Einwohnergemeinde Wyssachen

georegio
atelier für raumentwicklung

Ortsplanungsrevision Wyssachen

Bericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV)

Stand: 14.06.2021, Genehmigung

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	14.10.2019	Vorprüfungsexemplar
2.0	12.05.2020	Exemplar abschliessende Vorprüfung
3.0	15.12.2020	Exemplar öffentliche Auflage
4.0	14.06.2021	Exemplar Genehmigung

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage 7
1.1 Bestehende Planungsinstrumente 7
1.2 Entwicklung und Struktur von Bevölkerung und Beschäftigten 8
1.3 Gemeindetypologie 9
1.4 Siedlungsstruktur 10

2 Zielsetzungen 10
2.1 Ziele der Ortsplanung 10
2.2 Übereinstimmung der Zielsetzungen mit den übergeordneten Planungen 11

3 Vorgehen und Projektorganisation 12
3.1 Projektorganisation 12
3.2 Arbeitsschritte Ortsplanung 12
3.3 Planungsprogramm 13

4 Grundlagen für die Ortsplanungsrevision 14
4.1 Verkehr und Erschliessung 14
4.2 Ver- und Entsorgung 15
4.3 Ortsbild 16
4.4 Natur und Landschaft 18
4.5 Umwelt 22

5 Siedlungsentwicklung nach innen 25
5.1 Rahmenbedingungen und Vorgehen 25
5.2 Übersicht der wichtigsten Nutzungsreserven 26
5.3 Aktivierung der Nutzungsreserven 27
5.4 Übersicht und Beurteilung der Innenentwicklungspotentiale 27
5.5 Priorisierung der Innenentwicklungspotentiale 28
5.6 Monitoring / Controlling 28

6 Zonenplan Siedlung 29
6.1 Einzonung ZSF «Therapiereiten» 29
6.2 Umzonung UeO in Regelbauzone 31
6.3 Auszonung unüberbauter Grundstücke 32
6.4 Weilerzonen 32
6.5 Geprüfte, aber nicht realisierte Einzonung 34

7 Zonenplan Landschaft und Gewässerräume 35
7.1 Ausscheidung von Gewässerräumen 35
7.2 Bestimmung der Gewässerraumbreiten 36
7.3 Verzicht auf Gewässerraumausscheidung 37
7.4 Erhöhung der Gewässerraumbreiten 38
7.5 Lage der eingedolten Gewässer 40
7.6 Darstellung des Gewässerraums 40
7.7 Gewässerbegehung vom 14. November 2018 40
7.8 Kantonales Gewässerentwicklungskonzept GEKOBE 2014 41
7.9 Inventarplan 41
7.10 Landschaftsschutzgebiete 41
7.11 Kultur- und Naturobjekte 42

8 Baureglement 43
8.1 Aufbau Baureglement (BauR) 43
8.2 Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) 43
8.3 Materielle Änderungen 44

9 Besondere Themen 45

9.1 Modell Mehrwertabschöpfung 45
9.2 Bauverpflichtung 46
10 Verfahren 48
10.1 Allgemein 48
10.2 Öffentliche Mitwirkung 48
10.3 Vorprüfung 48
10.4 Auflage, Einsprachen und Beschluss 53
10.5 Genehmigung 54
Anhang 55
Anhang 1: Liste der Bauzonenreserven (Auszug WebGIS Kanton Bern) 55
Anhang 2: Verlauf eingedolter Gewässer 64
Anhang 3: Gegenüberstellung Baureglement bisher – neu 81
Anhang 4: Unterlagen zur ZSF Therapiereiten 84
Anhang 5: Unterlagen zur Festlegung der Bauverpflichtung 92

Beilagen

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

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Bevölkerungsstand Wyssachen 2006 – 2016 8
Abb. 2 Altersstruktur Wyssachen 2016 8
Abb. 3 Beschäftige nach Wirtschaftssektor 2015 9
Abb. 4 Projektorganisation 12
Abb. 5 ÖV-Einzugsgebiete 14
Abb. 6 Kantonsstrassen im Gemeindegebiet 14
Abb. 7 Ausschnitt Fusswegnetz (rote Linie) aus Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr 15
Abb. 8 Anpassung Baugruppen Gemeinde Wyssachen 17
Abb. 9 Gewässernetz Gemeinde Quelle: Geoportal Kanton Bern 19
Abb. 10 Inventar der historischen Verkehrswege (IVS) Quelle: Geoportal Kanton Bern 19
Abb. 11 Fruchtfolgeflächen (braun gestrichelt) 20
Abb. 12 Naturgefahren Gemeinde Wyssachen Quelle: Geoportal Kanton Bern 22
Abb. 13 Grundwasserschutzkarte 24
Abb. 14 Altlasten 24
Abb. 15 Nutzungsreserven und -potentiale 25
Abb. 16 Beispiel einer Berechnung der natürlichen Gerinnesohlenbreite 36
Abb. 17 Berechnung der Gewässerraumbreite 37
Abb. 18 Ufervegetation Boppigebächli 39
Abb. 19 Ufervegetation Tönibach 39
Abb. 20 Ufervegetation Mannshusbach 40
Abb. 21 Aufzuhebende Gewässerstränge 41
Abb. 22 Nicht umgesetztes Landschaftsschutzgebiet im Osten der Gemeinde (Inventarplan) .. 42
Abb. 23 Messweise Gebäudehöhe (bisher) und Fassadenhöhe traufseitig (neu) 43
Abb. 24 Entstehung eines planungsbedingten Mehrwerts 46

Tabellenverzeichnis

Tab. 1 Statistische Daten Wohn–, Misch– und Kernzonen (Stand: Mai 2019) 10
Tab. 2 Wohnbaulandbedarf der Gemeinde Wyssachen (Stand Mai 2019) 10
Tab. 3 Arbeitsschritte Ortsplanungsrevision 13
Tab. 4 Ergebnis Überprüfung Baugruppen durch Denkmalpflege 16
Tab. 5 Inventar der historischen Verkehrswege 20
Tab. 6 Interessenabwägung Naturgefahren Parzelle Nr. 889 23
Tab. 7 Interessenabwägung Naturgefahren Parzelle Nr. 745 23
Tab. 8 Übersicht und Beurteilung der Innenentwicklungspotentiale 27
Tab. 9 Priorisierung der Innenentwicklungspotentiale 28
Tab. 10 Einzonung ZSF 2 «Therapiereiten» 30
Tab. 11 Interessenabwägung blaues Gefahrengebiet 31
Tab. 12 Umzonung UeOs 31
Tab. 13 Auszonung Dorfzone 32
Tab. 14 Weilerzonen 33
Tab. 15 Einzonung ZöN 4 «Sportplatz» 34
Tab. 16 Korrekturfaktoren für die Berechnung der natürlichen Gerinnesohlenbreite 36
Tab. 17 Gewässerräume in der Gemeinde Wyssachen 37
Tab. 18 Weitere wichtige Änderungen am Baureglement 45

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 waren, müssen die kommunalen Baureglemente bis im Jahr 2023 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

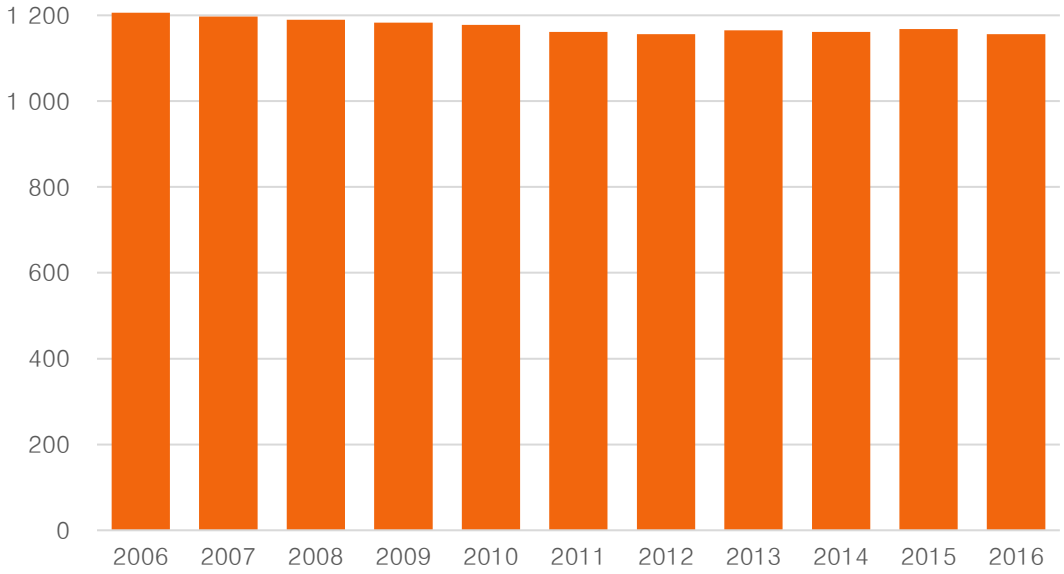


Abb. 1 Bevölkerungsstand Wyssachen 2006 – 2016
Quelle: Bundesamt für Statistik, www.bfs.admin.ch

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.

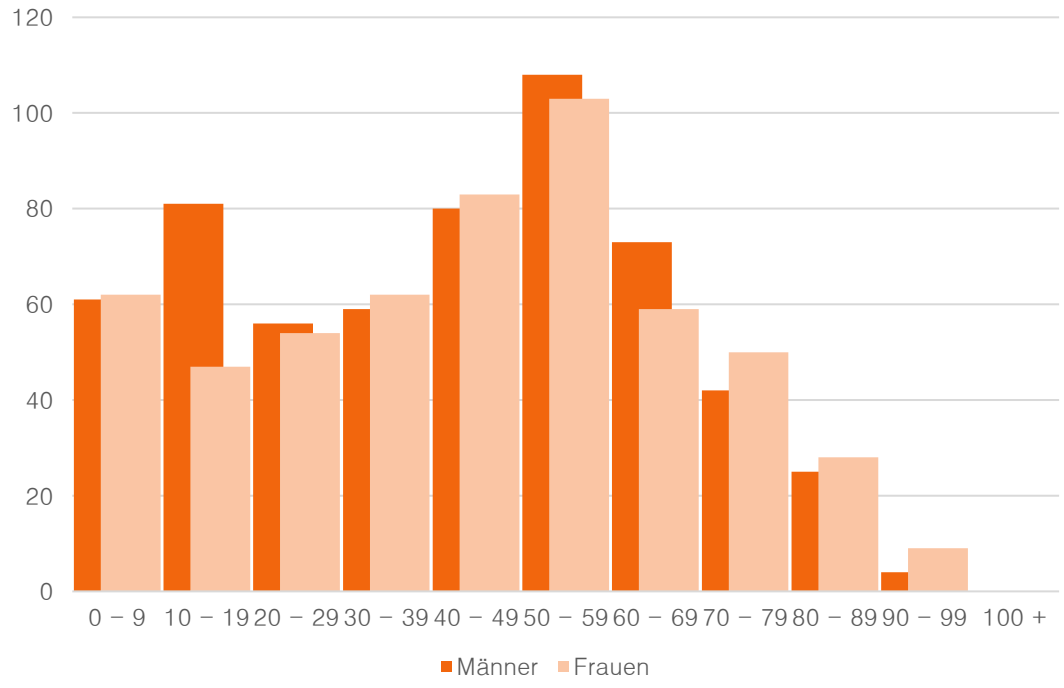


Abb. 2 Altersstruktur Wyssachen 2016
Quelle: Bundesamt für Statistik, www.bfs.admin.ch

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).

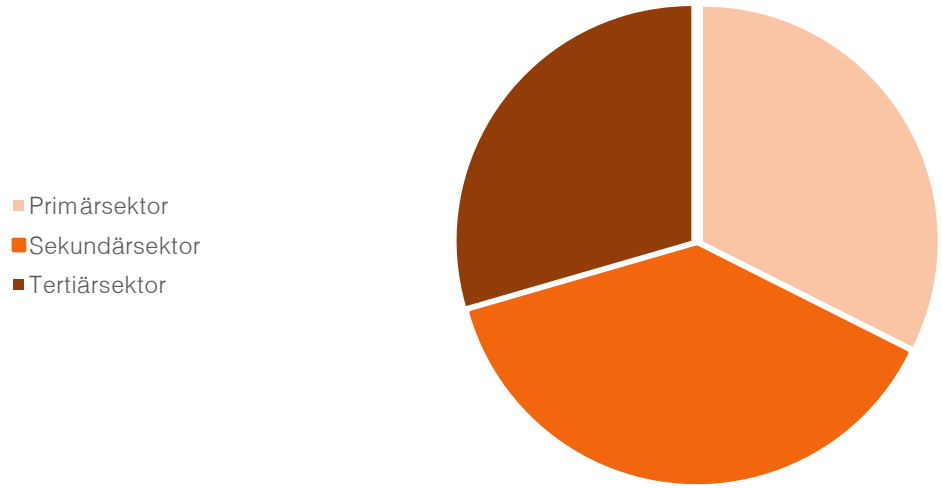


Abb. 3 Beschäftige nach Wirtschaftssektor 2015
Quelle: Bundesamt für Statistik, www.bfs.admin.ch

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 gut 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. 1.4 ha, die in Abzug gebracht werden muss. Die Raumnutzerdichte ist mit 35 Personen pro ha leicht grösser als angedacht (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	1144
Einwohner in Wohn–, Misch– und Kernzonen	391
Einwohner ausserhalb von Wohn–, Misch– und Kernzonen	753
Anteil Einwohner ausserhalb Wohn–, Misch– und Kernzonen in %	66%
Beschäftigte in Wohn–, Misch– und Kernzonen	59
Anzahl Raumnutzer in Wohn–, Misch– und Kernzonen	450
Überbaute Wohn–, Misch– und Kernzonen in ha (nach Bauzonenstatistik 2018, AGR)	13.0
Raumnutzerdichte der Gemeinde (RN/ha), Zielwert AGR: 34 RN/ha	35

Tab. 1 Statistische Daten Wohn–, Misch– und Kernzonen (Stand: Mai 2019)

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	24
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	1.4
Wohnbaulandbedarf in ha (im Rahmen der OPR zu überprüfen)	0

Tab. 2 Wohnbaulandbedarf der Gemeinde Wyssachen (Stand Mai 2019)

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 Dorf– 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. 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.

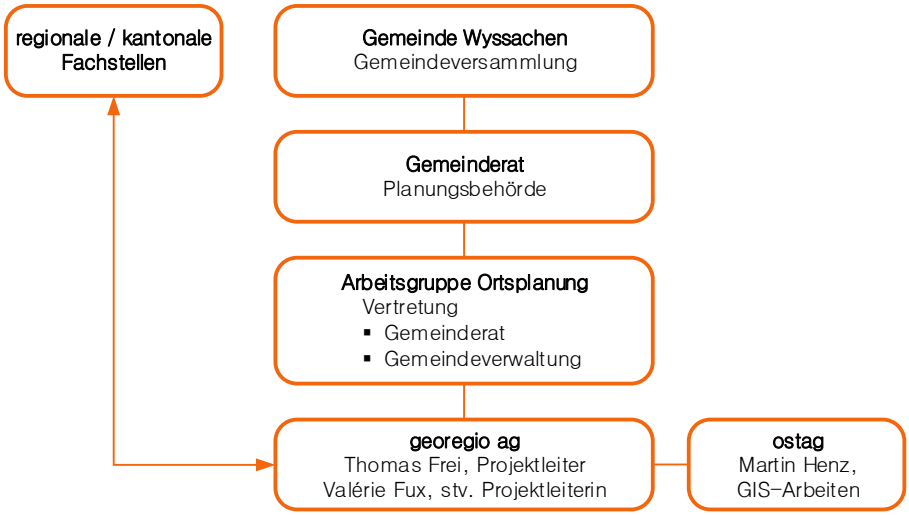


Abb. 4 Projektorganisation

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 27.05.2019 bis und mit dem 27.06.2019 die Mitwirkung statt (Kap. 10.2).

Projektphase	2018				2019				2020				21	
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
Auftragserteilung	▲													
Grundlagen- und Analysephase														
Entwurfsphase														
Konsolidierungsphase						▲								
Beschlussphase/Umsetzung														▲

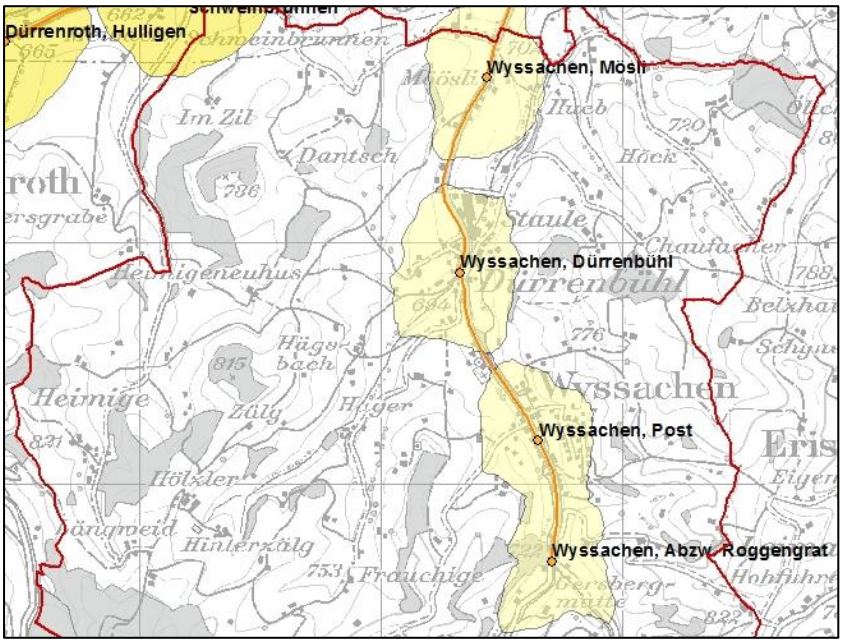
Legende:
- Offerierte Leistungen der georegio ag
- Leistungen Dritter
- ▲ Meilensteine

4 Grundlagen für die Ortsplanungsrevision

4.1 Verkehr und Erschliessung

4.1.1 Öffentlicher Verkehr

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Wyssachen ist mit der Buslinie (orange) Huttwil – Wyssachen erschlossen (Abb. 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.

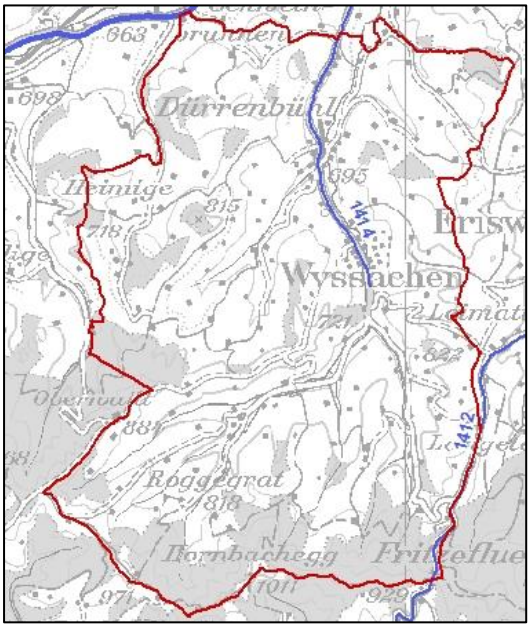


Abb. 6 Kantonsstrassen im Gemeindegebiet

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.

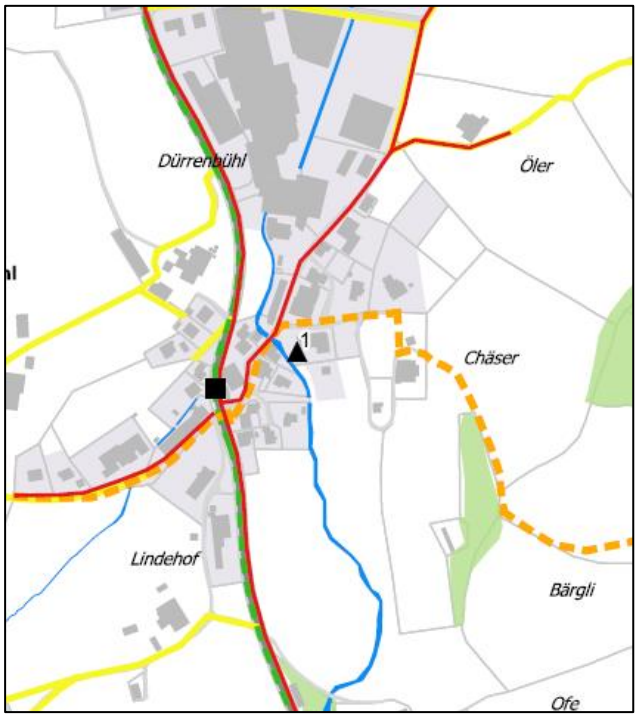


Abb. 7 Ausschnitt Fusswegnetz (rote Linie) aus Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr

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 am 1. September 2016 revidierten kantonalen Energiegesetz (KEnG) sind bei Neubauten die im Anhang 7 KEnV festgelegte Grenzwerte (gewichteter Energiebedarf pro Jahr für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung) einzuhalten. Die Gemeinde kann die Grenzwerte gestützt auf Art. 13 Abs. 1 KEnV weiter beschränken. Der Gemeinderat von Wyssachen verzichtet auf diese Verschärfung und übernimmt damit die kantonalen Vorschriften.

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 Staule, Heimige und Huebershus. Im Siedlungsgebiet wie auch im Streusiedlungsgebiet bestehen gemäss Bauinventar viele schützens- und erhaltenswerte Gebäude.

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. Die Baugruppenüberprüfung ist inzwischen abgeschlossen. Sie führte zu folgenden Änderungen:

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

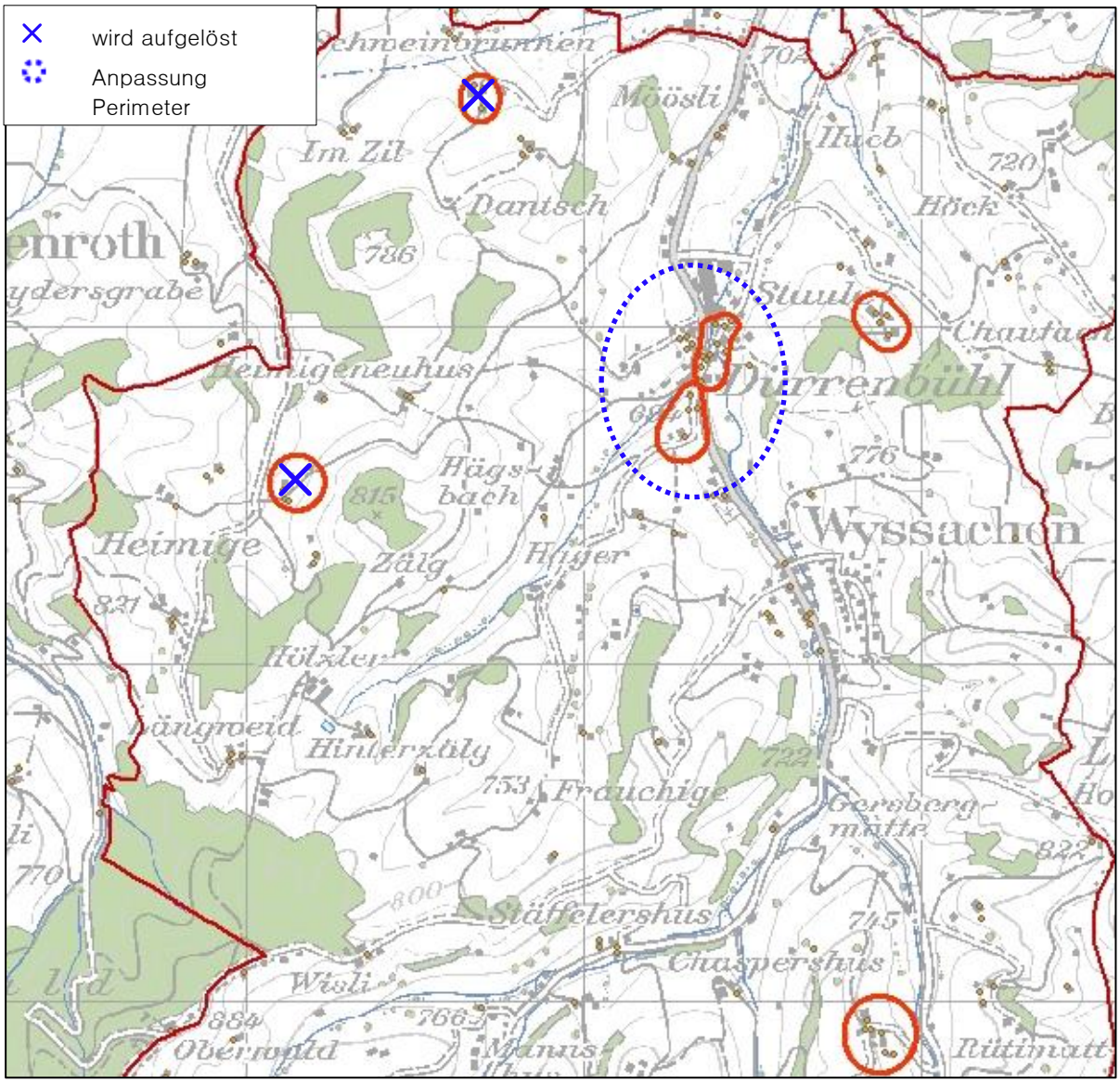


Abb. 8 Anpassung Baugruppen Gemeinde Wyssachen

Das Siedlungsgebiet von Wyssachen weist gemäss kantonalem Bauinventar neu drei Baugruppen auf: eine rund um das Gebiet des nördlichen Dorfkerns (Lindehof und Dürrenbühl), eine beim Weiler Staule und eine beim Weiler Huebershus. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden für die Baugruppen grundeigentümerverbindliche Ortsbildschutzperimeter ausgeschieden. Ortsbild-schutzperimeter 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 und Gewässerräume dargestellt. Die Überprü-fung der Schutzwürdigkeit erfolgt im Baubewilligungsverfahren (Art. 13c Abs. 2 BauV).

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 aufgeführt. Dieser umfasst Grundlagen des Bundes, des Kantons, der Region und der Gemeinde. Die Landschaftselemente aus dem bisherigen Schutzzonenplan 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. 7.10 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).

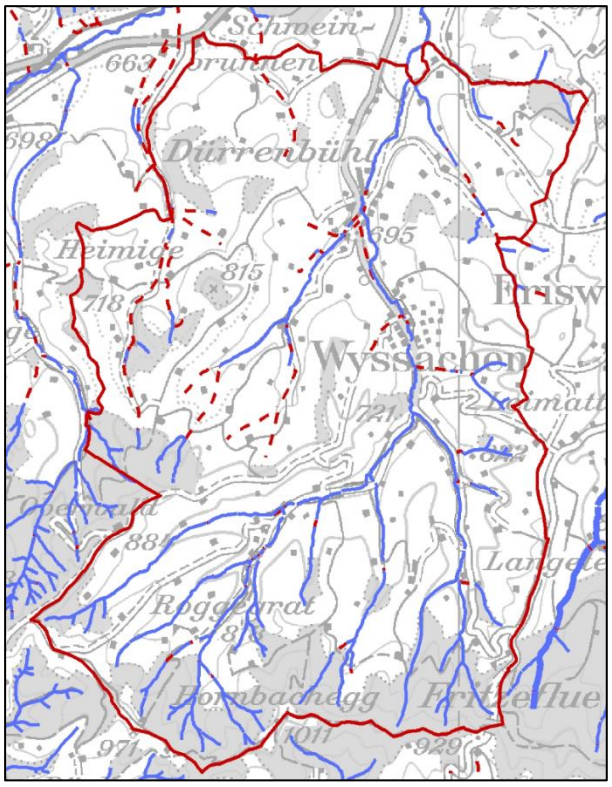
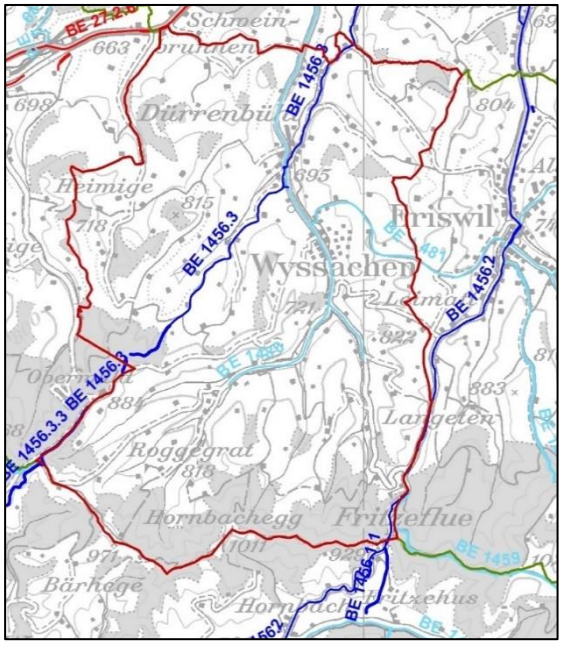


Abb. 9 Gewässernetz Gemeinde
Quelle: Geoportal Kanton Bern

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 Schutzgebiete 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 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.

Mindestdichte bei unüberbauten Flächen (haushälterische Bodennutzung/SEin):
Im Sinn der haushälterischen Bodennutzung und der Siedlungsentwicklung nach innen (gestützt auf Art. 3 RPG i.V.m. Art. 8a Abs. 1 und Art. 54 Abs. 2 Bst. I BauG) ist für die Parzellen Nrn. 367 und 896 (Dorf- oder Wohnzone) eine Mindestdichte in Form einer Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.4 einzuhalten. Für die unüberbaute Arbeitszone auf der Parzelle Nr. 893 wird eine minimale Überbauungsziffer von 50% festgelegt.

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 Siedlung 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.

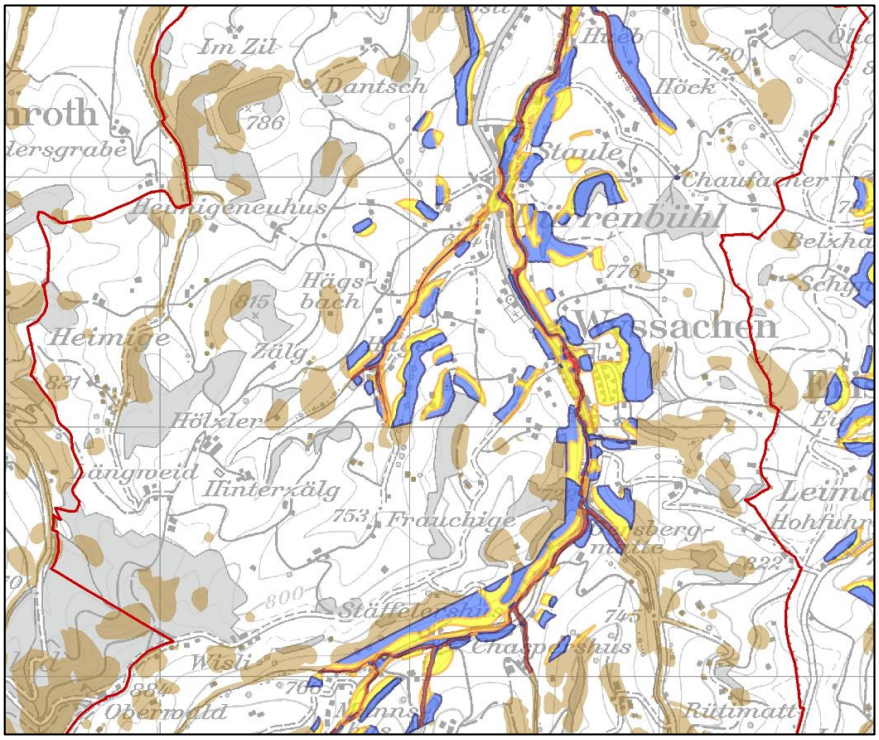
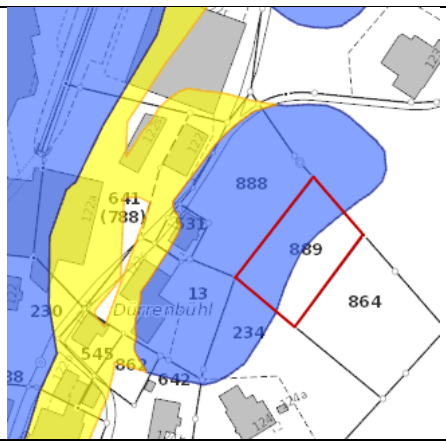


Abb. 12 Naturgefahren Gemeinde Wyssachen
Quelle: Geoportal Kanton Bern

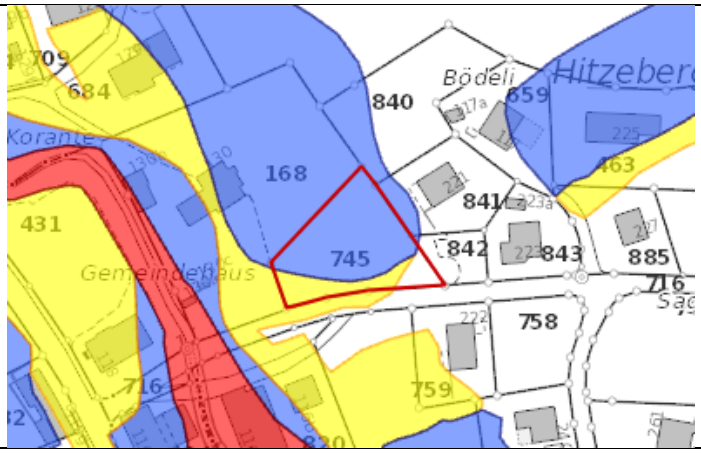
Falls Zonenplanänderungen von Naturgefahren betroffen sind, wird dies im Kap. 6 behandelt. Von den unüberbauten Parzellen handelt es sich bei Parzelle Nr. 889 um eine Parzelle, die sich zur Hälfte in einem blauen Gefahrengebiet befindet. Zudem liegt die Parzelle Nr. 745 ebenfalls in einem blauen Gefahrengebiet. Falls unüberbaute Parzellen in einem blauen Gefahrengebiet liegen, ist eine Interessenabwägung vorzunehmen.

Interessenabwägung Naturgefahren:

Parzelle	889
Lokalisierung	
Gefahrenstufe	Blaues Gefahrengebiet (mittlere Gefährdung)

Grundstücknutzung heute:	unüberbaut, Landwirtschaft
Grundstücknutzung künftig:	weitgehend überbaut, Dorfzone
Naturereignisse / Schadenpotential:	Rutschgefahr
Letztes bekanntes Ereignis gemäss Ereigniskataster	–
Beschluss Gemeinde	Belassen in der Bauzone
Begründung:	Die Fläche liegt mitten im Siedlungsgebiet von Wyssachen. Weitere Bauvorhaben konnten in der Umgebung in den vergangenen Jahren mit entsprechenden Massnahmen realisiert werden. Zudem plant der Grundeigentümer die Fläche bald zu überbauen. Eine Auszonung der Parzelle angrenzend an eine bestehende Siedlungsstruktur wäre angesichts der bisherigen Bautätigkeit unverhältnismässig.

Tab. 6 Interessenabwägung Naturgefahren Parzelle Nr. 889

Parzelle	745
Lokalisierung	
Gefahrenstufe	Blaues Gefahrengebiet (mittlere Gefährdung)
Grundstücknutzung heute:	unüberbaut, Landwirtschaft
Grundstücknutzung künftig:	weitgehend überbaut, Dorfzone
Naturereignisse / Schadenpotential:	Rutschgefahr
Letztes bekanntes Ereignis gemäss Ereigniskataster	–
Beschluss Gemeinde	Belassen in der Bauzone
Begründung:	Die Fläche liegt mitten im Siedlungsgebiet von Wyssachen. Weitere Bauvorhaben konnten in der Umgebung in den vergangenen Jahren mit entsprechenden Massnahmen realisiert werden. Zudem plant der Grundeigentümer die Fläche bald zu überbauen. Eine Auszonung der Parzelle angrenzend an eine bestehende Siedlungsstruktur wäre angesichts der bisherigen Bautätigkeit unverhältnismässig.

Tab. 7 Interessenabwägung Naturgefahren Parzelle Nr. 745

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). Einige Teilgebiete sind als Grundwasserschutzzone S1, S2 oder S3 ausgeschieden.

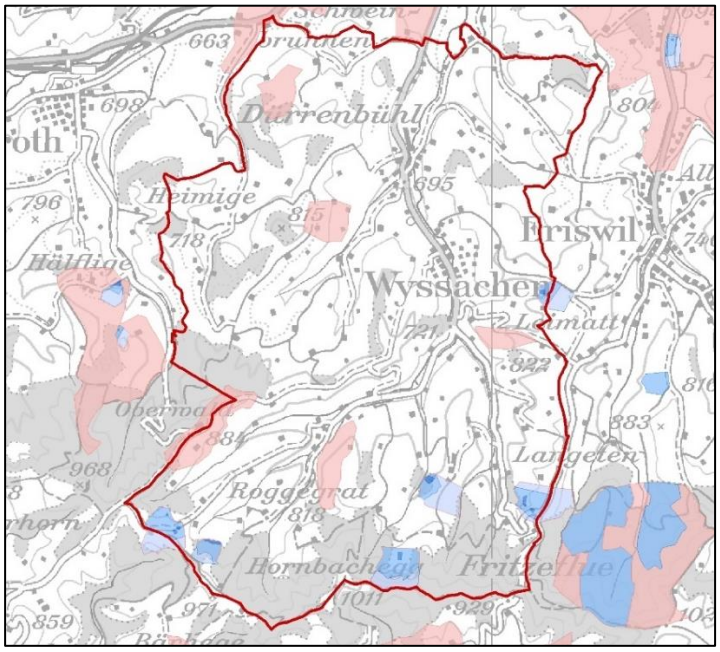


Abb. 13 Grundwasserschutzkarte
Quelle: Geoportal Kanton Bern

4.5.3 Altlasten

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

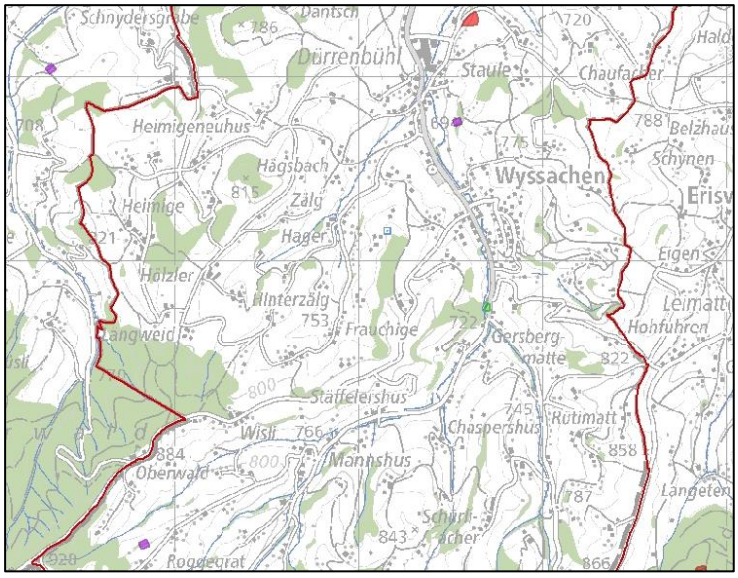


Abb. 14 Altlasten
Quelle: Geoportal des Kantons Bern

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- oder Dorfzone 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

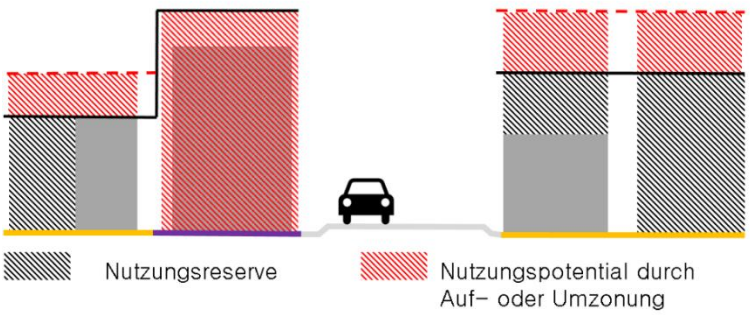


Abb. 15 Nutzungsreserven und -potentiale

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 1.4 ha gegenüber (Stand: 1. Mai 2019). 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 Dorfzone Bauzonenreserven von 20'506 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. 9.2).

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. 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. 9.2).
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 in Kap. 8.3 zum Baureglement aufgeführt. 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. 8 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. 9 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», eine Teilauszonung der Parzelle Nr. 234, die Aufhebung resp. Umzonung zweier UeOs sowie die Ausscheidung zwei neuer Weilerzonen. Es werden keine Einzonungen von unüberbauten Wohn- oder Dorfzonen vorgenommen. In den nachfolgenden Unterkapiteln werden diese Zonenplanänderungen beschrieben.

6.1 Einzonung ZSF «Therapiereiten»

Parzelle Nr.	Fläche [m²]	Zonenart neu	Lokalisierung
877	ca. 3'021	ZSF 2 «Therapiereiten»	

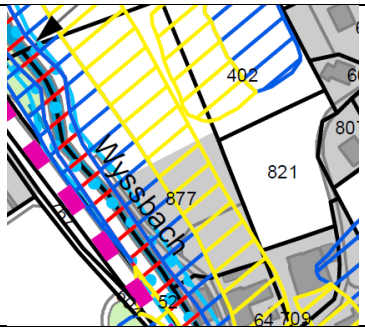
- Die Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 877 hat sich bereit erklärt, dem Begegnungszentrum Horse House Nanny, das Reitsport und Reittherapie anbietet, die Fläche zur Verfügung zu stellen, damit auf der Parzelle heilpädagogischer Reitunterricht angeboten werden kann.
- Die Wiese resp. der bereits bestehende Pferdeauslauf auf der Parzelle Nr. 877 ermöglicht den Betreiberinnen des Begegnungszentrums Horse House Nanny zurzeit jedoch nicht, Therapiereiten für Menschen mit körperlichen und psychischen Einschränkungen wie gewünscht anzubieten. Dies da der Untergrund bei einer schlechten Witterung kaum genutzt werden kann. Tiefe und unebene Bodenverhältnisse bergen etliche Gefahren für Pferd und Reitende, womit das Unfallrisiko erhöht ist. Zudem sind die Plätze zeitweise überhaupt nicht nutzbar (bspw. bei Regen), was zu einer Zwangspause führt. Die Betreiberinnen müssen die Möglichkeit haben, zu jeder Zeit auf den Platz zu können, damit das Therapiereiten angeboten werden kann. Damit die Fläche neu alltäglich und bei jeder Witterung genutzt werden kann, ist geplant, einen Allwetterplatz zu bauen, der als Untergrund jeder Witterung standhalten kann. Siehe dazu das Betriebskonzept, den Lageplan und den Aufbau des Platzes im Anhang 4, welcher die benötigte Fläche skizziert und den Plan mit den Materialien, die zur Erstellung benötigt werden.
- Auf Parzelle Nr. 64 finden sich das Wohnhaus der Betreiberinnen sowie ein Stall und ein Lagerschopf. Die geplante ZSF käme somit geradezu angrenzend an die Pferde und die Betreiberinnen zu liegen.
- Bauten und Anlagen für den Pferdesport und die gewerbliche Pferdehaltung (bspw. Reitschulen, Reitsportzentren etc.) gehören in die Bauzone oder in eine Spezialzone nach Art. 18 RPG. Hobbymässige Pferdehaltung hingegen wäre in der Landwirtschaftszone zonenkonform.
- Die gesamte Fläche bleibt von Hochbauten frei, da diese ausschliesslich fürs Therapiereiten benutzt wird. Es wird nur eine stabilere Bodenunterlage gebaut.
- Die Fläche stellt Kulturland nach Art. 8a BauG dar. Damit Kulturland bei einer Einzonung einer ZSF möglich wird, müssen zwei Voraussetzungen erfüllt sein*.

*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 und den Stall mit den Pferden, die fürs Therapiereiten genutzt werden, zu liegen. Zudem wird auf dem Platz teilweise bei guter Witterung bereits geritten. Aus technischen und betrieblichen Gründen kommt nur die Parzelle in Frage, da die Erreichbarkeit der Fläche optimal ist. Weitere Flächen im Gemeindegebiet kommen für das Therapiereiten nicht in Frage, zumal die anderen Flächen ebenfalls alle Kulturland und noch nicht durch das Reiten bereits beeinträchtigt sind. ***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 (Interessenabwägung Gefahren siehe Tab. 11)): *Gewässer:* Praktisch angrenzend an die Parzellengrenze fliesst die Wyssache. In den Baureglementsvorschriften wird festgehalten, dass keine Bauten und Anlagen im Gewässerraum zu liegen kommen. Der Gewässerraum bleibt auch mit der Einzonung von Bauten und Anlagen frei. *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. Zudem wird die Fläche nicht mit Bauten überbaut. *Wirtschaftlichkeit:* Das Begegnungszentrum Horse House Nanny ist für die Gemeinde Wyssachen sowie deren Umgebung nicht zuletzt aufgrund der Generierung von Arbeitsplätzen und zur Anziehung von Kunden in die Gemeinde äusserst wertvoll. *Boden/Landwirtschaft:* Es wird ca. 2000 m^2 Kulturland beansprucht. Da auf dieser Fläche bereits heute schon geritten wird, ist der Verschleiss des Kulturlands weniger beeinträchtigend. Es wird nur jenes Kulturland eingzont, auf welchem bereits Reiten stattgefunden hat. *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. 5 BauV 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 auf der Parzelle nur geritten wird, wird die gesamte Parzelle nicht überbaut und die besonders hohe Nutzungsdichte (Orientierungswert 0.4 GFZo) kann aus betrieblichen Gründen nicht erreicht werden.

Tab. 10 Einzonung ZSF 2 «Therapiereiten»

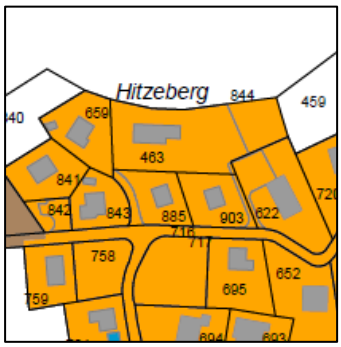
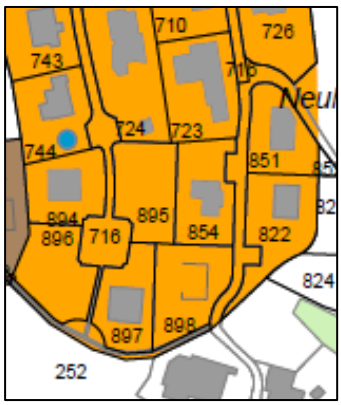
Interessenabwägung betreffend Einzonung im mittleren Gefahrengebiet:

Parzelle	877
Planausschnitt	
Gefahrenstufe	Blaues Gefahrengebiet (mittlere Gefährdung)
Grundstücknutzung heute:	unüberbaut, Landwirtschaft
Grundstücknutzung künftig:	Zone für Sport und Freizeit (ZSF)
Naturereignisse / Schadenpotential:	Überflutung (Hochwasser), mittleres Risiko
Letztes bekanntes Ereignis gemäss Ereigniskataster	▪ Hochwasser/Überschwemmung 08.06.2007 ▪ Hochwasser/Überschwemmung 03.09.1969
Interessenabwägung:	Die Fläche liegt angrenzend an das Siedlungsgebiet in Wyssachen.

	Gemäss Gefahrenindex des Kantons ist auf Parzelle Nr. 877 der Wert Ü4 vorzufinden. Dies bedeutet eine geringe Eintretenswahrscheinlichkeit einer Gefahr mit einer mittleren Intensität. Die Einzonungsfläche ist teilweise im Ereigniskataster der Naturgefahren aufgeführt. Während der Überschwemmung im Jahr 1969 wurden weder Menschen, Tiere, Sachwerte, Strassen, Bahnlinien, Infrastruktur noch Wald oder Landwirtschaftsfläche beschädigt. Die Überschwemmung im Jahr 2007 hatte keine Schäden für Menschen und Tiere zur Folge, jedoch für Sachwerte, Strassen und Landwirtschaftsfläche. Aufgrund dieser Ereignisse kann gesagt werden, dass das Schadenspotential im Falle einer Überschwemmung für Mensch und Tier eher klein ist. Zudem sind Personenschäden nicht zu befürchten, da die Fläche bei einer Überflutung nicht als Reitplatz genutzt werden kann. In den Vorschriften im Baureglement wird zudem aufgenommen, dass das blaue Gefahrengebiet und der Gewässerraum von Bauten und Anlagen frei bleibt, demnach werden auch keine neuen Infrastrukturen einer Gefahr unterstellt. Die Fläche wird zudem nur zum Reiten genutzt und ist somit in ihrer Nutzung beschränkt.

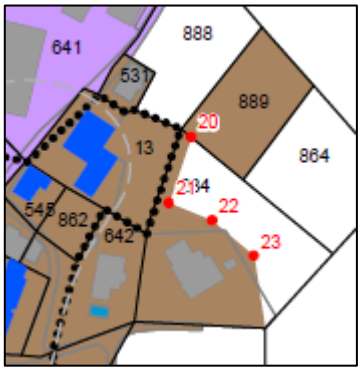
Tab. 11 Interessenabwägung blaues Gefahrengebiet

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. 12 Umzonung UeOs

6.3 Auszonung unüberbauter Grundstücke

Parzelle Nr.	Fläche [m²]	Zonenart alt	Zonenart neu	Lokalisierung	Bemerkungen
234	ca. 760	Dorfzone 2	Landwirt-schafts-zone		▪ Der Grundeigentümer hegt keine Absichten zur Über-bauung dieser Parzelle. Es wird jedoch nicht die ge-samte Parzelle ausgezont, da ein Teilstreifen für die Er-schliessung der Parzelle Nr. 889 gebraucht wird.

Tab. 13 Auszonung Dorfzone

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.

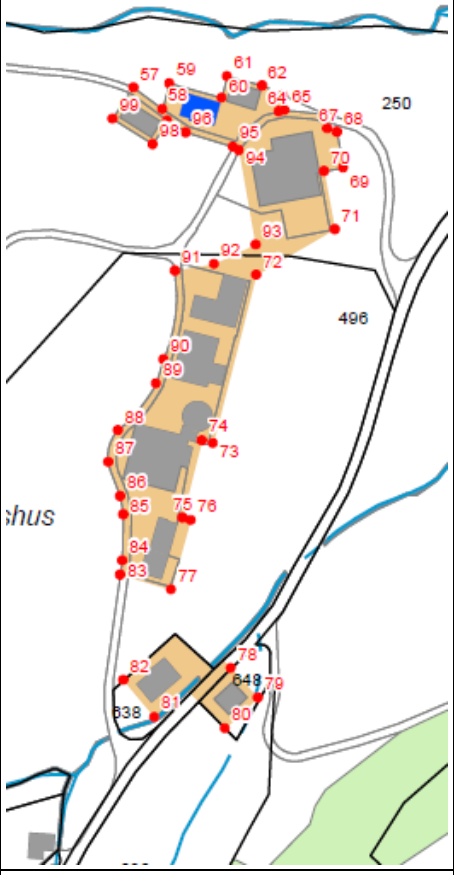
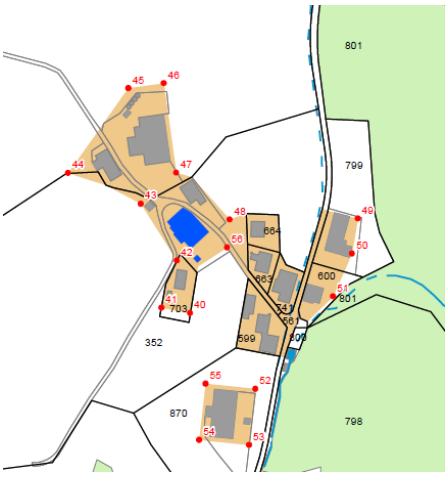
Charakterisierung Weiler Heimige

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

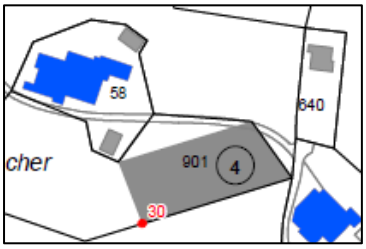
- Inwiefern die beiden Weiler diese Kriterien erfüllen, wird nachfolgend abgehandelt:

Parz. Nr.	Lokalisierung	Bemerkungen
Teilparzellen Nrn. 250, 496, 638 und 648	Mannshus 	▪ Ein traditioneller Siedlungsansatz ist vorhanden: Die Gebäude stehen kompakt und geordnet 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. ▪ 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 sieben 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. 14 Weilerzonen

6.5 Geprüfte, aber nicht realisierte Einzonung

Die nachfolgende Einzonung einer ZöN wurde im Rahmen der OPR geprüft; da sich diese jedoch als nicht genehmigungsfähig erwies, wurde auf die Einzonung verzichtet. Untenstehend finden sich einerseits die Ausführungen der Gemeinde und andererseits die Antwort des AGR im Rahmen der abschliessenden Vorprüfung.

Parzelle Nr.	*Fläche [m²]*	*Zonenart neu*	*Lokalisierung*
546	*ca. 1'000*	*ZöN 4*	

- *Der bestehende Sportplatz in der Gemeinde Wyssachen wird einer ZöN zugeführt, damit dieser zonenkonform genutzt werden kann.*
- *Der nächste Sportplatz, der von den Einwohner/innen der Gemeinde genutzt werden kann, liegt in der Gemeinde Huttwil. Damit die Einwohner/innen der Gemeinde nicht jeweils diese Distanz zurücklegen muss um einen Sportplatz zu nutzen, ist die Bedeutung eines gemeindeinternen Sportplatzes für die Gemeinde sehr gross. Der Sportplatz beim Ferienheim ist im Besitz des Heims und steht der Gemeinde nicht zur Verfügung. Zudem erlauben die topographischen Verhältnisse der Gemeinde nur an diesem Standort eine sinnvolle Nutzung eines Sportplatzes.*
- *Im Rahmen der Baubewilligung zur Erweiterung des Sportplatzes im Jahr 2001 hat das Regierungsstatthalteramt die Gemeinde darauf aufmerksam gemacht, dass die Zonenkonformität bereinigt werden soll. Dies wird mit der vorliegenden Einzonung wahrgenommen.*
- *Die Fläche stellt Kulturland nach Art. 8a BauG dar. Damit Kulturland bei einer Einzonung einer ZSF möglich wird, müssen zwei Voraussetzungen erfüllt sein*.*

**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. 901 wird bereits als Sportplatz genutzt. Es ist geplant, dass dieser bestehende Sportplatz einer zonenkonformen Nutzung zugewiesen wird. Ein anderer Ort kommt für die Ausscheidung eines Sportplatzes nicht in Frage (siehe Verfügbarkeit der Flächen, andere Flächen sind auch Kulturland, Topographie).*
***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/Naturgefahren: Der Sportplatz tangiert weder ein Gewässer noch ein Gefahrengebiet.

Ortsbild: Der Sportplatz auf der Parzelle Nr. 901 befindet sich weder in einer Baugruppe noch in einem Ortsbildschutzgebiet. Die geplante ZöN liegt nicht im Siedlungsgebiet, sondern etwas ausserhalb vom Siedlungsrand und hat einen geringen Einfluss auf die Veränderung des Ortsbilds. Zudem wird die Fläche nicht überbaut, sondern so belassen wie sie aktuell ist.

Boden/Landwirtschaft: Es wird zwar Kulturland beansprucht, dieses wird aber aktuell bereits als Sportplatz genutzt und dies soll auch in Zukunft so bleiben.

Landschaft: Der Standort ist von keinen Landschaftsschutzgebieten umgeben.

*Zum anderen muss gemäss Art. 11c Abs. 5 BauV 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 die Parzelle als Sportplatz benutzt wird, wird die Parzelle nicht überbaut und die besonders hohe Nutzungsdichte (Orientierungswert 0.4 GFZo) kann aus technischen Gründen nicht erreicht werden.*

Tab. 15 Einzonung ZöN 4 «Sportplatz»

Antwort AGR, Vorprüfungsbericht vom 02.09.2020:

«Der bestehende Sportplatz im Gebiet Hägsbach soll mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision der Bauzone zugewiesen werden. Der Interessenabwägung und dem Standortnachweise im Erläuterungsbericht können wir nicht folgen. Es ist ein zentrales Anliegen der Raumplanungsgesetzgebung die Siedlungstätigkeit in Bauzonen zusammenzufassen und die Streubauweise für nichtlandwirtschaftliche Bauten zu verhindern. Kleinbauzonen auszuscheiden, um verstreut liegende, nichtlandwirtschaftliche Bauten zu legalisieren, ist vor dieser Zielsetzung unzweckmässig und gesetzeswidrig. Eine Neueinzonung für ein Vorhaben, welches in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform ist und gemäss Praxis der Bundesrechtsprechung als isolierte Kleinbauzone einzustufen ist, kann von uns nicht genehmigt werden. Mit der geplanten Einzonung wird eine solche isolierte Kleinbauzone geschaffen und wir können somit der Einzonung der ZöN «Sportplatz» keine Genehmigung in Aussicht stellen.»

7 Zonenplan Landschaft und Gewässerräume

7.1 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. 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 für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligt werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 41c Abs. 1 GSchV). Bei offenen Gewässern darf der Gewässerraum sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Bauzone nur extensiv genutzt werden – im Gegensatz zu den eingedolten Gewässern, wo der Gewässerraum weiterhin intensiv genutzt werden darf. Auch im Siedlungsgebiet sind entlang von offenen Gewässern intensive Gartennutzungen mit Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln grundsätzlich untersagt (Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV).

Rechtmässig erstellte und genutzte Anlagen sowie landwirtschaftliche Dauerkulturen im Gewässerraum sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Art. 41c Abs. 2 GSchV).

Massnahmen gegen die natürliche Erosion der Ufer des Gewässers sind nur zulässig, soweit dies für den Schutz vor Hochwasser oder zur Verhinderung eines unverhältnismässigen Verlustes an landwirtschaftlicher Nutzfläche erforderlich ist (Art. 41c Abs. 5 GSchV).

7.2 Bestimmung der Gewässerraumbreiten

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.

Natürliche Gerinnensohlenbreiten

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 und Abbildung 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. 16 Korrekturfaktoren für die Berechnung der natürlichen Gerinnesohlenbreite

effektive Gerinnesohlenbreite (eGSB) = 1.5 m
Breitenvariabilität = Faktor 2 (Klasse 4)

1.5 m x 2 = 3 m

natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB) = 3 m

Abb. 16 Beispiel einer Berechnung der natürlichen Gerinnesohlenbreite

Die Gewässerraumbreite wird für Gebiete mit gewässerbezogenen Schutzzielen sowie in den übrigen Gebieten verschieden berechnet. Die Gemeinde Wyssachen verfügt über keine Gebiete mit gewässerbezogenen Schutzzielen, weswegen die Berechnungsvariante der Gewässerraumbreiten in übrigen Gebieten zur Anwendung kommt.

Gewässerraumbreiten nach Hochwasserkurve

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 Gerinnesohlen–breite (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	

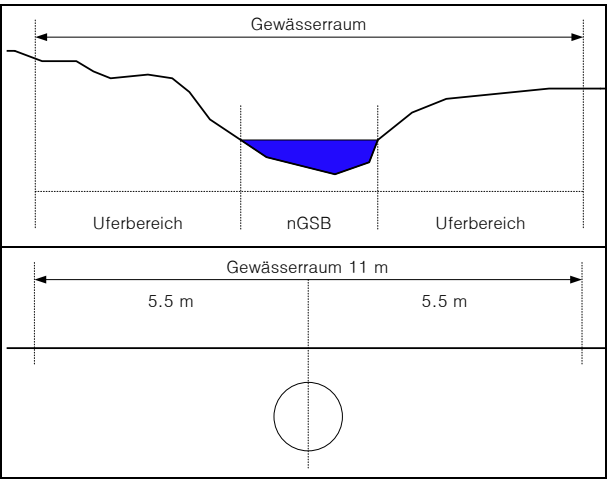


Abb. 17 Berechnung der Gewässerraumbreite

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. 17 Gewässerräume in der Gemeinde Wyssachen

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

7.3 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. 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.

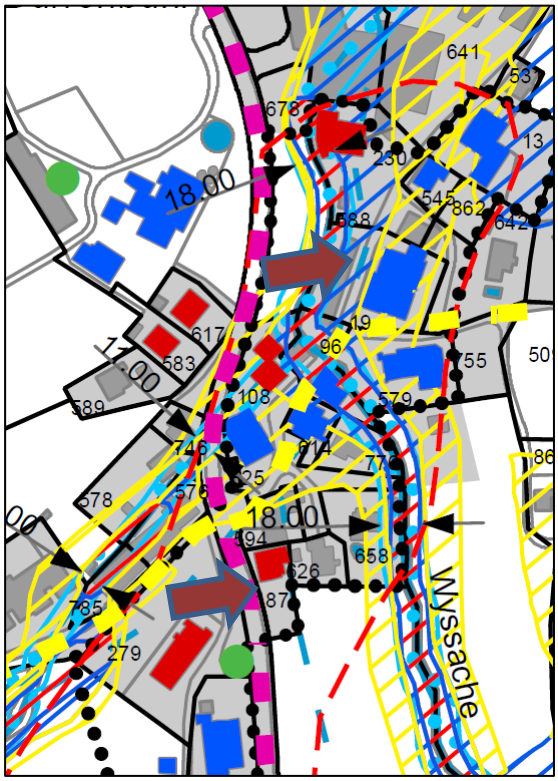
Nach Bundesrecht kann neben den eingedolten in der Landwirtschaftszone auch bei weiteren Gewässern auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden.

- 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 Gemeinde verzichtet auf die Festlegung der Gewässerräume für eingedolte Abschnitte ausserhalb der Siedlung (solange sie nicht entlang von Gebäuden, anderen Infrastrukturen oder Strassen verlaufen oder falls Zerstückelungen daraus resultieren) und für sämtliche Gewässer im Wald.

Gemäss Fischereiinspektorat kann für folgende Leitungen (die keine Gewässer sind), ebenfalls auf einen Gewässerraum verzichtet werden:



Betroffen sind dabei die Parzellen Nrn. 187, 594 und 108 sowie 96, 19, 230 und 679.

7.4 Erhöhung der Gewässerraumbreiten

In gewissen Fällen ist die Gewässerraumbreite auch zu erhöhen, beispielsweise aus Gründen des Hochwasserschutzes, in Schutzgebieten, im Falle von Ufervegetation/Uferbestockung oder bei grösseren Gewässern. Da keine Schutzgebiete oder grössere Gewässer vorhanden sind, erübrigt sich hier eine Prüfung. Bei der Überprüfung, ob die Gewässerraumbreiten für den Hochwasserschutz ausreichend sind, konnte dies auch bestätigt werden. Betreffend die Ufervegetation kam die Gemeinde zum Entschluss, dass bei den folgenden Gewässern eine Erhöhung sinnvoll ist:

- Boppigebächli: Der Gewässerraum wird an zwei Stellen (siehe blaue Pfeile) gegen Südosten hin vergrössert, so dass der Gewässerraum die gesamte Ufervegetation abdeckt. Beim roten Bereich (siehe roter Pfeil) handelt es sich um Waldfläche, daher wird hier der Gewässerraum nicht vergrössert (siehe Verzicht Gewässerraumausscheidung bei Waldflächen).

Abb. 18 Ufervegetation Boppigebächli

- Tönibäch: Der Gewässerraum wurde bei den Parzellen Nr. 218 und 486 von 12.5 m auf 16.0 m erhöht, damit die Ufervegetation vollständig im Gewässerraum zu liegen kommt.

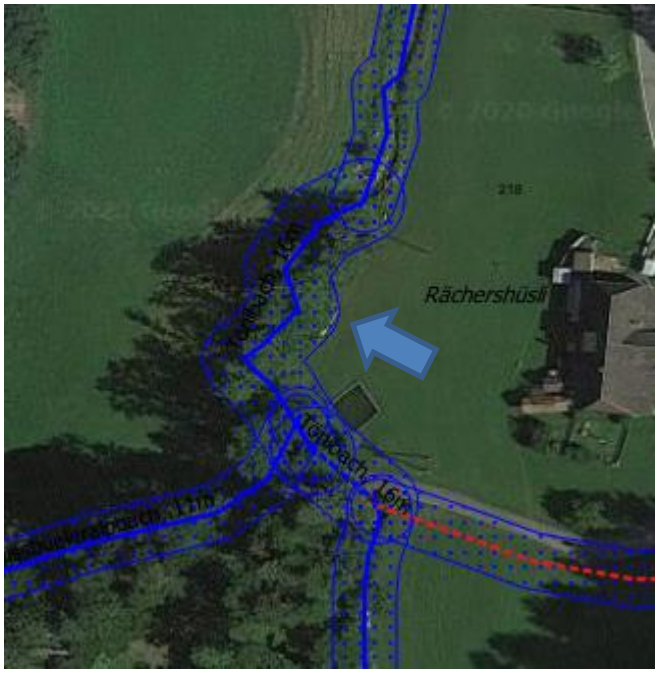


Abb. 19 Ufervegetation Tönibach

- Mannshusbach: Der Gewässerraum wird an zwei Stellen (siehe blaue Pfeile) gegen Südposten hin vergrössert, so dass der Gewässerraum die gesamte Ufervegetation abdeckt.

Abb. 20 Ufervegetation Mannshusbach

7.5 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 2.

7.6 Darstellung des Gewässerraums

Die Gewässerräume sind im Zonenplan Landschaft und Gewässerraum 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.

7.7 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 Dienstleis-

tungszentrum 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:

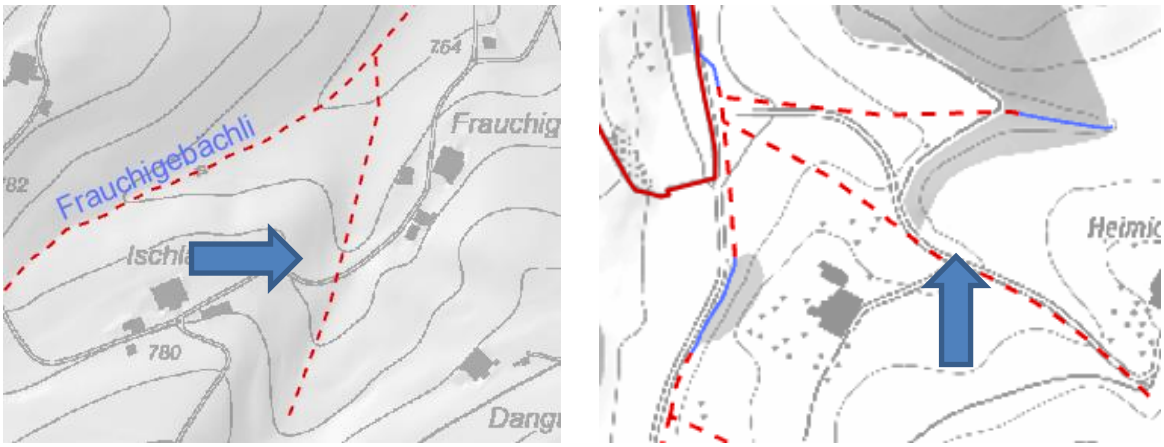


Abb. 21 Aufzuhebende Gewässerstränge

7.8 Kantonales Gewässerentwicklungskonzept GEKOBE 2014

Für Wyssachen sind keine Einträge im kantonalen Gewässerentwicklungskonzept aufgeführt.

7.9 Inventarplan

Die wichtigsten Natur- und Landschaftswerte sind im Inventarplan aufgeführt. Dieser umfasst Grundlagen des Bundes, des Kantons, der Region sowie der Gemeinde. Zudem wurden die Elemente aus dem alten Schutzzonenplan überprüft und falls diese noch bestehen, im Inventarplan und/oder auch im Zonenplan Landschaft und Gewässerräume übernommen.

7.10 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. 7.11).

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. Diese von der Region vorgeschlagenen Landschaftsschutzgebiete wurden von der Gemeinde überprüft und man kam zum Entschluss, praktisch alle regionalen Landschaftsschutzgebiete auf kommunaler Ebene umzusetzen. Teilweise wurde die Geometrie an die Parzellenstrukturen, Strassen oder Landschaftselemente angepasst. Beispielsweise in Heimige wurde die Geometrie der Bewirtschaftungsfläche der Topographie und der Bewirtschaftungsflächen angepasst. Um den Landwirten dennoch gewisse Entwicklungsmöglichkeiten offen zu lassen, wurde das regionale Landschaftsschutzgebiet östlich des Siedlungsgebietes nicht übernommen (vgl. Abb. 22). 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. Sämtliche restlichen regionalen Landschaftsschutzgebiete wurden mit kleinen Abweichungen kommunal überführt.

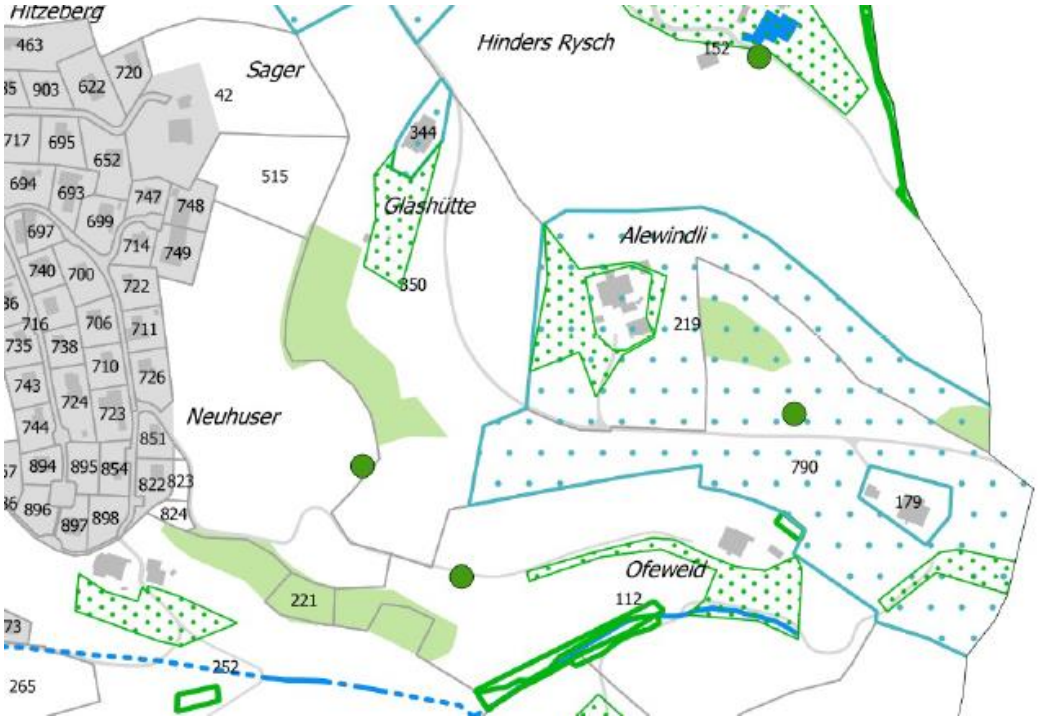


Abb. 22 Nicht umgesetztes Landschaftsschutzgebiet im Osten der Gemeinde (Inventarplan)

7.11 Kultur- und Naturobjekte

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 als Baugruppen aufgeführt.

Im Zonenplan Siedlung ist ein Ortsbildschutzgebiet, im Zonenplan Landschaft und Gewässerräume sind die historischen Verkehrswege (IVS) dargestellt.

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)

Diese sind im Zonenplan Landschaft und Gewässerräume aufgeführt.

Hecken, Feld- und Ufergehölze (Art. 30 BauR) sind nach übergeordnetem Recht geschützt. Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6.0 m einzuhalten. Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3.0 m einzuhalten. Diese sind im Inventarplan dargestellt und werden nicht in den Zonenplan Landschaft und Gewässerräume übernommen. Hostetten sowie die stillgelegten Kiesgruben, Trocken- und evtl. Feuchtstandorte sind ebenfalls Inventarplan aufgeführt, werden aber ebenfalls nicht in den Zonenplan Landschaft und Gewässerräume übernommen.

8 Baureglement

8.1 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 3).

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.

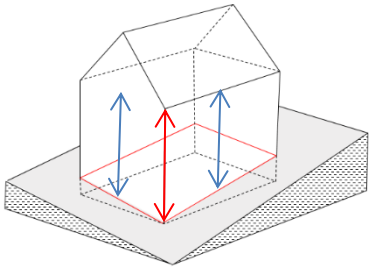
8.2 Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

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 2023 Zeit, um ihre baurechtliche Grundordnung an die Begriffe der BMBV anzupassen. Mit der vorliegenden Revision kommt die Gemeinde Wyssachen diesem Auftrag nach.

Exemplarische Beispiele zur Umsetzung der BMBV:

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 +0.5 m erhöht.



blau: bisherige Messweise
rot: neue Messweise

gemessene Höhe bisher: 7 m
gemessene Höhe neu: 7.39 m

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

Abb. 23 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. Ein Mass für die Dachvorsprünge wurde definiert.
- unbedeutend rückspringende Gebäudeteile und Staffelung: Diese Masse wurden neu festgelegt.
- Attikageschoss: Neues Mass, auf einer Seite um 4.0 m zurückversetzt.

8.3 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 (Parzellen die betroffen sind, sind im Anhang 2)
Art der Nutzung	▪ In der Dorfzone sind neu Landwirtschaft und landwirtschaftliche Gewerbe erlaubt. ▪ Gewerbezone heisst neu Arbeitszone. Es wird nur noch eine Arbeitszone A11 aufgeführt. Die A9 (ehemalige G8) wird gestrichen. ▪ Verkaufsfläche in der Dorfzone wird auf 1000 m^2 beschränkt
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 grössere unüberbaute Parzellen innerhalb der Bauzone wird eine Mindestdichte GFZo von 0.4 (Wohn- und Dorfzone) oder eine minimale Überbauungsziffer von 50% (Arbeitszone) definiert. ▪ Technisch bedingte Dachaufbauten 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/feuerpolizeiliches Minimalmass.
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.

ZSF	▪ Neue Bestimmungen für ZSF 2 Therapiereiten
Landwirtschafts-zone	▪ Formulierung gemäss Musterbaureglement Kanton. ▪ Keine Masse festlegen: Es gilt das übergeordnete Recht (insb. Art. 24 RPG).
Weilerzone	▪ Neue Bestimmungen für Weilerzone Mannshus und Heimige
Gestaltungsgrund-satz	▪ 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 50% der Fassadenlänge des obersten Geschosses betragen und in Ortsbildschutzgebieten oder bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern max. 30% 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. 18 Weitere wichtige Änderungen am Baureglement

9 Besondere Themen

9.1 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:

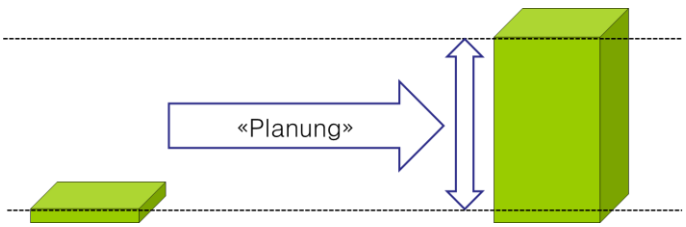


Abb. 24 Entstehung eines planungsbedingten Mehrwerts

Die exakte Bestimmung des Mehrwerts erfolgt durch eine anerkannte Methode. 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 wurde im Sommer durch die Stimmberechtigten beschlossen.

9.2 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

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.

Folgende Gründe rechtfertigen das öffentliche Interesse an der Festlegung der Bauverpflichtungen:

- Die Überbauung dieser Parzellen hilft die Ziele der Siedlungsentwicklung nach innen zu erreichen (weniger unüberbaute Bauzonen vorhanden)
- Zudem kann die Gemeinde gegenwärtig keine Wohn-, Misch- oder Kernzonen mehr ausscheiden, ohne diese doppelt zu kompensieren. Somit ist die Entwicklung blockiert.
- Die Gemeinde hat praktisch keine Flächen mehr im eigenen Besitz, ist aber stark interessiert neue Bauzonen zu erwerben.

Umsetzung / Entscheid

Das Instrument der Bauverpflichtung wurde im Rahmen der Grundeigentümergespräche Ende November 2018 mit den betroffenen Grundeigentümer/-innen besprochen. Es wurde mit allen Grundeigentümer/-innen von unüberbauten Parzellen oder teilweise unüberbauten Parzellen ein Grundeigentümergespräch durchgeführt, in dem die Bauabsichten, mögliche Auszonungen oder mögliche Verkäufe besprochen wurden (siehe dazu Unterlagen im Anhang 5). Die Triage der Parzellen mit einer Bauverpflichtung erfolgte schlussendlich so, dass nur jene Parzellen ausgewählt und mit einer Bauverpflichtung belegt wurden, die vollständig unüberbaut sind, zentral gelegen sind und sich sehr gut für eine Überbauung eignen. Parzellen, die nur teilweise unüberbaut sind, wurden schlussendlich nicht berücksichtigt. Alle betroffenen Grundeigentümerschaften haben dem Vorhaben zugestimmt.

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

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*

Da auf den Parzellen, die in der Dorfzone liegen, gemäss Baureglement auch eine landwirtschaftliche Nutzung möglich ist und somit eine landwirtschaftliche Nutzung der Parzelle einer Bauverpflichtung widersprechen würde, wurde für die drei Parzellen in der Dorfzone (889, 745, 367) eine Nutzungseinschränkung festgelegt, die besagt, dass für die drei Parzellen, die mit einer Bauverpflichtung gemäss Anhang A2 belegt sind, keine landwirtschaftliche Nutzung erlaubt ist.

10 Verfahren

10.1 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.

10.2 Öffentliche Mitwirkung

Die Mitwirkung zur Information der gesamten Bevölkerung über die Ziele und Resultate der Planung fand vom 27.05.2019 bis und mit dem 27.06.2019 statt. An einem öffentlichen Anlass vom 06.06.2019 wurde die Bevölkerung über die Revisionsarbeiten informiert. Die Ergebnisse aus der Mitwirkung wurden in einem Mitwirkungsbericht zusammengefasst und kommentiert.

10.3 Vorprüfung

Der erste Vorprüfungsbericht vom AGR ist auf den 14.02.2020 datiert. Untenstehend findet sich eine Übersicht mit dem Umgang der Genehmigungsvorbehalte (Hinweise und Empfehlungen werden nicht aufgeführt, diese wurden aber wo sinnvoll, ebenfalls umgesetzt):

Wird gemäss Vorprüfungsbericht umgesetzt

Wird gemäss Begründungen nicht umgesetzt

Kap. 3.1 Vorprüfungsbericht (VPB): Erhebung unüberbaute Bauzonenreserven

Thema	Vorschlag zur Bereinigung
▪ Parzelle Nr. 266 südlicher Teil	▪ Als Reserve aufgenommen
▪ Parzelle Nr. 168 nördlicher und südlicher Teil	▪ Als Reserve aufgenommen
▪ Parzelle Nr. 684 westlicher Teil	▪ Als Reserve aufgenommen
▪ Parzelle Nr. 610 östlicher Teil	▪ Als Reserve aufgenommen
▪ Parzelle Nr. 13 östlicher Teil	▪ Als Reserve aufgenommen

Thema	Vorschlag zur Bereinigung
▪ Parzelle Nr. 578 südwestlicher Teil	▪ Als Reserve aufgenommen
▪ Parzelle Nr. 255 südlicher Teil	▪ Als Reserve aufgenommen
▪ Parzelle Nr. 256 südlicher Teil	▪ Als Reserve aufgenommen
▪ Parzelle Nr. 678: Arbeitszone	▪ Nicht als Reserve aufgenommen, da der Gewässerraum die Parzelle quert
▪ Nicht akzeptiert: Parzellen Nrn. 42 und 590	▪ Als Reserven aufgenommen
▪ Auszonung unter geplante Änderung erfassen	▪ Umgesetzt

Kap. 4 VPB: Bauverpflichtungen

Thema	Vorschlag zur Bereinigung
▪ Widerspruch zwischen Bauverpflichtung und der zonenkonformen Nutzungsart ist aufzulösen -> Entweder für Parzellen mit Bauverpflichtung in der Dorfzone die zonenkonformen Nutzungsarten einschränken oder Parzellen, auf denen eine landwirtschaftliche Nutzung möglich ist, von Bauverpflichtungen ausschliessen	▪ Umgesetzt, Nutzungsbeschränkung festgelegt (siehe Baureglement)

Kap. 5.1 VPB: Einzonung ZSF «Therapiereiten»

Thema	Vorschlag zur Bereinigung
▪ Kulturland: Wurden andere Standorte überprüft? Ist eine Einzonung auch ohne Beanspruchung von Kulturland möglich?	▪ Standortnachweis ergänzt
▪ Betriebskonzept erstellen lassen, welches aufzeigt, inwiefern tatsächlich die gesamte Anlage gebraucht wird und ob evtl. bauliche Massnahmen im Sinn von Anlagen (Sandplatz) vorgesehen werden	▪ Betriebskonzept, Lageplan und Aufbau Allwetterplatz im Anhang aufgeführt, Problemstellung ausgeführt
▪ Die Pferdeweise muss nicht eingezont werden, diese verbleibt in der Landwirtschaftszone, Zonenbestimmungen demnach überarbeiten	▪ Fläche wurde reduziert, Bestimmungen überarbeitet

Kap. 5.2 VPB: Einzonung ZöN

Thema	Vorschlag zur Bereinigung
▪ Einzonung nicht möglich, da inselartige Bauzone ▪ Sportplatz wurde zudem nicht rechtmässig bewilligt, daher kann der Einzonung nicht zugestimmt werden	▪ Es kann nicht möglich sein, dass die Gemeinde keine Möglichkeit zur Ausscheidung eines Sportplatzes im eigenen Gemeindegebiet hat und dafür in die Nachbargemeinde ausweichen muss. ▪ So dürfte ja in Zukunft keine Gemeinde mehr einen Sportplatz neu ausscheiden, falls nicht einer bereits rechtmässig bewilligt worden wäre. ▪ Die Fläche wird bereits als Sportplatz genutzt und eignet sich daher ideal. ▪ Es erweist sich hierbei um eine Zuführung zur Zonenkonformität (siehe Hinweis Regierungsstatthalter zum Baugesuch aus dem Jahr 2001).

Kap. 5.3 VPB: Weilerzone Mannshus und Heimige

Thema	Vorschlag zur Bereinigung
▪ Abgrenzung des Weilers Mannshus enger fassen: unüberbauter Zwischenraum (Wiese/Weide) nördlich der Parzelle Nr. 638 und 648 nicht in Weilerzone aufnehmen	▪ Umgesetzt
▪ Abgrenzung des Weilers Heimige enger fassen: unüberbauter Teil auf der Parzelle Nr. 870 nicht in Weilerzone aufnehmen und die Abgrenzung auf der Parzelle Nr. 36 (KP 40 und 41) ist südwärts an die bestehenden Anlagen zu verschieben	▪ Umgesetzt

Kap. 6.1 VPB: Ausscheidung der Gewässerräume

Thema	Vorschlag zur Bereinigung
▪ Unterster Abschnitt des Neuhuserbächlis und am Schwybrunnebächli muss der Verlauf vermessen werden.	▪ Lage Neuhuserbächli geprüft und leicht korrigiert (siehe Anhang Erläuterungsbericht) ▪ Die Lage des Schybrunenbächlis ist bereits korrekt, da es sich bei der unteren Anlage entlang der Strasse um den Weiher handelt (siehe Orthofoto). Dieser Verlauf ist wie in der ersten Erhebung bereits erhoben korrekt.

Kap. 6.2 VPB: Erhöhung der Gewässerraumbreiten

Thema	Vorschlag zur Bereinigung
▪ Erhöhung Gewässerräume prüfen, wenn Ufervegetation betroffen ist bspw. Tönibach (Parzelle Nrn. 486 und 218) und Boppigebächli	▪ Umgesetzt, Gewässerraum samt Ufervegetation ausgeschieden (zusätzlich noch an zwei Stellen beim Mannshusbach)

Kap. 9.1 VPB: Landschaftsschutz

Thema	Vorschlag zur Bereinigung
▪ Die Gebiete bei Seppihüsli/Müllerlihus, Freudigenegg, Hornbachegg & Heimige sind mit einem Landschaftsschutzgebiet zu schützen	▪ Umgesetzt
▪ Waldareal aus Landschaftsschutzgebiet aussparen	▪ Umgesetzt

Kap. 9.3 VPB: Baugruppen und Ortsbildschutz

Thema	Vorschlag zur Bereinigung
▪ Baugruppe Heimige im ZP Landschaft löschen	▪ Umgesetzt
▪ Ortsbildschutzgebiete auch für Baugruppen ausserhalb Bauzone ausscheiden	▪ Umgesetzt im ZP Landschaft

Kap. 9.4 VPB: Darstellung

Thema	Vorschlag zur Bereinigung
▪ Gewässerraum auf Gemeindegrenze vermassen	▪ Umgesetzt

Kap. 11 VPB: Baureglement

Thema	Vorschlag zur Bereinigung
Art. 3, Wohnzone Nutzungsart «Verkauf für den täglichen Bedarf» löschen, da ES II in Wohnzone 2	▪ Umgesetzt
Art. 4 Abs. 3 Technisch bedingte Dachaufbauten benennen anstelle technischer Aufbauten → Bestimmung präzisieren, da unklar	▪ Umgesetzt: Nur mehr Mass für technisch bedingte Dachaufbauten regeln
Art. 4 Abs. 4 Gemäss Praxisänderung ist für die unüberbauten Parzellen eine neue Formulierung anzustreben: «Auf den folgenden Parzellen ist im Sinn der haushälterischen Bodennutzung und der SEln (gestützt auf Art. 3 RPG i.V.m. Art. 8a Abs. 1 und Art. 54 Abs. 2 Bst. I BauG) eine Mindestdichte festgelegt. Aufgrund der Grösse betrifft dies nur folgende Parzellen: 590, 42, 367 und 896. Für die AZ gilt eine ÜZ von mind. 50% → für Parzelle Nr. 893 ergänzen	▪ Umgesetzt
Art. 5 Abs. 6 Im Gegensatz zur bisherigen Regelung ist das Attikageschoss inskünftig bei der Messung der Gesamthöhe oder der Fassadenhöhe jeweils zu berücksichtigen. Ergänzen, dass Fh g bei Attika gilt.	▪ Umgesetzt
Art. 5 Abs. 7 Nach BSIG BMBV S. 7 sind Abgrabungen nur für Hauseingänge und Garageneinfahrten möglich. «Verladerampen usw.» sind zu streichen.	▪ Umgesetzt
Art. 7 Abs. 1 Es ist nicht zulässig, dass der Abstand zweier Gebäude nur unter Berücksichtigung der der wohnhygienischen Verhältnisse reduziert wird. Dieser Teil ist zu streichen.	▪ Vorbehalt bei Rene Suter nachgefragt → *«Grundsätzlich ist die Formulierung für mich schon möglich. Für mich stellt sich viel mehr die Frage, auf welches Mass kann der Abstand reduziert werden. Für mich als Planer/Architekt wäre es gut zu wissen, auf welcher Grundlage ich die Neubauten planen kann. Deshalb wäre eine entsprechende Änderung, ergänzende Formulierung sinnvoll.»* ▪ Das Mass der Reduktion ist in Art. 8 geregelt. Daher wird die Bestimmung so belassen.
Art. 8 Abs. 3 Da Anbauten auch an die Gebäudelänge angerechnet und müssen diese daher bei einem Zusammenbau ebenfalls die GL einhalten. Der Absatz ist dementsprechend anzupassen.	▪ Umgesetzt
Art. 28 Abs. 1 Präzisieren, dass Landschaftsschutzgebiete im ZP Landschaft und Gewässerräume festgelegt werden	▪ Umgesetzt
Art. 29 Präzisieren, dass Aussichtspunkte im ZP Landschaft und Gewässerräume festgelegt werden	▪ Umgesetzt
Anhang A1, Kniestockhöhe Die Skizze ist durch die aktualisierte Skizze vom Kanton zu ersetzen.	▪ Umgesetzt
Anhang A1 Abgrabungen Legende anpassen und korrigieren	▪ Umgesetzt

Der abschliessende Vorprüfungsbericht vom AGR ist auf den 02.09.2020 datiert. Untenstehend findet sich eine Übersicht mit dem Umgang der Genehmigungsvorbehalte (Hinweise und Empfehlungen werden nicht aufgeführt, diese wurden aber wo sinnvoll, ebenfalls umgesetzt):

Kap. 5.1 VPB: Einzonung ZSF «Therapiereiten»

Thema	Vorschlag zur Bereinigung
▪ Um heilpädagogischen Reitunterricht anbieten zu können, soll die Parzelle 877 in die ZSF «Therapiereiten» eingezont werden. Die Einzonung betrifft Kulturland im Sinne von Art. 11a Abs. 1 und 2 BauV. Für die Beanspruchung des Kulturlandes liegt ein Standortnachweis mit einer Interessensabwägung vor. Wir können der Beanspruchung rund 2'000 m2 Kulturland zustimmen und der Einzonung als Zone für Sport und Freizeitanlagen (ZSF 2 gemäss Art. 11 Abs. 1 BauR) zustimmen. ▪ Hingegen stellen wir zusammen mit dem Oberingenieurkreis IV fest, dass entgegen unserem 1. Vorprüfungsbericht ein Teil der Einzonung im mittleren Gefahrengebiet liegt. Das Schadenspotential ist wohl klein. Es ist dennoch im Erläuterungsbericht eine kurze Interessensabwägung zu ergänzen.	▪ Im Erläuterungsbericht ergänzt

Kap. 5.2 VPB: Einzonung ZöN

Thema	Vorschlag zur Bereinigung
▪ Der bestehende Sportplatz im Gebiet Hägsbach soll mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision der Bauzone zugewiesen werden. Der Interessenabwägung und dem Standortnachweise im Erläuterungsbericht (Kap. 6.1) können wir nicht folgen. ▪ Es ist ein zentrales Anliegen der Raumplanungsgesetzgebung die Siedlungstätigkeit in Bauzonen zusammenzufassen und die Streubauweise für nichtlandwirtschaftliche Bauten zu verhindern. Kleinbauzonen auszuscheiden, um verstreut liegende, nichtlandwirtschaftliche Bauten zu legalisieren, ist vor dieser Zielsetzung unzweckmässig und gesetzeswidrig. Eine Neueinzonung für ein Vorhaben, welches in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform ist und gemäss Praxis der Bundesrechtsprechung als isolierte Kleinbauzone einzustufen ist, kann von uns nicht genehmigt werden. ▪ Mit der geplanten Einzonung wird eine solche isolierte Kleinbauzone geschaffen und wir können somit der Einzonung der ZöN «Sportplatz» keine Genehmigung in Aussicht stellen.	▪ Auf die Einzonung wurde verzichtet

Kap. 11 VPB: Baureglement

Thema	Vorschlag zur Bereinigung
Art. 4 Abs. 1 In Art. 5 Abs. 6 wird festgehalten, dass die Fh g bei Bauten mit Attikageschossen als Höhenmass gilt. Im vorliegenden Artikel ist nicht klar, ob die Fh g auch für alle anderen Gebäude resp. Dachformen gilt?	▪ Es wurde mit der Skizze im Anhang des Baureglements präzisiert, dass die Fh g für alle Dachformen und Gebäude gilt

Thema	Vorschlag zur Bereinigung
Art. 5 Abs. 7 Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten dürfen max. 5 m betragen oder 50 % der Fassadenseite nicht überschreiten. Der Regelung «50 % der Fassadenseite» können wir keine Genehmigung in Aussicht stellen.	▪ Umgesetzt
Art. 7 Abs. 1 Eine Regelung, dass der Gebäudeabstand auf demselben Grundstück unterschritten werden kann, ohne dass eine Ausnahmebewilligung vorliegt, können wir nur zustimmen, sofern der Nachweis für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse vorliegt *und das feuerpolizeiliche Minimalmass nicht unterschritten wird*. Der Absatz ist entsprechend zu ergänzen.	▪ Umgesetzt
Art. 10 Abs. 1 Die Festlegungen zur ZöN Sportplatz sind zu löschen. Siehe dazu Kap. 5.2.	▪ Umgesetzt
Art. 25 Es hat keine archäologischen Schutzgebiete in der Gemeinde Wyssachen. Demnach macht der Artikel in der vorliegenden Form keinen Sinn. Der Artikel könnte wie folgt angepasst resp. auf einen Absatz gekürzt werden: *Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f BauG).* **(fGV)**	▪ Umgesetzt
Art. 29 Aussichtspunkte liegen ausserhalb dem Baugebiet und werden deshalb nach Artikel 24 ff RPG geprüft. So wird im Einzelfall geprüft, welche Massnahmen zulässig sind. Im Baureglement kann dies nicht geregelt werden. «Der Erhaltung dienenden Nutzungen und Massnahmen sind zulässig» ist entweder zu streichen oder aber zu ergänzen mit «*und richten sich nach Art. 24 RPG.*». **(mGV)**	▪ Umgesetzt, ergänzt mit «und richten sich nach Art. 24 RPG»
Art. 35 Der «Richtplan Erschliessung» ist hier zu streichen, da seine Aufhebung nicht in der Kompetenz der Gemeindeversammlung liegt, sondern vom Gemeinderat aufgehoben werden kann. **(fGV)**	▪ Umgesetzt

10.4 Auflage, Einsprachen und Beschluss

Im Rahmen der öffentlichen Auflage vom 11. Januar 2021 bis am 12. Februar 2021 ist eine Einsprache (Aufhebung UeO Neuhuser) eingegangen. Die Einsprache konnte nicht bereinigt werden.

Einsprache 1, Anliegen Einsprechende:

Die UeO Neuhuser soll nicht aufgehoben werden. Begründung:

- Die sorgfältig erarbeiteten Kriterien für das anspruchsvolle Baugebiet sollen erhalten bleiben
- In der W2 könnten Erweiterungen und Anbauten das Baugebiet «verklumpen» sowie die Gruppierung um den halböffentlichen Platz und die höhenmässige Staffelung ignorieren
- Aus nicht näher genannten landschaftlichen und siedlungs-typologischen Kriterien

- De weitgehende Begrünung des halböffentlichen Aussenraums soll erhalten bleiben

Diskussion
Die Überführung in die Wohnzone 2 erlaubt eine einfachere Überbauung, ohne dass die Gemeinde, wie bis anhin, häufig Ausnahmen für bspw. Photovoltaikanlagen gewährleisten muss. Der Unterschied zwischen der W2 und den UeO-Massen ist deutlich geringer als dies auf den ersten Blick scheint (siehe neue/geänderte Messweise durch BMBV). Weiter muss sich ein Neubau weiter ins Quartierbild einpassen. Zudem wurden diverse Bereiche der UeO (u.a. Bepflanzung/Reihenhäuser/Fristrichtung) nicht wie in der UeO geplant, umgesetzt. Auch der halböffentliche Platz ist nicht wirklich vorhanden, es handelt sich um den Wendehammer, der weiterhin besteht. Die Planung wurde weiter zweimal durch das AGR vorgeprüft.

→ Keine Änderung am Zonenplan Siedlung

10.5 Genehmigung

Nach dem Beschluss an der Gemeindeversammlung vom 14.06.2021 wurde die Planung beim AGR zur Genehmigung eingereicht.

Anhang

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

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
610		0	Dorfzone	Kernzone ländlich	866	akzeptiert
255		0	Dorfzone	Kernzone ländlich	1 101	akzeptiert
256		0	Dorfzone	Kernzone ländlich	1 001	akzeptiert
13		0	Dorfzone	Kernzone ländlich	757	akzeptiert
168		0	Dorfzone	Kernzone ländlich	1 147	akzeptiert
168		0	Dorfzone 2-geschossig	Kernzone ländlich	649	nicht geprüft
684		0	Dorfzone 2-geschossig	Kernzone ländlich	921	nicht geprüft
266		0	Dorfzone 2-geschossig	Kernzone ländlich	525	nicht geprüft
578		0	Dorfzone 2-geschossig	Kernzone ländlich	656	nicht geprüft
862		0	Dorfzone 2-geschossig	Kernzone ländlich	392	akzeptiert
889		0	Dorfzone 2-geschossig	Kernzone ländlich	1 430	akzeptiert
745		0	Dorfzone 2-geschossig	Kernzone ländlich	1 174	akzeptiert
367		0	Dorfzone 2-geschossig	Kernzone ländlich	1 056	akzeptiert
590		0	Dorfzone 2-geschossig	Kernzone ländlich	376	akzeptiert
878		0	Dorfzone 2-geschossig	Kernzone ländlich	1 273	akzeptiert

1

Erstellungsdatum
04.05.2020

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

Geoportal des Kantons Bern
Géoportail du canton de Berne

234	0	Dorfzone 2-geschossig	Kernzone ländlich	715	akzeptiert
590	0	Dorfzone 2-geschossig	Kernzone ländlich	604	akzeptiert
895	0	Wohnzone 2-geschossig	Wohnzone, 2 Geschosse	781	akzeptiert
896	0	Wohnzone 2-geschossig	Wohnzone, 2 Geschosse	779	akzeptiert
463	0	Wohnzone 2-geschossig	Wohnzone, 2 Geschosse	770	akzeptiert
42	0	Wohnzone 2-geschossig	Wohnzone, 2 Geschosse	714	akzeptiert
42	0	Wohnzone 2-geschossig	Wohnzone, 2 Geschosse	955	akzeptiert
758	0	Wohnzone 2-geschossig	Wohnzone, 2 Geschosse	701	akzeptiert
717	0	Wohnzone 2-geschossig	Wohnzone, 2 Geschosse	1 097	akzeptiert
42	0	Wohnzone 2-geschossig	Wohnzone, 2 Geschosse	665	akzeptiert

Total unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in rechtskräftiger Nutzungsplanung	**21 106**	

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	

2

Erstellungsdatum
04.05.2020

Erhebung der unüberbauten Bauzonen

Wyssachen
Wohn-, Misch- und Kernzonen

Geoportal des Kantons Bern
Géoportail du canton de Berne

+ Umzonungen übrige Bauzonen in 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
Total Umzonungen übrige Bauzonen in Wohn-, Misch- und Kernzonen					0	

- Auszonungen 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
234		0	Dorfzone	Landwirtschaftszone	600	nicht geprüft
Total Auszonungen von Wohn-, Misch- und Kernzonen					600	

- 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	**-600**

Erstellungsdatum
04.05.2020

Erhebung der unüberbauten Bauzonen

Wyssachen
Wohn-, Misch- und Kernzonen

Geoportal des Kantons Bern
Géoportail du canton de Berne

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	21 106	18 354
+ 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	600	0
- Total Umzonungen von Wohn-, Misch und Kernzonen in übrige Bauzonen	0	0
Total unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen nach Ortsplanungsrevision	**20 506**	**18 354**

Erstellungsdatum
04.05.2020

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	akzeptiert
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	

5

Erstellungsdatum
09.04.2020

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

6

Erstellungsdatum
09.04.2020

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	1 800
+ 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**	**1 800**

Erstellungsdatum
09.04.2020

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)

Grundstück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuchkreis-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

Grundstück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuchkreis-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

Grundstück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuchkreis-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

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

Erstellungsdatum
09.04.2020

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

Erstellungsdatum
09.04.2020

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
09.04.2020

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
09.04.2020

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

Grund-stück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch-kreis-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

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

Erstellungsdatum
09.04.2020

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**

13

Erstellungsdatum
09.04.2020

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
234		0	Dorfzone 2-geschossig	Kernzone ländlich	Überbaut	1 892	akzeptiert
878		0	Dorfzone 2-geschossig	Kernzone ländlich	Überbaut	1 314	akzeptiert
590		0	Dorfzone 2-geschossig	Kernzone ländlich	Überbaut	1 255	akzeptiert
885		0	Wohnzone 2-geschossig	Wohnzone, 2 Geschosse	Überbaut	645	akzeptiert
463		0	Wohnzone 2-geschossig	Wohnzone, 2 Geschosse	Überbaut	1 673	akzeptiert
903		0	Wohnzone 2-geschossig	Wohnzone, 2 Geschosse	Überbaut	780	akzeptiert
898		0	Wohnzone 2-geschossig	Wohnzone, 2 Geschosse	Überbaut	846	akzeptiert
42		0	Wohnzone 2-geschossig	Wohnzone, 2 Geschosse	Überbaut	1 429	akzeptiert
42		0	Wohnzone 2-geschossig	Wohnzone, 2 Geschosse	Überbaut	201	akzeptiert

Total überprüfte und als überbaut bezeichnete Wohn-, Misch- und Kernzonen	**10 036**
davon duch das AGR nicht akzeptierte Flächen	**0**

1

Erstellungsdatum
04.05.2020

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	akzeptiert

Total überprüfte und als überbaut bezeichnete Arbeitszonen	**6 762**
davon duch das AGR nicht akzeptierte Flächen	**0**

2

Erstellungsdatum
04.05.2020

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**	

3

Erstellungsdatum
09.04.2020

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**	

4

Erstellungsdatum
09.04.2020

Anhang 2: Verlauf eingedolter Gewässer

Innerhalb der Bauzone: Zufluss Wyssache bei Schulhaus

Überprüfung der Lage des Zuflusses mit Fotostandorten

Standort 1

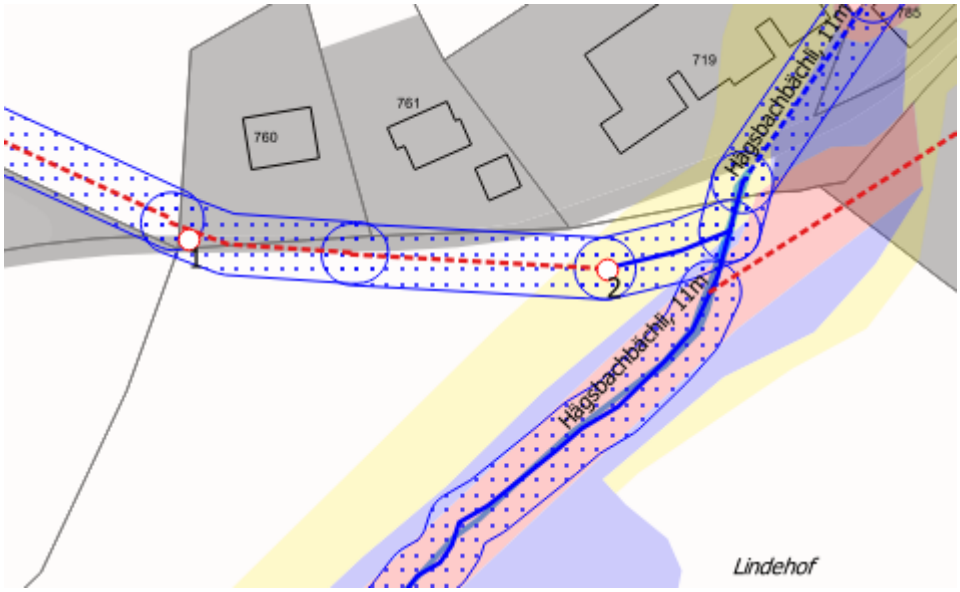
Standort 2

Standort 3

Standort 4

Standort 5

Innerhalb der Bauzone: Zufluss Hägsbachbächli bei Schulhaus



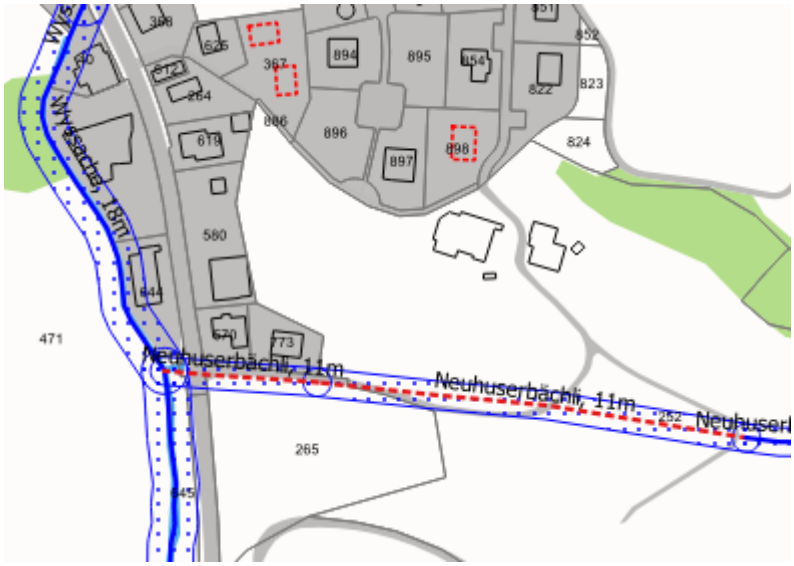
Standort 1

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.

Zudem kann gemäss Fischereiinspektorat auch bei weiteren zwei Leitungen (die keine Gewässer sind), ebenfalls auf einen Gewässerraum verzichtet werden. Betroffen sind dabei die Parzellen Nrn. 187, 594 und 108 sowie 96, 19, 230 und 679.

Innerhalb der Bauzone: Eingedolter Bereich Neuhuserbächli



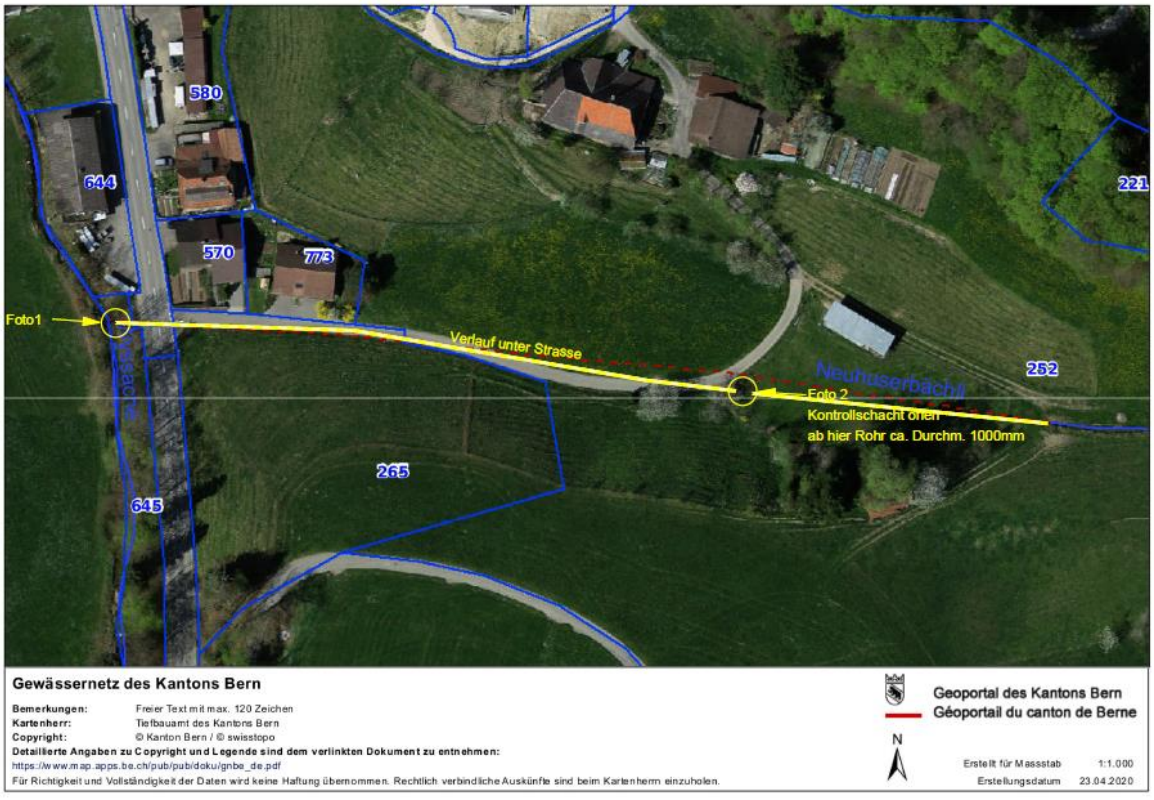
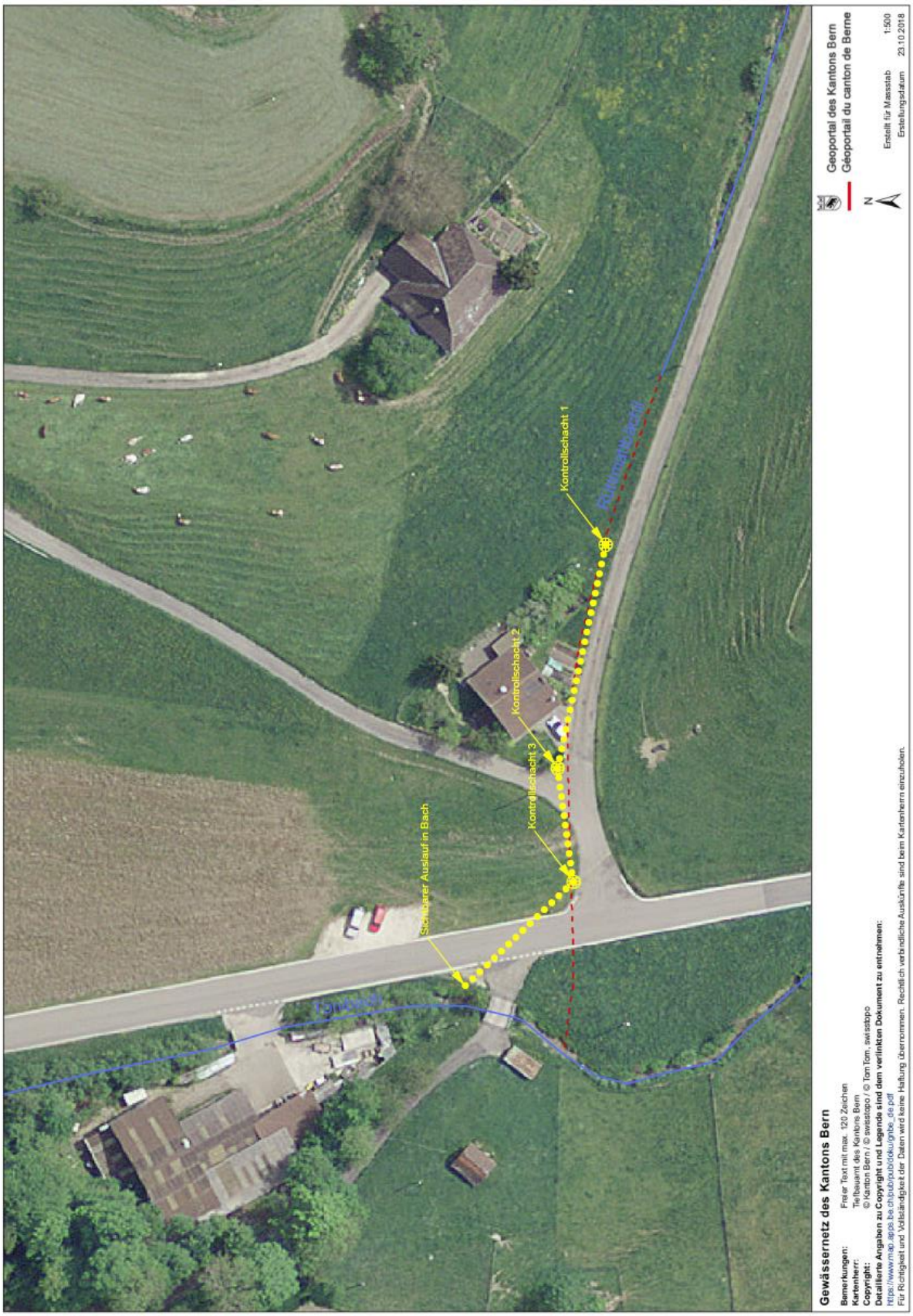


Foto 1

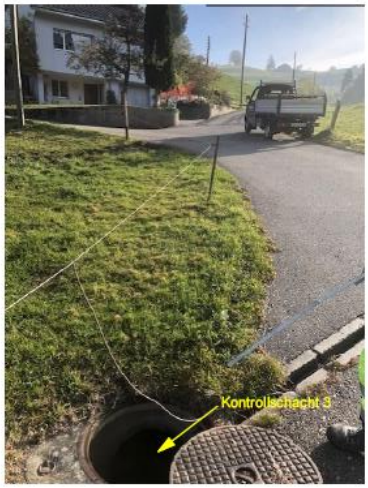
Auslauf Oberflächenwasser Strasse
Auslauf Neumüserbächli

Foto 2

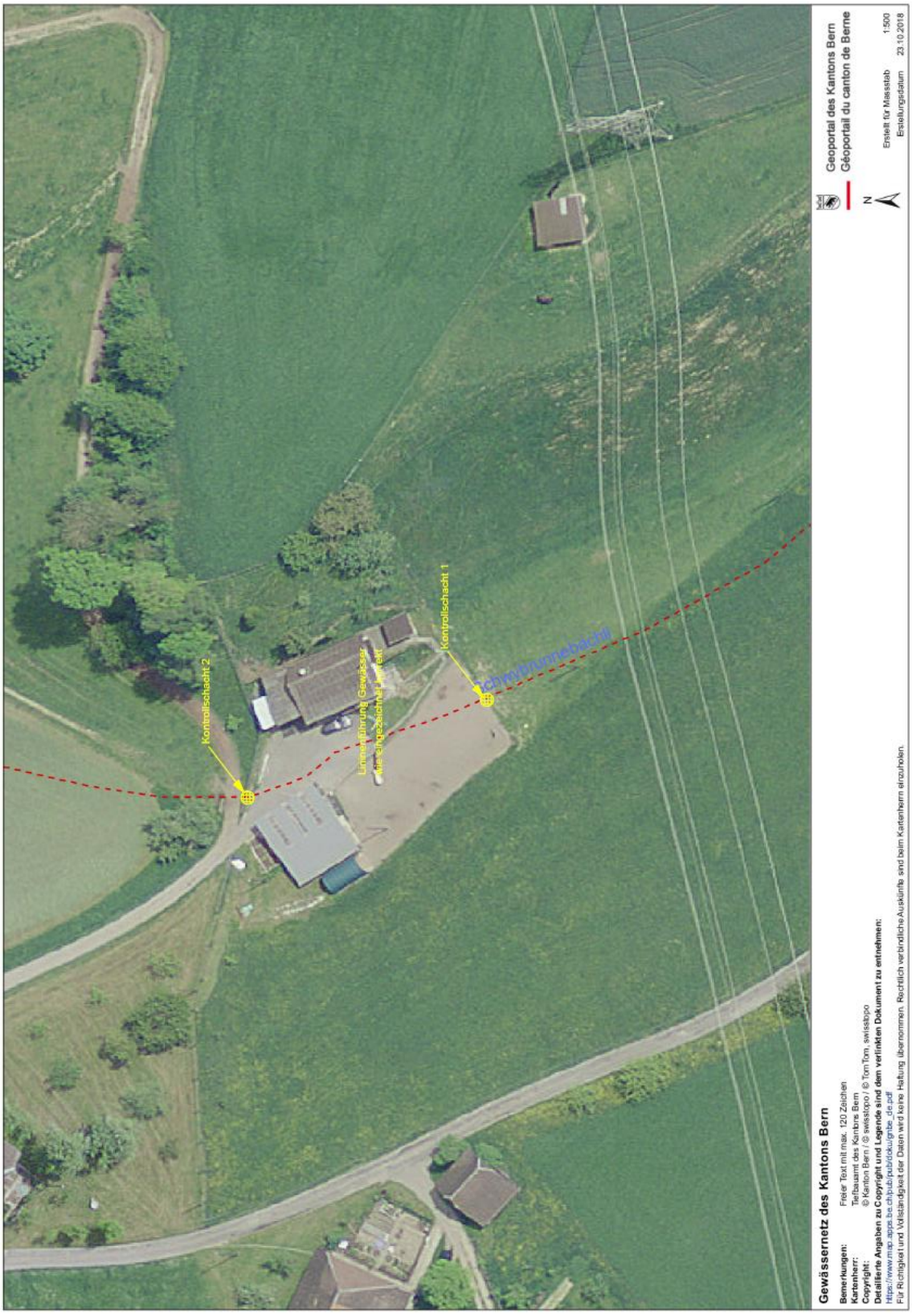
Ausserhalb der Bauzone: Rüttimatt



Rüttimatt

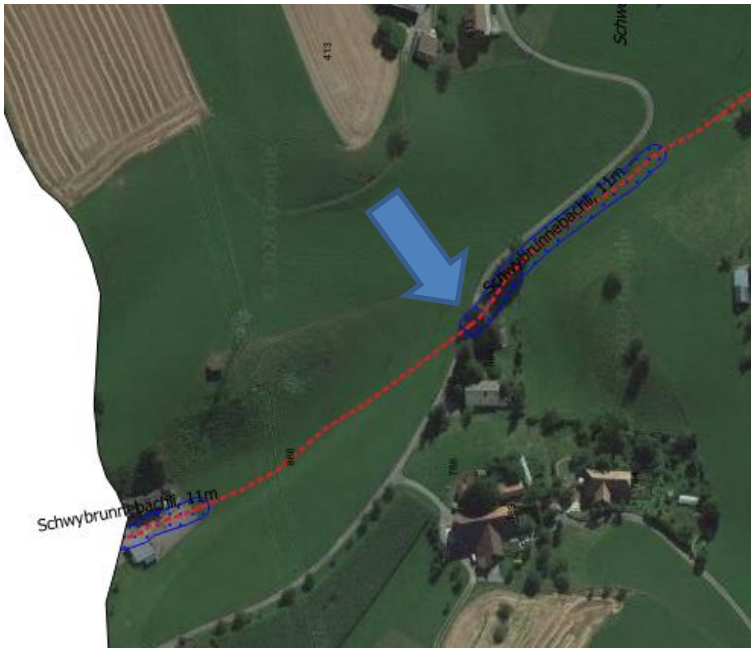


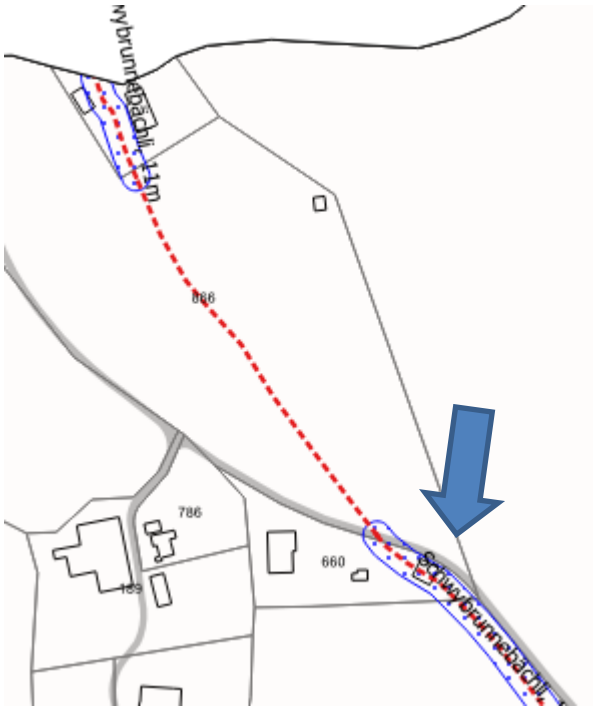
Ausserhalb der Bauzone: Schweinbrunnen



Schweinbrunnen

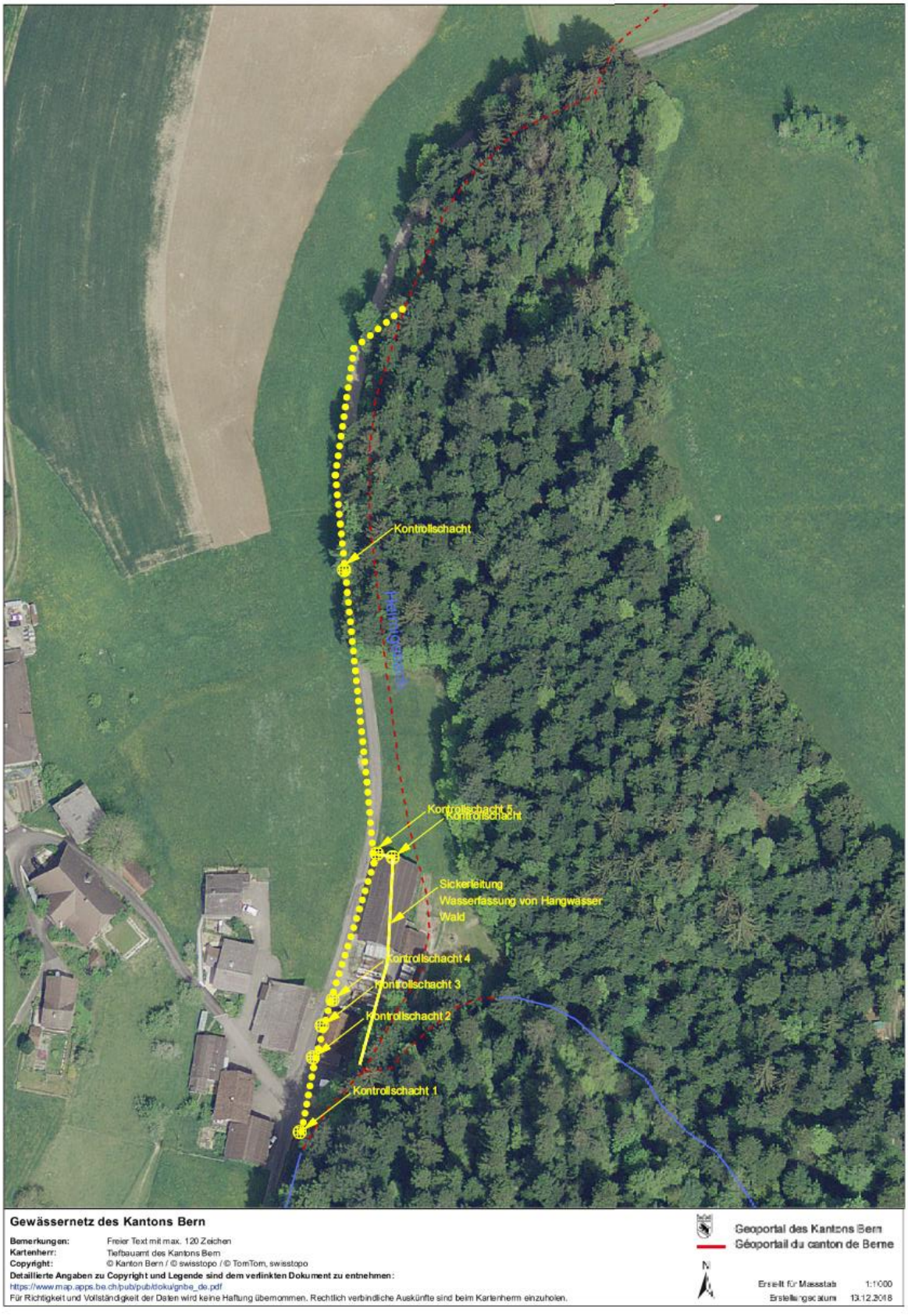
Im Rahmen der Vorprüfung wurde die Bestätigung der Lage des unteren Teils des Schwybrunne-bächli verlangt.



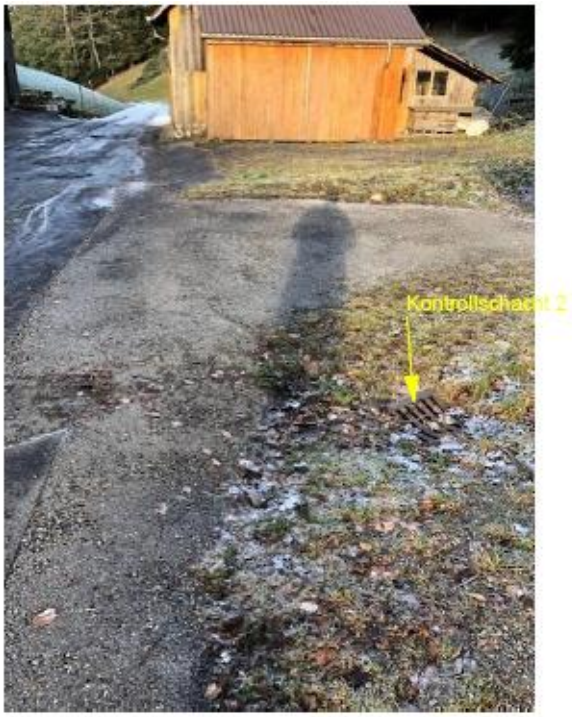


Da es sich bei der Anlage im Gewässerraum um den Feuerweiher handelt, ist der Verlauf wie eingezeichnet korrekt und kann von der Gemeinde bestätigt werden. Der Verlauf wurde bereits bei der ersten Erhebung geprüft und als korrekt eingestuft.

Ausserhalb Bauzone: Heimige



Kontrollschacht 1

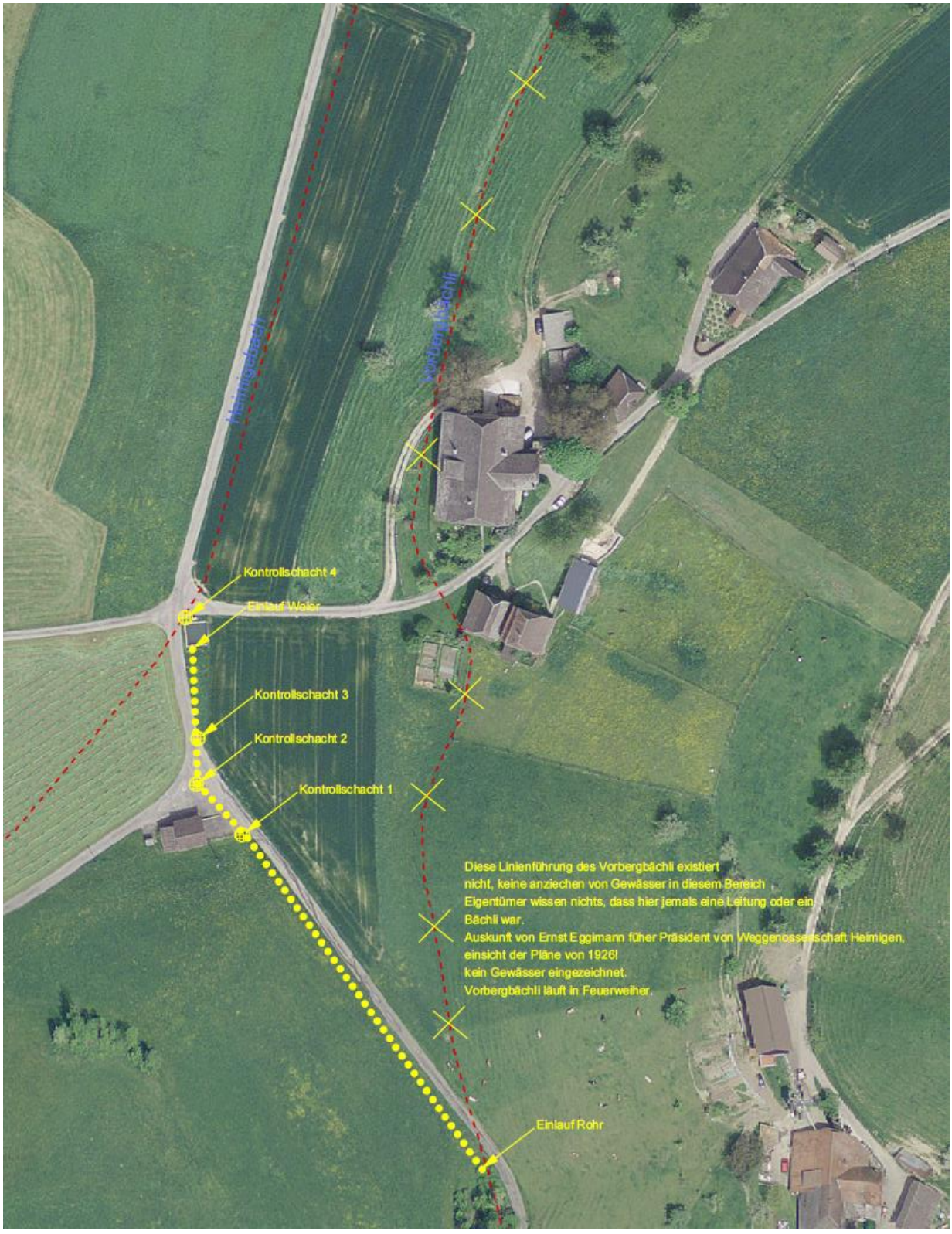

Kontrollschacht 2

Kontrollschacht 3

Kontrollschacht 4

Kontrollschacht 5

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	

Anhang 4: Unterlagen zur ZSF Therapiereiten

Unterlagen Betriebskonzept

Begegnungszentrum Horse House Nanny
Koranten 129b
CH-4954 Wyssachen BE
www.horsehousenanny.ch

Gemeindeverwaltung Wyssachen
Frau Stephanie Wittmer
Gemeindeverwalterin
Postfach 18
4954 Wyssachen

19. April 2020

Sehr geehrte Damen und Herren

Vielen Dank für Ihre Information.
Anbei das gewünschte Betriebskonzept vom 'Begegnungszentrum House Nanny' zu Ihrer Verfügung.

Betriebskonzept 'Begegnungszentrum House Nanny'

1 Ausgangslage

Nach meiner Ausbildung zur Bereiterin habe ich mich während meiner reitsportlichen Karriere laufend weitergebildet (Dressur, Springen, Gelände). Zusätzlich habe ich mich im 'Therapeutischen Reiten' ausbilden lassen. Dies mit dem Ziel, einen eigenen Reittherapie-Hof zu führen/betreiben.

Vor mehr als 20 Jahren konnte ich diesen Plan mit dem 'Begegnungszentrum Horse House Nanny' verwirklichen. Ich konnte den Betrieb in Biel-Benken (BL) über die Jahre sehr erfolgreich führen.
Mit viel Freude und etlichem Erfolgen (regional, national und international) durfte ich in diversen reittherapeutischen und reiterlichen Bereichen zahlreiche Menschen begleiten. Hierzu zählten Kinder, Jugendliche und Erwachsene mit oder ohne körperliche und seelische Beeinträchtigungen. Leider wurde das Mietobjekt verkauft, auf welchem heute mehrere Eigentumswohnungen stehen.

Nach langer und intensiver Suche konnte ich in Wyssachen vor 10 Jahren eine geeignete Liegenschaft erwerben. Mir war klar, dass die Betriebsgrösse kleiner ausfällt als in Biel-Benken.
Trotzdem ist es auch hier möglich, mein Angebot im kleineren Rahmen professionell meinen Kunden anzubieten sowie die Tiere nach ethischen Grundsätzen artgerecht zu halten.
Dabei sind wir jedoch auf die Lösung des unter 1.1 beschriebenen Problems angewiesen.

Definition 'Therapeutisches Reiten'
(siehe https://de.wikipedia.org/wiki/Therapeutisches_Reiten)
Therapeutisches Reiten umfasst pädagogische, psychologische, psychotherapeutische, rehabilitative und sozial-integrative Maßnahmen, die über das Medium Pferd umgesetzt werden. Zielgruppe sind Kinder, Jugendliche oder Erwachsene mit körperlichen, seelischen und sozialen Entwicklungs-störungen oder Behinderungen. Die Entwicklungsförderung steht dabei im Mittelpunkt; reiterliche Fähigkeiten sind dagegen eher nebensächlich.

Angebot 'Begegnungszentrum House Nanny'
- Heilpädagogisches Reiten/Voltigieren
- Integratives Reiten für Menschen mit Handicap und psychischen Beeinträchtigungen
- Reguläre Reitstunden für Anfänger oder Fortgeschrittene

Betreiber 'Begegnungszentrum House Nanny'

Eva Kiss
- Bereiterin mit eidg. Fähigkeitsausweis SVPR
- Behindertensportlehrerin Reiten (Modul 1 und 2)
- Ausgebildet in 'Heilpädagogischem Reiten und Voltigieren' und in 'Reiten als Sport für Behinderte' (mit Abschluss in Reiten als 'Sport für Behinderte' am deutschen Kuratorium in Warendorf (DE) (www.dkthr.de) / Mitglied des Kuratoriums in Warendorf (DE).
- Nationale Lizenz in Dressur, Regionale Lizenz Springen und Military
- Leiterin Jugend + Sport
- Special Olymics Coach

Beatrice Meyer
- Ausgebildete Krankenpflegerin
- Behindertensportlehrerin Reiten (Modul 1)
- Langjährige Erfahrung in Heilpädagogischem Voltigieren, Behindertensport und regulären Reitstunden
- Special Olympics Trainerin

1.1 Problem
Zurzeit müssen sämtliche reittherapeutischen Tätigkeiten sowie der Reitunterricht auf der Wiese oder im kleinen Pferdauslauf durchgeführt werden. Bei schlechten Wetterverhältnissen ist eine Nutzung kaum möglich.
Tiefe und unebene Bodenverhältnisse bergen etliche Gefahren für Pferd und Reiter. Das Unfall- und Gesundheitsrisiko ist stark erhöht. Zudem sind beide Plätze zeitweise überhaupt nicht nutzbar, was zu einer Zwangspause führt.
Dies ist für mich als Anbieter und meine Kunden sehr unbefriedigend. Es ist wichtig, dass die Reittherapien regelmässig durchgeführt werden, damit sich ein Erfolg einstellen kann.

1.2 Ziel
Um ein beständiges, professionelles Angebot anbieten zu können, wird ein flacher, trittsicherer und wetterunabhängiger Reitplatz (Allwetterplatz) benötigt.
Dieser soll zu jeder Zeit und bei jedem Wetter gefahrlos von Mensch und Tier benutzt werden können.
Nur so können die Reittherapien und das integrative Reiten mit Freude und Erfolg durchgeführt sowie die Kundenzufriedenheit sichergestellt werden.

2 Bauliches Konzept

2.1 Baukonzept
Siehe Eingabe von Herrn Daniel Sommer, Wyssachen

2.2 Raumbedarf (Grösse der Fläche / Anzahl Tiere für die Flächennutzung)
Die offiziellen Masse eines Standard-Reitplatzes betragen 20 x 40 Meter.
Für das Therapeutische Reiten sind die Masse von 25 x 16 m Meter ausreichend, da der Pferdebestand aus 4 Pferden besteht.

Die aufgeführte Länge wird benötigt, da Menschen mit unstabilem Rumpf und Rückenmuskulatur das Gleichgewicht kaum halten können. Um diese Funktion zu stabilisieren, ist das Geradesausreiten auf der Länge notwendig. Kurven und Wendungen sollten auf ein Minimum reduziert werden.
Für diese Therapie werden 3 Helfer benötigt. Je eine Person rechts und links vom Pferd (mit genügen Platz) sowie eine Person, welche das Pferd sicher führt. Der Therapeut läuft hinter dem Pferd/Reiter und beobachtet und korrigiert die Sitzposition des Reiters.

Bei Reittherapien sowie Anfängerreiten wird das Pferd an der Longe geführt. Der Therapeut steht hierbei in der Mitte des Zirkels mit einem Durchmesser von 12 Metern. Er hält die Longe in der Hand, die in die Laufrichtung des Pferdes weist und erteilt Anweisungen und Hilfestellungen.

Beim integrativen Reiten, wo Menschen mit Handicap, Menschen mit besonderen Bedürfnissen sowie normale Menschen das Reiten lernen und ausüben möchten, wird ein Übungsplatz benötigt, wo die Lektionen/Hufschlagfiguren korrekt und pferdegerecht geritten werden können.

2.3 Fotos/Bilder einer ähnlichen Anlage
Fotos siehe Beilage (Reitplatz Biel-Benken (BL))

Ich hoffe, die Ausführungen entsprechen den gewünschten Informationen.
Für weitere Fragen stehe ich gerne zur Verfügung

Freundliche Grüsse

Eva Kiss

PS: Bleiben Sie alle gesund; es ist das wertvollste Gut, das wir haben

Die Coaches & Athleten

Eva Kiss

Coach, 54 Jahre, Wyssachen, BE

„Ich bin bei Special Olympics mit dabei um das Unsichtbare sichtbar zu machen. Es ist eine super Organisation, die dem Anderssein eine Plattform und eine Chance gibt. Am eindrücklichsten waren für mich die Summer World Games 2007 in Shanghai und in Los Angeles freue ich mich einfach auf alles."

Hansueli Brönimann

Athlet, 51 Jahre, Rohrbach, BE

„Bei Special Olympics bin ich gerne, weil ich einfach Freude damit habe. Ein ganz besonderes Erlebnis waren für mich die National Summer Games 2014 in Bern. Nun bin ich gespannt auf Los Angeles und freue mich ein neues Land kennen zu lernen."

Andreas Schaad

Athlet, 43 Jahre, Therwil, BL

„Ich bin gerne bei Special Olympics mit dabei, weil ich da die Möglichkeit habe an Turnieren teilzunehmen. Besonders gut in Erinnerung sind mir die National Summer Games 2014 in Bern und meine erste Teilnahme in Avanche. In Los Angeles freue ich mich einfach auf alles."

Ueli Maurer, Bundespräsident:

«Sport ist zentral für die Gesundheit eines Menschen. Selbstverständlich sollen auch geistig behinderte Menschen einfachen Zugang zu Trainings- und Wettkampfmöglichkeiten haben. Dank dem neuen Sportförderungsgesetz kann der Bund über J+S nun auch gezielt die Integration in bestehende Sportstrukturen und -verbände fördern. Gern unterstützen wir die Visionen und Ziele von Special Olympics. Ich wünsche mir, dass sich Athletinnen und Athleten aus allen Landesteilen zahlreich anmelden. Die National Summer Games in Bern sollen zu einem unvergesslichen Ereignis werden!»

2 Special Olympics Switzerland

HORSE HOUSE NANNY
THERAPIE- UND REITERHOF | EVA KISS | BEATRICE MEYER
INTEGRATIVES REITEN
REITERFERIEN - REITLAGER
Eva Kiss und Beatrice Meyer | Therapie und Reiterhof «Horse House Nanny»
[redacted] Mobile +41(0)79 624 19 37 / +41(0)79 253 11 00
E-Mail meyer.kiss@gmail.com | www.horsehousenanny.ch
Information in Englisch
Anita Ohle | Mobile +41(0)79 960 92 90 | E-Mail anitaohle@yahoo.com

Pädagogisch-therapeutische Fördermassnahme mit dem Pferd

- auf Indikation basierende Therapie – mit dem Pferd als Partner
- geführtes und selbständiges Reiten / Voltigieren
- betreut und begleitet durch spezifisch ausgebildete Fachpersonen

Hippotherapie

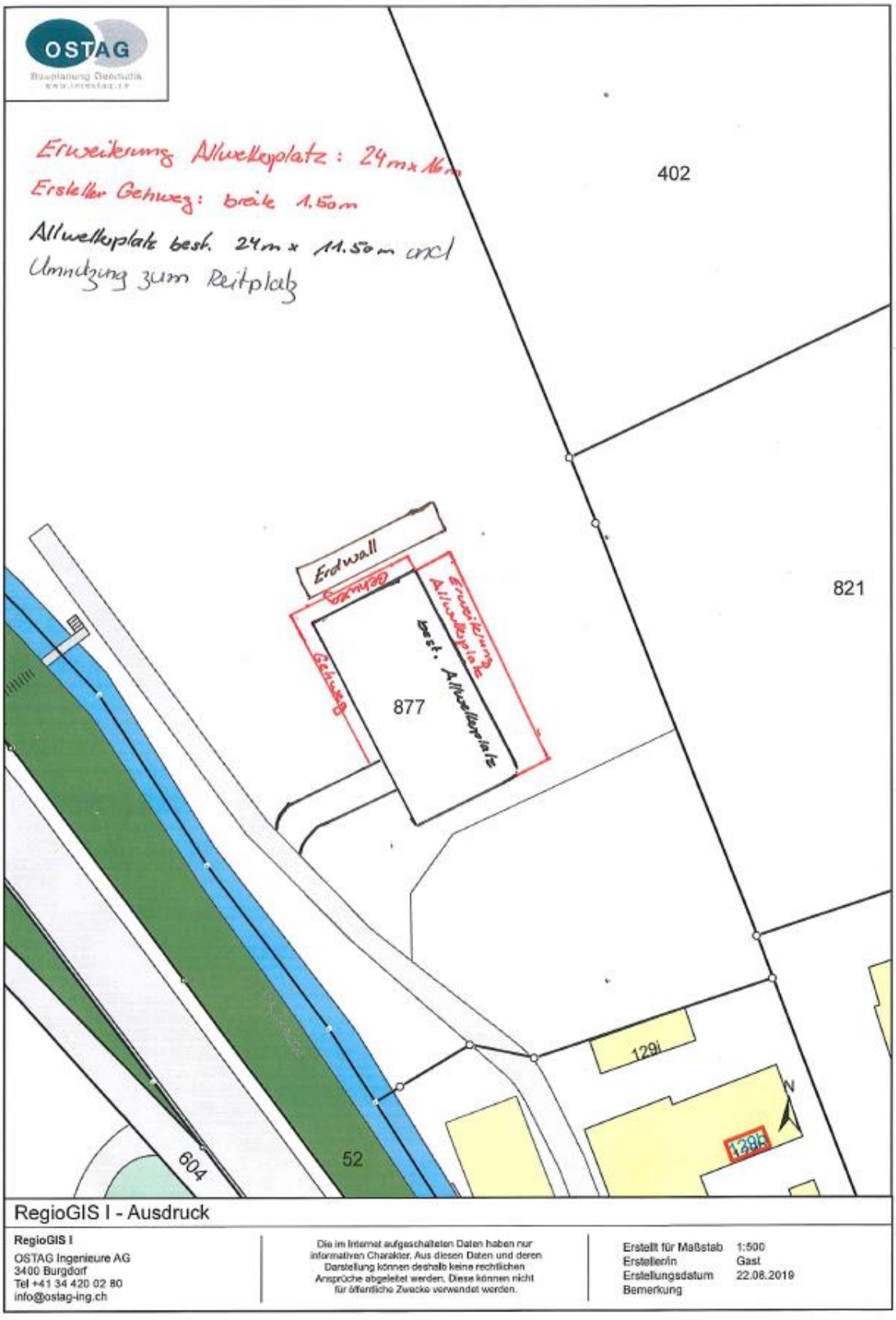
- Physiotherapie mit Hilfe des Pferdes
- das Pferd in der Funktion des Therapeuten
- passives Reiten – als Patient
- durch den Arzt verordnet und von Fachpersonen begleitet

Pferdesport mit Handicap

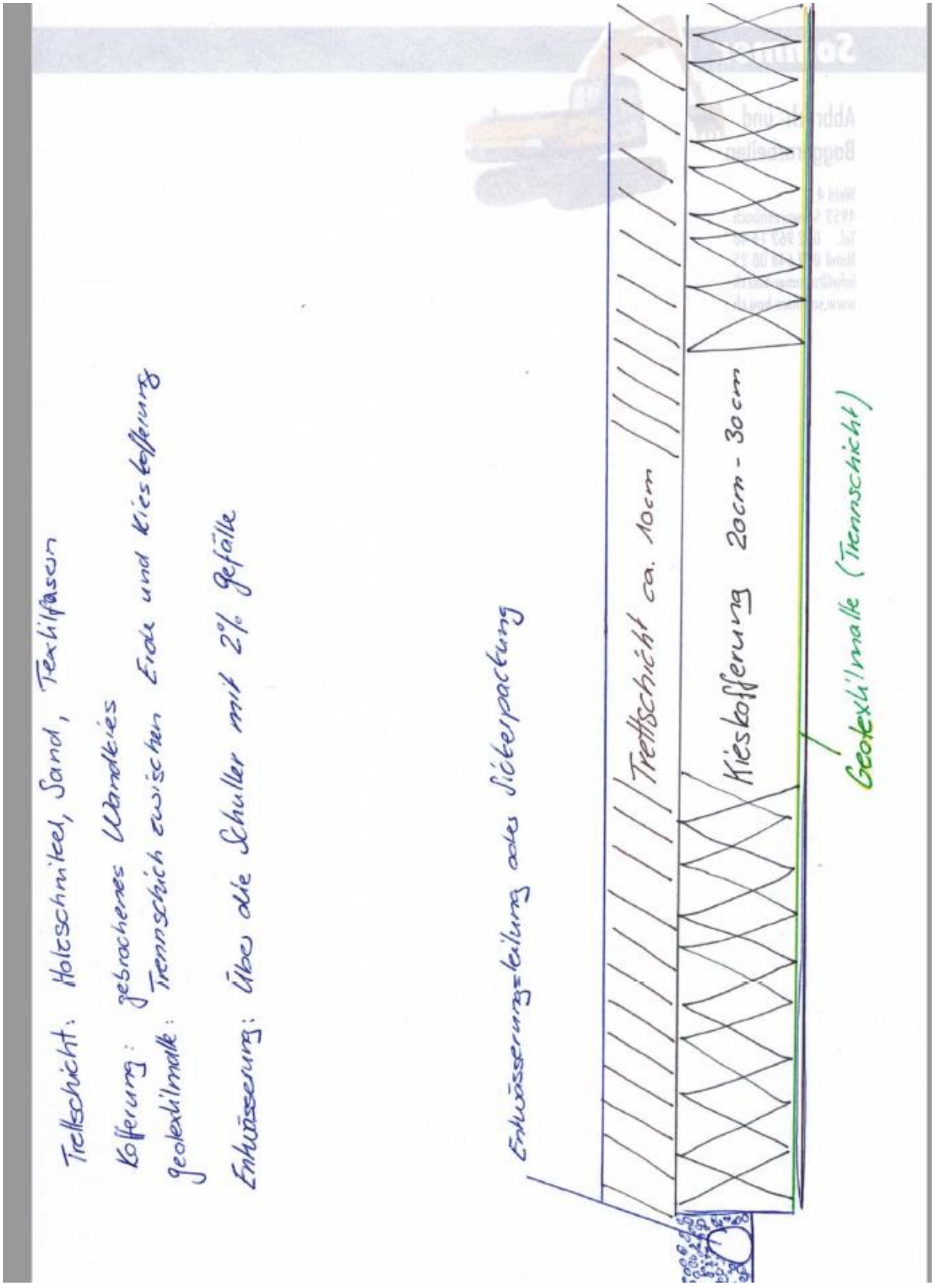
- selbständiger Pferdesport
- auch mit Behinderung, wobei Hilfsmittel ergänzen
- angeleitet durch ausgebildete Fachpersonen

Integratives Reiten für Kinder und Erwachsene

Skizze Lageplan



Skizze Aufbau Allwetterplatz



Anhang 5: Unterlagen zur Festlegung der Bauverpflichtung

Einladung zum Grundeigentümergespräch:

Wyssachen, xx. Oktober 2018

Gesamtrevision der Ortsplanung Wyssachen:
Einladung zum persönlichen Gespräch (betrifft Parzelle Nr. .....)

Sehr geehrte / r .....

Aufgrund der geänderten übergeordneten raumplanerischen Rahmenbedingungen sind in der Gemeinde Wyssachen Anpassungen an den kommunalen Nutzungsplanungen notwendig. Seit diesem Jahr befasst sich deshalb eine vom Gemeinderat eingesetzte Arbeitsgruppe mit der Ortsplanungsrevision. Diese wird von der Firma georegio ag aus Burgdorf begleitet.

Gemäss kantonalem Richtplan steht der Gemeinde Wyssachen für die nächsten 15 Jahre eine Wohnzonenfläche von 0.7 ha zu. Der heute gültige Zonenplan weist aber eine Baulandreserve von rund 1.7 ha aus. Um eine bauliche Weiterentwicklung überhaupt zu ermöglichen, muss dieses Bauland entweder verfügbar gemacht oder durch überbaubare Flächen ersetzt werden. In einer ersten Phase hat die Arbeitsgruppe deshalb den bestehenden Zonenplan überprüft und eine Reihe von Grundstücken identifiziert, welche für die künftige Gemeindeentwicklung von Bedeutung sind.

Es handelt sich bei Ihrer Parzelle um eine Fläche, die zurzeit noch unüberbaut ist. Wir würden gerne in einem Gespräch mit Ihnen Ihre Bauabsichten auf Ihrer Parzelle diskutieren. Dem Gemeinderat und der Arbeitsgruppe Ortsplanung ist es wichtig, Sie als betroffene Eigentümer/in frühzeitig in die Arbeiten einzubeziehen und direkt an der Gemeindeentwicklung zu beteiligen.

Für dieses Gespräch haben wir folgenden Termin vorgesehen:

Datum, Uhrzeit

Sitzungszimmer Gemeindeverwaltung Wyssachen

Wir freuen uns auf den Austausch mit Ihnen und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung. Bitte wenden Sie sich dafür an Stephanie Wittmer, Gemeindeverwalterin (062 966 20 60, s.wittmer@wyssachen.ch)

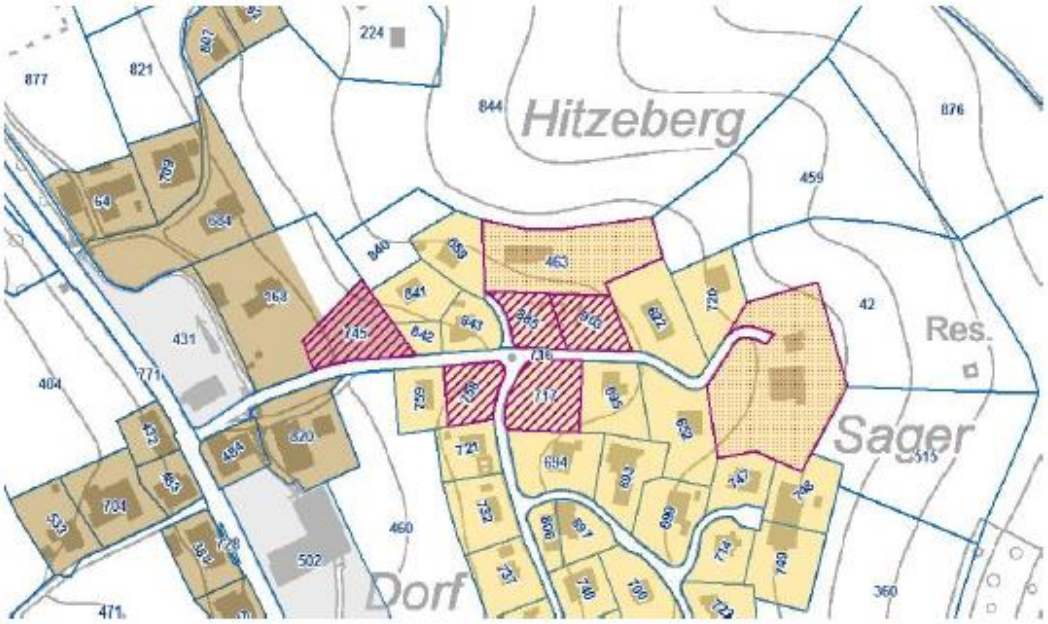
Freundliche Grüsse

Einwohnergemeinde Wyssachen

Gesprächsnotizvorlage Grundeigentümergespräch:

Gemeinde Wyssachen

Besprechung vom 26. November 2018, 16.30 – 16.50 Uhr
Gemeindeverwaltung Wyssachen



Grundeigentümer:	
Parzellen Nr.:	717
Fläche (m^2):	1'090
Strasse / Ort:	Sager
Zone:	W2
Teilnehmende:	Grundeigentümer Hanspeter Baltensperger, Gemeindepräsident Stephanie Wittmer, Gemeindeverwalterin Valérie Fux, Ortsplanerin georegio ag

1 Frage		2 Frage		3 Frage		4 Frage		5 Frage		6 Frage	
Haben Sie die Absicht, Ihr Grundstück in den nächsten 6 bis 10 Jahren zu überbauen?		Falls ja: Ist diese Absicht bereits verbindlich?		Falls nein: Ist das Grundstück langerfristig für eine Überbauung verfügbar?		Haben Sie die Absicht, Ihr Grundstück zu verkaufen?		Falls ja: In welchem Zeitraum?		Können Sie sich vorstellen, die Fläche auszuzonen?	
Ja	Nein	Ja	Nein	Ja	Nein	Ja	Nein	Ja	Nein	Ja	Nein

Bemerkungen: Bauverpflichtung

Absichten Grundeigentümer:

Weiteres Vorgehen/Entscheid: