



gemeinde der region  
oberaargau

# Botschaft

**an die stimmberechtigten Bürgerinnen und Bürger der  
Einwohnergemeinde Wynau**

Der Gemeinderat hat eine Urnenabstimmung angesetzt auf

**Sonntag, 30. November 2025**

**Urnenöffnungszeiten**

10:00 – 11:00 Uhr

**Wahl- und Abstimmungslokal**

Gemeindehaus Wynau

## **Abstimmungsvorlage**

Revision der Ortsplanung (Zonenplan und Baureglement) sowie die Aufhebung der Überbauungsordnung "Korrektion Poststrasse vom 30. März 1981"

## **1. Das Wichtigste in Kürze**

Die aktuell gültige Bau- und Zonenordnung datiert vom 14. Juli 2011 entspricht nicht mehr den übergeordneten Gesetzgebungen. Hauptpunkte der Anpassung sind: Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach Innen mittels vereinzelter Aufzonungen, Einführung Gewässerraum, technische Anpassung auf Begriffe und Messweisen des Kantons (BMBV). Eine gründliche systematische, inhaltliche und redaktionelle Überarbeitung ist das Ergebnis der Totalrevision der Bau- und Zonenordnung, welche nun zur Abstimmung der Bevölkerung vorgelegt wird.

## **2. 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
- Aufhebung der Überbauungsordnung «Korrektion Poststrasse vom 30. März 1981»

### **2.1. 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)

### **2.2. 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 wurde die Revision des kantonalen-Baugesetzes (BauG) und der Bauverordnung (BauV). Seit dem 1. April 2017 sind diese Änderungen in Kraft (erneute Änderungen wurden auf den 1. April 2023 resp. 1. 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 besseren Nutzung der Baulandreserven 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.

Die bundesrechtlichen Vorschriften zur Festlegung der Gewässerräume müssen durch die Gemeinde umgesetzt werden. Der Bund setzte dazu eine Frist bis zum 31. Dezember 2018. Solange die Gemeinde den Gewässerraum nicht gültig ausgeschieden hat, kommen die Regelungen der Übergangsbestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung zur Anwendung. Diese Regelungen haben in der Regel einen breiteren Streifen entlang der Gewässer zur Folge. In diesem Bereich sind Baubeschränkungen einzuhalten.

Im Rahmen dieser Anpassungen hat sich die Gemeinde für eine Gesamtrevision der Ortsplanung entschieden.

## **2.3. Organisation**

Zusammen mit dem Planungsbüro Gruner AG wurden die aktuellen Bedürfnisse bezüglich Anpassung Baureglement und Zonenplan und der Siedlungsentwicklung festgestellt. Auf Basis einer Ortsanalyse mit der Eruiierung von Entwicklungsschwerpunkten wurden Vorschläge zur Anpassung des Baureglements nach BMBV (Anpassung auf Begriffe und Messweisen des Kantons) sowie zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen erarbeitet und mit der Gemeinde abgesprochen. Die Festsetzung des Gewässerraumes wurde mit Hilfe der „Arbeitshilfe Gewässerraum“ des Kantons und in Absprache des Obergeringenieurkreises (OIK) IV vorgenommen.

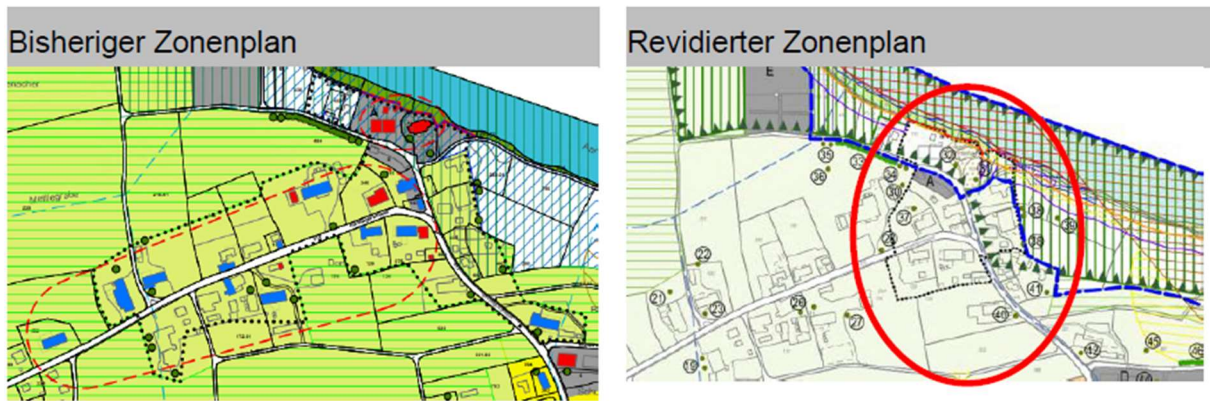
## **3. Hauptänderungen der Revision**

Folgend werden die Hauptänderungen thematisiert. Für eine detaillierte Erläuterung aller Anpassungen ist der Erläuterungsbericht zu konsultieren. Der Erläuterungsbericht liegt zusammen mit dem revidierten Zonenplan sowie dem revidierten Baureglement bei der Gemeindeverwaltung und auf der Gemeindewebsite zur Einsicht auf.

### **3.1 Aktualisierung Ortsplanung**

Bauzonenbereinigungen: Für ein präziseres Baubewilligungsverfahren wurden Ungereimtheiten in der Zonenplanung bereinigt. So wurden zum Beispiel Parzellen, welche bis anhin in zwei Zonen unterteilt wurden, einer Zone zugeteilt oder die effektive Nutzung für Planungssicherheit neu festgelegt (z. B. Parkfläche im Bereich Rütiweg).

Ortsbildschutzperimeter: Wynau weist drei Ortsbildperimeter auf, alle wurden auf die kantonal Festgelegte Baugruppengrösse reduziert, so wird sichergestellt, dass eine Entwicklung auch an sensiblen Ortsbildstellen gewährleistet bleibt.



*Rot umrandet = neue Baugruppe*

Waldgrenzen: In der Gemeinde Wynau grenzen einige Bauzonen an Wald. In der revidierten Ortsplanung werden zusätzlich zu den bestehenden, neue verbindliche Waldgrenzen entlang der Aare im Gebiet Pontonierhaus (Parz. 77), in Umgebung Fährstelle (Parz. 834) sowie im Bereich Elektrizitätswerk nach Art. 102 WaG (Bundesgesetz über den Wald) ausgeschieden.

Technische Umsetzung der BMBV: Das Baureglement wurde auf die Begriffe und Messweisen der neuen Definition der BMBV angepasst. Dies hat zur Folge, dass unter anderem die Höhen für Bauten sowie die Nutzungsziffern neu definiert werden mussten.

## 3.2 Siedlungsentwicklung nach Innen

### 3.2.1 Massnahmen zur haushälterischen Bodennutzung:

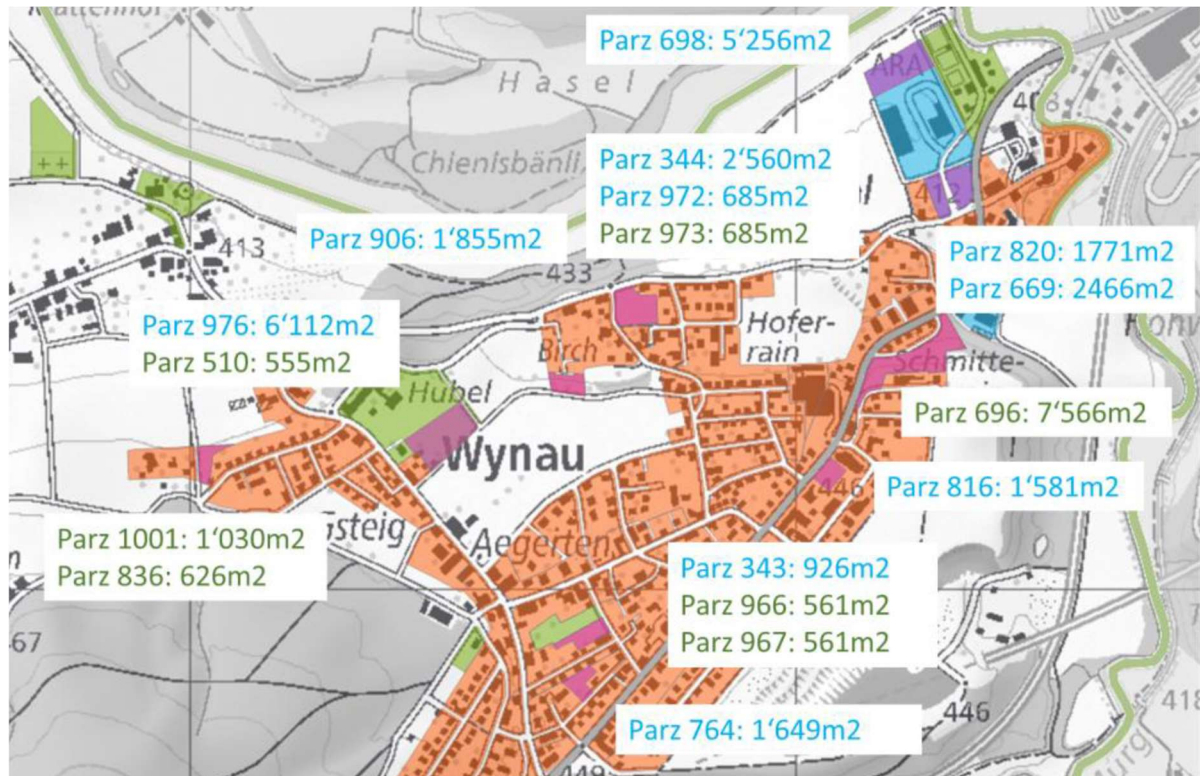
#### **ZPP Leutsche**

Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen mit stärkerem Fokus auf eine nachhaltige Bodennutzung wurde das ursprüngliche Richtprojekt der ZPP Leutsche überarbeitet. Die Erschliessung soll neu auch über den Leutschenweg möglich sein, um eine bessere Einbindung in das bestehende Quartier zu ermöglichen. Unterschiedliche Bautypologien und reduzierte Grenzabstände innerhalb der Bebauung erlauben eine optimale Ausnutzung der Hanglage und Grundstücksgeometrie.

#### **Haushälterische Bodennutzung**

Laut Geoportal gelten 17 Parzellen als unüberbaut. Bei kleinen Parzellen (< 1'500 m<sup>2</sup>) wird auf einen Mindestnutzungsrichtwert verzichtet, um unnötig hohe Flächen pro Nutzer zu vermeiden. Für größere Parzellen wird hingegen ein Mindestzielwert gemäss Art. 11c BauV (GFZo - oberirdische

Geschossflächenziffer mind. 0.5) angesetzt. Abweichungen sind durch Nachweis und Interessenabwägung möglich. In Arbeitszonen gilt eine Mindestüberbauungsziffer von 50 % als Zielwert.



(Abb 1: Übersicht Nutzungsreserven, Grün: Keine Mindestnutzung festgelegt, Blau: Mindestnutzung festgelegt)

### 3.2.2 Aufzoning Gebiet Aegerten von Wohnzone W2 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 Gugelmannstrasse (Massnahmenblatt 1).



### Legende alt

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

### Legende neu

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

#### Bisheriger Zonenplan



Alt: Wohnzone W2

#### Revidierter Zonenplan



Neu: Wohnzone W3

### 3.2.3 Umzonung Gebiet Aegerten 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

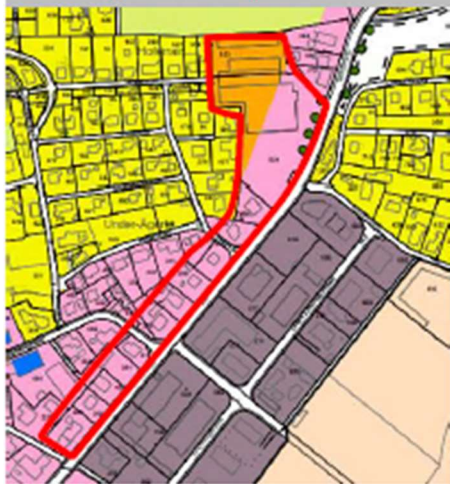


Neu: Mischzone M2

### 3.2.4 Aufzoning entlang Bernstrasse

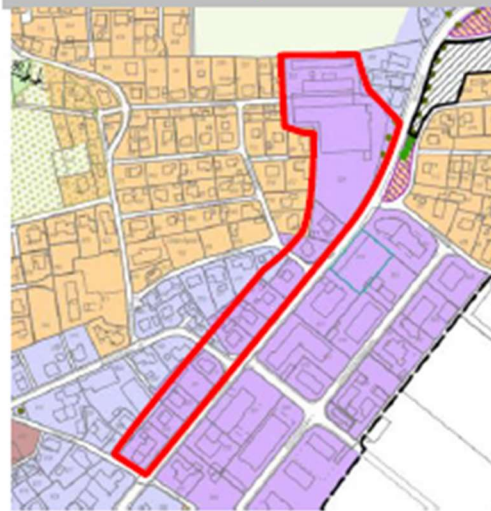
Betrifft Parzellen Nr.: 490, 205, 457, 381, 511, 138, 357, 286, 265, 288, 467, 523, 524, 1037, 1038- Entlang der westlichen Seite der Bernstrasse erfolgt zur Strassenraumfassung eine Aufzoning von M2 zur M3 in der ersten Bautiefe (Massnahmenblatt 2).

Bisheriger Zonenplan



Alt: Mischzone M2

Revidierter Zonenplan



Neu: Mischzone M3

### 3.2.5 Aufzoning von Mischzone M2 auf Mischzone M3 Gebiet Industriestrasse

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



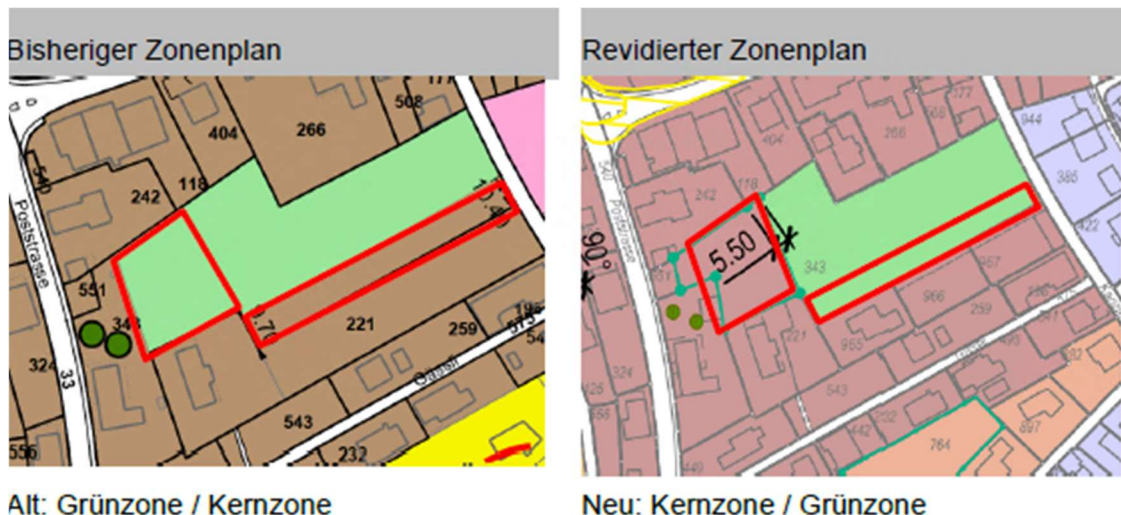
Neu: Mischzone M3



### 3.2.6 Zonenumlegung Parzelle 343 – Kernzone/Grünzone

Innerhalb der Parzelle Nr. 343 findet eine Baulandumlegung statt. Die Fläche, welche entlang der Parzelle Nr. 965, 966 und 967 als Kernzone ausgedehnt 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.



### 3.3 Gewässerraum

Die Gewässerräume sollen entlang der oberirdischen Fliessgewässer ausgedehnt werden. Eine Reduktion der Randstreifen soll wo möglich vorgenommen werden. Der Verzicht auf die Festlegung der Gewässerräume über eingedolten Gewässern in Siedlungsgebieten erfolgt aufgrund von Einsprachen, die der Gemeinderat abweichend zu den kantonalen Vorprüfungen durch das Amt für Gemeinde und Raumordnung (AGR) gutgeheissen hat.

Dieser Verzicht steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch das AGR. Erfolgt diese Genehmigung nicht, sind die Gewässerräume entlang der eingedolten Gewässer in Siedlungsgebieten mit einer Breite von 10.00 m erneut auszuscheiden. Ein ablehnender Entscheid des AGR zur Festlegung der Randstreifen bei eingedolten Gewässern wird den Einsprechenden in beschwerdefähiger Form eröffnet.

#### **4. Aufhebung der Überbauungsordnung «Korrektion Poststrasse vom 30. März 1981»**

Am 27. Februar 2017 hat der Gemeinderat die Aufhebung der Überbauungsordnung (ÜO) „Korrektion Poststrasse“ beschlossen (siehe Anhang 15). Die ÜO wurde zur Sanierung der Poststrasse im Jahre 1981 erlassen. Da vor einiger Zeit die Sanierung der Poststrasse fertiggestellt werden konnte, ist der Zweck der ÜO damit erfüllt. Die ÜO kann aufgehoben werden. Das Verfahren zur Aufhebung der ÜO findet parallel zur Ortsplanungsrevision statt. Die "ÜO Korrektion Poststrasse" liegt bei der Gemeindeverwaltung sowie auf der Gemeindewebsite zur Einsicht auf.

#### **5. Verfahren**

Ordentliches Verfahren nach Art. 58ff BauG: Die öffentlichen Mitwirkungen für das Dossier Revision der Ortsplanung fanden vom 26. Oktober 2017 bis 27. November 2017 sowie vom 6. September 2018 bis und mit 8. Oktober 2018 statt.

Das Dossier wurde durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung vom 29. Januar 2019 bis 18. Oktober 2019 in einer 1. Vorprüfung sowie vom 05. April 2022 bis 19. September 2022 in einer 2. Vorprüfung geprüft.

Die 1. öffentliche Auflage fand vom 31. Oktober bis 02. Dezember 2024 statt. Vom 08. Mai bis 09. Juni 2025 lag das Dossier für eine 2. öffentliche Auflage auf.

Durch die Revision werden Planungen getätigt, welche gemäss Reglement Gegenstand einer Mehrwertabschöpfung werden. Dieser kommt zu tragen, wenn der effektive Mehrwert in Anspruch genommen wird. Details zur Mehrwertabschöpfung können dem Reglement über die Mehrwertabgabe der Einwohnergemeinde Wynau entnommen werden.

#### **4.1 Umgang Einsprachen**

Im Rahmen der 1. öffentlichen Auflage sind acht Einsprachen eingegangen. Im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage ist eine Einsprache eingegangen. Durch die Einspracheverhandlungen wurden vier Einsprachen ganz und eine teilweise zurückgezogen. Drei Einsprachen bleiben bestehen.

Aufgrund der Einspracheverhandlungen wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Ortsbildperimeter: Im Bereich der Parzelle 107 (Elektrizitätswerk) angepasst
- Naturobjektinventar: Nr. 9 und Nr. 10 angepasst
- Landschaftsschongebiet: Reduktion des Landschaftsschongebiet über der Parzelle Nr. 785
- Gewässerraum: Über eingedolte Gewässer wird kein Gewässerraum ausgeschieden
- Planbeständigkeit im Gebiet Parzelle 415, 836: es wurden bezüglich des Umgangs mit der Erschliessung Grundsätze im Erläuterungsbericht festgehalten

## **6. Genehmigungsprozess**

Nehmen die Stimmberechtigten die neue Bau- und Zonenordnung an, wird diese dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung eingereicht.

## **7. Was geschieht bei einer Ablehnung?**

Durch die öffentliche Auflage der vorliegenden revidierten Bau- und Zonenordnung besteht bereits eine Vorwirkung. Aufgrund dessen hat die Bauverwaltung für die Genehmigung von Bauten und Anlagen jeweils beide Reglemente zu prüfen und die Bestimmungen des jeweils strengeren Reglements sind anzuwenden.

Solange die Gemeinde den Gewässerraum nicht gültig ausgeschieden hat, kommen die Regelungen der Übergangsbestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung zur Anwendung. Diese Regelungen haben in der Regel einen breiteren Streifen entlang der Gewässer zur Folge. In diesem Bereich sind Bau- und Bewirtschaftungsbeschränkungen einzuhalten. Zum Beispiel bei eingedolten Gewässern 16.00 m anstelle von 0 m oder bei Bächen mit einer Breite von kleiner als 1.00 m, 17.00 m anstelle von 10.00 m.

**Empfehlung  
an die Stimmberechtigten**

**Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten  
am 30. November 2025 wie folgt abzustimmen:**

**JA zur Ortsplanungsrevision (bestehend aus Zonenplan und Bau-  
reglement) sowie der Aufhebung der Überbauungsordnung  
"Korrektion Poststrasse vom 30. März 1981"**