



Gemeinde Wynigen

georegio  
atelier für raumentwicklung

# Überbauungsordnung Sonnhalde

---



## Kurzbericht zur Anpassung der UeO

öffentliche Auflage

Stand: 7. August 2023



# Inhalt

1. Ausgangslage .....	4
2. Zielsetzung.....	4
3. Änderungen am Überbauungsplan Sonnhalde.....	5
3.1 Perimeterkorrektur Parzellen Nr. 127, 1620, 1621 .....	5
3.2 Zonenplanänderung .....	6
3.3 Parzelle Nr. 1481 .....	7
3.4 Weitere Anpassungen.....	9
4. Anpassungen der Überbauungsvorschriften .....	9
5. Mitwirkung.....	9
6. Vorprüfung Februar 2022 .....	13
6.1 Allgemeine Anpassungen .....	13
6.2 Gesuch zur Herabsetzung der Mindestfläche der Spielfläche .....	13
6.3 Reduzierte Grenzabstände auf Parzelle-Nr. 1481 .....	14
6.4 Zonenplanänderung bzw. Anpassung Perimeter .....	14
7. Öffentliche Auflage.....	15
8. Beschlussverfahren .....	15
9. Anhang: .....	16

## 1. Ausgangslage

Die Sonnhalde ist Teil einer Überbauungsordnung (UeO). Diese Planung stammt aus dem Jahre 1976. Der Perimeter der UeO Sonnhalde ist im folgenden Bildausschnitt als weisse Linie dargestellt.



Obwohl praktisch alle Grundstücke der Sonnhalde überbaut sind, wurde der Gemeinderat von Wynigen in den letzten Jahren wiederholt mit Anliegen der Eigentümer/innen konfrontiert, die aufgrund der veralteten Planungsgrundlagen aktuell nicht umgesetzt werden können. Zudem gewinnt als Folge der strengeren Anforderungen der Gesetzgebung an die Raumplanung eine gute Ausnutzung der bestehenden Bauzonen vermehrt an Bedeutung. Mit einer Anpassung der nicht mehr zeitgemässen Vorschriften kann die Gemeinde Wynigen diesen beiden Ansprüchen gerecht werden.

## 2. Zielsetzung

Der Gemeinderat von Wynigen hat bereits im Jahre 2016 beschlossen, die UeO Sonnhalde anzupassen und innerhalb des Quartiers neue Baumöglichkeiten zu schaffen. Eine Voranfrage beim zuständigen Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat ergeben, dass diese Massnahmen von Seiten des Kantons positiv beurteilt und unterstützt werden.

Nachdem die Arbeiten an der Ortsplanungs-Revision abgeschlossen waren, wurden die Anpassungen an der UeO Sonnhalde aufgenommen. Ein entsprechender Auftrag ist an die georegio ag aus Burgdorf erteilt worden. Dieses Büro hatte bereits die Revisionsarbeiten für die Gemeinde Wynigen durchgeführt.

Bevor die Entwurfsphase konkret gestartet wurde, sind die Bewohner/innen der Sonnhalde in einem ersten Schritt schriftlich über die Anpassungsarbeiten informiert worden. Zudem wurde ihnen Gelegenheit geboten, allfällige Wünsche an die zukünftige UeO Sonnhalde einzubringen.

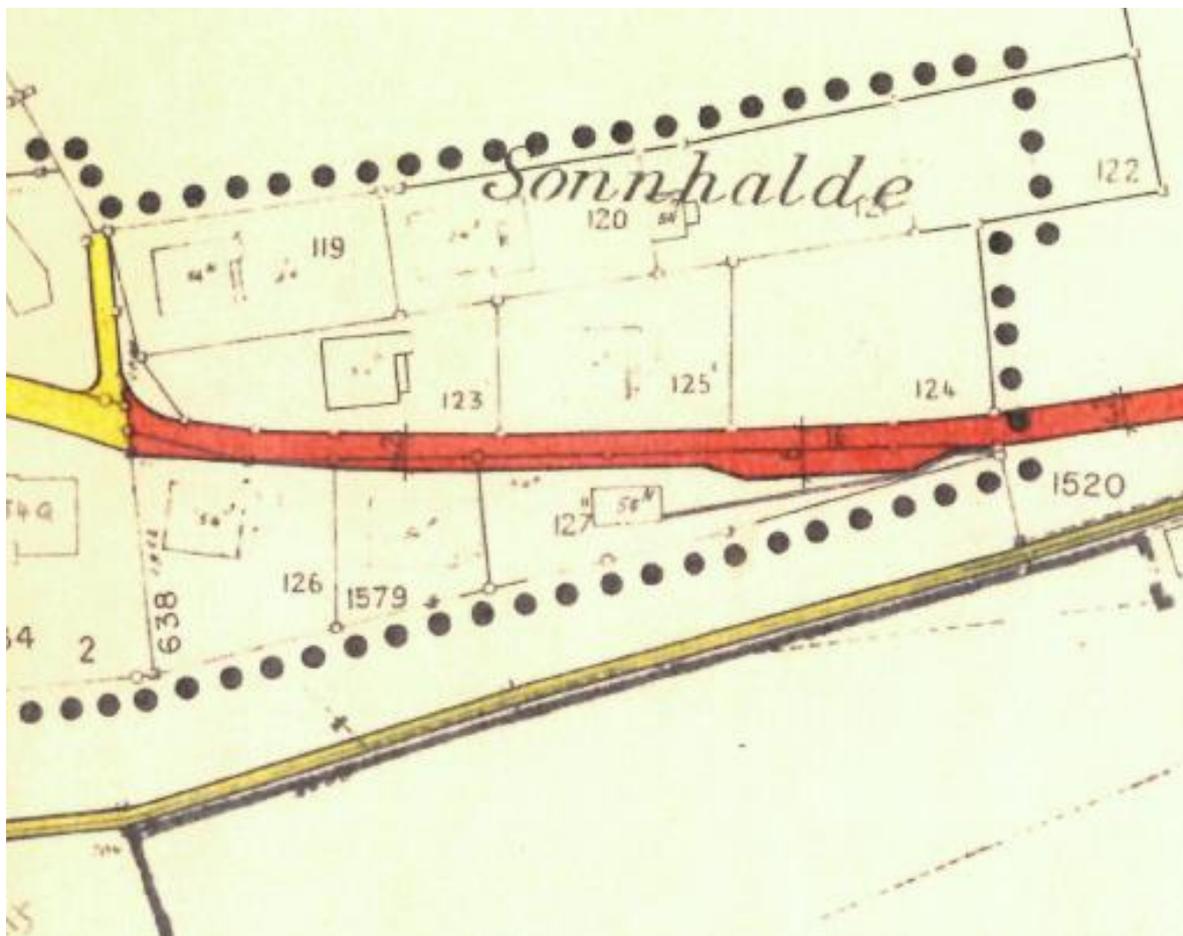
Im Rahmen dieser Umfrage sind verschiedene Eingaben erfolgt, die im Ausschuss zur Planung besprochen worden sind. Vor allem aus Gründen der Bestimmungen zum Schutz des Kulturlandes konnten nicht alle Wünsche zur Erweiterung der Bauzone berücksichtigt werden.

Die wichtigsten Anpassungen an der UeO Sonnhalde sind in den folgenden Kapiteln dargestellt.

### 3. Änderungen am Überbauungsplan Sonnhalde

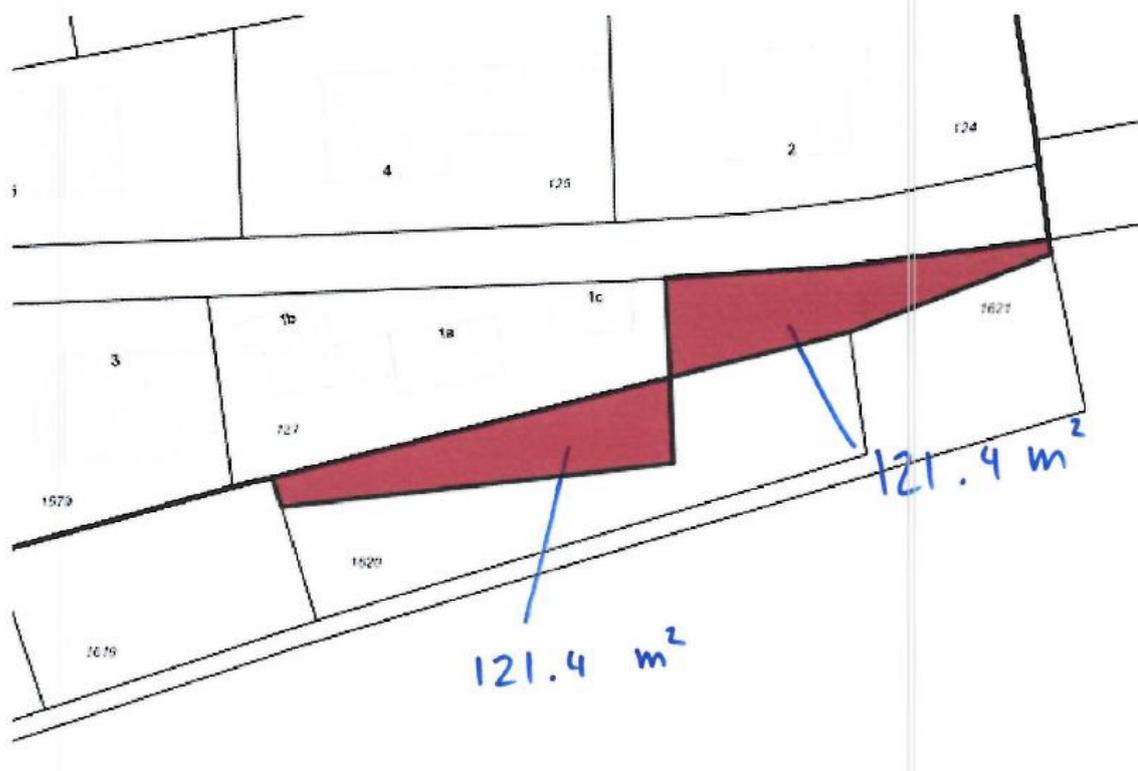
#### 3.1 Perimeterkorrektur Parzellen Nr. 127, 1620, 1621

##### Ausgangslage



Die UeO Sonnhalde stammt aus dem Jahre 1976, 2006 wurde sie teilweise angepasst. Im Zusammenhang mit den neuen Anforderungen an die Raumplanung gewinnt eine bessere Ausnutzung von bestehenden Nutzungszonen an Bedeutung. Der Eigentümer der Parzelle Nr. 127 ist gleichzeitig Besitzer der Parzelle Nr. 1620. Er hat die Absicht, ein neues Gebäude zu erstellen. Damit dies möglich ist, musste der Perimeter der UeO geändert werden.

## Möglichkeit



Die Skizze zeigt die vorgesehenen Anpassungen des Perimeters der UeO Sonnhalde. Die farbige Fläche auf der rechten Seite entspricht der Auszonung, jene unten links der flächengleichen Einzonung.

Die Anpassung des Perimeters wird planungsrechtlich als Auszonung und Einzonung betrachtet werden. Da mit der Einzonung Kulturland betroffen ist, sind im Rahmen der Planung gewisse Nachweise zu erbringen (Alternative, optimale Nutzung):

Die Prüfung von Alternativen ist insofern wenig zweckmässig, als dass mit der Umlegung das vorhandene Bauland markant besser genutzt werden kann. Der dreieckige Spickel auf der Ostseite der UeO ist für eine bauliche Nutzung unzweckmässig bzw. undenkbar. Es liegt im Interesse der Raumplanungsgesetzgebung, das vorhandene Bauland besser zu nutzen.

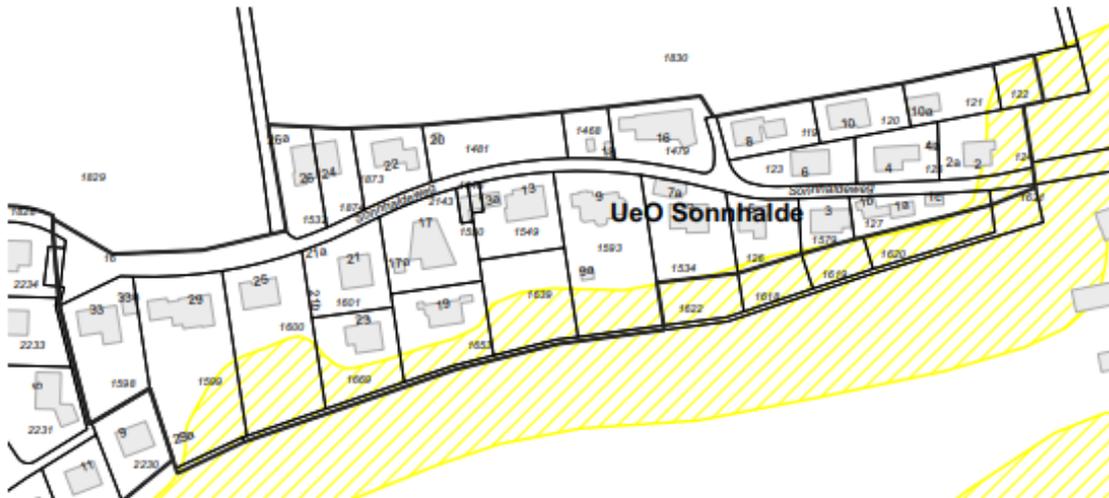
Das Ziel der Umlegung ist der Bau eines zusätzlichen Wohngebäudes. Dadurch wird die Fläche optimaler genutzt. Auch diese Forderung zum Umgang mit Kulturland kann als erfüllt betrachtet werden.

Die Aus- und Einzonung muss flächengleich erfolgen. Vorgesehen ist ein Abtausch einer Fläche von ca. 121 m<sup>2</sup>.

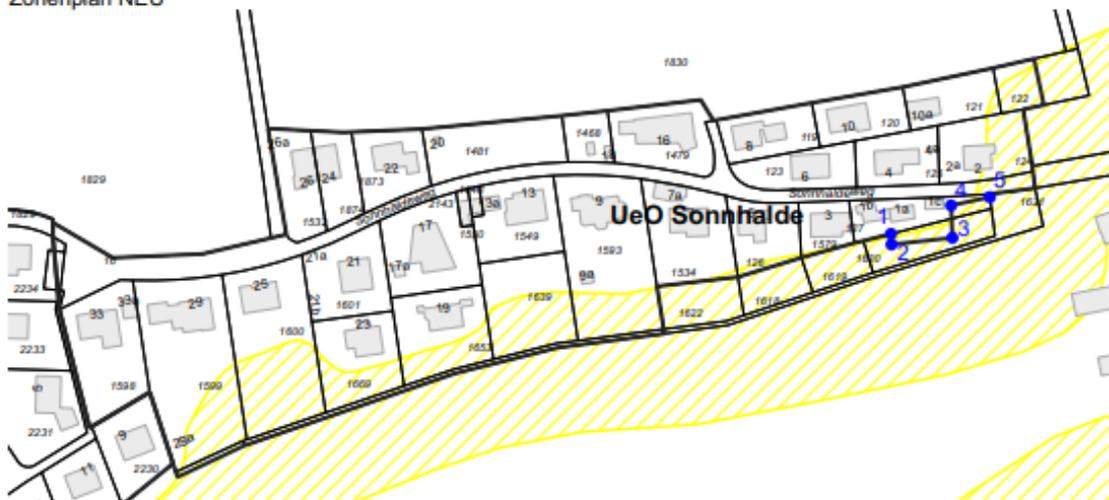
### 3.2 Zonenplanänderung

Als Folge der Perimeteranpassung war zudem eine Änderung am Zonenplan notwendig. Diese Änderung wird ebenfalls auf dem Überbauungsplan dargestellt. Obwohl es sich dabei um eine geringfügige Anpassung handelt, wurden die Verfahren aus Effizienzgründen kombiniert.

Zonenplan ALT

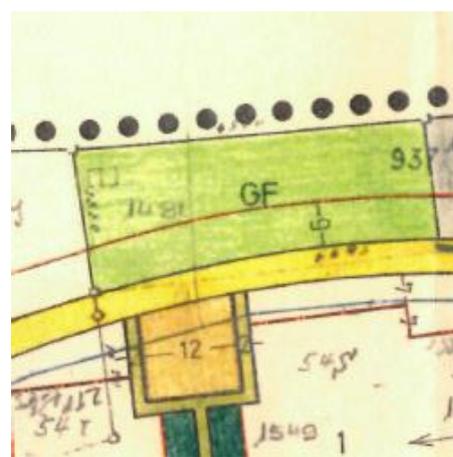


Zonenplan NEU



### 3.3 Parzelle Nr. 1481

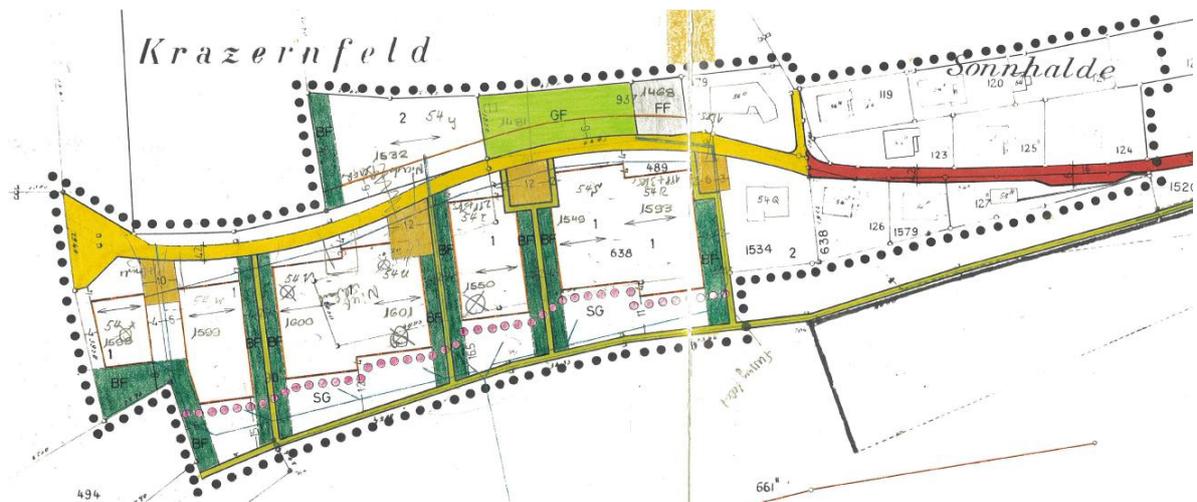
Ausgangslage





### 3.4 Weitere Anpassungen

#### Verzicht auf nicht mehr zeitgemässe Planinhalte



Aus Sicht der Gemeinde sind die Planinhalte «Bepflanzungsfläche» und «Schutzgebiet» entweder nicht mehr notwendig oder nicht mehr zeitgemäss. Auch zur Vereinfachung der UeO wird auf die Inhalte verzichtet. Die Überbauung Sonnhalde ist mehrheitlich überbaut und die Festlegungen sind überflüssig.

Beibehalten hingegen werden die Fusswege, welche der Siedlung eine gewisse Durchlässigkeit geben.

## 4. Anpassungen der Überbauungsvorschriften

Abgesehen von der Anpassung der Vorschriften an die Bestimmungen der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen BMBV wurden aufgrund der Änderungen des Planes gewisse Artikel hinfällig. Zudem wurden einzelne Formulierungen redaktionell überarbeitet. Im Hinblick auf eine bessere Nutzung der bestehenden Bauzonen wurden in den Vorschriften sowie im Plan die Bestimmungen über die Geschosshöhen aufgehoben. Neu gilt im gesamten Perimeter der UeO Sonnhalde eine zweigeschossige Bauweise.

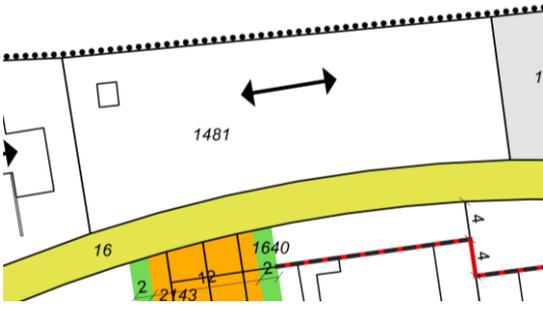
## 5. Mitwirkung

In einer ersten Phase zur Mitwirkung wurden die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Sonnhalde in einem Schreiben vom 27. September 2019 über die geplanten Anpassungen an der Überbauungsordnung informiert. Gleichzeitig erhielten die Interessierten Gelegenheit, eigene Wünsche und Anregungen einzubringen. Diese Möglichkeit wurde genutzt, auf der Gemeindeverwaltung sind folgende Anliegen eingegangen:

Eingabe	Stichworte	Kommentar
Parzelle Nr. 1481 Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sollte als Grünfläche erhalten bleiben, wird rege benutzt</li> <li>▪ Anregung zu einem öffentlichen Spielplatz</li> <li>▪ dient der Beruhigung des Quartiers</li> <li>▪ allenfalls für Parkplätze (Besucher) nutzen</li> </ul>	Anliegen der Burgergemeinden wird weiterverfolgt; allenfalls Erwerb durch Anwohner denkbar. Diskussion mit Bevölkerung notwendig.
Bauabstände	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bei einer Überbauung der Grünfläche gleiche Abstände einhalten wie bisher</li> </ul>	Aufgrund der verlangten Mindestdichte wird der Strassenabstand geringfügig auf 3m reduziert.
Lockerung der Vorschriften	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anpassungen und Vereinfachungen werden begrüsst</li> </ul>	Zur Kenntnis.
Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es fehlen generell Parkplätze</li> <li>▪ Überbauung führt zu Mehrverkehr: Überprüfung der Tempolimiten notwendig (Vorschlag 30er Zone)</li> </ul>	Verkehrsaufkommen quartierintern betrachten.
Spielflächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kinderspielplatz wäre erwünscht</li> </ul>	Zur Kenntnis.
Anschlussstrasse Süd	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erschliessung der Parzellen Nr. 1620, 1619, 1618, 1622, 1593, 1639, 1653, 1669, 1600, 1599 (Einfahrt vom Land Fritz Jost unterhalb Parzelle Nr. 1621 bis zum Flüehliweg, erstellt durch die Gemeinde Wynigen).</li> <li>▪ Bei einer neuen Anschlussstrasse Süd steht für die Parzelle Nr. 1639 mit ca. 800 m<sup>2</sup> ein Verkaufsangebot (P. Loosli).</li> </ul>	Aufgrund der neuen Bestimmungen zur Raumplanung aktuell nicht realisierbar (Schutz des Kulturlandes).

Nach der Umfrage und der Auswertung ist die Bevölkerung an einer Mitwirkungs-Veranstaltung (01. Juli 2020) über die Entwürfe informiert worden. Im Rahmen der Mitwirkung vom 25. Juni bis 10. August 2020 sind zudem verschiedene weitere Eingaben erfolgt. Folgende Themen wurden eingebracht:

Anliegen	Beurteilung / Stellungnahme
<p>Frage nach der zukünftigen Nutzung der Parzelle Nr. 1468 (aktuell «Freifläche für Trafostation der BKW und Kinderspielplatz»).</p> <p>Vorschlag: nördlicher Bereich als Kinderspielplatz, südlicher als PP.</p> <p>Kinderheim möchte einen Teil erwerben, den Spielplatz aber der Öffentlichkeit zur Verfügung stellen.</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die als «Freifläche» ausgeschiedene Parzelle Nr. 1468 ist im Besitz der Gemeinde Wynigen.</li> <li>▪ Der Gemeinderat kann über die Nutzung und allfällige Veräusserungen der Parzelle entscheiden.</li> <li>▪ Dem Gemeinderat wird beantragt, die Parzelle Nr. 1468 bei einem nachgewiesenen Bedarf zu veräussern.</li> <li>▪ Die Vorschriften und der Plan zur UeO Sonnhalde müssen entsprechend der neuen Nutzungen ergänzt werden.</li> <li>▪ Vorgesehen ist im Norden der Parzelle ein Bereich zum Spielen (öffentlich), im Süden ein Bereich für Parkplätze oder offene Autounterstände.</li> </ul>

Anliegen	Beurteilung / Stellungnahme
<p>Infolge des Mangels an Parkplätzen sollte auch ein Teil der Parzelle Nr. 1481 (aktuell: «Grünfläche») als Bereich für Abstellplätze zur Verfügung gestellt werden.</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufgrund der Entwicklungen im motorisierten Individualverkehr hat auch im Quartier Sonnhalde die Anzahl Fahrzeuge markant zugenommen. Ein Mangal an Parkplätzen ist offensichtlich, vor allem wenn die heute noch freien Hangparzellen auch noch überbaut werden sollten.</li> <li>▪ Die Thematik steht in einem direkten Zusammenhang mit der Idee einer südlichen Erschliessungsstrasse, für deren Realisierung eine Voranfrage beim AGR eingereicht wurde. Die Rückmeldung war negativ.</li> <li>▪ Abgesehen von privaten Abstellflächen für die zukünftigen Bewohner auf der Parzelle Nr. 1481 stellt die Burgergemeinde kein Land für öffentliche Parkplätze zur Verfügung.</li> </ul>
<p>Auf der Parzelle Nr. 1481 (aktuell «Grünfläche») wird eine Wohnnutzung bevorzugt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ist aktuell so vorgesehen.</li> </ul>
<p>Antrag zur Prüfung einer südlichen Erschliessungsstrasse zu den unteren Liegenschaften bzw. Baubereichen.</p>  <p>Legende  Festlegungen  - Wirkungsbereich  - Bemessungen in Metern  - Baulinie mit Anbaupflicht für Hauptbauten</p> <p>Hinweise  - Flr  - Gel  - Pro</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzonung notwendig.</li> <li>▪ Zudem wird Kulturland beansprucht.</li> <li>▪ Grundeigentümer müssten einverstanden sein (Landerwerb).</li> <li>▪ Grundeigentümer müssten die Kosten des Strassenbaus übernehmen.</li> </ul> <p><b>Vorgehen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entwurf einer Voranfrage an das AGR (georegio)</li> <li>▪ Diskussion und Verabschiedung im Gemeinderat</li> <li>▪ Einreichen der Voranfrage ans AGR</li> <li>▪ Weitere Schritte in Abhängigkeit Rückmeldung AGR (Antwortschreiben vom 18.12.2020 mit negativem Bescheid)</li> <li>▪ Information und Stellungnahme durch Eigentümer Sonnhalde</li> <li>▪ Verfahren je nach Stand der Ergebnisse</li> </ul>
<p>Anregung zur Aufhebung sämtlicher Regelungen zu Baulinien mit Anbaupflichten bzw. den Baubereichen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vor allem die Anbaupflicht an den südlich ausgeschiedenen Baulinien mit Anbaupflicht in Hanglagen ist zu prüfen.</li> <li>▪ Mit der Aufhebung der Schutzzone sind die Baubereiche nach wie vor zweckmässig und werden südlich des Sonnhaldenweges beibehalten.</li> </ul>
<p>Frage zu den Treppen (Fusswege) zu den unteren Liegenschaften am Sonnhaldeweg. Durchgangsrrechte sind privatrechtlich mit Dienstbarkeiten geregelt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Liegenschaften sind nur gerade über diese Treppen zu erreichen. Aus dem Grund sind sie Bestandteil der UeO Sonnhalde und werden belassen.</li> <li>▪ Die Bestimmungen werden erweitert (Treppenlifte etc.).</li> </ul>
<p>Frage nach der eher zufällig wirkenden Ausscheidung der «Baubereiche für Garagen»</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Baubereiche wurden von der bestehenden UeO übernommen und können aus heutiger Sicht nicht mehr nachvollzogen werden.</li> <li>▪ Die Prüfung der Eingabe hat ergeben, dass die Bereiche aufgehoben werden.</li> </ul>

Anliegen	Beurteilung / Stellungnahme
	<ul style="list-style-type: none"> <li>In den Vorschriften wird ergänzt, dass je nach Situation entlang dem Sonnhaldenweg. Parkplätze für die Hangliegenschaften möglich sind.</li> </ul>
<p>Frage nach dem Sinn und der Notwendigkeit der Festlegung, dass bei Stützmauern eine Begrünung verlangt wird.</p> <p>Jedem Grundeigentümer soll es freigestellt werden, ob er Stützmauern begrünen will.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Auf die Festlegung zur Begrünung von Stützmauern wird verzichtet.</li> </ul>
<p>Begrenzung der Höhe von Stützmauern auf 2.00 Meter ist fraglich bzw. am unteren Limit.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Obwohl eine Staffelung der Stützmauern möglich ist, wird die maximale Höhe der Stützmauern neu auf 3 Meter festgelegt.</li> <li>Der Passus mit den «Natursteinmauern» wird gestrichen.</li> </ul>
<p>Sofern eine südliche Erschliessung nicht machbar ist, sollte ermöglicht werden, dass anstelle von Treppen auch Transportlifte erstellt werden können.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Anliegen wird aufgenommen und in den UeO-Vorschriften entsprechend umgesetzt.</li> </ul>
<p>Weist darauf hin, dass die Parkplatzsituation schon heute prekär ist. Mit der geplanten Überbauung der Parzelle Nr. 1481 wird sich die Situation verschärfen.</p> <p>Neben einer Prüfung der unteren Erschliessung soll das Thema im Rahmen der Anpassung der UeO nochmals eingehend geprüft werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mit zusätzlichen Parkplätzen bzw. Unterständen auf der heutigen Freifläche (Parzelle Nr. 1468) sollte die Situation zumindest in einem gewissen Grad verbessert werden.</li> </ul>
<p>Es wird zu schnell gefahren. Eine Einführung einer 30-er Zone wird angeregt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wird ausserhalb der Anpassung der UeO zu regeln sein. Die Gemeindevertreter regen an, dass die Betroffenen sich formieren und eine gemeinsame Eingabe an den Gemeinderat richten.</li> <li>Die Eingabe ist eingereicht worden und wird via Tiefbaukommission dem Gemeinderat vorgelegt.</li> </ul>
<p>Empfehlung zur Anpassung der Vorschriften, sodass Kinder nicht gezwungen sind, auf der Strasse zu spielen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mit der Umnutzung der ehemaligen Freifläche wird die Situation für spielende Kinder verbessert.</li> </ul>

Die Voranfrage zur südlichen Erschliessungsstrasse beim AGR hat ergeben, dass die Genehmigung für die dafür notwendige Einzonung von Kulturland nicht in Aussicht gestellt werden kann. Die Beratung der Mitwirkungsangaben durch den Gemeinderat hat dazu geführt, dass abgesehen von diesem Vorschlag zur Realisierung einer neuen südlichen Erschliessungsstrasse auf die Eingaben der Mitwirkenden einzutreten ist.

Die Dokumente der UeO Sonnhalde sind entsprechend angepasst und zur Vorprüfung aufbereitet worden. Der Gemeinderat hat die Planung an seiner Sitzung vom 30. April 2021 zur Vorprüfung freigegeben.

## 6. Vorprüfung Februar 2022

### 6.1 Allgemeine Anpassungen

Die Dossiers zur Anpassung der UeO Sonnhalde konnten im Mai 2021 in die Vorprüfung eingereicht werden. Der Vorprüfungsbericht des AGR lag am 3. Februar 2022 vor. Er beinhaltet verschiedene Genehmigungsvorbehalte sowie Anregungen zur Ergänzung der Überbauungsplanung. Die Auswertung der Vorprüfung und die notwendigen Massnahmen an den Dokumenten sind im Anhang zu diesem Bericht zusammengefasst.

### 6.2 Gesuch zur Herabsetzung der Mindestfläche der Spielfläche

Beim Bau von Mehrfamilienhäusern sowie bei der Erstellung von Wohnsiedlungen auf Basis eines einheitlichen Projekts oder einer Überbauungsordnung ist gemäss Baugesetz (Art. 15 BauG) sicherzustellen, dass ausreichend Bereiche zum Aufenthalt und Spielen zur Verfügung stehen. Die Bauverordnung sieht im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung nach innen unter gewissen Rahmenbedingungen aber auch Abweichungen oder sogar eine Befreiung von der Erstellungspflicht von Spielplätzen vor.

Bei der UeO Sonnhalde handelt es sich um eine Planung aus dem Jahr 1975. Die Überbauungsordnung sah ausschliesslich Einfamilienhäuser vor, eine grössere Spielfläche wurde weder verlangt noch ausgeschieden. Im Rahmen der Vorprüfung der geänderten UeO Sonnhalde hat das AGR gestützt auf Art. 15 BauG in Verbindung mit Art. 46 Abs. 3 und Art. 46 BauV verlangt, nachträglich eine grössere Spielfläche von mindestens 400 m<sup>2</sup> auszuscheiden.

Das einzige noch freie und zur Ausscheidung einer grösseren Spielfläche geeignete Gebiet befindet sich auf den Parzellen Nr. 1481 und 1468. Die Überbauung der Grundstück-Nr. 1481 mit einem bis zwei Einfamilienhäuser war einer der Auslöser der aktuellen UeO-Anpassung. Der Gemeinderat hat in dieser Situation entschieden, beim Kanton ein Begehren zur Reduktion der Spielfläche von 400 m<sup>2</sup> auf 200 m<sup>2</sup> zu stellen. Damit hätte der freie Bereich vorwiegend auf der Parzelle Nr. 1486, das heisst auf dem Land der Einwohnergemeinde realisiert werden können.

Begründet wurde das Begehren mit den schwierigen Grundstückverhältnissen und besonderen Umständen. Der Gemeinderat anerkennt, dass der Wunsch nach einer grösseren Spielfläche künftig wachsen könnte. Im Zusammenhang mit der geplanten Entwicklung auf der Parzelle Nr. 1481, mit anderen potenziellen Bauvorhaben oder bei Generationenwechseln könnten wieder Familien mit Kindern ins Quartier Sonnhalde ziehen. Der Gemeinderat beantragt daher keine völlige Befreiung von der Pflicht zur Erstellung einer grösseren Spielfläche, sondern lediglich eine angemessene Herabsetzung der Minimalfläche auf 200 m<sup>2</sup>. Diese Fläche ist deutlich grösser als die ursprünglich geplante, jedoch eindeutig kleiner als die planungsrechtlich geforderten 400 m<sup>2</sup>. Mit diesem Vorschlag kann die Parzelle Nr. 1481 so genutzt werden, wie dies die Bewohner/innen, die Gemeinde und letztlich auch das AGR begrüsst haben. Damit kann sich die Gemeinde in einem angemessenen Rahmen weiterentwickeln und dem raumplanerischen Ziel des haushälterischen Umgangs mit dem Boden gerecht werden.

Mit Bericht vom 28. September 2022 hat das AGR zum Begehren des Gemeinderates Stellung genommen. Das Gesuch zur Reduktion der Spielfläche wurde abgelehnt. Solange in der UeO mehr als 20 Familienwohnungen möglich sind, sei eine grössere Spielfläche notwendig. Eine Herabsetzung der Mindestfläche gemäss Art. 46 Abs. 2 BauV ist nach Ansicht des AGR nicht

möglich. Auf den Parzellen Nrn. 1481 und 1468 sei durchaus eine grössere Spielfläche realisierbar, ohne dass damit eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes einhergehe.

Die Gemeinde hat in Absprache mit den Betroffenen den Vorbehalt des AGR aufgenommen und die grössere Spielfläche im Überbauungsplan folgendermassen umgesetzt:



### 6.3 Reduzierte Grenzabstände auf Parzelle-Nr. 1481

Auf der Parzelle Nr. 1481 waren auf einer Fläche von 723 m<sup>2</sup> ursprünglich zwei Einfamilienhäuser oder ein Doppelhaus geplant. Mit der planungsrechtlichen Sicherung einer Spielplatzfläche steht der östliche Teil der Parzelle-Nr. 1481 nicht mehr als Wohnbauland zur Verfügung. Mit den bestehenden Abstandsvorschriften kann praktisch nur mehr ein einzelnes Einfamilienhaus realisiert werden. Um das Bauland dennoch optimal zu nutzen, ist eine Reduktion der Grenzabstände notwendig.

Der Gemeinderat hat dem AGR den Antrag gestellt, den Grenzabstand auf der Parzelle-Nr. 1481 gegenüber der Landwirtschaftszone und den Nachbargrundstücken von 4 auf 3 Meter zu reduzieren. Das AGR hat dieser Massnahme mit Bericht vom 28. September 2023 zugestimmt. Allerdings sei sie in den Vorschriften noch zu verankern. Der Gemeinderat hat entschieden, die Reduktion der Grenzabstände für die gesamte Überbauung Sonnhalde umzusetzen.

### 6.4 Zonenplanänderung bzw. Anpassung Perimeter

Die Zonenplanänderung auf den Parzellen-Nummern 127, 1620 und 1621 wurde durch den Kanton im Grundsatz akzeptiert. Da es sich bei der eingezonten Fläche jedoch um Kulturland handelt, müsse die ausgezonte Fläche ebenfalls Kulturlandqualität aufweisen – so der Genehmigungsvorbehalt des AGR. Allfällige Bauten in dieser Fläche seien bis zur Genehmigung rückzubauen und der Boden allenfalls zu rekultivieren.

Ein Kontakt mit den Eigentümern hat ergeben, dass die Fläche tatsächlich als Erschliessungsbe-  
reich genutzt wird. Die Diskussion hat schliesslich zu einer neuen Variante geführt, die sowohl das Problem des Kulturlandes als auch den Umgang mit der Erschliessungsfläche zu klären vermag. Die angedachte Lösung sieht vor, den als Erschliessung und Abstellfläche genutzten Spi-

ckel im Osten der Parzelle-Nr. 127 in der Bauzone zu belassen. Als Ersatz wird ein flächengleicher Bereich der Parzelle-Nr. 1629 in der Landwirtschaftszone belassen. Bei dieser Fläche handelt es sich zweifellos um Kulturland. Die folgende Skizze zeigt die Alternativ-Variante im Überblick.



Mit der vorgeschlagenen Variante einer neuen Perimeterführung der UeO Sonnhalde können verschiedene Probleme gelöst werden. Zum einen wird kein wertvolles Kulturland beansprucht, zum anderen wird die Möglichkeit einer baulichen Verdichtung auf den Parzellen-Nr. 127 und 1620 geschaffen. Zudem bleibt der Erschliessungs- und Abstellplatzbereich im Osten der Parzelle-Nr. 127 folgerichtig in der Bauzone.

Der Gemeinderat hat dem AGR den Antrag gestellt, diesen alternativen Perimeterverlauf zu akzeptieren. Das AGR konnte dieser Anpassung im Rahmen der ergänzenden Vorprüfung zustimmen.

## 7. Öffentliche Auflage

Mit der Forderung des Kantons zur Ausscheidung einer grösseren Spielfläche konnte ein wichtiges Ziel der Anpassung der UeO Sonnhalde nicht erreicht werden, nämlich die Vorgabe der inneren Verdichtung mit gleichzeitiger Ausscheidung von zwei Bauplätzen. In gegenseitiger Absprache zwischen allen Betroffenen konnte eine alternative Lösung gefunden werden. Auf der Parzelle Nr. 1481 kann somit wenigstens ein zusätzliches Haus realisiert werden. Die restliche Fläche ergibt zusammen mit dem Teil der Parzelle Nr. 1468 die erforderlichen 400 m<sup>2</sup>, die nun in der UeO Sonnhalde als grössere Spielfläche ausgeschieden wird.

Die nun vorliegenden Dokumente beinhalten keine Genehmigungsvorbehalte mehr und sind bereit für die öffentliche Auflage. Diese hat vom 17. August 2023 bis 18. September 2023 stattgefunden.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage...

## 8. Beschlussverfahren

Text

## 9. Anhang:

### Aktuelle Situation Baulandreserven der Gemeinde Wynigen (Stand 29.03.2021)

#### Erhebung der unüberbauten Bauzonen

Wynigen  
Wohn-, Misch- und Kernzonen



Zusammenfassung		davon akzeptierte
Total unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in rechtskräftiger Nutzungsplanung	22 181	22 181
+ Total Einzonungen in Wohn-, Misch- und Kernzonen	0	0
+ Total Umzonungen übrige Bauzonen in Wohn-, Misch- und Kernzonen	174	174
- Total Auszonungen von Wohn-, Misch- und Kernzonen	0	0
- Total Umzonungen von Wohn-, Misch und Kernzonen in übrige Bauzonen	191	191
<b>Total unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen nach Ortsplanungsrevision</b>	<b>22 164</b>	<b>22 164</b>

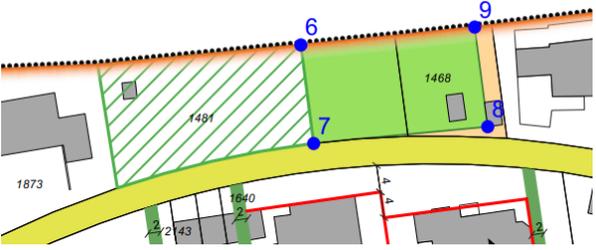
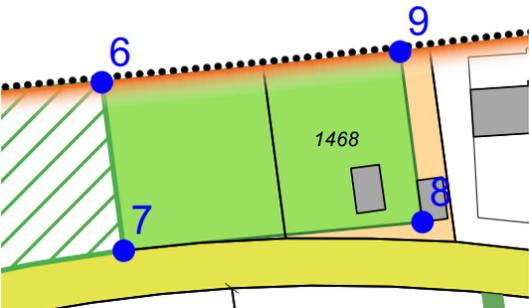


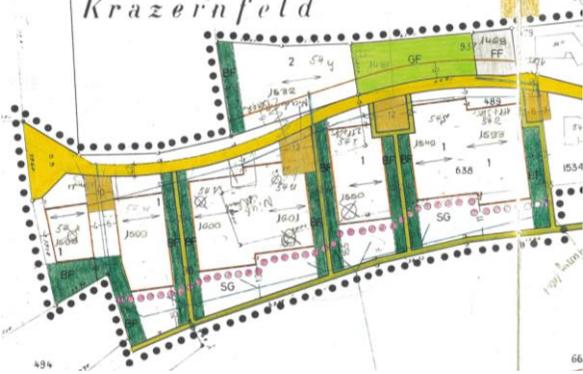
# Auswertung Vorprüfungsbericht UeO Sonnhalde Gemeinde Wyningen

Besprechung vom 28. Februar 2022 Teilnehmende: Miriam Röthenbühler, Ruedi Sommer, Jörg Wetzel

## Überbauungsplan

Thema (GV: Genehmigungsvorbehalt; H: Hinweis)	Visualisierung	Haltung
<p><b>Perimeter</b></p> <p>Die Zonenplanänderung wird im Grundsatz akzeptiert.</p> <p>Da es sich bei der eingezonten Fläche um Kulturland handelt, muss die ausgezonte Fläche ebenfalls Kulturlandqualität aufweisen.</p> <p>Allfällige Bauten sind bis zur Genehmigung rückzubauen und die Fläche allenfalls zu rekultivieren (GV).</p>		 <p>Die Fläche wurde durch georegio am 28.2.2022 an Ort geprüft. Es handelt sich zwar um eine unversiegelte Fläche, auf der zudem eine Holzkonstruktion steht. Allenfalls wird sie auch als Erschliessungsfläche benutzt. Der zuständige Gemeinderat nimmt Kontakt auf mit dem Eigentümer und bespricht das Vorgehen. Grundlage ist ein separates Faktenblatt. Die Situation und das Vorgehen sind im Bericht zur Planung zu erläutern.</p>

<p><b>Umzonung Grünzone: Fläche</b></p> <p>Die Parzelle Nr. 1481 wird von einer Grün- in eine Wohnzone umgezont. Es handelt sich um 723 m<sup>2</sup>. Die Gemeinde Wynigen verfügt noch über 0.2 ha Baulandreserven. Die Umzonung kann kompensiert werden (H).</p>		<p>Der theoretische Wohnbaulandbedarf von Wynigen wird mit 0.22 ha angegeben. Die Fläche der Einzonung auf der Parzelle Nr. 1481 beträgt nicht wie ursprünglich vorgesehen 723 m<sup>2</sup>. Aufgrund der Ausscheidung einer grösseren Spielfläche handelt es sich effektiv lediglich um 507 m<sup>2</sup>, das heisst mehr als die aktuell vorhandenen Reserven. Die Umzonung muss also nicht kompensiert werden.</p>
<p><b>Umzonung Grünzone: Mindestdichte</b></p> <p>Für die Umzonung ist eine Mindestdichte von 0.45 GFZo festzulegen. Die Fläche muss im Plan gekennzeichnet und in den Vorschriften geregelt werden (GV).</p>		<p>Die Fläche wird im <b>Plan</b> schraffiert.</p> <p><b>Legende:</b> Baubereich mit Mindestdichte (GFZo 0.45)</p> <p><b>Vorschriften:</b></p> <p>Art. 4 Anbaupflicht an Baulinien, Baubereiche</p> <p><del>Südlich der Erschliessungsstrasse sind</del> In den im Überbauungsplan als «Baubereiche» bezeichneten Flächen sind jeweils zwei Gebäudereihen zulässig. Für Bauvorhaben ausserhalb der Baubereiche gelten die Bestimmungen des Baureglements, soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes festlegen. <del>Die Gebäude der oberen Reihe müssen mit mindestens einem Drittel ihrer Nordfassade an die obere Baulinie gebaut werden. Für Gebäude der unteren Reihe gilt sinngemäss dieselbe Pflicht für einen Drittel ihrer Südfassade.</del></p> <p>Im schraffierten Baubereich (Parzelle Nr. 1481) ist eine Mindestdichte von 0.45 (GFZo) einzuhalten.</p>
<p><b>Grössere Spielfläche:</b></p> <p>Aufgrund der Anpassungen sind in der UeO Sonnhalde zusätzliche Familienwohnungen zu erwarten. Es ist eine grössere Spielfläche nach Art. 15 BauG bzw. Art 46 f BauV erforderlich (GV).</p>		<p>Eine interne Abklärung hat ergeben, dass in der Sonnhalde schon heute mehr als 20 Familienwohnungen bestehen. Da es sich um eine ältere UeO handelt, wurde damals noch keine grössere Spielfläche verlangt.</p> <p>Ob die Grundeigentümerin (Bürgergemeinde) an einer Abtretung der Parzelle für eine Spielfläche oder an einer reduzierten Einzonung interessiert sind, muss im Dialog geklärt werden.</p> <p>In unmittelbarer Nähe der Sonnhalde besteht keine entsprechende Anlage.</p>

		<p>Im Rahmen einer ergänzenden Vorprüfung wurde dem AGR ein Begehren zur Herabsetzung der Mindestfläche der Spielfläche gestellt. Die Antwort war negativ. In Absprache mit der Burgergemeinde konnte jedoch eine Lösung zur Ausscheidung einer Fläche von 400m<sup>2</sup> als Spielfläche gefunden werden.</p>
<p><b>Aufhebung Schutzgebiet:</b></p> <p>In der bisherigen UeO war am südlichen Rand ein Schutzgebiet ausgeschieden. Damit war ein fließender Siedlungsrand sichergestellt. Das AGR empfiehlt der Gemeinde dringend, diese Massnahme zu überprüfen und die Entwicklung neuer Hauptgebäude am Südrand der Überbauung zu beschränken (E= Empfehlung).</p>		 <p>Das Schutzgebiet wird zwar aufgehoben. Der fließende Siedlungsrand am Hang ist aber nach wie vor durch die Baubereiche gewährleistet. Diese Baubereiche sind mit dem Perimeter des früheren Schutzgebiets identisch.</p>
<p><b>Plandarstellung:</b></p> <p>Da der gesamte Überbauungsplan neu erlassen wird, müssen entweder der alte und neue Zustand dargestellt werden oder die Änderungen im Plan ersichtlich sein (GV).</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 100px; text-align: center;">Zustand alt</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 150px; text-align: center;">Aktueller Überbauungsplan</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 100px; text-align: center;">Zustand neu</div> </div>	<p>Vorgeschlagen war eine Darstellung Alt-Neu in Kleinformat (1: 2000) sowie eine Darstellung des aktuellen Überbauungsplanes in einem grossen Format (1:1000). In Absprache zwischen Nicolas Erzer (georegio) und dem AGR konnte eine praxisnahe Lösung gefunden werden.</p>
<p><b>Fussweg:</b></p> <p>Der grün eingetragene Fussweg im Südosten befindet sich ausserhalb des Änderungsperimeters. Dies ist entsprechend darzustellen (GV).</p>		<p>Der Fussweg existiert nicht und wird auch nicht erstellt. Auf eine Darstellung wird deshalb verzichtet.</p>

<p><b>Genehmigungsvermerke:</b></p> <p>Zeile für «Publikation auch im Amtlichen Anzeiger» einfügen (H).</p>	<p><b>Genehmigungsvermerke</b></p> <p>Öffentliche Mitwirkung vom 25.06.2020 bis 10.08.2020</p> <p>Kantonale Vorprüfungen vom 03.02.2022 und 28.09.2022</p> <p>Publikation im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde vom .....</p> <p>Publikation im Amtsblatt vom .....</p> <p>Öffentliche Auflage vom ..... bis .....</p>	<p>Ok</p>
<p><b>Überbauungsvorschriften</b></p>		
<p><b>Artikelnummern:</b></p> <p>Mit der Streichung gewisser Artikel ändern auch deren Nummern. Dabei handelt es sich um Änderungen, sie müssen entsprechend in roter Schrift dargestellt werden (GV).</p>		<p>Ok</p>
<p><b>Genehmigungsvermerke:</b></p> <p>Zeile für «Publikation auch im Amtlichen Anzeiger» einfügen (H).</p>		<p>Ok</p>
<p><b>Einspracheverhandlungen:</b></p> <p>Zeile fehlt (H)</p>		<p>Ok</p>
<p><b>Art. 4 Baubereiche:</b></p> <p>Pro Baubereich sind 2 Gebäude erlaubt. In zwei Baubereichen sind jedoch 4 Gebäude zu erwarten. Der Widerspruch zwischen Plan und Vorschriften ist zu beheben (GV).</p>		<p>Die Baubereiche mit vier Gebäuden werden in je zwei Bereiche aufgeteilt, sodass der Art. 4 stimmt (pro Baubereich max. 2 Gebäude).</p>

<p><b>Art. 6 Geschoszahl, Fassadenhöhe:</b></p> <p>Hangzuschlag: Nicht von «gewachsenem Boden» sondern von «massgebendem Terrain» sprechen (GV).</p>		Ok
<p>Abgrabungen für einzelne Hauseingänge und Garageneinfahrten von max. 5 Meter Breite können auf nur einer Fassadenseite nicht an die Fassadenhöhe angerechnet werden (GV).</p>		Ok
<p>AGR empfiehlt, das Mass der Kniestockhöhe auf max. 1.50 Meter zu beschränken (E).</p>		1.60 Meter entsprechen dem Baureglement der Gemeinde Wynigen für die Dorfzonen D2 und D3. Allgemein sogar 1.80 Meter! Beschluss: Kniestockhöhe mit Begründung im Bericht auf 1.60 m belassen.
<p>Mit FH tr ist die Fassadenhöhe traufseitig gemeint. Das ist zu präzisieren (GV).</p>		Ok
<p><b>Art. 8 Dachaufbauten:</b></p> <p>Dachaufbauten dürfen zusammen nicht mehr als ein Drittel des darunterliegenden Fassadenabschnittes (und nicht 1/3 der Fassadenlänge) betragen. Das ist anzupassen (GV).</p>		Ok
<p><b>Art. 9 Stützmauern</b></p> <p>Stützmauern dürfen eine Höhe von 3 Metern aufweisen. Dies ist aus Sicht des AGR nachvollziehbar. Deren Bau soll jedoch auf die Baubereiche beschränkt werden. Die talseitige Nutzung der Parzellen wird damit so gestaltet, dass die Überbauung insgesamt besser in die Landschaft eingefügt wird (GV).</p>		<p>Art. 9 Stützmauern</p> <p>Die talseitige Höhe von Stützmauern über dem massgebenden Terrain darf nicht mehr als drei Meter betragen, nach Möglichkeit sind sie in der Höhe zu staffeln. <b>Stützmauern ausserhalb der Baubereiche aus Natursteinen sind bis zu einer Höhe von 2 Metern erlaubt.</b></p>
<p><b>Art. 10 Abstellplätze und Garagen</b></p> <p>Anstatt von «Tiefe» von «Abstand» sprechen (GV).</p>		Ok

<p><b>Art. 12 Inkrafttreten</b></p> <p>Mit der Genehmigung der Neufassung werden nicht nur die Änderungen, sondern die ganzen Vorschriften neu genehmigt. Der bisherige Text ist unverändert stehen zu lassen und ein neuer Absatz einzufügen, der einzig das Inkrafttreten der Änderungen regelt (GV).</p>		<p>In Absprache zwischen Nicolas Erzer (georegio) und dem AGR konnte eine praxisnahe Lösung gefunden werden.</p>
---	--	--