



EINWOHNERGEMEINDE WILER BEI UTZENSTORF

Revision Überbauungsordnung ZPP Nr. 3 Vorholzmatte II
Änderung von Art. 38 Abs. 3 Baureglement vom 16. Dezember 2010
im Verfahren nach Art. 122 Abs. 6 BauV

Erläuterungsbericht

23. September 2014

1. Vorgeschichte – Ausgangslage

Die ZPP Nr. 3 Vorholzmatte II ist mit einer vom Gemeinderat am 11. März 2003 erlassenen und am 2. April 2003 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigten Überbauungsordnung umgesetzt worden.

Eine für die 1. Etappe der Überbauung Vorholzmatte II erteilte Baubewilligung ist unbenutzt abgelaufen, was die Überbauung der weiteren Etappen verunmöglichte.

Aus diesem Grund und auch um die Überbauungsordnung auf ihre Übereinstimmung mit dem zwischenzeitlich revidierten Baureglement zu überprüfen, leitete der Gemeinderat eine Revision der Überbauungsordnung Vorholzmatte II ein. Mit den Vorprüfungsberichten des AGR vom 22. August und 9. November 2012 fand die Revision einen vorläufigen Abschluss. Die Revision konnte nicht zum Abschluss gebracht werden, weil es nicht gelungen ist, die gegenseitigen Pflichten und Rechte der beteiligten Grundeigentümer zu regeln, um eine Realisierung der Überbauungsordnung zu gewährleisten.

Am 3. Dezember 2012 und am 18. September 2013 konnte die Einwohnergemeinde die Parzelle Gbbl. Nr. 557 resp. Parzelle Gbbl. Nr. 199 erwerben. Zusammen mit der bereits ihr gehörenden Parzelle Gbbl. Nr. 558 ist die Einwohnergemeinde nun Alleineigentümerin an den im Perimeter der ZPP Nr. 3 Vorholzmatte II gelegenen Grundstücken.

Am 6. Dezember 2013 gelangte die Einwohnergemeinde mit dem Anliegen an das Amt für Gemeinden und Raumordnung, AGR) die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 3 und die gleichnamige Überbauungsordnung aufzuheben und die drei das Gebiet bildenden Grundstücke der Wohnzone W zuzuteilen.

Mit Stellungnahme vom 5. Februar 2014 beurteilte das AGR diese Absicht zumindest ambivalent. Einerseits hielt es dafür, dass die besonderen Voraussetzungen von Art. 73 Abs. 3 BauG für die Bildung einer ZPP eher nicht erfüllt seien. Andererseits hielt es dagegen, dass die ZPP Nr. 3 mit der Ortsplanungsrevision vom 16. Dezember 2010 bestätigt worden sei. Zudem liesse sich das von der Gemeinde nach wie vor verfolgte Ziel einer haushälterischen Nutzung des Bodens ohne entsprechende Vorgaben kaum erreichen.

Vor diesem Hintergrund, aber auch aus verfahrenswirtschaftlichen Gründen hat sich der Gemeinderat entschieden, die ZPP Nr. 3 Vorholzmatte II beizubehalten und die ÜO Vorholzmatte II vollständig zu überarbeiten.

2. Revisionsziele

- Aufhebung der minimalen AZ 0.4 in Art. 38 Abs. 3 BR resp. Anpassung von Art. 38 Abs. 3 BR an die am 1. April 2003 genehmigte Fassung, mit dem Zweck Handlungsspielraum zu gewinnen ohne dabei das Ziel einer dichten Überbauung mit Mehrfamilien-, Doppel- und Einfamilienhäusern preiszugeben.
- Verbesserung der Einpassung bzw. Einbindung der Überbauung in die umgebenden Verhältnisse (Erschliessungsstrasse, Lärmschutzwand, bestehende Überbauung).

- Klare Abgrenzung der Bereiche für Ein- und Doppel­einfamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser und entsprechende Festlegung der Baubereiche.
- Verzicht auf eine Etappierung.
- Präzisierung der Überbauungsvorschriften und deren Entschlackung von nicht im öffentlichen Interesse liegenden Vorschriften.

3. Zum Siedlungs- und Gestaltungskonzept¹

3.1 Absicht

Das Gebiet der ZPP Vorholzmatt II ist seit Ende des Jahres 2013 gesamthaft im Besitze der Einwohnergemeinde Wiler. Dank dieser Besitzverhältnisse können nun die Rahmenbedingungen optimal auf die Dorfentwicklung und die heutigen Marktbedürfnisse zugeschnitten werden. Die Gemeinde beabsichtigt den Verkauf oder die Abgabe im Baurecht des Landes an Private. Etliche Interessenten sind vorhanden, so dass die qualitativ hochstehende Wohnlage nun endlich genutzt werden kann. Es soll eine Quartierentwicklung mit einer massvoll verdichteten Wohnbebauung eingeleitet werden. Sie trägt der Endlichkeit der Ressource Boden Rechnung und führt zugleich das Bauen im ländlichen Raum in realistischer, d.h. in einer auf Nachfrage und Umgebung abgestimmten Art, weiter. Die Überbauungsordnung gibt eine Mischung aus Einfamilienhäusern oder Doppel­einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern vor. Sie ist abgestimmt auf die bestehende Siedlungsstruktur, die spezifische Lage und das Entwicklungspotential der Umgebung. Es wird eine Mindestausnützung in der Grössenordnung von 0.4 angestrebt, d.h. eine klar höhere Ausnützung im Vergleich zu einer reinen Einfamilienhauszone.

3.2 Konzept

Die Überbauungsordnung erfährt durch die Revision drei wesentliche Änderungen:

- ##### 3.2.1
- Es wird eine Siedlungsstruktur mit EFH / DEFH und MFH vorgegeben mit klaren Zuweisungen auf die verschiedenen Baubereiche. Massgebend für die Definition der Baubereiche ist deren Lage auf dem Areal in Bezug auf Himmelsrichtung, benachbarte Bebauung und angrenzende Zonen.

So entsteht im südlichen Gebietsteil ein punktuell­es, für Beson­nung und Ausblick durchlässiges Bebauungsmuster mit EFH oder allenfalls DEFH. Es passt sich in der Körnung der benachbarten Bebauung auf der Ostseite des Vorholzmattweges an. Im nördlichen Teil schliesst das Gebiet für 3 MFH an, wobei das südlichste MFH angrenzend an den Einfamilienhausbereich mit einer geringeren Mindestbruttogeschossfläche einen Übergang geringerer Dichte ermöglichen soll.

- ##### 3.2.2
- Die Revision sieht 7 Baubereiche und eine Freifläche als Spielfläche vor anstelle von bisher 6 Baubereiche mit Spielfläche.

Die offenere Bebauungsform mit Eigenheimen in der Mehrheit der Baubereiche erlaubt eine Reduktion deren Abmessungen. Das neue Siedlungsgebiet wird Platz bieten für 20 bis 30 Familienwohnungen, wodurch eine Spielfläche in der Grösse von 400 m² anstelle von 600 m² frei zu halten ist. Entsprechend resultiert schliesslich ein zusätzlicher Baubereichstreifen in der N-S-Aufreihung.

¹ Verfasserin, Marlise Vögelin, dipl. Architektin ETH, Präsidentin Projektausschuss

- 3.2.3 Neue Geometrie für das Baubereich, orthogonal zur Erschliessungsstrasse Vorholzmatweg. Die bisherige schiefwinklige Anordnung der Baubereiche lehnte sich an die ursprüngliche Parzellenform der 3 Teilgrundstücke an. Bei unterschiedlichen Besitzern ermöglichte dies eine Realisierung mit relativ geringfügigem Landabtausch. Durch die klare repetitive Bebauungsvorgabe für die 7 Baubereiche vermochte diese Ausrichtung, die sich zudem an den Bachlauf anlehnte, wohl zu bestehen.

Mit den heutigen einheitlichen Besitzverhältnissen und der geplanten individuelleren Bebauung lohnt sich ein Überdenken dieser Geometrie. Ein Wechsel auf ein zum Vorholzmatweg orthogonales Layout der Baubereiche hat verschiedene Vorteile. Diese Ausrichtung orientiert sich an der bestehenden Bebauung am Vorholzmatweg und den markanten Elementen Erschliessungsstrasse und Lärmschutzwall im Norden. Diese Angleichung an die Umgebung schafft gestalterische Ruhe und Selbstverständlichkeit. Bei Betrachtung der langfristigen Gebietsentwicklung ist zudem eine sukzessive Bebauung zwischen Bach und Lärmschutzwall wahrscheinlich, bei welcher die heute schräg verlaufende Flurstrasse, Parz.-Nr. 587, dannzumal aller Wahrscheinlichkeit nach nicht mehr massgebend sein wird. Ein rechtwinkliges Bebauungsraster mit Ausgleichsparzellen einzig entlang des Baches macht also auch diesbezüglich Sinn.

Durch den Wechsel der Geometrie entsteht im Norden eine dreieckförmige Parzelle, die eine für Ballspiele geeignetere Fläche aufzuspannen vermag als ein flächengleiches streifenförmiges Grundstück. Am anderen Arealende im Süden entstehen zum Bachlauf hin individuell zugeschnittene Parzellen, unterdurchschnittlich klein bzw. überdurchschnittlich gross. Auf letzterer ist auch ein Doppeleinfamilienhaus denkbar. Diese Variabilität ermöglicht einen sozial breiter abgestützten Kreis von Interessenten resp. Bewohnern.

4. Erschliessung

Das Gebiet der ZPP Nr. 3 Vorholzmat II ist als erschlossen im Sinn von Art. 19 Abs. 1 Raumplanungsgesetz (RPG) resp. Art. 7 Baugesetz zu betrachten. Im Hinblick auf seine bauliche Nutzung sind die Anlagen Wasser-, Energie- und Abwasserentsorgung entsprechend dem Plan Nr. 101 vom 7. November 2002 des Ingenieurbüros Markwalder & Partner, Burgdorf, erstellt worden.

Der Vorholzmatweg entspricht mit einer Breite von 5.00 m den Anforderungen von art. 7 Bauverordnung (BauV).

Problematisch erweist sich aufgrund des Versickerungskatasters die Entsorgung des Oberflächenwassers. Aufgrund des bei hohem Grundwasser geringen Flurabstand (< 1 m) muss die Versickerung klein gehalten werden².

Bei den noch erforderlichen Erschliessungsanlagen handelt es sich ausschliesslich um private Hauszufahrten und -zuleitungen im Sinne von Art. 106 Abs. 3 BauG.

² Vgl. Werner & Partner AG, Genereller Entwässerungsplan, GEP, Versickerungskarte, genehmigt am 2. Juni 2006

5. Zum Überbauungsplan und zu den Überbauungsvorschriften

5.1 Überbauungsplan

In Bezug auf die Gebäudetypologie trifft der revidierte Überbauungsplan eine klare Abgrenzung.

Ungefähr die südliche Hälfte des Plangebietes ist Einfamilien-, Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser vorbehalten (Baubereiche A). Reiheneinfamilienhäuser könnten entstehen, wenn Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser im Baubereich B an der Parzellengrenze zusammengebaut werden³.

Diese Unterteilung rechtfertigt sich einerseits aus dem Umstand, dass der Bedarf an Mehrfamilienhäusern im Gebiet Hofacher bereits weitgehend abgedeckt wird; andererseits aus der Absicht eine kohärente Siedlungsgestaltung zu bewerkstelligen.

Der nördliche Teil des Planperimeters ist Mehrfamilienhäusern (Baubereiche C) und für die grössere Spielfläche (Sektor c) bestimmt.

Die Baubereiche D sind unbewohnten, eingeschossigen An- oder Nebenbauten vorbehalten, insbesondere für die Erstellung offener oder geschlossener Abstellplätze für Motorfahrzeuge.

Offene Autoabstellplätze, insbesondere Besucherparkplätze können zudem in den Sektoren a angeordnet werden.

Die Sektoren b sind für die Gebäudeumgebung bestimmt, insbesondere für die Anlage von Gärten, Kinderspielflächen und Aufenthaltsbereichen.

Der Sektor d scheidet den geschützten Uferbereich entlang des Dorfbauches aus.

5.2 Überbauungsvorschriften

5.2.1 Art. 4

Entsprechend den Vorgaben von Art. 38 Abs. 1 BR gilt das Überbauungsplangebiet als Wohnzone im Sinne von Art. 34 Abs. 1 BR. Wegen der östlich, durchführenden, nur durch eine lockere Reihe von Einfamilienhäusern getrennten Bahnlinie der BLS und der nördlich gelegenen Arbeitszone "Am Strackbach" ist das Plangebiet im Sinne einer Aufstufung⁴ der Empfindlichkeitsstufe III zugeteilt worden⁵.

Das Lärmgutachten vom 18. Juni 2014 der Firma MJB Bauphysik und Akustik AG (Anhang) bestätigt die Zweckmässigkeit dieser Zuweisung.

³ Vgl. Art. 7 ÜV

⁴ Art. 43 Abs. 2 LSV

⁵ Vgl. Art. 38 Abs. 4 BR

5.2.2 Art. 5

Die ZPP Vorholzmatt II bezweckt eine dichte Überbauung mit Mehrfamilien-, Reihen- oder Einfamilienhäusern⁶. Die in Art. 38 Abs. 3 BR (noch) enthaltende Mindest-AZ 0.4 wurde bereits 2003 aufgehoben bzw. dessen irrtümliche Wiedereinführung 2010 soll gleichzeitig mit der vorliegenden Revision wieder rückgängig gemacht werden⁷.

Werden in den Baubereichen A wenigstens ein Einfamilienhaus⁸ mit einer BGF von 150 m² erstellt und in den Bereichen C Mehrfamilienhäuser mit einer BGF von wenigstens 600 bzw. 750 m²⁹, beträgt die minimale BGF in etwa 3'300 m². Bezogen auf die Gesamtfläche des Plangebietes (inkl. Grössere Spielfläche) von 8'291 m² entspricht dies einer AZ von 0.39¹⁰. Art. 38 Abs. 1 BR ist damit genüge getan.

Mit einer durchschnittlichen Wohnungsgrösse von 130 m² BGF in den Mehrfamilienhäusern gerechnet, sind zusammen mit den 8 Einfamilienhäusern mindestens etwa 25 Wohnungen innerhalb des Plangebietes zu erwarten.

Über die Gesamtfläche des Plangebietes berechnet, ermöglicht die max. AZ 0.5 eine BGF von 4'145.50 m². Gegenüber der Minimalüberbauung verbleibt somit ein Spielraum von 785.10 m² BGF. Im Baubereich C1 kann bei zwei Vollgeschossen maximal eine BGF von 660.40m² untergebracht werden; in den Baubereichen C2 bei zwei Vollgeschossen mit Dachausbau eine BGF von maximal 908 m².

Für einen Vollausbau der Baubereiche C müssen vom Spielraum insgesamt 376.40 m² BGF in Anspruch genommen werden. Es verbleiben noch 408.70 m² BGF, welche für die Baubereiche A zur Verfügung stehen.

Bleiben diese m² BGF unbeansprucht ergeben sich bei einem Vollausbau der Baubereiche C und je einem Einfamilienhaus mit 150 m² BGF in den Baubereichen A eine AZ von 0.45.

5.2.3 Art. 6 und 7

Die Baubereiche A sind grundsätzlich für Einfamilien- und Doppel Einfamilienhäuser sowie für An- und Nebenbauten bestimmt.

Mit der Möglichkeit eines Zusammenbaus im Baubereich B können Reiheneinfamilienhäuser entstehen.

Je Baubereich A ist wenigstens ein Einfamilienhaus zu erstellen.

5.2.4 Art. 8

Die Baubereiche C sind Mehreinfamilienhäusern von mindestens 600 bis 750 m² BGF vorbehalten.

⁶ Art. 38 Abs. 1 BR

⁷ Vgl. Ziff. 6 unten

⁸ Art. 6 Abs. 2 ÜV

⁹ Art. 8 Abs. 2 ÜV

¹⁰ Art. 38 Abs. 1 BR

5.2.5 Art. 6 ff

Die Baubereiche A – D begrenzen mit Baulinien die Überbaubaren Flächen. Sie bestimmen die Lage der Gebäude, die maximalen Masse, deren Grundrisse und die einzuhaltenden minimalen Bauabstände¹¹.

In den Baubereichen A, gegebenenfalls B und C1 sind zweigeschossige Bauten mit Dachausbau zulässig, deren Gebäudehöhe auf 8.00 m beschränkt ist¹².

Wegen des geringen Flurabstandes des Grundwassers (Ziff. 4) wird die Gebäudehöhe in den Baubereichen C2 auf 8.50 m angehoben. Damit soll eine optimale Nutzung des Dachgeschosses ermöglicht werden.

In Abweichung von Art. 11 Abs. 2 BR werden Aufschüttungen bis zur Höhe der Oberkante des fertigen Terrains flächenmässig beschränkt. Möglich bleiben Aufschüttungen für eine vorgelagerte Terrasse.

In den Baubereichen C soll in den Zugangsbereichen der Barrierenfreiheit eine über die Bestimmungen der Baugesetzgebung hinausgehende, erhöhte Beachtung geschenkt werden.

In den Baubereichen D und gegebenenfalls B sind unbewohnte, eingeschossige An- oder Nebenbauten zulässig, deren Gebäudehöhe auf 3.20 m beschränkt ist¹³.

5.2.6 Art. 17 ff

Art. 17 ff legen den Zweck und die Gestaltung der Sektoren a – c fest:

Sektor a	Insbesondere bestimmt für Hauszufahrten und offene Abstellplätze für Motorfahrzeuge ¹⁴ .
Sektor b	Insbesondere bestimmt für Gartenanlagen, Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche gemäss Art. 44 f BauV ¹⁵ .
Sektor c	Ausschliesslich als grössere Spielfläche gemäss Art. 46 BauV ausgeschieden. Hergerichtet werden muss sie frühestens im Zeitpunkt der Erstellung der 21. Wohnung ¹⁶ . Spätestens zu diesem Zeitpunkt müssten auch die Pflichten und Rechte der einzelnen Gebäudeeigentümer an der grösseren Spielfläche geregelt sein ¹⁷ . Mit Vorteil sollte die Einwohnergemeinde als Alleineigentümerin der Grundstücke im Planperimeter eine Regelung der Eigentumsrechte und –pflichten mit dem Verkauf eines erstens Grundstücks aufgleisen, mit der Ausscheidung des Baubereiches C als Miteigentumsparzelle mit subjektiv dinglicher Wirkung, als Anmerkungsparzelle ¹⁸ .

¹¹ Art. 10 und 12 ÜV

¹² Art. 7 Abs. 2, Art. 8 und 11 ÜV

¹³ Art. 7 Abs. 1, Art. 9 und 11 Abs. 2 ÜV

¹⁴ Art. 15 ÜV

¹⁵ Art. 16 ÜV

¹⁶ Art. 17 Abs. 3 ÜV

¹⁷ Art. 23 ÜV

¹⁸ Art. 655a ZGB

