



Gemeinderat Wiler b. U.

## Ortsplanungsrevision Wiler bei Utzenstorf, Öffentliche Auflage nach Art. 60 Abs. 3 BauG

Von der Gemeindeversammlung beschlossene  
Änderung gegenüber dem Stand  
«öffentliche Auflage 27.10.2022 – 28.11.2022»

## Teil A: Erläuterungen

### 1 Ausgangslage

Soweit öffentlich aufgelegte Vorschriften oder Pläne vor oder bei der Beschlussfassung oder im Genehmigungsverfahren geändert werden, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache oder Beschwerde zu geben.

Gegenüber dem Stand der ersten öffentlichen Auflage (27.10.2022 – 28.11.2022) wurden aufgrund von Einsprachen Anpassungen an den Unterlagen der Ortsplanungsrevision vorgenommen. Diese wurden durch die Gemeindeversammlung am 08.06.2023 beschlossen. Zusätzlich wurde an der Gemeindeversammlung ein zusätzlicher Antrag aus der Versammlung beschlossen. Während der Teil A dieses Dossiers die Änderungen beschreibt, umfasst Teil B einen Auszug aus den jeweilig angepassten Planungsinstrumenten. Gemäss Art. 60 Abs. 3 BauG wird mit einer zusätzlichen öffentlichen Auflage allen davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache oder Beschwerde gegeben.

Die Anpassungen betreffen Änderungen am Zonenplan, am Schutzzonenplan und am Baureglement (siehe Erläuterungen in Kap. 3.1 – 3.5 und Kap. 1.1 – 1.5).

### 2 Verfahren

Das Verfahren richtet sich nach Art. 60 Abs. 3 BauG. Die von der Änderung speziell betroffenen Grundeigentümer/innen wurden über die Änderungen informiert, zusätzlich wird dieses Dossier öffentlich aufgelegt. Einsprachen und Rechtsverwahrungen gegen die Änderung sind innerhalb der Auflagefrist schriftlich und begründet einzureichen.

### **3 Erläuterungen der einzelnen Änderungen**

#### **3.1 Intensivlandwirtschaftszone (Zonenplan und Baureglement)**

Aufgrund von fünf Einsprachen und einer Petition mit über 200 Unterschriften während der öffentlichen Auflage gegen die Intensivlandwirtschaftszone, hat der Gemeinderat entschieden, auf die Einzonung der Intensivlandwirtschaftszone im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision zu verzichten und diese Fläche aus der Ortsplanungsrevision auszunehmen. Vor einer Weiterführung der Planung sind verschiedene Themen wie die verkehrlichen Auswirkungen weiter zu vertiefen. Die Weiterführung dieser Planung würde in einem separaten Verfahren mit separater Vorlage an der Gemeindeversammlung erfolgen. Aufgrund dieser Ausgangslage wurden auch noch keine Einspracheverhandlungen mit den Einsprechenden geführt.

#### **3.2 Verzicht auf Einzonung Parzelle Nr. 687**

Auf die Einzonung der überbauten Parzelle Nr. 687 wird auf Antrag des Grundeigentümers verzichtet. Die bestehenden und weiterhin vorgesehenen Nutzungen können auch in der Landwirtschaftszone weitergeführt werden.

#### **3.3 Geschützter Baum (Schutzonenplan)**

Auf die zusätzliche Unterschutzstellung der Linde auf dem Grundstück Nr. 257 wird verzichtet, der Baum wird im Schutzonenplan gestrichen.

#### **3.4 Anpassung Art. 36 Abs. 5 Baureglement (Landschaftsschutzgebiet)**

Im Baureglement wird der bisher vorgesehene Art. 36 Abs. 5 gestrichen. Dieser sah eine Aufweichung der Bestimmungen des Landschaftsschutzgebiets für einen neuen Autobahnanschluss vor.

Weiter wurde ein Antrag an der Gemeindeversammlung gutgeheissen, dass die zulässige Dauer für temporäre temporäre Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Produktion von maximal 6 Monaten auf maximal 9 Monate pro Jahr zu erhöhen.

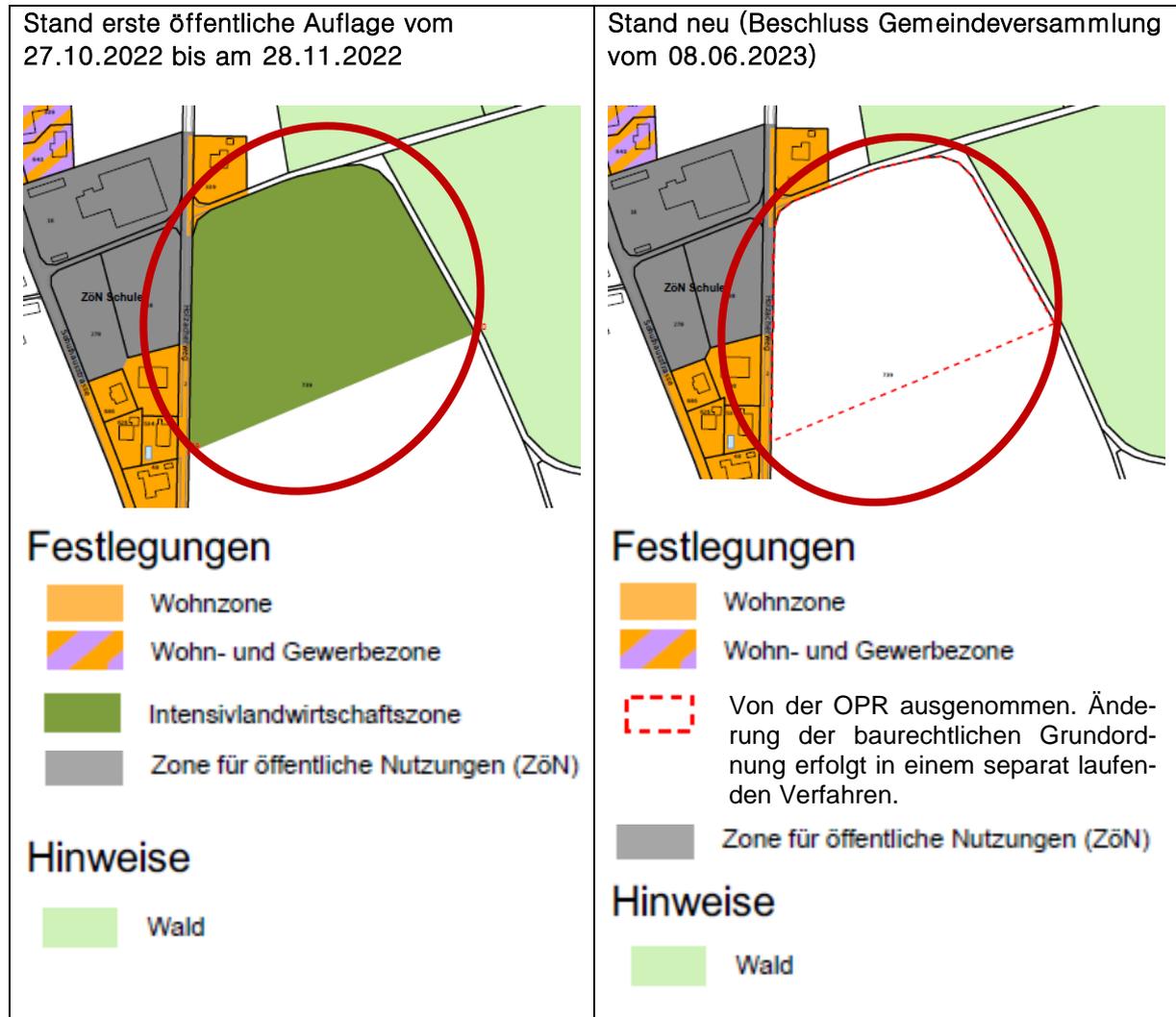
#### **3.5 Anpassung Art. 38 Abs. 1 Baureglement (Ökologie im Siedlungsgebiet)**

Im Baureglement wird in Art. 38 Abs. 1 der ökologische Ausgleich neu verbindlich und nicht als Möglichkeit formuliert. Die Bestimmung umfasst die Begrünung von Flachdächern, die ökologisch wirksame Bepflanzung von Böschungen den Ersatz von Bäumen und Hecken sowie Aussenbeleuchtungen sparsam und gezielt einzusetzen.

**Teil B: Änderung nach Art. 60 Abs. 3 BauG**

**1 Änderungen am Zonenplan, am Schutzzonenplan und am Baureglement**

**1.1 Intensivlandwirtschaftszone (Zonenplan und Baureglement)**



**Stand erste öffentliche Auflage vom 27.10.2022 bis am 28.11.2022**Intensivlandwirt-  
schaftszone**Art. 15 Intensivlandwirtschaftszone**Nutzungsart und  
Zonenzweck

1 Die Intensivlandwirtschaftszone ist eine besondere Landwirtschaftszone<sup>1</sup>. Sie dient der überwiegend bodenunabhängigen pflanzenbaulichen und gartenbaulichen Nutzung.

Gestaltung und  
Anordnung der  
Bauten

2 Die Hochbauten sind unter Beachtung der technischen Anforderungen bezüglich Grösse, Höhe, Anordnung und Material möglichst optimal und angrenzend an die bestehende Bebauung einzupassen. Bei der Anordnung der Bauten ist die flächensparende und kompakte Anordnung sicherzustellen, die Bauten und Anlagen sind so anzuordnen dass die unüberbauten Teile der Intensivlandwirtschaftszone als zusammenhängend bewirtschaftbares Kulturland erhalten bleiben.

Gebäudemasse und  
-abstände

3 Die Dachgestaltung ist wie in den Arbeitszonen frei.

4 Bauten und Anlagen dürfen die maximale Gesamthöhe von 8.5 m nicht überschreiten. Gebäudelänge und -breite sind frei, der minimale Grenzabstand beträgt allseitig 4.0 m.

Weitere  
Bestimmungen

5 Die Kosten für Bau, Betrieb und Unterhalt der Erschliessungsanlagen gehen zu Lasten der Grundeigentümer der Intensivlandwirtschaftszone.

6 Baubewilligungen für Bauten und Anlagen in der Intensivlandwirtschaftszone sind mit der Auflage<sup>2</sup> zu erteilen, dass diese nach Wegfall der Zweckbestimmung zu entfernen und das natürliche Terrain wiederherzustellen und zu rekultivieren sind.

7 Es gelten die Bestimmungen der ES III.

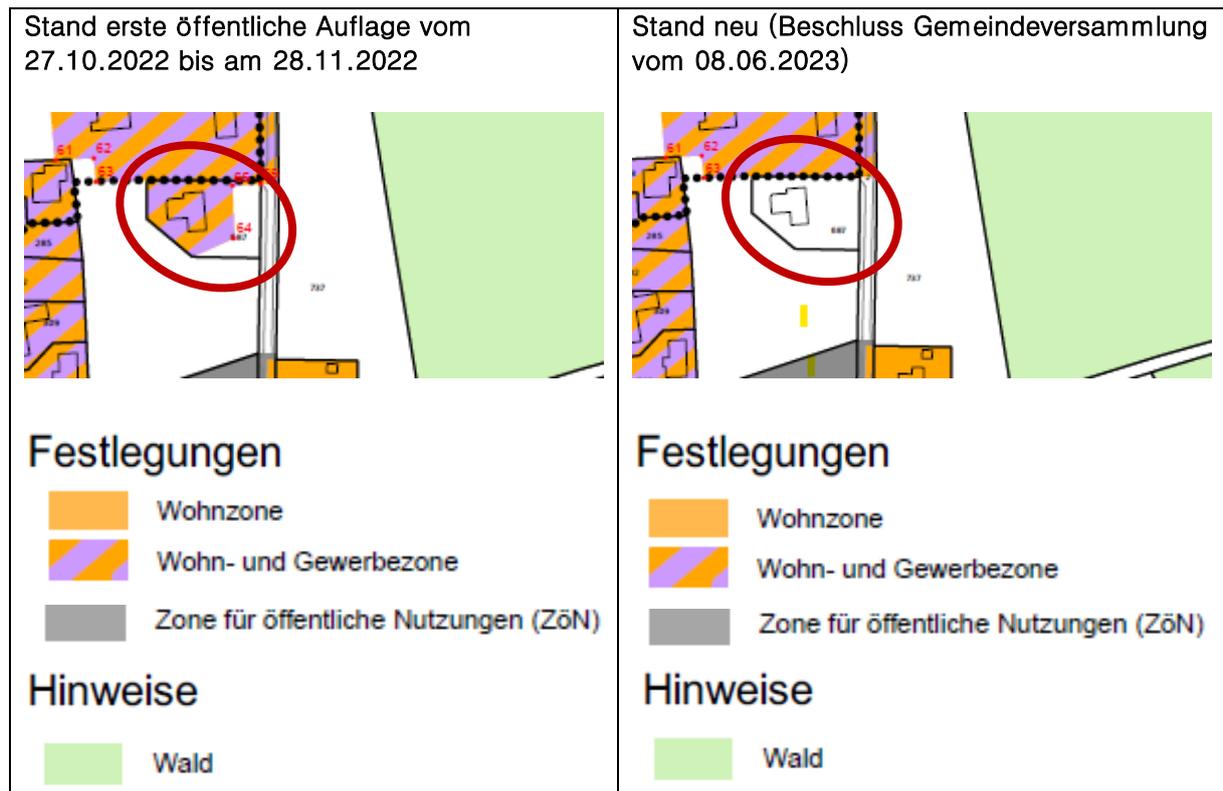
**Stand neu (Beschluss Gemeindeversammlung vom 08.06.2023)**Intensivlandwirt-  
schaftszone**Art. 16 Intensivlandwirtschaftszone**

Die Einzonung der Intensivlandwirtschaftszone ist von der aktuellen Ortsplanungsrevision ausgenommen.

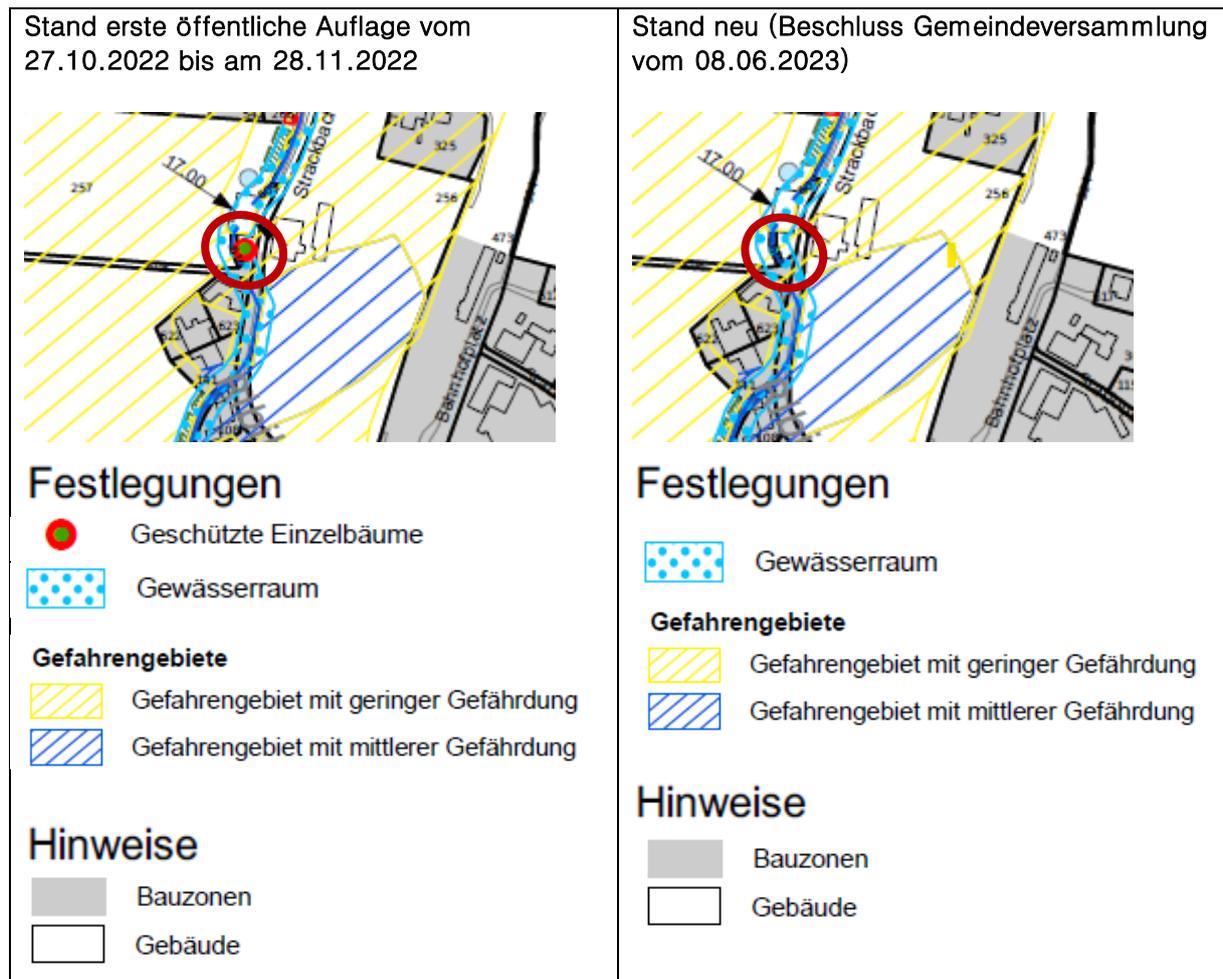
<sup>1</sup> Vgl. Art. 16a Abs. 3 RPG

<sup>2</sup> Entfernungsaufgabe gemäss Art. 84a BauG

## 1.2 Einzonung Teilparzelle Nr. 687 (Zonenplan)



### 1.3 Geschützter Baum (Schutzzonenplan)



## 1.4 Anpassung Art. 36 Abs. 5 Baureglement

Stand erste öffentliche Auflage vom 27.10.2022 bis am 28.11.2022

Landschafts-  
schutzgebiet

### Art. 36 Landschaftsschutzgebiet

1 Die im Schutzzonenplan bezeichneten Landschaftsschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG und bezwecken die ungeschmälerete Erhaltung und Freihaltung der offenen Landschaft.

2 Die Landschaftsschutzgebiete dürfen nur landwirtschaftlich genutzt werden. Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind unter Vorbehalt von Abs. 3 und 5 nicht zugelassen.

3 Ausnahmen für standortgebundene landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind in begründeten Fällen und unter dem Nachweis einer umfassenden Interessenabwägung möglich. Zugelassen sind zudem temporäre Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Produktion während einer Dauer von maximal 6 Monaten pro Jahr.

4 Allfällige Bauvorhaben sind auf ihre Wirkung hin durch die Fachberatung beurteilen zu lassen.

5 Im Landschaftsschutzgebiet südlich des Siedlungsgebietes ist die Erstellung eines Autobahnzubringers möglich. Diese hat den Anliegen des Landschaftsschutzes so weit als möglich Rechnung zu tragen.

Stand neu (Beschluss Gemeindeversammlung vom 08.06.2023)

Landschafts-  
schutzgebiet

### Art. 36 Landschaftsschutzgebiet

1 Die im Schutzzonenplan bezeichneten Landschaftsschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG und bezwecken die ungeschmälerete Erhaltung und Freihaltung der offenen Landschaft.

2 Die Landschaftsschutzgebiete dürfen nur landwirtschaftlich genutzt werden. Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind unter Vorbehalt von Abs. 3 ~~und 5~~ nicht zugelassen.

3 Ausnahmen für standortgebundene landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind in begründeten Fällen und unter dem Nachweis einer umfassenden Interessenabwägung möglich. Zugelassen sind zudem temporäre Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Produktion während einer Dauer von maximal 9 Monaten pro Jahr.

4 Allfällige Bauvorhaben sind auf ihre Wirkung hin durch die Fachberatung beurteilen zu lassen.

~~5 Im Landschaftsschutzgebiet südlich des Siedlungsgebietes ist die Erstellung eines Autobahnzubringers möglich. Diese hat den Anliegen des Landschaftsschutzes so weit als möglich Rechnung zu tragen.~~

## 1.5 Anpassung Art. 38 Abs. 1 Baureglement

<b>Stand erste öffentliche Auflage vom 27.10.2022 bis am 28.11.2022</b>	
Ökologischer Ausgleich und Energie im Siedlungsgebiet	<p><b>Art. 38     Ökologie und Energie im Siedlungsgebiet</b></p> <p>Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, d.h. der Erhaltung resp. Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebietes und der Vernetzung von Biotopen sind nach Möglichkeit</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 50 m<sup>2</sup> übersteigt, zu begrünen, sofern sie nicht für die Nutzung der Sonnenenergie verwendet werden;</li> <li>– Böschungen ökologisch wirksam zu bepflanzen;</li> <li>– gefälltte oder abgehende Bäume und Hecken zu ersetzen;</li> <li>– Aussenbeleuchtungen, die nicht der öffentlichen Sicherheit dienen, sparsam und gezielt einzusetzen.</li> </ul>
<b>Stand neu (Beschluss Gemeindeversammlung vom 08.06.2023)</b>	
Ökologischer Ausgleich und Energie im Siedlungsgebiet	<p><b>Art. 38     Ökologie und Energie im Siedlungsgebiet</b></p> <p>Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, d.h. der Erhaltung resp. Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebietes und der Vernetzung von Biotopen sind <del>nach Möglichkeit</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 50 m<sup>2</sup> übersteigt, zu begrünen, sofern sie nicht für die Nutzung der Sonnenenergie verwendet werden;</li> <li>– Böschungen ökologisch wirksam zu bepflanzen;</li> <li>– gefälltte oder abgehende Bäume und Hecken zu ersetzen;</li> <li>– Aussenbeleuchtungen, die nicht der öffentlichen Sicherheit dienen, sparsam und gezielt einzusetzen.</li> </ul>

## Auflagezeugnis zur öffentliche Auflage nach Art. 60 Abs. 3 BauG

Publikation im Amtsblatt	vom 21.06.2023
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom 22.06.2023
Öffentliche Auflage nach Art. 60 Abs. 3 BauG	vom 22.06.2023 bis 21.07.2023