Einwohnergemeinde Wyssachen

georegio
atelier für raumentwicklung

Ortsplanungsrevision Wyssachen

Bericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV)

Stand: 12.04.2019, Mitwirkung

georegio ag ▪ Bahnhofstrasse 35 ▪ 3400 Burgdorf ▪ T 034 423 56 38 ▪ info@georegio.ch ▪ www.georegio.ch

Impressum

Auftraggeber:	Einwohnergemeinde Wyssachen
Ortsplaner:	georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch, T 034 423 56 38
Titelbild:	Aufnahme der Gemeinde Wyssachen (Foto: Thomas Frei)

Version	Datum	Inhalt
1.0	12.04.2019	Entwurf für Mitwirkung

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage 1
1.1 Bestehende Planungsinstrumente 1
1.2 Entwicklung und Struktur von Bevölkerung und Beschäftigten 2
1.3 Gemeindetypologie 3
1.4 Siedlungsstruktur 4

2 Zielsetzungen 4
2.1 Ziele der Ortsplanung 4
2.2 Übereinstimmung der Zielsetzungen mit den übergeordneten Planungen 5

3 Vorgehen und Projektorganisation 6
3.1 Projektorganisation 6
3.2 Arbeitsschritte Ortsplanung 6
3.3 Planungsprogramm 7

4 Grundlagen für die Ortsplanungsrevision 8
4.1 Verkehr und Erschliessung 8
4.2 Ver– und Entsorgung 9
4.3 Ortsbild 10
4.4 Natur und Landschaft 12
4.5 Umwelt 17

5 Siedlungsentwicklung nach innen 19
5.1 Rahmenbedingungen und Vorgehen 19
5.2 Übersicht der wichtigsten Nutzungsreserven 20
5.3 Aktivierung der Nutzungsreserven 21
5.4 Übersicht und Beurteilung der Innenentwicklungspotentiale 22
5.5 Priorisierung der Innenentwicklungspotentiale 22
5.6 Monitoring / Controlling 23

6 Zonenplan Siedlung 23
6.1 Einzonung ZSF «Therapiereiten» und ZöN «Sportplatz» 23
6.2 Umzonung UeO in Regelbauzone 25
6.3 Auszonung unüberbauter Grundstücke 25
6.4 Weilerzonen 26

7 Ausscheidung von Gewässerräumen 28
7.1 Bestimmung der natürlichen Gerinnesohlenbreite 28
7.2 Bestimmung der Gewässerraumbreiten 29
7.3 Lage der eingedolten Gewässer 30
7.4 Kantonales Gewässerentwicklungskonzept GEKOBE 2014 30
7.5 Gewässerbegehung vom 14. November 2018 30

8 Zonenplan Landschaft 31
8.1 Landschaftsschutzgebiete 31
8.2 Kulturobjekte 33
8.3 Naturobjekte 33

9 Baureglement 33
9.1 Aufbau Baureglement (BauR) 33
9.2 Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) 33
9.3 Materielle Änderungen 35

10 Besondere Themen 36
10.1 Modell Mehrwertabschöpfung 36
10.2 Bauverpflichtung 37

11 Verfahren 38

11.1 Allgemein 38
11.2 Öffentliche Mitwirkung 38
11.3 Vorprüfung 38
11.4 Auflage, Einsprachen und Beschluss 39
11.5 Genehmigung 39
Anhang 41
Anhang 1: Liste der Bauzonenreserven (Auszug WebGIS Kanton Bern) 41
Anhang 2: Verlauf eingedolter Gewässer 49
Anhang 3: Gegenüberstellung Baureglement bisher – neu 66

Beilagen

- Zonenplan Siedlung
- Zonenplan Landschaft und Gewässerräume
- Baureglement
- Mehrwertabgabereglement
- Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr
- Inventarplan

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Bevölkerungsstand Wyssachen 2006 – 2016 2
Abb. 2 Altersstruktur Wyssachen 2016 2
Abb. 3 Beschäftige nach Wirtschaftssektor 2015 3
Abb. 4 Projektorganisation 6
Abb. 5 ÖV–Einzugsgebiete 8
Abb. 6 Kantonsstrassen im Gemeindegebiet 8
Abb. 7 Ausschnitt Fusswegnetz (rote Linie) aus Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr . 9
Abb. 8 Anpassung Baugruppen Gemeinde Wyssachen 11
Abb. 9 Gewässernetz Gemeinde Quelle: Geoportal Kanton Bern 13
Abb. 10 Inventar der historischen Verkehrswege (IVS) Quelle: Geoportal Kanton Bern 14
Abb. 11 Fruchtfolgeflächen (braun gestrichelt) 15
Abb. 12 Naturgefahren Gemeinde Wyssachen Quelle: Geoportal Kanton Bern 17
Abb. 13 Grundwasserschutzkarte 18
Abb. 14 Altlasten 19
Abb. 15 Nutzungsreserven und –potentiale 20
Abb. 16 Berechnung der Gewässerraumbreite 29
Abb. 17 Aufzuhebende Gewässerstränge 30
Abb. 18 regionale Landschaftsschutzgebiete (blau gepunktet) 31
Abb. 19 Kommunale Landschaftsschutzgebiete (grün schraffiert aus Zonenplan Landschaft) .. 32
Abb. 20 Messweise Gebäudehöhe (bisher) und Fassadenhöhe traufseitig (neu) 34
Abb. 21 Entstehung eines planungsbedingten Mehrwerts 36

Tabellenverzeichnis

Tab. 1 Statistische Daten Wohn–, Misch– und Kernzonen (Stand Mai 2018) 4
Tab. 2 Wohnbaulandbedarf der Gemeinde Wyssachen (Stand Mai 2018) 4
Tab. 3 Arbeitsschritte Ortsplanungsrevision 7
Tab. 4 Ergebnis Überprüfung Baugruppen durch Denkmalpflege 11
Tab. 5 Inventar der historischen Verkehrswege 14
Tab. 6 Übersicht und Beurteilung der Innenentwicklungspotentiale 22
Tab. 7 Priorisierung der Innenentwicklungspotentiale 22
Tab. 8 Einzonung ZöN und ZSF 24
Tab. 9 Umzonung UeOs 25
Tab. 10 Auszonung 25
Tab. 11 Weilerzonen 27
Tab. 12 Korrekturfaktoren für die Berechnung der natürlichen Gerinnesohlenbreite 28
Tab. 13 Gewässerräume in der Gemeinde Wyssachen 29
Tab. 14 Weitere wichtige Änderungen am Baureglement 35

1 Ausgangslage

Die Gemeinde Wyssachen liegt im östlichen Bereich des Kantons Bern im Schnittpunkt zwischen dem Emmental und Oberaargau am Fusse des Napfs. Sie gehört zum Verwaltungskreis des Oberaargaus, nahe an der luzernischen Kantonsgrenze. Aktuell leben rund 1'100 Einwohner/–innen in der Gemeinde. Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Wyssachen stammt aus dem Jahr 2010.

In der Zwischenzeit ist auf Bundesebene das revidierte Raumplanungsgesetz in Kraft getreten. Als Folge dieser geänderten rechtlichen Grundlage werden die Ziele der Raumplanung neu ausgerichtet und es kommen zusätzliche Aufgaben sowohl auf den Kanton als auch auf die Gemeinden zu. Die Bedingungen an den Verbrauch und die Nutzung von Boden werden markant verschärft und die Entwicklung der Siedlung soll verstärkt nach innen erfolgen. Die Vorgaben und Anforderungen an Ortsplanungen werden im kantonalen Richtplan sowie im Baugesetz des Kantons festgelegt. Der kantonale Richtplan wurde im September 2015 durch den Regierungsrat des Kantons Bern beschlossen und im Mai 2016 durch den Bundesrat genehmigt. Zudem wird mit der am 1. April 2017 in Kraft getretenen Revision des Baugesetzes (BauG) und der Bauverordnung (BauV) dem Schutz des Kulturlandes ein hohes öffentliches Interesse zugesprochen.

Seit der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung ist weiter einerseits auf Bundes– und Kantonsebene eine neue Gewässerschutzgesetzgebung in Kraft getreten. Andererseits hat der Kanton Bern die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) beschlossen. Aufgrund dieser beiden Grundlagen werden Anpassungen an den kommunalen Nutzungsplanungen notwendig, so auch in der Gemeinde Wyssachen. Während bis Ende 2018 für alle Gewässer sogenannte "Gewässerräume" auszuscheiden und verbindlich festzulegen sind, müssen die kommunalen Baureglemente bis im Jahr 2020 der BMBV angepasst werden.

Der Gemeinderat hat sich entschieden, neben der Umsetzung der technischen Pflichtaufgaben (BMBV und Gewässerräume) eine Gesamtrevision durchzuführen. Diese soll in den Jahren 2018–2020 erarbeitet werden.

1.1 Bestehende Planungsinstrumente

- Zonenplan 1:2'500, 2010
- Baureglement, 2010
- Schutzplan 1:5'000, 1996
- Richtplan Erschliessung 1:5'000, 1996
- Luftbild 1:6'000, 2009
- UeO ZPP 1 Sager, 2001
- UeO ZPP 2 Neuhuser, 1998

- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von regionaler/lokaler Bedeutung (ISOS)
- Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)
- Richtplan 2030, Kanton Bern
- Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)
- Geoportal Kanton Bern (www.apps.be.ch/geo/)
- RGSK Oberaargau 1. Generation, 2012
- RGSK Oberaargau 2. Generation, 2017
- Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) Oberaargau

1.2 Entwicklung und Struktur von Bevölkerung und Beschäftigten

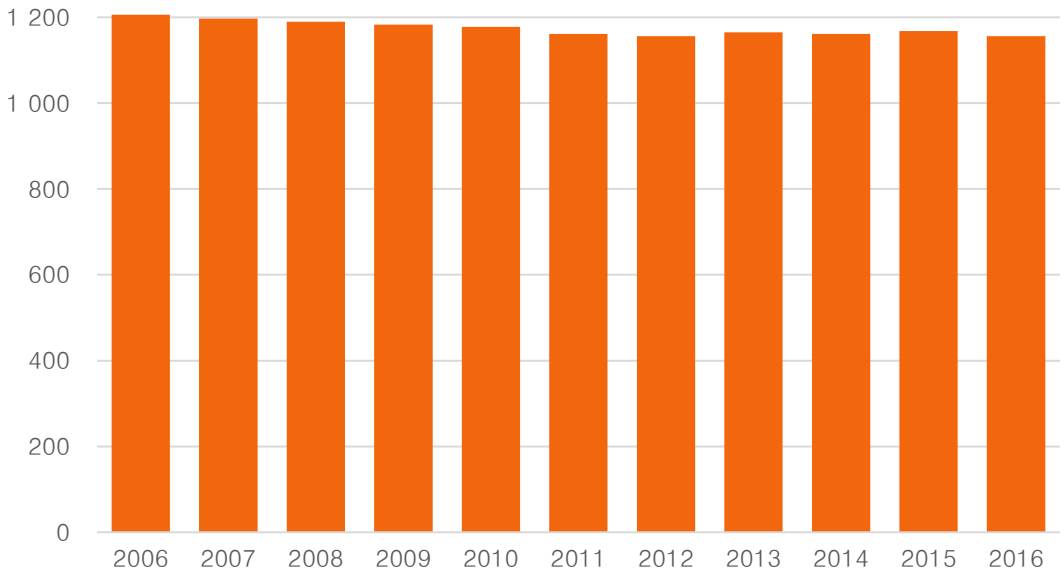


Abb. 1 Bevölkerungsstand Wyssachen 2006 – 2016
Quelle: Bundesamt für Statistik, www.bfs.admin.ch

Die Gemeinde hat sich bevölkerungstechnisch in den letzten 10 Jahren kaum verändert (Abb. 1). Im Vergleich mit vor 10 Jahren verlor die Gemeinde in den letzten fünf Jahren ein wenig an Einwohner/–innen. Im Regionalen Gesamtverkehrs– und Siedlungskonzepts (RGSK) der zweiten Generation der Region Oberaargau wird die Gemeinde Wyssachen als «Hügel– und Berggebiet» bezeichnet. Dabei rechnet der Kanton Bern in den nächsten 15 Jahren mit einer Bevölkerungsentwicklung von 2%. Dies bedeutet für die Gemeinde einen Zuwachs von rund 20 Einwohner/–innen pro 15 Jahre.

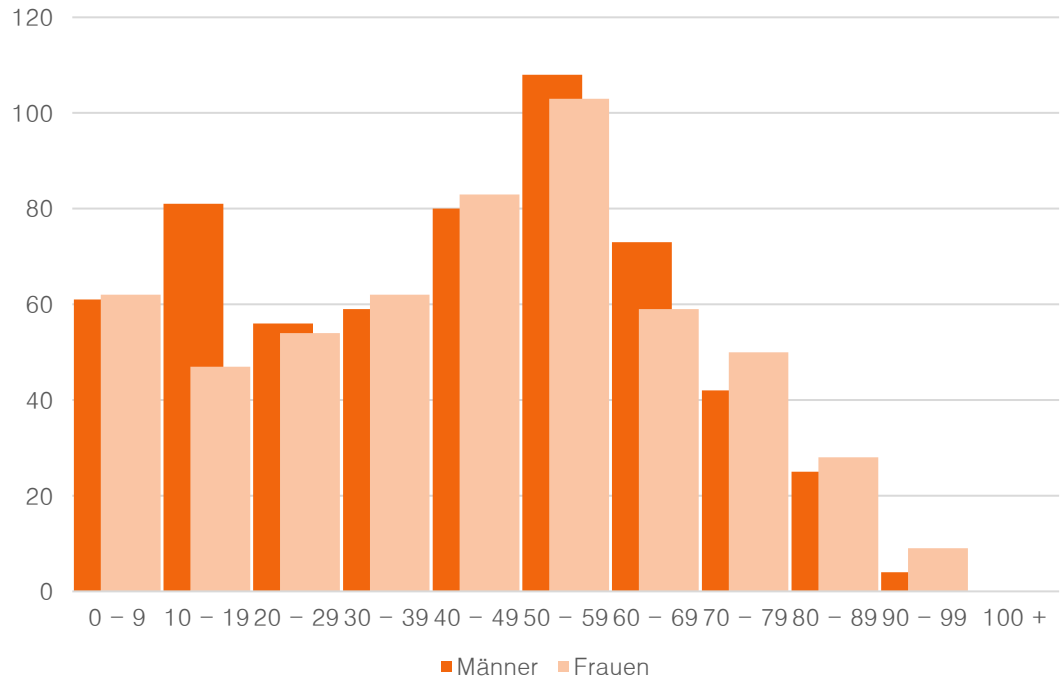


Abb. 2 Altersstruktur Wyssachen 2016
Quelle: Bundesamt für Statistik, www.bfs.admin.ch

Der grösste Teil der ansässigen Personen ist zwischen 40 und 60 Jahre alt. Nach der obligaten Schulzeit zieht es einige Jugendliche zwischen 10 und 30 Jahren aus der Gemeinde, was die Reduktion des Anteils dieser Altersklasse erklärt. Da der grösste Anteil die 40 bis 60-jährigen Personen ausmacht, ist anzunehmen, dass die Gemeinde vor allem für Familien attraktiv ist (Abb. 2).

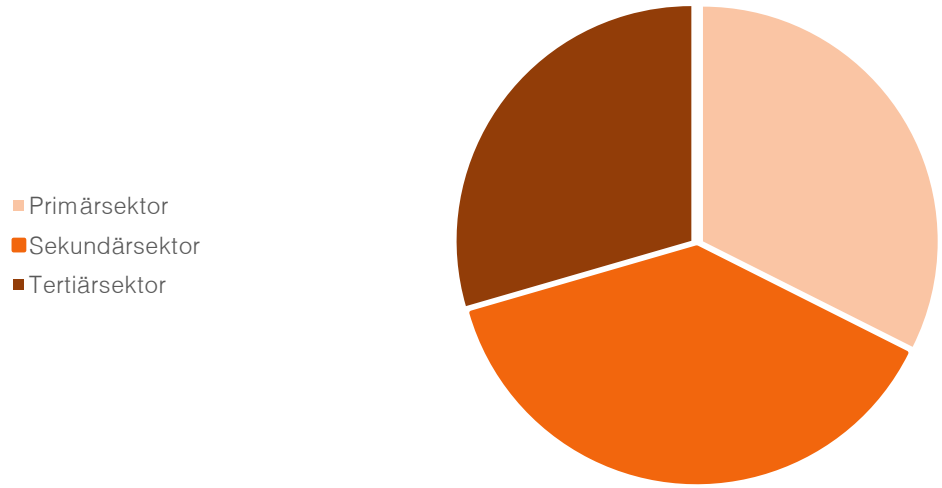


Abb. 3 Beschäftige nach Wirtschaftssektor 2015
Quelle: Bundesamt für Statistik, www.bfs.admin.ch

In der Gemeinde Wyssachen sind die Beschäftigten in allen drei Sektoren anzahlmässig etwa gleich verteilt (Abb. 3). Der grösste Sektor ist der Sekundärsektor mit diversen Arbeitsfeldern wie Baubetriebe, Autogarage, Gartenanbau, erneuerbare Energie, etc.).

1.3 Gemeindetypologie

Wyssachen liegt im Verwaltungskreis der Region Oberaargau, nahe an der luzernischen Grenze. Die Gemeinde ist ländlich geprägt. Sie ist von den Gemeinden Dürrenroth, Huttwil, Eriswil und Sumiswald umgeben. In rund 30 Minuten erreicht man über die Kantonsstrassen die grösseren Städte Langenthal und Burgdorf.

Gemäss kantonalem Richtplan 2030 zählt Wyssachen zum Raumtyp "Hügel- und Berggebiet". Diese Gebiete sollen als attraktive Lebens- und Wirtschaftsräume erhalten werden. Der Kanton rechnet für diesen Raumtyp in den nächsten 15 Jahren mit einer Bevölkerungsentwicklung von 2%. Für die Gemeinde Wyssachen bedeutet dies einen Zuwachs von rund 20 zusätzlichen Raumnutzenden (Einwohner/innen und Arbeitsplätze). Für diese Entwicklung wird mit einem theoretischen Wohnbaulandbedarf von ca. 0.7 ha gerechnet. Hiervon müssen die aktuell noch vorhandenen Reserven und ein allfälliges Verdichtungspotential abgezogen werden. Eine erste Hochrechnung über die aktuell noch vorhandenen Reserven ergibt eine Fläche von ca. 1.7 ha, die in Abzug gebracht werden muss. Die Raumnutzerdichte ist mit 34 Personen pro ha deckungsgleich (Soll = 34 P/ha), deswegen müssen die Nutzungsreserven in den überbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) für die Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs nicht berücksichtigt werden.

Aufgrund der dargelegten Zahlen sind neue Einzonungen von Wohn- Misch- und Kernzonen nur mit mindestens doppelter Kompensation von WMK möglich.

Kenngrösse	Wert Wyssachen
Einwohner Gemeinde	1124
Einwohner in Wohn–, Misch– und Kernzonen	373
Einwohner ausserhalb von Wohn–, Misch– und Kernzonen	751
Anteil Einwohner ausserhalb Wohn–, Misch– und Kernzonen in %	67%
Beschäftigte in Wohn–, Misch– und Kernzonen	52
Anzahl Raumnutzer in Wohn–, Misch– und Kernzonen	425
Überbaute Wohn–, Misch– und Kernzonen in ha (nach Bauzonenstatistik 2018, AGR)	12.6
Raumnutzerdichte der Gemeinde (RN/ha), Zielwert AGR: 34 RN/ha	34

Tab. 1 Statistische Daten Wohn–, Misch– und Kernzonen (Stand Mai 2018)

Aus den statistischen Daten ergeben sich mit den Vorgaben des Kantons für die Gemeinde Wyssachen die folgenden Werte:

Kenngrösse	Wert Wyssachen
Raumtyp Wyssachen nach Massnahmenblatt C_02	HB
Massgebende Bevölkerungsentwicklung (im Zeitraum von 15 Jahren)	2%
Anzahl zusätzliche Raumnutzer	20
Anzustrebende Raumnutzerdichte (RND/ha)	34
Theoretischer Wohnbaulandbedarf in ha	0.7
Nutzungsreserven in überbauten Wohn–, Misch– und Kernzonen für Ermittlung des tatsächlichen Wohnbaulandbedarfs berücksichtigen	Nein
Unüberbaute Wohn–, Misch– und Kernzonen	1.7
Wohnbaulandbedarf in ha (im Rahmen der OPR zu überprüfen)	0

Tab. 2 Wohnbaulandbedarf der Gemeinde Wyssachen (Stand Mai 2018)

1.4 Siedlungsstruktur

Die Gemeinde Wyssachen weist eine Fläche von insgesamt 1'169 ha auf. Davon sind knapp 1/5 Waldflächen. Die Gemeinde gleicht einer typischen Streusiedlung. Der Dorfkern erstreckt sich entlang der Dorfstrasse sowie den Weilern Dürrenbühl und Möösli. Der Kern ist umgeben von zahlreichen kleineren Hofgruppen oder Einzelbauten im gesamten Gemeindegebiet. Grosse und noch unüberbaute Gebiete sind v. a. in der Kern–, Misch– und Wohnzone zu finden.

2 Zielsetzungen

2.1 Ziele der Ortsplanung

Die Hauptziele der Ortsplanungsrevision lassen sich folgenderweise umschreiben:

Der Zonenplan, das Baureglement sowie die Instrumente zur Landschaft sind entsprechend den erforderlichen Standards überprüft und zeitgemäss gestaltet. Die Anforderungen des Kantons an Ortsplanungen werden damit erfüllt.

Diese Hauptziele umfassen die nachfolgenden Teilziele:

Bevölkerung

- Die Entwicklung der Bevölkerungszahl in den nächsten 15 Jahren beträgt rund 2%.

Siedlung

- Die bestehenden Baulandreserven der Gemeinde Wyssachen sind überprüft. Der tatsächliche Wohnbaulandbedarf gemäss kantonalem Richtplan 2030 ist ermittelt.
- Die bauliche Entwicklung erfolgt v.a. vor allem auf vorhandenen unüberbauten Bauzonen. Zu diesem Zweck sind die Eignung und Verfügbarkeit der Baulandreserven bekannt. Es sind Kommunikations- und Anreizmassnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) eingeleitet. Die Gemeinde unterstützt Vorhaben zur Verdichtung und guten Ausnutzung des vorhandenen Baulandes.
- Bebaute Grundstücke in der Landwirtschaftszone, welche an die Bauzonen im Bereich des Dorfkerns anschliessen, aber nicht landwirtschaftlich genutzt werden, sind auf ihre Eignung für eine Zuweisung zur Bauzone geprüft. Damit können die bestehenden Gebäude dieser weitgehend überbauten Gebiete noch besser genutzt werden.
- Die Ausscheidung von Weilerzonen mit erweiterten Nutzungsmöglichkeiten ist geprüft.
- Das Ortsbild von Wyssachen ist durch viele erhaltenswerte und schützenswerte Gebäude im Ortskern geprägt. Zukünftige Bauvorhaben in diesem Bereich tragen diesen Qualitäten Rechnung und bedingen eine besondere Sorgfalt.
- Neues Bauland wird – falls ein ausgewiesener Bedarf besteht – nur an planerisch zweckmässigen Standorten und aufgrund einer Interessenabwägung ausgeschieden.
- Unter Berücksichtigung der erwarteten Bevölkerungsentwicklung und der Weiterentwicklung der öffentlichen Infrastruktur erfolgt eine Überprüfung der Zonen für öffentliche Nutzungen.
- Die bestehenden Überbauungsordnungen (UeO) Sager und Neuhauser werden auf ihre Zweckmässigkeit hin überprüft und allenfalls in die Regelbauzone überführt.

Gesetzliche Aufträge

- Die Gemeinde diskutiert die Erstellung eines Reglements über die Mehrwertabschöpfung.
- Alte, nicht mehr benötigte Planungsinstrumente werden aufgehoben.
- Natur, Umwelt und Landschaft sind wichtige Ressourcen und für die Lebensqualität von hoher Bedeutung. Die Ortsplanung berücksichtigt diese Qualitäten.
- Die wichtigsten Fusswege, Querungen, Zielorte sind in einer Fusswegnetzplanung dargestellt.
- Das Baureglement ist gemäss der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) überarbeitet und fördert die Massnahmen einer dichteren und besseren Nutzung des Baugebietes.
- Die Gewässerräume gemäss Gewässerschutzgesetz (GSchG) sind ausgeschieden.
- In einem Bericht über die Planung sind die wichtigsten Arbeiten, der Prozess sowie die Mitwirkung beschrieben. Dieser Bericht erfüllt gleichzeitig die Anforderungen gemäss Art. 47 RPV.

2.2 Übereinstimmung der Zielsetzungen mit den übergeordneten Planungen

Raumplanungsgesetz (RPG)

Mit den Zielen der Gemeinde werden die Planungsgrundsätze für den Bereich Landschaft und Siedlung gemäss Art. 3 RPG aufgegriffen. Insbesondere die Ziele im Bereich Siedlung (Siedlungsentwicklung nach innen lenken, kompakte Siedlungen schaffen) werden im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision unterstützt.

Kantonaler Richtplan 2030

Wyssachen gilt gemäss Kantonalem Richtplan 2030 als Berg- und Hügelgebiet (siehe Kap. 1.3). Die Hügel- und Berggebiete werden als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum erhalten. Der Bestand an Bevölkerung und Arbeitsplätzen wird gehalten. Dafür werden in erster Linie die bestehenden Bauzonen ausgeschöpft, die Siedlung nach innen massvoll verdichtet und vorhandene Siedlungslücken geschlossen. Innovative Klein- und Mittelbetriebe, Energienutzung und touristische Nutzung bieten Arbeitsplätze; die Landwirtschaft hat neben der Produktion eine wichtige Funktion für die Erhaltung der teilweise einzigartigen Kulturlandschaften und der Biodiversität. Die Verkehrserschliessung und die Grundversorgung werden mit innovativen und effizienten Lösungen gewährleistet. Diese Vorgaben decken sich mit den Zielen der Gemeinde Wyssachen.

Regionale Planungen
Die Übereinstimmung mit den regionalen Planungen (Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept und Landschaftsentwicklungskonzept Oberaargau) wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision sichergestellt. Die zwingenden Inhalte der regionalen Planungsgrundlagen werden in die kommunale Planung übernommen.

3 Vorgehen und Projektorganisation

3.1 Projektorganisation

Der Gemeinderat nimmt als Planungsbehörde die Rolle des Auftraggebers und der Oberinstanz ein. Eine speziell eingesetzte Arbeitsgruppe begleitete die Revisionsarbeiten und den beauftragten Planer direkt und intensiv.

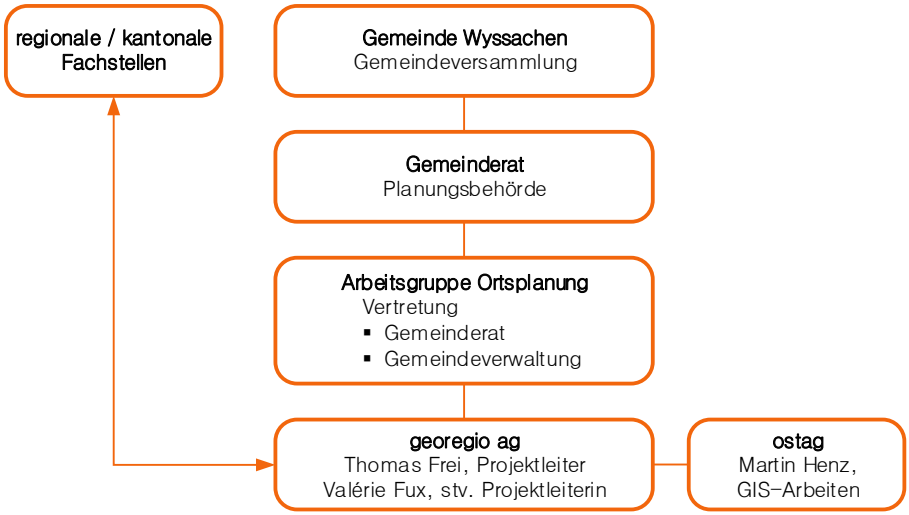


Abb. 4 Projektorganisation

Wichtige Ansprechpersonen für den Auftragnehmer waren damit die vom Gemeinderat delegierten Mitglieder des Projektteams:

- Hans Peter Baltensperger, Gemeindepräsident
- Hans Jürg Mai, Präsident Baukommission
- Daniel Steffen, Mitglied der Baukommission und des Gewerbevereins
- Markus Maag, Landwirt
- Stephanie Wittmer, Gemeindeverwalterin

Die Plandarstellung erfolgte durch die ostag ag, Burgdorf.

3.2 Arbeitsschritte Ortsplanung

Die Arbeitsschritte der Ortsplanungsrevision richteten sich nach den Verfahren für Vorschriften und Pläne gemäss Art. 58 ff BauG sowie nach den weitergehenden Anforderungen des Kantons und des Bundes an Grundordnungen.

Themen		Produkt / Erläuterung
1	**Grundlagenarbeiten** ▪ Beschaffen der Arbeitsgrundlagen (Planherstellung) ▪ Zweckmässige Planausschnitte und Massstäbe festlegen ▪ Planungsgrundlagen bereitstellen, sichten und beurteilen ▪ Strukturierung des Vorgehens	▪ Dokumentation der Ausgangslage ▪ Detailliertes Vorgehensprogramm

Themen		Produkt / Erläuterung
	▪ Startsitzung zur Vorgehensplanung ▪ Zeitplanung (Sitzungstermine)	▪ Grundlagen und Arbeitsunterlagen
2	**Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)** ▪ Grundlagen und Standortbestimmung ▪ Aussagen zur Siedlungsstruktur und Gemeindeentwicklung ▪ Übersicht aktuelle Reservegebiete ▪ Übersicht Nutzungspotenziale ▪ Beurteilung der Reserven und Potenziale ▪ Durchführen von Grundeigentümergesprächen ▪ Massnahmen zur Aktivierung der Reserven und Potenziale	▪ Kapitel SEin im Erläuterungsbericht
3	**Zonenplan** ▪ Zonenordnung beurteilen ▪ Überbauungsordnungen und Spezialnutzungen prüfen ▪ Vorgaben RGSK berücksichtigen ▪ Kriterien für Neueinzonungen festlegen und anwenden ▪ Koordination Wohnen, Arbeiten, Freizeit ▪ Durchführen von Grundeigentümergesprächen	▪ Zonenpläne ▪ Kapitel in Planungsbericht nach Art. 47 RPV
4	**Landschaft, Gewässer, Umwelt** ▪ Inventarplan nach Anforderungen Kanton ▪ Beurteilung der bestehenden Werkzeuge Landschaft ▪ Entwurf Arbeitspapiere Landschaft ▪ Entwurf Zonenplan Landschaft ▪ Festlegen der Gewässerräume nach GSchG ▪ Koordination Gefahrengebiete mit Gewässerräumen	▪ Inventarplan Landschaft ▪ Zonenplan Landschaft und Gewässerräume ▪ Kapitel in Planungsbericht nach Art. 47 RPV
5	**Baureglement (BauR)** ▪ Analyse bestehendes BauR ▪ Aufbau neues BauR gemäss Muster Kanton und georegio ag ▪ Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) berücksichtigen	▪ Baureglement (BauR)
6	**Weitere Instrumente** ▪ Struktur und Inhalte Bericht zur Planung ▪ Bericht zur Mitwirkung	▪ Planungsbericht nach Art. 47 RPV ▪ Mitwirkungsbericht

Tab. 3 Arbeitsschritte Ortsplanungsrevision

3.3 Planungsprogramm

Die Arbeiten an der Ortsplanungsrevision wurden im März 2018 mit einer Startsitzung begonnen. Nach einer intensiven Entwurfsphase fand vom 20. Mai bis am 20. Juni 2019 die Mitwirkung statt (Kap. 11.2).

Projektphase	2018				2019				2020			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Auftragserteilung	▲											
Grundlagen- und Analysephase	■	■										
Entwurfsphase	■	■	■	■	■							
Konsolidierungsphase						■	■					
Beschlussphase/Umsetzung								■	■	▲	■	■

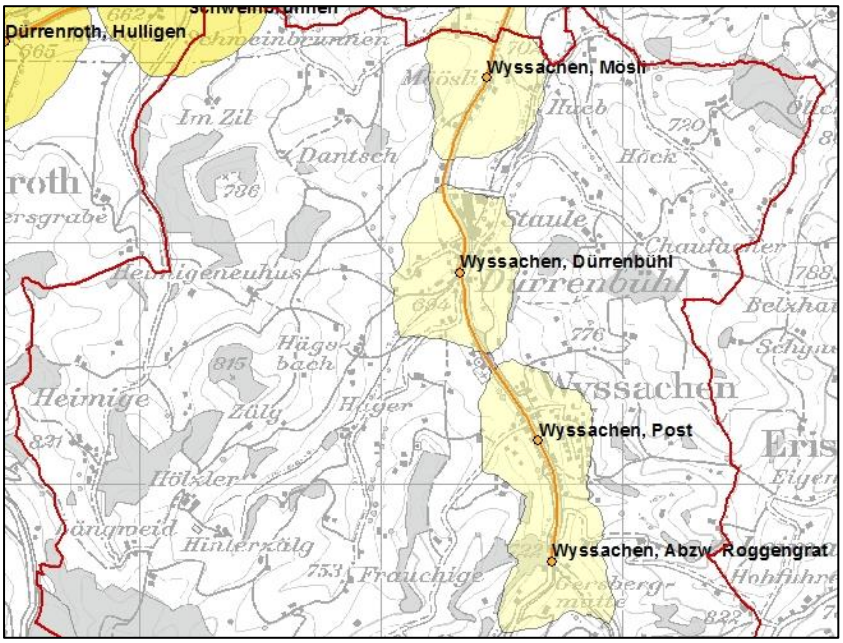
Legende:
- ■ Offerierte Leistungen der georegio ag
- ■ Leistungen Dritter
- ▲ Meilensteine

4 Grundlagen für die Ortsplanungsrevision

4.1 Verkehr und Erschliessung

4.1.1 Öffentlicher Verkehr

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Wyssachen ist mit der Bürgerbus-Linie (orange) Huttwil – Wyssachen erschlossen (Abb. 5 ÖV-EinzugsgebieteAbb. 5). Die einzelnen Haltestellen und ihre Umgebung sind der Erschliessungsgüteklasse F zugeteilt.



orange: Buslinie mit Haltestellen

hellgelb: Erschliessungsgüteklasse F

Abb. 5 ÖV-Einzugsgebiete
Quelle: Geoportal des Kantons Bern

4.1.2 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Gemeinde Wyssachen ist für den MIV gut erschlossen (Abb. 6). Die Kantonstrasse Nr. 1414 Wyssachen – Chesslerhütten mündet in die Kantonsstrasse Nr. 244 Wyssachen – Huttwil. Über diese erreicht man die Autobahn A1 und damit die Hauptverkehrsachsen der Schweiz.

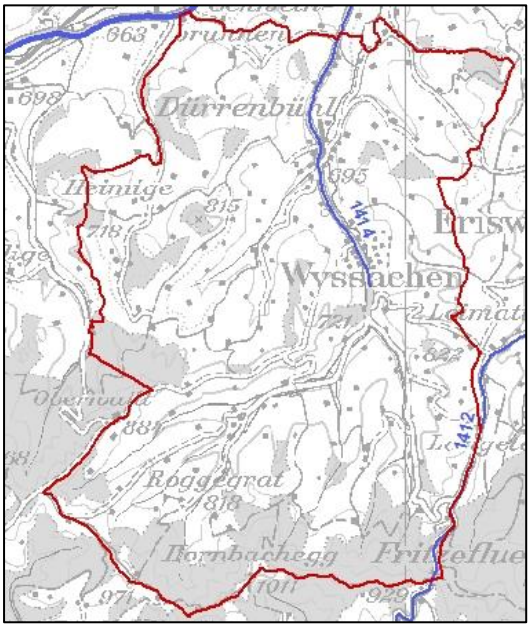


Abb. 6 Kantonsstrassen im Gemeindegebiet

4.1.3 Fusswegnetzplanung

Entsprechend dem Bundesgesetz über die Fuss- und Wanderwege (FWG) wird die Fusswegnetzplanung im Kanton Bern in die kommunale Richt- oder Nutzungsplanung integriert. Im Fusswegnetzplan werden das gesamte bestehende Fusswegnetz, das dem FWG unterstellt ist und erhalten werden soll, sowie geplante Anpassungen dargestellt.

Die Gemeinden können in der Fusswegnetzplanung wichtige Fusswegverbindungen bezeichnen und sie damit dem FWG unterstellen, gleichzeitig aber unbedeutende streichen und so aus dem Schutz entlassen. Bis zum Inkrafttreten der Pläne gelten sämtliche begehbaren Wege als Bestandteil des Wegnetzes (nach Artikel 61 Strassenverordnung). Sie sind daher dem FWG unterstellt und müssen alle erhalten werden.

Als Grundlage für die Analyse des Fusswegnetzes durch die Gemeinde Wyssachen dienten die Erhebung der Schulwege aus dem Jahr 2013 (Erhebung der Schulwege unter den Gemeinden, TBA 2013) sowie Daten der amtlichen Vermessung und des kantonalen Sachplans Wanderroutennetz. Mithilfe dieser Grundlagen wurde das Fusswegnetz definiert und mit Inhalten wie Querungsstellen oder wichtigen Zielorten ergänzt.

Das aktuelle Fusswegnetz in der Gemeinde Wyssachen entspricht den Anforderungen des FWG und den Bedürfnissen der Gemeinde. Punktuell sind Ideen zur Ergänzung gewisser Lücken oder Querungen diskutiert worden. Das gesamte Fusswegnetz sowie die wichtigsten Zielorte und Querungsstellen der Gemeinde Wyssachen sind im Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr abgebildet.

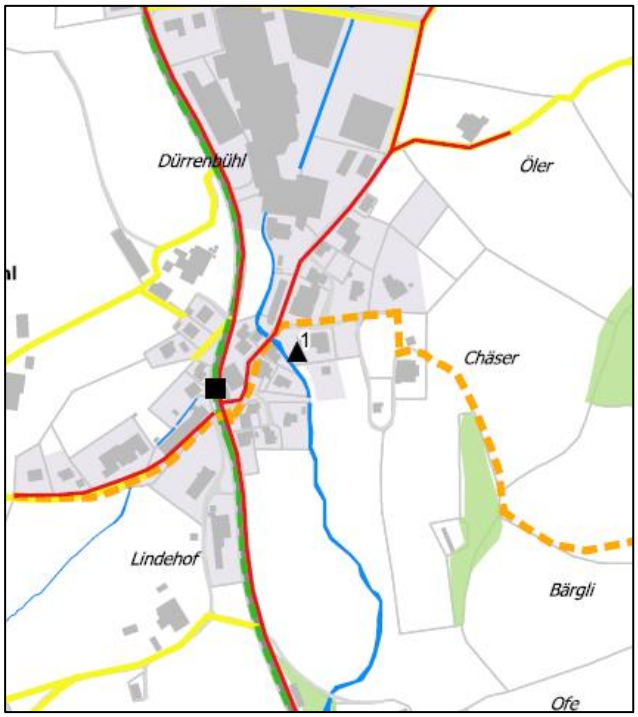


Abb. 7 Ausschnitt Fusswegnetz (rote Linie) aus Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr

4.2 Ver- und Entsorgung

4.2.1 Wasser

Die Gemeinde hat gemäss dem kantonalen Wasserversorgungsgesetz (WVG) eine Erschliessungspflicht für die Bauzonen und die geschlossenen Siedlungsgebiete ausserhalb der Bauzonen. Diese Gebiete sind alle ausreichend erschlossen.

Die aktuelle Generelle Wasserversorgungsplanung (GWP) der Gemeinde Wyssachen ist aktuell. Die Infrastruktur ist insgesamt in einem guten Zustand.

4.2.2 Abwasser

Die Gemeinde ist gemäss dem kantonalen Gewässerschutzgesetz (KGSchG) für die Erstellung der notwendigen Anlagen zur Ableitung und Reinigung des Abwassers aus Bauzonen verantwortlich. Die Grundlage für die Erschliessungsplanung im Bereich Abwasser bildet der Generelle Entwässerungsplan (GEP).

In der Gemeinde Wyssachen sind die Bauzonen mit den nötigen Anlagen zur Ableitung des Abwassers erschlossen, es besteht aktuell kein Handlungsbedarf.

4.2.3 Energie

Mit dem kantonalen Energiegesetz (KEnG) vom Mai 2011 darf bei Neubauten und Erweiterungen von Gebäuden höchstens 80% des zulässigen Wärmebedarfs aus nicht-erneuerbaren Energiequellen stammen (Art. 42 Abs. 2 KEnG). Die Gemeinde kann den Anteil an nicht-erneuerbarer Energie weiter beschränken. Der Gemeinderat von Wyssachen verzichtet auf diese Verschärfung und übernimmt damit die kantonalen Vorschriften, dass maximal 80 % des zulässigen Wärmebedarfs mit nicht-erneuerbaren Energien erbracht werden dürfen.

4.3 Ortsbild

4.3.1 Bauinventar

Neben dem Dorf Wyssachen umfasst die Gemeinde eine Reihe von Weilern und Hofgruppen, die das Orts- und Landschaftsbild prägen. Dazu gehören unter anderem die Weiler Stalden, Heimigen und Huebershus. Im Siedlungsgebiet wie auch im Streusiedlungsgebiet bestehen gemäss Bauinventar viele schützens- und erhaltenswerte Gebäude.

Das Siedlungsgebiet von Wyssachen weist gemäss kantonalem Bauinventar drei Baugruppen auf: eine rund um das Gebiet des nördlichen Dorfkerns (Lindenhof und Dürrenbühl), eine beim Weiler Stalden und eine beim Weiler Huebershus. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden für Baugruppen, die Bauzonen betreffen, grundeigentümerverbindliche Ortsbildschutzperimeter ausgeschieden. Ortsbildschutzperimeter können auch grösser als die Baugruppen definiert werden, jedoch mindestens im Umfang einer Baugruppe. Die Objekte des Bauinventars werden hingegen nur als Hinweise im Zonenplan Siedlung und im Zonenplan Landschaft dargestellt. Die Überprüfung der Schutzwürdigkeit erfolgt im Baubewilligungsverfahren (Art. 13c Abs. 2 BauV).

Die kantonale Denkmalpflege hat Anfang 2016 mit der Überarbeitung des Bauinventars des Kantons Bern begonnen. In einem ersten Schritt werden sämtliche Baugruppen überprüft und gegebenenfalls angepasst. Derzeit läuft die Überprüfung der Einzelobjekte, beginnend mit den erhaltenswerten Bauten. Sie dauert mehrere Jahre. Die Baugruppenüberprüfung ist inzwischen abgeschlossen. Sie führte zu folgenden Änderungen:

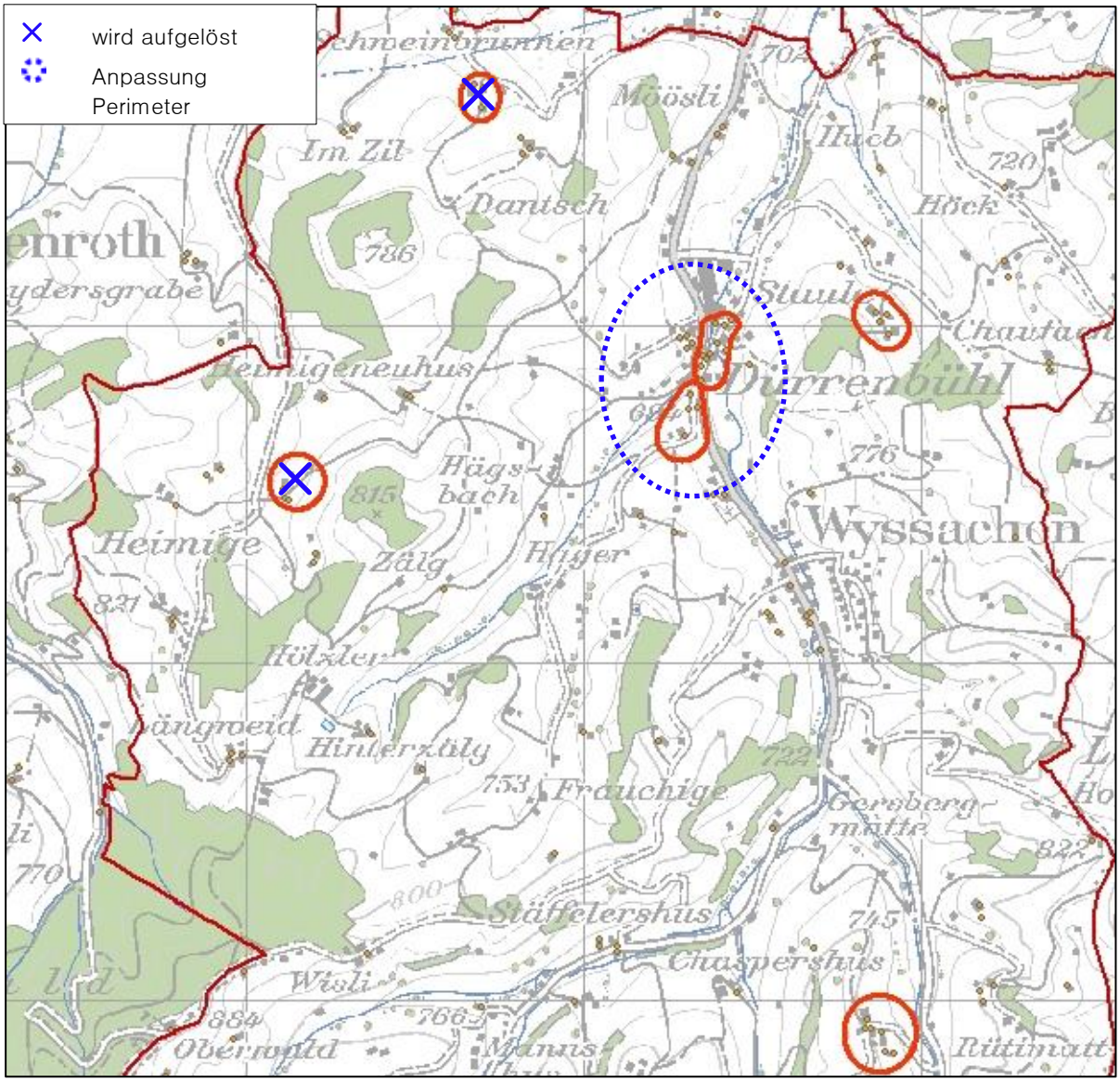


Abb. 8 Anpassung Baugruppen Gemeinde Wyssachen

Baugruppe	Ergebnis der Überprüfung
Wyssachen BG A (Wyssachen, Lindenhof)	Wird verändert (Zusammenlegung mit BG B)
Wyssachen BG B (Wyssachen, Dürrenbühl)	Wird verändert (Zusammenlegung mit BG A)
Wyssachen BG C (Wyssachen, Schweinbrunnen)	Wird aufgelöst
Wyssachen BG D (Wyssachen, Stalden)	Verbleibt
Wyssachen BG E (Wyssachen, Heimigen)	Wird aufgelöst
Wyssachen BG F (Wyssachen, Huebershus)	Verbleibt

Tab. 4 Ergebnis Überprüfung Baugruppen durch Denkmalpflege

4.3.2 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Wyssachen ist im ISOS als Ortsbild von lokaler Bedeutung ausgeschieden. Der Kern erscheint als kleines bäuerlich/gewerbliches Dorf mit gewissen Lagequalitäten durch die Situation des Bachs mit den topographisch deutlich abgetrennten Baugruppen. Die Umgebung des Dorfes ist geprägt von Einzelhöfen und Hofgruppen des Streusiedlungsgebiets.

Durch die Aufnahme eines Ortsbildes ins ISOS wird dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung verdient. Ziel des ISOS ist es, die Qualitäten, die zum Wert der bezeichneten Ortsbilder führen, zu erhalten und zu vermeiden, dass ihnen irreversibler Schaden zugefügt wird.

4.4 Natur und Landschaft

Die wichtigsten Natur- und Landschaftswerte sind im Inventarplan Landschaft aufgeführt. Dieser umfasst Grundlagen des Bundes, des Kantons, der Region und der Gemeinde. Die Landschaftselemente aus dem bisherigen Schutzplan wurden überprüft und wo nötig angepasst. Im Folgenden werden die wichtigsten Landschaftselemente aufgeführt und ihre Bedeutung beschrieben. Der Zonenplan Landschaft und Gewässerräume wird gestützt darauf nachgeführt.

4.4.1 Landschaftsschutz

Die Landschaft der Gemeinde Wyssachen wird durch die drei in nördlicher Richtung fliessenden Gewässer Hägsbachbächli, Mannshusbach und Tönibach geprägt. Diese fliessen im Siedlungsgebiet zur Wyssache zusammen. Zudem prägt die ausgedehnte Streusiedlung das Landschaftsbild der Gemeinde.

Im bisherigen Schutzplan (1996) waren viele geschützte Bäume, Baumgruppen und Hecken eingetragen. Diese wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision überprüft. Weiter war bis anhin ein sehr kleiner Bereich im südlichen Teil der Gemeinde als kommunales Landschaftsschutzgebiet ausgeschieden. Im regionalen Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) der Region Oberaargau wurden zudem verschiedene Flächen neu als Landschaftsschutzgebiete ausgeschieden. Die Umsetzung dieser regionalen Landschaftsschutzgebiete im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist in Kap. 8.1 umschrieben.

Zudem befinden sich im Schutzplan von 1996 elf Aussichtspunkte. Diese wurden überprüft und reduziert sowie mit den Aussichtspunkten des LEK ergänzt.

Innerhalb des Gemeindegebiets sind viele Hostetten und Einzelbäume zu finden. Entlang der Gewässer finden sich einige Hecken, Feld- und Ufergehölze. Zudem befindet sich im östlichen Bereich der Gemeinde ein Perimeter für eine Windkraftanlage.

4.4.2 Gewässer

Das Hauptgewässer in der Gemeinde Wyssachen ist die Wyssache. Diese fliesst innerhalb des Gemeindegebiets Richtung Huttwil. Die Wyssache sammelt zudem die Zuflüsse der folgenden Gewässer: Bürlerbächli, Hägsbachbächli, Mannshusbach und Tönibach (Abb. 9).

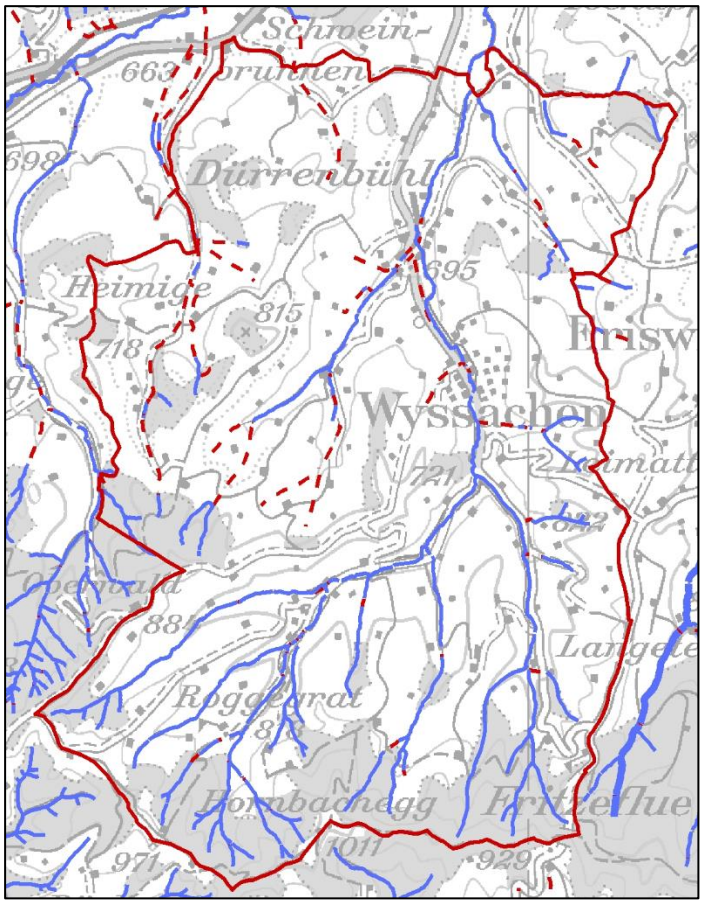
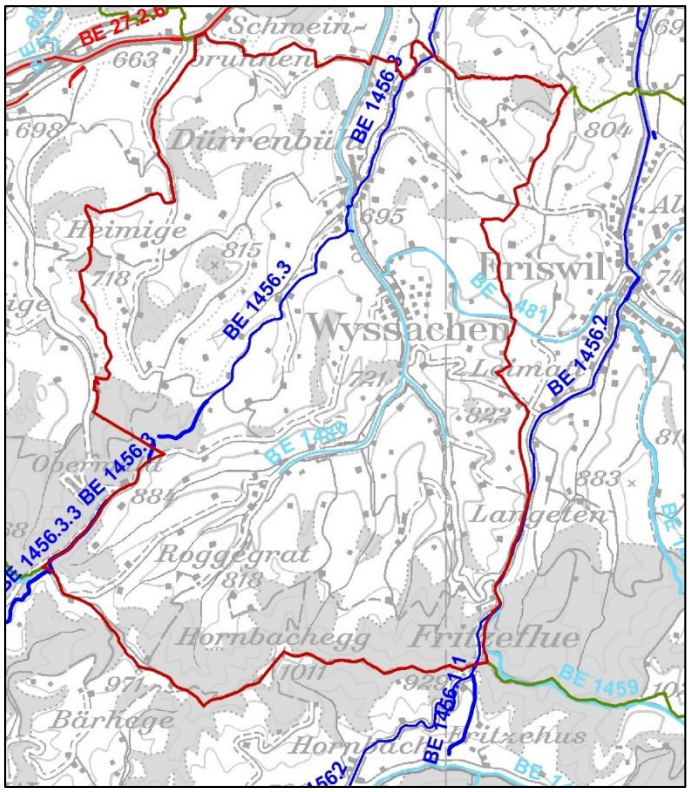


Abb. 9 Gewässernetz Gemeinde
Quelle: Geoportal Kanton Bern

4.4.3 Historische Verkehrswege

Historische Verkehrswege sind Strassen und Wege früherer Zeitepochen, die durch historische Dokumente nachweisbar und teilweise in ihrem traditionellen Zustand erhalten geblieben sind. Sie stellen wertvolle Kulturgüter dar und sind im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) erfasst. Es wird zwischen IVS-Objekten von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung unterschieden.



dunkelblau: regionale Bedeutung

hellblau: lokale Bedeutung

Abb. 10 Inventar der historischen Verkehrswege (IVS)
Quelle: Geoportal Kanton Bern

Das Bundesinventar bezeichnet die historische Bedeutung der Wege und zeigt den Wert der qualitativen baulichen und historischen Elemente, namentlich ihrer Form, ihrer Oberfläche, ihrer Begrenzung sowie auch ihrer Erhaltung (Substanzgrad). Je nachdem, wie viel traditionelle Wegsubstanz noch im Gelände sichtbar ist, wird der Weg folgenden Kategorien zugeordnet: "mit viel Substanz", "mit Substanz" oder "ohne Substanz". Im Inventar- und im Zonenplan sind nur die Objekte mit oder mit viel Substanz bezeichnet. Bei der letzten Kategorie "ohne Substanz" handelt es sich nur um eine Zusatzinformation, um den räumlichen und historischen Gesamtzusammenhang des Wegnetzes und seiner Objekte aufzuzeigen.

In Wyssachen weisen folgende Objekte regionale bzw. lokale Bedeutung mit oder mit viel Substanz auf:

Nr.	Name	Klassierung
BE 1456.3.3	Sumiswald–Huttwil, Alte Schoneggstrasse, Dräjerhüsli – Käter	regionale Bedeutung, mit Substanz

Tab. 5 Inventar der historischen Verkehrswege

4.4.4 Archäologie

In der Gemeinde Wyssachen sind keine archäologischen Fundstellen kartiert.

4.4.5 Kulturland inkl. Fruchtfolgeflächen (FFF)

In Wyssachen sind – im Vergleich mit anderen Gemeinden im Emmental/Oberaargau – eher wenig Flächen als Fruchtfolgeflächen ausgeschieden. Die FFF sollen vor Überbauung geschützt werden und der langfristigen Versorgungssicherung erhalten bleiben. Für die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen gelten deshalb strenge Anforderungen. Sie sind zu schonen und können gemäss Art.

30 Raumplanungsverordnung (RPV) nur noch für aus Sicht des Kantons wichtige Ziele eingezont werden. Zudem ist in der Regel ein entsprechender Ersatz (Kompensation) sicherzustellen.

Abb. 11 Fruchtfolgeflächen (braun gestrichelt)
Quelle: Geoportal Kanton Bern

Neben dem Schutz der Fruchtfolgeflächen gilt allgemein ein Schutz von Kulturland. Mit der Änderung des Baugesetzes vom 16. März 2016 hat der Grosse Rat des Kantons Bern den Schutz des Kulturlandes und insbesondere der Fruchtfolgeflächen gesetzlich geregelt. Das BauG (Art. 8a und 9a) und die BauV (Art. 11a–g) des Kantons sowie die dazu erarbeitete Arbeitshilfe zum Umgang mit Kulturland (inkl. FFF) beschreiben das Vorgehen bei der Beanspruchung von Kulturland. Da das Dorf Wyssachen teilweise von Kulturland (inkl. FFF) umgeben ist, sind diese Vorgaben im Rahmen der Ortsplanung zwingend zu berücksichtigen. Dabei wird zwischen Kulturland (ohne FFF) innerhalb und ausserhalb der Bauzone und zwischen Kulturland als Fruchtfolgeflächen unterschieden.

Kulturland (mit FFF)

Es werden keine Einzonungen, die FFF betreffen, vorgenommen.

Kulturland innerhalb und ausserhalb der Bauzone (ohne FFF)

Die Schonung des Kulturlands wird in Art. 8a Abs. 2 BauG an zwei kumulativ zu erfüllenden Voraussetzungen geknüpft:

1) Es muss der Nachweis erbracht werden, dass der Zweck ohne die Beanspruchung von Kulturland nicht sinnvoll erreicht werden kann (Art. 8a Abs. 2 Bst. a BauG). Dies bedingt eine umfassende Interessenabwägung und die Prüfung von Alternativen (Standortnachweis).
2) Es muss sichergestellt sein, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden (Art. 8a Abs. 2 Bst. b BauG). Damit wird erreicht, dass bei der Beanspruchung von Kulturland besonders haushälterisch mit dem Boden umzugehen ist und bezüglich der Dichte und der Erschliessung erhöhte Anforderungen erfüllt werden.

Falls weniger als 300 m^2 Kulturland beansprucht werden, fällt Punkt 2) weg, Punkt 1) ist aber nach wie vor nachzuweisen.

Kulturland ausserhalb der Bauzone (ohne FFF)

Einzonungen, die Kulturland (ohne FFF) betreffen, werden in Kap. 6 beschrieben.

Kulturland innerhalb der Bauzone (ohne FFF)

Wird Kulturland für andere bodenverändernde Nutzungen (z.B. im Rahmen einer Gesamtrevision) beansprucht, ist die besonders hohe Nutzungsdichte bzw. flächensparende Nutzung des Bodens im Einzelfall für WMK-Zonen qualitativ nachzuweisen (Art. 11c Abs. 6 BauV). Der Kanton hat für die Gemeinde Wyssachen eine Mindestdichte von 0.4 (Geschossflächenziffer oberirdisch) festgelegt. Im Rahmen von Gesamtortsplanungsrevisionen ist bei Wohn-, Misch- und Kernzonen für Kulturland innerhalb der Bauzone diese Mindestdichte festzulegen. Folgende sich in der Bauzone befindende Parzellen oder Teilparzellen sind laut der Hinweiskarte des Kantons Kulturland und setzen die Festlegung einer Mindestdichte voraus:

- 590
- 813
- 893
- 879
- 835
- 281
- 13, 234, 889
- 279
- 168
- 745
- 42
- 625
- 367, 894, 895, 896, 897, 898

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision hat die Gemeinde die Möglichkeit zu den einzelnen Flächen Stellung zu nehmen.

Es gibt einige Parzellen innerhalb der Bauzone, die zwar als Kulturland ausgeschieden sind, aber bereits überbaut sind oder ein Bauprojekt aktuell im Gang ist. Diese werden offensichtlich nicht mehr landwirtschaftlich genutzt und die Festlegung einer optimalen Nutzung erübrigt sich. In der Gemeinde Wyssachen handelt es sich dabei um folgende Parzellen:

- 879
- 835
- 281
- 625
- 898
- 894
- 897

Folgende Flächen umfassen zwar (noch) kein Bauprojekt, werden aber nicht landwirtschaftlich genutzt und entsprechen nicht landwirtschaftlichen Nutzflächen gemäss Art. 14 LBV. Diese benötigen deshalb ebenfalls keine Festsetzung der Mindestdichte:

- 813 (Gartennutzung)
- 13 (Gartennutzung)
- 279 (Gartennutzung)
- 168 (Hausumschwung)

Folgende Flächen sind keine WMK-Flächen, weswegen es keine Festlegung der Mindestdichte braucht:

- 893

Folgende Fläche wird ausgezont:

- 234

Für die restlichen Parzellen Nrn. 590, 889, 745, 42, 367, 895 und 896 ist eine Mindestdichte von 0.4 GFZo oder die optimale Nutzung im Einzelfall qualitativ festzusetzen. Diese Parzellen werden im Baureglement grundeigentümerverbindlich aufgelistet.

4.4.6 Wald

Waldabstände

Bauten müssen einen Mindestabstand zum Waldrand einhalten. Damit werden die Bewirtschaftung und Erhaltung des Waldes sichergestellt, die Bauten selbst werden präventiv vor umstürzenden Bäumen geschützt. Der Mindestabstand beträgt im Kanton Bern 30 Meter. Liegen besondere Verhältnisse vor, kann der gesetzliche Minimalabstand von 30 Meter in Überbauungsordnungen, Baureglementen oder Zonenplänen mittels Waldbaulinien verkürzt werden. Im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision sind keine verkürzten Wald–Baulinien vorgesehen.

Waldfeststellung

Dort wo Bauzonen an Wald grenzen ist durch die dafür zuständige Waldabteilung eine Waldfeststellung durchzuführen. Im Rahmen der Genehmigung der Planung wird diese durch das KAWA ebenfalls genehmigt. Im Zonenplan werden die neuen Waldfeststellungen unter den Festlegungen, bereits genehmigte Waldfeststellungen unter den Hinweisen aufgeführt. Im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision werden keine neuen Waldfeststellungen nötig.

4.5 Umwelt

4.5.1 Gefahrengebiete

Die Gemeinde hat die Gefahrenkarte im 2010 grundeigentümerverbindlich umgesetzt. Die Gefahrengebiete erstrecken sich im Besonderen entlang der einzelnen Gewässer. Dabei werden Wassergefahren (Hochwasser/Überschwemmungen), Rutschgefahren und Sturzgefahren erwartet. Zudem werden ebenfalls die Gefahrenhinweisgebiete (unbestimmte Gefährdung) auf dem Zonenplan Landschaft und Gewässerräume dargestellt.

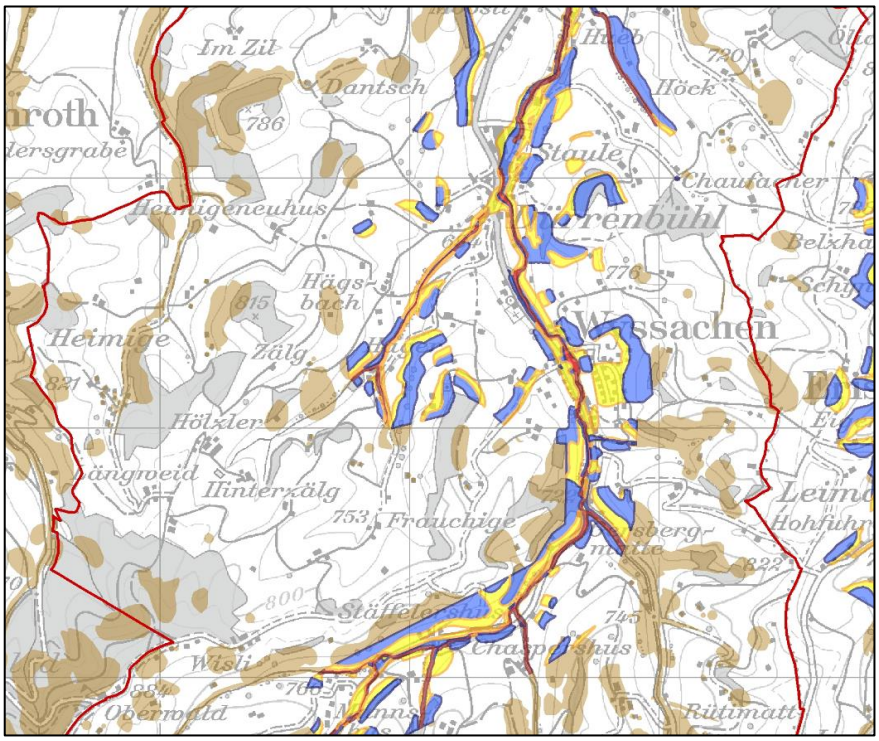


Abb. 12 Naturgefahren Gemeinde Wyssachen
Quelle: Geoportal Kanton Bern

Falls Zonenplanänderungen von Naturgefahren betroffen sind, wird dies im Kap. 6 behandelt.

4.5.2 Grundwasserschutz

Praktisch die gesamte Gemeinde Wyssachen liegt im übrigen Bereich üB. Vereinzelt sind Teilgebiete als Gewässerschutzbereich Au bezeichnet. Der Bereich Au umfasst die nutzbaren Grundwasservorkommen sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Weiter umfasst der Bereich Au oberirdische Gewässer und deren Uferbereiche, soweit dies zur Gewährleistung einer besonderen Nutzung erforderlich ist (z.B. Trinkwassergewinnung aus Oberflächengewässern). Es sind keine Grundwasserschutzzonen ausgeschieden. Weiter sind ebenfalls einige Teilgebiete als Grundwasserschutzzone S1, S2 oder S3 ausgeschieden.

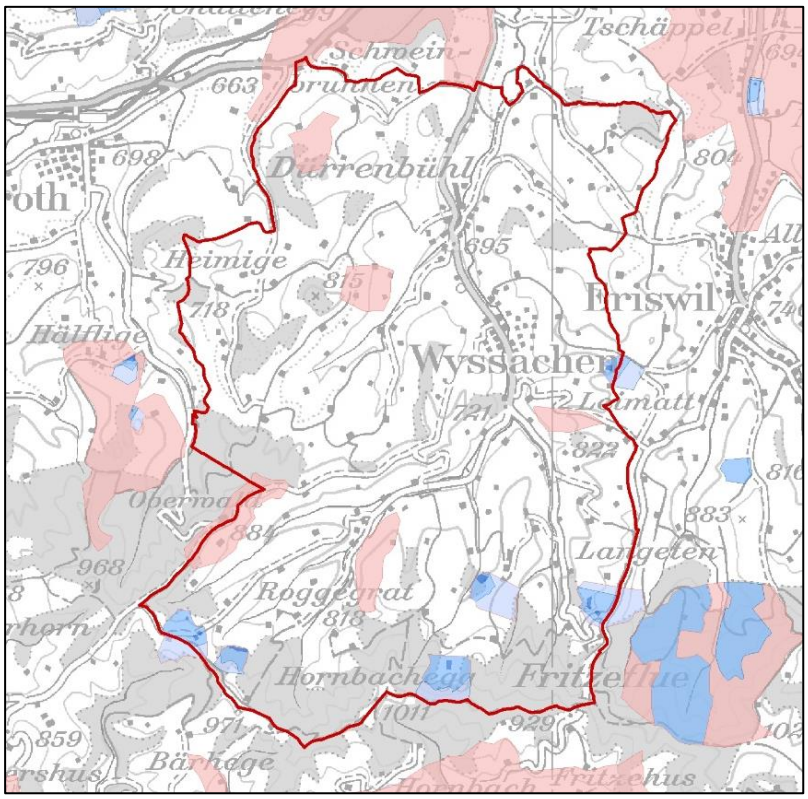


Abb. 13 Grundwasserschutzkarte
Quelle: Geoportal Kanton Bern

4.5.3 Altlasten

Im kantonalen Altlastenkataster ist in Wyssachen ein Ablagerungsstandort im Ryftal aufgeführt. Zudem hat es in Dürrenbühl und im Sagerloch zwei Schiessanlagen. Weiter hat es in der Underi Hohstäge ein Betriebsstandort.

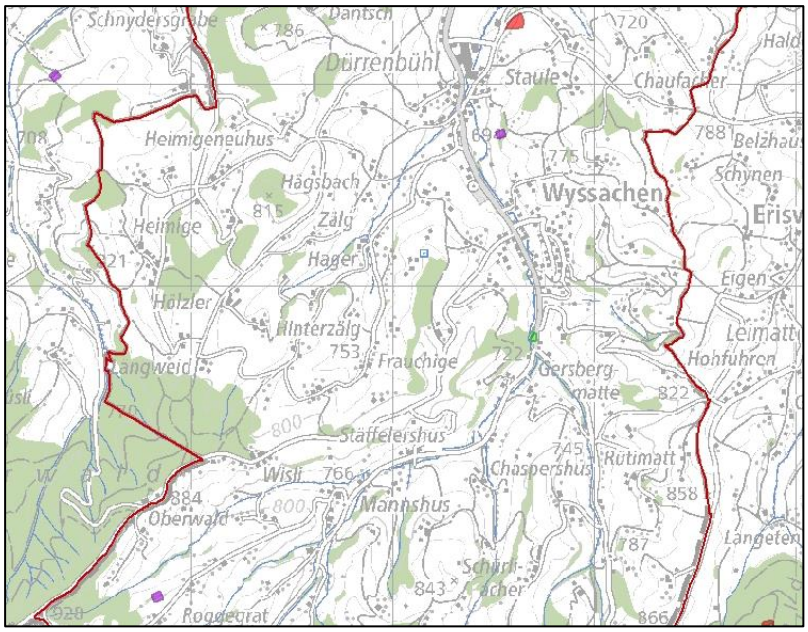


Abb. 14 Altlasten
Quelle: Geoportal des Kantons Bern

Im Bereich des Betriebsstandortes, der Schiessanlagen und des Ablagerungsstandortes sind keine relevanten Änderungen an der Nutzungsplanung vorgesehen. Bei Bauvorhaben auf diesen Flächen sind die nötigen Abklärungen im Baubewilligungsverfahren in Koordination mit dem AWA durchzuführen.

4.5.4 Störfallvorsorge

Im Siedlungsgebiet der Gemeinde Wyssachen sind keine relevanten Störfallrisiken zu verzeichnen.

5 Siedlungsentwicklung nach innen

Im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision werden keine Einzonungen von unüberbauten Bauzonen in die Wohn-, Misch- oder Kernzone vorgenommen. Nichtsdestotrotz hat sich die Gemeinde Wyssachen Gedanken zur Siedlungsentwicklung nach innen gemacht.

5.1 Rahmenbedingungen und Vorgehen

Ziele der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen RPG-Teilrevision sind der sorgsame und haushälterische Umgang mit dem Boden, die massvolle Festlegung von Bauzonen und die Förderung von kompakten Siedlungen, indem Dörfer und Städte insbesondere durch das Bauen im Bestand oder die Umnutzung von Brachen gezielt nach innen entwickelt werden. Die Zersiedelung der Landschaft soll gestoppt werden. Die neuen gesetzlichen Grundlagen, insb. die Themen Siedlungsentwicklung nach innen (SEin), das Bauen im Bestand und der Grundsatz "Innenentwicklung kommt vor Aussenentwicklung", führen zu einem Paradigmenwechsel auf allen Stufen der Raumplanung, also auch für die Ortsplanungen.

Der Kantonale Richtplan 2030 legt die Grundsätze für die SEin fest. Er definiert die Aufgaben, welche der Kanton, die Regionen und die Gemeinden zu erfüllen haben. Für die konkrete Umsetzung der SEin sind die Gemeinden zuständig.

SEin ist auch für ländliche Gemeinden ein wichtiges Thema, insbesondere im Zusammenhang mit der Nutzung bestehender Bauzonenreserven. Das Vorgehen bei der Ermittlung der Inhalte und Massnahmen der SEin ist standardisiert. Grundlage bildet die Arbeitshilfe "Siedlungsentwicklung nach innen" des AGR. Das darin vorgeschlagene Vorgehen kann für kleinere Gemeinden vereinfacht werden. Die Gemeinde Wyssachen hat folgende Arbeitsschritte festgelegt:

- Arbeitsschritt 1: Übersicht der wichtigsten Nutzungsreserven
- Arbeitsschritt 2: Aktivierung der Nutzungsreserven
- Arbeitsschritt 3: Übersicht und Beurteilung der Innenentwicklungspotenziale
- Arbeitsschritt 4: Priorisierung der Innenentwicklungspotenziale
- Arbeitsschritt 5: Monitoring / Controlling

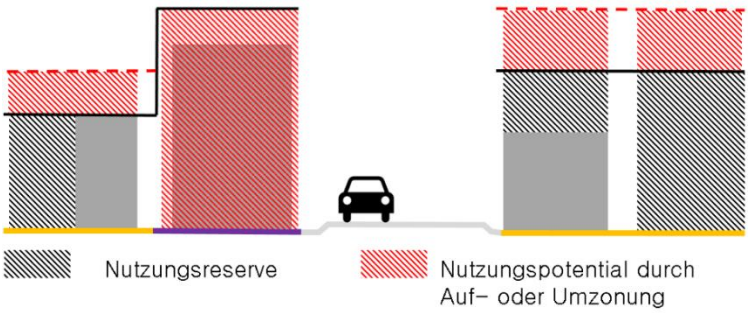


Abb. 15 Nutzungsreserven und -potentiale

5.2 Übersicht der wichtigsten Nutzungsreserven

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) ermittelt im Rahmen der Berechnung des Wohnbaulandbedarfs Wohnen (nach Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans) die Bauzonenreserven und führt diese jährlich nach.

In der Gemeinde Wyssachen stehen gemäss Richtplan 2030 einem theoretischen Wohnbaulandbedarf von 0.7 ha Reserveflächen von 1.7 ha gegenüber (Stand: 1. Mai 2018). Dies führt dazu, dass kein Wohnbaulandbedarf nachgewiesen werden kann. Neueinzonungen bedingen sogar eine doppelte Kompensation.

Die Bauzonenreserven sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu überprüfen. Relevant für die Berechnung des tatsächlichen Wohnbaulandbedarfs ist die Fläche an Bauzonenreserven zum Zeitpunkt der Genehmigung der Ortsplanungsrevision durch das AGR. Als Bauzonenreserven (unüberbaute Bauzonen) gelten ganze Parzellen und Parzellenteile mit einer freien Fläche, auf welcher unter Einhaltung der geltenden Nutzungsplanung eine Hauptbaute errichtet werden kann (Arbeitshilfe SEin, AGR, 2016).

Merkmale von Bauzonenreserven

- Grösse: Die unüberbaute Parzelle bzw. der unüberbaute Parzellenteil ist grösser als ca. 300 m^2. Je nach Form (Geometrie) und gemeinsame Betrachtung mit angrenzenden Baulandreserven kommen auch kleinere Parzellen bzw. Parzellenteile in Frage.
- Nutzungsart: Die effektiv vorhandene Nutzung entspricht nicht der in der entsprechenden Zone zulässigen Nutzung. Familiengärten auf einer Parzelle in der Wohnzone sind bspw. als Übergangsnutzung zu betrachten. Die entsprechende Parzelle wird daher als unüberbaut gewertet.

Kriterien, die gegen die Bezeichnung als Bauzonenreserve sprechen

- Überbaut: Eine Parzelle bzw. ein Parzellenteil gilt als überbaut, sobald die Schnurgerüstabnahme erfolgt ist.
- Parzellenform (Geometrie): Die Fläche ist aufgrund der ungünstigen Geometrie nicht überbaubar (Bsp.: länglicher Zuschnitt ohne angrenzende Bauzonenreserve).

- Öffentlich-rechtliche Einschränkungen und Schutzbestimmungen: Abstandsvorschriften, Freihaltebereiche von Leitungen und planungsrechtliche Schutzbestimmungen auf bundes-, kantons- und Gemeindeebene (Bsp.: Baulinien, Bauabstände, Waldabstände, Gewässerraum, Hecken, Denkmalschutz, etc.).
  Wenn aber auf der übrigen Fläche die Erstellung einer Hauptbaute möglich ist, gilt diese als Bauzonenreserve.
- Privat-rechtliche Einschränkungen: Nutzungsübertragungen mittels Dienstbarkeitsvertrag auf die unmittelbar angrenzende Bauparzelle.
- Weitere Flächen, die keiner Bauzonenreserve entsprechen:
  - Kinderspielplätze und Spielflächen in grösseren Überbauungen
  - Betriebsnotwendige und festangelegte Parkplätze, Lager-/Umschlagplätze, Retentionsanlagen sowie Erschliessungsflächen
  - Temporär angelegte Parkplätze und Erschliessungen sowie Reserveflächen für Betriebserweiterungen werden dagegen als unüberbaut gewertet.

Überprüfung der Bauzonenreserven der Gemeinde Wyssachen

Die Nutzungsreserven gemäss der kantonalen Grundlage wurden überprüft. Die Gemeinde Wyssachen verfügt über gewisse Nutzungsreserven in Form von unüberbauten Bauzonen. Diese stammen grösstenteils aus Einzonungen, welche vor der letzten Ortsplanungsrevision im Jahr 2010 vorgenommen wurden.

Bei der Zusammenstellung der Reserven mittels dem AGR Tool "Erhebung der unüberbauten Bauzonen" werden auch die Grundstücke mit projektierten Gebäuden berücksichtigt, sofern die Schnurgerüstabnahme noch nicht durchgeführt wurde. Insgesamt bestehen aktuell in der Wohn- und Kernzone Bauzonenreserven von rund 11'700 m^2 (siehe Bericht unüberbaute Bauzonen im Anhang 1).

Aufbauend auf der Erhebung der Bauzonenreserven werden im nächsten Kapitel die Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen dargelegt.

5.3 Aktivierung der Nutzungsreserven

Die Aktivierung der Nutzungsreserven stellt hohe Anforderungen an die Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit. Neben der fachlichen Kompetenz erfordert dieser Schritt auch ausreichend personelle und finanzielle Ressourcen sowie ein gutes Projektmanagement. Die Gemeinde Wyssachen setzte im Rahmen der Ortsplanungsrevision folgende Instrumente ein:

Information und Umfrage bei der Grundeigentümerschaft «weitgehend überbaute Gebiete»

Die Möglichkeit zur Einzonung von weitgehend überbauten Gebieten ausserhalb der Bauzone wurde den betroffenen Grundeigentümer/-innen (Wohn- und Dorfzone) im Rahmen eines Informationsschreibens Ende Oktober 2018 unterbreitet. Dabei hat sich die Gemeinde nach dem Interesse an der Einzonung von weitgehend überbauten Gebieten erkundet. Die Umfrage ergab, dass die Grundeigentümerschaften kein Interesse an einer Einzonung hegen.

Grundeigentümergespräche und Bauverpflichtung

Einzelne Mitglieder der Arbeitsgruppe haben zudem mit den Grundeigentümer/-innen von unüberbauten Bauzonen Ende November 2018 persönliche Gespräche geführt. Dabei wurde auch die Bauverpflichtung gemäss Art. 126d BauG für die Aktivierung der Nutzungsreserven geprüft. Diese Bauverpflichtung setzt voraus, dass ein öffentliches Interesse es rechtfertigt und andere Massnahmen nicht ausreichen, damit das Land in den Bauzonen seiner Bestimmung zugeführt wird. Der Gemeinderat von Wyssachen hat beschlossen, das Instrument der Bauverpflichtung im Rahmen der Ortsplanungsrevision einzusetzen (siehe Kap. 10.2).

Festlegung von Mindestdichten

Für einzelne Baulandreserven wird eine Mindestdichte GFZo von 0.4 festgelegt (vgl. Kap. 4.4.5). Im Baubewilligungsverfahren muss die Einhaltung dieser Mindestdichte nachgewiesen werden.

Diese Vorgabe ergibt sich aus der Revision des BauG von 2017 zum Kulturlandschutz. Die Gemeinde unterstützt die Massnahme, damit die angestrebte Raumnutzerdichte langfristig erreicht werden kann und die verbleibenden Reserven möglichst effizient genutzt werden. Die betroffenen Parzellen sind im Baureglement aufgeführt.

5.4 Übersicht und Beurteilung der Innenentwicklungspotentiale

Innenentwicklungspot.	Beurteilung
Nutzung von Bauzonenreserven	Bestehende Nutzungsreserven wurden analysiert, priorisiert und teilweise mit Bauverpflichtungen belegt (Kap. 10.2).
Anpassung Baureglement	Mit der Überarbeitung des Baureglements wurden die Masse und Nutzungsmöglichkeiten in den einzelnen Bauzonen überprüft. Dabei wurden verschiedene Massnahmen zur besseren Ausnutzung der bereits überbauten Parzellen vorgenommen. Die einzelnen Änderungen sind im Kapitel zum Baureglement aufgeführt (Kap. 8.2). Spezifische Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen sind folgende: ▪ Verkleinerung Grenzabstände ▪ Reduktion Gebäudeabstände ▪ Festlegung Mindestdichte (GFZo) Diese Lockerungen des Baureglements führen zwar bei der Sanierung oder Erweiterung von Liegenschaften nicht direkt zu mehr Wohneinheiten, sondern eher zu grösseren Wohnungen. Dies ist allerdings bei Handänderungen und Generationenwechseln regelmässig ein Anliegen. Im Fall von Ersatzneubauten sind dadurch aber auch zusätzliche Wohneinheiten (z.B. im Sinne eines Generationenhauses) und somit eine Siedlungsentwicklung nach innen möglich.

Tab. 6 Übersicht und Beurteilung der Innenentwicklungspotentiale

5.5 Priorisierung der Innenentwicklungspotentiale

Wichtige Kriterien bei der Priorisierung der Innenentwicklungspotentiale waren:

- Lage (innerhalb der Gemeinde, Nähe zu öV, Attraktivität)
- Erschliessung und Versorgung
- Bausubstanz, Sanierungsbedarf
- Ortsbild (ISOS, Bauinventar)
- Vorhandene Grün- und Freiflächen

Die erforderlichen Massnahmen werden entweder im Rahmen der Revision oder auch als Folgearbeiten umgesetzt. Ziel ist es, alle Massnahmen bis zur nächsten Ortsplanungsrevision in voraussichtlich 15 Jahren umzusetzen.

Innenentwicklungspotential	Zeithorizont		
	0 – 5 Jahre	5 – 10 Jahre	10 – 15 Jahre
1. Priorität (Daueraufgabe):			
▪ Nutzung von Bauzonenreserven			
▪ Anpassung Baureglement (inkl. Umsetzung)			

Tab. 7 Priorisierung der Innenentwicklungspotentiale

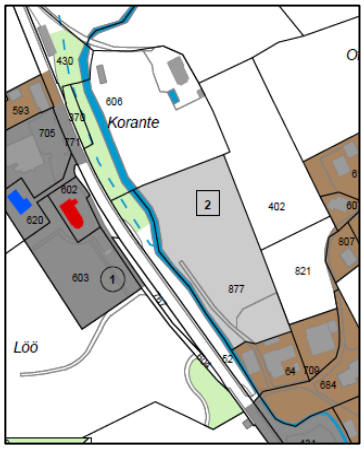
5.6 Monitoring / Controlling

Die Überprüfung der Massnahmen und deren Umsetzungsstand erfolgen periodisch, beispielweise in einem Vierjahres-Rhythmus. Der Gemeinderat wird das Monitoring der Umsetzung bei Bedarf vornehmen.

6 Zonenplan Siedlung

Im Rahmen der Gesamtrevision erfolgt eine Einzonung einer neuen ZSF «Therapiereiten» und einer neuen ZöN «Sportplatz», eine Teilauszonung der Parzelle Nr. 234, die Aufhebung resp. Umzonung zweier UeOs sowie die Ausscheidung zweier neuer Weilerzonen. Es werden keine Einzonungen von unüberbauten Wohn-, Misch- oder Kernzonen vorgenommen. In den nachfolgenden Unterkapiteln werden diese Zonenplanänderungen beschrieben.

6.1 Einzonung ZSF «Therapiereiten» und ZöN «Sportplatz»

Parzelle Nr.	Fläche [m²]	Zonenart neu	Lokalisierung	Bemerkungen
877	ca. 7'550	ZSF 2		▪ Auf der Fläche der Parzelle Nr. 877 soll zukünftig die Nutzung «Therapiereiten» möglich sein. Die Grundeigentümerin der Parzelle hat sich bereit erklärt, dem Begegnungszentrum Horse House Nanny, das Reitsport und Reittherapie anbietet, die Fläche zur Verfügung zu stellen, damit auf der Parzelle heilpädagogischer Reitunterricht angeboten werden kann. ▪ Der grösste Teil der Fläche bleibt von Bauten und Anlagen frei, da dieser fürs Reiten benutzt wird. Es ist max. ein Stallbau für die Pferdehaltung und als Aufenthaltsraum für Angestellte möglich. Die Masse richten sich nach der Dorfzone D2. Es ist keine Wohnnutzung erlaubt. ▪ Der Bau muss im Südosten der Parzelle zu liegen kommen, damit das Gebäude mit den bestehenden Gebäuden in der Dorfzone eine Einheit bildet. ▪ Das Gefahrengebiet blau sowie der Gewässerraum sind von sämtlichen Bauten freizuhalten. ▪ Der nördliche Teil der Parzelle dient dem Therapiereiten oder als Weide für die Pferde. ▪ Der Platz kann ganzjährig genutzt werden. ▪ Die Fläche stellt Kulturland nach Art. 8a BauG dar. Damit Kulturland bei einer Einzonung einer ZSF möglich wird, müssen zwei Voraussetzungen erfüllt sein*.

<table>
<tr><th>Parzelle Nr.</th><th>Fläche [m²]</th><th>Zonenart neu</th><th>Lokalisierung</th><th>Bemerkungen</th></tr>
<tr><td colspan="5">*Zum einen muss der Nachweis erbracht werden, dass der Zweck ohne die Beanspruchung von Kulturland nicht sinnvoll erreicht werden kann (Art. 8a Abs. 2 Bst. a BauG). Dies bedingt eine umfassende Interessenabwägung und die Prüfung von Alternativen (Standortnachweis).
Standortnachweis: Die Parzelle Nr. 877 kommt angrenzend an die Bauzone zu liegen, umfasst eine passende Grösse für die Reitnutzung und die Grundeigentümerin der Parzelle ist bereit, die Parzelle für eine ZSF zur Verfügung zu stellen. Weitere Parzellen im Gemeindegebiet stehen nicht zur Verfügung.
Interessenabwägung: Die Ermittlung der einzelnen Interessen ergibt sich aus den verschiedenen raumplanerischen Sachthemen, die sich an diesem Standort als wichtig herauskristallisieren. Diese einzelnen Sachthemen werden nachfolgend beurteilt:

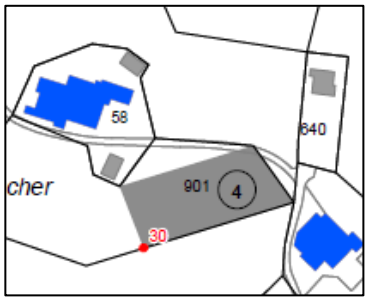
Gewässer: Praktisch angrenzend an die Parzellengrenze fliesst die Wyssache. In den Baureglementsvorschriften wird festgehalten, dass keine Bauten und Anlagen im Gewässerraum zu liegen kommen.

Ortsbild: Die Gebäude auf der Parzelle Nr. 64 befinden sich weder in einer kantonalen Baugruppe noch in einem Ortsbildschutzgebiet. Die geplante ZSF liegt am Siedlungsrand und hat einen geringen Einfluss auf die Veränderung des Ortsbilds.

Wirtschaftlichkeit: Das Begegnungszentrum Horse House Nanny ist für die Gemeinde Wyssachen sowie deren Umgebung nicht zuletzt aufgrund der Generierung von Arbeitsplätzen äusserst wertvoll.

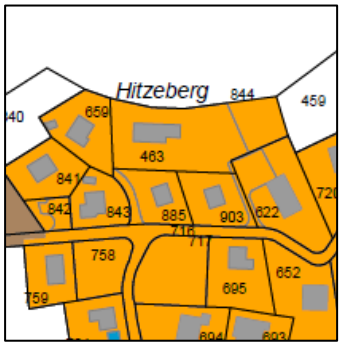
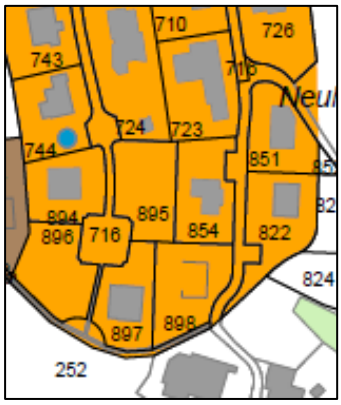
Boden/Landwirtschaft: Es wird zwar Kulturland beansprucht, dieses wird aber grösstenteils zum Reiten gebraucht.

Landschaft: Der Standort ist von keinen Landschaftsschutzgebieten umgeben. Mit der Zonenplanänderung wird der raumplanerisch erwünschte kompakte Siedlungskörper erhalten.

Zum anderen muss gemäss Art. 11c Abs. bei Einzonungen von Kulturland für Arbeitszonen und übrige Bauzonen die ***besonders hohe Nutzungsdichte*** qualitativ sichergestellt werden, beispielsweise durch eine mehrgeschossige Bauweise, eine flächensparende Erschliessung, die Erstellung von gebäudeintegrierten Parkplätzen oder die kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen. Da es sich um Therapiereiten handelt, wird ¾ der Fläche von Bauten und Anlagen freigelassen und die besonders hohe Nutzungsdichte (Orientierungswert 0.4 GFZo) kann aus betrieblichen Gründen nicht erreicht werden. Das Gebäude, welches als Aufenthaltsraum dient, kommt aber angrenzend an die bestehenden Bauten in der Dorfzone zu liegen und erfüllt so die kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen.</td></tr>
<tr><td>546</td><td>ca. 1'000</td><td>ZöN</td><td> 
</td><td>▪ Der bestehende Sportplatz in der Gemeinde Wyssachen wird einer ZöN zugeführt, damit dieser zonenkonform genutzt werden kann.
▪ Der Gewässerraum wird von Bauten und Anlagen freigelassen.
▪ Die eingezonte Fläche umfasst kein Kulturland.
▪ Gelbes Gefahrengebiet: Objektschutzmassnahmen sind dem Grundeigentümer zu überlassen.</td></tr>
</table>

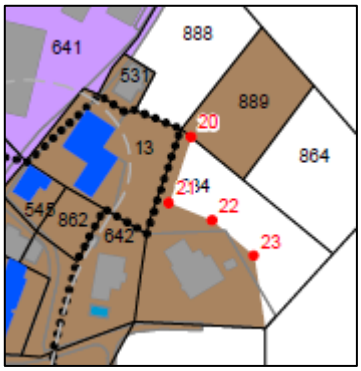
Tab. 8 Einzonung ZöN und ZSF

6.2 Umzonung UeO in Regelbauzone

Parzelle Nr.	Zonenart bisher	Zonenart neu	Lokalisierung	Bemerkungen
463, 841, 842, 843, 885, 903	UeO Sager	Wohnzone 2		▪ Die UeO Sager aus dem Jahr 2001 ist beinahe vollständig umgesetzt (bis auf eine Parzelle). Aufgrund der neuen Anforderungen ans Bauen und dem Hinblick auf die Vorgaben zur Nutzung erneuerbarer Energien, wird die UeO aufgehoben und in die Regelbauzone überführt. Die Regelungen in der UeO betreffend die Photovoltaikanlagen führte in der Gemeinde oft zu Problemen und es mussten zahlreiche Ausnahmen gewährt werden.
851, 822, 854, 895, 894, 896, 897, 898	UeO Neuhuser	Wohnzone 2		▪ Die UeO Neuhuser aus dem Jahr 1991 ist beinahe vollständig umgesetzt (bis auf zwei Parzellen). Aufgrund der neuen Anforderungen ans Bauen und mit Hinblick auf die Vorgaben zur Nutzung erneuerbarer Energien, wird die UeO aufgehoben und in die Regelbauzone überführt. Die Regelungen in der UeO betreffend die Photovoltaikanlagen führte in der Gemeinde oft zu Problemen und es mussten zahlreiche Ausnahmen gewährt werden.

Tab. 9 Umzonung UeOs

6.3 Auszonung unüberbauter Grundstücke

Parzelle Nr.	Fläche [m²]	Zonenart alt	Zonenart neu	Lokalisierung	Bemerkungen
234	ca. 760	Dorfzone 2	Landwirtschaftszone		▪ Der Grundeigentümer hegt keine Absichten zur Überbauung dieser Parzelle. Es wird jedoch nicht die gesamte Parzelle ausgezont, da ein Teilstreifen für die Erschliessung der Parzelle Nr. 889 gebraucht wird.

Tab. 10 Auszonung

6.4 Weilerzonen

Die Gemeinde Wyssachen weist vereinzelte Weiler im typischen Streusiedlungsgebiet auf. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde überprüft, inwiefern diese einer Weilerzone zugeführt werden können. Dabei stellte sich heraus, dass die beiden Weiler Mannshus und Heimige das Potential zur Ausscheidung einer Weilerzone aufweisen.

Charakterisierung Weiler Mannshus

Bereits auf der Siegfriedkarte (1880–1949) ist im Raum Mannshus ein Weileransatz erkennbar. In der Nähe des Mannshusbachs sind über die Jahre sechs Gebäude entstanden. Heute präsentiert sich der Weiler mit rund zehn Gebäuden etwas grösser. Die einzelnen Höfe sind von Baumbeständen umgeben. Sowohl der Blick in die Siedlungsgeschichte als auch das historisch gewachsene Zusammenwirken zwischen Bauten und Hostetten sprechen für den Charakter einer Weilerzone. Es zeigt sich weiter, dass der Ortsteil Mannshus hauptsächlich aus Wohnbauten und weniger aus landwirtschaftlichen Gebäuden besteht. Über die letzten Jahre hat sich das Gebiet vermehrt in Richtung einer Wohnsiedlung entwickelt.

Charakterisierung Weiler Heimige

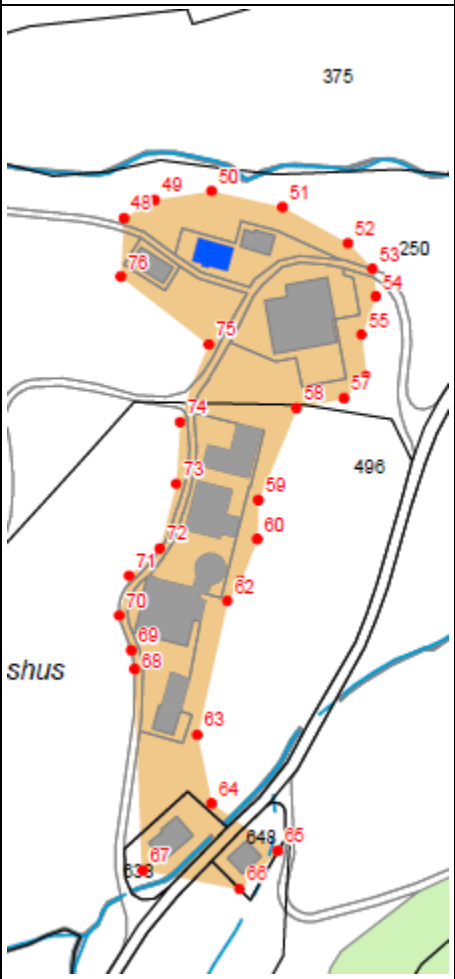
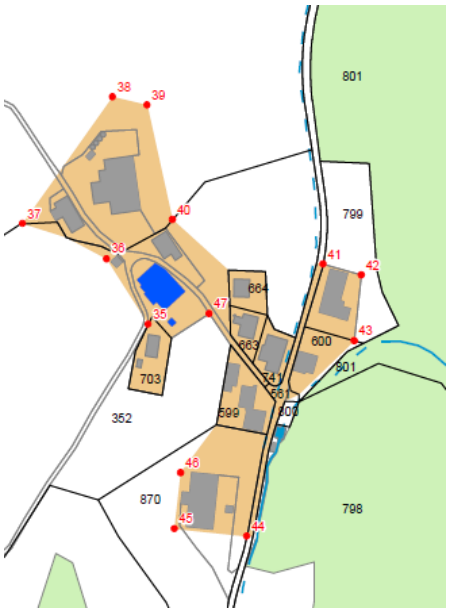
Auf der Siegfriedkarte (1880–1949) ist der Weileransatz in Heimige praktisch nicht erkennbar. Damals waren erst drei Häuser gebaut. Heute präsentiert sich der Weiler grösser. Vor allem gegen Osten hin sind in den letzten Jahren noch ein paar zusätzliche Bauten entstanden. Auch hier sind die Höfe von Baumbeständen umgeben. Dass der Ortsteil hauptsächlich aus Wohnbauten und weniger aus landwirtschaftlichen Gebäuden besteht, spricht für den Charakter einer Weilerzone. Im Verlauf der letzten Jahre hat sich auch das Gebiet Heimige vermehrt in Richtung einer Wohnsiedlung entwickelt.

Bei einer Weilerzone handelt es sich nicht um eine typische Bauzone, sondern um eine "weitere Zone" nach Art. 18 RPG. Neue Hauptbauten sind in solchen Zonen nicht zulässig. Mit einer Weilerzone sollen jedoch gute Voraussetzungen für die Nutzung des bestehenden Gebäudevolumens und den langfristigen Erhalt der Siedlung geschaffen werden. Die Voraussetzungen an eine Weilerzone sind in einer Arbeitshilfe des Kantons definiert. Die wichtigsten räumlichen Bedingungen sind:

- Traditioneller Siedlungsansatz
- mindestens fünf ganzjährig bewohnte, nichtlandwirtschaftliche Gebäude
- Erschliessung ist weitgehend vorhanden
- Maximale Distanz zwischen den Gebäuden von 30 m
- Zäsur zur nächstgelegenen Bauzone von einigen 100 m

- Inwiefern die beiden Weiler diese Kriterien erfüllen, wird nachfolgend abgehandelt:

Parz. Nr.	Lokalisierung	Bemerkungen
Teilparzellen Nrn. 250, 496, 638 und 648	Mannshus	▪ Ein traditioneller Siedlungsansatz ist vorhanden: Die Gebäude sind entlang einer Linie und stehen kompakt beieinander. ▪ Der Weiler weist sechs ganzjährig bewohnte, nicht landwirtschaftlich genutzte Hauptbauten auf: – Mannshus 15, 4954 Wyssachen – Mannshus 15C, 4954 Wyssachen – Mannshus 15D, 4954 Wyssachen – Mannshus 15E, 4954 Wyssachen – Mannshus 16, 4954 Wyssachen – Mannshus 16A, 4954 Wyssachen ▪ Die Erschliessung (Abwasser etc.) ist vorhanden. ▪ Die Rufdistanz von 30 m wird überall eingehalten. Die Hauptgebäude sind rund 30 m voneinander entfernt.

Parz. Nr.	Lokalisierung	Bemerkungen
		▪ Die Distanz zur nächsten Bauzone im Gemeindegebiet Wyssachen beträgt rund 1.5 km. ▪ Innerhalb der Weilerzone hat es teilweise blaue und gelbe Gefahrengebiete. Da in den Weilerzonen keine neuen Hauptbauten errichtet werden, ist die Gefahrenzone nicht ausschlaggebend. Im Rahmen von neuen Klein- und Anbauten werden – falls von der kantonalen Fachstelle verlangt – Objektschutzmassnahmen getätigt. ▪ Der Perimeter wurde eng um die bestehenden Gebäude gelegt (nur Gebäude plus (Garten)Umschwung wurden einbezogen). ▪ Dort wo die Abgrenzung nicht der Parzellengrenze entlang verläuft, wird diese mittels Koordinatenpunkten vermasst.
	Heimige 	▪ Ein traditioneller Siedlungsansatz ist vorhanden: Die Gebäude sind entlang der Strassen geordnet und stehen kompakt beieinander. ▪ Der Weiler weist sechs ganzjährig bewohnte, nicht landwirtschaftlich genutzte Hauptbauten auf: – Heimige 68, 4954 Wyssachen – Heimige 68A, 4954 Wyssachen – Heimige 68C, 4954 Wyssachen – Heimige 68F, 4954 Wyssachen – Heimige 68K, 4954 Wyssachen – Heimige 68L, 4954 Wyssachen – Heimige 68N, 4954 Wyssachen ▪ Die Erschliessung (Abwasser etc.) ist vorhanden. ▪ Die Rufdistanz von 30 m wird überall eingehalten. Die Hauptgebäude sind rund 30 m voneinander entfernt. ▪ Die Distanz zur nächsten Bauzone im Gemeindegebiet Wyssachen beträgt rund 1.7 km. ▪ Der Perimeter wurde eng um die bestehenden Gebäude gelegt (nur Gebäude plus (Garten)Umschwung wurden einbezogen). ▪ Dort wo die Abgrenzung nicht der Parzellengrenze entlang verläuft, wird diese mittels Koordinatenpunkten vermasst.

Tab. 11 Weilerzonen

7 Ausscheidung von Gewässerräumen

Die eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung verlangt, dass bei sämtlichen Gewässern ein Gewässerraum ausgeschieden wird. Die Änderungen des Gewässerschutzgesetzes (GSchG, SR 814.20) sind am 1. Januar 2011 in Kraft getreten. Die Bestimmungen sind in der Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) konkretisiert. Diese sind auf den 1. Juni 2011 in Kraft gesetzt worden.

Das GSchG und die GSchV sind grundsätzlich umfassend und abschliessend. Mit der neuen bundesrechtlichen Regelung zum Gewässerraum wurden die kantonalen Festlegungen im Wasserbaugesetz (WBG, 751.11) und im Baugesetz (BauG, 721.0) zum geschützten Uferbereich abgelöst. Das WBG und das BauG sind auf den 1. Januar 2015 angepasst worden.

Für die Festlegung des Gewässerraumes sind die Gemeinden zuständig. Es ist ihre Aufgabe, die Vorschriften zur Ausscheidung des Gewässerraumes in der Ortsplanung zweckmässig umzusetzen. Der Gewässerraum ist in der baurechtlichen Grundordnung oder in Überbauungsordnungen grundeigentümerverbindlich festzulegen. Nach wie vor bildet die sogenannte Schlüsselkurve die Basis zur Ermittlung des Gewässerraumes. Der Gewässerraum bildet an Fliessgewässern einen Korridor. Nach den neuen Bestimmungen muss auch an stehenden Gewässern ein Gewässerraum ausgeschieden werden.

Wie bisher sind im Gewässerraum nur standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen zulässig. In dicht überbauten Gebieten können neu für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligt werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Der Gewässerraum darf sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Bauzone nur extensiv genutzt werden. Auch im Siedlungsgebiet sind intensive Gartennutzungen mit Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln grundsätzlich untersagt.

7.1 Bestimmung der natürlichen Gerinnesohlenbreite

Der Gewässerraum wird nach GSchG bestimmt. Die Ermittlung erfolgt auf der Basis der Breitenvariabilität der betroffenen Fliessgewässer (natürliche Gerinnesohlenbreiten). Die Breite des Gewässerraums orientiert sich an der etablierten Schlüsselkurve gemäss Leitbild Fliessgewässer. In wichtigen Schutzgebieten kommt dabei die Biodiversitätskurve zum Einsatz, ausserhalb von Schutzgebieten die Hochwasserschutzkurve.

Die Breite des Gewässerraums wird in Abhängigkeit vom Zustand (Ökomorphologie) des betrachteten Fliessgewässers ermittelt. Massgebend für die Festlegung eines ausreichenden Gewässerraumes ist die *natürliche* Gerinnesohlenbreite (nGSB). Die *effektive* Gerinnesohlenbreite (eGSB) beeinträchtigter oder kanalisierter Gerinne wird mit einem Korrekturfaktor gemäss folgender Tabelle multipliziert:

Beispielbild	Breitenvariabilität (Ökomorphologie)	Faktor
	Klasse 1: grosse Breitenvariabilität ▪ natürliche, naturnahe Bäche und Flüsse ▪ unverbaute Gewässer mit wechselnder, dynamischer Sohlenbreite	x 1
	Klasse 2: eingeschränkte Breitenvariabilität ▪ wenig beeinträchtigte Bäche und Flüsse ▪ teilweise begradigte Ufer mit kleinen Ausbuchtungen, punktuell verbaut, schmale Streifen mit Ufervegetation vorhanden	x 1.5
	Klassen 3 und 4: fehlende Breitenvariabilität ▪ stark beeinträchtigte naturfremde bis künstliche Bäche und Flüsse (Klasse 3) ▪ begradigte bis vollständig verbaute Gerinne (Klasse 4)	x 2

Tab. 12 Korrekturfaktoren für die Berechnung der natürlichen Gerinnesohlenbreite

7.2 Bestimmung der Gewässerraumbreiten

Die minimale Breite des Gewässerraums beträgt für Fliessgewässer mit bis 2 m natürlicher Gerinnesohlenbreite insgesamt 11 Meter. Für Fliessgewässer mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von 2 bis 15 m beträgt der Gewässerraum die 2.5–fache Breite der natürlichen Gerinnesohlenbreite plus 7 Meter:

natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB)	Gewässerraumbreite	
kleiner 2 m	11 m	
2 m bis 15 m	2.5 x nGSB + 7 m	
grösser als 15 m (grosse Flüsse)	eGSB + 30 m mindestens 45 m	
eingedolte Gewässer in der Bauzone	11 m	

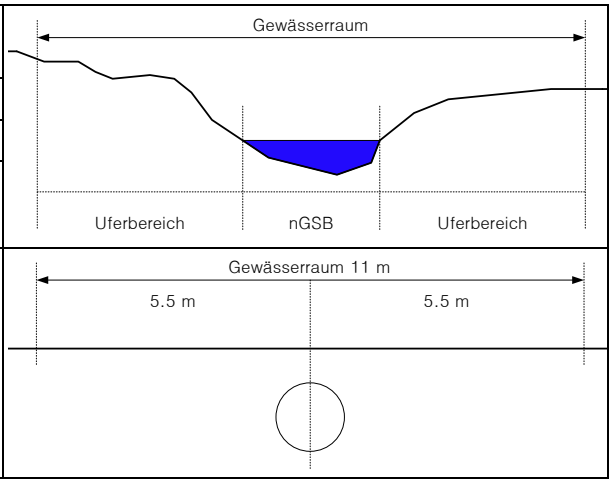


Abb. 16 Berechnung der Gewässerraumbreite

7.2.1 Festgelegte Werte

In der Gemeinde Wyssachen werden dementsprechend folgende Gewässerraumbreiten festgelegt:

Gewässer	eGSB	Faktor	nGSB	Gewässerraum
Wyssache/Wyssbach	2.0–4.0	1.5–2	4.5	18
Mannshusbach	2.0	1.5–2	3.0	14.5
Tönibach	1.0–2.0	1.5–2	2.0	12.5
Übrige Gewässer	0–2.0	1.0	1–1.5	11

Tab. 13 Gewässerräume in der Gemeinde Wyssachen

Der Gewässerraum wird überall symmetrisch zur Gewässerachse ausgeschieden. Die Gewässerraumbreiten wurden bereits mit dem Oberingenieurkreis IV (OIK IV) abgesprochen.

7.2.2 Verzicht auf Gewässerraumausscheidung

Gemäss Bundesrecht (Art. 41a Abs. 5 GSchG) kann – sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen – bei eingedolten Fliessgewässern auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet werden. Überwiegende Interessen, die eine Festlegung erfordern, sind namentlich Hochwasserschutz– oder Revitalisierungsprojekte, Zugänglichkeiten für den baulichen Unterhalt, Interessen des Naturschutzes oder Vernetzungsvorhaben. Der Verzicht ist möglich, da im Gegensatz zum Baugebiet der Verlauf eingedolter Gewässer ausserhalb der Siedlung oft nicht im Detail bekannt ist. Die Festlegung eines verbindlichen Gewässerraums wäre dementsprechend enorm aufwändig. Zudem würde ein revitalisiertes Gewässer anschliessend in der Regel einen neuen Verlauf ausweisen. Aus diesen Gründen kann in der Landwirtschaftszone in der Regel auf eine Ausscheidung des Gewässerraums bei eingedolten Gewässern verzichtet werden. Die Gemeinde Wyssachen macht von dieser Möglichkeit Gebrauch. Überall wo der Verlauf aus topographischen Gründen nicht klar nachgewiesen werden kann und keine überwiegenden Interessen an eine Festlegung des Gewässerraums für diesen eingedolten Abschnitt bestehen, wird kein Gewässerraum ausgeschieden. Nach einer allfälligen, zukünftigen Öffnung (zeitl. Priorität: gering) wird der Gewässerraum gemäss dem tatsächlichen Verlauf festzulegen sein. Bei eingedolten Fliessgewässern in der

Landwirtschaftszone, die neben Strassen, Gebäuden und Anlagen fliessen oder bei Zerstückelungen (offen – eingedolt), wurde dieser hingegen immer ausgeschieden.

Nach Bundesrecht kann neben den eingedolten in der Landwirtschaftszone auch bei weiteren Gewässern auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden:

- Gewässer im Wald und im Sömmerungsgebiet
- Künstlich angelegte Gewässer (z. B. Be- und Entwässerungskanäle, Teiche)
- Stehende Gewässer mit einer Fläche von weniger als 0.5 ha.

Nichtsdestotrotz sind beim Verzicht auf die Festlegung eines Gewässerraums die übergeordneten Vorschriften wie ChemRRV, DZV, NHG, Fischereigesetz, WBG usw. einzuhalten.

Die Gewässerräume sind im Zonenplan als punktierte Überlagerung dargestellt und vermasst. Im Baureglement werden die Details zu den Gewässerräumen geregelt. Grundsätzlich wird der Musterartikel des Kantons übernommen. Diese neuen Festlegungen gehen den Festlegungen in bestehenden Planungen (Überbauungsordnungen und Uferschutzplanungen) vor (Lex-posterior-Grundsatz). Eine Anpassung der bestehenden Planungen ist nicht notwendig.

7.3 Lage der eingedolten Gewässer

Für eingedolte Gewässer innerhalb der Bauzone und für Gewässer, die ausserhalb der Bauzone eingedolt entlang von Bauten und Anlagen fliessen, wurde der Verlauf der GNBE Karte überprüft. Die Ergebnisse dazu finden sich im Anhang.

7.4 Kantonales Gewässerentwicklungskonzept GEKOBE 2014

Für Wyssachen sind keine Einträge im kantonalen Gewässerentwicklungskonzept aufgeführt.

7.5 Gewässerbegehung vom 14. November 2018

Im Rahmen der Umsetzung der Gewässerräume wurde aufbauend auf einer Besprechung der Gemeinde mit dem OIK IV eine Begehung organisiert, an welcher vier eingedolte Gewässerabschnitte vor Ort genauer betrachtet und über eine Aufhebung dieser als Gewässer in der Gewässerkarte des Kantons diskutiert wurde. Zusammen mit den betroffenen Fachstellen Amt für Naturförderung (ANF), dem Fischereiinspektorat (FI), dem Oberingenieurkreis IV (OIK IV) und dem Dienstleistungszentrum des Tiefbauamts des Kantons (DLZ) wurde entschieden, dass zwei Gewässerabschnitte aus der GNBE Karte des Kantons gestrichen werden und diese Abschnitte nicht mehr als Gewässer betrachtet werden. Dabei handelt es sich um folgende zwei eingedolte Abschnitte:

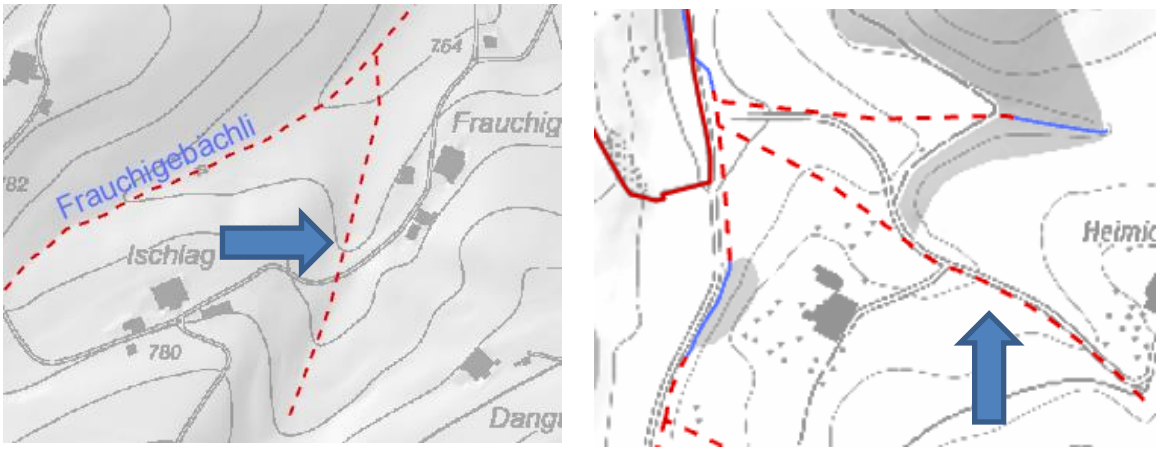


Abb. 17 Aufzuhebende Gewässerstränge

8 Zonenplan Landschaft

8.1 Landschaftsschutzgebiete

Die Landschaftsschutzgebiete bezwecken die ungeschmälerte Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich. Die normativen Inhalte werden in Art. 28 BauR festgelegt (siehe Kap. 8.2).

Bei der Festlegung der Gebiete müssen sich die Gemeinden an die übergeordneten Grundlagen von Region, Kanton und Bund halten. Bei der Abgrenzung, Kategorisierung und Definition der einzelnen Landschaftsschutzgebiete bleibt ihnen ein gewisser Spielraum. Abweichungen von den übergeordneten Vorgaben müssen jedoch begründet werden.

Im Regionalen Landschaftsentwicklungskonzept (R-LEK) sind einzelne Flächen im Gemeindegebiet von Wyssachen als regionale Landschaftsschutzgebiete bezeichnet. Diese sind im Inventarplan übernommen und dargestellt worden (Abb. 18).

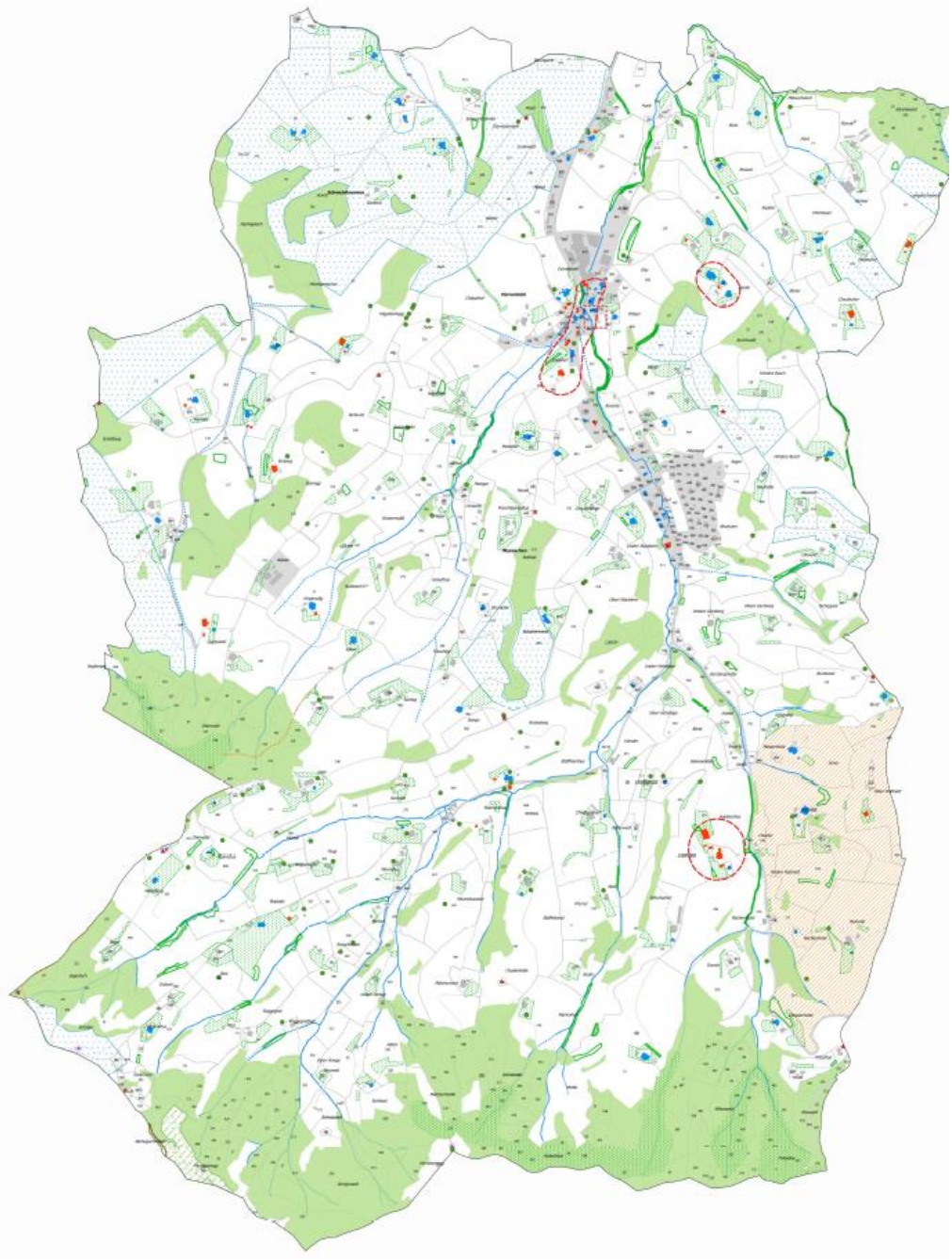


Abb. 18 regionale Landschaftsschutzgebiete (blau gepunktet)

Die von der Region vorgeschlagenen Landschaftsschutzgebiete wurden überprüft. Praktisch alle regionalen Landschaftsschutzgebiete wurden auf kommunaler Ebene umgesetzt (vgl. Abb. 19). Teilweise wurde die Geometrie an die Parzellenstrukturen oder Landschaftselemente angepasst. Um den Landwirten dennoch gewisse Entwicklungsmöglichkeiten offen zu lassen, wurde das regionale Landschaftsschutzgebiet östlich des Siedlungsgebietes nicht übernommen. In diesem Gebiet sind bereits einige landwirtschaftliche Bauten vorzufinden. Diesen und weiteren Landwirten sollen die nötigen Entwicklungsmöglichkeiten für die Landwirtschaft weiterhin gegeben werden, selbstverständlich unter Berücksichtigung von Bau- und Planungsgrundsätzen, die eine gute Einpassung in die Landschaft und die Berücksichtigung der angrenzenden Landschafts- und Ortsbildschutzgebiete gewährleisten.

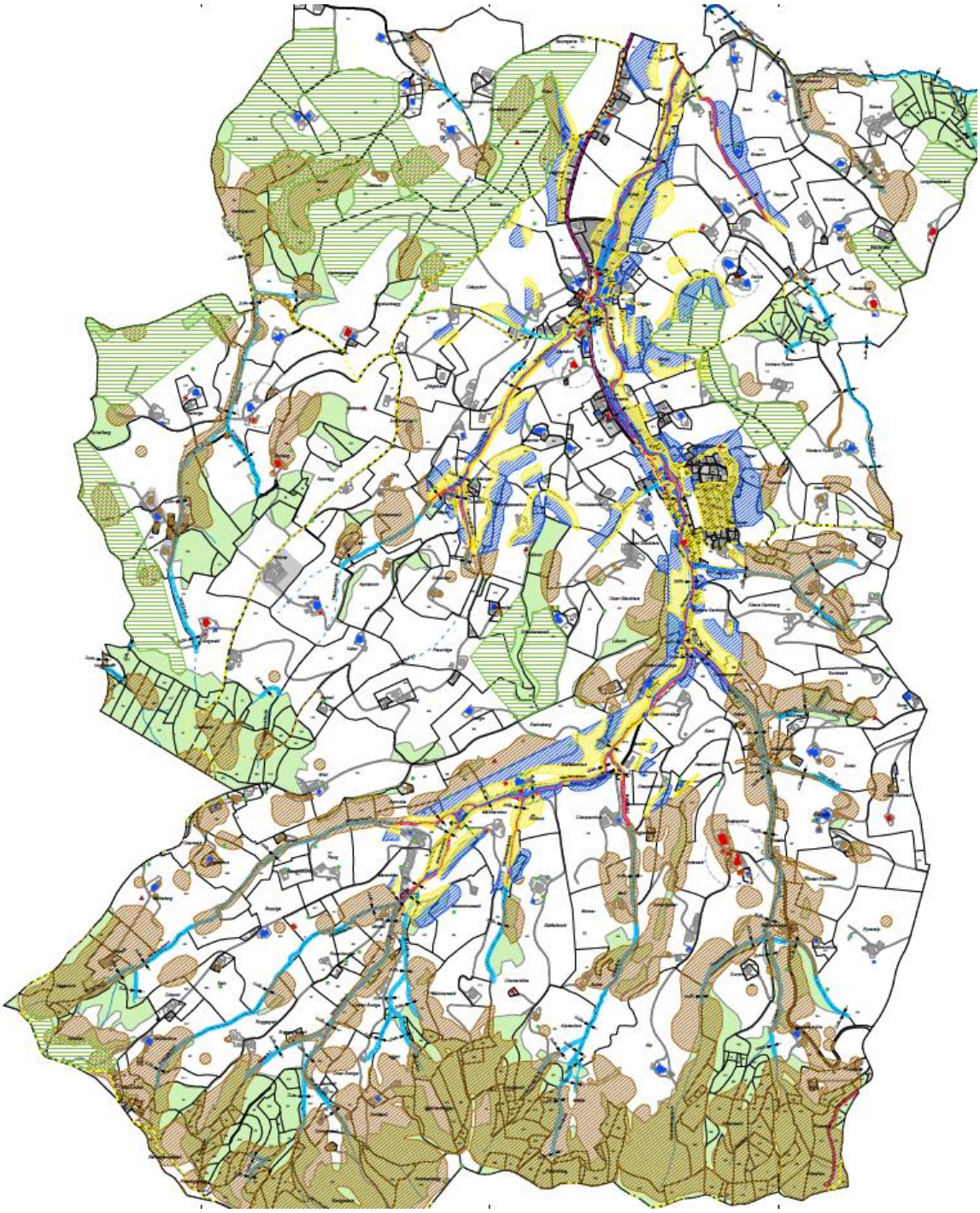


Abb. 19 Kommunale Landschaftsschutzgebiete (grün schraffiert aus Zonenplan Landschaft)

8.2 Kulturobjekte

Die in der Gemeinde vorhandenen Kulturobjekte sind Zeugen der Raumentwicklung und sollen in ihrem Bestand erhalten bleiben. Gemäss dem Bauinventar handelt es sich bei den Ortsteilen Lindenhof/Dürrenbühl, Stalden und Huebershus um Baugruppen mit schützens- oder erhaltenswerten Gebäuden. Diese sind im Inventarplan Landschaft als Baugruppen aufgeführt.

Im Zonenplan sind ein Ortsbildschutzgebiet, ein Teil eines archäologischen Schutzgebiets sowie die historischen Verkehrswege (IVS) dargestellt.

8.3 Naturobjekte

Für Lebensräume wie Hecken, Feld- und Ufergehölze und Fliessgewässer gelten grundsätzlich die Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung. Die Gemeinde kann diese Elemente bei Bedarf mit zusätzlichen Instrumenten sichern, so bspw. im Rahmen von Überbauungsordnungen und Strassenplänen.

Der grundeigentümerverbindliche Schutz von Naturobjekten, welcher über die geltenden Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung hinausgeht, erfolgt für folgende Elemente:

- Markante Bäume, Baumgruppen und –reihen (Art. 26 BauR)
- Aussichtspunkte (Art. 29 BauR)
- Hecken, Feld- und Ufergehölze (Art. 30 BauR)

Diese sind im Zonenplan resp. im Inventarplan aufgeführt.

9 Baureglement

9.1 Aufbau Baureglement (BauR)

Als Grundlage für das neue Baureglement dienten das Muster des Kantons (AGR) sowie eine Vorlage der georegio ag. Die Umsetzung der BMBV erfordert eine neue Gliederung des Baureglements (Gegenüberstellung bisher und neu: siehe Anhang 2).

Aufgrund der Fokussierung auf die bestehenden Bauzonen konnte das Reglement einfach gehalten werden. Auf Doppelregelungen wurde bewusst verzichtet. Das Baureglement besteht aus:

- einer Lesehilfe (einleitende Erläuterungen),
- einem normativen Teil (Festlegungen, erläutert mit Fussnoten; inkl. Hinweise auf übergeordnetes Recht)
- und einem Anhang mit
  - Skizzen zum normativen Teil
  - Abkürzungen der verwendeten Gesetze
  - Wichtigste eidgenössische und kantonale Erlasse im Bauwesen
  - Nützliche Web-Adressen

Insgesamt konnte die Anzahl der Artikel im Baureglement von 43 auf 35 reduziert werden, was zu einer einfacheren Anwendung in der Praxis führen soll.

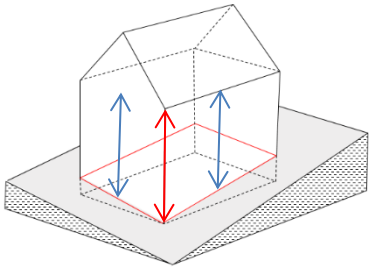
9.2 Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

Seit 2012 gilt im Kanton Bern die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV). Ziel der Verordnung ist es, in allen Gemeinden vergleichbare Messweisen und Baubegriffe

zu verwenden und damit die Planungssicherheit für Investoren und Bauherren zu erhöhen. Die Gemeinden haben bis im Jahr 2020 Zeit, um ihre baurechtliche Grundordnung an die Begriffe der BMBV anzupassen. Mit der vorliegenden Revision kommt die Gemeinde Wyssachen diesem Auftrag nach.

Fassadenhöhe traufseitig

Die traufseitige Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Im Gegensatz zur bisherigen Gebäudehöhe wird sie also nicht in der Mitte der Fassade gemessen. Diese veränderte Messweise kann bei Gebäuden am Hang Auswirkungen auf die tatsächliche Gebäudehöhe haben. Aus diesem Grund wird die bisherige Gebäudehöhe bei der Umrechnung in die Fassadenhöhe traufseitig um +1.0 m erhöht.



blau: bisherige Messweise
rot: neue Messweise

gemessene Höhe bisher: 7 m
gemessene Höhe neu: 7.78 m

Für Bauten am Hang gilt folgende Regelung (Art. 4 Abs. 2):
- Neigung mind. 10%: Mehrhöhe von max. 1.2 m (wie bisher)

Abb. 20 Messweise Gebäudehöhe (bisher) und Fassadenhöhe traufseitig (neu)

Für An- und Kleinbauten wird die Fassadenhöhe traufseitig neu auf 3.5 m festgelegt (bisher 3.0 m).

Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion. Die Kniestockhöhe wird auf 1.6 m festgelegt (Art. 5. Abs. 6). Diese war bis anhin im BauR auf 1.5 m festgesetzt. Diese Erhöhung ergibt sich einerseits aus der veränderten Messweise ab dem Boden im Rohbau, andererseits soll damit eine gute Belichtung der Räume im Dachgeschoss ohne grosse Dachaufbauten ermöglicht werden. Die Massnahme dient somit auch der Siedlungsentwicklung nach innen.

Gebäudelänge

Bisher wurden die Anbauten nicht an die Gebäudelänge angerechnet. Mit der neuen Messweise gehören Anbauten zur Gebäudelänge. Damit dennoch, auch bei bereits realisierten Gebäuden eine Anbaute erstellt werden kann, wird die zulässige Gebäudelänge in allen Zonen um 5.0 m erhöht.

Weitere Gebäudeteile

Für die folgenden Gebäudeteile müssen gemäss BMBV ebenfalls Masse festgelegt werden:

- Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten: Neu wird der Grenzabstand für diese Bauten auf 1.0 m festgelegt.
- Vorspringende Gebäudeteile: Die Messweise und Masse für die vorspringenden Gebäudeteile bleiben gleich.
- unbedeutend rückspringende Gebäudeteile und Staffelung: Diese Masse wurden neu festgelegt.
- Attikageschoss: Neues Mass, auf einer Seite um 4.0 m zurückversetzt und Geschosshöhe: 3.5 m.

9.3 Materielle Änderungen

Zusätzlich zur Anpassung des Baureglements an die BMBV werden verschiedene materielle Änderungen am Baureglement vorgenommen:

Ausgleich von Planungsvorteilen / Bauverpflichtung	▪ Verweis auf BauG und Reglement Mehrwertabgabe ▪ Verweis auf Bauverpflichtung inkl. Auflistung Parzellennummern
Art der Nutzung	▪ In der Dorfzone sind neu Landwirtschaft und landwirtschaftliche Gewerbe erlaubt. ▪ Gewerbezone heisst neu Arbeitszone. Es wird nur mehr eine Arbeitszone A11 aufgeführt. Die A9 (ehemalige G8) wird gestrichen.
Mass der Nutzung	▪ Die Grenzabstände werden in der W2 auf 3.0 m (von 4.0 m) und auf 6.0 m (von 8.0 m) reduziert. In der D2 wird der kA auf 3.0 (von 4.0 m) reduziert. ▪ Für Kulturland innerhalb der Bauzone wird eine Mindestdichte von 0.4 (GFZo) definiert.
Grenzabstand, Gebäudeabstand und Näherbau	▪ Aufhebung der Mehrlängenregelung -> Die Erhöhung der Grenzabstände (Mehrlängenregelung) resultiert nicht aus der Gebäudelänge, sondern aus der Gebäudehöhe. ▪ Abstand zur LWZ wird neu aufgenommen. ▪ Bei Gebäuden auf demselben Grundstück oder bei benachbarten Grundstücken mit Zustimmung des Nachbarn, kann neu nicht nur der Grenzabstand, sondern auch der Gebäudeabstand bis auf 4m (Seite kA) / 8m (Seite gA) reduziert werden. ▪ Es werden keine Vorgaben für Gebäude auf demselben Grundstück angegeben ausser aufgrund wohnhygienischer Verhältnisse.
Strassenabstand	▪ Die Bestimmungen des Strassengesetzes werden aufgeführt. ▪ Der Abstand von 2.0 m längs Fusswegen und Radwegen wird aufgehoben.
ZöN	▪ Die ZöN Schule wird mit Turnhalle ergänzt. ▪ Der Werkhof auf ZöN 3 wird gestrichen, da dort kein Werkhof ist. ▪ Es wird eine neue ZöN 4 «Sportplatz» ausgeschieden.
ZSF	▪ Neue Bestimmungen für ZSF Therapiereiten
Landwirtschaftszone	▪ Formulierung gemäss Musterbaureglement Kanton. ▪ Keine Masse festlegen: Es gilt das übergeordnete Recht (insb. Art. 24 RPG).
Weilerzone	▪ Neue Bestimmungen für Weilerzone Mannshus und Heimige
Gestaltungsgrundsatz	▪ Formulierung gemäss Musterbaureglement Kanton.
Dachgestaltung	▪ Die Dachgestaltung wird neu geregelt: ▪ In den Ortsbildschutzgebieten sind nur Satteldächer (eventuell mit Gehrschild, Bruch, und/oder Kreuzfirst) sowie Walm- und Zeltdächer erlaubt. Ausserhalb der Ortsbildschutzperimeter sind alle Dachformen zulässig. ▪ Die Dachneigung wird für Schrägdächer auf 45° (anstelle 34°) erhöht und für Pultdächer zwischen 8° und 24° (anstelle 11° und 24°) definiert. ▪ Dachaufbauten dürfen ausserhalb Ortsbildschutzgebieten 66% der Fassadenlänge des obersten Geschosses betragen und in Ortsbildschutzgebieten oder bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern max. 33% betragen. Die Regelung, dass ein einzelner Dachaufbau nur 33% einnehmen darf, wird gestrichen. ▪ Firstoblichter werden neu geregelt.
Umgebungsgestaltung, Terrainveränderungen	▪ Die Regelung zu den Stützmauern wird aufgehoben. ▪ Die Regelung zur Bepflanzung wird neu aufgenommen.
Gestaltungsspielraum & Fachberatung	▪ Neuer Art. zum Gestaltungsspielraum und der Fachberatung
Gewässerraum	▪ Neuer Art. zum Gewässerraum aufgrund übergeordneten Rechts

Tab. 14 Weitere wichtige Änderungen am Baureglement

10 Besondere Themen

10.1 Modell Mehrwertabschöpfung

Mit der Annahme des Raumplanungsgesetzes (RPG) wurde unter anderem die Bestimmung über den Ausgleich planungsbedingter Mehrwerte (Mehrwertabgabe) präzisiert (Art. 5 RPG). Der Kanton Bern hat diesen Gesetzgebungsauftrag mit der Teilrevision der Baugesetzgebung (BauG) umgesetzt (Art. 142–142f BauG). Dabei hat die Mehrwertabgabe bei Einzonungen (dauerhafte Zuweisung von Land zur Bauzone) zwischen 20–50% zu betragen.

Die Gemeinde entscheidet innerhalb dieser Bandbreite über den Abgabesatz und erlässt ein Reglement über die Mehrwertabgabe. Bei Um- und Aufzonungen (Bauzone mit anderer Nutzungsmöglichkeit) regelt die Gemeinde, ob eine Abgabe zwischen 20–40% erhoben oder darauf verzichtet wird. Zudem sind zeitlich ansteigende (progressive) Abgabesätze möglich. Damit werden die Grundeigentümer für eine zügige Überbauung motiviert.

Der Mehrwert, der durch eine Planungsmassnahme entsteht, entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung:

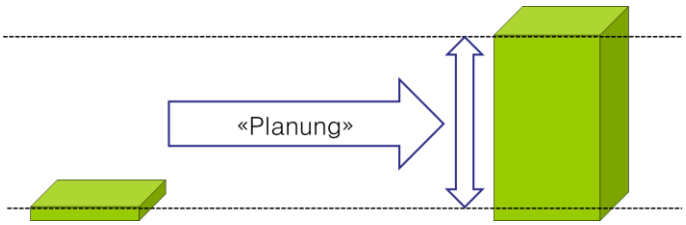


Abb. 21 Entstehung eines planungsbedingten Mehrwerts

Die exakte Bestimmung des Mehrwerts erfolgt durch eine anerkannte Methode. Falls sich die Gemeinde und die Grundeigentümerschaft über den Verkehrswert des Landes einigen können, kann allenfalls auf eine Schatzung durch eine Fachperson verzichtet werden. Beträgt der Mehrwert weniger als CHF 20'000.–, wird keine Abgabe erhoben. Die Kosten für Leistungen Dritter im Zusammenhang mit der Erhebung der Mehrwertabgabe werden der Grundeigentümerschaft weiterverrechnet.

Die Mehrwertabgabe wird von der Gemeinde verfügt. Die Verfügung liegt im Entwurf bis spätestens zur öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision vor. Der Erlass der Verfügung erfolgt nach Rechtskraft der Ortsplanungsrevision und ist beim Regierungsstatthalteramt anfechtbar.

90% des Mehrwerts fallen der Gemeinde zu, 10% gehen an den Kanton. Die Erträge sind für Massnahmen der Raumplanung einzusetzen (z.B. Erstellung von Erschliessungen). Die Gemeinde schafft eine entsprechende Spezialfinanzierung. Bemerkung: Bereits in der Vergangenheit konnte die Gemeinde mit Infrastrukturverträgen einen Teil der Erschliessungskosten an die Grundeigentümer überwälzen.

Die Mehrwertabgabe wird erst dann zur Zahlung fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung oder durch Veräusserung realisiert wird. Sie kann bei der Berechnung der Grundstückgewinnsteuer als Aufwendung in Abzug gebracht werden.

Das Projektteam und der Gemeinderat haben im Rahmen der laufenden Arbeiten an der Revision der Ortsplanung verschiedene Modelle geprüft. Der Gemeinderat hat entschieden, bei Einzonungen 25% festzulegen. Bei Um- und Aufzonungen soll dagegen auf eine Mehrwertabgabe verzichtet werden. Bei Materialabbau- und Deponiegebieten sind vertragliche Lösungen vorgesehen.

Das kommunale Reglement über die Mehrwertabgabe ist gemäss den Anforderungen des Kantons aufgebaut und wird im Rahmen dieser OPR durch die Stimmberechtigten beschlossen.

10.2 Bauverpflichtung

Gesetzliche Regelung

Wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse es rechtfertigt und andere Massnahmen nicht ausreichen, damit das Land in Bauzonen seiner Bestimmung zugeführt wird, kann der Gemeinderat gemäss Art. 126d BauG eine Frist von 5 bis 15 Jahren anordnen, innert welcher eingezontes Land überbaut oder zonenkonform genutzt werden muss. Die Bauverpflichtung kann entweder im Nutzungsplanverfahren oder auch nachträglich erfolgen. Sie ist im Grundbuch anzumerken.

Verfällt die vom Gemeinderat festgelegte Frist aus Gründen, für welche der Grundeigentümer verantwortlich ist, schuldet er der Gemeinde eine jährlich wiederkehrende Lenkungsabgabe, die auf dem Verkehrswert des betroffenen Landes berechnet wird. Die Lenkungsabgabe beträgt im 1. Jahr nach Ablauf der Frist 1 Prozent des Verkehrswerts. Sie erhöht sich bis im 5. Jahr nach Ablauf der Frist jährlich um 1 Prozent.

Der Ertrag aus der Lenkungsabgabe kommt vollumfänglich der Gemeinde zu. Er ist in eine Spezialfinanzierung einzulegen und zweckgebunden zur Finanzierung folgender Massnahmen gemäss Art. 5 RPG zu verwenden:

- Entschädigungen von Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen
- Massnahmen der Raumplanung nach Art. 3 RPG:
  - Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft
  - Freihaltung und Erleichterung der Zugänglichkeit von See- und Flussufern
  - Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungsräume
  - Erfüllung der Waldfunktionen
  - Schutz und Aufwertung von Fruchtfolgeflächen
  - Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche
- Weitere Verwendungsmöglichkeiten:
  - Unterhalt von Fusswegen
  - Unterhalt von öffentlichen Anlagen und Spielplätzen
  - Erschliessung von Bauland

Umsetzung / Rechtfertigung öffentliches Interesse

Verschiedene Parzellen, die im Rahmen der letzten oder vorletzten Ortsplanungsrevision auf Antrag der Grundeigentümerschaften eingezont wurden, sind bis heute noch unüberbaut. Bereits zum Zeitpunkt der Einzonung stand im Raumplanungsgesetz festgeschrieben, dass das Bauland dem Bedarf der nächsten 15 Jahre dient. Da die Flächen bis heute unüberbaut sind, wird das Instrument der Bauverpflichtung angewendet. An der Überbauung dieser Parzellen ist zur Erreichung der Ziele der Siedlungsentwicklung nach innen ein grosses öffentliches Interesse vorhanden. Zudem kann die Gemeinde gegenwärtig keine Wohn-, Misch- oder Kernzonen mehr ausscheiden, ohne diese doppelt zu kompensieren. Die Gemeinde hat praktisch keine Flächen mehr im eigenen Besitz, ist aber stark interessiert daran neue Bauzonen zu erwerben.

Die Bauverpflichtungen wurden nicht ohne vorgängige Prüfung der Überbaubarkeit festgelegt – es gibt weder aus Sicht der Gemeinde noch aus Sicht der Grundeigentümer objektive Gründe, welche eine Bebauung auf dessen Grundstücken verunmöglichen.

Parzelle Nr.	Bebaubarkeit und Gründe für Bauverpflichtung
889	▪ Attraktive Wohnlage ▪ Nachfrage vorhanden
745	▪ vollständig erschlossen ▪ Attraktive Wohnlage
717	▪ vollständig erschlossen ▪ Attraktive Wohnlage
367	▪ vollständig erschlossen

	▪ Attraktive Wohnlage
758	▪ vollständig erschlossen ▪ Attraktive Wohnlage

Das Instrument wurde im Rahmen der Grundeigentümergespräche Ende November 2018 mit den betroffenen Grundeigentümer/–innen besprochen. Die Auswahl der Parzellen erfolgt so, dass nur Parzellen ausgewählt worden sind, die vollständig unüberbaut sind. Auf Parzellen, die nur teilweise unüberbaut sind, wurde bei der Festlegung verzichtet.

Die Rahmenbedingungen der Bauverpflichtungen werden im Art. 2 Abs. 2 des Baureglements festgelegt:

2 Wird rechtskräftig eingezontes Land nicht überbaut und nicht zonenkonform genutzt, kann im Rahmen der Nutzungsplanung für bestimmte Gebiete eine Bauverpflichtung angeordnet werden. Die mit einer Überbauungsverpflichtung belegten Grundstücke sind in Anhang A2 bezeichnet. Die Frist für die Bauverpflichtung beträgt 10 Jahre, die Ermittlung der Lenkungsabgabe bei Nicht–Überbauung richtet sich nach Art. 126d Abs. 4 BauG. Die Überbauungsverpflichtung wird ab Rechtskraft im Grundbuch angemerkt.

Anhang A2

Für die folgenden Parzellen gilt die Überbauungsverpflichtung gemäss Art. 2 Abs. 2 BauR. Die Überbauungsverpflichtung mit einer Frist von 10 Jahren wird ab Rechtskraft der Gesamtrevision der Ortsplanung im Grundbuch angemerkt.

Parzelle Nr.	*Zonenart*	*Lokalisierung*
889	*Dorfzone 2*	*Möösli*
745	*Dorfzone 2*	*Dorf*
717	*Wohnzone 2*	*Dorf*
367	*Dorfzone 2*	*Dorf*
758	*Wohnzone 2*	*Dorf*

11 Verfahren

11.1 Allgemein

Das speziell für die Revision der Ortsplanung eingesetzte Arbeitsgruppe Ortsplanung hat den Planungsprozess zusammen mit dem Ortsplanungsbüro geführt. Das Zusammenspiel zwischen dem Gemeinderat, dem Projektteam, der Verwaltung und den beauftragten Planer/–innen hat bestens geklappt. Die Sitzungen konnten dank der jeweils sehr guten Vorbereitung durch alle Teilnehmenden effizient durchgeführt werden.

11.2 Öffentliche Mitwirkung

Die Mitwirkung zur Information der gesamten Bevölkerung über die Ziele und Resultate der Planung fand vom 20.05.2019 bis und mit dem 20.06.2019 statt. An einem öffentlichen Anlass vom 03.06.2019 wurde die Bevölkerung über die Revisionsarbeiten informiert. Die Ergebnisse aus der Mitwirkung wurden in einem Mitwirkungsbericht zusammengefasst und kommentiert.

11.3 Vorprüfung

Text folgt nach Vorprüfung

11.4 Auflage, Einsprachen und Beschluss

Text folgt nach Auflageverfahren

11.5 Genehmigung

Text folgt nach Auflageverfahren

Anhang

Anhang 1: Liste der Bauzonenreserven (Auszug WebGIS Kanton Bern)

Ein-, Um- und Auszonungen folgen nach der Mitwirkung und der Erfassung aller geplanten Zonenplanänderungen

Erhebung der unüberbauten Bauzonen
Wyssachen
Wohn-, Misch- und Kernzonen

Geoportal des Kantons Bern
Géoportail du canton de Berne

Bestehende unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen (AHOP Kap. 3.1)

Überprüfte und ergänzte unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen (AHOP Kap. 3.1, Schritte 1-3)

Grundstück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuchkreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung kantonal	anrechenbare Fläche in m2	Prüfung AGR
234		0	Dorfzone 2-geschossig	Kernzone ländlich	715	nicht geprüft
862		0	Dorfzone 2-geschossig	Kernzone ländlich	392	nicht geprüft
745		0	Dorfzone 2-geschossig	Kernzone ländlich	1 174	nicht geprüft
889		0	Dorfzone 2-geschossig	Kernzone ländlich	1 430	nicht geprüft
878		0	Dorfzone 2-geschossig	Kernzone ländlich	1 273	nicht geprüft
590		0	Dorfzone 2-geschossig	Kernzone ländlich	604	nicht geprüft
367		0	Dorfzone 2-geschossig	Kernzone ländlich	1 056	nicht geprüft
895		0	Wohnzone 2-geschossig	Wohnzone, 2 Geschosse	781	nicht geprüft
463		0	Wohnzone 2-geschossig	Wohnzone, 2 Geschosse	770	nicht geprüft
896		0	Wohnzone 2-geschossig	Wohnzone, 2 Geschosse	779	nicht geprüft
717		0	Wohnzone 2-geschossig	Wohnzone, 2 Geschosse	1 097	nicht geprüft
758		0	Wohnzone 2-geschossig	Wohnzone, 2 Geschosse	701	nicht geprüft

1

Erstellungsdatum
05.03.2019

Erhebung der unüberbauten Bauzonen
Wyssachen
Wohn-, Misch- und Kernzonen

Geoportal des Kantons Bern
Géoportail du canton de Berne

42		0	Wohnzone 2-geschossig	Wohnzone, 2 Geschosse	955	nicht geprüft

Total unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in rechtskräftiger Nutzungsplanung	**11 728**	

Geplante Änderungen in Wohn-, Misch- und Kernzonen (AHOP Kap. 3.2)

+ Einzonungen in Wohn-, Misch- und Kernzonen

Grundstück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuchkreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung lokal neu	anrechenbare Fläche in m2	Prüfung AGR
Total Einzonungen in Wohn-, Misch- und Kernzonen					0	

+ Umzonungen übrige Bauzonen in Wohn-, Misch- und Kernzonen

Grundstück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuchkreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung lokal neu	anrechenbare Fläche in m2	Prüfung AGR
Total Umzonungen übrige Bauzonen in Wohn-, Misch- und Kernzonen					0	

- Auszonungen von Wohn-, Misch- und Kernzonen

Grundstück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuchkreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung lokal neu	anrechenbare Fläche in m2	Prüfung AGR
Total Auszonungen von Wohn-, Misch- und Kernzonen					0	

2

Erstellungsdatum
05.03.2019

Erhebung der unüberbauten Bauzonen

Wyssachen
Wohn-, Misch- und Kernzonen

Geoportal des Kantons Bern
Géoportail du canton de Berne

- Umzonungen von Wohn-, Misch und Kernzonen in übrige Bauzonen

Grund-stück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch-kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung lokal neu	anrechenbare Fläche in m2	Prüfung AGR
Total Umzonungen von Wohn-, Misch und Kernzonen in übrige Bauzonen					0	
Bilanz geplante Änderungen in den Wohn-, Misch und Kernzonen					**0**	

Nicht in der Bilanz berücksichtigte Änderungen

Umzonungen innerhalb von Wohn-, Misch- und Kernzonen

Grund-stück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch-kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung lokal neu	anrechenbare Fläche in m2	Prüfung AGR

Zusammenfassung		**davon akzeptierte**
Total unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in rechtskräftiger Nutzungsplanung	11 728	0
+ Total Einzonungen in Wohn-, Misch- und Kernzonen	0	0
+ Total Umzonungen übrige Bauzonen in Wohn-, Misch- und Kernzonen	0	0
- Total Auszonungen von Wohn-, Misch- und Kernzonen	0	0
- Total Umzonungen von Wohn-, Misch und Kernzonen in übrige Bauzonen	0	0
Total unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen nach Ortsplanungsrevision	**11 728**	**0**

Erstellungsdatum
05.03.2019

Erhebung der unüberbauten Bauzonen

Wyssachen
Arbeitszonen

Geoportal des Kantons Bern
Géoportail du canton de Berne

Bestehende unüberbaute Arbeitszonen (AHOP Kap. 3.1)

Überprüfte und ergänzte unüberbaute Arbeitszonen (AHOP Kap. 3.1, Schritte 1-3)

Grund-stück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch-kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung kantonal	anrechenbare Fläche in m2	Prüfung AGR
893		0	Gerbezone 10m	Arbeitszone	1 800	nicht geprüft
Total unüberbaute Arbeitszonen in rechtskräftiger Nutzungsplanung					**1 800**	

Geplante Änderungen in Arbeitszonen (AHOP Kap. 3.2)

+ Einzonungen in Arbeitszonen

Grund-stück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch-kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung lokal neu	anrechenbare Fläche in m2	Prüfung AGR
Total Einzonungen in Arbeitszonen					0	

+ Umzonungen übrige Bauzonen in Arbeitszonen

Grund-stück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch-kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung lokal neu	anrechenbare Fläche in m2	Prüfung AGR
Total Umzonungen übrige Bauzonen in Arbeitszonen					0	

Erstellungsdatum
05.03.2019

Erhebung der unüberbauten Bauzonen
Wyssachen
Arbeitszonen

Geoportal des Kantons Bern
Géoportail du canton de Berne

- Auszonungen von Arbeitszonen

Grund-stück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch-kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung lokal neu	anrechenbare Fläche in m2	Prüfung AGR
Total Auszonungen von Arbeitszonen					0	

- Umzonungen von Arbeitszonen in übrige Bauzonen

Grund-stück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch-kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung lokal neu	anrechenbare Fläche in m2	Prüfung AGR
Total Umzonungen von Arbeitszonen in übrige Bauzonen					0	
Bilanz geplante Änderungen in den Arbeitszonen					**0**	

Nicht in der Bilanz berücksichtigte Änderungen

Umzonungen innerhalb von Arbeitszonen

Grund-stück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch-kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung lokal neu	anrechenbare Fläche in m2	Prüfung AGR

5

Erstellungsdatum
05.03.2019

Erhebung der unüberbauten Bauzonen
Wyssachen
Arbeitszonen

Geoportal des Kantons Bern
Géoportail du canton de Berne

Zusammenfassung		**davon akzeptierte**
Total unüberbaute Arbeitszonen in rechtskräftiger Nutzungsplanung	1 800	0
+ Total Einzonungen in Arbeitszonen	0	0
+ Total Umzonungen übrige Bauzonen in Arbeitszonen	0	0
- Total Auszonungen von Arbeitszonen	0	0
- Total Umzonungen von Arbeitszonen in übrige Bauzonen	0	0
Total unüberbaute Arbeitszonen nach Ortsplanungsrevision	**1 800**	**0**

6

Erstellungsdatum
05.03.2019

Erhebung der unüberbauten Bauzonen

Wyssachen
Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit

Geoportal des Kantons Bern
Géoportail du canton de Berne

Bestehende unüberbaute Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit (AHOP Kap. 3.1)

Überprüfte und ergänzte unüberbaute Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit (AHOP Kap. 3.1, Schritte 1-3)

Grund-stück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch-kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung kantonal	anrechenbare Fläche in m2	Prüfung AGR

Total unüberbaute Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit in rechtskräftiger Nutzungsplanung	**0**

Geplante Änderungen in Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit (AHOP Kap. 3.2)

+ Einzonungen in Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit

Grund-stück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch-kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung lokal neu	anrechenbare Fläche in m2	Prüfung AGR

Total Einzonungen in Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit	0

+ Umzonungen übrige Bauzonen in Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit

Grund-stück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch-kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung lokal neu	anrechenbare Fläche in m2	Prüfung AGR

Total Umzonungen übrige Bauzonen in Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit	0

- Auszonungen von Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit

Grund-stück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch-kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung lokal neu	anrechenbare Fläche in m2	Prüfung AGR

Erhebung der unüberbauten Bauzonen

Wyssachen
Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit

Geoportal des Kantons Bern
Géoportail du canton de Berne

Total Auszonungen von Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit	0

- Umzonungen von Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit in übrige Bauzonen

Grund-stück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch-kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung lokal neu	anrechenbare Fläche in m2	Prüfung AGR

Total Umzonungen von Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit in übrige Bauzonen	0

Bilanz geplante Änderungen in den Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit	**0**

Nicht in der Bilanz berücksichtigte Änderungen

Umzonungen innerhalb von Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit

Grund-stück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch-kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung lokal neu	anrechenbare Fläche in m2	Prüfung AGR

Erhebung der unüberbauten Bauzonen
Wyssachen
Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit

Geoportal des Kantons Bern
Géoportail du canton de Berne

Zusammenfassung		davon akzeptierte
Total unüberbaute Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit in rechtskräftiger Nutzungsplanung	0	0
+ Total Einzonungen in Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit	0	0
+ Total Umzonungen übrige Bauzonen in Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit	0	0
- Total Auszonungen von Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit	0	0
- Total Umzonungen von Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit in übrige Bauzonen	0	0
Total unüberbaute Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit nach Ortsplanungsrevision	**0**	**0**

Erstellungsdatum
05.03.2019

Erhebung der unüberbauten Bauzonen
Wyssachen
Hotel- und Ferienhauszonen

Geoportal des Kantons Bern
Géoportail du canton de Berne

Bestehende unüberbaute Hotel- und Ferienhauszonen (AHOP Kap. 3.1)

Überprüfte und ergänzte unüberbaute Hotel- und Ferienhauszonen (AHOP Kap. 3.1, Schritte 1-3)

Grund-stück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch-kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung kantonal	anrechenbare Fläche in m2	Prüfung AGR

Total unüberbaute Hotel- und Ferienhauszonen in rechtskräftiger Nutzungsplanung	**0**	

Geplante Änderungen in Hotel- und Ferienhauszonen (AHOP Kap. 3.2)

+ Einzonungen in Hotel- und Ferienhauszonen

Grund-stück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch-kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung lokal neu	anrechenbare Fläche in m2	Prüfung AGR
Total Einzonungen in Hotel- und Ferienhauszonen					0	

+ Umzonungen übrige Bauzonen in Hotel- und Ferienhauszonen

Grund-stück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch-kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung lokal neu	anrechenbare Fläche in m2	Prüfung AGR
Total Umzonungen übrige Bauzonen in Hotel- und Ferienhauszonen					0	

- Auszonungen von Hotel- und Ferienhauszonen

Grund-stück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch-kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung lokal neu	anrechenbare Fläche in m2	Prüfung AGR

Erstellungsdatum
05.03.2019

Erhebung der unüberbauten Bauzonen
Wyssachen
Hotel- und Ferienhauszonen

Geoportal des Kantons Bern
Géoportail du canton de Berne

Total Auszonungen von Hotel- und Ferienhauszonen	0

- Umzonungen von Hotel- und Ferienhauszonen in übrige Bauzonen

Grundstück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuchkreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung lokal neu	anrechenbare Fläche in m2	Prüfung AGR
Total Umzonungen von Hotel- und Ferienhauszonen in übrige Bauzonen					0	
Bilanz geplante Änderungen in den Hotel- und Ferienhauszonen					**0**	

Nicht in der Bilanz berücksichtigte Änderungen

Umzonungen innerhalb von Hotel- und Ferienhauszonen

Grundstück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuchkreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung lokal neu	anrechenbare Fläche in m2	Prüfung AGR

Erhebung der unüberbauten Bauzonen
Wyssachen
Hotel- und Ferienhauszonen

Geoportal des Kantons Bern
Géoportail du canton de Berne

Zusammenfassung		**davon akzeptierte**
Total unüberbaute Hotel- und Ferienhauszonen in rechtskräftiger Nutzungsplanung	0	0
+ Total Einzonungen in Hotel- und Ferienhauszonen	0	0
+ Total Umzonungen übrige Bauzonen in Hotel- und Ferienhauszonen	0	0
- Total Auszonungen von Hotel- und Ferienhauszonen	0	0
- Total Umzonungen von Hotel- und Ferienhauszonen in übrige Bauzonen	0	0
Total unüberbaute Hotel- und Ferienhauszonen nach Ortsplanungsrevision	**0**	**0**

Überbaute Bauzonen
Wyssachen
Wohn-, Misch- und Kernzonen

Geoportal des Kantons Bern
Géoportail du canton de Berne

Überprüfte und als überbaut bezeichnete Wohn-, Misch- und Kernzonen (AHOP Kap. 3.1)							
Grund-stück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch-kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung kantonal	Stand der Überbauung	Fläche in m2	Prüfung AGR
590		0	Dorfzone 2-geschossig	Kernzone ländlich	Überbaut	1 631	nicht geprüft
234		0	Dorfzone 2-geschossig	Kernzone ländlich	Überbaut	1 892	nicht geprüft
878		0	Dorfzone 2-geschossig	Kernzone ländlich	Überbaut	1 314	nicht geprüft
885		0	Wohnzone 2-geschossig	Wohnzone, 2 Geschosse	Überbaut	645	nicht geprüft
903		0	Wohnzone 2-geschossig	Wohnzone, 2 Geschosse	Überbaut	780	nicht geprüft
898		0	Wohnzone 2-geschossig	Wohnzone, 2 Geschosse	Überbaut	846	nicht geprüft
463		0	Wohnzone 2-geschossig	Wohnzone, 2 Geschosse	Überbaut	1 673	nicht geprüft
42		0	Wohnzone 2-geschossig	Wohnzone, 2 Geschosse	Überbaut	2 808	nicht geprüft
42		0	Wohnzone 2-geschossig	Wohnzone, 2 Geschosse	Überbaut	201	nicht geprüft
Total überprüfte und als überbaut bezeichnete Wohn-, Misch- und Kernzonen						**11 791**	
davon duch das AGR nicht akzeptierte Flächen						**0**	

Erstellungsdatum
05.03.2019

Überbaute Bauzonen
Wyssachen
Arbeitszonen

Geoportal des Kantons Bern
Géoportail du canton de Berne

Überprüfte und als überbaut bezeichnete Arbeitszonen (AHOP Kap. 3.1)							
Grund-stück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch-kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung kantonal	Stand der Überbauung	Fläche in m2	Prüfung AGR
281		0	Gerbezone 10m	Arbeitszone	Überbaut	6 762	nicht geprüft
Total überprüfte und als überbaut bezeichnete Arbeitszonen						**6 762**	
davon duch das AGR nicht akzeptierte Flächen						**0**	

Erstellungsdatum
05.03.2019

Überbaute Bauzonen

Wyssachen
Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit

Geoportal des Kantons Bern
Géoportail du canton de Berne

Überprüfte und als überbaut bezeichnete Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit (AHOP Kap. 3.1)							
Grund-stück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch-kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung kantonal	Stand der Überbauung	Fläche in m2	Prüfung AGR
Total überprüfte und als überbaut bezeichnete Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit						**0**	
davon duch das AGR nicht akzeptierte Flächen						**0**	

Überbaute Bauzonen

Wyssachen
Hotel- und Ferienhauszonen

Geoportal des Kantons Bern
Géoportail du canton de Berne

Überprüfte und als überbaut bezeichnete Hotel- und Ferienhauszonen (AHOP Kap. 3.1)							
Grund-stück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch-kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung kantonal	Stand der Überbauung	Fläche in m2	Prüfung AGR
Total überprüfte und als überbaut bezeichnete Hotel- und Ferienhauszonen						**0**	
davon duch das AGR nicht akzeptierte Flächen						**0**	

Anhang 2: Verlauf eingedolter Gewässer

Innerhalb der Bauzone: Zufluss Wyssache bei Schulhaus

Überprüfung der Lage des Zuflusses mit Fotostandorten

Standort 1

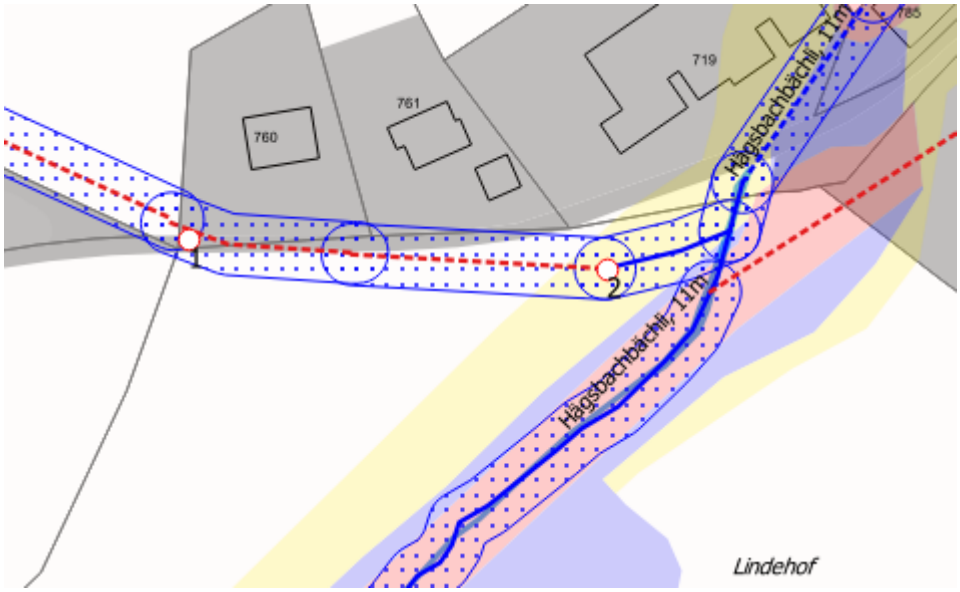
Standort 2

Standort 3

Standort 4

Standort 5

Innerhalb der Bauzone: Zufluss Hägsbachbächli bei Schulhaus

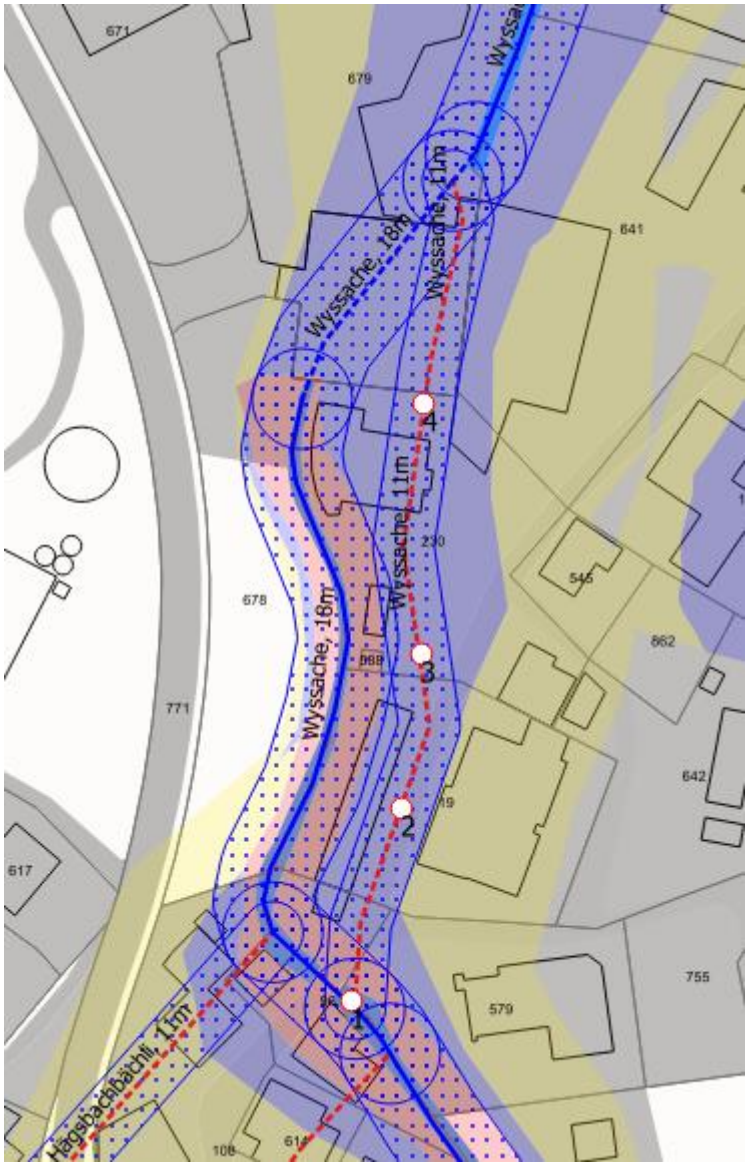


Standort 1

Standort 2

Im Rahmen einer Begehung mit verschiedenen Fachstellen wurde entschieden, dass der eingedolte Bereich, der parallel zum Hägsbachbächli fliesst, als Kanal ausgeschieden wird und keinen Gewässerraum benötigt.

Innerhalb der Bauzone: Eingedolter Bereich Wyssache



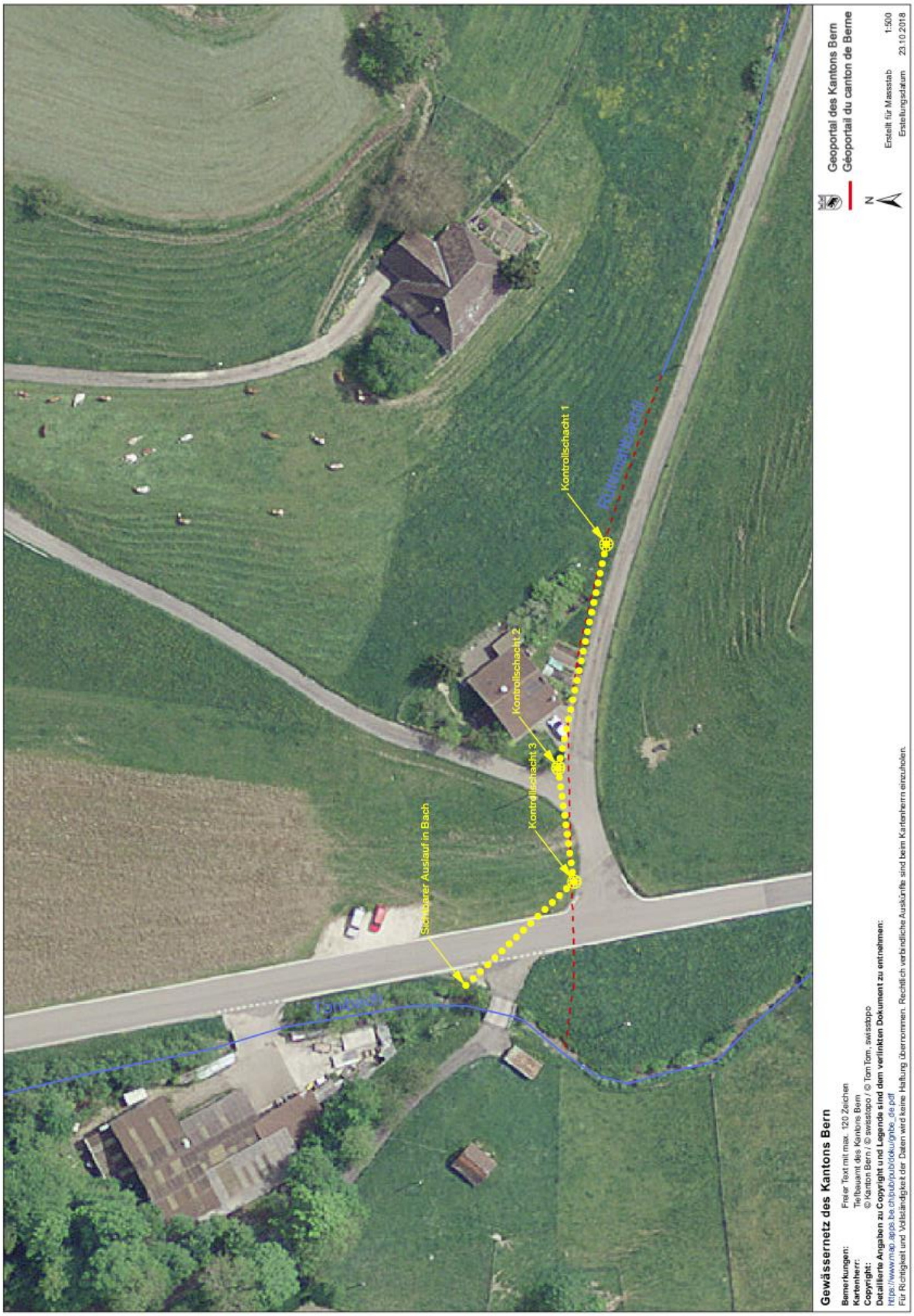
Standort 1

Standort 2

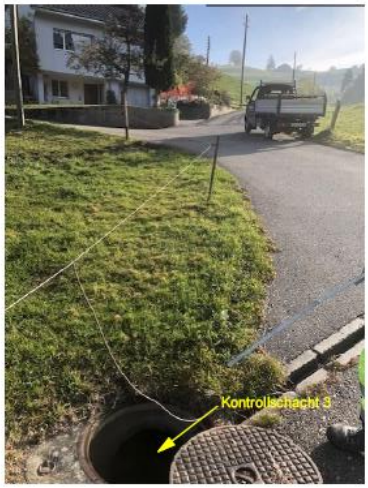
Standort 3

Standort 4

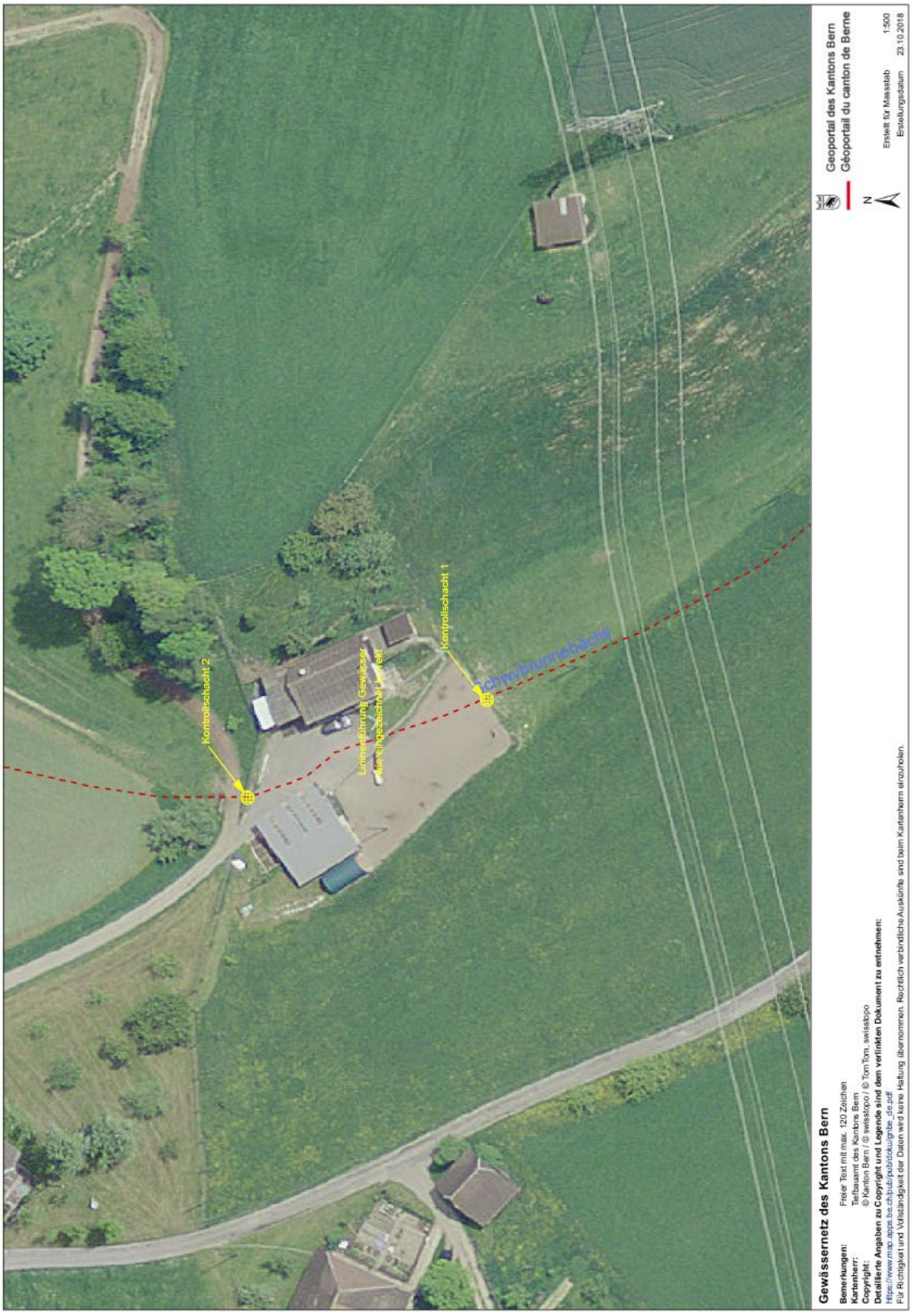
Ausserhalb der Bauzone: Rüttimatt



Rüttimatt

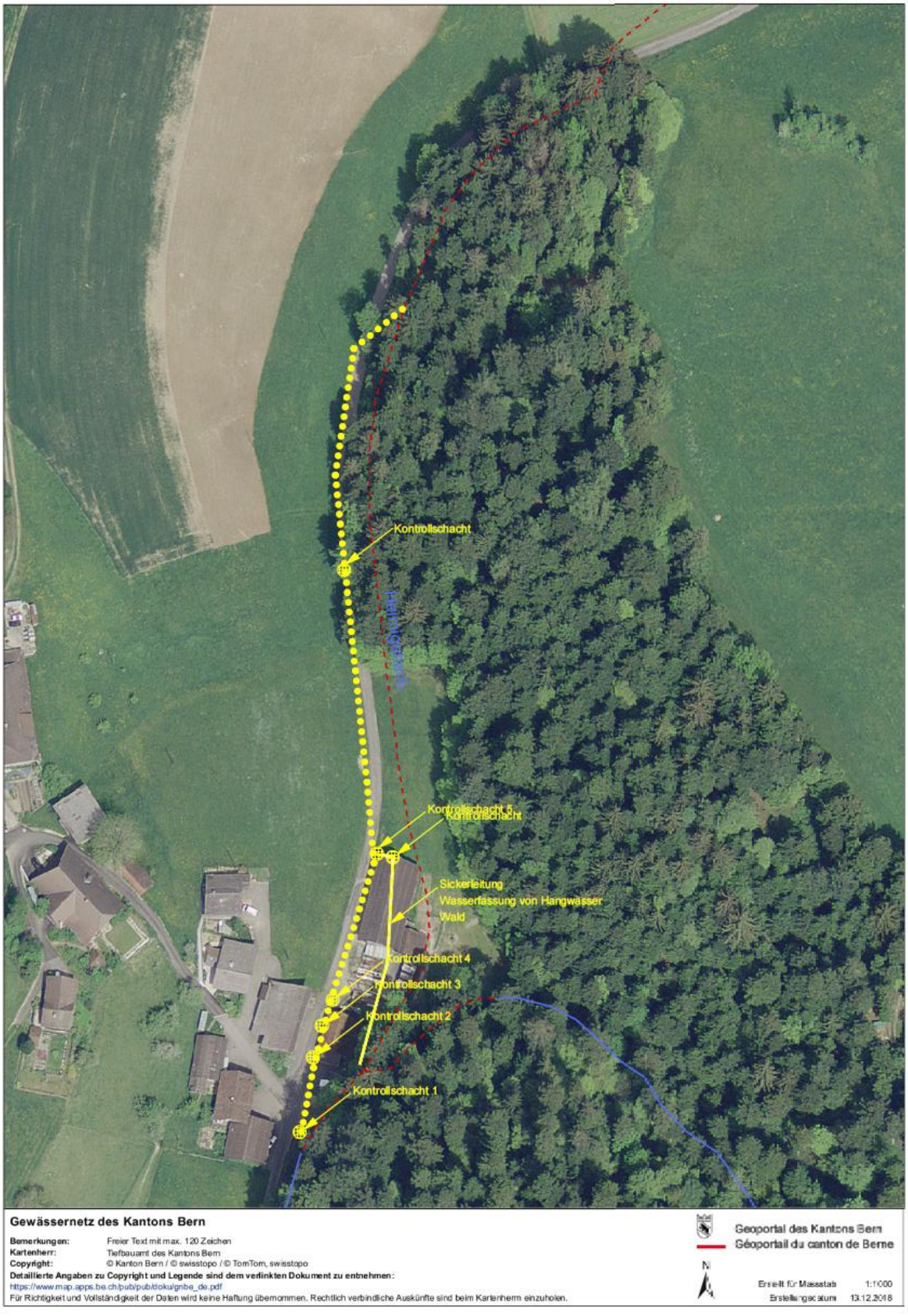


Ausserhalb der Bauzone: Schweinbrunnen



Schweinbrunnen

Ausserhalb Bauzone: Heimigen



Heimigen

Kontrollschacht 1

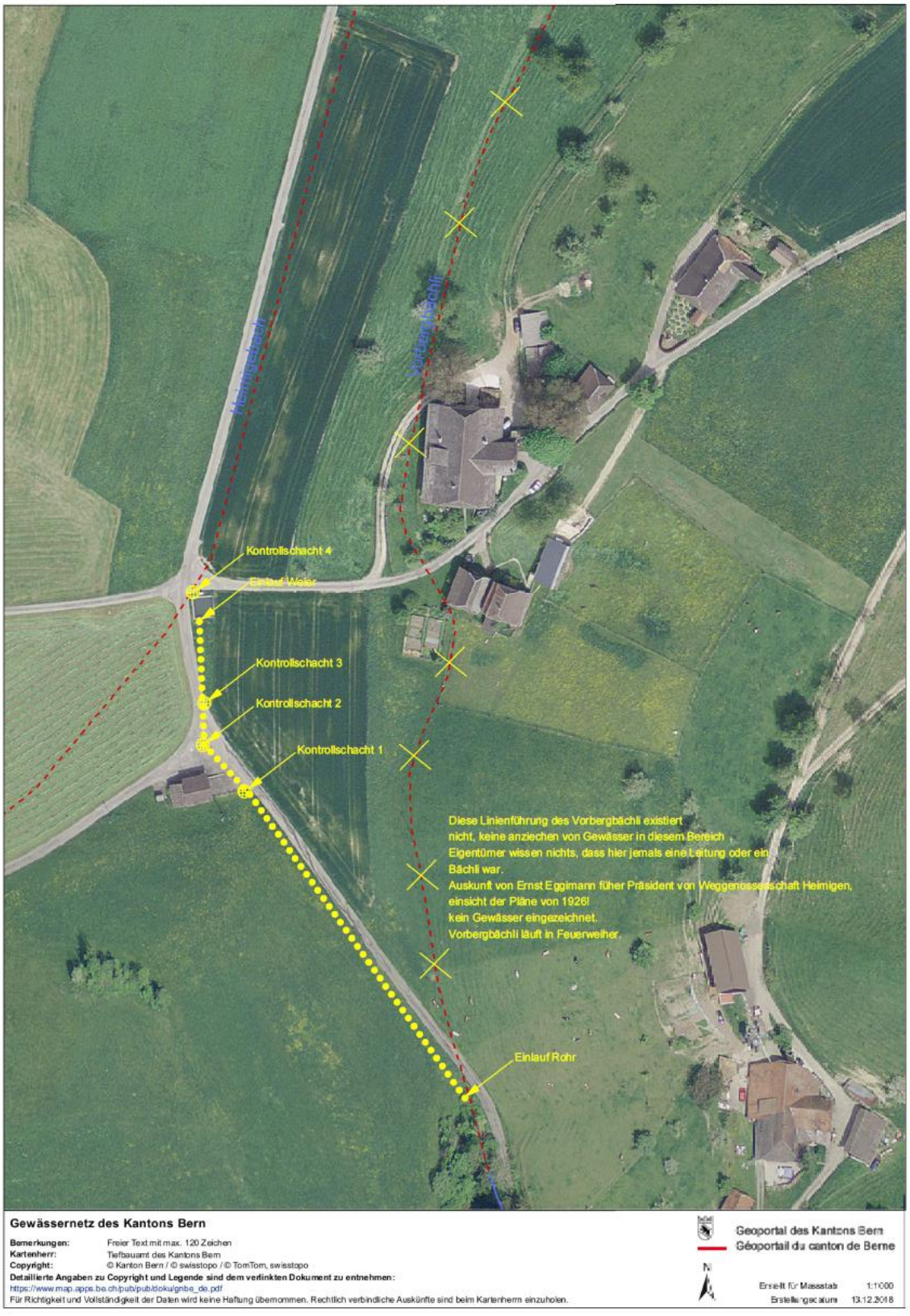
Kontrollschacht 2

Kontrollschacht 3

Kontrollschacht 4

Heimigen

Ausshalb der Bauzone: Vorberg



Vorberg

Einlauf Rohr

Kontrollschacht 1

Kontrollschacht 2

Kontrollschacht 3

Vorberg

Anhang 3: Gegenüberstellung Baureglement bisher – neu

Art. bisher	Bestimmung bisher	Art. neu	Bemerkungen
1	Geltungsbereich, Bedeutung, Besitzstand	1 Lesehilfe	Geltungsbereich Abs. 1 sinngemäss übernommen, Abs. 2–4 übergeordnet geregelt
2	Vorbehalt anderer Vorschriften	Lesehilfe	übergeordnet geregelt
3	Ausnahmen	Lesehilfe	übergeordnet geregelt; Näherbau: Art. 8 Abs. 1 Stützmauern: Art. 18 Abs. 2 Gewässerraum: Art. 28 Abs. 3 Landschaftsschutzgebiete: Art. 29 Abs. 2
4	Baubewilligung/Baubeginn	Lesehilfe	übergeordnet geregelt
5	Voraussetzungen, Befugnisse der Baukommission	Lesehilfe	übergeordnet geregelt
5	f) Fachinstanz	21	sinngemäss übernommen
6	Umgebungsgestaltungspläne, Emmissionspläne	19	Aussenraumgestaltung; sinngemäss übernommen
7	Erschliessung, Abstellplätze	–	übergeordnet geregelt
8	Bauweise, allg. Gestaltungsvorschriften	14 15	Gestaltungsgrundsatz und Beurteilungskriterien bzw. übergeordnet geregelt
9	Umgebungsgestaltung	18/ 19	Terrainveränderungen / Aussenraumgestaltung; sinngemäss übernommen
10	Baugestaltung	16	Bauweise, Stellung der Bauten; sinngemäss übernommen
11	Bauabstand von öffentlichen Strassen	9	sinngemäss übernommen
12	Bauabstand von Gewässern, Waldabstand, Heckenabstand	27 30	gemäss Gewässerraumausscheidung gemäss Musterbaureglement Kanton Wald: übergeordnet geregelt
13	Abstandsvorschriften in und gegenüber ZöN	10	sinngemäss übernommen
14	Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund	4 6	sinngemäss übernommen
15	An- und Nebenbauten Abs. 1 Abs. 2	5	Umsetzung gemäss BMBV
16	Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	5	Umsetzung gemäss BMBV
17	Näherbau, Grenzanbau, Zusammenbau	8	sinngemäss übernommen
18	Gebäudeabstand Gestaltungsfreiheit	7 20	sinngemäss übernommen
19	Gebäudelänge	4	sinngemäss übernommen
20	Geschosszahl	4 5	Umsetzung gemäss BMBV
21	Gebäudehöhe	4 5	Umsetzung gemäss BMBV
22	Gestaffelte Gebäude am Hang	5	Umsetzung gemäss BMBV

Art. bisher	Bestimmung bisher	Art. neu	Bemerkungen
23	Gewerbebauten in der Gewerbezone	4 5	Umsetzung gemäss BMBV
24	Dachausbau	–	übergeordnet geregelt; siehe auch baupolizeiliche Masse
25	Dachgestaltung	17	Vereinfacht; Formulierung gemäss Muster-baureglement Kanton
26	Dachaufbauten	17	Vereinfacht; Formulierung gemäss Muster-baureglement Kanton
27	Nutzung der Bauzonen	Lesehilfe 2	übergeordnet geregelt; Infrastrukturbeiträge: neue Mehrwertabgabe gemäss Art. 2;
28	Landwirtschaftszone	12	Formulierung gemäss Musterbaureglement Kanton
29	Wohnzone W2	3	sinngemäss übernommen
30	Dorfzone D2	3	sinngemäss übernommen
31	Gewerbezone G8 und G10	3	sinngemäss übernommen
32	Detailerschliessung, Überbauungs-pflicht	–	übergeordnet geregelt
33	Zonen mit Planungspflicht	–	Keine ZPP
34	Zonen für öffentliche Nutzungen	10	sinngemäss übernommen
35	Zone für Sport- und Freizeitanlagen	11	sinngemäss übernommen
36	Geschützte Kulturobjekte, Baugrup-pen, historische Verkehrswege	22 23 24 25 26 27 28 29 30	Baudenkmäler, historische Verkehrswege, markante Einzelbäume, Landschaftsschon-gebiete, Landschaftsschutzgebiete, weitere Schutzobjekte, Hecken
37	Archäologische Bodenfunde und Schutzobjekte	25	sinngemäss übernommen;
38	Gefahrengebiete	31	sinngemäss übernommen bisheriger Art. 38 Abs. 4 im übergeordneten Recht geregelt
39	Baumasse	4	Umsetzung gemäss BMBV
40	Gemeinderat	–	übergeordnet geregelt
41	Baukommission	32	
42	Widerhandlungen	33	sinngemäss übernommen
43	Inkrafttreten/Aufheben	34 35	sinngemäss übernommen
–	Mehrwertabgabe und Bauverpflich-tung	2	
–	Weilerzone	12	
–	Gestaltungsspielraum	19	
–	Fachberatung	20	

Art. bisher	Bestimmung bisher	Art. neu	Bemerkungen
–	Ortsbildschutzgebiete	22	
–	Historische Verkehrswege der Schweiz	23	
–	Markante Einzelbäume	25	
–	Aussichtspunkte	28	
–	Hecken, Feld- und Ufergehölz	29	