

4537 Wiedlisbach
Revision der Ortsplanung 2010 / 2011

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Solothurn, 21. Februar 2011 / bru
26. Mai 2011 / bru (Mitwirkung verarbeitet)

Inhalt

1.	Allgemeines	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Warum eine Ortsplanungsrevision	3
1.3	Planungsbericht und Dossier der Grundlagen	3
1.4	Zielsetzung	4
1.5	Kommunales Entwicklungsleitbild	5
2.	Themenbereich Siedlung	6
2.1	Ergebnis der Berechnung des Baulandbedarfs	6
2.2	Überprüfung der Zonenzugehörigkeit	7
2.3	Baupolzeiliche Masse	26
2.4	Aufstufen der Lärmempfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung LSV	27
2.5	Überprüfung der Wohnzonenreserven nach Umzonungsgebieten	29
2.6	Analyse „Umzonungsgebiete“	31
2.7	Grünraum- und Gartenzonen	35
2.8	Mögliche Umzonungen in Wohnnutzung	36
2.9	Mögliche Umzonungen in Arbeitsnutzung	39
3.	Spezielle Themenbereiche zur Siedlung	40
3.1	Mehrwertabschöpfung	40
3.2	Sicherstellung der Verfügbarkeit	41
3.3	Zukunft des „Städtli“	42
3.4	Konzept „Moos“	44
4.	Landschaft und Landwirtschaft	45
4.1	Kommunales Landschaftsinventar	45
4.2	Umgang mit Obstgärten	46
4.3	Landwirtschaftsbetriebe mit Tierhaltung	47
4.4	Fruchtfolgeflächen (FFF)	47
5.	Verkehr und Erschliessung	49
5.1	Fuss- und Wanderwege	49
5.2	Velowege	49
5.3	Beurteilung der Gebiete und Erschliessungsprogramm	50
5.4	Nachweis Verkehrsaufkommen von neuem Bauland	54
6.	Das Planerlassverfahren	56
6.1	Das Dossier „Ortsplanungsunterlagen“	56
6.2	Ablauf der Ortsplanungsrevision	56
6.3	Änderungen gegenüber der rechtsgültigen Ortsplanung	57
6.4	Die Mitwirkung	59
6.5	Vorprüfung	60
6.6	Genehmigungsverfahren	61

1. Allgemeines

1.1 Ausgangslage

Die heute geltende baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Wiedlisbach wurde Ende der 80er-Jahre erarbeitet. Die Unterlagen wurden Ende 1989 durch die kant. Baudirektion genehmigt.

In den Jahren 2008 / 2009 wurde die Ortsplanung einer Teilrevision unterzogen. Die baurechtliche Grundordnung wurde dabei nicht verändert. Neu wurde die Aussagen der Naturgefahrenkarte im Zonenplan integriert und entsprechend geregelt. Diverse Ergänzung der Gewerbezone bei bestehenden Betrieben und deren Abstimmung auf die Eigentümerabsichten. Umzonungen im Gebiet Husmatt.

1.2 Warum eine Ortsplanungsrevision

Die baurechtliche Grundordnung hat ein "Alter", welches berechtigt, diese Unterlagen zu überprüfen, liegen doch die Planungsarbeiten gut 20 Jahre zurück. Gemäss Praxis entsprechen 15 Jahre dem Planungshorizont von Nutzungsplanungen. Das bedeutet, dass in diesem Rhythmus Planungen zu überprüfen (Gesamtoptik) und zu aktualisieren sind. Durch die Teilrevision / Naturgefahrenkarte, der Erschliessungsplanung sowie weiteren kleineren Änderungen an der Grundordnung wurden zwischenzeitlich die dringlichsten Anpassungen und Planungen bereits nachgeführt.

Das BauG vom 9. Juni 1985 wurde seit 1989 verschiedentlich angepasst. Durch das Denkmalpflegegesetz wurde die kantonale Denkmalpflege verpflichtet, ein Inventar der schutzwürdigen Bauten zu erstellen. Für Wiedlisbach liegt dieses seit September 2002 vor. In der Folge, ist die Nutzungsplanung darauf abzustimmen. Mit der Änderung von Art. 21 Wasserbauverordnung vom 2. November 1994 haben die Kantone am 1. Januar 1999 den Auftrag erhalten, den notwendigen Raum der Gewässer in der Richt- und Nutzungsplanung sowie bei ihren übrigen raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen. Das Massnahmenblatt E_05 des kantonalen Richtplans sieht vor, dass bei der Revision der Ortsplanungen der Raumbedarf für Fließgewässer grundeigentümerverbindlich festgelegt wird.

Seit der Genehmigung der Ortsplanung sind zudem ergänzende Unterlagen auf kantonaler und regionaler Ebene erarbeitet worden, die einer Abstimmung mit der Gemeindeentwicklung bedürfen.

1.3 Planungsbericht und Dossier der Grundlagen

Planungsbericht nach Artikel 47 RPV

Der Artikel 47 der Raumplanungsverordnung schreibt vor, dass die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber erstattet, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung sowie die übergeordneten Planungsinstrumente und Gesetze.

Dossier „Grundlagen“ zur Revision der Ortsplanung

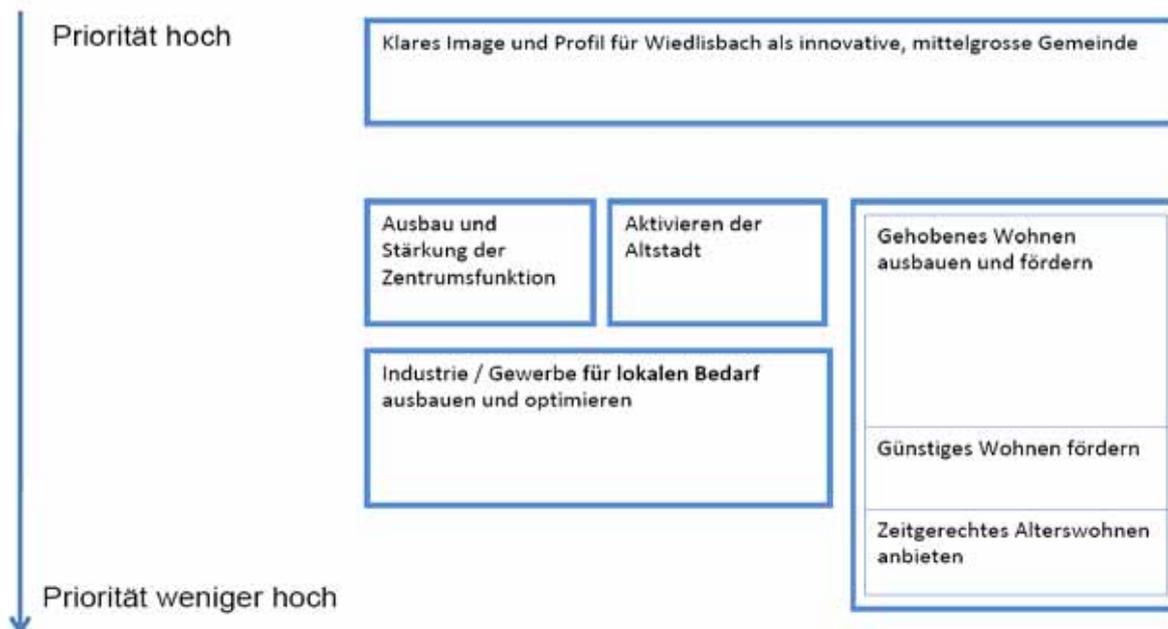
Die Erläuterungen zur Ortsplanungsrevision der Gemeinde Wiedlisbach sind in zwei Teile gegliedert. Zum einen ist dies der Grundlagenteil, in dem sämtliche für die Ortsplanungsrevision relevanten Grundlagen aufgearbeitet werden. Zum anderen der eigentliche Planungsbericht mit den Ergebnissen der Planung.

1.4 Zielsetzung

Projekt PROFIL

Die Gemeinde Wiedlisbach erarbeitet parallel zur Ortsplanungsrevision das „Projekt PROFIL“. Diese leitbildähnliche Zukunftsstrategie hat zum Ziel der Gemeinde ein klares Image und Profil als innovative, mittelgrosse Gemeinde zu geben.

Die erste Fassung des Projektes "PROFIL", das im November 2010 an der Gemeindeversammlung vorgestellt wurde, beinhaltete folgende Themen und Priorisierungen:



Schema der Prioritäten „Projekt PROFIL“

Die anfangs festgelegte Stossrichtung der Themen, welche die Ortsplanung unmittelbar betrifft kann wie folgt zusammengefasst werden: Wachsen mit guter Qualität beim Wohnen und moderat wachsen und optimieren beim Arbeiten. Durch diese Verknüpfungspunkte zwischen der Ortsplanung und dem „Projekt PROFIL“, ist eine Koordination sinnvoll. Das Projekt "Profil" soll im fortlaufenden Planungsprozess weiter angepasst werden.

Generell für Ortsplanungsrevision

Auf der Grundlage einer Analyse der vorhandenen Unterlagen, der übergeordneten Planungen und Gesetze, der Bedürfnisse und Zielsetzungen der Gemeinde Wiedlisbach, insbesondere dem „Projekt PROFIL“ sowie auch der Anforderungen an eine nachhaltige Entwicklung sind die Zielsetzungen für eine Ortsplanungsrevision zu definieren und mit geeigneten Planungsinstrumenten umzusetzen. Die Planungsarbeiten der Ortsplanungsrevision sollen effizient und zielgerichtet, entsprechend der Aufgaben und Bedürfnisse, erfolgen.

Stossrichtung der Ortsplanungsrevision

- Neue Zuweisungen zum Baugebiet sollen nur erfolgen, wenn der Bedarf nachgewiesen ist und die Grundstücke auch verfügbar sind.
- Qualitativ hochwertiges Bauland für Wohnen wird gefördert.
- Die Siedlungsentwicklung, Bedürfnisse der Landwirtschaft und das Landschaftsbild sowie Belange des Verkehrs sind gleichberechtigte Anliegen der Ortsplanungsrevision.



- Nur ein zweckmässiger Einbezug der Bevölkerung (Mitwirkung) gibt Gewähr, dass die baurechtliche Grundordnung auch umgesetzt werden kann.

Schwerpunkte für das Siedlungsgebiet als zentraler Punkt der Revision

- Beurteilen der vergangenen Entwicklung und erstellen von Prognosen für die nächsten 15 Jahre
- Überprüfen der bestehenden Zonenzuweisungen und Wirkungskontrollen
- Aufzeigen der Siedlungsentwicklung unter Einbezug der Mehrwertabschöpfung und Sicherstellung der Verfügbarkeit
- Verarbeiten der Aussagen aus dem Bauinventar

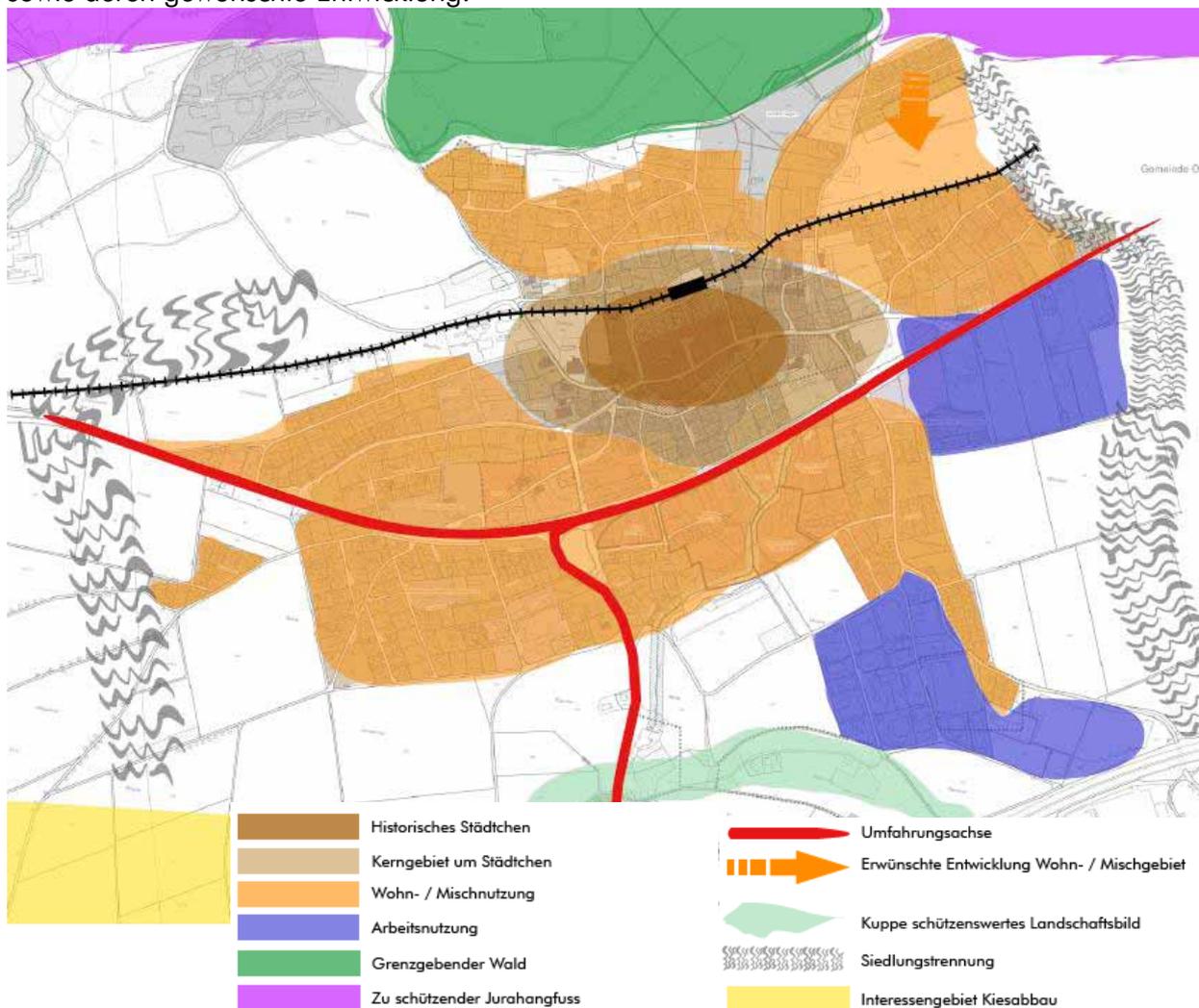
1.5 Kommunales Entwicklungsleitbild

Generell zum Leitbild

Das kommunale Entwicklungsleitbild wurde zusammen mit der Teilrevision der Ortsplanung 2008/2009 erarbeitet. Vor der ordentlichen Revision der Ortsplanung wurde es nun überarbeitet und den aktuellen Gegebenheiten angepasst.

Aufgabe des Leitbildes

Das Leitbild zeigt die angestrebte Entwicklung der Gemeinde Wiedlisbach auf. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Aufteilung des Siedlungsgebiets in die Nutzungen Wohnen und Arbeiten sowie deren gewünschte Entwicklung.



2. Themenbereich Siedlung

2.1 Ergebnis der Berechnung des Baulandbedarfs

Im Teil „Grundlagen“ der Erläuterungen wurde die vorhandene Bauzonenkapazität sowie der zukünftige Baulandbedarf ermittelt.

Beurteilung Baulandkapazitäten und -bedarf „Wohnen“

Der rechtsgültige Zonenplan inklusive Änderungen bis Februar 2011 weist eine Kapazität für „Wohnen“ von 7.18 ha aus. Davon sind 2.32 ha Reserven auf bereits überbauten Parzellen. Dem gegenüber steht der prognostizierte Wohnzonenbedarf von 5.9 ha in den nächsten 15 Jahren.

Die rechtskräftige baurechtliche Grundordnung hat zum damaligen Genehmigungszeitpunkt eine mehr als genügende Reserve (entsprach ungefähr knapp dem doppelten 15-jährigen Bedarf) ausgewiesen.

In den letzten Jahren wurden die Neubauten dort erstellt, wo die Detailerschliessungen realisiert worden sind respektive vorhanden waren.

Der geltende Zonenplan weist heute eine mehr als genügende Kapazität betreffend 15-jährigem Baulandangebot „Wohnen“ aus. Der errechnete Bedarf wird sogar um über 1 ha überschritten. Die Beurteilung der Baulandreserven zeigt, dass nicht nur die Kapazität vorhanden ist, sondern dass die Problematik vermutlich bei der Verfügbarkeit liegt. Neben der Mehrwertabschöpfung oder dem Erheben von Infrastrukturbeiträgen ist mit gleicher Wichtigkeit auch die Sicherstellung der Verfügbarkeit zu diskutieren und umzusetzen.

Besteht die Absicht, neue, umfassendere Gebiete der Bauzone zuzuweisen, wird es unumgänglich sein, in ähnlichem Umfang auch Land in die Nichtbauzone umzuzonen. Nach Theorie besteht kein Neueinzonungspotential, ausser mit einem Flächenausgleich bei Auszonungen.

Betreffend möglicher Zuweisung zum Baugebiet (Entwicklung) sind insbesondere die „Lücken“ und Randgebiete zu überprüfen, betreffend Auszonungen (Zuweisung Nichtbaugebiet) die Übergänge zur Landwirtschaftszone sowie die Grünräume im Innern.

Beurteilung Baulandkapazitäten und -bedarf „Arbeiten“

Der rechtsgültige Zonenplan inklusive Änderungen bis Februar 2011 weist eine Kapazität für „Arbeiten“ von 3.24 ha aus. Davon sind 1.39 ha Reserven auf bereits überbauten Parzellen. Dem gegenüber steht der prognostizierte Baulandbedarf „Arbeiten“ von 6.76 ha in den nächsten 15 Jahren.

Die rechtskräftige baurechtliche Grundordnung hat zum damaligen Genehmigungszeitpunkt eine genügende Reserve ausgewiesen.

Die für die Flächenentwicklung relevante Bautätigkeit ergab sich durch die bauliche Entwicklung von einigen wenigen Betrieben sowie die aktuellen Entwicklungen in der Weiermatt. Das bedeutet, dass auch in Zukunft der Flächenbedarf in erster Linie von einzelbetrieblichen Entscheiden der mittleren und grösseren Unternehmen ausgeht und dadurch schwierig abzuschätzen ist.

Der geltende Zonenplan weist heute mit 3.24 ha weniger Bauland auf, als die Kapazität des 15-jährigen Baulandbedarfs „Arbeiten“. Gebiete für zusätzliches Bauland „Arbeiten“ sind in Wiedlisbach bezüglich Anordnung und Erschliessung im Gebiet Weiermatt / Niderfeld möglich.

Ein enger Kontakt zu den ortsansässigen Betrieben ist notwendig, um grossflächige Erweiterungen und entsprechende Bedürfnisse frühzeitig abschätzen zu können.

Für kleinere Gewerbebetriebe sind flexiblere Strukturen, sowie Erweiterungsmöglichkeiten auf den bestehenden Grundstücken (z.B. entlang der Holzgasse / Baselstrasse) wichtig. Dabei drängt sich eine Neubeurteilung der bestehenden Wohn- und Gewerbezone bezüglich ihrer Funktionsweise und der Beziehung zwischen Wohnen und Arbeiten auf.

ZPP3 „Buchmattweg“, Parzelle Nr. 814 und Parzellen Nrn. 78.01, 78.02, 285
 Plandarstellung



Foto



Beschrieb

Gebiet liegt in der ZPP 3 „Buchmattweg“, die Parzelle Nr. 814 liegt in der Wohnzone W1.

Im Norden grenzt das Gebiet an die Wohnzone W1, im Süden an die Landwirtschaftszone. Die vorgesehene Nutzung ist Wohnen.

Die angrenzende Landwirtschaftszone südlich des Buchmattwegs hat grosses Potenzial für qualitativ hochwertiges Wohnen.

Möglichkeiten

- Belassen in der ZPP 3 „Buchmattweg“
- Umzonung der ZPP3 in eine Regelbauzone
- Umzonung in eine Landwirtschaftszone
- Erweiterung des Wohngebiets nach Süden

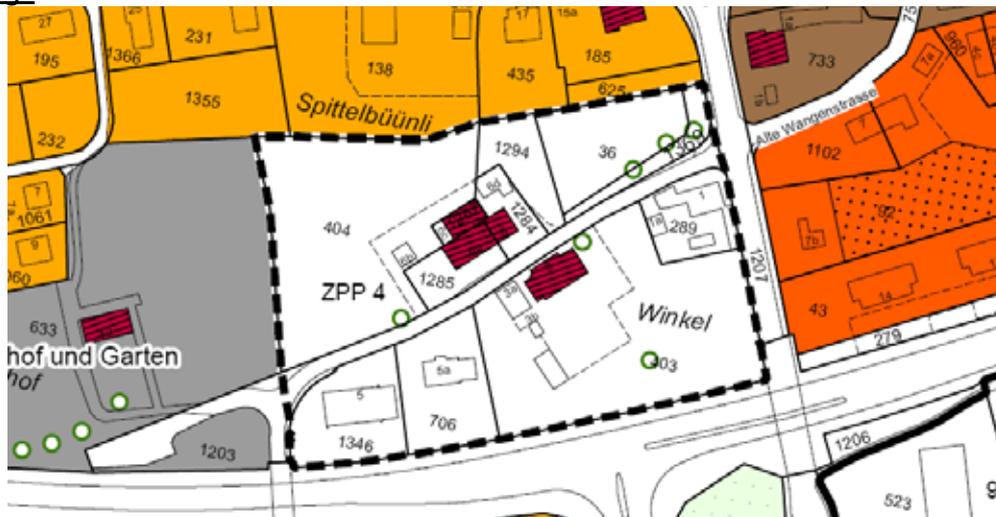
Beurteilung

Basis-Erschliessung, Ver- und Entsorgung sind vorhanden

Am 12.11.2009 wurde eine Voranfrage für eine Überbauungsordnung eingereicht. Für eine rationelle Erschliessung muss das Gebiet erweitert werden.

- ⇒ Umzonung ZPP3 in die Regelbauzone W2k (Vereinfachung Regelungsdichte)
- ⇒ Allfälliger Landabtausch für eine rationelle Bebauung Gerzmatt
- ⇒ Erweiterung nach Süden für eine rationelle Erschliessung und zur Schaffung von qualitativ hochwertigem Bauland für die Wohnnutzung

ZPP4 „Friedhofweg“
 Plandarstellung



Fotos



Beschrieb

Gebiet liegt in der ZPP 4 „Friedhofweg“. Im Norden grenzt das Gebiet an die Wohnzone W2 E, im Süden an die Entlastungsstrasse und im Osten an die Wangenstrasse. Im Westen grenzt das Gebiet an die Zone für öffentliche Nutzung mit dem Friedhof. Nördlich des Friedhofwegs ist vorgesehene Nutzung Wohnen. Südlich davon Wohnen und Gewerbe.

Das Gebiet ist teilweise überbaut. Im Jahr 2006 wurde ein Richtplan für die Realisierung eines EFH auf der Parz. Nr. 706 erarbeitet. Das EFH ist gebaut.

Möglichkeiten

- Belassen in der ZPP 4 „Friedhofweg“
- Festlegen einer Regelbauzone

Beurteilung

Basis-Erschliessung, Ver- und Entsorgung sind vorhanden
 Grosse, ungenutzte Grünflächen, keine unmittelbaren Bauabsichten

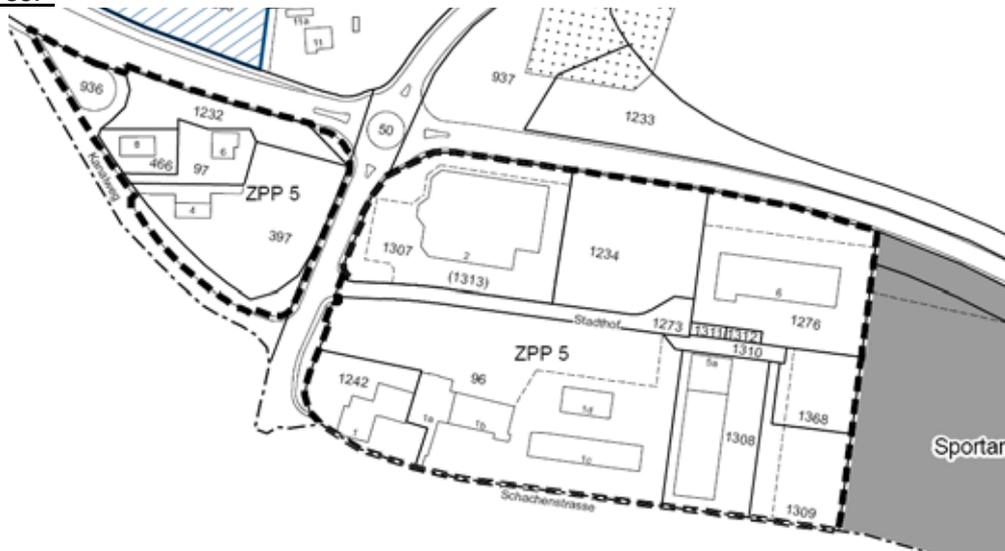
Lärmvorbelastung und Richtplan von Juni 2006 sprechen für eine Mischzone südlich des Friedhofswegs.

⇒ Umzonung der bebauten Flächen sowie der freien Fläche südlich und nördlich des Friedhofswegs in die Mischzone bzw. Wohnzone (Regelungsdichte)

⇒ Umzonung der westlichen Grünfläche in die Grünraum- und Gartenzone

ZPP5 „Stadthof West“

Plandarstellung



Beschrieb

Gebiet liegt in der ZPP 5 „Stadthof West“.

Im Norden grenzt das Gebiet an die Wangenstrasse. Im Osten grenzt das Gebiet an die Zone für öffentliche Nutzung mit der Sportanlage. Im Norden liegt die Gemeindegrenze zu Wangen an der Aare bzw. der Aare.

Die vorgesehene Nutzung ist Wohnen und Gewerbe.

Es besteht eine rechtsgültige Überbauungsordnung „Stadthof“, genehmigt am 18.03.1997, welche für den Teil Ost erarbeitet wurde und für den Teil West weitere Rahmenbedingungen festlegt.

Das Gebiet ist nahezu überbaut.

Möglichkeiten

- Belassen in der ZPP 5 „Stadthof West“
- Festlegen von Regelbauzonen

Beurteilung

Erschliessung, Ver- und Entsorgung sind vorhanden, Bauabsichten für die Parzelle Nr. 96 (Wohnen)

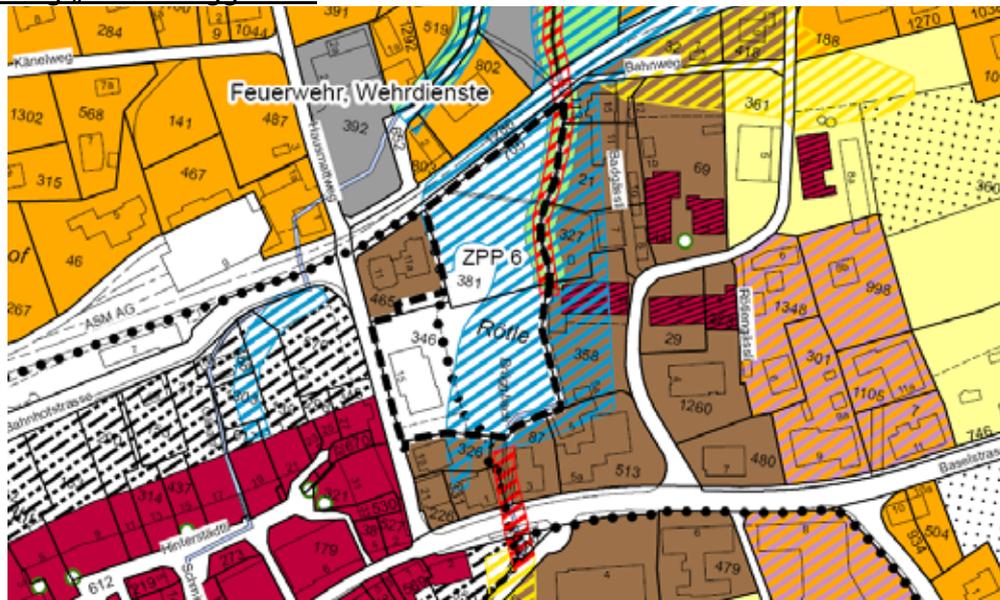
Östlich der gebietstrennenden Schachenstrasse grösstenteils Gewerbenutzung Westlich (Parzelle Nr. 397) muss freigehalten werden, um den Sichtbezug zur Aarebrücke nach Wangen a. A. zu erhalten.

Viele Details in der Überbauungsordnung geregelt.

⇒ Belassen in der ZPP5 / Überbauungsordnung Stadthof

Überbauungsordnung „ZPP6 Brüggbach“

Plandarstellung



Beschrieb

Gebiet liegt in der Überbauungsordnung „ZPP 6 Brüggbach“. Die Überbauungsordnung wurde im Jahr 2008 genehmigt und umfasst den gesamten ZPP-Perimeter.

Das Gebiet ist umgeben von der Kernzone und dem Städtchen. Die Architektur soll die angrenzende Altstadt berücksichtigen. Im Norden grenzt das Gebiet an die Gleise der aare seeland mobil ASM.

Möglichkeiten

Das Gebiet ist weitgehend überbaut (Coop-Laden mit Parkhaus, Wohnbauten).

- Belassen in der Überbauungsordnung „ZPP 6 Brüggbach“
- Festlegen einer Regelbauzone

Beurteilung

Rechtsgültige ÜO, Erschliessung, Ver- und Entsorgung sind vorhanden
 ⇒ Beibehalten der rechtsgültigen Überbauungsordnung

Überbauungsordnung „Eiche“

Plandarstellung



Beschrieb

Die ÜO „Eiche“ grenzt nördlich an die Entlastungsstrasse. Südlich grenzt das Gebiet an die Wohnzone W2E. Östlich liegt die ÜO „Riebeli“.

Das Gebiet ist komplett überbaut.

Die Überbauungsordnung ist nicht mehr auffindbar und ist möglicherweise dem

Möglichkeiten	Archivbrand im Jahr 1966 zum Opfer gefallen. - Beibehalten der Überbauungsordnung - Festlegen von Regelbauzonen
Beurteilung	Plan und Vorschriften der Überbauungsordnung fehlen. Erschliessung, Ver- und Entsorgung sind vorhanden ⇒ Umzonung in eine neu zu schaffende, 4-geschossige Wohnzone W4 (Vereinfachung der Regelungsdichte)

Überbauungsordnung „Riebeli“

Plandarstellung



Beschrieb	<p>Die ÜO „Riebeli“ grenzt nördlich an die Entlastungsstrasse. Südlich grenzt das Gebiet an die Landwirtschaftszone, südwestlich an die Wohnzone W2E. Östlich liegen die ÜO „Neumatt Nr. 1B“ sowie die ZPP2. Westlich liegt die ÜO „Eiche“. Entlang des Brüggbachs ist ein Naturschutzgebiet ausgeschieden.</p> <p>Die Überbauungsordnung mit späteren Anpassungen bezweckt die Realisierung von Wohnbauten und nicht störenden Betrieben sowie einem Kindergarten.</p> <p>Der Obstgarten ist in schlechtem Zustand.</p> <p>Das Gebiet ist grösstenteils überbaut.</p>
Möglichkeiten	<p>- Beibehalten der Überbauungsordnung - Festlegen von Regelbauzonen</p>
Beurteilung	<p>Die Überbauungsordnung regelt die bauliche Entwicklung im Gebiet Riebeli sowie die Freiräume und Grünflächen. Mit der Überbauungsordnung kann mehr realisiert werden, als dies mit der Regelbauzone möglich wäre.</p> <p>Für die Parzelle 1296 bestehen Bestrebungen für die Realisierung von Einfamilien- bzw. Reiheneinfamilienhäuser, die mit der rechtsgültigen Überbauungsordnung nicht realisiert werden können. Die Parzelle liegt seit der Genehmigung der Überbauungsordnung im Jahr 1989, also über 20 Jahre brach. Die aussichtreichste Möglichkeit die Parzelle einer Überbauung zuzuführen ist die Umzonung der Parzelle in eine Regelbauzone. Dies bedingt allerdings eine Änderung der Überbauungsordnung „Riebeli“.</p> <p>⇒ Belassen in der Überbauungsordnung „Riebeli“</p> <p>⇒ Umzonung der Parzelle 1296 in eine Regelbauzone und entsprechende Anpassungen an der Überbauungsordnung „Riebeli“</p>

Überbauungsordnung „Neumatt Nr. 1B“

Plandarstellung



Beschrieb

Die ÜO „Neumatt Nr. 1B“ grenzt nördlich an die ÜO „Neumatt Nord“ sowie die ZPP2. Südlich grenzt das Gebiet an die Landwirtschaftszone. Westlich liegt die ÜO „Riebeli“, östlich grenzt das Gebiet an die Wohnzone W2E. Entlang des Bruggbachs ist ein Naturschutzgebiet ausgeschieden.

Möglichkeiten

- Beibehalten der Überbauungsordnung
- Festlegen von Regelbauzonen

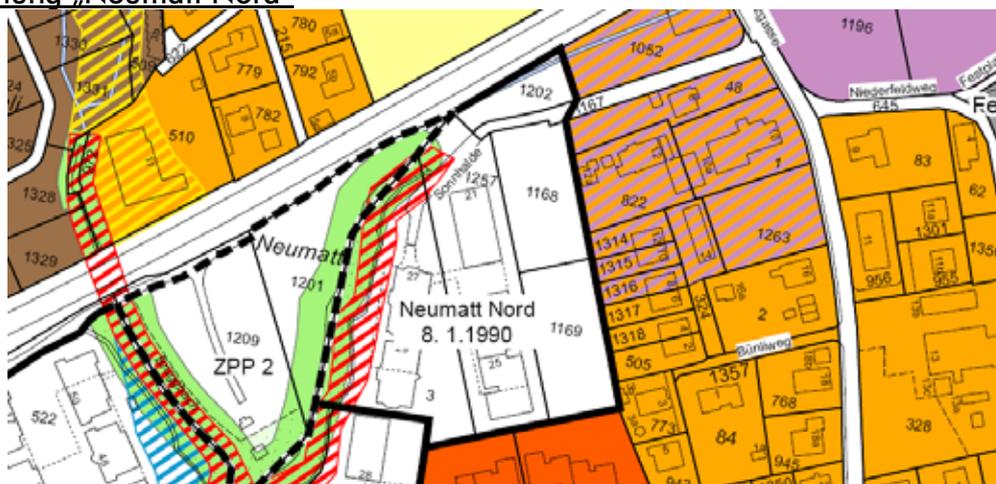
Beurteilung

Die Überbauungsordnung regelt die bauliche Entwicklung im Gebiet Neumatt sowie die Freiräume und Grünflächen. Mit der Überbauungsordnung kann mehr realisiert werden, als dies mit der Regelbauzone möglich wäre. (Insbesondere reduzierter Waldabstand)

⇒ Belassen in der Überbauungsordnung „Neumatt Nr. 1B“

Überbauungsordnung „Neumatt Nord“

Plandarstellung



Beschrieb

Die ÜO „Neumatt Nord“ grenzt nördlich an die Entlastungsstrasse. Südlich grenzt das Gebiet an die Wohnzone W2, südwestlich an die ÜO „Neumatt Nr. 1B“, westlich an die ZPP2. Östlich grenzt das Gebiet an die Wohnzone W2E sowie die Wohn- und Gewerbezone. Entlang des Bruggbachs ist ein Naturschutzgebiet ausgeschieden.

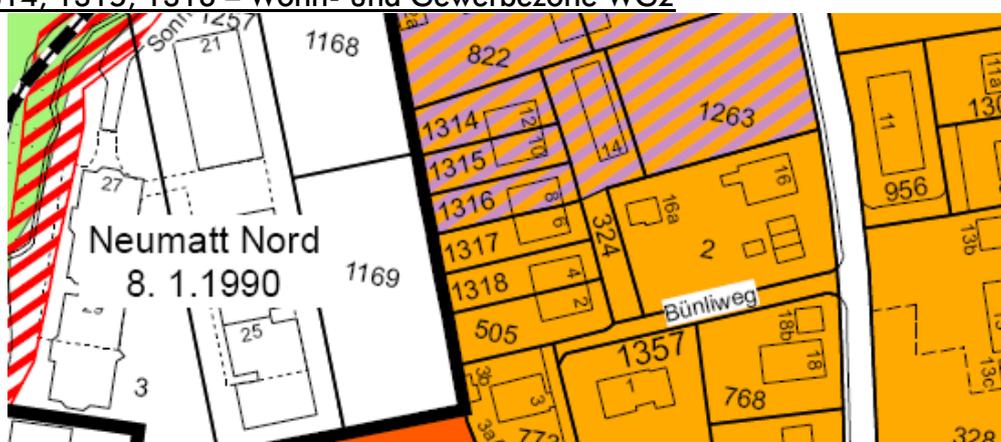
Das Gebiet ist grösstenteils überbaut.

- Möglichkeiten
 - Beibehalten der Überbauungsordnung
 - Festlegen von Regelbauzonen
- Beurteilung

Basis-Erschliessung, Ver- und Entsorgung sind vorhanden
 Erschliessung der Parzellen Nrn. 1168 und 1169 unklar
 Die Überbauungsordnung regelt die bauliche Entwicklung im Gebiet Neumatt Nord sowie die Freiräume und Grünflächen. In der Überbauungsordnung sind Sondernutzungen wie öffentliche Wege, Schutzgebiete, Aufenthaltsflächen und dergleichen festgelegt sowie die Erschliessung und die zugehörigen Verpflichtungen von Eigentümer und Gemeinde geregelt. Mit Regelbauzonen kann bestehende Raumordnung nicht erhalten werden.
 ⇒ Belassen in der Überbauungsordnung „Neumatt Nord“

Parzellen Nrn. 1314, 1315, 1316 – Wohn- und Gewerbezone WG2

Plandarstellung



Foto



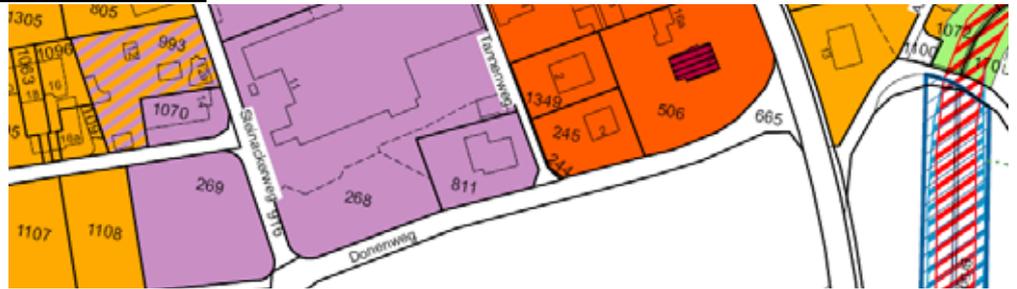
- Beschrieb

Die Parzellen liegen in der Wohn- und Gewerbezone WG2 und sind mit Doppel Einfamilienhäusern überbaut. Die Bauten gehören zu einer Gesamtüberbauung, die sich in die Wohnzone W2E weiterzieht.
- Möglichkeiten
 - Belassen in der Wohn- und Gewerbezone
 - Umzonung in eine Wohnzone
- Beurteilung

Die zusammengehörende Überbauung sollte in der gleichen Zone liegen
 ⇒ Umzonung in die Wohnzone W2k

Parzelle Nr. 811 – Gewerbezone

Plandarstellung



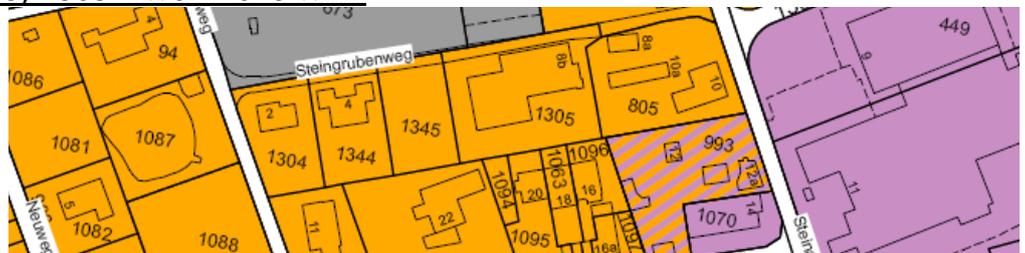
Foto



- Beschrieb** Die Parzelle liegt in der Gewerbezone und ist mit einem Einfamilienhaus überbaut. Die Parzelle grenzt an die Gewerbezone sowie die Wohnzone W2 und ist durch den Donenweg von der Landwirtschaftszone getrennt.
- Möglichkeiten**
- Belassen in der Wohnzone Gewerbezone
 - Umzonung in eine Wohnzone
- Beurteilung** Kein Umzonungswille des Grundeigentümers (gehört zum angrenzenden Gewerbebetrieb)
 ⇒ Belassen in der Gewerbezone bzw. Umzonung in eine Arbeitszone (Zusammengehörigkeit mit Gewerbebetrieb)

Parzellen Nrn. 805, 1305 – Wohnzone W2 E

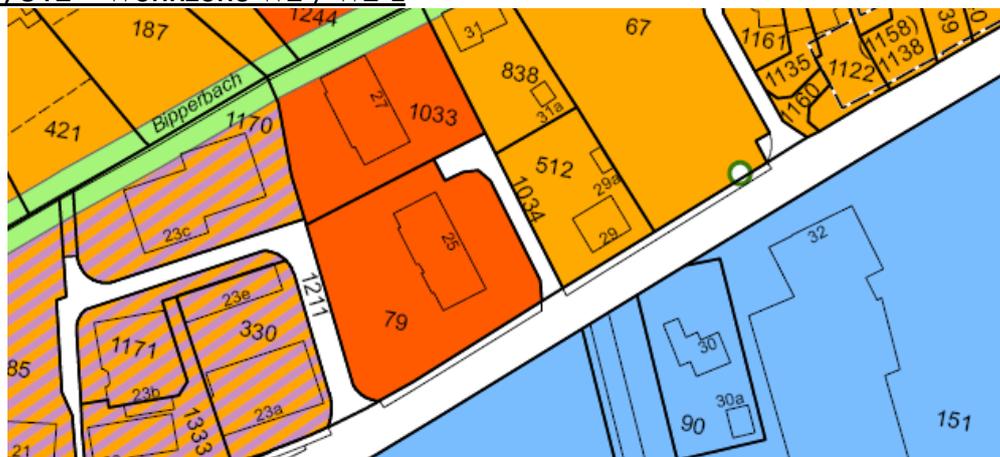
Plandarstellung



- Beschrieb** Die Parzellen liegen in der Wohnzone W2 E und sind mit Gewerbebauten überbaut. Die Parzellen sind umgeben von Mischnutzung, der Wohnzone und der Zone für öffentliche Nutzung mit Kinderspielplatz. Die Gewerbezone ist durch den Steinackerweg von der Parzelle Nr. 805 getrennt.
- Möglichkeiten**
- Belassen in der Wohnzone
 - Umzonung in eine Mischzone
- Beurteilung** Die bestehenden Bauten entsprechen nicht der Nutzung der Wohnzone.
 ⇒ Umzonen in eine Mischzone

Parzellen Nrn. 79, 512 – Wohnzone W2 / W2 E

Plandarstellung



Beschrieb

Die Parzellen liegen in der Wohnzone W2 bzw. W2 E und sind mit Wohn- und Gewerbebauten überbaut. Die Parzellen befinden sich in der unmittelbaren Umgebung von weiterer Mischnutzung und der Arbeitszone. Die lärmintensive Baselstrasse verläuft nördlich der Parzellen.

Möglichkeiten

- Belassen in der Wohnzone
- Umzonung in eine Mischzone

Beurteilung

Die bestehenden Bauten entsprechen nicht der Nutzung der Wohnzone. Die Lärmvorbelastung spricht ebenfalls für eine Mischzone.
 ⇒ Umzonen in eine Mischzone

Parzellen Nrn. 1078, , 1222, 1246, 1298 und 1319 – Wohnzone W2

Plandarstellung



Beschrieb	Die Parzellen liegen in der Wohnzone W2 und sind mit Ausnahme der Parzelle 1246 mit Einfamilienhäusern überbaut. Die Parzellen sind umgeben von der Wohnzone W2 E und der Wohnzone W2. Die Parzellen Nrn. 1319 und 1298 liegen an der Gemeindegrenze zu Oberbipp.
Möglichkeiten	- Belassen in der Wohnzone W2 (bzw. W2g nach neuem Zonenplan) - Umzonung in eine Wohnzone W2k
Beurteilung	Die Parzellengrössen sowie die bereits gebauten Gebäuden entsprechen nicht der Wohnzone W2. ⇒ Umzonen in eine Wohnzone W2k

Parzellen Nrn. 52 und 1258 – Zone für öffentliche Nutzung ZÖN

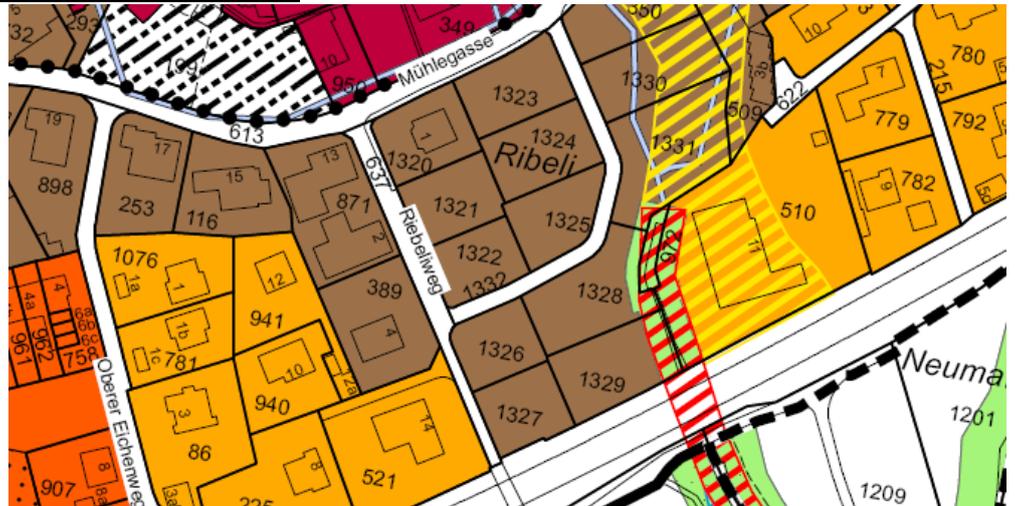
Plandarstellung



Beschrieb	Die Parzellen liegen in der Zone für öffentliche Nutzung ZÖN und sind mit Einfamilienhäusern und Gewerbebauten überbaut. Die Parzellen sind umgeben von der Wohnzone W2 E, der Zone für öffentliche Nutzung ZÖN und der Industriezone. Nördlich grenzen die Parzellen, getrennt durch den Niederfeldweg, an die Landwirtschaftszone. Es ist unklar, ob die Parzellen nicht bereits früher einer Zone mit gemischter Nutzung zugeteilt waren und wegen des schlecht lesbaren, alten Zonenplans falsch in einen neuen Plan übertragen wurden. Unterhalb des Festplatzweges ist ein Teil der Parzelle Nr. 641 als Gewerbebenutzung eingetragen, obwohl durch Weg abgegrenzt.
Möglichkeiten	- Belassen Parzellen Nrn. 52 und 1258 in der Zone für öffentliche Nutzung ZÖN - Umzonung Parzellen Nrn. 52 und 1258 in eine Mischzone
Beurteilung	Die bestehenden Bauten entsprechen nicht der Nutzung der Zone für öffentliche Nutzung ZÖN (Wohnen und Gewerbe). ⇒ Umzonen in eine Mischzone ⇒ Umzonen der Teil-Parzelle Nr. 641 in die ZÖN

Parzellen Nrn. 1326 - 1329 – Kernzone

Plandarstellung



Beschrieb

Die Parzellen liegen in der Kernzone und sind bis auf ein Grundstück unüberbaut.

Möglichkeiten

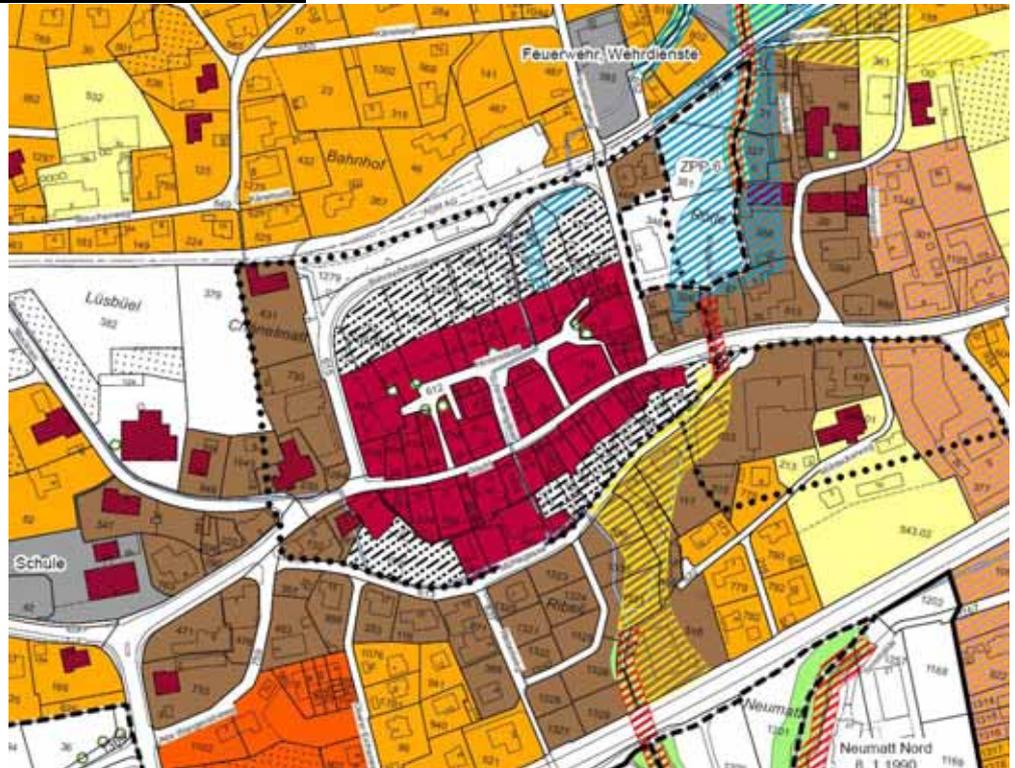
- Belassen in der Kernzone
- Umzonung in eine Wohnzone

Beurteilung

Die Parzellen befinden sich ausserhalb des Dorfkerns. Eine Überbauungsordnung „Alte Mühle“ wurde erstellt und gemäss dieser parzelliert.
 ⇒ Darstellung als Überbauungsordnung im Zonenplan

Parzellen Nrn. 389, 510, 32 – Kernzone

Plandarstellung



Beschrieb

Die Parzellen liegen in der Kernzone und sind überbaut. Die Nutzung der Parzellen entspricht nicht der Kernzone.

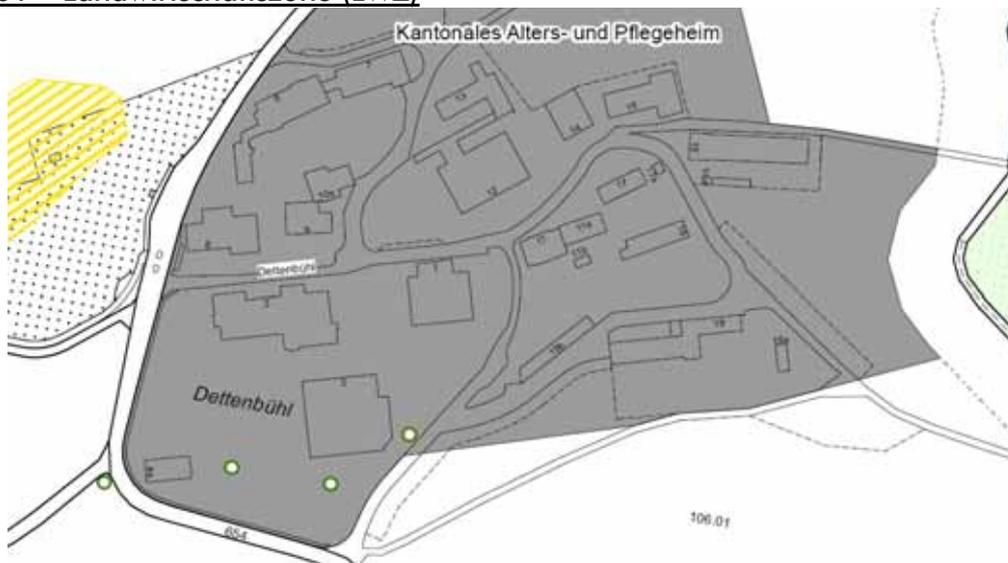
Möglichkeiten

- Belassen in der Kernzone
- Umzonung in eine Wohnzone / Mischzone

Beurteilung Die Parzellen befinden sich ausserhalb des Dorfkerns. Der Nutzung sowie der Lage nach sollten die Parzellen der Wohnzone zugewiesen werden.
 ⇒ Umzonung der Parzellen Nrn. 389 und 32 in die Wohnzone, Umzonung der Parzelle Nr. 510 in die Mischzone.

Parzelle Nr. 106.01 – Landwirtschaftszone (LWZ)

Plandarstellung



Beschrieb Der an die ZöN grenzende Teil der Parzelle Nr. 106.01 bis zum Fussweg liegt in der Landwirtschaftszone und ist bebaut bzw. Parkplatz.
Möglichkeiten - Belassen in der Landwirtschaftszone
 - Umzonung in die ZöN
Beurteilung Um der bestehenden Nutzung gerecht zu werden, muss der Parzellenteil in eine ZöN umgezont werden.
 ⇒ Umzonung in die ZöN

Parzelle Nr. 106.01 – Wohnzone (W2E)

Plandarstellung

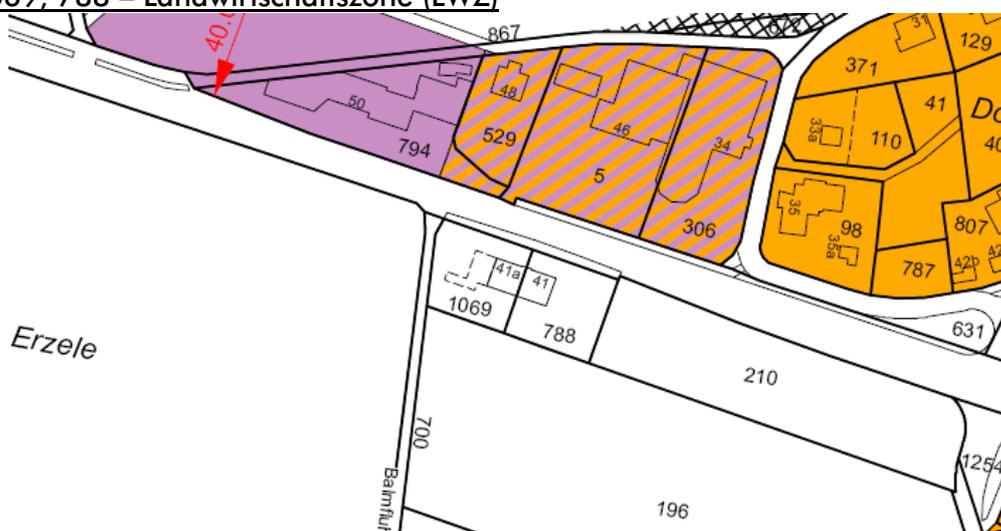


Beschrieb Die an die ZöN grenzende Parzelle Nr. 391 ist mit einem Betriebsgebäude überbaut und liegt in der Wohnzone W2E.
Möglichkeiten - Belassen in der W2E
 - Umzonung in die ZöN
Beurteilung Um der bestehenden Nutzung gerecht zu werden und eine allfällige Erweiterung

Möglichkeiten	Infrastrukturbauten des Bahnhofs. - Belassen in der W2E - Umzonung in eine W2g / Schaffung spezielle Zone Bahnareal
Beurteilung	In Anbetracht einer Verdichtung des Kerns sowie der bestehenden Struktur mit grossvolumigen Bauten rund um das Bahnhofareal, muss in diesem Gebiet die Möglichkeit bestehen entsprechende Bauten realisieren zu können. Auf der Parzelle Nr. 467 besteht eine Planungsabsicht für die Gestaltung des Bahnareals. Eine spezielle Zone Bahnareal ist sinnvoll. ⇒ Umzonung der Parzellen Nrn. 46, 141 und 487 in die W2g ⇒ Umzonung der Parzelle Nr. 467 in eine neue Zone Bahnareal

Parzellen Nrn. 1069, 788 – Landwirtschaftszone (LWZ)

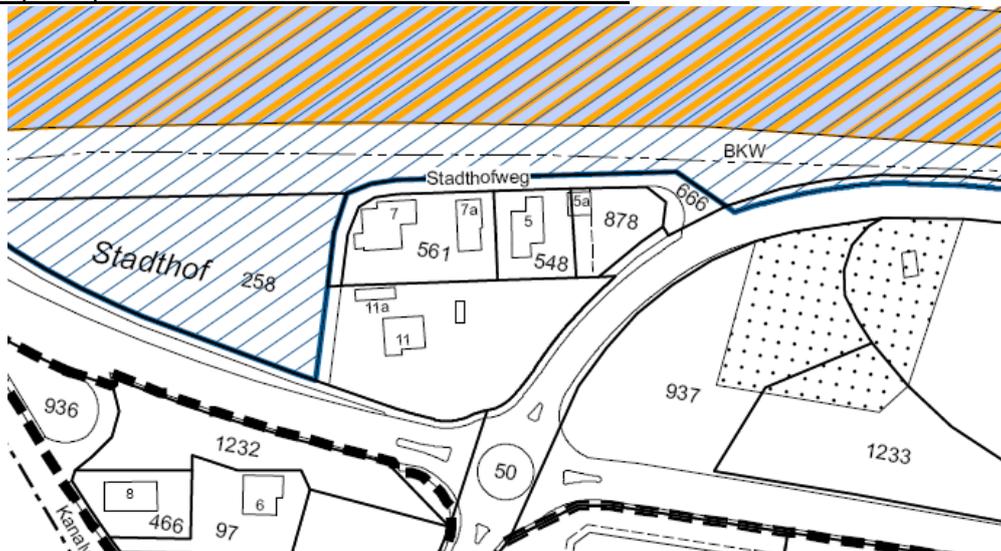
Plandarstellung



Beschrieb	Die Parzellen liegen in der Landwirtschaftszone und sind mit Wohnbauten überbaut.
Möglichkeiten	- Belassen in der Landwirtschaftszone - Umzonung in eine Wohn- und Gewerbezone
Beurteilung	Um die Möglichkeit für Bauerneuerungen offen zu halten, müssten die Parzellen in eine Bauzone umgezont werden. ⇒ Umzonung in die Mischzone

Parzellen Nrn. 561, 548, 878 und Teile der Parz. Nr. 258 – LWZ

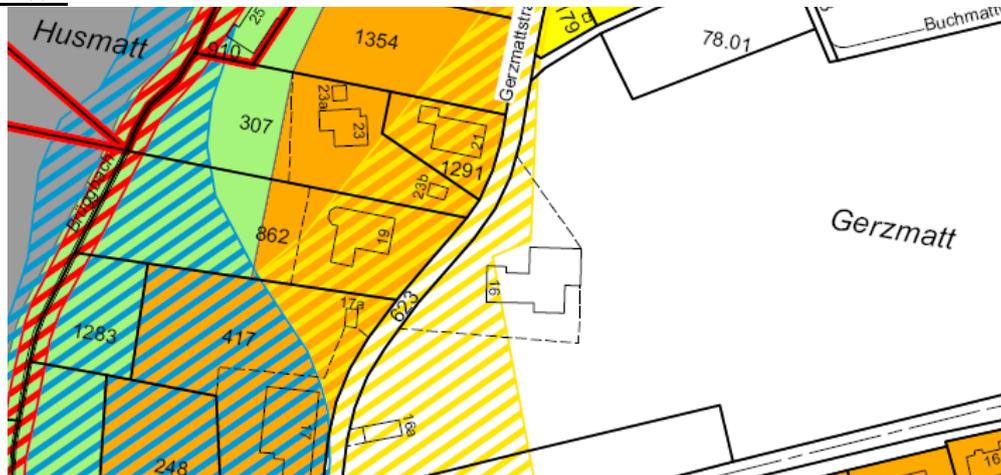
Plandarstellung



- Beschrieb Die Parzellen liegen in der Landwirtschaftszone und sind mit Wohn- und Gewerbebauten überbaut.
- Möglichkeiten - Belassen in der Landwirtschaftszone
- Umzonung in eine Mischzone
- Beurteilung Um die Möglichkeit für Bauerneuerungen offen zu halten, müssten die Parzellen in eine Wohn- und Gewerbezone umgezont werden.
Gehört zum Gebiet „Stadthof“.
⇒ Umzonung in die Mischzone

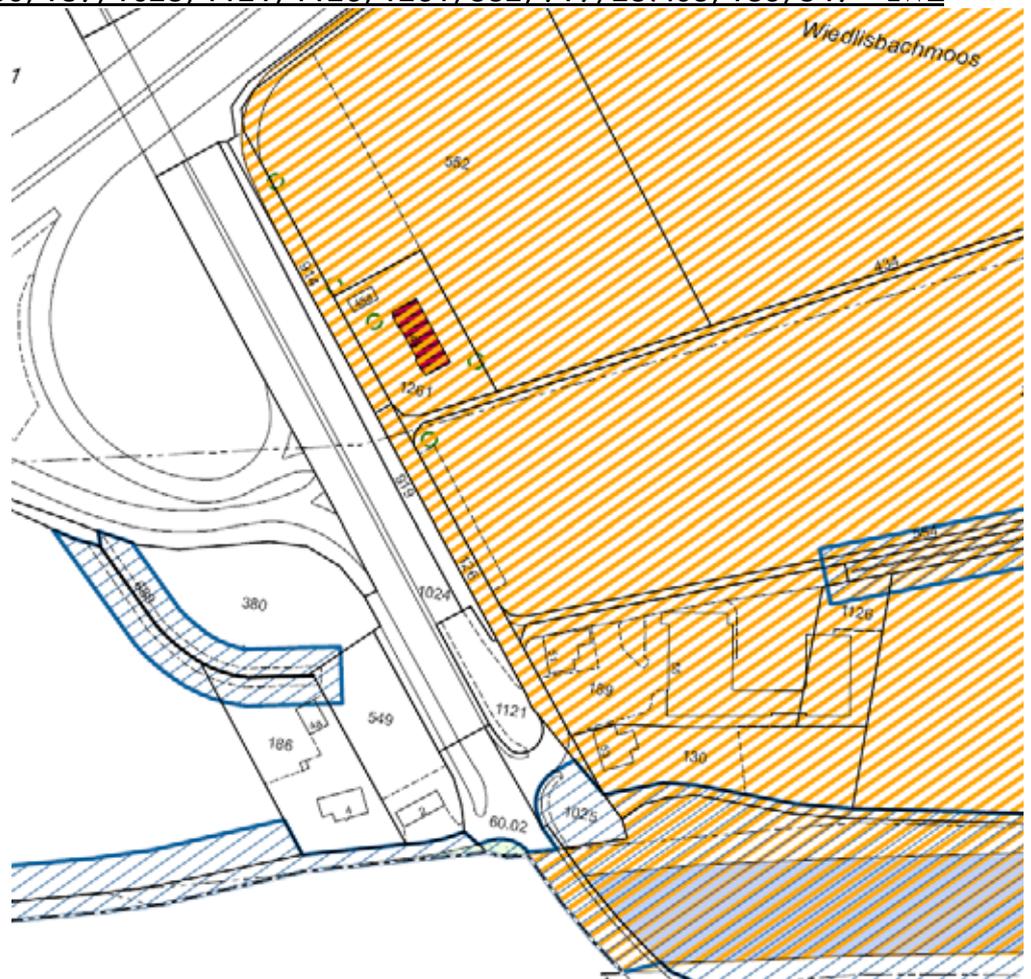
Parzelle Nr. 285 –LWZ

Plandarstellung



- Beschrieb Die Parzelle liegt in der Landwirtschaftszone und ist mit einem Wohnbau überbaut.
- Möglichkeiten - Belassen in der Landwirtschaftszone
- Teilumzonung in eine Wohnzone
- Beurteilung Um die Möglichkeit für Bauerneuerungen offen zu halten, müsste der überbaute Teil der Parzelle in eine Wohnzone umgezont werden.
⇒ Umzonung in die Wohnzone W2k

Parzellen Nrn. 130, 189, 1025, 1121, 1126, 1261, 552, 919, 257.03, 186, 549 – LWZ
 Plandarstellung



Beschrieb	Die Parzellen liegen in der Landwirtschaftszone und sind mit Wohn- und Gewerbebauten / Hotel-Infrastruktur sowie Parkplätzen überbaut.
Möglichkeiten	- Belassen in der Landwirtschaftszone - Umzonung in eine Mischzone
Beurteilung	Um die Möglichkeit für Bauerneuerungen offen zu halten, müssten die Parzellen in eine Mischzone umgezont werden. Der Artikel zur Mischzone ist so zu formulieren, dass Hotelbauten zonenkonform sind. Die Parkplätze müssen ebenfalls in eine Mischzone umgezont werden, damit die Zonenkonformität gewährleistet ist. ⇒ Umzonung in die Mischzone

Beurteilung	<p>- Anpassen der bestehenden Regelung zugunsten von geänderten Gegebenheiten und Bedürfnissen</p> <p>In Anbetracht der Wandlung der verschiedenen Arbeits-Sektoren, kann eine reine Industriezone nur noch bedingt den heutigen Nutzungsansprüchen entsprechen. Eine Zusammenfassung der Arbeitsnutzung zu einer einheitlichen Zone ist daher zweckmässig.</p> <p>Die Wohn- und Gewerbezone muss ebenfalls geänderten Rahmenbedingungen angepasst werden.</p> <p>⇒ Aufheben der Gewerbe- und Industriezonen. Schaffen von vier abgestuften Arbeitszonen. Eine davon wird bezüglich Nutzung und Nutzungsmass möglichst nahe an der Gewerbezone gehalten, um die Planbeständigkeit der Teilrevision 2008 / 2009 zu wahren.</p> <p>⇒ Aufheben der zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone zugunsten von zwei abgestuften Mischzonen. Eine davon wird bezüglich Nutzung und Nutzungsmass möglichst nahe an der Wohn- und Gewerbezone gehalten, um die Planbeständigkeit der Teilrevision 2008 / 2009 zu wahren.</p>
-------------	---

2.3 Baupolizeiliche Masse

Allgemeines

Trends

Die baupolizeilichen Masse sind nebst der Nutzung die wichtigsten Angaben beim Beschrieb einer Zone. Das Mass der Nutzung wird durch sie bestimmt.

Die Bedürfnisse an das Mass der Nutzung verändern sich im Laufe der Zeit. Seit der Genehmigung des Baureglements haben sich etwa die Anforderungen an die Wärmedämmung von Gebäuden massiv verändert, was sich empfindlich auf die Volumen der Bauten auswirkt.

Dazu kommt der immer höhere Bedarf an Wohnfläche pro Person, was sich ebenfalls auf die Dimensionen der Gebäude auswirkt.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist das Bestreben nach einer haushälterischen Nutzung des Bodens. Die damit verbundenen Möglichkeiten zur baulichen Verdichtung müssen in der Planung berücksichtigt werden.

Anpassung der zulässigen Masse

Gebäudehöhe und Geschosse Die zulässige Anzahl der Geschosse wird mittels Bereinigung der Zonenzuteilung des Siedlungsgebiets geregelt. Dadurch fallen die eingeschossigen Wohnzonen W1 weg. Neu sind in allen Bauzonen neu mindestens 2 Geschosse zulässig. Die Gebäudehöhe wird entsprechend den heutigen bautechnischen Anforderungen leicht angehoben.

Grenzabstände Die rechtsgültige baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Wiedlisbach erlaubt Grenzabstände für die Wohnzone W1 und die Kernzone K von 4m (kGA) und 8m (gGA), für die Wohnzone W2E und die Wohnzone W2 Grenzabstände von 5m (kGA) und 10m (gGA), die Wohn- und Gewerbezone WG2 schreibt Grenzabstände von 6m (kGA) und 12m (gGA) vor. Die Abstände sind somit eher grosszügig bemessen.

Die Grenzabstände in den Arbeitszonen werden über die Gebäudehöhe geregelt.

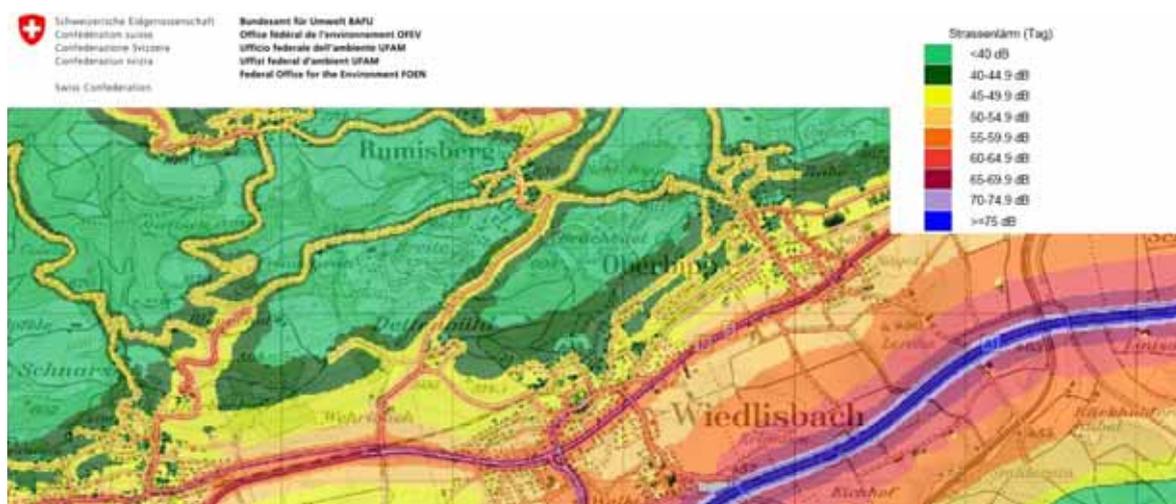
In der Vergangenheit mussten zahlreiche Sonderbewilligungen erteilt werden, damit die eher kleinen Parzellen in Wiedlisbach überhaupt zweckmässig überbaut werden konnten. Diesem Umstand wegen und um den Boden in

	<p>Wiedlisbach haushälterisch zu nutzen, werden die Grenzabstände soweit wie möglich reduziert. Die Wohnqualität soll gleichzeitig aber nicht vernachlässigt werden.</p>
Gebäudelänge / -tiefe	<p>Die Gemeinde Wiedlisbach hat im rechtsgültigen Baureglement die Gebäudelänge geregelt. Auf eine separat geregelte Gebäudetiefe wird verzichtet.</p> <p>Die Gebäudelängen sollen in etwa beibehalten werden. Leichte Anpassungen bei der Misch- und den Arbeitszonen berücksichtigen die geänderten Anforderungen.</p>
Ausnützungs-/ Überbauungsziffer	<p>Die bestehende Ausnützungs- / Überbauungsziffer wird aufgehoben. Das Mass der Nutzung wird durch die im neuen Regelement vorhandenen Vorgaben ausreichend und zweckmässig geregelt.</p>
Grünflächenziffer	<p>Die bestehende Grünflächenziffer wird ebenfalls aufgehoben. Die Gemeinde Wiedlisbach ist ausserordentlich durchgrünt und bedarf keiner Regelung der Grünflächen. Die Vorgaben zur Baugestaltung / Bauweise sowie der Umgebungsgestaltung im Baureglement sind ausreichend. Zudem wird mit den Grünraum- und Gartenzonen ein zusätzliches, wirksames Instrument geschaffen.</p>
Lärmempfindlichkeitsstufen	<p>Die Empfindlichkeitsstufen werden beibehalten.</p>

2.4 Aufstufen der Lärmempfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung LSV

Lärmvorbelastung

An den Hauptverkehrsachsen in Wiedlisbach, namentlich an der Basel-, Biel, Wangen- und Umfahrungsstrasse sind die Bereiche von ca. einer Bautiefe durch Lärm vorbelastet. Die Einhaltung der Planungswerte (Neubauten) und der Immissionsgrenzwerte (Umbauten) kann nicht überall eingehalten werden. Die gleiche Problematik besteht auch bei lärmintensiven Nutzungen in der Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN.



Lärmbelastungskataster des Bundesamts für Umwelt BAFU (Strassenlärm)“

Aufstufung betroffener Gebiete

Die betroffenen Wohnzonen, welche der Lärmempfindlichkeitsstufe II (Planungswert Tag: 55dB(A) / Nacht: 45db(A), Immissionswert Tag: 60dB(A) / Nacht: 50dB(A)) zugeordnet sind, könnten gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV durch eine Spezialzone überlagert, welche die

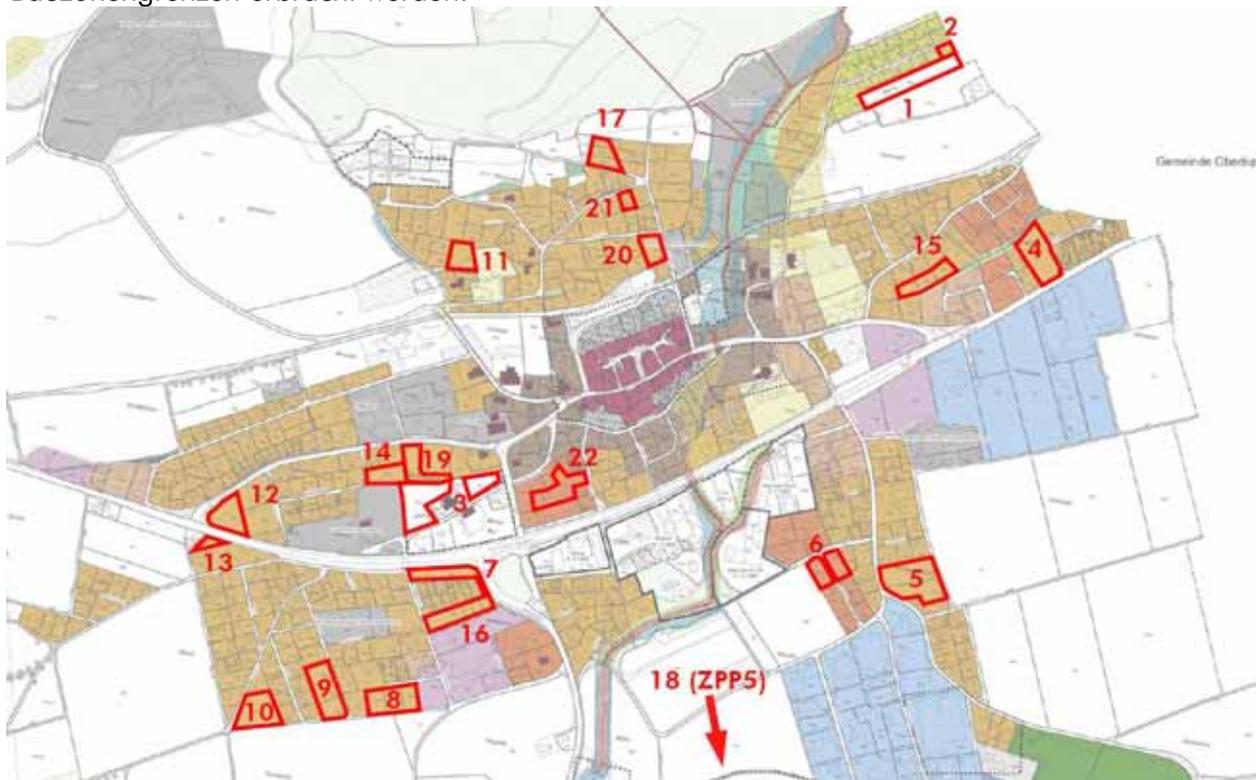
Lärmempfindlichkeit um eine Stufe anhebt. Die Lärmempfindlichkeitsstufe III hat einen Planungswert von Tag: 60dB(A) / Nacht: 50dB(A) und einen Immissionsgrenzwert von Tag: 65dB(A) / Nacht: 55 dB(A).

Die Mitwirkung hat gezeigt, dass die betroffenen Grundeigentümer in der angedachten Massnahme mehr Nach- als Vorteile sehen. Im Anbetracht dieser Erkenntnis wird auf Aufstufungen verzichtet.

2.5 Überprüfung der Wohnzonenreserven nach Umzonungsgebieten

Ausgangslage

Die vorhandenen Baulandreserven im Bereich Wohnen von ca. 6.8 ha sind grösser als der ermittelten Bedarf von ca. 5.9 ha. Aufgrund dieser Ausgangslage ist es unumgänglich, im Hinblick auf eine allfällige Umzonung von Landwirtschaftsland in qualitativ hochwertiges Bauland, Gebiete zu prüfen, die möglicherweise einer Nicht-Bauzone zugewiesen werden können. Zudem muss ein gewisser Ausgleich für mögliche Arrondierungen der Bauzonengrenzen erbracht werden.



Mögliche Gebiete

Eine erste Sichtung möglicher Aus- / Umzonungsgebiete ergibt folgende Auswahl:

	Gebiet	Parzellen-Nr.	Fläche (ca. m ²)	Zone
1	Buchmattweg	1290	3'877 m ²	ZPP 3 Buchmattweg
2	Buchmattweg	814	409 m ²	W1
3	Friedhofweg	404, 36	5'104 m ²	ZPP 4 Friedhofweg
4	Byfang	67	3'289 m ²	W2E
5	Holzgassbüünli	10, 531	4'070 m ²	W2E
6	Neumatt	254, 1028	2'137 m ²	W2E
7	Fichtenweg	405	1'830 m ²	W2E
8	Rossachernweg	1106-1108	3'043 m ²	W2E
9	Rossachernweg	1080, 1088, 1089	3'222 m ²	W2E
10	Rossachernweg	128	3'000 m ²	W2E (Reserve)
11	Stiereweid	952	1500 m ²	W2E
12	Stolzrüti	208	1270 m ²	W2E
13	Stolzrüti	1254	380 m ²	W2E
14	Spittelbüünli	1355	1630 m ²	W2E
15	Kirchgasse	421	1930 m ²	W2E (Reserve)

		1300 19		
16	Föhrenweg	597	2832 m2	W2E
17	Lätthogerweg	123 567 240	1525 m2	W2E (Reserve)
18	ZPP5	397 936	412 m2 (Anteil Wohn.)	ZPP5 / Wohnen / Gew. (Reserve)
19	Spittelbüünli	138	2017 m2	W2E
20	Bahnhof	487	1291 m2	W2E
21	Stierenweidweg	766	545 m2	W2E
22	Ob. Eichenweg	92	2590 m2	W2

Total max.	48'653 m2
------------	-----------

Skizze mögliche Auszonungsgebiete

Kriterien

Grundsätzlich umfassen Bauzonen Land, das sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird (Art. 15, RPG). Wird eine rechtskräftige Bauzone „ausgezont“ also wieder einer Nicht-Bauzone zugewiesen, kann dies unter Umständen einer „materiellen Enteignung“ gleichkommen, dann ist das Gemeinwesen verpflichtet, das Land vollständig zu entschädigen (Art. 5, Abs. 2 RPG).

Aus diesen beiden rechtlichen Grundlagen geht hervor, dass im Sinne der Gemeinde, einerseits planerisch sinnvolle Grundstücke und andererseits solche bei denen eine materielle Enteignung mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit nicht gegeben ist, im Vordergrund stehen.

Folgende Kriterien wurden für die Beurteilung verwendet und bilden die planerischen Aspekte wie auch die Kriterien einer materiellen Enteignung ab:

Erschliessung	Erschliessungsgrad: Stand der Erschliessung, vollständig, teilweise, nicht erschlossen. Erschliessungsaufwand: Was muss zur vollständigen Erschliessung noch aufgewendet werden? Ist die vollständige Erschliessung aufwändig?
Planung	Erfolgter Planungsaufwand: Welcher Planungsaufwand wurde bereits betrieben (z.B. Erarbeitung Überbauungsordnung, Baubewilligung)? Nötiger Planungsaufwand: Welcher Planungsaufwand muss bis zur vollständigen Baureife des Areals noch aufgewendet werden (z.B. Erarbeitung Überbauungsordnung)?
Parzellierung	Parzellierung geeignet: Ist die vorhandene Parzellenstruktur geeignet, um das Areal der Zone entsprechend zu veräussern und zu bebauen? Parzellierung nötig: Ist noch eine Parzellierung des Grundstücks nötig, um das Grundstück marktgerecht veräussern zu können?
Verfügbarkeit / Zeithorizont:	Ist das Grundstück für die Bebauung auf dem Markt verfügbar oder ist eine zonenkonforme Nutzung vorgesehen? In welchem Zeithorizont ist eine zonenkonforme Nutzung denkbar?
Weitgehend überbautes Gebiet:	Ist das Grundstück im weitgehend überbauten Gebiet, bzw. von diesen umgeben und würde deshalb bei einer Auszonung eine einzelnen Baulücke darstellen?
Bezug zur Siedlungsstruktur:	In welchem Bezug steht das Grundstück zur gewachsenen Siedlungsstruktur? Liegt es zentral oder peripher? Wie weit ist es vom weitgehend unüberbauten Gebiet entfernt? Wie ist der landschaftliche Bezug?
Erschliessung ÖV:	Qualität der Erschliessung entsprechend den Erschliessungsgüteklassen.

Materielle Enteignung / Entschädigungspflicht

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung liegt eine materielle Enteignung dann vor, wenn zum massgebenden Zeitpunkt anzunehmen ist, eine zonenkonforme Nutzung des Gebietes lasse sich mit hoher Wahrscheinlichkeit und in naher Zukunft verwirklichen. Die Kriterien dazu sind vielfältig und die Rechtsprechung komplex. Grundsätzlich muss jedes Grundstück einzeln unter den eigenen speziellen Voraussetzungen beurteilt werden. Es liegt aber insbesondere dort kein entschädigungspflichtiger Eingriff vor, wo für die Überbauung eine Ausnahmegewilligung, eine Änderung der Zonenplanung, ein Erschliessungs-, Überbauungs- oder Gestaltungsplan, eine Baulandumlegung oder weitergehende Erschliessungsarbeiten erforderlich sind.

2.6 Analyse „Umzonungsgebiete“**Kriterien „planerische und tatsächliche Baureife“**

	Gebiet	Kriterien „Baureife“			
		Erschliessungsgrad / Erschliessungsaufwand	Planungs- massnahmen	Parzellierung / Parzellenform	Verfügb. / Zeit- horizont
1	Buchmattweg	Basiserschliessung vorh.	ÜO nötig	Parzellierung nötig	Voranfrage für ÜO eingereicht
2	Buchmattweg	vollständig erschlossen	Nach BR / ZP	parzelliert	Einzelparzelle EWG W`bach
3	Friedhofweg	Basiserschliessung vorh.	ÜO nötig	ÜO nötig	n.b.
4	Byfang	vollständig erschlossen	Nach BR / ZP	Parzellierung nötig	Inserate laufen
5	Holzgassbüünli	vollständig erschlossen	Nach BR / ZP	Parzellierung nötig	Teilweise verk. / in Planung
6	Neumatt	vollständig erschlossen	Nach BR / ZP	parzelliert	verk./in Planung
7	Fichtenweg	vollständig erschlossen	Nach BR / ZP	Parzellierung nötig	Land Kanton, nichts geplant
8	Rossachernweg	vollständig erschlossen	Nach BR / ZP	parzelliert	n.b.
9	Rossachernweg	vollständig erschlossen	Nach BR / ZP	parzelliert	n.b.
10	Rossachernweg	vollständig erschlossen	Nach BR / ZP	Parzellierung nötig	n.b.
11	Stiereweid	Basiserschliessung vorh.	Nach BR / ZP	ev. Parzellierung nötig	Land nicht verkäuflich
12	Stolzirüti	Basiserschliessung vorh.	Nach Br / ZP	ev. Parzellierung nötig	n.b.
13	Stolzirüti	Restparzelle	Nach BR / ZP	Restparzelle	n.b.
14	Spittelbüünli	Basiserschliessung vorh.	Nach BR / ZP	ev. Parzellierung nötig	n.b.
15	Kirchgasse	nicht erschlossen, Umschwung best. Liegenschaften	Nach BR / ZP	Umschw. best. Liegenschaften	n.b.
16	Föhrenweg	Basiserschliessung vorh.	Nach BR / ZP	parzelliert	Burgerland
17	Lätthogerweg	Basiserschliessung vorh.	Nach BR / ZP	Umschw. best. Liegenschaften	n.b.
18	ZPP5	vollständig erschlossen	ZPP5	Umschw. best. Liegenschaften / Restparzelle	n.b.
19	Spittelbüünli	Basiserschliessung vorh.	Nach BR / ZP	Umschw. best. Liegenschaften	Gemeindeland/ Bauverbot
20	Bahnhof	vollständig erschlossen	Nach BR / ZP	W2E	n.b.
21	Stierenweidweg	vollständig erschlossen	Nach BR / ZP	W2E	n.b.
22	Oberer Eichenweg	vollständig erschlossen	Nach BR / ZP	Umschw. best. Liegenschaften / Restparzelle	n.b.

Aufgrund der bereits erfolgten Erschliessungs- und Planungsaufwendungen können folgende Gebiete als weitgehend (planerisch) baureif bezeichnet werden und eignen sich deshalb nicht für eine allfällige Umzonung: 1 Buchmattweg, 6 Neumatt, 8 und 9 Rossachernweg.

Weitere Kriterien Planung

	Gebiet	Weitere Kriterien Planung		
		Bezug zur gewachsenen Siedlungsstruktur	ÖV-Erschliessung (EGK)	weitgehend überbautes Gebiet
1	Buchmattweg	Siedlungsrand, landschaftlich exponiert	D	ja
2	Buchmattweg	Siedlungsrand, landschaftlich exponiert	D	ja
3	Friedhofweg	Rand des gewachsenen Ortskerns	D	ja
4	Byfang	peripher zum Zentrum	D	ja
5	Holzgassbünli	Ortsrand, Übergang zur LWZ (Durch Strasse getrennt)	D	ja
6	Neumatt	„innerer“ Siedlungsrand, Parz. Nr. 1028 als Übergang zum Landwirtschaftsgebiet (Durch Strasse getrennt)	D	ja
7	Fichtenweg	Baulücke direkt an der Entlastungsstrasse	D	ja
8	Rossachernweg	Ortsrand, Übergang zum Landwirtschaftsgebiet (Durch Weg getrennt)	F	ja
9	Rossachernweg	Baulücke bis Ortsrand, Parz. Nr. 1080 Übergang LWZ (Durch Weg getrennt)	F	ja
10	Rossachernweg	Ortsrand, Übergang zum Landwirtschaftsgebiet (Durch Weg getrennt), keine ÖV-Erschliessung	keine	ja
11	Stiereweid	Grosse Baulücke angrenzend an die Bauernhofzone	C	ja
12	Stolzrüti	Ortseingang an Entlastungsstrasse / Strassengabelung, keine ÖV-Erschliessung	keine	ja
13	Stolzrüti	Restfläche an Entlastungsstrasse	keine	ja
14	Spittelbünli	Parzelle grenzt an ZöN mit Friedhof und Garten.	D	Norden ja Süden nein
15	Kirchgasse	Grosszügiger Umschwung von bestehenden Liegenschaften	D	ja
16	Föhrenweg	Baulücke, grenzt an Arbeitszone	D, F (äusserste Parzelle)	ja
17	Lätthogerweg	Grosszügiger Umschwung von bestehenden Liegenschaften	C	Siedlungs-Rand
18	ZPP5	Umschwung best. Liegenschaften, unüberbaubare Restparzelle	keine	Im Gebiet der ZPP5
19	Spittelbünli	Grosszügiger Umschwung von bestehenden Liegenschaften	D	ja
20	Bahnhof	Teil einer grösseren Grünfläche im Bahnhofgebiet.	C	ja
21	Stierenweidweg	Kleine Parzellen zwischen zwei Einfamilienhäuser.	C	ja
22	Oberer Eichenweg	Hofartiger Grünraum, umgeben von Mehrfamilienhäusern.	C/D	ja

Aufgrund der ergänzenden planerischen Beurteilung, hauptsächlich im Bezug auf die Lage innerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur und der entsprechenden Bedeutung der Gebiete, ergeben sich weitere Erkenntnisse. Die peripheren Grundstücke am Übergang zur Landwirtschaftszone sowie die ungenutzten Restflächen und Grünräume im Innern eignen sich für Umzonungen in die Nicht-Bauzone. Der Siedlungsrand ist jedoch stets durch die Erschliessungsstrasse / -weg definiert.

Das Gebiet 2 Buchmattweg wird für eine Erschliessungsanlage (Wendebereich) verwendet und kann als überbaut festgehalten werden. Für das Gebiet 1 Buchmattweg ist die Planung bereits weit fortgeschritten und muss zusammen mit dem Vorhaben Einzonung Gerzmatt betrachtet werden.

Somit eignen sich die Gebiete 3 Friedhofweg, 5 Holzgassbünli, 7 Fichtenweg, 10 Rossachernweg, 11 Stiereweid, 12 und 13 Stolzrüti, 15 Kirchgasse, 16 Föhrenweg, 17 Lätthogerweg, 18 ZPP5, 19

Spittelbüünli, 20 Bahnhof, 21 Stierenweidweg und 22 Oberer Eichenweg für eine Umzonung in eine Nicht-Bauzone.

Diese Gebiete könnten in eine Landwirtschafts- oder Grünraum- und Gartenzone umgezont werden.

Abschliessende Beurteilung

	<i>Gebiet</i>	<i>Beurteilung</i>
3	Friedhofweg	Typischer Grünraum von Wiedlisbach. Aufnahme ins Grünraum- und Gartenkonzept.
5	Holzgassbüünli	Am Siedlungsrand, landwirtschaftlich genutzt. Umzonung in die Landwirtschaftszone.
7	Fichtenweg	Restfläche an der Kantonsstrasse. Grünfläche mit bewachsenem Abschluss zur Strasse hin. Aufnahme ins Grünraum- und Gartenkonzept.
10	Rossachernweg	Grüne Wiese am Siedlungsrand, teilweise als Garten genutzt. Aufnahme ins Grünraum- und Gartenkonzept.
11	Stiereweid	Typischer Grünraum von Wiedlisbach mit gepflegtem Obstgarten. Teilweise Nutzung als Weidefläche. Aufnahme ins Grünraum- und Gartenkonzept.
12	Stolzrüti	Typischer Grünraum am Ortseingang von Wiedlisbach. Attraktive Hecken und Bäume. Nutzung teilweise als Weidefläche. Aufnahme ins Grünraum- und Gartenkonzept.
13	Stolzrüti	Begrünte Restfläche. Aufnahme ins Grünraum- und Gartenkonzept.
15	Kirchgasse	Begrüntes Umland best. Bauten direkt am Bipperbach. Aufnahme ins Grünraum- und Gartenkonzept.
16	Föhrenweg	Grünraum, Trennung von Wohn- und Arbeitsnutzung. Aufnahme ins Grünraum- und Gartenkonzept.
17	Lätthogerweg	Umland best. Bauten am Siedlungsrand im Übergang zum Stiereweidwald. Umzonung in die landwirtschaftszone.
18	ZPP5	Begrünte Restfläche entstanden durch Erschliessung und Wiese, die den Sichtbezug zur historischen Aarebrücke sicherstellt. Aufnahme ins Grünraum- und Gartenkonzept.
19	Spittelbüünli	Typischer Grünraum von Wiedlisbach. Über eine Dienstbarkeit mit Bauverbot belegt. Aufnahme ins Grünraum- und Gartenkonzept.
20	Bahnhof	Typischer Grünraum von Wiedlisbach. Bestehender Baumbestand Aufnahme ins Grünraum- und Gartenkonzept.
21	Stierenweidweg	Typischer Grünraum von Wiedlisbach, als Umland für angrenzende Liegenschaft genutzt. Stark durchgrünt. Aufnahme ins Grünraum- und Gartenkonzept.
22	Ob. Eichenweg	Typischer Grünraum mit Obstgarten von Wiedlisbach, Hofartig inmitten von Einfamilienhäusern. Aufnahme ins Grünraum- und Gartenkonzept.

Potenzial zur Umzonung „Wohnen“ in Nicht-Bauzone

Aufgrund der Analyse möglicher Auszonungsgebiete ergibt sich folgendes Potenzial:

	Gebiet	Parzellen-Nr.	Fläche (ca. m ²)	Zone
3	Friedhofweg	404, 36	5'104 m ²	ZPP 4 Friedhofweg
5	Holzgassbüünli	10, 531	4'070 m ²	W2E
7	Fichtenweg	405	1'830 m ²	W2E
10	Rossachernweg	128	3'000 m ²	W2E (Reserve)
11	Stiereweid	952	1500 m ²	W2E
12	Stolzrüti	208	1270 m ²	W2E
13	Stolzrüti	1254	380 m ²	W2E
15	Kirchgasse	421 1300 19	1930 m ²	W2E
16	Föhrenweg	597	2832 m ²	W2E
17	Lätthogerweg	123 567 240	1525 m ²	W2E
18	ZPP5	397 936	412 m ² (Anteil Wohn.)	ZPP5 / Wohnen / Gew.
19	Spittelbüünli	138	2017 m ²	W2E
20	Bahnhof	487	1291 m ²	W2E
21	Stierenweidweg	766	545 m ²	W2E
22	Ob. Eichenweg	92	2590 m ²	W2
			30'296 m ²	

Total	30'300 m²
--------------	-----------------------------

Ergebnisse aus der Mitwirkung; Potenzial zur Umzonung „Wohnen“ in Nicht-Bauzone

Die intensive Auseinandersetzung mit den eruierten Parzellen sowie Gespräche mit den betreffenden Grundeigentümern in der Phase der Mitwirkung haben schlussendlich folgende Flächen hervorgebracht:

	Gebiet	Parzellen-Nr.	Fläche (ca. m ²)	Zone
3	Friedhofweg	404	2'000 m ²	ZPP 4 Friedhofweg
5	Holzgassbüünli	10	2'758 m ²	W2E
7	Fichtenweg	405	1'830 m ²	W2E
10	Rossachernweg	128	1'500 m ²	W2E (Reserve)
12	Stolzrüti	208	635 m ²	W2E
13	Stolzrüti	1254	380 m ²	W2E
16	Föhrenweg	597	2'832 m ²	W2E
17	Lätthogerweg	123 567 240	1'800 m ²	W2E
19	Spittelbüünli	138	1'500 m ²	W2E
22	Ob. Eichenweg	92	1'500 m ²	W2
			16'735 m ²	

Total	16'700 m²
--------------	-----------------------------

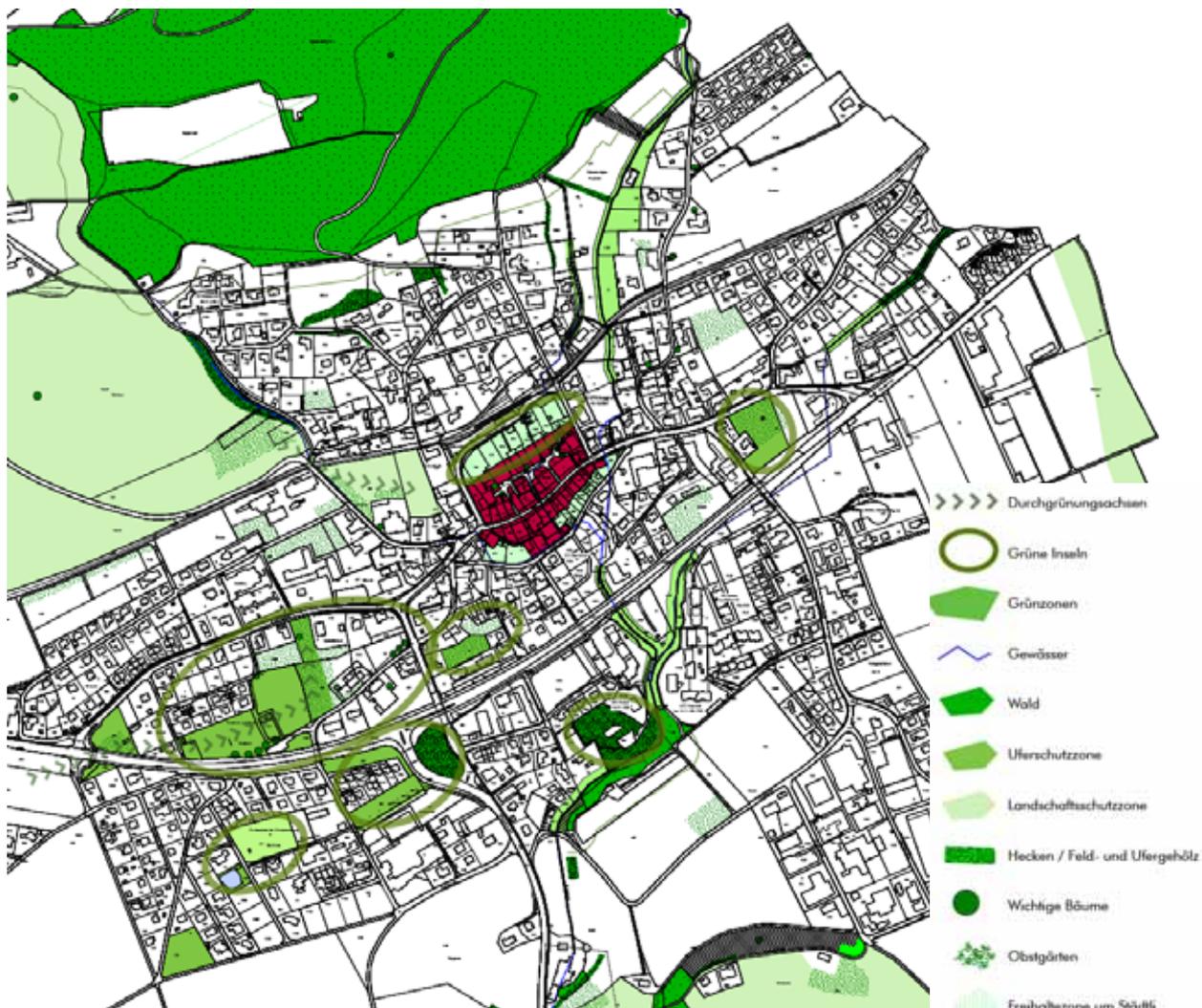
2.7 Grünraum- und Gartenzonen

Konzept

Die Gemeinde Wiedlisbach zeichnet sich durch eine intensive Durchgrünung aus. Viele Flächen, die heute als Bauzonen ausgeschieden sind, sind eigentliche grüne Inseln im Siedlungsgebiet. Da auf diesen freien Parzellen momentan oftmals keine Bauabsichten vorhanden sind, wird die Schaffung von begerhtem Bauland verunmöglicht.

Das Grünraum- und Gartenkonzept hat zur Aufgabe diejenigen Baulandflächen, die eine hohe Qualität als Grünraum aufweisen oder zur typischen Durchgrünung von Wiedlisbach beisteuern, auch als solche zu bezeichnen. Gleichzeitig können diese Flächen an einer anderen Stelle die Nachfrage nach Bauland erfüllen.

In einer kommenden Planungsphase bzw. frühestens in 8 bis 10 Jahren kann bei Bedarf wieder auf diese Parzellen zurückgegriffen werden und mit einer Umzonung im Sinne einer Verdichtung allfälliges notwendiges Bauland geschaffen werden.



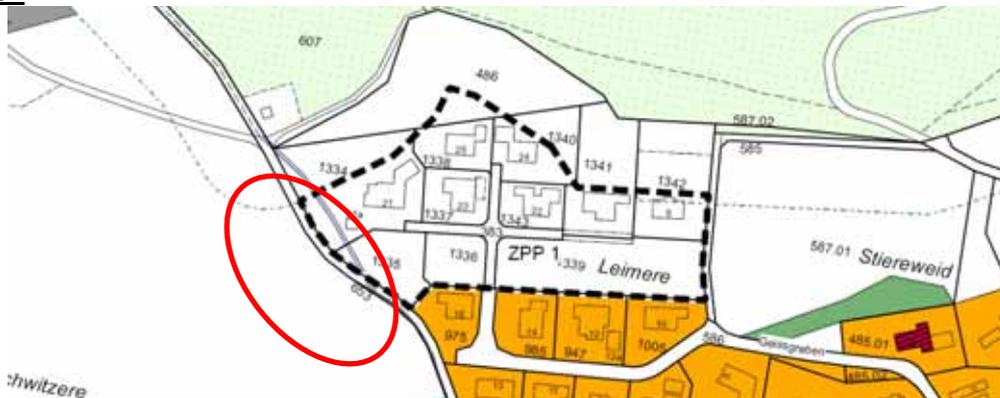
Plan Grünraum- und Gartenzonen-Konzept

Die Fläche bei der ZÖN Friedhof, die aktuell für Familiengärten genutzt wird, kann ebenfalls in eine Grünraum- und Gartenzone umgezont werden. Dies entspricht der effektiven Nutzung der Fläche.

2.8 Mögliche Umzonungen in Wohnnutzung

ZPP1 „Stierenweid“

Plandarstellung



Foto



Beschrieb

Gebiet liegt in der Landwirtschaftszone mit überlagertem Landschaftsschutzgebiet und grenzt an die ZPP 1 „Stierenweid“. Das Gebiet liegt am Siedlungsrand (wichtige Siedlungsbegrenzung von überörtlicher Bedeutung nach RGSK Oberaargau, Stand Mitwirkung Juni 2010)

Möglichkeiten

- Umzonung in die Wohnzone auf einer Bautiefe für maximal 2 EFH oder Doppel-EFH.

Beurteilung

Erschliessung, Ver- und Entsorgung sind nicht vorhanden.
Einschränkungen durch Topographie und Waldabstand
⇒ Belassen in der Landwirtschaftszone

Mosele

Plandarstellung



Foto



Beschrieb

Gebiet liegt in der Landwirtschaftszone und grenzt auf drei Seiten an die Bauzone (W2, Industriezone, ÜO Neumatt Nr. 1B).

Möglichkeiten

- Teilumzonung in die Wohnzone
- zwei Bautiefen mit dazwischen liegender Erschliessung.
- vier Bautiefen mit dazwischen liegender Erschliessung.

Beurteilung

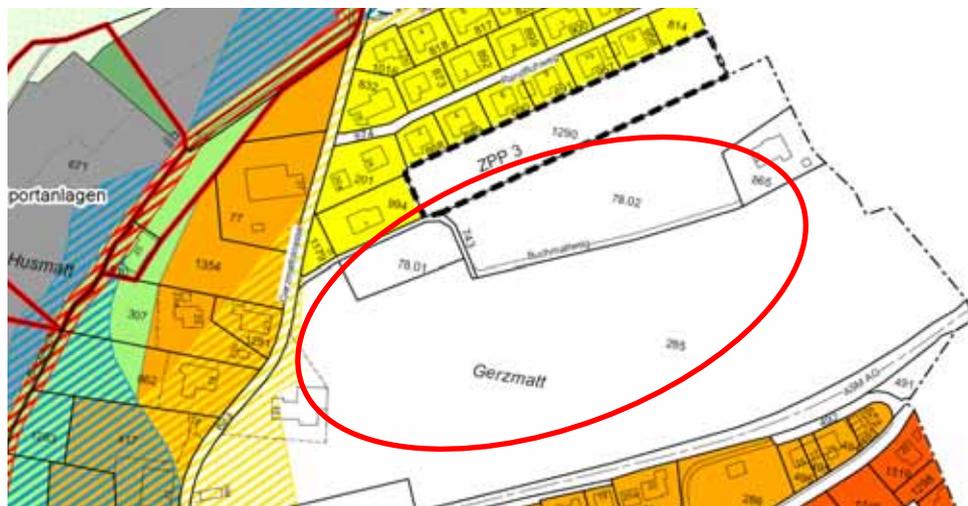
Basis-Erschliessung, Ver- und Entsorgung vorhanden. Kein Einzonungswille des Grundeigentümers.

⇒ Belassen in der Landwirtschaftszone. Als potenzielle Fläche für künftige Einzonungen vermerken.

Fläche

ca. 7000 m²

Gerzmatt
Plandarstellung

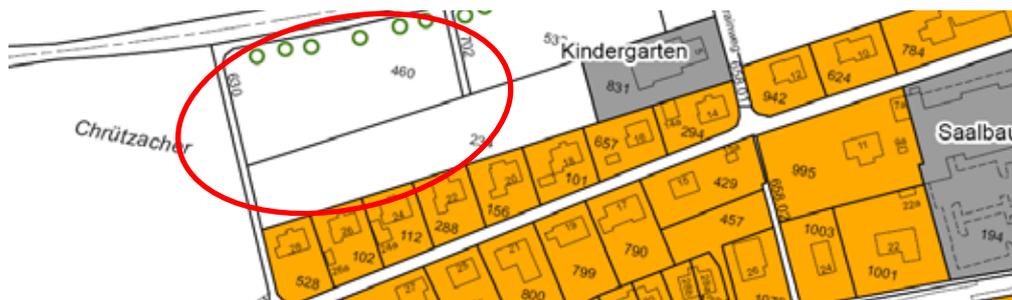


Fotos



Beschrieb	Gebiet liegt in der Landwirtschaftszone und grenzt an die ZPP3 „Buchmattweg“. Vorranggebiet Natur und Landschaft / Erholung und Freizeit gemäss RGSK Oberaargau, Stand Mitwirkung Juni 2010.
Möglichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> - Teilumzonung in die Wohnzone - eine Bautiefe ab Parz. Nr. 1290 mit Erschliessung (rationelle Erschliessung mit ZPP3 „Buchmattweg“ zusammen). - südlich und ev. nördlich des Buchmattwegs eine Bautiefe (mit Ausbau Buchmattweg als Erschliessungsstrasse). - Gesamte Fläche als ZPP
Beurteilung	<p>Basis-Erschliessung vorhanden Gute Wohnlage beidseits der Kuppe Die Vorranggebiete Landschaft nach RGSK Oberaargau (Stand Mitwirkung) können vernachlässigt werden, da das angrenzende Siedlungsgebiet ebenfalls in diesen flächendeckenden Gebieten liegt. ⇒ Umzonen der gesamten Fläche inkl. Parz. Nr. 1290 bis Buchmattweg und ab Buchmattweg bis zu den Bahngleisen in eine ZPP "Gerzmatt" zur Sicherstellung einer geordneten Überbauung.</p>
Fläche	ca. 18`000 bis 32`000 m2

Chrützacher
 Plandarstellung



Fotos



Beschrieb	Gebiet liegt in der Landwirtschaftszone und grenzt an die Wohnzone W2E. Ab der Bahnlinie besteht eine wichtige Siedlungsbegrenzung von überörtlicher Bedeutung nach RGSK Oberaargau, Stand Mitwirkung Juni 2010.
Möglichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> - Umzonung oder Teilumzonung in die Wohnzone - Bauland für mindestens zwei Bautiefen mit dazwischen liegender Erschliessung ab bestehendem Feldweg (mit Ausbau Feldweg zur Erschliessungsstrasse) bis zum Weg am Bahntrasse.
Beurteilung	<p>Basis-Erschliessung, Ver- und Entsorgung vorhanden. Kein Einzonungswille des Grundeigentümers. ⇒ Belassen in der Landwirtschaftszone. Als potenzielle Fläche für künftige Einzonungen vermerken.</p>
Fläche	ca. 4000 bis 7000 m2

Flächenbedarf für Umzonungen Nicht-Bauzone in Bauzone „Wohnen“

Aufgrund der Beurteilung der geeigneten Standorte ergibt sich folgender Bedarf:

	Gebiet	Parzellen-Nr.	Fläche (ca. m ²)	Umzonung inZone
B	Gerzmatt	78.01, 78.02, 285	32'000 m ²	W2k

Maximal ca.	32'000 m ²
-------------	-----------------------

Die Fläche aller Auszonungen in die Landwirtschaftszone bzw. Umzonungen in die Grünraum- und Gartenzone ergeben zusammen eine Fläche von rund 16`700 m². Somit steht nicht genug Fläche für die geplanten Umzonungen in die Wohnzone (32`000 m²) zur Verfügung. Zudem besteht die Möglichkeit, dass einzelne Grünraum- und Gartenzonen während des Verfahrens wegfallen und so noch weniger Fläche für die Einzonung in der Gerzmatt zur Verfügung steht.

Aufgrund dieser Tatsache muss in der Gerzmatt mit einer rund halb so grossen Wohnzone gerechnet werden. Eine sinnvolle Überbauung im Gebiet Gerzmatt beansprucht ca. 1.8 ha, was durch die Umzonungen erreicht werden kann. Wie die Flächen innerhalb des Gebiets Gerzmatt angeordnet werden, ist in einer Überbauungsordnung festzulegen.

2.9 Mögliche Umzonungen in Arbeitsnutzung

Ausgangslage

Die vorhandenen Baulandreserven im Bereich Arbeiten von ca. 3.24 ha liegt deutlich unter dem ermittelten Bedarf von ca. 6.76 ha. Aufgrund dieser Ausgangslage sollten Flächen eruiert werden, die für eine Umzonung von Landwirtschaftszone in eine Arbeitszone in Frage kommen.

Weiermatt Süd / Niderfeld

Plandarstellung



Foto



Beschrieb

Gebiet liegt in der Landwirtschaftszone und grenzt nördlich an die Arbeitszone „Weiermatt“, die demnächst überbaut sein wird sowie westlich an die

Möglichkeiten	Wohnzone. Das Gebiet liegt am Siedlungsrand. - Umzonung in die Arbeitszone zur Erweiterung der Arbeitsnutzung - Belassen in der Landwirtschaftszone.
Fläche	Bis zu ca. 27`000 m ²
Beurteilung	Erschliessung, Ver- und Entsorgung sind nur teilweise vorhanden. Gebietserschliessung von Norden her über die geplante Erschliessungsstrasse Weiermatt an die Entlastungsstrasse/Bielstrasse möglich. Die bestehende Arbeitszone / Gärtnereizone im Südosten der Gemeinde wird heute durch das Wohngebiet erschlossen. Eine direkte Erschliessung nach Norden über die Weiermatt würde die Situation deutlich verbessern und das Wohnquartier entlasten. Die unklare Erschliessungssituation, das angrenzende Wohngebiet sowie das in der Nähe liegende Naturschutzgebiet wiegen mehr als die Neueinzonung, so hat es die Mitwirkung ergeben. ⇒ Belassen der Parzellen Nrn. 74 und 482 in der Landwirtschaftszone

3. Spezielle Themenbereiche zur Siedlung

3.1 Mehrwertabschöpfung

Vereinbarung „Ausgleich von Planungsvorteilen (Art. 142 BauG)“

Gemäss Art. 5 Abs. 1 RPG regelt das kantonale Recht „einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen“. Gemäss Art. 142 BauG können sich „Grundeigentümer, denen durch Planungsmassnahmen zusätzliche Vorteile verschafft werden, vertraglich verpflichten, einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwertes für bestimmte öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen“.

Bei folgenden Planungsmassnahmen können Mehrwerte entstehen:

Zonenmehrwert: Bei Einzonung von Nicht-Bauland in die Bauzone, Auf- oder Umzonungen, welche zur Erhöhung oder Änderung der Nutzungsart führen.

Erschliessungsmehrwerte: Durch Erstellung von Anlagen des Verkehrs sowie Ver- und Entsorgung.

Bewilligungsmehrwert: Wenn die Baubewilligungsbehörde eine von der baurechtlichen Grundordnung abweichende Mehrnutzung gestattet.

Die Abgabehöhe darf (mit Blick auf die Eigentumsгарantie) nicht so genannt konfiskatorisch sein (also den Mehrwert ganz oder weitgehend abschöpfen). Gemäss der bundesrechtlichen Praxis verstossen Abschöpfungen bis zu 60 % des Mehrwertes nicht gegen die Eigentumsгарantie. Es lässt sich festhalten, dass im Kanton Bern der durch Planungsmassnahmen geschaffenen Mehrwerte "freiwillig" (durch Vertrag) abgeschöpft werden dürfen, ohne dass gegen Grundrechte (Eigentumsгарantie als Institutsgarantie) verstossen wird.

Verwendung

Art. 142 BauG verlangt, dass Mehrwertabschöpfungen für bestimmte öffentliche Zwecke zur Verfügung gestellt werden. Da alle Aufgaben, zu denen das öffentliche Gemeinwesen beauftragt ist, unter diesen Begriff fallen, ist jeweils von Fall zu Fall (was die Zuteilung anbelangt) der Finanzsituation entsprechend, zu entscheiden.

Erkenntnisse für Wiedlisbach

Bisher wurde das „Instrument der Mehrwertabschöpfung“ in Wiedlisbach nicht angewendet. Im Zuge der Revision muss geprüft werden, ob die Anwendung und Umsetzung im Baureglement verankert werden soll.

3.2 Sicherstellung der Verfügbarkeit Grundsätzliches

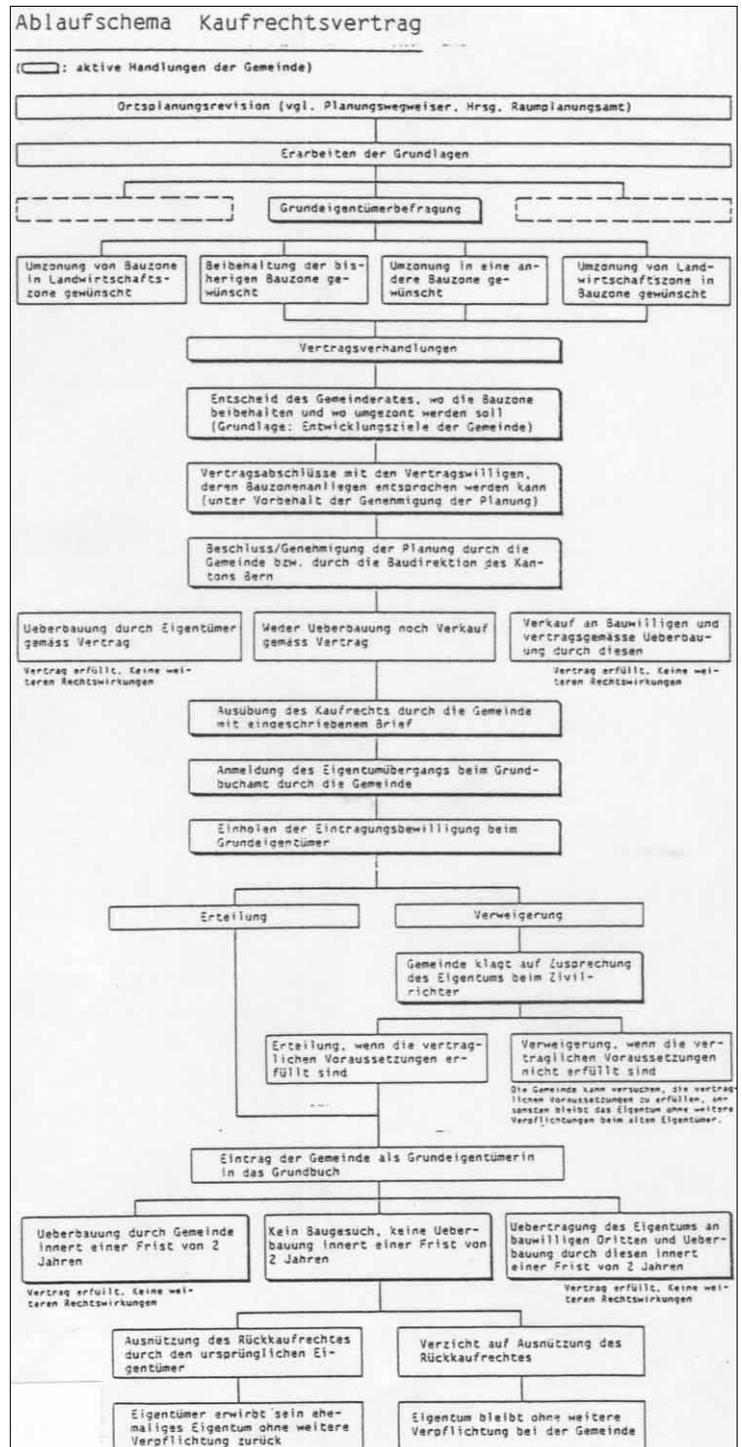
In heutigen Planungen taucht immer wieder dieselbe Problematik auf: die Verfügbarkeit der Grundstücke und die Festlegung der künftigen Baugebiete. Bei heutigen Planungen ist es nötig, dass sich die Gemeindebehörde absichert, dass das ausgeschiedene Baugebiet auch wirklich überbaut wird.

Vertragliche Absicherung

Mit den Grundeigentümern grösserer zusammenhängender Gebiete kann eine privatrechtliche Vereinbarung abgeschlossen werden. Inhalt ist, dass die Gemeindebehörde gewillt ist, das Gebiet in der Bauzone zu belassen oder zuzuführen, wenn die Grundeigentümer das Land innerhalb einer festzulegenden Frist tatsächlich selber nutzen oder durch Verkauf oder Abgabe im Baurecht der Überbauung zukommen lassen. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die entsprechende Arbeitshilfe des AGR, wo entsprechende Vertragsmuster und Abläufe vorgestellt werden.

Erkenntnisse für Wiedlisbach

Es empfiehlt sich, bei grösseren Grundstücken, die der Bauzone zugewiesen werden oder schon lange in der Bauzone liegen, einen entsprechenden Vertrag auszuarbeiten. Dieser sollte vor der öffentlichen Auflage vorliegen. Im gleichen Regelwerk könnten auch die Belange der Infrastruktur vereinbart werden.



3.3 Zukunft des „Städtli“

Ausgangslage und Zielsetzung

Ein ansprechender und lebendiger Dorfkern ist in ländlichen Gemeinden, wie es Wiedlisbach ist, über die Versorgungsfunktion hinaus auch als Attraktivitäts- und Identitätsfaktor wichtig. Die Probleme bei solchen, historisch sehr wertvollen Ortskernen, besteht in vielen Gemeinden der Schweiz. Sie befinden sich oft in schlechtem baulichem Zustand und die Investitionsbereitschaft der Eigentümer ist gering.

Der Kern von Wiedlisbach ist das Städtli, das nach wie vor Identität stiftet und dem Dorf eine Mitte gibt.

Das Altstädtli hat eine gewachsene Stadtstruktur von hoher Dichte aus Bauten und Freiräumen. Ziel ist es, diese Struktur und seine Einzelteile, soweit sie von Wert sind, zu schützen, lebendig zu halten und die Qualität der Veränderungen und Ergänzungen in zeitgemässer Art zu gewährleisten.



Impressionen im Innern des Städtli (links) und die Äussere Erscheinung mit dem Freihaltebereich (rechts)

Die aktuelle Entwicklung des Städtli verhält sich konträr zu diesen Zielen. Der Unterhalt der wertvollen Gebäude wird wie eingangs beschrieben oft vernachlässigt. Nutzungen, die das Altstädtli beleben sind zu wenige vorhanden. Zudem besteht ein konstanter Leerstand von Wohn- und Ladenflächen.

Diese Problematik ist sehr komplex und sie anzugehen ist schwierig, da die konkurrierenden Angebote von Ausserhalb, wie Einkaufen und Unterhaltung, bestehen und stetig weiter wachsen. Dazu kommt, dass durch die hohe Mobilität jegliche Angebote einfach zu erreichen sind. Auch die Anforderungen an Wohnräume haben sich in den letzten Jahren stark verändert. Die Wohnungen im Städtli entsprechen oft nicht dem gewünschten Standard.

Diese Ausgangslage muss als Faktum angesehen werden. Auch mit grösseren Investitionen können die Angebote von Aussen kaum konkurriert werden. Viel mehr muss das Städtli als ein attraktiver Ort für Nischenangebote gesehen werden.

Berücksichtigung in der Ortsplanung

Eine erste Hürde für eine positive Entwicklung sind die strengen Bauvorschriften im Städtli und der angrenzenden Kernzone.

Dass bauliche Massnahmen an den wertvollen Bauten im Städtli mit grosser Sorgfalt anzugehen sind, soll nicht in Frage gestellt werden. Das rechtsgültige Baureglement ist aber aufgebläht und regelt jedes kleinste Detail. Dies macht vieles unnötig kompliziert, unübersichtlich und behindert

innovative Ideen. An diesem Punkt kann und muss die Revision der Ortsplanung ansetzen, um die ersten Weichen für eine positive zukünftige Entwicklung zu stellen.

Das historische Städtli ist äusserst kompakt, seine Dimensionen können klar definiert werden. Um das Städtli befinden sich die Grünbereiche mit Obst- und weiteren Gärten. Die Begrenzung dieses Gefüges ist klar und im heute rechtsgültigen Zonenplan nachvollziehbar der Altstadt- sowie der Freihaltezone zugeordnet.

Dieses Gefüge wird von der nahezu vollständig überbauten Kernzone bzw. dem Bahnhofsareal umgeben.



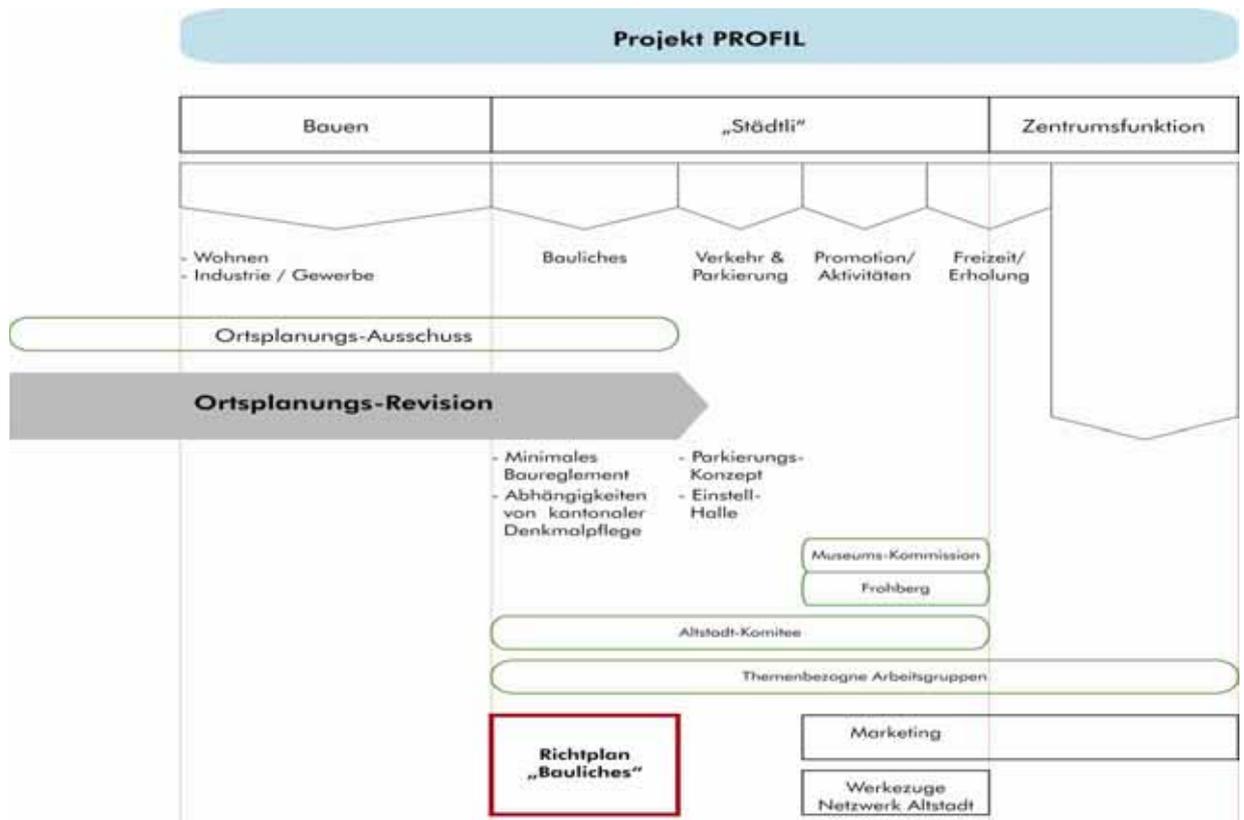
Schematische Darstellung des Städtli mit Freihaltebereich und Pufferzone

Der Zweck und die Ausdehnung der heutigen Kernzone muss genauer betrachtet werden. Das Gebiet der Kernzone hat in Wiedlisbach im Vergleich zu Kernzonen in anderen Gemeinden weniger den Schutz des „Kerns“ an sich zur Aufgabe. Vielmehr bildet der heute als Kernzone bezeichnete Bereich eine Pufferzone um das historische Altstädtli. Die historisch wertvollen Bauten und Baugruppen, die in diesem Gebiet liegen, werden durch das Bauinventar ausreichend geschützt. Die Kernzone mit all seinen Gestaltungsvorschriften ist somit nicht die richtige Nutzungszone für dieses Gebiet.

Es gilt im Baureglement eine „Pufferzone“ zu formulieren, die der Aufgabe einer schützenden Hülle für das Städtli gerecht wird, ohne die vorhandene Mischnutzung mit Dienstleistung, Gewerbe und Wohnen zu vernachlässigen und deren Erhalt und die zeitgemässe Weiterentwicklung nicht zu behindern.

Für die Behandlung der Thematik „Städtli“ sind verschiedene Planungsinstrumente notwendig. Für den Hauptteil „Bauliches“ besteht die Möglichkeit ein Baureglement mit minimalen Vorschriften zu schaffen. Bauvorhaben sind dann in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege zu behandeln. Diese Variante schafft allerdings Abhängigkeiten von der Fachstelle. Um den Bauwilligen eine grössere Autonomie zu geben und sie besser zu informieren, was sie mit ihrer Liegenschaft effektiv machen können, ist ein Richtplan notwendig. Dieser Richtplan muss von der Denkmalpflege abgesegnet werden und kann so den Liegenschaftsbesitzern eine Sicherheit geben.

Im nachfolgenden Schema sind die einzelnen Instrumente im Gesamtsystem dargestellt.



3.4 Konzept „Moos“

Ausgangslage

Im Gebiet „Wiedlisbach-Moos“ hat der Kanton Bern eine „strategische Arbeitszone“ ausgedehnt.

Um im Standortwettbewerb um grosse, internationale Arbeitgeber mit Platzbedarf konkurrenzfähig zu sein, hat die bernische Regierung im „Wiedlisbach-Moos“, eine grosse "strategische Arbeitszone" bezeichnet. Dadurch soll die rasche Ansiedlung von Grossfirmen ermöglicht werden.

In der Sonderzone soll eine kantonale Überbauungsordnung gelten, welche gemäss bernischem Baugesetz „zur Wahrung kantonaler Interessen“ eingesetzt werden kann. Dieses spezielle Planungsinstrument wird direkt von der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons (JGK) erlassen und nicht wie eine normale Überbauungsordnung von der Gemeindeversammlung.

Der Kanton bereitet in diesem Gebiet alles vor, damit das Land innert Jahresfrist baureif gemacht werden kann.



Ausschnitt aus der Übersichtskarte RGSK (Stand Mitwirkung mit strategischer Arbeitszone „Moos“ (freier Massstab)

Behandlung in der Ortsplanungsrevision

Die strategische Arbeitszone wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision nicht behandelt. Für das „Wiedlisbach-Moos“ läuft ein separates Verfahren.

4. Landschaft und Landwirtschaft

4.1 Kommunales Landschaftsinventar

Grundsatz und Auftrag

Die Gemeinde ist für den Schutz der Landschaft und den Lebensräumen von lokaler Bedeutung gemäss Art. 10 und 86 BauG sowie Art. 16 NSchG zuständig.

Das kommunale Landschaftsinventar bildet eine notwendige Grundlage für die Naturschutzarbeit in der Gemeinde. Es gibt den "Ist-Zustand" der Natur in einer Gemeinde wieder, zeigt die Verbreitung der heute noch bestehenden, vielfältigen Landschaften, Lebensräume und Einzelobjekte auf und gibt über deren Zustand sowie über Defizite in der Landschaft Auskunft. Das Naturinventar dient auch als Grundlage zur Erarbeitung der Schutzziele und Massnahmen für die Ortsplanung

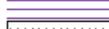
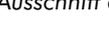
Inventarisierung

Das regionale Lebensrauminventar der Region Oberaargau dient als Grundlage für den kommunalen Inventarplan, der durch die Ortsplanungskommission unter Beizug von qualifizierten Personen mit Ortskenntnis ergänzt und bestätigt wird. Der bestehende kommunale Plan Landschaftsschutz – Naturschutzgebiete - Naturobjekte wird ebenfalls in diese Karte integriert.

Weitere Bestandteile des Inventars sind der kantonale Richtplan (Landschaft), das Bauinventar der Gemeinde und das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS).



Regional / Übergeordnet:

-  Uferschutzplanung
-  Kantonales Naturschutzgebiet (Kt. Bern)
-  Regionale / Nationale Geotope
-  Regionale Geotope mit RRB
-  Lokale Geotope
-  T9 Trockenstandorte
-  Wildkorridore
-  Wildwechsel
-  Signalisierter Wanderweg
-  Historischer Verkehrsweg mit Nationaler Bedeutung
-  Historischer Verkehrsweg mit viel Substanz
-  Wertvolle Waldstandorte
-  Feuchtgebiete gem. Nat. Ökologischen Netzwerk
-  Moränenlinie

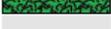
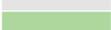
Fundorte von geschützten und gefährdeten Tierarten (Rote - Liste - Arten):

- Geschützte und Rote - Liste - Arten:
-  Amphibien
 -  Reptilien
 -  Libellen
 -  Brutvögel

Regional gefährdete Arten

-  Schmetterlinge
-  Säugetiere
-  Brutvögel

Kommunal:

-  Wald
-  Einzelbaum
-  Quellwasserschutzzone S III
-  Quellwasserschutzzone S II
-  Quellwasserschutzzone S I / Fassungsgebiet
-  Hecken, Feld-/Ufergehölz
-  Bauzonen
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Naturnahe Gewässer
-  Schützenswerte Bauten
-  Erhaltenswerte Bauten
-  Archäologische Schutzzone
-  Magerwiesen
-  Obstgarten

Ausschnitt aus dem Inventarplan mit Legende der Inhalte

Umsetzung in der Ortsplanung

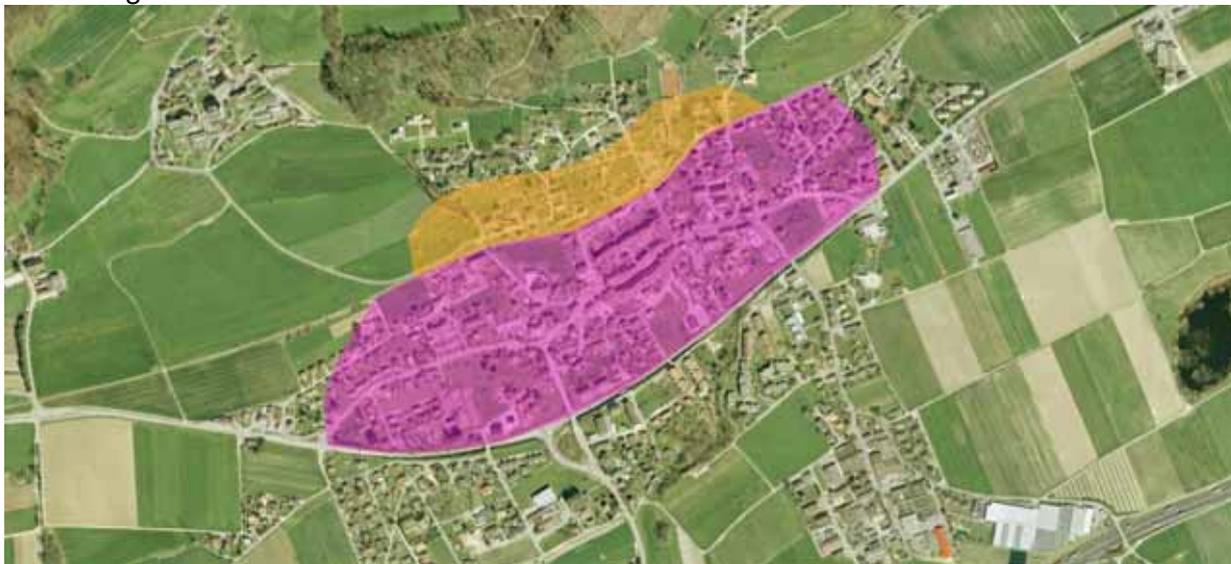
Die bestehenden kommunalen Schutzpläne werden anhand der erhobenen Daten überprüft, ergänzt und die wesentlichen Teile/Objekte in den Zonenplan integriert.

Die neu aufgearbeiteten Elemente, die in den Zonenplan übernommen werden, sind die Hecken, Feld- und Ufergehölze, Einzelbäume, historische Verkehrswege, Geotope, Magerwiesen und die Uferschutzplanung.

4.2 Umgang mit Obstgärten

Das Gemeindegebiet von Wiedlisbach ist durchzogen von Obstgärten, die der Gemeinde ein typischen Charakter verleihen. Die Qualität und Schutzwürdigkeit, insbesondere im Innern der Siedlung, muss überprüft werden.

Grundsätzlich sind in Wiedlisbach die historischen Standorte der Obstgärten südlich und in direkter Umgebung des Städtli zu schützen. Obstgärten in peripheren Lagen ist weniger Bedeutung beizumessen.



Gebiete mit hoher Bedeutung für Obstgärten
(pink: südlich und in direkter Umgebung zum Städtli, orange: Erweiterte Umgebung des Städtli)

Somit wird der Schutz für vereinzelte Obstgärten nördlich der Bahnlinie der asm aufgehoben. Betroffen sind die Obstgärten auf den Parzellen Nrn. 766, 228 und 536. Südlich und in direkter Umgebung zum Städtli bis zur Entlastungsstrasse wird der Schutz erhöht. Dies kann erreicht werden durch Umzonung der betroffenen Flächen von der Bauzone/Wohnzone in eine Grünraum- und Gartenzone. Betroffen von dieser Massnahme sind die Parzellen Nrn. 92, 208 und 404.



Schützenswerter Obstgarten auf Parzelle Nr. 92



Apfelbaum im Siedlungsgebiet

4.3 Landwirtschaftsbetriebe mit Tierhaltung

Geruchsimmissionen im Siedlungsgebiet

Anhand der Berechnungstabelle für Mindestabstände bei Tierhaltungsanlagen (siehe Grundlagen Kapitel „Landwirtschaftsbetriebe in Wiedlisbach“) wurde ein Plan erarbeitet mit den notwendigen Mindestabständen.

Die vorgesehenen Umzonungen in die Bauzone werden nicht tangiert.



Auswertungsplan Mindestabstände zu Tierhaltungsbetriebe (Abstand zu „Wohnen“: äusserster Kreis)

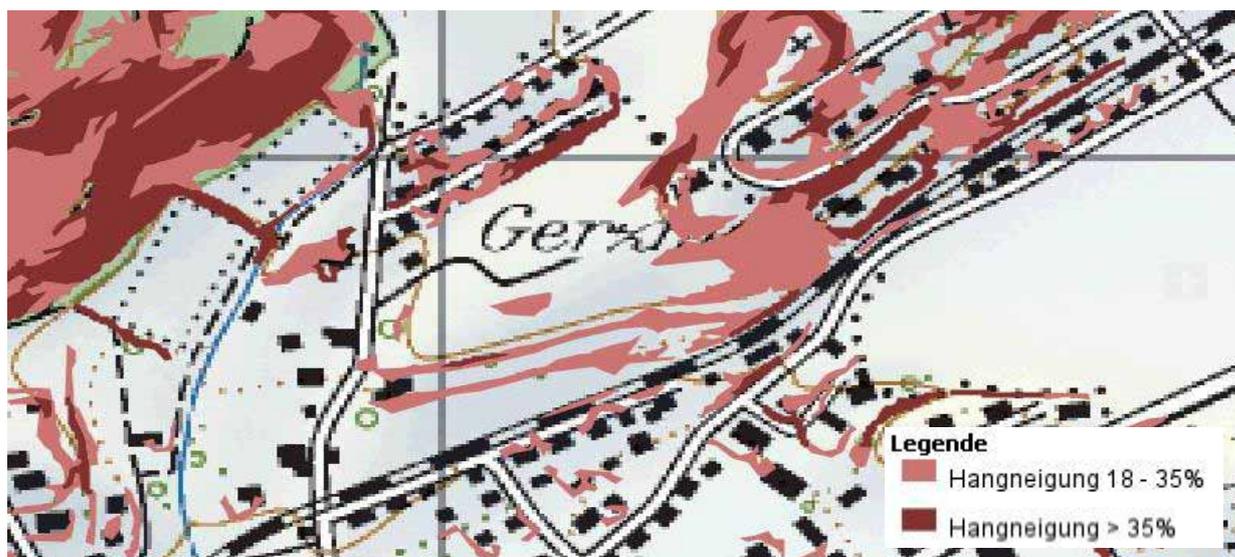
4.4 Fruchtfolgeflächen (FFF)

Kriterien zur Umzonung

Die bestehenden FFF sollen auf ihre tatsächliche Qualität überprüft werden (Klimaeignung nach Klimaeignungskarte Bund, Hangneigung < 18%, Gründigkeit > 0.5 m, Mindestfläche 1 ha), wenn diese in Frage gestellt wird. In Oberbipp ist das Siedlungsgebiet von FFF umgeben. Die bodenverändernde Nutzung der FFF für private Zwecke muss der qualifizierten häuslichen Bodennutzung entsprechen. Als solche gelten FFF < 3 ha an gut erschlossener Lage (Erschliessungsklasse D für Wohnen, D/E für Arbeiten) sowie hohe Nutzungsdichte und Sicherung einer qualitätvollen Umsetzung (z.B. mit ÜO).

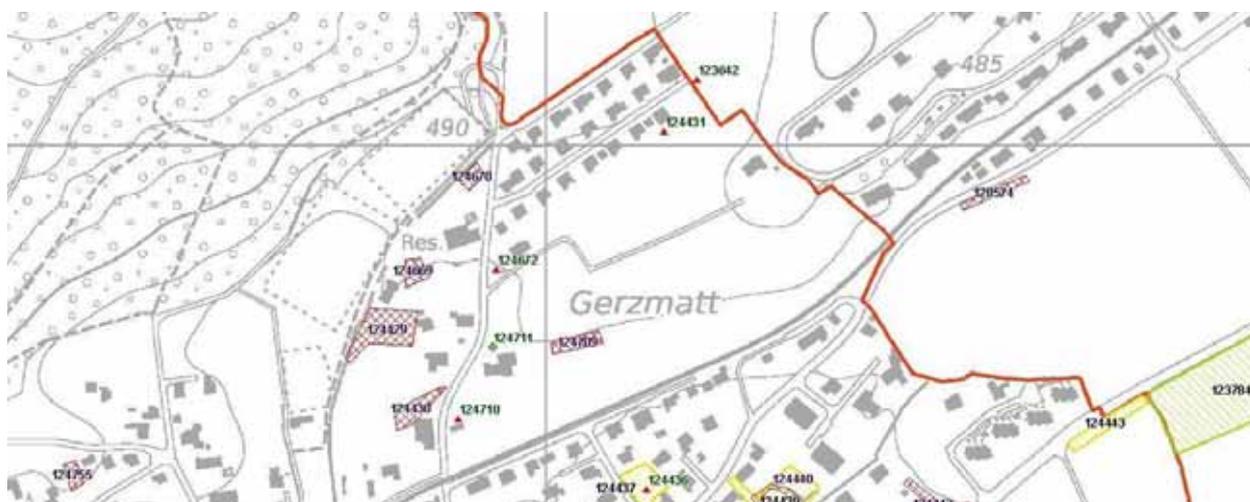
Beurteilung Einzonung Gerzmatt

- Der Grundstücksteil umfasst rund 1.5 ha und wird heute landwirtschaftlich genutzt. Es wird als Weide / zur Futtergrasgewinnung genutzt. Das Grundstück befindet sich in einer Hanglage. Die Neigung beträgt bis rund 20%. Gemäss landwirtschaftlichem Produktionskataster befinden wir uns in der Talsohle, aber direkt angrenzend an das Berggebiet.



Hang- und Steillagen gemäss Bundesamt für Landwirtschaft BLW.

- Alternativstandorte bei bodenverändernder Nutzung sind nicht auszumachen. Das heute einzonte Siedlungsgebiet ist mit Fruchtfolgeflächen oder Landschaftsschutzgebiet eingefasst. Jede Alternative wird FFF-Land beanspruchen oder es liegt im Jura-Südhang.
- Betreffend der Erreichbarkeit mit dem öV liegt das Gebiet im Grenzbereich zwischen den Güteklassenkategorien C und D.
- Ökologische Ausgleichsflächen sind nicht betroffen. Angrenzend an das einzuzonende Gebiet befinden sich Hochstammobstbäume.



Die vorgesehenen Umzonungen in die Bauzone tangieren keine ökologischen Ausgleichsflächen.

- Die Einzonung kann zusammenfassend eine qualifizierte haushälterische Bodennutzung gewährleisten. Die Einzonung bedingt die Sicherung einer Qualitätsvollen Umsetzung mittels eines geeigneten Planungsinstruments.

5. Verkehr und Erschliessung

5.1 Fuss- und Wanderwege

Kommunale Planung

Gemäss Strassenverordnung (SV) legt die Gemeinde das Fuss- und das Wanderwegnetz in ihrer Richt- oder Nutzungsplanung fest. Als Grundlage dienen die bestehenden Pläne der Gemeinde Wiedlisbach. (siehe Grundlagen Kapitel „Fuss- und Wanderwege“). Resultat dieses Planungsauftrages ist ein Plan, der die wichtigen Fuss- und Wanderwege beinhaltet. Das kommunale Fusswegnetz bzw. allfällige Netzlücken werden im Rahmen des nachfolgenden Erschliessungsprogramms behandelt.



Fuss- und Wanderweg- Plan Wiedlisbach.

Im Plan sind in grüner Farbe zusätzliche Wege bezeichnet, welche aus kommunaler Sicht ebenfalls wichtige Wegverbindungen sind. Dies sind der Weg mit historischer Substanz (siehe Grundlagen Kapitel Inventar historische Verkehrswege der Schweiz) in der Gerzmatt sowie der Weg durch das historische Städtli von Wiedlisbach.

5.2 Velowege

Kommunale Planung

Die kommunale Planung der Velowege wird im Erschliessungsprogramm behandelt. Als Grundlage dienen der kantonale Richtplan sowie die regionalen Pläne (siehe Grundlagen Kapitel „Velo“) und die geäusserten Absichten der Gemeinde Wiedlisbach.

Erschliessung Weiermatt

Perimeter



Beurteilung

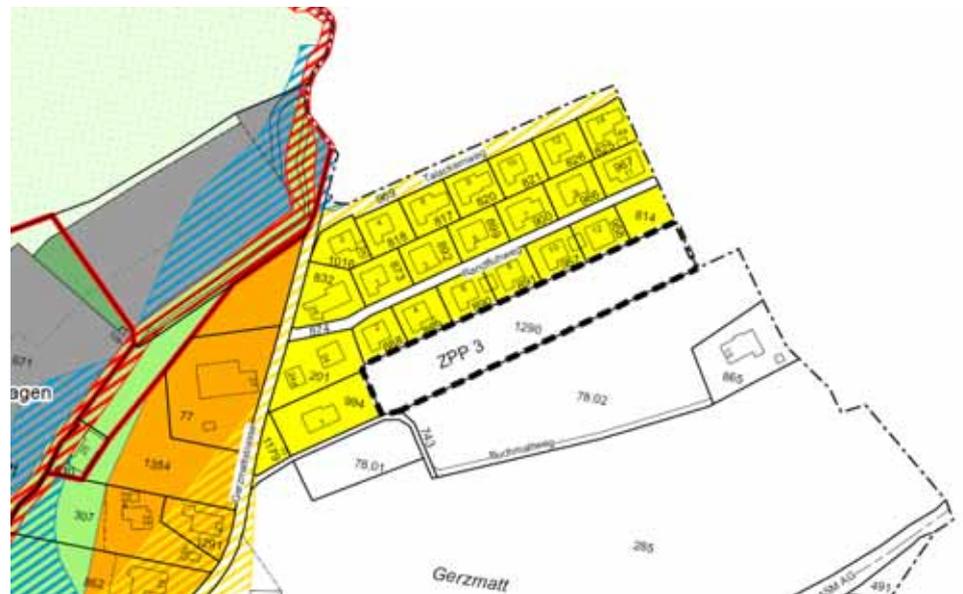
Erschliessungsstrasse der unüberbauten Parzellen noch nicht vorhanden.
 Werkleitungen betreffend Ver- und Entsorgung vorhanden.
 Das Gebiet ist im Gemeindebesitz.
 Planung des Gebiets (Verkauf und Projektierung mit zugehöriger Erschliessung) ist in der Umsetzung.

Handlungsbedarf

Erschliessung wird aktuell bei Landverkauf vertraglich geregelt.

Buchmattweg

Perimeter



Beurteilung

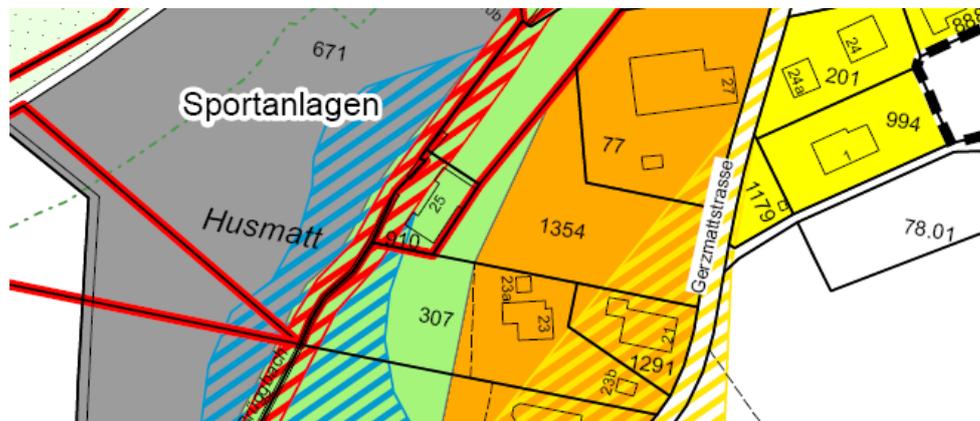
Basis-Erschliessung (Strasse, Wasser) noch nicht vorhanden. Werkleitungen Entsorgung vorhanden.
 Planung des Gebiets (Verkauf und Projektierung mit zugehöriger Erschliessung) ist im Gange.

Handlungsbedarf

Regeln der Erschliessung bei Umsetzung bzw. Einbezug Neueinzonungen im Gebiet Gerzmatt.

Gerz matt Nord

Perimeter

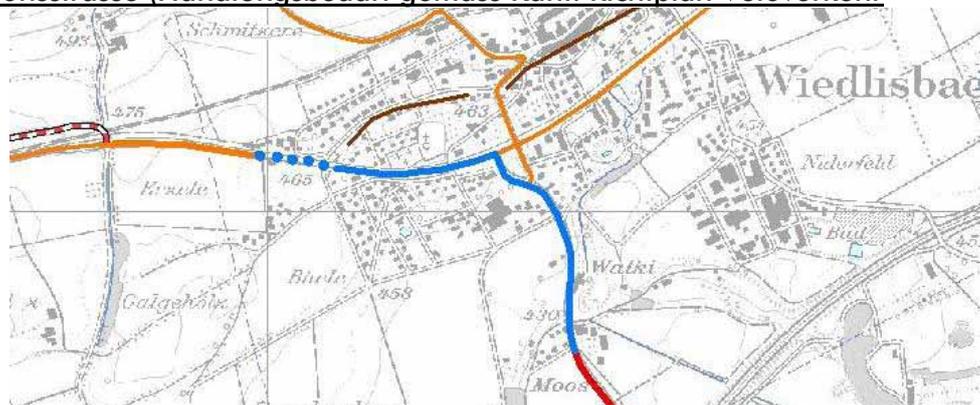


Beurteilung Erschliessungsstrasse des FC Clubhauses noch nicht vorhanden. Werkleitungen betreffend Ver- und Entsorgung vorhanden.

Handlungsbedarf Erschliessung des Clubhauses hat keine Priorität.

Radroute an Kantonsstrasse (Handlungsbedarf gemäss Kant. Richtplan Veloverkehr

Perimeter



Beurteilung Im kantonalen Richtplan Veloverkehr ist der, im Plan blau bezeichnete Streckenabschnitt als Strecke mit Massnahmenbedarf ausgewiesen.

Handlungsbedarf Für die Gemeinde besteht kein direkter Handlungsbedarf. Allfällige Massnahmen können bei Bautätigkeit auf der Kantonsstrasse getroffen werden.

Radweg Byfang - Baselstrasse

Perimeter



Beurteilung	Der Streckenabschnitt Byfang bis Abzweigung der Baselstrasse verfügt über keine eigenständige Veloführung. Die aktuelle Koexistenz von Velos und Fussgängern auf dem separaten Fuss- / Veloweg funktioniert aber sehr gut, wie sich gezeigt hat. Eine Anpassung ist daher nicht notwendig.
-------------	--

Handlungsbedarf	keiner
-----------------	--------

Fussweg Riebeli - Neumatt

Perimeter

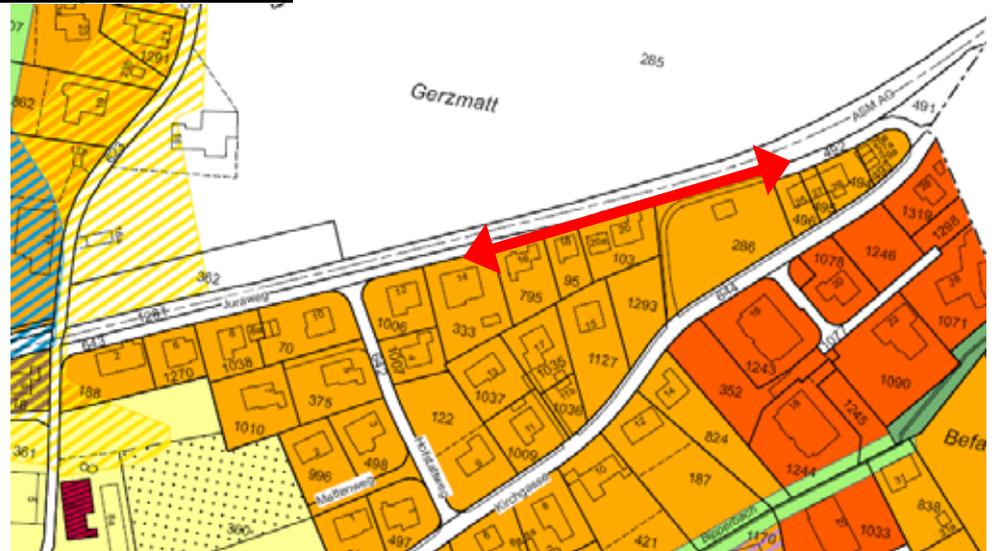


Beurteilung	Die Gebiete Riebeli und Neumatt sind für Fussgänger an der Umfahrungsstrasse nicht direkt verbunden. Mit der neuen Beleuchtung des Fussweges mit Brücke über den Brüggbach ist die Erschliessung nun aber gewährleistet.
-------------	--

Handlungsbedarf	keiner
-----------------	--------

Fuss- / Velowegverlängerung Juraweg

Perimeter



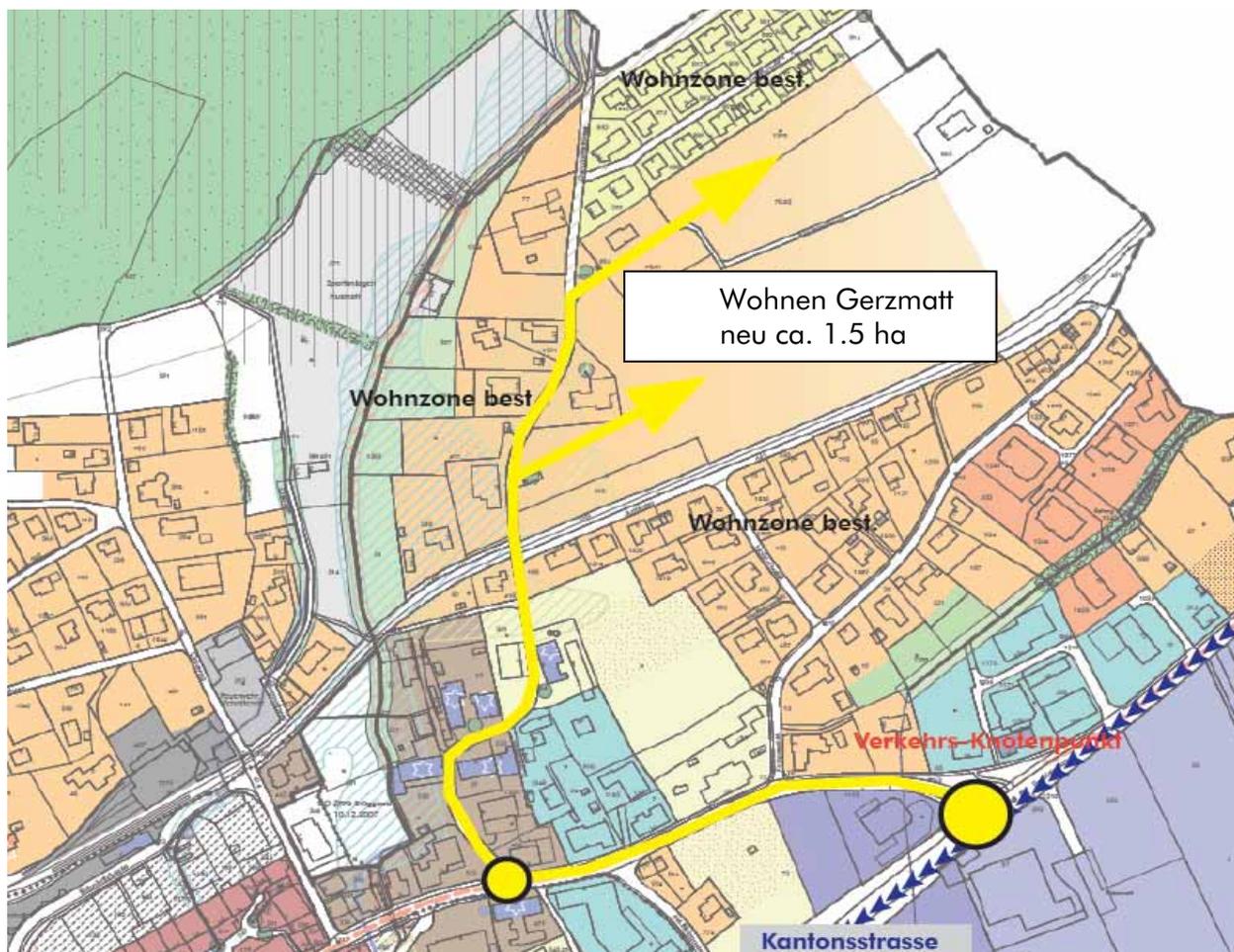
Beurteilung	Die Fuss- und Veloweg-Verbindung Juraweg – Kirchgasse ist nicht durchgängig befahrbar. Fussgänger und vor allem Velos müssen den Umweg über den Hofstattweg in Kauf nehmen.
-------------	---

Handlungsbedarf	Abklären der Machbarkeit einer direkten Verbindung, Umsetzung veranlassen. Keine hohe Priorität.
-----------------	--

5.4 Nachweis Verkehrsaufkommen von neuem Bauland

Wohnzone Gerzmatt

Das Gebiet "Gerzmatt", nördlich der Kantonsstrasse, wird landwirtschaftlich genutzt. Im Zuge der Ortsplanungsrevision ist vorgesehen das Gebiet neu der Wohnzone zuzuweisen. Die Landfläche dient zur Abdeckung der Nachfrage nach hochwertigem Wohnbauland. Das Gebiet umfasst ca. 1.5 ha neues Bauland und wird über die Gerzmattstrasse in die Baselstrasse erschlossen.



Schema Erschliessung Wohnen „Gerzmatt“

Die Gerzmattstrasse kann mit einer Strassenbreite von durchgehend rund 5 Meter die Anforderungen an eine Detailerschliessung. Der Buchmattweg muss verbreitert werden. Die Fahrtenzahl auf der Kantonsstrasse beträgt 10`016 Fz/h DTV (bsb Roduner 2009).

Grunddaten	Wohneinheiten (Bsp. Stierenweid)	15 WE/ha
	Wohneinheiten (Einfamilienhäuser allgem.)	17 WE/ha
Wohnen	(Forschungsgesellschaft für Strassen- und Verkehrswesen, Köln)	
	Einwohnerdichte (Familienwohnungen)	3.5 E/WE
	Durchschnittlicher Wert	ca. 56 E/ha

Bei Annahme einer Wohnzonenfläche von 1.5 ha resultiert für das Gebiet „Gerzmatt“ ein Potential von ca. 85 Einwohnern.

Ermittlung der Fahrtenzahlen	<u>Berechnung mit Richtwerten</u> (Forschungsgesellschaft für Strassen- und Verkehrswesen, Köln)
	Motorisierung 1.5 PKW / WE
	Zuschlag Besucher 5%
	<u>Gemäss Spezifische Verkehrspotenziale - Collage 2005, Andy Fellmann</u>
	Fahrten / Tag pro FZ 2 – 3
Daten Verkehr	Daraus ergeben sich folgende Annahmen für Gebiet „Gerzmat“:
	- Fahrtenkontingent bei 1.50 ha min. 77 Fahrten/t (DTV _{PW})
	- Fahrtenkontingent bei 1.50 ha max. 115 Fahrten/t (DTV _{PW})

6. Das Planerlassverfahren

6.1 Das Dossier „Ortsplanungsunterlagen“

Die Unterlagen

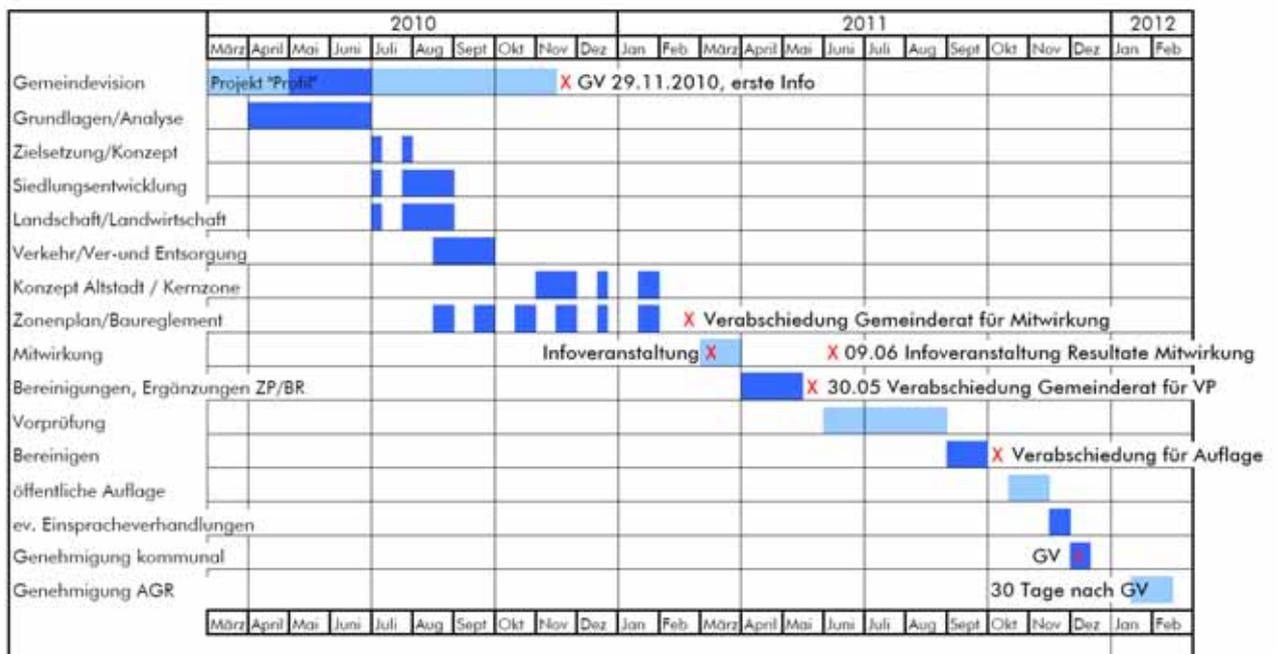
- Die Unterlagen bestehen aus dem Zonenplan 1:2500 (Siedlung), dem Zonenplan 1:5000 (gesamtes Gemeindegebiet) und dem Baureglement. Gemeinsam bilden diese Dokumente die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde. Diese Unterlagen sind grundeigentümergebunden.
- Der Erläuterungsbericht dokumentiert den Ablauf der Planung und umfasst die Abklärungen und Erkenntnisse. Er ist die Fortschreibung einzelner Arbeitspapiere mit den Schwergewichten „Siedlung“, „Landschaft“ und „Verkehr“. Der Bericht wird fortlaufend aktualisiert und ergänzt. Er ist der Beschrieb des Planungsablaufs.

Präsentation bei der Gemeindebehörde

Die erstellten Unterlagen erfolgten unter Berücksichtigung der Auftragserteilung und den offerierten Planerarbeiten. Weiter sind die Erfahrungen des Planers und bekannte Richtlinien verarbeitet worden. Die Vorschläge wurden im begleitenden Ausschuss und der Kerngruppe diskutiert und in der Folge ergänzt. Nach einer Besprechung der Unterlagen im Gesamtgemeinderat wird entschieden, ob sie für die Mitwirkung freigegeben werden können.

6.2 Ablauf der Ortsplanungsrevision

Provisorisches Terminprogramm



6.3 Änderungen gegenüber der rechtsgültigen Ortsplanung

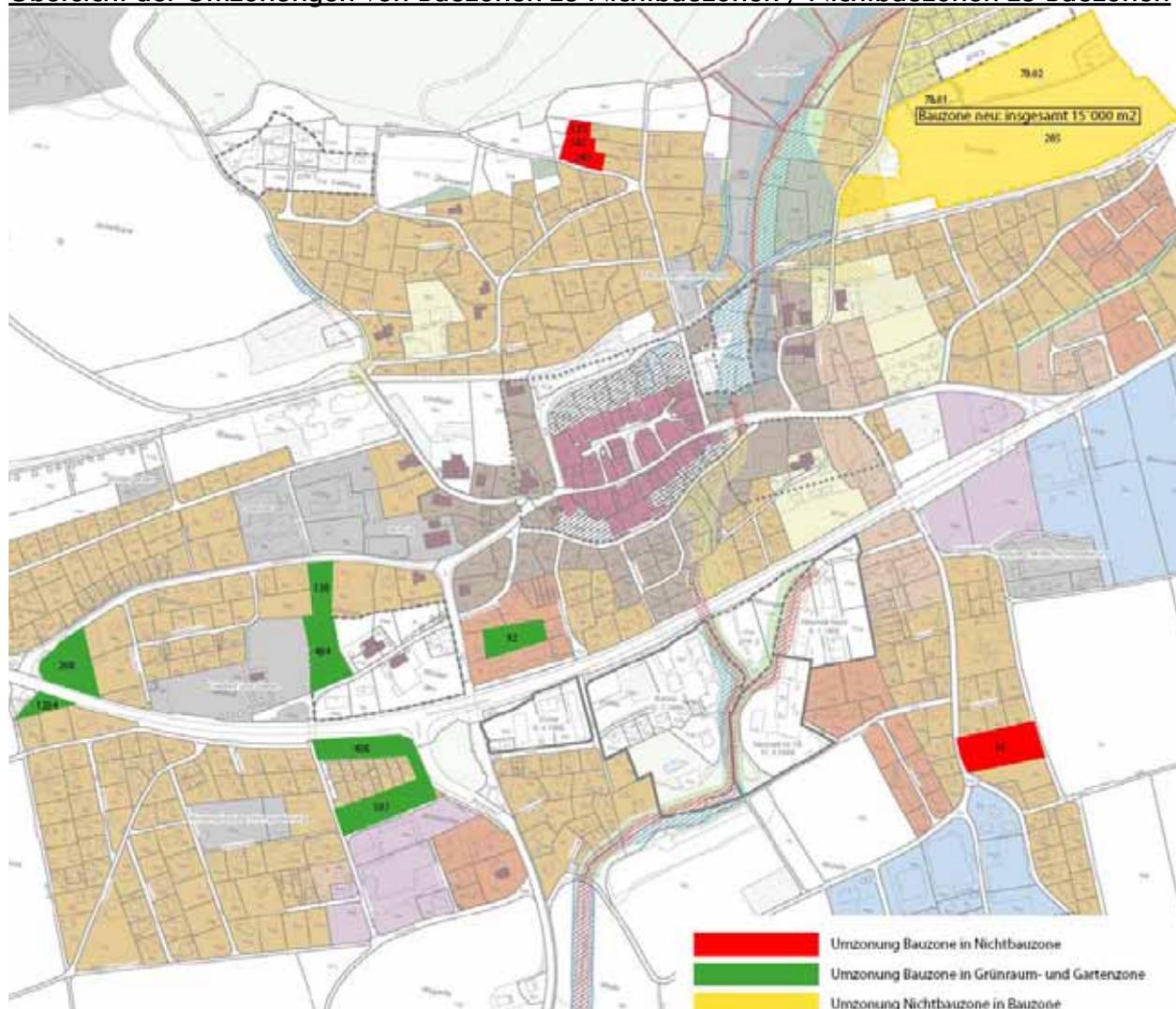
Zonenplan

- ZPP1, 3, 4, 5 und 6 sowie ÜO "Eiche" und "Alte Mühle" werden aufgehoben bzw. der entsprechenden ÜO zugewiesen. ZPP Kiesgruppe Walliswil neu.
- ZPP Gerzmatt mit Schaffen von neuem Bauland im Umfang von 15`000m².
- Diverse Umzonungen, um der effektiven Nutzung gerecht zu werden oder aktuelle Umstände zu berücksichtigen.
- Bauten in Landwirtschaftszone, die keine entsprechende Nutzung mehr haben, werden in eine Mischzone umgezont.
- Umzonung von Frei- und Grünräumen / Gärten in die Grünraum- und Gartenzone.
- Bauzonen am Siedlungsrand, wo in den nächsten 15 Jahren keine Bautätigkeit zu erwarten ist, werden in die Landwirtschaftszone umgezont.
- Überführung der relevanten Natur- / Landschaftselemente aus dem Landschaftsinventar sowie Anpassen der bestehenden Inhalte zum Themenbereich Landschaft.
- Festlegen des Landschaftsschutzgebiets.
- Neue Zone Bahnareal.

Bau- und Zonenreglement

- Vereinfachung und Entschlackung des gesamten Baureglements und Verzicht auf nicht relevante Inhalte, insbesondere der sehr umfassenden Gestaltungsvorschriften.
- Anpassung der Gesetzestexte an die geänderten, übergeordneten Gesetze und Grundlagen. Neuformulierung des Gestaltungsgrundsatzes.
- Anstelle der Wohnzonen W1, W2 und W2E werden die Wohnzonen W2 klein und W2 gross geschaffen, die beide bis zwei Geschosse erlauben. Die Gebäudehöhe / -länge ist dabei differenziert.
- Auf Gebiet abgestimmte Wohnzone Gerzmatt nord.
- Schaffen von Mischzonen A und B (anstelle der Wohn- und Gewerbebezonen).
- Anstelle Kernzone neu Vorstadtzone.
- Reduziertes Reglement zur Altstadtzone mit Verweis auf Richtplan.
- Anstelle Industriezone und Gewerbezone werden neu die differenzierten Arbeitszonen A, B, C und D geschaffen.
- Schaffen einer Grünraum- und Gartenzone GGZ.
- Alle Dachformen (Einschränkungen möglich) sowie Attika zugelassen, ausser in der Altstadt (separate Regelung). Details zu Dachaufbauten einfacher.
- Anpassen der Regelungen zum Ortsbildschutz und den erhaltens- und schützenswerten Gebäuden.
- Regelung betreffend Reklamen und Gebäudebeleuchtung
- Verzicht auf die Ausnützungsziffer und minimale Grünflächenziffer.
- Regelungen zum Umgang mit Wanderwegen.
- Regelungen zu historischen Verkehrswegen.
- Verankerung des Grundsatzes zur Mehrwertabschöpfung.

Übersicht der Umzonungen von Bauzonen zu Nichtbauzonen / Nichtbauzonen zu Bauzonen



Nachweis der Zonenplankapazitäten nach Revision

Wiedlisbach Nord (Wohnen)

	unüberbaute Bauzonen ohne Reserven	Reserven auf bereits überbauten Parzellen	Bauzonenkapazität Total nach Revision
Total (m2)	31859	5534	37393
Total (ha)	3.19	0.55	3.74

Wiedlisbach Ost (Wohnen)

	unüberbaute Bauzonen ohne Reserven (m2)	Reserven auf bereits überbauten Parzellen (m2)	Bauzonenkapazität Total (m2)
Total (m2)	12423	960	13383
Total (ha)	1.24	0.10	1.34

Wiedlisbach Ost (Arbeiten)

	unüberbaute Bauzonen ohne Reserven (m2)	Reserven auf bereits überbauten Parzellen (m2)	Bauzonenkapazität Total (m2)
Total (m2)	16624	10002	26626
Total (ha)	1.66	1.00	2.66

Wiedlisbach West (Wohnen)			
	unüberbaute Bauzonen ohne Reserven (m2)	Reserven auf bereits überbauten Parzellen (m2)	Bauzonenkapazität Total (m2)
Total (m2)	11304	7763	19067
Total (ha)	1.13	0.78	1.91
Wiedlisbach West (Arbeiten)			
	unüberbaute Bauzonen ohne Reserven (m2)	Reserven auf bereits überbauten Parzellen (m2)	Bauzonenkapazität Total (m2)
Total (m2)	1861	3901	5762
Total (ha)	0.19	0.39	0.58
Total Wohnen (ha)	5.56	1.43	6.98
Total Arbeiten (ha)	1.85	1.39	3.24

Die Umzonungen in die GGZ sowie die Umzonungen in die Landwirtschaftszone halten sich mit der Neuen Bauzone Gerzmat die Waage. Die Zonenplankapazität bleibt etwa gleich bzw. ist etwas reduziert im Vergleich zum rechtsgültigen Zonenplan. Die Zonenplankapazität Arbeiten verändert sich nicht.

6.4 Die Mitwirkung

Generell

Der Artikel 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und der Artikel 58 Baugesetz (BauG) schreiben vor, dass die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden die Bevölkerung über Ziele und Ablauf von Planungen zu unterrichten haben. Die Bevölkerung soll dabei in geeigneter Weise mitwirken können. Die Pläne sind dabei öffentlich einsehbar.

Ablauf

- Auf Antrag der Planungskommission wurden die Akten am 21. Februar 2011 durch den Gemeinderat zu Händen der Mitwirkung verabschiedet.
- Danach erfolgte die Publikation der Mitwirkung unter Angabe des Vorgehens (Orientierungsversammlung und Ausstellung, Auskunftserteilung während der Auflage, Unterlagen auf der Website der Gemeinde vorhanden).

Planauflage

Nach einer Publikation im Amtsanzeiger werden die Unterlagen auf der Gemeindeverwaltung vom 10. März bis und mit 4. April 2011 aufgelegt.

In dieser Zeit kann jedermann schriftlich Einwendungen erheben und Anregungen unterbreiten.



**Aktenauflage für
Ortsplanungsrevision**

Orientierungsversammlung

An der Orientierungsversammlung vom 9. März 2011 orientiert der Planer und Vertreter aus dem Gemeinderat über die Ortsplanungsrevision. Inhalt ist dabei das Vorstellen der neuen Unterlagen mit einem Schwergewicht auf den Änderungen. Fragen aus der Runde der Versammlungsteilnehmer können direkt beantwortet werden.

Betreuen der Ausstellung

Während der Mitwirkungsaufgabe wird an zwei Abenden (15. und 21. März 2011) die Möglichkeit angeboten, dass von 18:00 bis 20:00 der Planer und ein Gemeinderatsvertreter für Fragenbeantwortungen zur Verfügung stehen.

Mitwirkungsbericht / Resultat der Mitwirkung

Die Mitwirkung hat gezeigt, dass das Projekt "PROFIL" und die daraus abgeleiteten Zielen bei den Wiedlisbachern auf Akzeptanz stossen.

Die Priorisierung der einzelnen Themen weicht aber teilweise stark vom ursprünglichen Entwurf ab. So ist insbesondere die Erweiterung Industrie / Gewerbe (Erschliessung bleibt ein Thema) zurückzustufen und dafür der Wohnqualität eine noch höhere Priorität zu geben.



Betreffend der durchgeführten Mitwirkung und deren detaillierten Resultaten wird auf das separate Dokument hingewiesen.

6.5 Vorprüfung

Verabschiedung der Unterlagen für die Ortsplanungsrevision

Anlässlich der Sitzung des Gemeinderates sind die Mitwirkungseingaben und deren Umgang zu behandeln. Die Auswirkungen auf die Unterlagen resp. die Anpassungen der Unterlagen sind zu verabschieden. Die Akten werden dann beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) eingereicht.

Ablauf der Vorprüfung

Gestützt auf Art. 59 BauG erfolgt danach die Vorprüfung. Pläne, Vorschriften, Erläuterungs- und Mitwirkungsberichte werden dem AGR zugestellt. Diese Unterlagen werden von den verschiedensten Ämtern und Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit geprüft.

Die Ergebnisse der Vorprüfung werden im Vorprüfungsbericht festgehalten. Der Vorprüfungsbericht ist öffentlich, er kann also von allen eingesehen werden. Für die Bereinigung der Unterlagen ist genügend Zeit einzuräumen.

Resultate der Vorprüfung

Wird später ergänzt

6.6 Genehmigungsverfahren

Ablauf

- Verabschiedung der Auflageakten (Erkenntnisse Vorprüfung verarbeitet) durch den Gemeinderat
- Öffentliche Planauflage
- Eventuelle Einspracheverhandlungen
- Beschluss anlässlich der Gemeindeversammlung
- Einreichen der Unterlagen beim Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung
- Publikation der Genehmigung

Öffentliche Planauflage

Die Akten müssen gemäss Art. 60 BauG während 30 Tagen öffentlich aufliegen. Die Auflage wird im Amtsanzeiger publiziert. Innerhalb der Einsprachefrist können Einsprachen oder Rechtsverwahrungen eingereicht werden. Allfällige Eingaben müssen vor dem Gemeindeversammlungsbeschluss behandelt werden.

Genehmigung

Die kommunale Beschlussfassung erfolgt anlässlich einer Gemeindeversammlung. Via Regierungsstatthalteramt gelangen die Unterlagen anschliessend an das Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung. Diese ist zu publizieren.