

**Auflage**  
**02.10.2024**

# Gemeinde Wynau

## Revision der Ortsplanung

Erläuterungsbericht Art. 47 RPV

**Blau** Anpassungen seit Vorprüfung

**Gelb** Anpassungen 2024

**Kunde**

Einwohnergemeinde Wynau  
Schulhausstrasse 22  
4923 Wynau

—

**Datum**

2. Oktober 2024



## **Impressum**

---

### **Datum**

2. Oktober 2024

---

### **Bericht-Nr.**

RU.20359

---

### **Verfasst von**

Rahel Muff, Anne-Lene Mage

---

Gruner AG

Industriestrasse 1

CH-3052 Zollikofen

T +41 31 544 24 24

---

## **Verteiler**

---

Einwohnergemeinde Wynau

AGR

# Inhaltsverzeichnis

---

|                                                                                       |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Abkürzungsverzeichnis</b>                                                          | <b>1</b>  |
| <b>1. Einleitung</b>                                                                  | <b>2</b>  |
| 1.1 Ausgangslage                                                                      | 2         |
| 1.2 Planungsziele                                                                     | 2         |
| 1.3 Anlass                                                                            | 2         |
| 1.4 Vorgehen und Organisation                                                         | 3         |
| <b>2. Grundlagen</b>                                                                  | <b>4</b>  |
| 2.1 Gemeindeportrait Wynau                                                            | 4         |
| 2.2 Planungsmittel                                                                    | 5         |
| 2.2.1 Bundesebene                                                                     | 5         |
| 2.2.2 Kantonsebene                                                                    | 5         |
| 2.2.3 Kommunale Ebene                                                                 | 5         |
| <b>3. Siedlungsentwicklung nach Innen</b>                                             | <b>6</b>  |
| 3.1 Grundlagen und Standortbestimmung                                                 | 6         |
| 3.1.1 Leitbild der Gemeinde Wynau                                                     | 6         |
| 3.1.2 Analyse Siedlungsstruktur und -qualität                                         | 6         |
| 3.2 Übersicht der Nutzungsreserven                                                    | 9         |
| 3.3 Übersicht der Nutzungspotentiale                                                  | 9         |
| 3.4 Entwicklung Arbeitsgebiet                                                         | 10        |
| 3.5 Beurteilung der Innenentwicklungspotentiale                                       | 10        |
| 3.6 Konsolidierung                                                                    | 12        |
| 3.7 Umsetzung, Massnahmen                                                             | 12        |
| 3.7.1 Massnahmen in Potentialgebieten zur Innenentwicklung                            | 12        |
| 3.7.2 Massnahmen zur haushälterischen Bodennutzung                                    | 13        |
| 3.7.3 Massnahmen der Bauzonenbereinigung                                              | 14        |
| <b>4. Baukultur</b>                                                                   | <b>16</b> |
| 4.1 Einordnung auf Bundesebene                                                        | 16        |
| 4.2 Kantonaues Bauinventar – Kommunalers Ortsbildschutz                               | 17        |
| 4.3 Icomos                                                                            | 17        |
| <b>5. Verkehr</b>                                                                     | <b>18</b> |
| 5.1 Motorisierter Individualverkehr                                                   | 18        |
| 5.2 Öffentlicher Verkehr                                                              | 19        |
| 5.3 Fuss- und Veloverkehr                                                             | 19        |
| <b>6. Natur und Landschaft</b>                                                        | <b>21</b> |
| 6.1 Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung – BLN | 21        |

|            |                                                                           |           |
|------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 6.2        | Kommunale Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebiete                  | 22        |
| 6.3        | Vorkommen von wildlebenden Vögeln und Säuger                              | 23        |
| 6.4        | Kommunale Naturobjekte                                                    | 24        |
| 6.5        | Kommunale Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen                                | 24        |
| 6.6        | Verbindliche Waldgrenzen                                                  | 25        |
| 6.7        | Naturgefahren                                                             | 25        |
| <b>7.</b>  | <b>Einführung Gewässerraum</b>                                            | <b>26</b> |
| 7.1        | Übergeordnete Betrachtung kommunaler Gewässer                             | 26        |
| 7.2        | Berechnung der Gewässerräume                                              | 26        |
| 7.3        | Berücksichtigung und Einfluss der kantonalen<br>Revitalisierungsstrategie | 27        |
| 7.4        | Erhöhung des Gewässerraums                                                | 27        |
| 7.5        | Ausscheidung „dicht überbaute Gebiete“                                    | 28        |
| 7.6        | Verzicht auf Festlegung des Gewässerraumes                                | 29        |
| 7.7        | Ausscheidung Freihaltegebiet                                              | 30        |
| 7.8        | Ausscheidung Randstreifen                                                 | 30        |
| 7.8.1      | Grundlagen                                                                | 30        |
| 7.8.2      | Gewähltes Verfahren zur Einführung des Randstreifen                       | 30        |
| 7.8.3      | Wahl der Abschnitte                                                       | 30        |
| 7.8.4      | Beurteilung der Randstreifen                                              | 31        |
| 7.9        | Gewässerräume in der Landwirtschaftszone                                  | 32        |
| 7.10       | Darstellung und Messweisen                                                | 32        |
| 7.11       | Uferschutzplanung                                                         | 32        |
| <b>8.</b>  | <b>Revision der Nutzungsplanung</b>                                       | <b>33</b> |
| 8.1        | Anpassungen im Baureglement                                               | 33        |
| 8.1.1      | Anpassungen je Artikel                                                    | 33        |
| 8.2        | Anpassungen im Zonenplan                                                  | 38        |
| 8.2.1      | Allgemeine Anpassungen                                                    | 38        |
| 8.2.2      | Anpassung überlagerte Zonen sowie Bauminventar                            | 38        |
| 8.2.3      | Anpassung der Bauzonen                                                    | 40        |
| 8.2.4      | Planbeständigkeit der Parzellen Nr. 415, 836 und 1001 (Teil)              | 50        |
| <b>9.</b>  | <b>Mehrwertabschöpfung</b>                                                | <b>51</b> |
| 9.1        | Allgemeine Gründe für ein Reglement über die Mehrwertabgabe<br>(MWAR)     | 51        |
| 9.2        | Spezifische Mehrwertabgabe-Regelungen in Wynau und deren<br>Auswirkungen  | 52        |
| <b>10.</b> | <b>Verfahren</b>                                                          | <b>53</b> |
| 10.1       | Aufhebung UeO Postgasse                                                   | 53        |
| 10.2       | Öffentliche Mitwirkung I Gewässerraum und BMBV                            | 53        |
| 10.3       | Öffentliche Mitwirkung II Ortsplanungsrevision                            | 53        |
| 10.4       | Vorprüfung I                                                              | 54        |
| 10.5       | Vorprüfung II                                                             | 54        |
| 10.6       | Öffentliche Auflage / Beschluss                                           | 55        |

**Anhang 1 Leitbild Siedlungsentwicklung**

**Anhang 2 Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen**

**Anhang 3 Unüberbaute Bauzonen**

**Anhang 4 Ortsbauliche Analyse**

**Anhang 5 Massnahmenblätter Potentialgebiete**

**Anhang 6 Aus-, Um-, Auf- und Einzonungen**

**Anhang 7 Nachweis Umgang Nutzungsziffer**

**Anhang 8 Waldfeststellung**

**Anhang 9 Gewässerraum Berechnung**

**Anhang 10 Vorinformation bezüglich Einführung Gewässerraum**

**Anhang 11 Randstreifen nach Art. 41c Abs.4<sup>bis</sup> GSchV**

**Anhang 12 Inventar Naturobjekte**

**Anhang 13 Prüfung Landschaftsschutz und Vögel & Säuger**

**Anhang 14 Mitwirkungsberichte**

**Anhang 15 Aufhebung UeO Korrektur Postgasse te**

## Abkürzungsverzeichnis

|       |                                                                       |
|-------|-----------------------------------------------------------------------|
| BAFU  | Bundesamt für Umwelt                                                  |
| BauG  | Kantonales Baugesetz                                                  |
| BauV  | Kantonale Bauverordnung                                               |
| BLN   | Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler                    |
| BMBV  | Verordnung über Begriffe und Messweisen im Bauwesen                   |
| BPUK  | Schweizerische Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz         |
| BR    | Baureglement der Gemeinde Wynau                                       |
| eGSB  | Effektive Gerinnesohlenbreite                                         |
| FFF   | Fruchtfolgefläche                                                     |
| GSchG | Gewässerschutzgesetz                                                  |
| GSchV | Gewässerschutzverordnung                                              |
| IVHB  | Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe  |
| AWN   | Amt für Wald und Naturgefahren                                        |
| nGSB  | Natürliche Gerinnesohlenbreite                                        |
| OIK   | Oberingenieurkreis                                                    |
| OPR   | Ortsplanungsrevision                                                  |
| ÖREB  | Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen           |
| R-LEK | Regionale Landschaftsentwicklungskonzept der Region Ob- und Nidwalden |
| SEIn  | Siedlungsentwicklung nach Innen (Bezeichnung Kanton Bern)             |
| USP   | Uferschutzplanung, Uferschutzplan                                     |
| USV   | Uferschutzvorschriften                                                |
| WBG   | Kantonales Wasserbaugesetz                                            |

## 1. Einleitung

### 1.1 Ausgangslage

Die Ortsplanungsrevision der Bau- und Zonenordnung von Wynau umfasst die Anpassungen der folgenden kommunalen Planungsinstrumente der Gemeinde:

- \_ Baureglement genehmigt am 14. Juli 2011
- \_ Zonenplan genehmigt am 14. Juli 2011

### 1.2 Planungsziele

Die vorliegende Ortsplanungsrevision verfolgt folgende Planungsziele:

- \_ Grundeigentümerverbindliche Umsetzung der übergeordneten Festlegungen
- \_ Umsetzung der Siedlungsentwicklung nach Innen
- \_ Umsetzung der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)
- \_ Umsetzung der Änderungen der Gewässerschutzverordnung (GSchV, Einführung Gewässerraum)

### 1.3 Anlass

Seit der letzten Ortsplanungsrevision der Gemeinde Wynau von 2010 sind durch den Bund und den Kanton gesetzliche Änderungen vollzogen worden. Diese gilt es nun auf der kommunalen Ebene umzusetzen.

Seit dem 2. September 2015 ist der neue kantonale Richtplan rechtskräftig. Dadurch ausgelöst wurden das BauG und die BauV revidiert. Sie sind seit dem 1. April 2017 sind diese Änderungen in Kraft (erneute Änderungen wurden auf den 01. April 2023 resp. 01. Mai 2024 vorgenommen). Die allgemeine Siedlungsentwicklung nach innen wird gefordert und gefördert. Dies hat in der Gemeinde Wynau insbesondere Auswirkungen auf die Einschränkung des Baulandbedarfs. Die Gemeinde ist nun angehalten ihr Potential zur Siedlungsentwicklung nach Innen zu analysieren und umzusetzen.

Zusätzlich hat der Regierungsrat des Kantons Bern im Jahr 2008 den Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen. Am 1. August 2011 ist die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) in Kraft getreten. Bis zum 31. Dezember 2028 müssen die Gemeinden ihre Bestimmungen überprüfen und gegebenenfalls anpassen.

Am 1. Januar 2011 traten die Änderungen im Gewässerschutzgesetz und am 1. Juni 2011 die Änderungen in der Gewässerschutzverordnung in Kraft.

Durch die bundesrechtlichen Änderungen wurden die kantonalen Festlegungen zum geschützten Uferbereich durch den Gewässerraum abgelöst. Auf den 1. Januar 2015 wurden das Wasserbaugesetz und das Baugesetz auf Kantonsebene angepasst. Bis zum 31. Dezember 2018 muss der Gewässerraum grundeigentümerverbindlich durch die Gemeinde festgelegt werden.

Das im April 2017 in Kraft getretene, revidierte Baugesetz regelt die Mehrwertabgabe neu jetzt auf kantonaler Ebene (Art. 142 BauG). Die Gemeinde erkennt den engen Zusammenhang zwischen Siedlungsentwicklung nach innen, Auf- und Umzonungen und dem Ausgleich von Planungsvorteilen. Sie ergreift die Möglichkeit mittels kommunalen Mehrwertabschöpfungsreglements gemeindespezifisch mit diesem Thema umzugehen.

Im Rahmen dieser Anpassungen hat sich die Gemeinde für eine gesamte Ortsplanungsrevision entschieden.

#### 1.4 Vorgehen und Organisation

Zusammen mit der Gemeinde wurden die aktuellen Bedürfnisse bezüglich Anpassung Baureglement und Zonenplan und der Siedlungsentwicklung festgestellt. Anschliessend wurden Vorschläge zur Anpassung des Baureglements nach BMBV erarbeitet und mit der Gemeinde abgesprochen. Die Festsetzung des Gewässerraumes wurde mit Hilfe der „Arbeitshilfe Gewässerraum“ des Kantons und in Absprache des OIK IV vorgenommen.

#### Organisation

Planungsbehörde ist der Gemeinderat. Für die Begleitung der Ortsplanungsrevision setzt er folgende Personen ein:

- \_ Roger Spühler, Zuständiger Gemeinderat, Vorsteher Bau- & Planungskommission
- \_ Isabel Käser, Verwaltungsleiterin (Stv. Bauverwaltung ab 2021)
- \_ Fabienne Würsten, Bauverwalterin (bis 2019)
- \_ Danilo Markovic, Bauverwalter (2020 bis 2021)
- \_ Tina Brand, Bauverwaltung (2021 bis 2022)
- \_ Karin Von Niederhäusern, Bauverwaltung (2022 - 2023)
- \_ Rahel Stefanie Wyss, Bauverwaltung (ab 2023)
- \_ Gruner AG (ehem. Basler & Hofmann West AG), Beauftragtes Planungsbüro

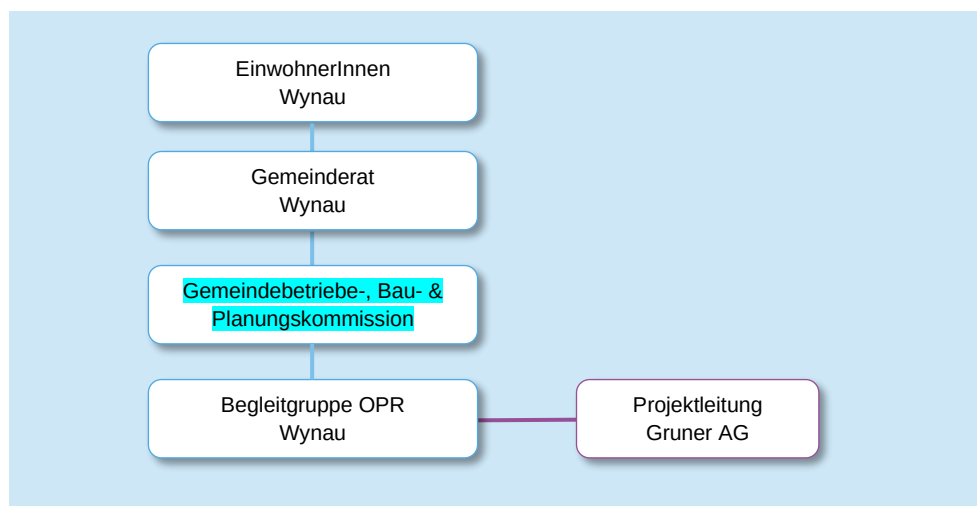


Abb. 1 Organigramm zur Durchführung der Ortsplanungsrevision



## 2. Grundlagen

### 2.1 Gemeindeportrait Wynau

Die Gemeinde Wynau liegt in der bernischen Region des Oberaargaus, auf der Achse zwischen Aarau und Bern. Das Gemeindegebiet wird im Norden durch die Aare und im Osten durch die Murg begrenzt. Beide Gewässer dienen sowohl als Gemeinde- wie auch als Kantonsgrenzen (Aare: Grenze Solothurn, Murg: Grenze Aargau).

Das Gemeindegebiet umfasst 510 ha wovon 17.4% als Siedlungsfläche ausgeschieden ist.<sup>1</sup> Die Gemeinde ist geprägt von einer unverbauten Aarelandschaft und der durch die Landschaft geprägten ortstypischen Bebauung. Weitere landschaftliche Qualitätsmerkmale sind angrenzende Wälder, sanfte Hügel sowie der direkte Blick in den nahen Jura. Durch Wynau führt ein gut gepflegtes Netz von Rad- und Wanderwegen.

Im kantonalen Richtplan wird die Gemeinde dem Raumtypen „zenturnahes ländliches Gebiet“ zugeteilt, in welchem eine massgebende Bevölkerungsentwicklung von + 4% vorgegeben wird. Diese Entwicklung wird bereits im Leitbild von 2008 als Ziel angestrebt. Im Jahr 2008 zählte die Gemeinde 1'560 Einwohner. Mit einem Wachstum um 6.4% in den vergangenen ca. 12 Jahren zählt die Gemeinde heute 1'660 Einwohner<sup>1</sup>. Die Anzahl der Beschäftigten liegt bei 396 Personen wovon rund 2/3 im Dienstleistungssektor tätig sind.<sup>1</sup>

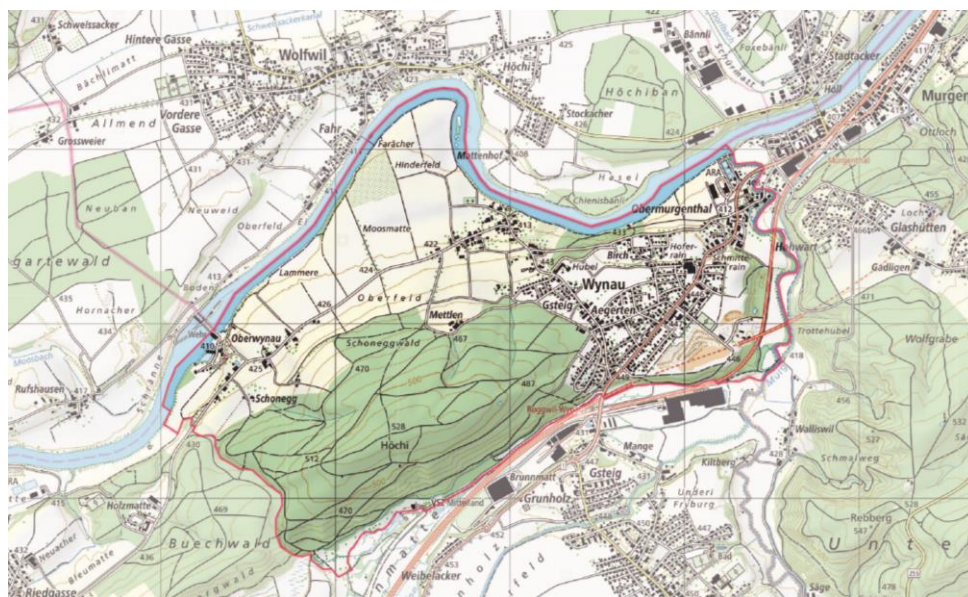


Abb. 2 Übersicht Gemeindegebiet Wynau (swisstopo LK 25)

<sup>1</sup> Bundesamt für Statistik Gemeindeportrait Wynau (2019)

## 2.2 Planungsmittel

### 2.2.1 Bundesebene

- \_ Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)
- \_ Gewässerschutzgesetz (GSchG) vom 24.01.1991 (Stand 01.01.2021)
- \_ Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28.10.1998 (Stand 01.01.2021)
- \_ Geoportal des Bundes

### 2.2.2 Kantonsebene

- \_ Kantonaler Richtplan (2021)
- \_ Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) vom 25.05.2011 (Stand 08.05.2019)
- \_ Verzeichnis der Naturschutzgebiete des Kantons Bern (Stand 2021)
- \_ Bauinventar des Kantons Bern
- \_ Baugesetz (BauG) vom 09.06.1985 (Stand 01.04.2023)
- \_ Bauverordnung (BauV) vom 06.03.1985 (Stand 01.05.2024)
- \_ Wasserbaugesetz (WBG) vom 14.02.1989 (Stand 01.08.2020)
- \_ Wasserbauverordnung (WBV) vom 15.11.1989 (Stand 01.08.2020)
- \_ Geoportal des Kantons Bern

### 2.2.3 Kommunale Ebene

- \_ Baureglement und Zonenplan vom 14. Juli 2011
- \_ Überbauungsvorschriften zu den Uferschutzplänen 1-5 genehmigt am 05. Juni 1991 inkl. geringfügiger Änderungen genehmigt am 01. November 1995
- \_ Uferschutzpläne Nr. 1-5 genehmigt am 05. Juni 1991 inkl. Änderungen von 1992, 1995 und 2003
- \_ Überbauungsordnung „Obermurgenthal“ von 1995
- \_ Überbauungsordnung Kiesabbau Guegiloch vom 26.06.1988 inkl. Revision vom 25.03.1993
- \_ Inventar der Naturobjekte (botanische Objekte) der Gemeinde Wynau von 2008

### 3. Siedlungsentwicklung nach Innen

Zur Bearbeitung der Siedlungsentwicklung nach Innen wurde nach den Arbeitsschritten der Arbeitshilfe Siedlungsentwicklung nach Innen Stand April 2016 des Kantons vorgegangen. Die Analysen wurden zwischen 2017 – 2018 vorgenommen. Seit dieser Zeit gab es Bautätigkeiten oder auch Änderungen in Angeboten der Gemeinde. Die Grundaussagen der Analyse haben jedoch weiterhin ihre Gültigkeit.

#### 3.1 Grundlagen und Standortbestimmung

##### 3.1.1 Leitbild der Gemeinde Wynau

Das bestehende Leitbild Siedlungsentwicklung wurde 2008 erstellt. Da sich die Entwicklungsabsichten mit denen des kantonalen Richtplanes decken, erachtet die Gemeinde Wynau ihr Leitbild als aktuell. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird auf die Erarbeitung eines neuen Entwicklungsleitbildes verzichtet.

Darin wird ein moderates Wachstum von + 4% für die nächsten 10-15 Jahre angestrebt. Dieses Wachstum wurde, wie in Kapitel 2.1 beschrieben, in den letzten 10 Jahren erreicht und soll für die kommenden 10-15 Jahre weitergeführt werden. Aufbauend auf dem Leitbild Siedlungsentwicklung von 2008 werden nun die Potentiale zur Siedlungsentwicklung nach Innen betrachtet und eruiert.

Das Leitbild ist im Anhang 1 beigefügt.

##### 3.1.2 Analyse Siedlungsstruktur und -qualität

Die Gemeinde Wynau ist aus den Teilgebieten Wynau, Egerten und Murgenthal (heute Obermurgenthal) zusammengewachsen. Die grösste Entwicklung ging im Gebiet Egerten, heute Aegerten, vonstatten, wodurch die beiden anderen Gebiete ihren bäuerlichen Charakter behalten haben. Dieses Zusammenwachsen prägt heute die Struktur des Siedlungsgebiets.

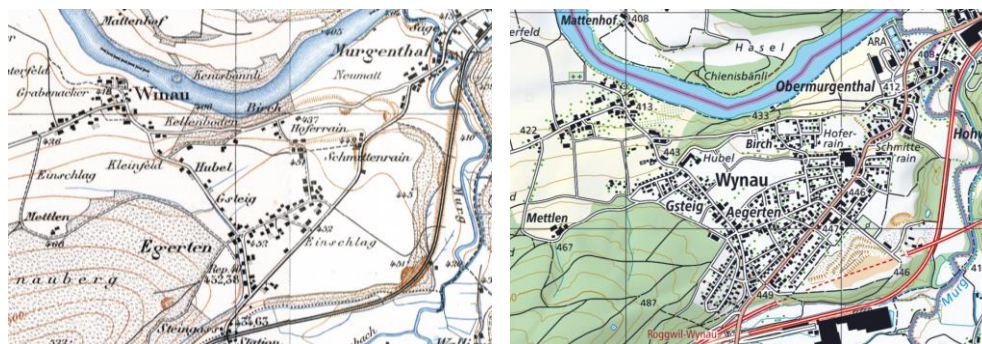


Abb. 3 Ausschnitte Siegfriedkarte 1870 - 1926, Landeskarte 2014 (Quelle: geo.admin.ch)

Bei der Betrachtung der Freiräume wird erkennbar, dass das Siedlungsgebiet in vier Hauptsiedlungskörper gegliedert wird. Dabei entsteht neben den drei gewachsenen Gebieten Wynau Dorf, Aegerten und Obermurgenthal im Gebiet zwischen Aegerten und Wynau Dorf durch die Ansiedlung von öffentlichen Nutzungen sowie einem neuen Wohngebiet das Gebiet Gsteig. Im Westen angrenzend an das Siedlungsgebiet wird das Gemeindegebiet durch die Kiesgrube Guegiloch in Richtung Murg definiert. Im Gebiet Wynau Aegerten sorgen zwei grössere Grünräume (Allmendwiese und Hofstatt) für Auflockerung.





Abb. 4 Analyseskizze, Grünraum und Siedlungsgrenzen (Quelle: Gruner)

#### Siedlungsidentität

Die Aareschlaufe, das terrassierte Gelände, die Murgmündung ebenso wie die Grünräume und das Waldgebiet prägen das Siedlungsgebiet und geben ihm seinen einzigartigen Charakter. Das Siedlungsgebiet kann in 5 identitätsprägende Gebiete eingeteilt werden.

Die beiden Baugruppen Obermurgenthal und Wynau Dorf mit der schützenswerten Kirche bilden die historische Identität. Im Gegensatz dazu steht die charakterbildende Bernstrasse, welche die Durchfahrts- und Gewerbeachse der Gemeinde ist. Hieran schliesst sich das Gebiet Aegerten an, welches das Rückgrat des Hauptsiedlungskörpers und den Ortskern darstellt. Das vierte Siedlungsgebiet Gsteig ist geprägt durch die Schullnutzung sowie dem neu entstandenen Einfamilienhausquartier.



Abb. 5 Analyseskizze, Siedlungsidentität (Quelle: Gruner)

## Quartierstruktur

In der Gemeinde Wynau sind Einfamilienhausquartiere vorherrschend. Jedoch wird diese Homogenität teilweise mit Mischnutzungen, Bauernhäusern und vereinzelt Mehrfamilienhäuser durchbrochen. Die beiden Siedlungskörper Wynau Dorf und Obermurgenthal sind homogene Quartiere, in welchen sich zu Beginn der Ortsplanungsrevision der grösste Teil in Baugruppen des kantonalen Bauinventars befindet. Der Siedlungskörper Gsteig wird durch die öffentlichen Nutzungen (Schulanlage, Gemeindehaus) und durch die in den letzten Jahren entstandenen Einfamilienhäuser geprägt.

Eine heterogene Quartierstruktur weist hingegen der Siedlungskörper Aegerten auf. Angrenzend an das Kerngebiet in welchem einzelne Bauernhäuser auf Mischnutzungen treffen, reihen sich die feinkörnigen Einfamilienhausquartiere auf. Die Bernstrasse weist ebenfalls eine inhomogene Struktur auf und wird neben Wohnbauten dominiert durch Gewerbe- und Dienstleistungsbauten.



Abb. 6 Analyseskizze, Quartierstruktur (Quelle: Gruner)

## Struktur der öffentlichen Räume

Die öffentlichen Nutzungen von Wynau befinden nicht entlang der „belebten“ Bernstrasse oder kumuliert in der Kernzone Aegerten sondern entlang der Achse Schulhausstrasse und der Gabelung Aegertenstrasse bzw. Poststrasse.

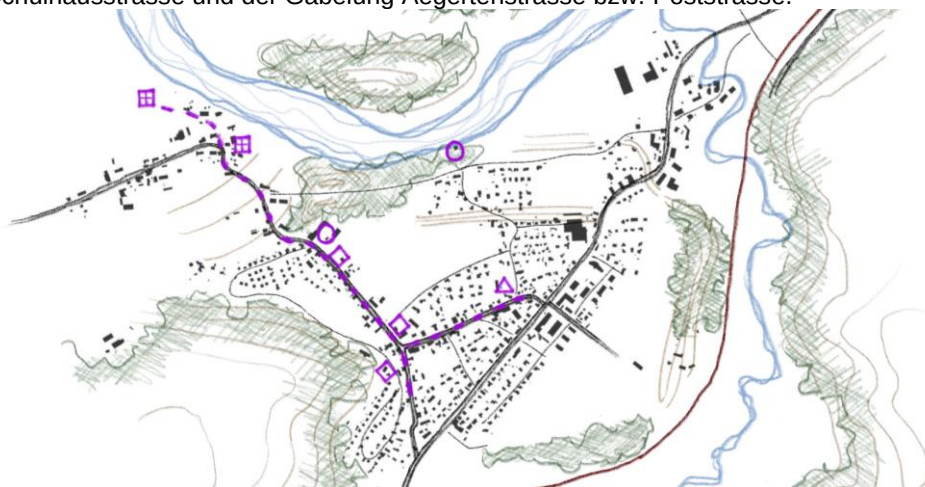


Abb. 7 Analyseskizze, Verteilung öffentlicher Bauten (Quelle: Gruner)

## Analyse Fazit

Die Analyse zeigt auf, dass die Gemeinde Wynau aus unterschiedlichen Siedlungskörpern besteht, welche alle einen eigenen Charakter aufweisen. Das historisch entstandene Gebiet Aegerten um die Post-, Schul- und Aegertenstrasse bildet das Kerngebiet. Dieser Charakter soll gestärkt werden. Zusätzlich werden die Ziele aus dem Leitbild Siedlungsentwicklung weiterverfolgt. Hauptmerkmal darin ist das Anstreben eines Wachstums von 4% in den kommenden 10 – 15 Jahren. Dies soll mit einem Mix von Wohnungsangeboten mit einem Schwerpunkt auf Ein- und Doppel Einfamilienhäuser, Geschosswohnungsbauten und Wohnen im Alter realisiert werden. Für die Arbeitsplatzentwicklung sollen Reserven mobilisiert und innere Aufstockungen thematisiert und angegangen werden. Die seit bereits einer Generation bestehende Kiesgrube Guegiloch wird voraussichtlich bis 2035 aufgeschüttet. Anschliessend ist vorgesehen, dass das Gebiet weiterhin im Bereich Kiesgewinnung und Materialverarbeitung oder als Landwirtschafts- und Naherholungsgebiet genutzt werden soll. Konkrete Umsetzungsmassnahmen sollen jedoch erst **zu einem späteren Zeitpunkt** behandelt werden.

### 3.2 Übersicht der Nutzungsreserven

Der Gemeinde stehen anhand der Berechnungen des tatsächlichen Wohnbaulandbedarfs noch genügend Baulandreserven zur Verfügung und somit dürfen keine Einzonungen getätigt werden.<sup>2</sup>

Anhand der Arbeitshilfen zu unüberbauten Bauzonen wurden die durch den Kanton deklarierten unüberbauten Bauzonen durch die Gemeinde **im Geoportal** geprüft. Es wurden dabei der Bebauungsstand überprüft und die unüberbauten Parzellenteile korrekt abgegrenzt. Ergänzend zu den durch den Kanton vorerfassten Baulandreserven wurden fehlende Baulandreserven erfasst (**Parzelle Nr. 158, 779, 512**). Die Gemeinde Wynau scheidet keine Ferienhauszone aus, wodurch Schritt 4 der Arbeitshilfe nicht überprüft wird. (vgl. Kapitel 3.3 )

**Der aus der Überprüfung resultierende Bericht zu den unüberbauten Bauzonen befinden sich im Anhang 3 (Stand: 06.06.2024)**

### 3.3 Übersicht der Nutzungspotentiale

Basierend auf der Analyse der Quartiersstruktur wird das Siedlungsgebiet für die weitere Betrachtung der Siedlungsentwicklungspotentiale in zehn Gebiete unterteilt. In einer ortsbaulichen Analyse wurden die Gebiete bezüglich der Themen Ausnutzung, Lage, ortsbauliche Qualität und Mobilisierungsmöglichkeit auf ihr Entwicklungspotenzial hin untersucht. Beim Thema Ausnutzung werden Ausnützungsgrad, unüberbaute Bauzonen und Raumnutzung untersucht. Die Bewertung der Lage wird durch die Kriterien Kernzone Nähe und ÖV-Anbindung erfasst. Das Verdichtungspotential in der bestehenden Bebauungsstruktur wird im Thema ortsbauliche Qualität beurteilt, dabei spielt neben Zustand und Erweiterungspotential auch die gestalterische Qualität der Bauten eine wichtige Rolle. Die Kriterien Grundeigentümerverhältnisse sowie die Altersklassen lassen Rückschlüsse auf die Mobilisierungsmöglichkeiten des Baulands zu.

---

<sup>2</sup> Vgl. Anhang 2, Tatsächlicher Baulandbedarf Wohnen



Die unterschiedlichen Kriterien werden gemäss ihrem Unterstützungspotenzial zur Entwicklung gewichtet, dabei werden die Kriterien unüberbaute Bauzonen, Ortsbauliche Qualität sowie Grundeigentümerverhältnisse als sehr wichtig eingestuft.

Durch die Darstellung des Mengengerüsts wird eine gute Gegenüberstellung des Entwicklungspotentials je Gebiet möglich.

Die Grundlagen zur Bewertung basieren auf einer Ortsbegehung, auf Angaben der Gemeinde sowie auf Statistiken aus den Geodaten des Kantons zum Thema Siedlungsentwicklung nach Innen. Die detaillierte quantitative und qualitative Analyse der einzelnen Gebiete ist in der Tabelle in Anhang 4 ersichtlich.



Abb. 8 Analyse Gebiete inkl. unüberbaute Bauzonen, (Quelle: Gruner, Stand: Start der OPR 2017)

### 3.4 Entwicklung Arbeitsgebiet

Die Arbeitsgebiete Industriestrasse sowie Bernstrasse weisen grosse Anteile an Gewerbe auf, wobei sich entlang der Bernstrasse mehrheitlich kleinstrukturiertes Gewerbe und in den Arbeitszonen im Gebiet Industriestrasse Gewerbe mit grösserer Flächenbeanspruchung angesiedelt hat. Durch diese beiden Arbeitszonen-Fokusgebiete kann der Verkehr klar kontrolliert und die Wohnqualität sichergestellt werden. Die Gemeinde verfügt insbesondere im Gebiet Industriestrasse noch über unüberbaute Flächen, auf welche sich bestehendes Gewerbe erweitern oder sich neues ansiedeln kann. Demnach sieht die Gemeinde keinen Bedarf, die Perimeter der Arbeitszonen zu erweitern oder zu verringern.

### 3.5 Beurteilung der Innenentwicklungspotentiale

Aus der Analyse wird ersichtlich, dass vor allem die Gebiete Wynau Dorf und Obermurgenthal, welche grösstenteils aus historischen Bauten bestehen, wenig Potential zur inneren Entwicklung aufweisen. Die Strukturen der beiden Gebiete weisen eine gute Qualität auf und sind für die Gemeinde identitätsprägend. Ihre grosszügigen Gärten und Freiflächen tragen wesentlich zum Erscheinungsbild bei und bieten somit wenig Potenzial zur Nachverdichtung.

- Potential niedrig
- Potential mittel
- Potential hoch

- 1 Wynau Dorf
- 2 Gsteig + Schule
- 3 Bünste + Cholbetti
- 4 Aegerten
- 5 Höhestrasse
- 6 Bernstrasse
- 7 Einschlagstrasse
- 8 Leutsche
- 9 Industriestrasse
- 10 Obermurgenthal

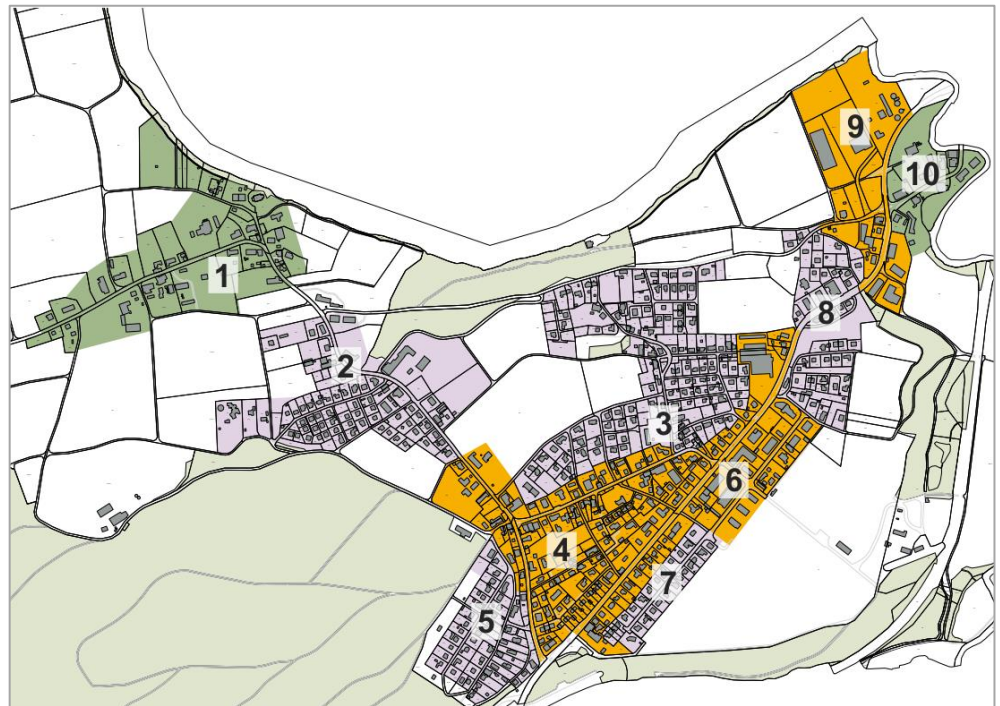


Abb. 9 Analyse Gebiete, Nutzungspotential Gewichtung (Quelle: Gruner)

Die Gebiete Aegerten, Bernstrasse und Industriestrasse sind Gebiete mit hohem Entwicklungspotenzial.



Aegerten



Bernstrasse



Industriestrasse

Abb. 10 Luftbildausschnitte, Potentialgebiete (Quelle: maps.geo.admin.ch)

#### Gebiet Aegerten

Das Gebiet Aegerten bildet die Kernzone der Gemeinde Wynau. Es sind einzelne Nutzungen für den täglichen Bedarf vorhanden wie Lebensmittelladen oder Post. Die Mehrheit der Bauten entstand vor 1945. Einige wurden in den letzten Jahren energetisch saniert. Das Gebiet weist durch eine Durchmischung von Ein- und Mehrfamilienbauten sowie Bauten mit Nebennutzungen eine heterogene Bebauungsstruktur auf. Die Dachlandschaft besteht nebst einer Mehrheit von Satteldächern vereinzelt auch aus Flachdächern. Zweigeschossige Bauten sind vorrangig. Die Ausnützung liegt bei 65% (max. mögliche AZ / tatsächliche AZ). In den



Altersklassen der Bewohner ist eine ausgewogene Durchmischung vorhanden. Durch die unterschiedliche Bebauungsstruktur, die verschiedenen Gebäudeausrichtungen und die weit auseinander stehenden Bauten wirkt die Kernzone nicht unmittelbar wie ein harmonisierendes Ortsbild. Die Aegertenstrasse wird wenig gefasst.

#### Gebiet Bernstrasse

Das Gebiet Bernstrasse zieht sich entlang der Durchgangsstrasse Bernstrasse. Die Mehrheit der Bauten entstand in den Jahren zwischen 1946 – 1960. Es besteht in diesem Gebiet ein grosser Unterschied zwischen den Wohn- und den Gewerbebauten. Während die Wohnbauten in den letzten Jahren grösstenteils saniert wurden ist dies bei den Gewerbebauten noch nicht durchgeführt worden. Eine Fassung der Bernstrasse ist aus ortsbaulicher Sicht mangelhaft, was sich auch auf die Aufenthaltsqualität entlang der Strasse auswirkt. Es besteht eine heterogene Mischung von Bautypologien und Nutzungen.

#### Gebiet Industriestrasse

Das Gebiet wird durch die Arbeitszone geprägt und liegt am Eingang der Gemeinde in Richtung Murgenthal. Es bestehen im Norden und im Süden unterschiedliche Überbauungsgrade. Während die kleineren Gewerbebauten mehrheitlich zwei Geschosse aufweisen sind die grösseren Gewerbebauten vorwiegend eingeschossig. Der Anteil der Raumnutzer ist gegenüber den anderen Gebieten deutlich höher.

Aus den erkannten Entwicklungspotenzialen heraus werden konkrete Massnahmen abgeleitet, gemeinsam konsolidiert (siehe Kapitel 3.6 ), mittels Massnahmenblätter festgehalten (siehe Kapitel 3.7 ) und wenn möglich bereits im Rahmen der OPR umgesetzt (siehe Kapitel 3.7 )

### 3.6 Konsolidierung

In einer Zwischenbesprechung mit der Begleitgruppe wird das Innenentwicklungspotential diskutiert und weiter in die GBP-Kommission sowie zum Gemeinderat zur Besprechung gebracht.

### 3.7 Umsetzung, Massnahmen

#### 3.7.1 Massnahmen in Potentialgebieten zur Innenentwicklung

Gebietsspezifische Handlungsempfehlungen zur Innenentwicklung werden in Massnahmenblättern definiert. Mit deren Hilfe können die Umsetzungsmassnahmen koordiniert werden.

Die Massnahmen sehen einzelne Aufzonungen in den jeweiligen Gebieten vor, wie punktuell von W2 auf W3 sowie von M2 auf M3. Durch die Massnahmen entstehen keine Nutzungsänderungen.

- Die detaillierten Massnahmen sind auf den Massnahmenblättern im Anhang 5 zu finden.

Alle weiteren Gebiete werden nicht als Gebiete mit Potential zur Siedlungsentwicklung nach Innen ausgeschieden. In diesen Gebieten ist darauf zu achten, dass die bestehende Qualität beibehalten und bei Neubauten auf die Eingliederung in die Nachbarschaft geachtet wird. Um diese Qualität zu gewährleisten, wird mittels Art. 15 Baureglement festgelegt, dass eine Fachberatung hinzugezogen werden kann, welche die qualitative Beurteilung unterstützt.

ZPP Leutsche

### 3.7.2 Massnahmen zur haushälterischen Bodennutzung

Die ZPP Leutsche basierte auf einem Richtprojekt, welches nicht umgesetzt wurde. Aufgrund der veränderten Ausgangslage mit dem grösseren Fokus auf den haushälterischen Umgang mit dem Boden, wurde ein neues Richtprojekt erarbeitet. Die ZPP wird aufgrund dessen, nebst der Abstimmung mit der BMBV geringfügig angepasst.

Es soll neu die Erschliessung auch über den Leutscheweg möglich sein. Dadurch wird ermöglicht, dass sich ein einzelner Baubereich in die bestehende Überbauung des Leutscheweg eingliedern kann. Das ermöglicht einen verträglichen Übergang ins angrenzende Quartier. Durch die Zulässigkeit von unterschiedlichen Bautypologien sowie das Unterschreiten des Grenzabstandes innerhalb der Bebauung, wird gewährleistet, so dass die Hanglage sowie die Geometrie des Areals optimal genutzt werden kann.

Haushälterische Bodennutzung

Gemäss der Hinweiskarte «haushälterische Bodennutzung» auf dem Geoportal des Kantons werden 17 Parzellen als unüberbaut ausgewiesen. Rund die Hälfte der im Geoportal ausgeschiedenen Flächen, auf welche die haushälterische Bodennutzung nachzuweisen ist, weisen eine geringe Fläche auf (< 1'500m<sup>2</sup>). Um zu verhindern, dass auf kleinen Parzellen (< 1'500 m<sup>2</sup>) mit einer dichteren Bebauung nur die Fläche pro Raumnutzer erhöht wird anstelle der Raumnutzerdichte, wird auf diesen Parzellen auf einen gezielten Mindest-Nutzungsrichtwert verzichtet. Auf den übrigen Parzellen fördert die Gemeinde die haushälterische Bodennutzung, indem Sie die Mindestnutzung gemäss Art. 11c BauV als massgebenden Zielwert festsetzt. Im Baugesuch kann jedoch bei einer Abweichung vom Zielwert mittels Nachweises und Interessensabwägung die Abweichung dargelegt werden. Der Zielwert für die Gemeinde Wynau liegt bei einer **mindest** GFZo von 0.5. **Für die haushälterische Bodennutzung von Flächen, welche der Arbeitszone zugeteilt werden, wird analog die Anwendung der Überbauungsziffer von mind. 50% als Zielwert aufgenommen.**

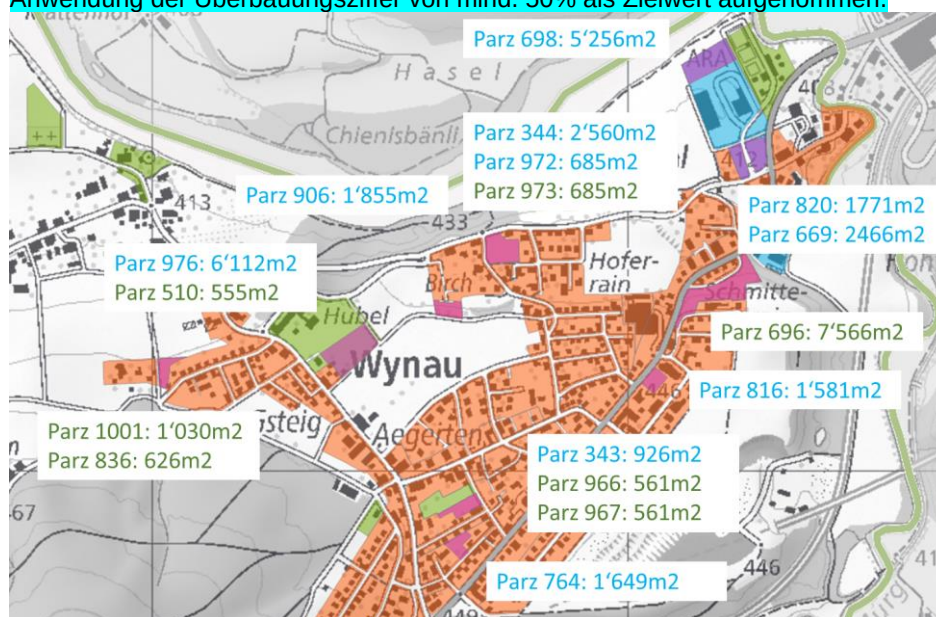


Abb. 11 Übersicht ausgeschiedenen Fläche mit Bedarf nach haushälterischer Bodennutzung  
(Quelle: geoportal Kanton Bern, **Stand: Juni 2023**)

| Parzelle                                                                | Fläche              | Zone  | Bemerkung                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Verzicht</i>                                                         |                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 510                                                                     | 555m <sup>2</sup>   | ZöN C | Verzicht aufgrund geringer Fläche                                                                                                                                                                                                                         |
| 973                                                                     | 685m <sup>2</sup>   | W2    | Verzicht aufgrund geringer Fläche und wurde in der Zwischenzeit überbaut                                                                                                                                                                                  |
| 696                                                                     | 7'566m <sup>2</sup> | ZPP   | Haushälterische Bodennutzung wird durch die UeO bereits gefördert.                                                                                                                                                                                        |
| 966                                                                     | 561m <sup>2</sup>   | K     | Verzicht aufgrund geringer Fläche                                                                                                                                                                                                                         |
| 967                                                                     | 561m <sup>2</sup>   | K     | Verzicht aufgrund geringer Fläche                                                                                                                                                                                                                         |
| 1001                                                                    | 1'030m <sup>2</sup> | W2    | Die Bebaubarkeit der am Siedlungsrand liegenden Parzelle wird durch die Überlagerung Gewässerraum sowie Gefahreng Gebiet mit geringer Gefährdung beeinträchtigt. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen wird auf das Festsetzen einer mind. Dichte verzichtet. |
| 836                                                                     | 626m <sup>2</sup>   | W2    | Die Bebaubarkeit der am Siedlungsrand liegenden Parzelle wird durch die Überlagerung Gewässerraum sowie Gefahreng Gebiet mit geringer Gefährdung beeinträchtigt. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen wird auf das Festsetzen einer mind. Dichte verzichtet. |
| <i>Festsetzung Art. 3 Abs.3 resp. Art. 4 Baureglement und Zonenplan</i> |                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 976                                                                     | 6'112m <sup>2</sup> | ZöN C | Grundzüge der Überbauung und Gestaltung wird in Art. 4 BauR ergänzt                                                                                                                                                                                       |
| 906                                                                     | 1'855m <sup>2</sup> | W2    | Mind. Nutzung nach Art. 11c BauV, Abweichung mit Nachweis möglich                                                                                                                                                                                         |
| 344                                                                     | 2'560m <sup>2</sup> | W2    | Mind. Nutzung nach Art. 11c BauV, Abweichung mit Nachweis möglich                                                                                                                                                                                         |
| 972                                                                     | 685m <sup>2</sup>   | W2    | Aufgrund der Angrenzung zu der grossen unüberbauten Fläche der Parzelle 344, Mind. Nutzung nach Art. 11c BauV, Abweichung mit Nachweis möglich                                                                                                            |
| 698                                                                     | 5'256m <sup>2</sup> | A     | Mind. Nutzung nach Art. 11c BauV, Abweichung mit Nachweis möglich                                                                                                                                                                                         |
| 820                                                                     | 1'771m <sup>2</sup> | A     | Mind. Nutzung nach Art. 11c BauV, Abweichung mit Nachweis möglich                                                                                                                                                                                         |
| 669                                                                     | 2'466m <sup>2</sup> | A     | Mind. Nutzung nach Art. 11c BauV, Abweichung mit Nachweis möglich                                                                                                                                                                                         |
| 816                                                                     | 1'581m <sup>2</sup> | M3    | Mind. Nutzung nach Art. 11c BauV, Abweichung mit Nachweis möglich                                                                                                                                                                                         |
| 764                                                                     | 1'649m <sup>2</sup> | W3    | Mind. Nutzung nach Art. 11c BauV, Abweichung mit Nachweis möglich                                                                                                                                                                                         |
| 343                                                                     | 926m <sup>2</sup>   | K     | Da es sich dabei um eine Umzonung von Grünzone in Kernzone handelt, ist eine mind. Dichte festzulegen. Mind. Nutzung nach Art. 11c BauV, Abweichung mit Nachweis möglich                                                                                  |

### 3.7.3 Massnahmen der Bauzonenbereinigung

Die Bauzonen wurden auf deren Parzellenabgrenzung sowie auf deren aktuelle Nutzung überprüft.

Die Bereinigungen betreffen unter anderem Zonen für öffentliche Nutzungen, welche nicht mehr ihrem ursprünglichen Zweck dienen. Die Umzonungen bewirken, dass die Zonen wieder den tatsächlichen Nutzungen entsprechen und auch das eine haushälterische Nutzung des Bodens ermöglicht wird (Bebauungsspielraum, Verdichtung).

Planausschnitte und detailliertere Erläuterungen siehe Kapitel 8.2.

Zusammenstellung aller betroffenen Parzellen siehe 10.6 Anhang 6

#### Umzonungen

- Parzelle 29 wird von Verkehrsfläche in ZöN «Parkplatz» umgezont. Betroffen ist eine Fläche von 320m<sup>2</sup>. Die Nutzung als Parkplatz entspricht der aktuellen Nutzung.
- Parzelle 492 und 209 werden von teilweise W2 in eine M2 umgezont. Betroffen ist eine Fläche von 125m<sup>2</sup> (Arrondierung durch parzellenscharfe Bereinigung)
- Parzelle 524 und 523 wird von teilweise W3 in eine M3 umgezont. Betroffen ist eine Fläche von 4710m<sup>2</sup> (Arrondierung durch parzellenscharfe Bereinigung)
- Eine Umzonung von ZöN in Wohnzone (z.B. in den Parzelle 510 und 512 [Antrag Grundeigentümer Parz. 512]) kann aufgrund der Wohnbaulandkapazität nicht vorgenommen werden.

→ Für Lage und Geometrien der Umzonungen siehe Kapitel 8.2

## Grünzone Parzelle 343

Die Parzelle 343 befindet sich sowohl in der Kernzone als auch in der Grünzone. Bestehend befindet sich unüberbaute Kernzone in Richtung Osten, wo die Erschliessung über die Kanzleistrasse vorgenommen werden kann. Es handelt sich dabei um ein Stück Kernzone mit den Massen 10 x 90m (Fläche: 925m<sup>2</sup>). Aufgrund dieser Geometrie und den einzuhaltenden Nutzungsmasse ist diese ausgeschiedene Fläche nicht überbaubar. Die Grundeigentümerschaft der Parzelle 343 beantragt aus diesem Grund eine Baulandumlegung innerhalb der Parzelle vorzunehmen. Durch die Umlegung entstehen Entwicklungsmöglichkeiten entlang der Poststrasse. Die durch die Grundeigentümerschaft in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie untersuchte ebenfalls die Entwicklung zusammen mit bereits überbauten Flächen. Durch die neue Anordnung kann das Bauland über die Poststrasse erschlossen sowie die Geometrie der Grünzone besser bewirtschaftet werden.



Abb. 12 Skizze Baulandumlegung auf Parzelle 343

→ Für Lage und Geometrien der Umzonungen siehe Kapitel 8.2

### Auszonungen

Die Parzellen Nr. 395, 717 sowie 132 werden aus der ZöN in die LWZ ausgezont. Es ist eine Fläche von 715 m<sup>2</sup> betroffen (ZöN zerschnitt zuvor Gebäude Gleichbehandlung von Bauten auf Parz. 395 und 132 gegenüber umliegender Bauten mit gleicher Funktion)

→ Für Lage und Geometrien der Auszonungen siehe Kapitel 8.2

### Einzonungen

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden keine Einzonungen vorgenommen.

## 4. Baukultur

### 4.1 Einordnung auf Bundesebene Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz – ISOS

Wynau und Obermurgenthal sind in der Liste zum Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS als Dorf von regionaler Bedeutung bewertet worden. Aegerten wurde als Ortsbild von lokaler Bedeutung bewertet. Die Bewertung stammt aus den 80er Jahren des 20. Jh.

Gemäss ISOS entwickelte sich Aegerten vom ehemaligen Ackerbauerndorf Ende des 19. Jahrhunderts zu einem Arbeiterwohnort. Besondere Lagequalitäten seien nicht mehr feststellbar, da der Ort stark überbaut wurde. Die schmalen Strassenräume mit gestaffelter Stellung der Bauten weisen eine gewisse Qualität auf, welche zu erhalten sei. Die vorhandenen Gärten in den Zwischenbereichen seien ebenfalls zu erhalten. Seit Definition der ISOS-Ziele wurde das Gebiet weiter überbaut, was die Ziele des ISOS zum Teil unterminiert. Zudem hat die Gemeinde mittels ausführlicher Untersuchung der Innenentwicklungspotenziale Aegerten als Gebiet mit hohem Potenzial definiert. Abgesehen von der Grünzone, welche als wertvolles strukturierendes Element betrachtet wird, wird die Freihaltung der Gärten nicht prioritär behandelt.



Abb. 13 Ansicht Wynau Dorf (Quelle: Gruner)

In den Erläuterungen im ISOS wird Wynau Dorf als ein kleines Bauerndorf (erstmal erwähnt 1201), welches aufgrund seiner nahezu unverbauten und exponierten Lage auf der Geländeterrasse am Aareufer sehr hohe Lagequalitäten aufweist beschrieben. Dachlandschaft und Dachreiter der Kirche sind sehr gut einsehbar (landmark). Die locker angeordneten Bauernhöfe werden mittels Bauerngärten und Hostätten miteinander zu einem Ensemble verbunden. Diese Zwischenbereiche sind zu erhalten. Architektonisch hohe Qualität weisen der regionaltypische Kirchenbezirk und die vielen Kleinbauten auf.

Die Gemeinde unterstützt die genannten Qualitäten, indem das Dorf in der Landwirtschaftszone bleibt und somit ortstypische Nutzungen und Bauten unterstützt werden. Zudem wurde ein Ortsbildschutzgebiet definiert.

Im ISOS wird erwähnt, dass die Mühlegruppe Obermurgenthal (erstmal erwähnt 1255) aufgrund des Mühleweilers eine gewisse Lagequalität aufweist. Der gut definierte Strassenraum mit Ausweitung zu einem kleinen Platz weist gute räumliche Qualitäten



auf, die erhaltenen Bauten aus dem 18. und 19. Jh. stellen besondere architektonische Qualitäten dar.

Seither wurde mittels weiterer Bebauung angrenzend an die Mühlegruppe die Ensemblewirkung unter Druck gesetzt. Die Gemeinde unterstützt die ortsbaulichen und architektonischen Qualitäten mittels Ortsbildschutzgebiet, Überbauungsordnung und Gewässerraum.



Abb. 14 Ansicht Obermurgenthal (Quelle: Gruner)

#### 4.2 Kantonales Bauinventar – Kommunalen Ortsbildschutz

Die Kantonale Denkmalpflege hat Anfang 2016 mit der Überarbeitung des Bauinventars des Kantons Bern (ohne Stadt Bern) begonnen. Die Überprüfung ist inzwischen abgeschlossen. Die Resultate werden in der Ortsplanungsrevision berücksichtigt.

Sowohl im Zonen- als auch im Schutzzonenplan werden die überarbeiteten Baugruppen aufgenommen (Einzelobjekte werden ebenfalls aufgeführt, nach Geoportal Karte Bauinventar, Stand Juni 2023).

Die Gemeinde Wynau sichert die Schutzziele der Baugruppen in dem Ortsbildschutzgebiete definiert werden (Art. 18 BR) für welche gesonderte Bestimmungen gelten (Art. 19 BR Baupolizeiliche Masse: Abweichungen). Mittels Fachberatung (Art. 15 BR) findet eine Qualitätssicherung bzgl. der gebauten und unbebauten Umwelt statt. Die Dimensionierung der Ortsbildschutzgebiete stimmt mit derjenigen der Baugruppen überein.

#### 4.3 Icomos

Die Organisation ICOMOS (International Council on Monuments and Sites) führt eine Liste von historischen Gärten und Anlagen in der Schweiz. In der Gemeinde Wynau sind elf historische Gärten und Anlagen vermerkt.

Die Gemeinde berücksichtigt das ICOMOS in ihrer Ortsplanung mit unterschiedlichen Instrumenten.

Zum Beispiel werden die Einzelobjekte der Typen Villengarten, Gewerbeanlage und Bauernhausgarten an der Murgstrasse 4, 13 und 16 durch gezielte Vorschriften in der Überbauungsordnung Obermurgenthal in ihrem Bestand geschützt. Die Prägung des Ortsbildes durch die Einzelobjekte Kaplanengarten, Friedhof sowie Bauernhausgarten am Kirchweg 12, 14 und 18 sowie an der Schulhausstrasse 42 wird durch die Aufnahme in den Ortsbildschutzperimeter gepflegt und unterstützt.

Zur Erhaltung der vielfältigen Gartenkultur werden weitere Einzelobjekte ebenfalls durch Ortsbildschutzgebiete oder durch das Naturinventar berücksichtigt und dadurch geschont.

## 5. Verkehr

Die vorliegenden Erläuterungen basieren auf dem Verkehrsrichtplan **von 2011**. Die Ziele einer hohen Verkehrssicherheit insbesondere für den Fuss- und Veloverkehr, ein guter Verkehrsfluss sowie funktionierende Koexistenz der verschiedenen Verkehrsträger und gut erreichbare und ausgebaute Anschlüsse an den öffentlichen Verkehr gelten weiterhin.

### 5.1 Motorisierter Individualverkehr

Der nächstgelegene Autobahnanschluss von Wynau befindet sich in einer Distanz von rund 10 km von Wynau entfernt (A1, Bern-Zürich) in Niederbipp.



Abb. 15 Ausschnitt Übergeordnetes Strassennetz mit Gemeindegrenzen (Quelle: Geoportal Kt. Bern)

Wynau wird von Ost nach West von der Kantonsstrasse durchfahren. Die Bernstrasse weist einen durchschnittlichen täglichen Verkehr von 11'800 Fz./Tag (Messung 2017) und damit für den Ortskern kritische Verkehrsmengen auf. Daher existiert im Strassenraum und insbesondere im Bereich der Querungen ein Konfliktpotenzial speziell für die schwächeren Verkehrsteilnehmenden. Verkehrssicherheits-, Verkehrsberuhigungs- und Lärmsanierungsmassnahmen im Bereich der Kantonsstrasse werden im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (2016) sowie im Verkehrsrichtplan von 2011 als Ziele formuliert. Verschiedene Massnahmen zur Verringerung der gefahrenen Geschwindigkeiten und Verbesserung der Querungen wurden in den letzten Jahren bereits umgesetzt (Massnahme 3 gemäss Verkehrsrichtplan von 2011). Verschiedene Hauszufahrten, sowie die wichtigste Verbindungsstrasse, die Poststrasse, münden in die Kantonsstrasse. Die Poststrasse, welche später als Schulhaus-, danach als Aarwangenstrasse das ganze Gemeindegebiet durchquert, ist eine direkte Verbindung nach Aarwangen.

In der Aarwangenstrasse, welche heute ebenfalls für das Siedlungsgebiet hohe Geschwindigkeiten sowie einen störenden Schwerverkehrsanteil aufweist, werden im Rahmen der anstehenden Strassensanierung ein neues Trottoir sowie Verkehrsberuhigungsmassnahmen umgesetzt und damit wird die Attraktivität für Fuss- und Veloverkehr gesteigert (vgl. Massnahmen 4 und 5 gemäss Verkehrsrichtplan von 2011). In einigen Knoten (v.a. Poststrasse, Aegertenstrasse, Aarwangenstrasse) bestehen unübersichtliche und enge Kurvensituationen, für welche Massnahmen für eine bessere Erkennbarkeit vorgesehen sind (Massnahme 2 gemäss Verkehrsrichtplan von 2011).

## 5.2 Öffentlicher Verkehr

Wynau ist durch die SBB - Linie "Bern – Olten" an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Die Haltestelle Wynau-Roggwil wird stündlich von einem Regionalzug nach Langenthal und Olten bedient. Es sind ausreichend gedeckte Veloabstellplätze vorhanden. Die bestehende Park- + Ride-Anlage am Bahnhof wird erweitert, um längerfristig die Synergieeffekte zwischen Bahn und motorisiertem Individualverkehr noch besser zu nutzen. Die südlichen Gebiete der Gemeinde erreichen den öffentlichen Verkehr in Fussdistanz (öV-Güteklassen C bzw. D). In Fussdistanz zur Bushaltestelle Fahracker und zum Bahnhof Murgenthal liegen zudem die nordöstlichen Siedlungsgebiete.

2003 klärte die Gemeinde Wynau die Nachfrage nach einem Minibus in Richtung Roggwil und Murgenthal ab. Aufgrund der mangelnden Nachfrage wurde die Planung nicht weiterverfolgt. Jedoch werden von der Gemeinde verbesserte Zugverbindungen geprüft.

## 5.3 Fuss- und Veloverkehr

Eine regionale Velolandroute (Nr. 34) verläuft über die Aarwangenstrasse und Birchstrasse. Im Weiteren dient die Kantonsstrasse (Bernstrasse) gemäss kantonalem Sachplan Veloverkehr als Hauptverbindung für den Veloverkehr. Aufgrund hoher Verkehrsmengen und fehlender Massnahmen für den Veloverkehr bestehen Sicherheitsdefizite.



Abb. 16 Aarwangenstrasse mit Fussgängerlängsstreifen, welcher im Rahmen der Strassensanierung durch ein bauliches Trottoir ersetzt wurde (Foto: Gruner)

Die Fusswege entlang der Hauptverkehrs- und Verbindungsstrassen sind grösstenteils mit Trottoirs gesichert, die Quartierstrassen hingegen nicht.

Verschiedene Schulwege führen zur Primarschule und zum Kindergarten an der Schulhausstrasse sowie zu den Oberstufenschulen in den Nachbargemeinden. Für Schulkinder sind heute insbesondere das fehlende bauliche Trottoir in der Birchstrasse kritisch sowie die stark befahrene Bernstrasse für Velofahrende. Flurweg und Feldstrasse weisen ebenfalls kein Trottoir auf, sind jedoch eher schwach befahren. Für Oberstufenschulkinder werden gegenwärtig Schülertransporte nach Roggwil, Aarwangen und Langenthal angeboten. Ab dem Schuljahr 2018/2019 wird Wynau wieder eine Oberstufe führen, wodurch sich die Schulwege verkürzen und diese Transporte wegfallen werden (Stand 2018).

Verkehrsberuhigte Zonen (Tempo 30) sind im Quartier zwischen „Cholbetti“ und „Bünste“ umgesetzt.



Abb. 17 Kantonsstrasse (Bernstrasse) mit beidseitigem Trottoir (Foto: Gruner)



## 6. Natur und Landschaft

Wynau definiert sich stark über die Aare geprägte Flusslandschaft. Die Gemeinde schätzt ihre attraktiven Wohnlagen mit Nähe zu Erholungsgebieten, wie dem Bannhubel- und Schöneggwald, dem Obermurgenthal oder dem Aare- und Murgufer mit Auenwäldern und abwechslungsreichen Uferlandschaften. Besonderheiten bilden die auf einer Terrasse über dem Aareufer gelegene romanische Kirche inklusive benachbarter Pfarr- und Bauernhausbauten, welche ein landschaftsprägendes Ensemble bilden (ISOS). Des Weiteren wird im Aareknie eine am Gierseil durch die Flussströmung angetriebene Fähre über die Aare nach Far (Wolfwil, Kt. Solothurn) geführt. Zahlreiche Wanderwege führen entlang von Aare, Murg und Schönegg- bzw. Bannhubelwald.

Vor allem im Aareknie wird intensiv Landwirtschaft betrieben. Dieser Sektor ist in Wynau leider schrumpfend. Hierauf wird mit einem Monatsmarkt im Ort reagiert (Stand 2018). Bis auf eine Ausnahme befinden sich die Bauernbetriebe in der Landwirtschaftszone abseits von Wohnquartieren, weshalb Konflikte selten sind.

### 6.1 Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung – BLN

Beidseitig das Aareufer umfassend, vom Wehr in Oberwynau über das Aareknie bis zur ARA in Obermurgthal, zieht sich das BLN-Gebiet 1319 „Aareknie Wolfwil-Wynau“. Es enthält wertvolle Amphibienlaichgebiete, Weich- und Hartholzauenwälder sowie eine vielfältige naturnahe Uferstruktur mit Sand- und Kiesbänken, Inseln und auch das bauliche Ensemble der Kirche und der umliegenden traditionellen Bauernhäuser von Wynau. Die Gemeinde Wynau ist sich dieser wertvollen Naturlandschaft bewusst und sichert deren Schutzziele wie folgt:

- Verortung im Zonenplan
- Landschaftsschutzgebiete Art. 26 BR
- Uferschutzplanung inkl. Biotop „Aareinseln“
- Gewässerräume Art. 24 BR

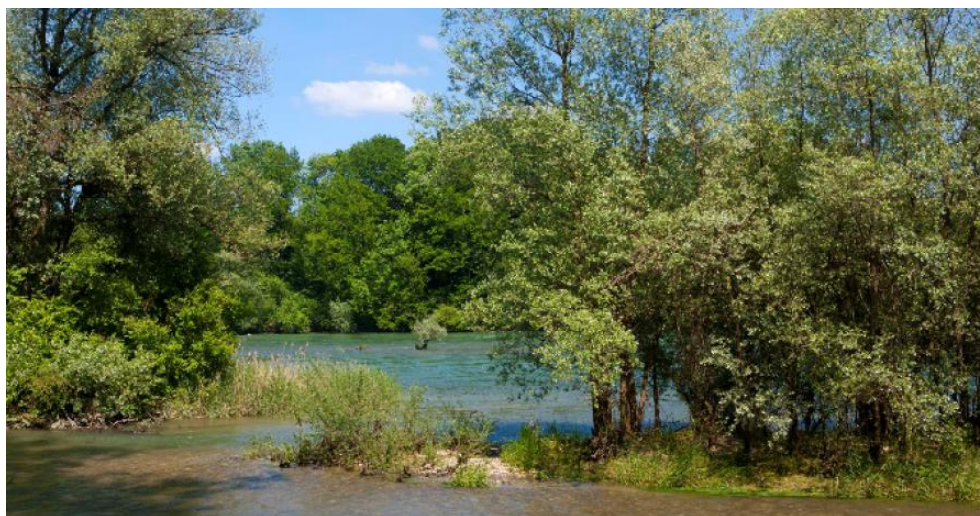


Abb. 18 Wynauer Aareinseln mit Weich- und Hartholzauenwald; (Quelle BLN-Datenblatt, 06.06.2018)



## 6.2 Kommunale Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebiete

Die Gemeinde Wynau hat im Rahmen der Ortsplanungsrevision ihre Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebiete überprüft (siehe Anhang 13).

### Landschaftsschutzgebiete

Die Landschaftsschutzgebiete bezwecken die ungeschmälerte Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich. Im Landschaftsschutzgebiet darf das Landschaftsbild gegenüber dem heutigen Zustand nicht nachteilig verändert werden. Abgrabungen, Auffüllungen, Ablagerungen und Deponien sind nicht zulässig. Das Landschaftsschutzgebiet darf nur landwirtschaftlich genutzt werden.

Der Perimeter des Landschaftsschutzgebiet Aareraum entspricht dem Perimeter des BLN-Gebiets. Die Festlegung als Landschaftsschutzgebiet entspricht dadurch den nationalen wie auch regionalen Vorgaben.

In der Gemeinde Wynau befinden sich die drei Landschaftsschutzgebiete „Mummenthalerweiher“, „Guegiloch“ und „Aareraum“. Diese werden von der Gemeinde wie folgt gesichert:

- Verortung im Zonenplan
- Landschaftsschutzgebiete Art. 26 BR
- Ersatzmassnahmen Art. 30

### Landschaftsschongebiet

Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern. Das Landschaftsschongebiet darf landwirtschaftlich genutzt werden. Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen.

Die Gemeinde sichert ihre Landschaftsschongebiete wie folgt:

- Verortung im Zonenplan
- Landschaftsschongebiete Art. 25 BR

### Änderungen Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebiete

Das Regionale Landschaftsentwicklungskonzept der Region Oberaargau (R-LEK, 11.02.2010) schlägt vor, über die gesamte Landwirtschaftszone in Aareknie und Obermurgenthal sowie entlang der Murg kommunale Landschaftsschutzgebiete auszuscheiden. Die Gemeinde hat die Landschaftsräume durch ein externes Büro überprüfen lassen.

Die Gemeinde Wynau hat ihre Landschaftsschongebiete untersucht und harmonisiert die Gebiete, so dass grössere Zusammenhängende Flächen geschaffen sowie Weiler ausgeschnitten werden. Neu wird eine Fläche von 161.9 ha als Landschaftsschutz- oder Landschaftsschongebiet ausgeschieden. Dies ist eine Zunahme um +1% die bestehende Qualität wird dadurch unverändert hochgehalten. Eine Fläche von 119.1ha der bestehenden Gebiete werden übernommen. Neu werden 42.7ha im Gebiet Aareraum dazu genommen. 41.2ha werden aus dem Inventar entlassen. Die entlassenen Flächen beinhalten insbesondere bestehende Weilergebiete.

Im Rahmen der Bereinigung nach der zweiten Vorprüfung werden die gesamten Flächen, welche in den beiden BLN-Gebieten "Aareknie Wolfwil-Wynau" und "Wässermatten in den Tälern der Langete, der Rot und der Önz" zu liegen kommen der Landschaftsschutzzone zugeteilt.

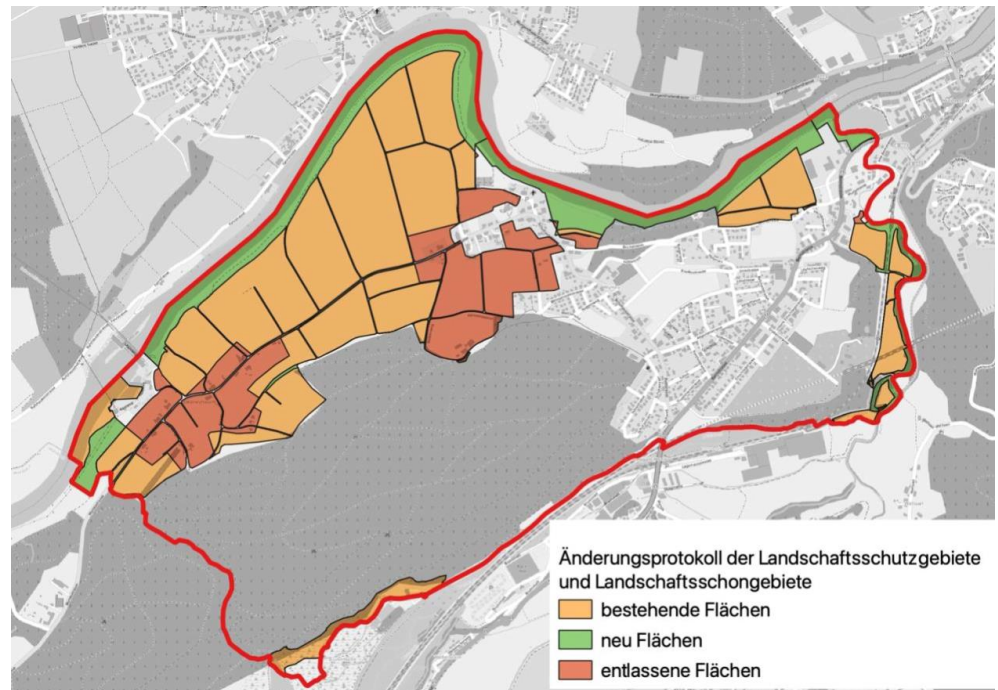


Abb. 19 Änderungen der Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebiete (Quelle: naturaqua)



Abb. 20 Ausschnitt BLN Perimeter (Quelle: map.geo.admin.ch)

### 6.3 Vorkommen von wildlebenden Vögeln und Säuger

Die Gemeinde Wynau hat im Rahmen der Ortsplanungsrevision über das Vorkommen von wildlebenden Vögeln und Säuger auf dem Gemeindegebiet eine Bestandesaufnahme vorgenommen. Diese weist keine grundeigentümerverbindlichen Folgen auf (siehe Anhang 13).

#### 6.4 Kommunale Naturobjekte

In Wynau befinden sich Hecken und Feldgehölze, welche auf Bundes- und Kantonsebene geschützt sind. Die Gemeinde Wynau unterstützt deren Erhalt und Pflege mittels:

- Verortung im Zonenplan
- Schutzobjekte Art. 27 BR
- Ersatzmassnahmen Art. 30

Im Zonenplan wurden weitere Hecken aufgenommen an folgenden Standorten:

- Bernstrasse
- Beim Flusskraftwerk
- Im Gebiet Leutschen

#### 6.5 Kommunale Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen

Die Gemeinde Wynau führt ein Inventar der Naturobjekte (botanische Objekte). Die darin definierten Einzelobjekte mit besonderem Wert für Orts- und Landschaftsbild werden von der Gemeinde wie folgt geschützt:

- Verortung im Zonenplan mittels Nummerierung
- Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen Art. 23 BR

Das Naturinventar wurde 2018 und 2019 überprüft. Sowie 2024 durch Reber Gartenmanager GmbH, Wendelin Reber überarbeitet.

Die zuständige Gemeindekommission hat folgende Änderungen im Inventar der Schutzobjekte zur Kenntnis genommen:

- Kenntnisnahme fehlender Nussbaum Objektblatt Nr. 3
- Kenntnisnahme fehlender Linde Objektblatt Nr. 11, Ersatz mittels Kirschbaums in Hostett
- Kenntnisnahme fehlender Linde Objektblatt Nr. 20, Ersatzpflanzung mit Obstbäume
- Kenntnisnahme fehlender Nussbaum Objektblatt Nr. 24, Keine Ersatzpflanzung
- Kenntnisnahme fehlender Nussbaum Objektblatt Nr. 29, Keine Ersatzpflanzung
- Kenntnisnahme Ersatzpflanzung durch Jungbaum Objektblatt Nr. 30
- Kenntnisnahme Ersatzpflanzung durch Jungbäume Objektblatt Nr. 38
- Kenntnisnahme fehlender Nussbaum Objektblatt Nr. 53 Ersatzpflanzung durch Jungbäume in Objektblatt Nr. 52
- Kenntnisnahme fehlender Nussbaum Objektblatt Nr. 54, Keine Ersatzpflanzung
- Kenntnisnahme fehlender Linde Objektblatt Nr. 65, Ersatzpflanzung mit Bergahorn
- Kenntnisnahme Ersatzpflanzung durch Jungpflanze Objektblatt Nr. 69
- Kenntnisnahme Ersatz der Linde auf Nachbarsparzelle durch Nussbaum Objektblatt Nr. 73
- Kenntnisnahme Ersatzpflanzung durch Jungbaum Objektblatt Nr. 78

Hinweis: die Hecken im Gebiet Mozet liegt im Naturschutzgebiet Mummenthalerweiher – Brunnamatte und wird nicht spezifisch im Zonenplan ausgewiesen

Siehe Naturinventar im Anhang 12

## 6.6 Verbindliche Waldgrenzen

In der Gemeinde Wynau grenzen einige Bauzonen an Wald. In der bestehenden Ortsplanung werden verbindliche Waldgrenzen nach Art. 102 WaG ausgeschieden.

Bei der Erarbeitung der Unterlagen wurde festgestellt, dass entlang der Aare die Situation beim Pontonierhaus (Parz. 77) sowie die Umgebung der Fährstelle (Parz. 834) bezüglich der Waldfeststellung detaillierter betrachtet werden muss. Zusätzlich haben sich im Bereich Elektrizitätswerk Änderungen im Waldverlauf herausgestellt.

Die Waldgrenzen an diesen Stellen wurden am 21.01.2021 durch Grunder AG, Langenthal aufgenommen. Die verbindlichen Waldgrenzen wurden im Zonenplan daraufhin ergänzt (siehe auch Anhang 8; Kopie von Grundbuchplan 3300, Aufnahme der Waldgrenzen).

Die verbindlichen Waldgrenzen, welche sich im Bereich der Uferschutzplanung befinden, werden bei der Revision der Uferschutzplanung in den entsprechenden Uferschutzplänen hinweisend aufgenommen. Die Festlegung wird im Rahmen der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung vorgenommen.

Durch die Aufhebung des Gerinnes auf Parzelle 112.01 entstand eine neue Situation entlang der Parzellen 690 und 300, welche der Arbeitszonen zugeteilt sind. Da die Parzelle 112.01 nicht als Wald ausgewiesen wird, wird hier auf die Festsetzung einer verbindlichen Waldgrenze verzichtet (siehe Vorprüfungsbericht vom 19.09.22, Kapitel 4.2).

## 6.7 Naturgefahren

Im Zonenplan sind die aktuellen Gefahrengebiete dargestellt. Nebst den Gefahrengebieten mit erheblicher, mittlerer und geringer Gefahrenstufe sind ebenfalls die Gefahrengebiete mit unbestimmter Gefahrenstufe dargestellt.

Die Gefahrengebiete mit mittlerer und erheblicher Gefährdung konzentrieren sich vorwiegend entlang der Fliessgewässer Aare sowie Murg. Überbaute oder in der Bauzone liegende Flächen werden dabei nur an zwei Standorten tangiert.

- Das Gebiet Elektrizitätswerk wird mit einer Gefährdung mittlerer Stufe tangiert. Aufgrund der Standortgebundenheit und der Nutzung des Gewässers sind Massnahmen zur Reduktion des Risikos mittels Objektschutzmassnahmen im Baubewilligungsverfahren vorzunehmen.
- Das Gebiet Obermurgenthal wird mittels mittlerer Gefahrenstufe sowie an Randstellen mittels erheblicher Gefahrenstufe tangiert. Im Rahmen der bestehenden Überbauungsordnung wurden im Gebiet Bereiche ausgeschieden, in welchen Bauten erstellt werden dürfen. Die restliche Fläche insbesondere die durch die Gefahrenzone tangierten Bereiche, werden der landwirtschaftlichen Nutzung zugeteilt.



## 7. Einführung Gewässerraum

### 7.1 Übergeordnete Betrachtung kommunaler Gewässer

Das Gebiet der Gemeinde Wynau wird stark durch die beiden Flüsse Aare und Murg definiert.

Die Aare dient der Gemeinde und der Region als bedeutender Erholungsraum, was sich auch am nahezu lückenlosen Uferweg entlang der Aare zeigt. Etliche Zuflüsse zur Aare sind eingedolt und verlaufen vorwiegend durch die Landwirtschaftszone. Einzig im Gebiet der ARA, des Elektrizitätswerkes und des Gebäudeensembles „Kirche und Pfarrhaus Wynau“ befinden sich Bauten in der Nähe der Aare.

Im Gegensatz zur Aare ist die Murg weniger gut zugänglich und dadurch ökologischer orientiert. Kurz vor der Gemeindegrenze von Roggwil fließen die Langete und die Rot zusammen und fließen als Murg in die Aare. Die Murg teilt sich in einen kanalisierten „Rotkanal“ (Murgenthal AG) und in die freifliessende Murg (Gemeinde Wynau) auf. Die Murg wird in Art. 2b WBV als Gewässer mit erhöhtem Koordinationsbedarf ausgeschieden. Zum heutigen Zeitpunkt ist noch kein kantonaler Gewässerrichtplan für die Murg erstellt. Im Süd-Westen grenzt die Gemeinde an das Schutzgebiet, dem Mummenthaler Weiher, an.



Abb. 21 Das Aareufer im Gebiet Wynau Dorf (Quelle: Gruner)

### 7.2 Berechnung der Gewässerräume

Die Berechnung der Gewässerräume erfolgte auf Basis der aktuellen Gewässernetzkarte aus dem Geoportal. Der Verlauf der eingedolten Bäche in Siedlungsnähe wurde im Verlauf von 2017 - 2018 durch die Gemeinde zusammen mit dem OIK IV neu aufgenommen und im vorliegenden Zonenplan neu eingelesen.

Auf der Grundlage der „Arbeitshilfe Gewässerraum“<sup>3</sup> des Kantons Bern erfolgt die Definition der Gewässerräume. Es werden die Karte „Ökomorphologie der Fliessgewässer“ sowie die Karte „Gewässerentwicklung“/„Gewässerraum“ des Geoportales des Kantons Bern zur Hilfe genommen. Zusätzlich wird bei der Konkretisierung der Gewässerräume direkt mit dem zuständigen Oberingenieurskreis IV (OIK IV) Kontakt aufgenommen.

<sup>3</sup> Arbeitshilfe Gewässerraum Kanton Bern, 2015 (AHOP GR)



Aufgrund der interkantonalen Aareplanung muss entlang der Aare ein minimaler Gewässerraum von 15m berücksichtigt werden. Im Kanton Bern wird für übergrosse Gewässerräume nebst dem Korridor von 15 m Gewässerraum ein zusätzlicher Korridor von 15m als Freihaltegebiet ausgeschieden. Im Unterschied zum Gewässerraum wird im Freihaltegebiet die landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht eingeschränkt; die Baueinschränkung gilt auch hier. Die Ausscheidung des Freihaltegebietes dient der längerfristigen Raumsicherung für die Umsetzung von Hochwasserschutz- und/oder Gewässerrevitalisierungsmassnahmen. Wo ein Freihaltegebiet ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist.

Eine detaillierte Zusammenstellung der Berechnungen liegt im Anhang 9 bei.

| Gewässer   | Berechnung                                                                   | eGSB | Gewässerraum                                                                             |
|------------|------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mühlekanal | $2.5 * nGSB + 7m$ (Faktor 2.0)                                               | 3.5m | 24.5m (mit OIK IV besprochen)<br>> ergänzend siehe Kapitel 7.5 "dicht überbaute Gebiete" |
| Mürlibach  | $2.5 * nGSB + 7m$ (Faktor 1.5)                                               | 3.5m | 20m                                                                                      |
| Guegiloch  | $2.5 * nGSB + 7m$ (Faktor 1.5)                                               | 3.5m | 20m                                                                                      |
| Murg       | $2.5 * nGSB + 7m$ (Faktor 1.0)                                               | 14m  | 42m (mit OIK IV besprochen)                                                              |
| Brunnbach  | gem. Tabelle "minimale Gewässerraumbreiten"; Faktor 1.5" Biodiversitätskurve | 3m   | 32m                                                                                      |
| Aare       | Gemäss Besprechung mit OIK IV                                                |      | Einseitig 15m + 15m Freihaltegebiet                                                      |

nGSB: Natürliche Gerinnesohlenbreite ; eGSB: Effektive Gerinnesohlenbreite

### 7.3 Berücksichtigung und Einfluss der kantonalen Revitalisierungsstrategie

Auf dem Gemeindegebiet von Wynau kommen zwei Objekte der Strategischen Revitalisierungsplanung 2016 – 2035 zu liegen.

Objektblatt Nr. 455: Der Aareabschnitt "Ortenacher bis Neumatt" ist Bestandteil der kantonalen Revitalisierungsstrategie des Kantons mit der Priorität hoch. Durch die Ausscheidung von 15m Gewässerraum plus 15 m Freihaltegebiet wird entlang der Aare Raum freigehalten für Wasserbaumassnahmen zur Aufwertung und Sicherung des Aareuferraums. Im Rahmen einer der Ortsplanungsrevision nachgelagerten Revision der Uferschutzplanung mit entsprechenden Realisierungsmassnahmen werden mit dem OIK abgestimmte Massnahmen aufgenommen.

Objektblatt Nr. 406: Der Schonegggraben von Oberwynau bis zum Elektrizitätswerk wird mit der Priorität mittel in der Revitalisierungsstrategie aufgenommen. Im Rahmen der vorliegenden Revision wurde die Lage des Schonegggrabens neu aufgenommen. Dort wo das eingedolte Gewässer an Infrastrukturanlagen stösst, wurde zur Sicherung des Raumes für eine künftige Revitalisierung ein Gewässerraum ausgewiesen.

### 7.4 Erhöhung des Gewässerraums

Im Gebiet des Naturschutzgebiets Mummelter-Weiher, wo der Brunnbach durchfliesst, wurden die Gewässerräume mittels Berechnung durch die Biodiversitätskurve erhöht und in diesem Rahmen festgesetzt.

Im Gebiet Guegiloch/Mürlibach wo sich die Fliessgewässer innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes befinden, wurde für die natürliche Gerinnesohlebreite ein

leicht erhöhter Berechnungsfaktor von 1.5 genommen, wodurch der Gewässerraum geringfügig höher ausfällt.

Entlang der Murg wurden die Gewässerräume auf die Ufervegetation angepasst. Wo notwendig wurde dadurch der Gewässerraum erhöht, um der Forderung von Ufervegetation plus 3 m nachzukommen.

Entlang der Aare wurde auf die Erhöhung des Gewässerraums verzichtet. Der Gewässerraum wird gemäss der interkantonalen Vereinbarung Aare auf 15 m ab Mittelwasserlinie festgesetzt. Mittels Freihaltegebiet, welches angrenzend an den Gewässerraum bis auf 30 m entlang der Aare die Erstellung von Bauten und Anlagen untersagt, wird dennoch im Sinne des Gewässerraums, Raum entlang der Aare frei von Bauten und Anlagen gehalten. Dadurch wird auch das Schutzziel, Erhalt der weitgehend unverbauten freifliessenden Aarelauf, des BLN Gebiets «Aareknie Wolfwil-Wynau» gefördert.

### 7.5 Ausscheidung „dicht überbaute Gebiete“

Im Rahmen der Nutzungsplanung wird ein Gebiet als dicht überbaut ausgeschieden. Die Ausscheidung der Gebiete «dicht überbaut» ist jedoch nicht abschliessend. Im Baubewilligungsverfahren kann eine Einzelfallbeurteilung mittels Amtsbericht des AGR zu «dicht überbaut» eingeholt und geprüft werden.

#### – Ortsbildschutzgebiet „Obermurgenthal“

Der Mühlekanal und die Murg führen durch bzw. entlang des Ortsbildschutzgebietes „Obermurgenthal“, welches vorwiegend Bauten des kommunalen Bauinventars beinhaltet. Darunter befindet sich auch eine ehemalige Mühle, bei welcher der Kanal durch das Haus hindurchführt. Bereits auf der Siegfriedkarte von 1884 ist der Mühlekanal eingezeichnet. Laut den Berechnungen des Gewässerraums mit Hilfe der Hochwasserkurve ist ein Gewässerraum von 24.5 m für den Mühlekanal und ein Gewässerraum von 42 m für die Murg zu definieren. Diese tangieren jedoch grösstenteils die oben erwähnten, inventarisierten Bauten. Durch das Ausscheiden als dicht überbautes Gebiet wird der Gewässerraum von 24.5 m auf die Fassaden der in den berechneten Gewässerraum ragenden Bauten reduziert.



Abb. 22 Die Murg im Bereich Obermurgenthal (Quelle: Gruner)

Das Gebiet Kirche mit Pfarrhaus (Wynau Dorf) wurde als dichtüberbautes Gebiet in Betracht gezogen. Durch den Gewässerraum ist die unter Schutz stehende Nebenbaute des Pfarrhauses sowie die um die Kirche führende Mauer betroffen. Die Grundstücksfläche wird der Zone mit öffentlicher Nutzung zugeteilt, in welche Neubauten nicht zugelassen werden. Aufgrund der bereits bestehenden Regelungen wurde auf die Reduktion des Gewässerraums mittels Ausscheidung als dicht überbautes Gebiet verzichtet.

#### **7.6 Verzicht auf Festlegung des Gewässerraumes**

Auf die Festlegung des Gewässerraumes wurde bei offenen Fliessgewässern, welche sich im Wald befinden, verzichtet. Dazu wird vom Art. 41a Abs. 5 GSchV Gebrauch gemacht. Die Fliessgewässer im Wald tangieren keine bebauten Gebiete und befinden sich in keiner festgestellten Gefahrenzone. Es stehen dem Verzicht auf die Festlegung von Gewässerräumen für Fliessgewässer im Wald keine überwiegenden Interessen entgegen. Art. 24 Abs. 5 BR und Art. 39 WBG verlangen, dass bei Vorhaben im Uferbereich von Gewässern ohne definierten Gewässerraum eine Bewilligung des kantonalen Tiefbauamts einzuholen ist. **Verzichtet wurde auch auf die Festlegung von Gewässerräumen künstlich angelegter und sich im Wald befindender stehender Gewässer (namentlich Mührlibachweiher). Dazu wird vom Art. 41b Abs. 4 GSchV Gebrauch gemacht. Das stehende Gewässer wird künstlich aus dem Kiesabbaugebiet gespiesen und über den eingedolten Kanal kontrolliert in die Murg eingeführt.**

**Punktuell werden trotz des oben genannten grundsätzlichen Verzichts Gewässerräume auch im Wald ausgewiesen. Dies betrifft offene wie auch eingedolte Fliessgewässer. Die Begründung liegt in der vom Tiefbauamt formulierten Forderung, dass ein Gewässerraum auszuscheiden sei, wenn Infrastrukturanlagen (Bauten, Strassen, Wege) neben einem Gewässer zu liegen kommen (Forderung siehe Vorprüfungsbericht vom 18.10.2019 Kapitel 3.13.5 sowie Vorprüfungsbericht 19.09.22 Kapitel 5.1).**

### **7.7 Ausscheidung Freihaltegebiet**

Entlang der Aare gilt ab Uferlinie ein Verbot für die Erstellung von Bauten und Anlagen in einem Korridor von 30 m. Um die intensive landwirtschaftliche Produktion nicht unverhältnismässig einzuschränken, wurde der Gewässerraum entlang der Aare auf 15m festgelegt. Um das Erstellen von nicht Standortgebundenen Bauten und Anlagen zu verhindern, wurde angrenzend an den Gewässerraum ein 15 m tiefes Freihaltegebiet ausgeschieden. Innerhalb dessen ist die Erstellung von Bauten und Anlagen untersagt, die intensive landwirtschaftliche Produktion ist weiterhin uneingeschränkt möglich (vgl. Art. 24a BR).

Im Ortsbildschutzgebiet Wynau Dorf Kirche wird auf die Festsetzung eines Freihaltegebiets verzichtet. Das Freihaltegebiet würde vorwiegend inventarisierte Bauten, welche in einer Zone für öffentliche Nutzungen stehen betreffen. Es sind bereits aufgrund der Grundzone keine Neubauten zulässig. Wodurch die Überlagerung mittels Freihaltegebiet eine zusätzliche gleichwertige Unterbindung mit sich ziehen würde.

### **7.8 Ausscheidung Randstreifen**

#### **7.8.1 Grundlagen**

Für schmale Flächen im Gewässerraum, die landseitig von Verkehrsflächen liegen – nachstehend Randstreifen genannt-, wurde bei der Revision der Gewässerschutzverordnung 2017 eine Ausnahmemöglichkeit von den Bewirtschaftungsvorschriften eingeführt (Art. 41c Abs. 4<sup>bis</sup> GSchV).

#### **7.8.2 Gewähltes Verfahren zur Einführung des Randstreifen**

Da die Einwohnergemeinde Wynau momentan in laufenden Verfahren zur Ausscheidung des Gewässerraumes ist, hat sie sich entschieden, gleichzeitig die Randstreifen ohne Bewirtschaftungseinschränkungen auszuscheiden. Diese werden im Zonenplan gemeinsam mit den Gewässerräumen als flächige Korridore abgebildet. Parallel dazu werden in entsprechenden Artikeln im Baureglement die Ausnahmegewilligungen geregelt.

#### **7.8.3 Wahl der Abschnitte**

Die Prüfung der Kriterien erfolgt abschnittsweise. Die Abschnitte werden durch wesentliche Änderungen des Gewässers (Abschnitt bei der Gewässerraumfestlegung, wichtige Zuflüsse, starke Gefälleänderungen) oder der Verkehrsfläche gebildet. So kann gewährleistet werden, dass kleine Geometrieänderungen in den Parzellengrenzen oder bei Strassenabständen nicht zur Ungleichbehandlung führen.

Die nachstehende Karte zeigt die Abschnitte, welche für die Prüfung der verschiedenen Randstreifensituationen in der Gemeinde Wynau bestimmt wurden.

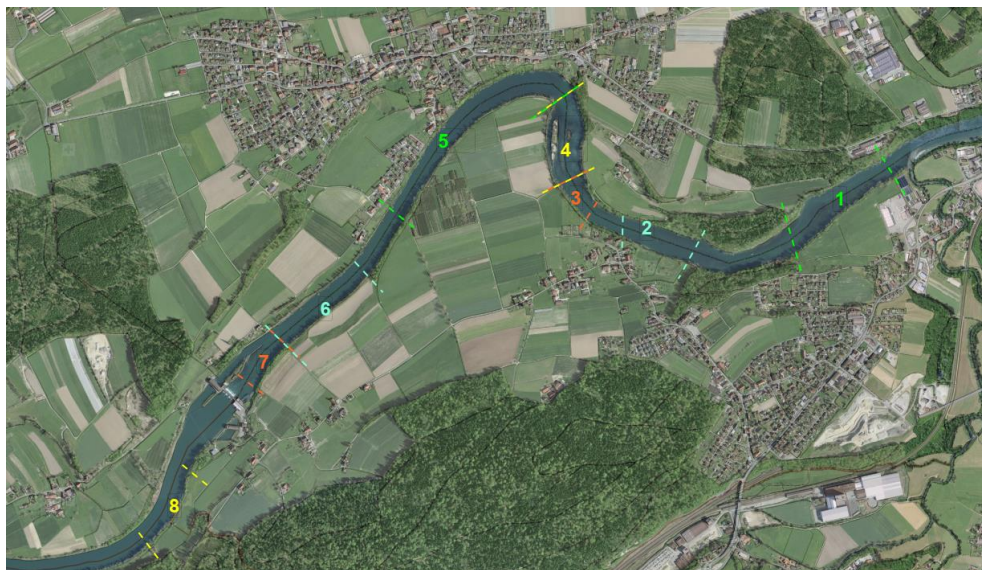


Abb. 23 Übersicht der Abschnitte zur Randstreifenüberprüfung

#### 7.8.4 Beurteilung der Randstreifen

Die Beurteilung über die Ausscheidung der Randstreifen im Gewässerraum wurde anhand des Merkblattes zur Bewirtschaftung im Gewässerraum, Ausnahmegewilligung von Bewirtschaftungseinschränkungen für Randstreifen nach Art. 41c Abs. 4 GSchV vorgenommen. Beurteilt wurden folgende Kriterien.

**Kriterium 1 :** Die Verkehrsfläche hat eine Tragschicht gemäss Schweizer Norm SN 640 302b und ist mindestens ca. 3 m breit.

**Kriterium 2:** Verkehrsfläche oder Randstreifen haben keine Entwässerung (Strassengraben, Schächte, Leitungen), die ins Gewässer oder in die Bachböschung entwässert. Bei einer Entwässerung über die gewässerseitige Schulter ist die Böschung flacher als 2:3.

**Kriterium 3:** Der Randstreifen reicht landseitig über die ausgeschiedene Verkehrsflächenparzelle hinaus.

**Kriterium 4:** Bei einer Verkehrsfläche ohne eigene Parzelle ist der Randstreifen breiter als 0.5 m.

**Kriterium 5:** Keine Dünger und Pestizide können vom Randstreifen ins Gewässer gelangen. Gewässeranschluss im Randstreifen niedrig oder Gewässeranschluss erweitert direkt/indirekt niedrig. Erosionsrisiko: keine Gefährdung. Randstreifen liegt tiefer als Verkehrsfläche und hat keine Entwässerung für Oberflächenwasser.

**Kriterium 6:** Der Randstreifen ist durchschnittlich weniger breit als 3 bis 6 m und weniger breit als der Uferbereich.

Die detaillierte Auswertung und Beurteilung der Kriterien zu den einzelnen Abschnitten ist im Anhang 11 einsehbar.



### 7.9 Gewässerräume in der Landwirtschaftszone

Für folgende Gewässer in der Landwirtschaftszone wird ein Gewässerraum definiert:

- \_ Offene Gewässer
- \_ Eingedolte Gewässer im überbauten Gebiet

Für eingedolte Gewässer in unüberbautem Gebiet in der Landwirtschaftszone wird im Zonenplan kein Gewässerraum festgelegt. Für eingedolte Fliessgewässer wird jedoch im Baureglement die Messweise definiert. Eine Ausnahme besteht für eingedolte Gewässer, welche in nächster Nähe zu einer Infrastrukturanlage (Strasse) durchführen. Gewässerräume von diesen Fliessgewässern wird im Zonenplan dargestellt.

### 7.10 Darstellung und Messweisen

Darstellung

Im Zonenplan wurde die aktuelle Gewässernetzkarte eingebunden. Der Verlauf der eingedolten Bäche in Siedlungsnähe wurde im Verlauf von 2017 - 2018 durch die Gemeinde zusammen mit dem OIK IV neu aufgenommen und im Zonenplan eingelesen. Der Verlauf des eingedolten Gewässers «Schoneggraben» in der Nähe des Wasserkraftwerks wurde im Herbst 2018 neu aufgenommen.

Der Gewässerraum wird für alle Gewässer im Zonenplan durch eine überlagernde Zone als Korridor dargestellt. Der Korridor wird symmetrisch von der Gewässerachse gemessen.

Der Gewässerraum, welcher Gewässer entlang der Gemeindegrenze (Murg und Brunnbach), betrifft, wird auf fremden Gemeinde- / Kantonsgebiet grau dargestellt. Zusätzlich zur Darstellung im Zonenplan werden nebst den Bestimmungen zum Gewässerraum auch die Messweisen des Gewässerraums im Baureglement festgehalten.

Das "dicht überbaute" Gebiet im Bereich Obermurgenthal wird als Flächengeometrie dargestellt. Aufgrund der Lesbarkeit weist dies auf dem Plan im Bereich Parzelle 456 und 516 keine exakte Parzellenschärfe auf. Der Inhalt des "dicht überbauten" Gebiet ist jedoch daraus ersichtlich.

Baureglement

Art. 24 Abs. 2 Baureglement definiert die Gewässerraumbreiten und deren Messweisen. Im Allgemeinen wird ab Gewässerachse ein beidseitiger Gewässerraum definiert. Da es einige Gewässer mit Anstoss an die Gemeindegrenze gibt, werden die zugehörigen Gewässerräume ab der Grenze gemessen.

In Art. 24 Abs. 3 Baureglement wird das Gebiet „Obermurgenthal“ als dicht überbautes Gebiet festgelegt.

Art. 24 Abs. 5 Baureglement weist auf die Zuständigkeit des Tiefbauamtes hin, sobald kein Gewässerraum ausgeschieden wurde.

Im Art. 24a Baureglement wird das Freihaltegebiet sowie der Randstreifen festgelegt.

Im Bauregementsanhang A 146 wird die Messweise des Gewässerraumes mit Skizzen erläutert.

### 7.11 Uferschutzplanung

Die Überarbeitung der Uferschutzplanung wird nachfolgend zur Ortsplanungsrevision in einem separaten Verfahren vorgenommen. Der Start dazu erfolgt in der zweiten Hälfte 2024.

## 8. Revision der Nutzungsplanung

### 8.1 Anpassungen im Baureglement

Die Baureglementsänderung umfasst Anpassungen aufgrund der BMBV sowie gemeindespezifischer Erfahrungen und Bedürfnisse. Das angepasste Baureglement ersetzt das bestehende Baureglement, welches seit 2011 rechtskräftig ist.

**Im Anhang des Baureglements werden die genutzten Definitionen und Messweisen gemäss BMBV zur praktischen Anwendung im Rahmen von Baugesuchen aufgenommen.**

Gemäss BMBV wird teilweise eine Begriffsänderung verlangt, wobei die inhaltlichen Definitionen gleichbleiben, **z.B Nebenbaute wird durch Kleinbaute ersetzt oder Kniewandhöhe wird durch Kniestockhöhe ersetzt.**

Wenn sich durch die Änderung der Begrifflichkeit eine Definitionsänderung oder Messänderung ergibt, werden diese in den einzelnen Artikeln und im dazugehörigen Anhang vorgenommen und sind in den folgenden Erläuterungen jeweils gekennzeichnet:

#### 8.1.1 Anpassungen je Artikel

| Geänderter oder neuer Artikel                                                   | Beschreibung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inhaltsverzeichnis                                                              | Ergänzung der Artikel im Inhaltsverzeichnis.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Art. 1 Abs. 3</b><br>Ausgleich Planungsvorteil                               | Nach Art. 142 Abs. 4 BauG kann eine Gemeinde in einem Reglement den Ausgleich von Planungsvorteilen regeln. Durch die Festsetzung im Baureglement wird die Absicht zur Erstellung eines Reglements über die Mehrwertabgabe gesichert. Die Gemeinde verfolgt mit dem Reglement das Ziel spezifische Abschöpfungsmöglichkeiten zu definieren, ohne dafür Baureglementsänderungen vornehmen zu müssen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Art. 3 Abs. 1</b><br>Gebäudehöhe/<br>Fassadenhöhe<br>(Anpassung gemäss BMBV) | <p>Die Messweise Gebäudehöhe wird durch die Fassadenhöhe gibelseitig sowie die Fassadenhöhe traufseitig ersetzt. Insbesondere für die klare Definition der Messweise für Bauten mit Attikageschossen wird diese Messweise als passend befunden. Das Gebäudevolumen bei Flachdachbauten wird somit durch die Festlegung der Fassadenhöhe traufseitig sowie der Gebäudelänge definiert. Das Volumen für Bauten mit Satteldach wird zusätzlich zur maximalen Fassadenhöhe traufseitig mittels maximalen Fassadenhöhe gibelseitig sowie durch die Festsetzung von zulässigen Dachneigungen definiert (vgl. Anpassung Art.13 BR).</p> <p><b>Die Herleitung der Masse, fand über die bestehende Messweise sowie die geltenden Dachneigungen statt (Siehe Anhang 7).</b></p> <p>Für die technischen Dachaufbauten wird eine max. Höhe von 1.5 m festgelegt. Um dadurch die Mindesthöhe von Kaminen über dem Dach gemäss BUWAL abzudecken.</p> |

| Geänderter oder neuer Artikel                                                              | Beschreibung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Art. 3 Abs. 1</b><br>Nutzungsziffern   Geschossflächenziffer<br>(Anpassung gemäss BMBV) | <p>Die Ausnützungsziffer (AZ) wird gemäss BMBV nicht mehr durch das Baugesetz gestützt.</p> <p>Die Gemeinde Wynau legt neu eine maximale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) fest. Durch die Präzisierung für oberirdisch wird sichergestellt, dass nicht zusätzliches Volumen, welches heute unterirdisch realisiert oberirdisch angerechnet wird und dadurch das sichtbare Volumen massgebend beeinflusst.</p> <p>Die betroffenen Zonen W3, A2 und A3 weisen bereits bestehend die maximal AZ vor, welche nun in eine GFZo überführt wird. Die Überführung der bestehenden AZ in die GFZo wird mit einem Umrechnungsfaktor von 1,1 vorgenommen. Dieser Faktor berücksichtigt die neu mit angerechneten Nutzflächen (bspw. Dachraum, Garagen, Gemeinschaftsräume, unbeheizte Räume) und wird damit als direkte Überführung der AZ in die neue Messweise der GFZo als technische Änderung betrachtet. (vgl. Anhang 7)</p> |
| <b>Art. 3 Abs. 1</b><br>Nutzungsziffern   Grünflächenziffer<br>(Anpassung gemäss BMBV)     | <p>Die bestehenden festgelegten Grünflächenziffern in der Kernzone und Arbeitszone werden aufgehoben. Durch die Grenzabstände, die Gebäudelänge, die Fassadenhöhen und die Geschosszahl bestehen genügend Regelungen, um ortsbild- und nachbarschaftlich verträgliche Lösungen sicherzustellen.</p> <p>In den Mischzonen 2 und 3 wird das Mass der mindest Grünflächenziffer um 5% auf 20% reduziert. Dadurch wird das Mass technisch auf die neue Messweise, in welche die Dachbegrünungen sowie Kompensationsmassnahmen nicht angerechnet werden, angepasst.</p> <p>Neu wird, ergänzend zur Geschossflächenziffer, für die Wohnzone 3 eine Grünflächenziffer von 20% festgelegt. Dadurch wird bei Bauten mit Mehrgeschossen ein der Höhe adäquaten Grünraum gesichert.</p>                                                                                                                                                   |
| <b>Art. 3 Abs. 1</b><br>Gebäudelänge / Zonengrenze                                         | <p>In der W2 wird die Gebäudelänge um 1 m von 24 m auf 25 m verlängert. Durch die Erhöhung wird die Anwendung in der Praxis vereinfacht.</p> <p>Um die Abstände gegenüber der Zonengrenze unabhängig der Orientierung der Bauten gleichmässig zu halten, wird ein allgemeiner Zonenabstand von 4.0m festgelegt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Art. 3 Abs. 1</b><br>Kernzone                                                           | <p>Die Kernzone wird auf 3 Vollgeschosse erhöht, wobei die Fassadenhöhe giebelseitig auf 15.5 m angepasst wird, analog zur Wohnzone 3. Es wird geregelt, dass in der Kernzone keine Flach- oder Pultdächer zulässig sind. Dies um die Kernzone als solchen zu stärken und das Ortsbild zu erhalten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Art. 3 Abs. 1 Ziff. 2</b><br>Technisch bedingte Dachaufbauten                           | <p>Dieser Artikel wurde präziser definiert.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

| Geänderter oder neuer Artikel                                                                      | Beschreibung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Art. 3 Abs. 2 Ziff. a</b><br>An- und Kleinbauten                                                | Im EG ZGB ab dem Art. 79 Nachbarrecht sind verschiedene Masse geregelt. Um den Konflikt zwischen privat und öffentlich zu vermeiden, haben wir unsere Masse dementsprechend angepasst. <b>Die Höhe wird mittels Fassadenhöhe geregelt.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Art. 3 Abs. 2 Ziff. b</b><br>Kleinere Gebäude<br>(Anpassung gemäss BMBV)                        | Gemäss BMBV werden früher bewohnte Nebenbauten mittels kleinerer Gebäude wie z. B. freistehende Gartenhallen, Wintergarten etc. definiert. Sie enthalten nur Hauptnutzflächen, sind beheizt und bewohnt nach Art. 2 BMBV. Die Gemeinde Wynau hat dies im Baureglement so aufgenommen, um möglichst viel abzudecken.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Art. 3 Abs. 2 Ziff. c</b><br>unterirdische Bauten, Unterniveaubauten<br>(Anpassung gemäss BMBV) | Gemäss BMBV werden Bauten unterhalb des massgebenden Terrains mittels „unterirdische Baute“ und „Unterniveaubaute“ unterschiedlich definiert. Dabei wird ein Grenzabstand für Bauten unterhalb des massgebenden Terrains festgelegt. Dadurch können Uneinigkeiten bezüglich des Grenzabstandes vorgebeugt werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Art. 3 Abs. 2 Ziff. e</b><br>Vorspringende Gebäudeteile<br>(Anpassung gemäss BMBV)              | Genauere Definition der Masse und Anpassung gemäss EG ZGB. Im EG ZGB ab dem Art. 79 Nachbarrecht sind verschiedene Masse geregelt. Um den Konflikt zwischen privat und öffentlich zu vermeiden, haben wir unsere Masse dementsprechend angepasst. Ebenfalls gibt es gemäss BMBV offene und geschlossene Gebäudeteile. Dies wurde bei uns optimaler geregelt, um Reglements Lücken zu vermeiden.                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Art. 3 Abs. 2 Ziff. g</b><br>Attikageschoss<br>Kniestockhöhe<br>(Anpassung gemäss BMBV)         | Die Bestimmung zu den Massen des Attikageschosses wird neu festgelegt. Durch die neue Messweise ist es zulässig das Attikageschoss nur an einer Fassadenlänge zurückzusetzen. Durch die Angabe eines Prozentmasses der darunterliegenden Geschossfläche ist die Messweise auf unterschiedliche Gebäudeflächen anwendbar und gibt der Platzierung des Geschosses mehr Freiheit. Gleichzeitig wird verhindert, dass das Attikageschoss die Wirkung eines Vollgeschosses hat.<br>Die Kniewandhöhe wird durch Kniestockhöhe ersetzt. <b>Aufgrund der gleichbleibender Messweise für die Gemeinde Wynau verbleibt das Mass bei 1.2 m</b> |

| Geänderter oder neuer Artikel                                      | Beschreibung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Art. 3 Abs. 3</b><br>Grünflächenziffer                          | Aufgrund der neuen Messweise der Grünflächenziffer sind keine Anrechnungen mehr möglich. Der erste Satz, Anrechenbarkeit von Rasengittersteinen und Hochstammbäumen, wird daher entfernt. Belassen wird die Festlegung der einheimischen Bepflanzung, dies insbesondere zur Vorbeugung von Neophyten in den Wohnquartieren.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Art. 3 Abs. 4</b><br>Haushälterische Bodennutzung               | Für im Zonenplan mittels überlagerter Zone festgelegten Parzellen gilt die Mindest GZFo von 0.5 gemäss Art. 11c BauV als massgebender Zielwert. Eine Abweichung der Mindestnutzung ist im Baugesuch mittels Interessensabwägung darzulegen. Dies insbesondere, wenn dadurch eine Bebauung überhaupt ermöglicht, wird z.B. aufgrund der Geometrie der Parzelle oder die Qualität der Überbauung gesteigert wird (Aussenraumnutzung, Wohnungsgrössen). Für die Arbeitszone ist sinngemäss die Überbauungsziffer von mind. 50% anzuwenden (Hinweis). Dies da in der Arbeitszone die Umsetzung einer mind. Geschossflächenziffer je nach Gewerbe nicht zielführend ist. |
| <b>Art. 4</b><br>Zonen für öffentliche Nutzungen                   | Bestimmungen der ZöN A werden präzisiert bzgl. Parkplatz.<br>Bestimmungen zu ZöN C werden ergänzt mittels Gestaltungsergänzung zur Beachtung des haushälterischen Umgangs mit dem Boden<br>Das ergänzte Areal H dient der Nutzung von Gemeindeeigenen Parkplätzen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Art. 8 Abs. 4</b><br>ZPP „Leutschen“<br>(Anpassung gemäss BMBV) | Die ZPP wird bezüglich „Mass der Nutzung“ an die Änderungen von Art.3 BR (Anpassung Bauhöhe, Änderung der Nutzungsziffer) angepasst.<br>Zusätzlich wird der Planungszweck hinsichtlich der Bautypologien offener formuliert sowie die Erschliessung auch über den Leutschenweg ermöglicht. Die Haupteerschliessung hat jedoch über die Bernstrasse zu erfolgen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Art. 9 Abs. 1</b><br>Überbauungsordnungen                       | Am 27.02.2017 hat der Gemeinderat die Aufhebung der UeO „Korrektion Poststrasse“ beschlossen (siehe Anhang 15). Die UeO wurde zur Sanierung der Poststrasse im Jahre 1981 erlassen. Da vor einiger Zeit die Sanierung der Poststrasse fertiggestellt werden konnte, ist der Zweck der UeO damit erfüllt. Die UeO kann aufgehoben werden. Das Verfahren zur Aufhebung der UeO findet parallel zur Ortsplanungsrevision statt.                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Art. 13 Abs. 1</b><br>Dachgestaltung<br>(Anpassung gemäss BMBV) | Da durch die Festlegung der Fassadenhöhe giebelseitig das Fassadenvolumen stark von der Dachneigung definiert wird, wird die Dachneigung neu in einem Artikel festgesetzt und ist somit verbindlich geregelt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Art. 20 (Hinweis)</b><br>Baudenkmäler                           | Die Gemeinde weist kein eigenes Bauinventar aus. Auf kantonaler Ebene wird der Schutz der Baudenkmäler abschliessend geregelt und im kantonalen Bauinventar festgehalten. Aus diesem Grund verzichtet die Gemeinde auf eine hinweisende Darstellung von Baugruppen und Bauinventar im Zonenplan der Gemeinde. Es wird im Baureglement auf das geoportal des Kantons verwiesen, welches die aktuellsten und gültigen Daten enthält.                                                                                                                                                                                                                                  |



| Geänderter oder neuer Artikel                                                                   | Beschreibung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Art. 24</b><br>Gewässerraum<br><i>(Anpassung aufgrund Gewässerraum)</i>                      | Aufhebung der Bestimmungen für Fliessgewässer und deren Ersatz durch Bestimmungen zum Gewässerraum (vgl. Kapitel 5).<br>Die Breiten der Gewässerräume werden im Zonenplan festgelegt und dargestellt. In der Hinweisspalte werden die Masse orientierend festgehalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Art. 24a</b><br>Freihaltegebiet und Randstreifen<br><i>(Anpassung aufgrund Gewässerraum)</i> | Einführung der Bestimmungen zu Freihaltegebiet. (Vgl. Kapitel 7.6)<br>Einführung der Bestimmungen zu Randstreifen nach Art. 41c Abs.4 <sup>bis</sup> GSchV (Vgl. Kapitel 7.7)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Art. 25 Abs. 2</b><br>Landschaftsschongebiet                                                 | Die Ergänzung, dass auch Aufforstungen nicht zulässig sind, wird entfernt. Dies da ein generelles Aufforstungsverbot entgegen dem Art. 7 Abs. 1 WaG / art. 8 Abs.1 WaV steht (siehe auch Vorprüfungsbericht vom 19.09.2022 Kapitel 7).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Art. 27 Abs. 2</b><br>Schutzobjekte                                                          | Das Vornehmen einer Interessensabwägung bei einer allfälligen Entfernung eines Schutzobjektes wird klar vorgeschrieben.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Art. 29 (Neu)</b><br>Amphibienlaichgebiete                                                   | Festlegung des Umgangs mit Amphibienlaichgebiet im Gemeindegebiet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Ehem. Art. 30 Abs. 1 - 3</b><br>Förderungsmassnahmen                                         | Die Förderung von Massnahmen für Ersatz oder zur Sicherung von Schutzobjekten wird aufgehoben. Die Gemeinde verfügt weder über einen Fonds „Natur + Landschaft“ noch wird ein Budgetposten im Gemeindebudget für Fördermassnahmen ausgeschieden. Unterstützungsmittel können je nach Verwendungszweck gemäss Art. 13ff. NHG angefordert werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Art. 31 Abs. 3 &amp; 4</b><br>Gefahrengebiete                                                | Die Bestimmungen der Gefahrengebiete werden verbindlich im Reglement festgehalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Art. 32</b><br>Antennenanlagen                                                               | Die Gemeinde Wynau ist anfangs 2021 der Vereinbarung über «Standortevaluation und -koordination Mobilfunkanlagen» beigetreten. Um die Standortevaluation ebenfalls auf grundeigentümergebundenen Seite zu stärken, werden die Einschränkungen für visuell wahrnehmbare Antennen im Baureglement festgehalten. Visuell wahrnehmbare Antennenanlagen haben sich ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Es soll dadurch keine Störung von Ausblicken und Identitätsmerkmalen entstehen.<br><br>Für die Standortwahl wird ein Kaskadenmodell gewählt. Wobei die Arbeitszone sowie die ZöN als prioritäre Standorte anzugehen sind. In Wohn- und Kernzone sollen nur Antennen erstellt werden, welche zum Empfang dienen oder standortgebunden sind. Bereits bestehende Standorte und Anlagen sind dabei neuen vorzuziehen. Von den Kaskadenstufen ausgenommen sind die nicht kommerziell genutzten Anlagen. |
| <b>Art. 35</b><br>Aufhebung von Vorschriften                                                    | Der Artikel wird aktualisiert. Die im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision aufgehobene baurechtlichen Grundordnungen werden entfernt.<br>Mit der Festsetzung des revidierten Baureglements werden die bestehenden baurechtlichen Grundordnungen (Baureglement und Zonenplan vom 2011) aufgehoben. Ergänzend wird die UeO Korrektur Postgasse vom 30.03.1981 im Rahmen der vorliegenden Revision der Ortsplanung parallel aufgehoben. Siehe dazu auch Art. 9 Abs. 1 sowie Kapitel 10.1 des vorliegenden Berichts.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

## 8.2 Anpassungen im Zonenplan

Der überarbeitete Zonenplan ersetzt den bestehenden Zonenplan, welcher seit 2011 rechtskräftig ist. Die AV-Grundlagen wurden im Juni 2023 aus dem Geoportal bezogen, sie basieren auf dem Referenzsystem LV95.

### 8.2.1 Allgemeine Anpassungen

Gemeindegrenze

Der Zonenplan wird an das neue Gemeindegebiet angepasst. Im Süd-Westen wurde seit der Ortsplanungsrevision von 2010 gegenüber der Gemeinde Roggwil die Gemeindegrenze neu definiert: Das Gemeindegebiet hat sich verkleinert.

ÖREB

Die Bezeichnungen und die Darstellungen der Zonen im Zonenplan werden ÖREB-konform nach dem Datenmodell Nutzungsplanung DM16NplBE angepasst. Die Erstellung des ÖREB-Katasters wurde von der Gemeinde bereits in Auftrag gegeben und liegt vor.

Zonenplan Landschaft

Die Gemeinde wünscht zum besseren Vollzug keine zusätzliche Erstellung eines Zonenplans Landschaft (oder Schutzzonenplan) sondern das Festhalten sämtlicher plangrafischer Festsetzungen in nur einem Instrument: dem Zonenplan.

Verkehrsfläche

Die Gemeinde wünscht zur besseren Lesbarkeit die Strassen mittels Verkehrsfläche im Zonenplan hinweisend darzustellen. Zur ÖREB-konformen Überarbeitung werden die Strassen jeweils ab Achsmitte den angrenzenden Zonen zugewiesen.

Gewässerfeststellung

Der Mürlibach wird neu durch den Mürlibachweiher geführt und kanalisiert in die Murg geleitet. Der Bachlauf, welcher Richtung Norden zur Bernstrasse führte, wurde dadurch trockengelegt und entfällt aus dem Gewässernetz. Die Lage der eingedolten Gewässer in Bauzonennähe wurde vom OIK IV Anfangs 2017 neu aufgenommen.

Baugruppen und Bauinventar

Die Gemeinde verzichtet auf eine Darstellung der Baugruppen und des Bauinventars im Zonenplan. Die Inhalte werden weder festlegend noch hinweisend dargestellt. Dies, da aktuell einige Änderungen im Inventar vorgenommen werden oder angestrebt sind und dadurch ein nicht aktuelles Abbild geschaffen wird. Mit der Festlegung der Ortsbildschutzperimeter werden den Forderungen der Denkmalpflege nachgekommen.

### 8.2.2 Anpassung überlagerte Zonen sowie Bauminventar

Gewässerraum, Freihaltegebiet und Randstreifen

Der Zonenplan wird um die überlagerten Zone „Gewässerraum“, «Freihaltegebiet» und «Randstreifen nach Art. 41c Abs.4bis GSchV» ergänzt (vgl. Kapitel 7. 7.10 ). Der Uferschutzperimeter bleibt vorerst bestehen.

Bauminventar

Entlang der Bernstrasse im Bereich Leutsche-Schmitterain werden die Bäume neu erfasst und in den Zonenplan übernommen. Die Naturobjekte, aus dem überarbeiteten Naturobjektinventar, wurden im Zonenplan entfernt oder die Platzierung wurde korrigiert. Ergänzend werden die Nummerierungen aus den Naturobjektinventar im Zonenplan hinweisend dargestellt.

Landschaftsschon und  
Landschaftsschutzgebiet

Wie im Kapitel 6.2 beschrieben, wird das Landschaftsschongebiet auf Basis des Fachberichts teilweise verkleinert. Ergänzend wird das Landschaftsschutzgebiet in den BLN Gebieten flächendeckend vergrössert.

Kantonales Naturschutzgebiet  
und Amphibienlaichgebiet

Der Perimeter des kantonalen Naturschutzgebiets Nr. 140 (Mummenthalerweiher-Brunnmatt) hat sich vergrössert. Als Hinweis wird ebenfalls das Nationale Amphibienlaichgebiet neu in den Zonenplan mitaufgenommen. Die Perimeter der beiden Gebiete stammen aus dem GIS-Datensatz des Kantons Bern.

Waldreservat

Aufgrund der unvollständigen Darstellung und da sich der Perimeter des Waldreservates aktuell in der Revision befindet, wird auf eine hinweisende Darstellung der privat-rechtlich gesicherten Fläche verzichtet.

Haushälterische Bodennutzung

Um die haushälterische Bodennutzung umzusetzen, wurde eine neue überlagerte Zone «haushälterische Bodennutzung» eingeführt. Diese wird über einzelne Parzellen ausgeschieden (beschrieben in Kapitel 3.7.2 ).

Übersicht  
Anpassung Grundzonen

### 8.2.3 Anpassung der Bauzonen

Da über das Siedlungsgebiet verteilt Anpassungen an den Grundzonen vorgenommen wurden, sind auf dem untenstehenden Zonenplan Ausschnitt die Gebiete für eine Übersicht gekennzeichnet.

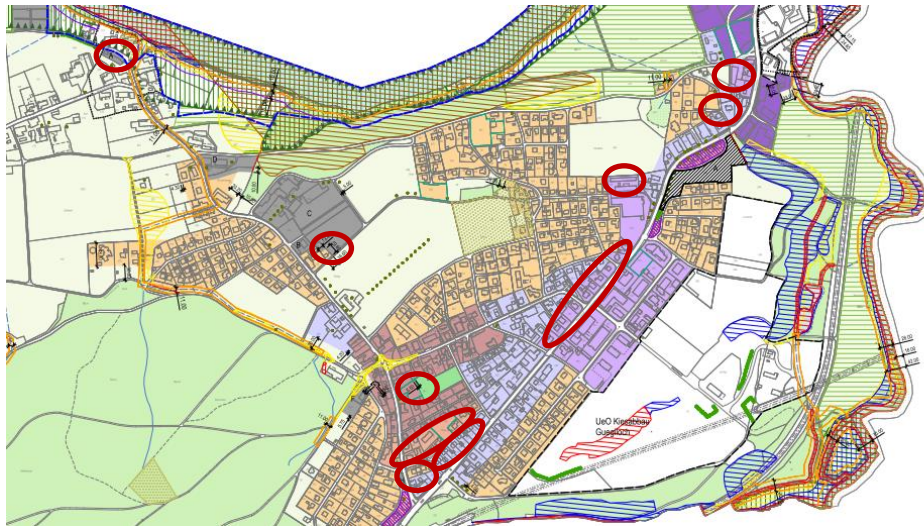


Abb. 24 Ausschnitt Zonenplan

Die Anpassungen gliedern wir auf den folgenden Seiten folgendermassen:

- Bauzonenanpassung aufgrund Siedlungsentwicklung nach Innen
- Bauzonenanpassung aufgrund Voranfrage von Grundeigentümern
- Bauzonenanpassung aufgrund Zonenplanbereinigungen
- Anpassung Ortsbildschutzperimeter
- Anpassung neue verbindliche Waldgrenzen

### Bauzonenanpassung aufgrund SEIn

Aufgrund der Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach Innen wird in 3 Gebieten die Nutzungszone angepasst (siehe Kapitel 3.7 ).

#### Legende neu

|                                                                                   |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------|
|  | Wohnzone W2  |
|  | Wohnzone W3  |
|  | Mischzone M2 |
|  | Mischzone M3 |
|  | Kernzone     |
|  | Arbeitszone  |

#### Legende alt

|                                                                                   |                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
|  | Wohnzone, 2 Geschosse  |
|  | Wohnzone, 3 Geschosse  |
|  | Mischzone, 2 Geschosse |
|  | Mischzone, 3 Geschosse |
|  | Kernzone               |
|  | Arbeitszone            |
|  | Baugruppe              |

### GEBIET AEGERTEN

– *Ergänzende Erläuterungen siehe Kapitel 3.7 und Massnahmenblatt 1 & 2*

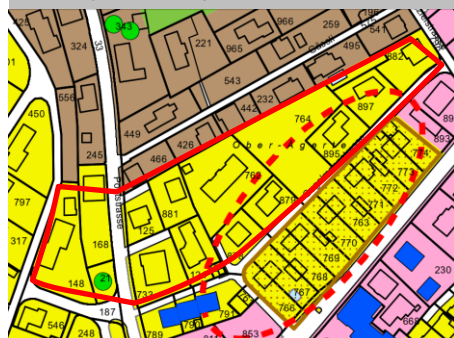
#### Aufzoning von Wohnzone W1 auf Wohnzone W3

**Betrifft Parzellen Nr.:**

**148, 168, 21, 125, 881, 733, 124, 19, 762, 764, 895, 897, 882, 878, 879**

Zwischen bestehender Kernzone und der Bernstrasse erfolgt eine Aufzoning von W2 zu W3 in Reaktion auf bereits bestehende 3-geschossige Bauten und um städtebaulich und nutzungstechnisch einen angemessenen Übergang herzustellen. Auf eine Ausweitung der Kernzone wird verzichtet, um diese konzentriert zu belassen und damit den Ortskern ortsbaulich zu stärken. Dabei ausgenommen sind die erhaltenswerten Bauten an der Guggelmannstrasse (Massnahmenblatt 1).

#### Bisheriger Zonenplan



Alt: Wohnzone W2

#### Revidierter Zonenplan



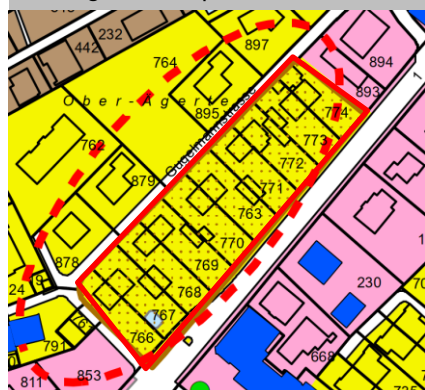
Neu: Wohnzone W3

#### Umzonung von Wohnzone W2 zu Mischzone M2 & Verzicht auf ES III Aufstufung

**Betrifft Parzellen Nr.: 766, 767, 768, 769, 770, 763, 771, 772, 773, 774**

Im Rahmen der Teilrevision des Bauinventars 2020 wurde die Baugruppe um die an der Bernstrasse erbauten Bauten aufgehoben. Mit der Umzonung W2 zur M2 kann auf die Erhöhung ES III verzichtet werden und die Nutzung der Wohnbauten kann erweitert werden (Massnahmenblatt 2).

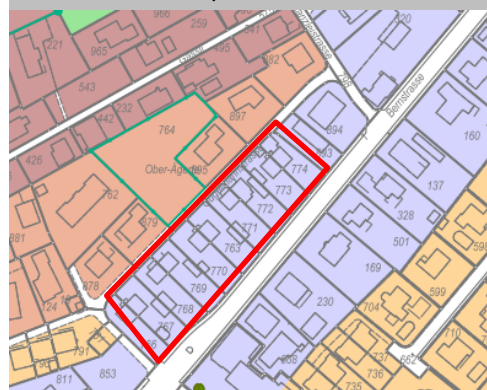
#### Bisheriger Zonenplan



Alt: Wohnzone W2

Überlagerung Erhöhung ES III

#### Revidierter Zonenplan



Neu: Mischzone M2



**GEBIET BERNSTRASSE**

– *Ergänzende Erläuterungen siehe Kapitel 3.7 und Massnahmenblatt 2*

**Aufzoning von Mischzone M2 auf Mischzone M3**

**Betrifft Parzellen Nr.: 490, 205, 457, 381, 511, 138, 357, 286, 265, 288, 467, 523, 524**

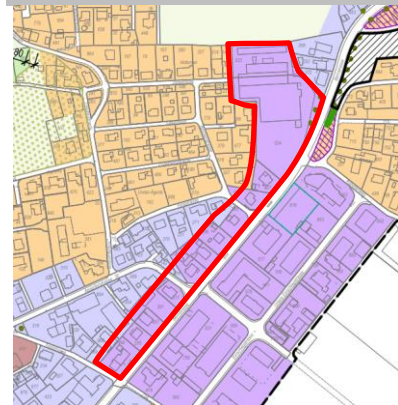
Entlang der westlichen Seite der Bernstrasse erfolgt zur Strassenraumfassung eine Aufzoning von M2 zur M3 in der ersten Bautiefe (Massnahmenblatt 2).

Bisheriger Zonenplan



Alt: Mischzone M2

Revidierter Zonenplan



Neu: Mischzone M3

**GEBIET INDUSTRIESTRASSE**

– *Ergänzende Erläuterungen siehe Kapitel 3.7 und Massnahmenblatt 3*

**Aufzoning von Mischzone M2 auf Mischzone M3**

**Betrifft Parzellen Nr.: 180, 413, 299**

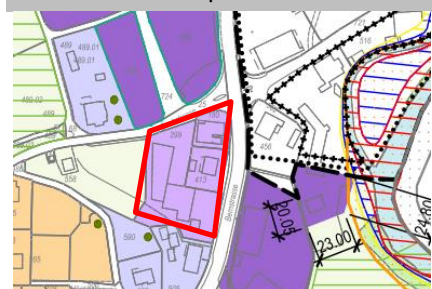
Die Aufzoning von M2 auf M3 wird mit der Berücksichtigung der umliegenden erhaltenswerten Bauten vorgenommen (Massnahmenblatt 3).

Bisheriger Zonenplan



Alt: Mischzone M2

Revidierter Zonenplan



Neu: Mischzone M3

**Bauzonenanpassung aufgrund  
Vorabfrage durch  
Grundeigentümer**

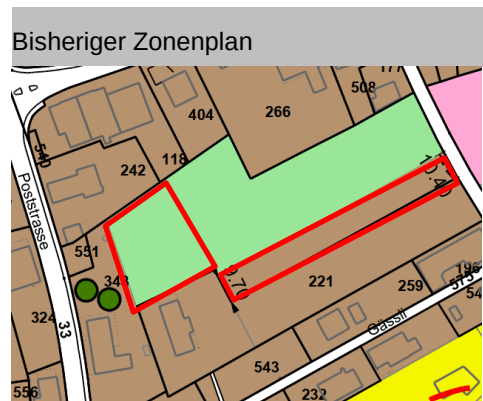
Im Vorfeld der Ortsplanungsrevision gingen bei der Gemeinde diverse Vorabfragen bezüglich Umzonungen ein. Folgende Anpassung wird vorgenommen:

**Baulandumlegung: Kernzone / Grünzone****Betrifft Parzelle Nr. 343 (Fläche: 925m<sup>2</sup>)**

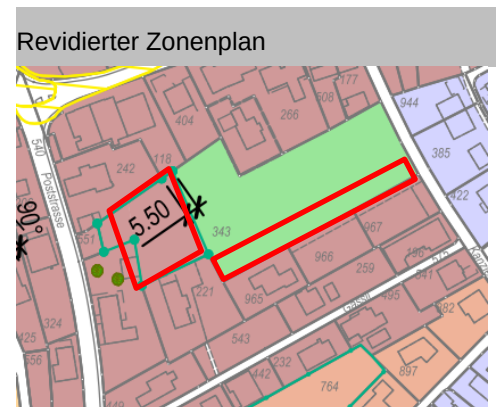
– Abwägung siehe Kapitel 3.6.2

Innerhalb der Parzelle Nr. 343 findet eine Baulandumlegung statt. Die Fläche, welche entlang der Parzelle Nr. 965, 966 und 967 als Kernzone ausgeschieden wird, wird zur besseren Bebaubarkeit an die westliche Seite der Parzelle anschliessend zu Parzelle Nr. 221 und 242 umgelegt.

Da es sich bei der Kernzone wie auch bei der Grünzone um Bauzonen handelt, entsteht dadurch keine Änderung der Bauzonenfläche.



Alt: Grünzone / Kernzone



Neu: Kernzone / Grünzone

### Bauzonenanpassung aufgrund Zonenplanbereinigungen

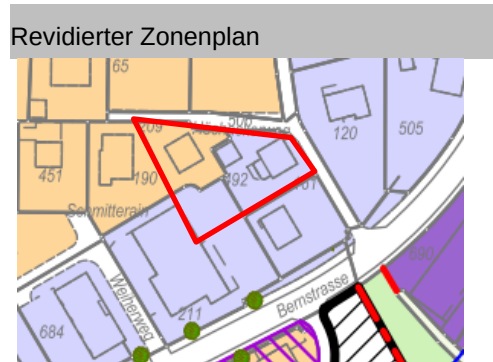
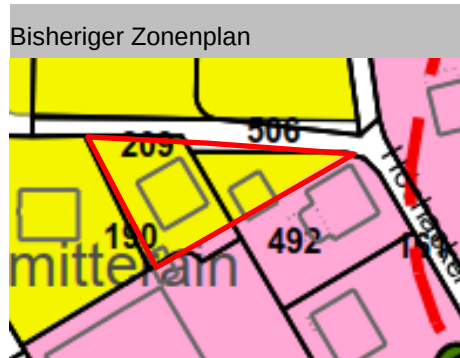
Aufgrund der neuen Daten der Amtlichen Vermessung sowie aufgrund fehlerhafter Zuordnungen von Nutzungszonen wird in den folgenden Gebieten eine Planbereinigung vorgenommen. **Dies um jeder Parzelle nur noch eine Bauzone zuzuteilen und dadurch das Baubewilligungsverfahren zu vereinfachen.**

#### Umzonung von/in Mischzone M2 resp. Wohnzone W2

##### Betrifft Parzellen Nr. 492, 209:

Die Parzelle Nr.492 wird vollständig der Mischzone M2 zugeordnet.

Die Parzelle Nr. 209 wird vollständig der Wohnzone W2 zugeordnet.



#### Legende neu

|                                                                                                                            |              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span>      | Wohnzone W2  |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:orange; border:1px solid black;"></span>      | Wohnzone W3  |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightblue; border:1px solid black;"></span>   | Mischzone M2 |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightpurple; border:1px solid black;"></span> | Mischzone M3 |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightbrown; border:1px solid black;"></span>  | Kernzone     |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:purple; border:1px solid black;"></span>      | Arbeitszone  |

Alt:

Parz. 209 Wohnzone W2/ Mischzone M2

Parz. 492 Mischzone M2 / Wohnzone W2

Neu:

Parz. 209: Wohnzone W2

Parz. 492: Mischzone M2

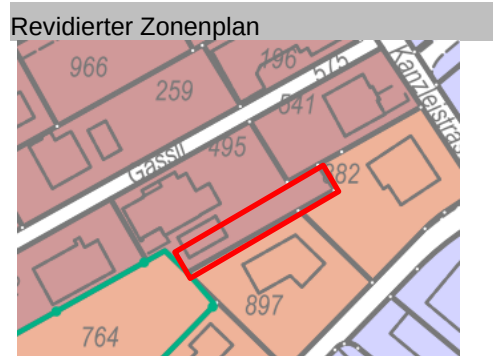
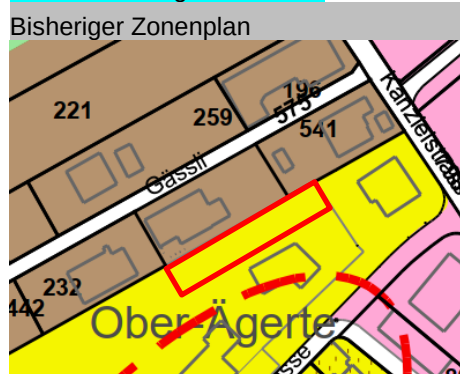
#### Umzonung von Wohnzone W2 in Kernzone

##### Betrifft Parzelle Nr. 495:

Die Parzelle Nr. 495 wird vollständig der Kernzone zugeordnet. Seit der Erstellung des letzten Zonenplans wurde eine Abparzellierung vorgenommen, wodurch die Parzelle zwei Zonen zugeteilt wurde.

#### Legende alt

|                                                                                                                            |                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span>      | Wohnzone, 2 Geschosse  |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:orange; border:1px solid black;"></span>      | Wohnzone, 3 Geschosse  |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightpink; border:1px solid black;"></span>   | Mischzone, 2 Geschosse |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightpurple; border:1px solid black;"></span> | Mischzone, 3 Geschosse |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightbrown; border:1px solid black;"></span>  | Kernzone               |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:purple; border:1px solid black;"></span>      | Arbeitszone            |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border:1px dashed red;"></span>                                | Baugruppe              |



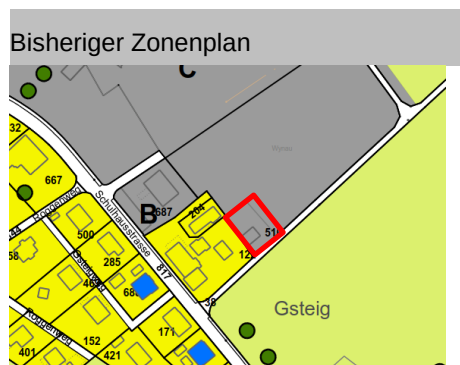
Alt: Wohnzone W2

Neu: Kernzone

### Umzonung in Wohnzone W2

**Betrifft Parzellen Nr. 510 (Neu: 510 und 976) > Fläche von: 250m<sup>2</sup>:**

Die bestehende Autogarage dient der privaten Nutzung der Nachbarparzelle 122 und entspricht nicht der zugeteilten Zone für öffentliche Nutzungen. Die Parzelle 510 wurde im Juni 2018 abparzelliert. Die Autogarage inkl. zugehöriger Grenzabstände, welche auf der Parzelle zu liegen kommen, werden nun der Nutzung W2 zugeordnet.



Alt: Zone für öffentliche Nutzung

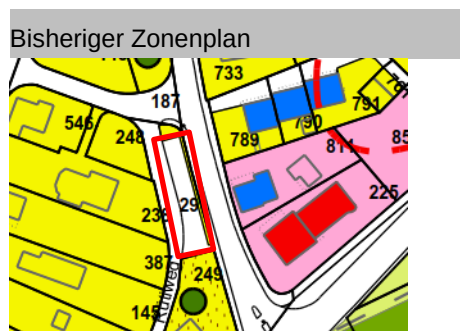


Neu: Wohnzone W2

### Umzonung in Zone für öffentliche Nutzung H

**Betrifft Parzellen Nr. 29 (Fläche von: 320m<sup>2</sup>)**

Auf der 7m breiten Fläche zwischen Rütliweg und Poststrasse sind aktuell 11 öffentlich zur Verfügung gestellte Parkplätze angelegt. Eigentümerin der Fläche ist die Gemeinde. Bis anhin befand sich die Fläche innerhalb der Verkehrszone. Um die öffentliche Nutzung dieser Parkplätze zu sichern, wird die Parzelle der Zone für öffentliche Nutzung zugeordnet. Durch die neue Zuordnung wird verhindert, dass die Fläche für anderweitige verkehrstechnische Infrastrukturen benutzt wird.



Alt: Verkehrsfläche



Neu: Zone für öffentliche Nutzung

### Auszonung in Landwirtschaftszone

#### Betrifft Parzellen Nr. 395, 717, 132 (Fläche von: 715m<sup>2</sup>)

Es befinden sich keine öffentlichen Infrastrukturen auf den Parzellenflächen und sie dienen nicht als Reserve. Bestehende Bauten liegen in zwei unterschiedlichen Nutzungszonen bzw. in Bauzone und in der Landwirtschaftszone. Zur Erreichung einer Planungssicherheit sowie zur Gleichbehandlung der umliegenden Eigentümer werden die Parzellen 395, 717, 132 in LWZ ausgezont.

Bisheriger Zonenplan



Alt: Zone für öffentliche Nutzung

Revidierter Zonenplan



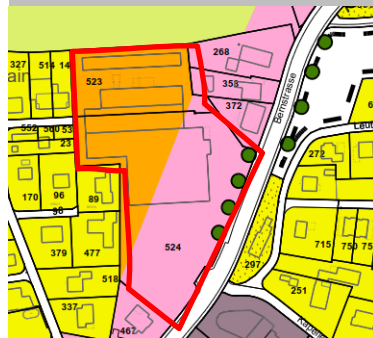
Neu: Landwirtschaftszone

### Umzonung von Mischzone M2 und Wohnzone W3 in Mischzone M3

#### Betrifft Parzellen Nr. 523, 524 (Fläche von: 4'714m<sup>2</sup>)

Die Parzellen sowie die darauf liegenden Bauten werden von zwei unterschiedlichen Nutzungszonen zerschnitten. Je Parzelle soll nur eine Nutzungszone festgelegt werden.

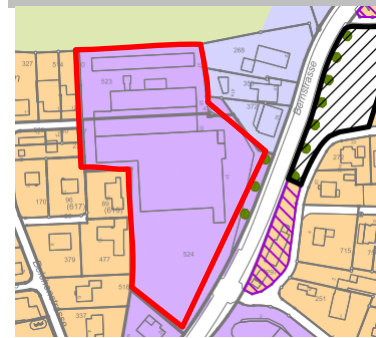
Bisheriger Zonenplan



Alt

Parz. 523 Wohnzone W3/Mischzone M2  
Parz. 524 Wohnzone W3/Mischzone M2

Revidierter Zonenplan



Neu

Parzelle 523 Mischzone M3  
Parzelle 524 Mischzone M3



### Anpassung Ortsbildschutzgebiete

Aufgrund der Überprüfung der Baugruppen durch die Kantonale Denkmalpflege im Jahr 2016 werden diese in der Nutzungsplanung nun entsprechend angepasst. Daraus folgend wurden auch die betroffenen Ortsschutzbildgebiete teilweise angepasst. (Siehe Kapitel 4.2 )

#### Verkleinerung Baugruppe Gebiet Dorf

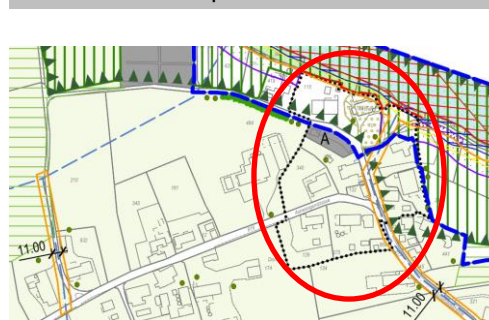
##### (Kreuzung Aarwangenstrasse/Schulhausstrasse):

Der Ortsbildschutzperimeter wird anhand der durch das kantonale Amt für Denkmalpflege überarbeiteten Baugruppen angepasst. Die durch den bestehenden Perimeter angeschnittenen Bauten werden in den Perimeter integriert. Der Perimeter verringert sich markant und es werden nur noch die Bauten im erweiterten Gebiet um die Kreuzung Aarwangenstrasse/Schulhausstrasse in den Ortsbildschutzperimeter aufgenommen.

Bisheriger Zonenplan



Revidierter Zonenplan

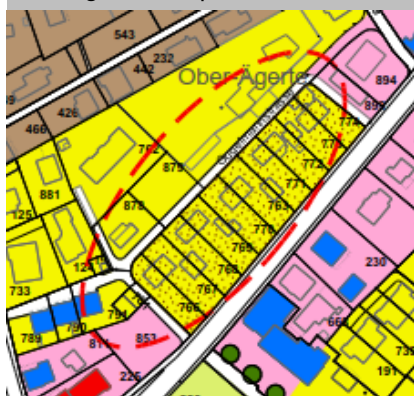


*Rot umrandet = neue Baugruppe*

#### Aufhebung Baugruppe Guggelmann Häuser (entlang Bernstrasse)

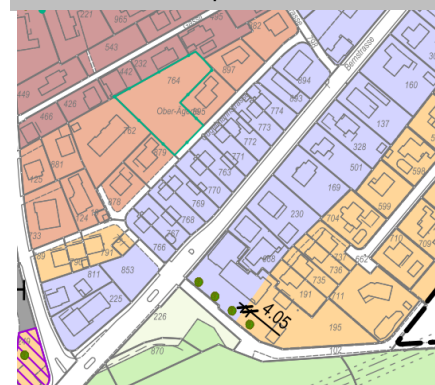
Der Kanton entlässt die Baugruppe für die Guggelmann Häuser entlang der Bernstrasse aus dem Baugruppeninventar.

Bisheriger Zonenplan



*Rot gestrichelt = Baugruppe*

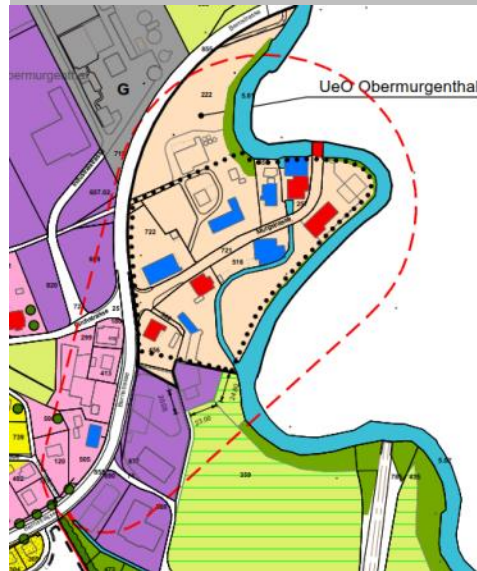
Revidierter Zonenplan



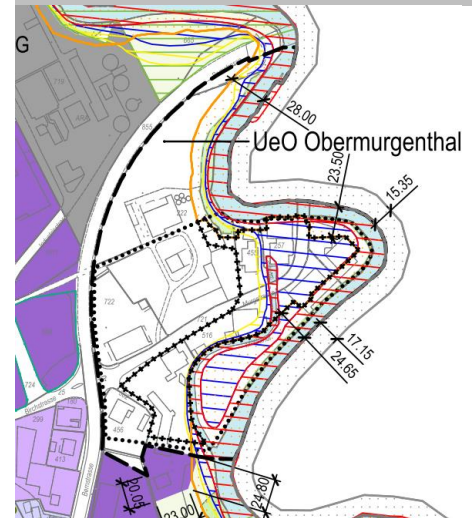
### Verkleinerung Baugruppe Gebiet Obermurgenthal

Die Baugruppe wird aufgrund der Überprüfung **durch die kantonale Denkmalpflege** reduziert. Der Ortsbildschutzperimeter musste nicht angepasst werden.

Bisheriger Zonenplan



Revidierter Zonenplan



Rot gestrichelt = Baugruppe

### Gebiet Elektrizitätswerk

Die Baugruppe wird aufgrund der Überprüfung **Überprüfung durch die kantonale Denkmalpflege** erweitert. Die Baugruppe tangiert die Gemeinden Wynau und Schwarzhäusern, wobei der grössere Teil der neuen Baugruppe in der Gemeinde Schwarzhäusern zu liegen kommt. **Das Areal des Elektrizitätswerks wird in den Ortsbildschutzperimeter aufgenommen.**

Bisheriger Zonenplan



Revidierter Zonenplan



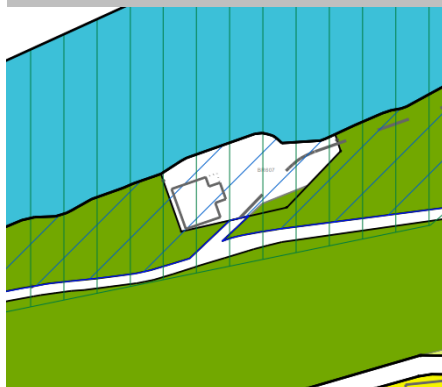
Rot umrandet = Baugruppe

Neue verbindliche Waldgrenze

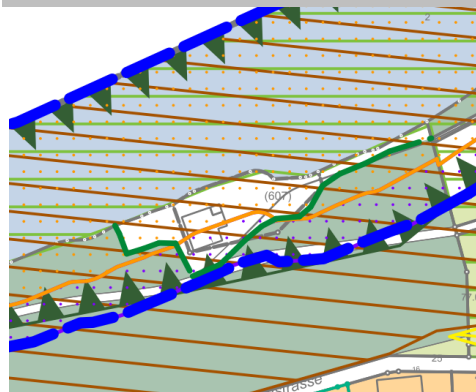
### Gebiet Pontonierhaus

Festlegung neue verbindliche Waldgrenze im Gebiet Pontonierhaus.

Bisheriger Zonenplan



Revidierter Zonenplan



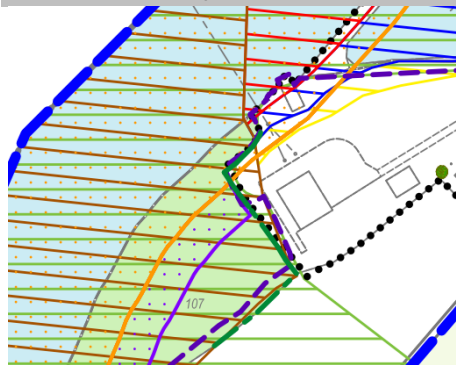
### Gebiet Elektrizitätswerk

Festlegung neue verbindliche Waldgrenze im Gebiet Elektrizitätswerk.

Bisheriger Zonenplan



Revidierter Zonenplan



#### 8.2.4 Planbeständigkeit der Parzellen Nr. 415, 836 und 1001 (Teil)

Die Planbeständigkeit gemäss Art. 21 RPG in Verbindung mit Art. 15 RPG soll für die Parzellen Nr. 415, 836 und Teil der Parzelle 1001 nicht gelten, da allenfalls eine spätere Nutzungsplanänderung erfolgen wird. In diesem Bereich verändert sich durch die Festlegung des Gewässerraums und des Gefahrengebiets mit geringer Gefährdung die Bebaubarkeit stark. Daher sind Projektierungen zur möglichen Bebaubarkeit und Erschliessung in Bearbeitung. Ebenfalls werden mögliche Varianten für eine allfällige Baulandumlegung zur besseren Bebaubarkeit untersucht. Da sich diese Untersuchungen mit dem Zeitplan der Ortsplanungsrevision nicht koordinieren lassen und eine Genehmigung der Ortsplanung aktuell nicht aufgehoben werden soll, soll die Planbeständigkeit in diesem Gebiet aufgehoben werden, um spätere Anpassungen der Grundzone verfahrenstechnisch zu ermöglichen.



Abb. 25 Ausschnitt betroffene Parzellen

## 9. Mehrwertabschöpfung

### 9.1 Allgemeine Gründe für ein Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR)

Das im April 2017 in Kraft getretene, revidierte Baugesetz regelt die Mehrwertabgabe neu jetzt auf kantonaler Ebene (Art. 142 BauG). Den Gemeinden wird unter anderem vom KPG (Kantonale Planungsgruppe) empfohlen zusätzlich ein Mehrwertabschöpfungsreglement einzuführen.

Die Gründe für ein Mehrwertabschöpfungsreglement sind vielfältig:

- 1) **Festlegung individueller Abgabesatz** für Ein-, Um- und Aufzonungen.
  - Damit kann auf lokale Bedürfnisse und Eigenheiten reagiert werden.
  - Zudem sorgt ein klar definierter Satz bei Betroffenen für Klarheit und Sicherheit.
  - Es kann auch ein Abgabesatz für bestimmte Um- und Aufzonungen gefordert werden.
  - *Bisher lag der Abgabesatz im Durchschnitt bei 30% im Kanton Bern, also höher als das jetzt kantonal verlangte Minimum. Das BauG gibt eine grosse Spanne zwischen 20% bis 50% vor. Das BauG verlangt zwingend eine Abgabe bei Einzonungen und stellt eine Abgabe bei Ein- und Umzonungen frei.*
- 2) **Bestimmung Verwendungszweck:** Es kann genau definiert werden, für was die Gelder eingesetzt werden.
  - Vorstellbar ist beispielsweise die finanzielle Unterstützung zur Pflege und zum Erhalt von geschützten Bäumen und Objekten. Damit werden Grundeigentümer entlastet.
  - Zudem sorgt ein klar definierter Einsatz bei Bürgern, Verwaltung und Politik für Klarheit und Sicherheit.
  - *Das BauG gibt nur ungenau vor für welche Ziele die Gelder einzusetzen sind. Es werden keine konkreten Massnahmen genannt. Es sind 10% an den Kanton und 90% an die Gemeinde abzugeben.*
- 3) **Anhebung Freibetrag** entsprechend den lokalen Bedürfnissen:
  - Ein höherer Freibetrag kann ein verdichtetes Bauen fördern.
  - Der Freibetrag kann auch prozentual am Mehrwert festgelegt werden. Das sorgt für eine höhere Gerechtigkeit.
  - *Das BauG verlangt eine Abgabe ab einem Mehrwert von CHF 20'000.-. Neu muss dann der gesamte Mehrwert abgegeben werden. Vorher waren bei einem Mehrwert von CHF 21'000.- nur CHF 1'000.- Abgabe fällig.*
- 4) **Steuerungsinstrument und Planungssicherheit:** Das Mehrwertabschöpfungsreglement sorgt (politisch) für Klarheit.
  - Das Verfahren zum Beschluss ist vergleichsweise unkompliziert. Anpassungen in Reaktion auf Praxisprobleme sind auch im Nachgang schnell möglich.
  - Das BauG lässt viel Interpretationsspielraum zu, während mittels des Reglements den Bürgern, der Politik und der Verwaltung Klarheit und Sicherheit gegeben werden kann.



- Sollte das Reglement abgelehnt werden, können betroffenen Bürgern, Politikern und Amtsstellen dafür Gründe genannt werden, da die Diskussion überhaupt geführt wurde.
- **Mit dem Reglement kann die Entwicklung der Gemeinde gezielter gesteuert werden.**

## 9.2 Spezifische Mehrwertabgabe-Regelungen in Wynau und deren Auswirkungen

- 1) Gegenstand der Abgabe: Es wird auf eine Abgabe bei Aufzonungen verzichtet.
  - Um die Verdichtungsabsichten nicht zu unterminieren und für Abschreckung bei den Grundeigentümern zu sorgen, wird auf eine Abgabe bei Aufzonungen verzichtet. Davon betroffen sind ca. 90 Parzellen und ca. 65'800 m<sup>2</sup>.
  - Die Gemeinde beabsichtigt zur Zonenplanbereinigung 715 m<sup>2</sup> auszunutzen. Da es sich ausschliesslich um ehemalige Zonen für öffentliche Nutzungen handelt, können diese Flächen dem Einzonungskontingent nicht zugerechnet werden.
  - Von Umzonungen sind 16 Parzellen betroffen und ca. 9'500 m<sup>2</sup>.
  - Da die Gemeinde auf Einnahmen durch Aufzonungen verzichtet, behält sie sich vor, die Freigrenze auf dem gesetzlichen Minimum zu belassen.
- 2) Bemessung der Abgabe: Fixer Abgabesatz.
  - Es wird auf Steigerung des Abgabesatzes mit den Jahren verzichtet, da die Gemeinde nicht unter Baulandhortung leidet und entsprechend kein Realisierungsdruck / Überbauungsdruck besteht und um das Verfahren zu vereinfachen.
  - Da die Gemeinde auf Einnahmen durch Aufzonungen verzichtet, behält sie sich vor, die Höhe des Satzes 10% unter dem gesetzlichen Minimum festzulegen (Ein- und Umzonungen werden gleichbehandelt).
- 3) Verwendung der Erträge: Konkretisierung.
  - Artikel wird ergänzt, um
    - materielle Enteignung, z.B. wenn Baute in Gewässerraum steht und abbrennt
    - Finanzierung von Raumplanungsmassnahmen, z.B. Anpassungen von Überbauungsordnungen, Zonenplan aber auch Schutz und Pflege von Einzelbäumen
    - Öffentliche steuerfinanzierte Infrastrukturaufgaben; z.B. für ZPA Zustandserfassung privater Abwasserleitungen oder Werterhaltmanagement Infrastrukturanlagen

Siehe Anhang 6: Umzonungen, Aufzonungen, Einzonungen, Auszonungen

## 10. Verfahren

### 10.1 Aufhebung UeO Postgasse

Am 27.02.2017 hat der Gemeinderat die Aufhebung der UeO „Korrektion Poststrasse“ beschlossen (siehe Anhang 15). Die UeO wurde zur Sanierung der Poststrasse im Jahre 1981 erlassen. Da vor einiger Zeit die Sanierung der Poststrasse fertig gestellt werden konnte, ist der Zweck der UeO damit erfüllt. Die UeO kann aufgehoben werden. Zur Aufhebung der UeO Postgasse ist das reguläre Verfahren anzuwenden. Die dazugehörige öffentliche Auflage sowie der Beschluss der Gemeindeversammlung wird zusammen mit dem Verfahren der Ortsplanungsrevision vorgenommen.

### 10.2 Öffentliche Mitwirkung I Gewässerraum und BMBV

Im Vorfeld der Mitwirkung fand am 25. April 2017 eine Information und Diskussion zur Einführung des Gewässerraums statt. Eingeladen wurden die betroffenen Bewirtschafter, welche Bewirtschaftungsflächen entlang der Aare besitzen. Die Anregungen wurden von der Gemeinde aufgenommen und in einem Fragekatalog zusammengefasst<sup>4</sup>. Entsprechende Abklärungen mit BPUK bzw. BAFU wurden in die Wege geleitet.

Nach zusätzlichen Abklärungen hat das OIK IV vorgeschlagen, einem Gewässerraum von 15m zuzustimmen, soweit durch andere Bestimmungen sichergestellt wird, dass in einem Korridor von 30m entlang der Aare keine Bauten und Anlagen zulässig sind. Dies wurde nun in der vorliegenden Planung umgesetzt.

Die öffentliche Mitwirkung fand während 33 Tagen vom 26.10.2017 bis 27.11.2017 statt.

Mittels vorbereiteten Fragebogen konnten Meinungsäusserungen und Bemerkungen eingebracht werden. Es sind dazu 16 Mitwirkungsmeldungen eingegangen. Der Mitwirkungsbericht ist in Anhang 14 beigelegt.

### 10.3 Öffentliche Mitwirkung II Ortsplanungsrevision

Die öffentliche Mitwirkung fand während 33 Tagen vom 06.09.2018 bis 08.10.2018 statt.

Am 10.09.2018 wurde eine Informationsveranstaltung durchgeführt, in welcher die Revisionsinhalte und Schwerpunkte präsentiert wurden.

Mittels vorbereiteten Fragebögen konnten Meinungsäusserungen und Bemerkungen eingebracht werden. Es sind dazu 24 Mitwirkungsmeldungen eingegangen. Der Mitwirkungsbericht ist im Anhang 14 beigelegt.

Aufgrund der Mitwirkungseingänge wurde auf die Einzonung von Landwirtschaftsland, welches auch Fruchtfolgeflächen tangiert hätte, verzichtet. Es wurde ein neuer Standort eruiert ohne Fruchtfolgeflächen zu tangieren.

Parallel zur Mitwirkung zur OPR wurde auch das Mehrwertabschöpfungsreglement zur Mitwirkung aufgelegt. Der daraus erfolgte Mitwirkungsbericht liegt zur Information ebenfalls im Anhang 14 bei.

---

<sup>4</sup> Vgl. Anhang 14

#### 10.4 Vorprüfung I

Vom 29. Januar 2019 bis 18. Oktober 2019 wurde das Dossier zur Ortsplanungsrevision bestehend aus: Zonenplan 1:4'000, Baureglement, Überbauungspläne Nr. 1-5 zur Uferschutzplanung 1:1'000, Überbauungsvorschriften zur Uferschutzplanung sowie dem Erläuterungsbericht inkl. Anhang durch das AGR vorgeprüft.

Folgende Hauptpunkte wurden aufgrund der Vorprüfung überarbeitet:

- Verzicht auf parallele Revision der Uferschutzplanung; Gewässerraum und Freihaltegebiet entlang der Aare werden im Zonenplan festgelegt.
- Integration Gefahrenkarte
- Umsetzung Vorgaben haushälterische Bodennutzung innerhalb der Bauzonen
- Waldfeststellung aktualisiert
- Anpassung Um- und Einzonungen
- Überprüfung und Anpassung Landschaftsschutz und -schongebiete
- Anpassung der Messweise für Höhe der Bauten
- Anpassung der Ortsbildperimeter
- Aufnahme der Randstreifen beim Gewässerraum

Aufgrund ergänzender Bedürfnisse der Gemeinde wurden ebenfalls noch Bestimmungen zu Antennenanlagen aufgenommen.

Aufgrund der umfangreicheren Anpassungen wurde entschieden, die Unterlagen zu einer zweiten Vorprüfung dem Kanton einzureichen.

#### 10.5 Vorprüfung II

Vom 05. April 2022 bis 19. September 2022 wurde das Dossier zur Ortsplanungsrevision bestehend aus: Zonenplan 1:4'000, Baureglement sowie dem Erläuterungsbericht inkl. Anhang durch das AGR erneut vorgeprüft.

Folgende Hauptpunkte wurden aufgrund der Vorprüfung überarbeitet:

- Integration neuer Daten der Amtlichen Vermessung
- Präzisierungen von Gewässerraum auf neue Ufervegetationen
- Präzisierung der Einpflegung Revitalisierungsstrategie des Kantons
- Ausweisung Landschaftsschutzgebiet im Bereich der BLN-Gebiete
- Ausweisung zusätzlicher Flächen "haushälterischer Bodennutzung"
- Änderung der Darstellung von verbindlichen Waldgrenzen
- Anpassung der Darstellung auf Farben des Datenmodell DM16NplBE
- Präzisierungen im Erläuterungsbericht

Ergänzend wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Erhalt resp. Umrechnung der Nutzungsziffer und der Grünflächenziffer
- Änderungen an den Massen von Grenzabständen, Fassadenhöhen und Gebäudelängen
- Entfernung hinweisende Darstellung Bauinventar und Baugruppen aus Zonenplan
- Überarbeitung Naturobjektinventar und Aufnahme der Nummerierung in Zonenplan

## **10.6 Öffentliche Auflage / Beschluss**

*Kapitel wird nach der öffentlichen Auflage ergänzt*

# Anhang

## Übersicht

Anhang 1 Leitbild Siedlungsentwicklung

Anhang 2 Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen

Anhang 3 Unüberbaute Bauzonen

Anhang 4 Ortsbauliche Analyse

Anhang 5 Massnahmenblätter Potentialgebiete

Anhang 6 Umzonungen, Aufzonungen, Einzonungen, Auszonungen

**Anhang 7 Fassadenhöhe Nachweis Umgang Nutzungsziffer**

Anhang 8 Waldfeststellung

Anhang 9 Gewässerraum Berechnung

Anhang 10 Vorinformation bezüglich Einführung Gewässerraum

Anhang 11 Untersuchung Randstreifen nach Art. 41c Abs.4<sup>bis</sup> GSchV

Anhang 12 Inventar Naturobjekte

Anhang 13 Prüfung der Landschaftsschutzgebiete und Vögel & Säuger

Anhang 14 Mitwirkungsberichte

Anhang 15 Korrektur Postgasse