



Herzlich willkommen!

**Informationsanlass vom 19.09.2024
zur Ortsplanungsrevision 2024+**

1

1



1. Begrüssung und Ablauf der Informationsveranstaltung

durch Gemeindepräsidentin
Sibylle Schönmann

2

2



Ablauf

1. Begrüssung / Ablauf
2. Ausgangslage / Ziele Ortsplanungsrevision
3. Organisation
4. Partizipative Begleitung
5. Die Planungsinstrumente im Einzelnen
6. Weiteres Vorgehen
7. Fragen / Diskussionen
8. Verabschiedung

3

3




Ausgangslage Ortsplanungsrevision

- OPLA Niederbipp aus Jahr 2012 / OPLA Wolfisberg aus Jahr 1996
- OPLA Niederbipp bestehend aus Baureglement (GBR), Zonenplan Siedlung, Zonenplan Landschaft mit Naturgefahren, Zonenplan Gewässerraum + Richtpläne Gemeindepositionierungs-System (GPS) sowie Richtplan Verkehr
- OPLA Wolfisberg bestehend aus Baureglement, Zonenplan Siedlung/Landschaft, Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren
- 2020: Fusion Gemeinden Niederbipp und Wolfisberg, keine einheitliche baurechtliche Grundordnung
- Übergeordnete Grundlagen Bund, Kanton, Region: Raumplanungsgesetz Bund, kantonaler Richtplan und kantonale Baugesetzgebung sowie Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) berücksichtigt

4

4



Ziele Ortsplanungsrevision

- Zusammenführung der beiden Ortsplanungen Niederbipp/Wolfisberg zu einheitlicher Planung
- Fokus auf Nachhaltigkeit; Aktualisierung und Ergänzung Themen, die an Bedeutung gewonnen haben
- Bedürfnisse Bevölkerung i.S. Lebensqualität in den Quartieren, nachhaltige Entwicklung einfließen lassen

5

5



Ziele Ortsplanungsrevision

- Praxisnahe Ausgestaltung GBR aufgrund Erfahrung in der Anwendung, Korrektur von Fehlern
- Überprüfung und Anpassungen Zonen für öffentliche Nutzung (ZöN) sowie Überbauungsordnungen (UeO's) und Anhänge zum GBR
- Bewusster Verzicht auf Neueinzonungen, Aufzonungen oder Umzonungen, für welche Baulandbedarf geltend gemacht werden müsste (starkes Wachstum verlangsamen)

6

6



7


Organisation

Arbeitsgruppe zur Erarbeitung und Begleitung der OPLA-Revision bestehend aus folgenden Mitgliedern:

- Christoph Meyer, Gemeinderat, Präsident Baukommission
- Daniel Hunziker, Mitglied Baukommission
- Nadja Lackner, Leiterin Bau
- Thomas Beer, Stv. Leiter Bau
- Ulrich Leuenberger, Vertreter Ortsteil Wolfisberg
- Peter Brotschi, Vertreter Verein Fokus 4704
- Roger Bloch, Forum A GmbH, Vertreter lokales Architekturbüro
- Esther Schiegg / Peter Perren, ecoptima ag (Planungsbüro)

8

8




Partizipative Begleitung

- Einbezug der Anliegen von Bevölkerung, Vereinen, Interessengruppen, Gewerbe und weiteren Interessierten von Beginn an mit Begleitung durch Firma Conseil 3
- Anfang 2024 „Ideenbriefkasten“ online und schriftlich: einfache Übermittlung von Ideen aller Art
- Aufbau einer Fokusgruppe, welche sich anschliessend im ersten Semester 2024 intensiv mit den Anliegen befasst hat
- Ergebnisse aus Fokusgruppe flossen in OPLA-Revision mit ein und wurden Fokusgruppe im August 2024 präsentiert

9


9



5. Die Planungsinstrumente im Einzelnen

10

10




Die Planungsinstrumente im Einzelnen

- **Baureglement**
- Zonenplan Siedlung
- Zonenplan Landschaft
- Zonenplan Gewässerraum mit Naturgefahren

11

11



Die Planungsinstrumente im Einzelnen

Vorgehen Zusammenführung Baureglements
Niederbipp/Wolfisberg:

- Systematik und Aufbau Niederbipp beibehalten
- Überführung Vorschriften Wolfisberg in Baureglement Niederbipp
- Darstellung Änderungen im neuen Baureglement grundsätzlich **in roter Schrift**,
Änderungen Wolfisberg **zusätzlich gelb hinterlegt**

STADT UND GEMEINSCHAFTLICHE VERFAHREN

Gemeinde Niederbipp

Revision Ortsplanung

Baureglement (BR)

Die Planung beruht auf:

- Baureglement
- Zonenplan Siedlung
- Zonenplan Landschaft
- Zonenplan Gewässerraum mit Naturgefahren

Anderer Unterlagen:

- Flächennutzungsplan
- Katasterplan

Datum: 8. August 2024

Änderungen gegenüber BR werden ab dem 15.12.2023 durch rote Änderungen
für Neubewerbeneingaben umgesetzt.

Änderungen in gelber Schrift sind lediglich noch durch eine (gelbe) Spalte in Änderungen

Quelle: Sigmund & Partner, Architekten, Bauingenieure AG, 3000 Bern, Telefon 031 310 11 11, www.sigmund.com

12



Die Planungsinstrumente im Einzelnen

Wichtigste Änderungen im Baureglement im Überblick:


- Zulassung von **Zwischennutzungen** in brachstehenden Gebäuden, (Art. 1 Abs. 1 und 3), max. 5 Jahre mit Option Verlängerung um 5 Jahre
- **Gewerbeanteil in Mischzonen** entlang Hauptstrassen: Aufhebung „anzustrebender“ Mindestanteil von 50%, stattdessen Vorgabe Gewerbe im EG strassenseitig entlang Oberer und Unterer Dürrmühlenstrasse (Art. 1 Abs. 1)



↔ Abschnitte mit Gewerbe im EG strassenseitig in Mischzonen

13


13



Die Planungsinstrumente im Einzelnen

Wichtigste Änderungen im Baureglement im Überblick:

- Überführung **Wohnzone 1 (W1)** Wolfisberg in W1 Niederbipp
 - > Anpassung **Gebäudelänge** Niederbipp (16m) an Wolfisberg: **neu auch 25m**
 - > für Wolfisberg gilt neu Gesamthöhe (11m) statt traufseitige Fassadenhöhe (5m) = vergleichbare Bauhöhe aufgrund anderer Messweise und Dachvorgaben



- **Wohnzone 2 klein (W2k):** Anpassung **Gebäudelänge** analog W1 auf **25m**

14

14



Die Planungsinstrumente im Einzelnen

Wichtigste Änderungen im Baureglement im Überblick:

- **Beibehaltung Dorfzone Wolfisberg:**
 - > Überführung in neues Baureglement
 - > Anpassung Höhenmass, neu gilt Gesamthöhe (13m) statt traufseitiger Fassadenhöhe (7.5m) = vergleichbare Bauhöhe
- **Aufhebung max. Gebäudelänge (40m) in Arbeitszone** (zu einschränkend)
- Einführung **Mindestnutzung in Arbeits- und Industriezonen** (verdichtetes Bauen): mindestens 2 Vollgeschosse oder 50% der zulässigen Gesamthöhe

15

15



Die Planungsinstrumente im Einzelnen

Wichtigste Änderungen im Baureglement im Überblick:

- Anpassung **Grünflächenziffer** an BMBV: **in Zonen A und I** unverändert 15%, aber da begrünte Autoabstellplätze nicht mehr angerechnet werden können = mehr echte Grünflächen erforderlich
- Überführung **Regelung eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile** (z. B. Wohnräume, Wintergärten) aus BR Wolfisberg ins neue BR
- **Aufhebung Mehrlängenzuschlag in den Wohn- und Mischzonen** zugunsten häuslicher Bodennutzung

16

16



Die Planungsinstrumente im Einzelnen

Wichtigste Änderungen im Baureglement im Überblick:

- **Gestaltungsfreiheit bei gemeinsamer Projektierung:** Ausschluss für Dorfzone Wolfisberg; in übrigen Zonen qualitätssicherndes Verfahren erforderlich
- **Weilerzone:** leichte Anpassungen für mehr Entwicklungsspielraum (vorbehaltlich Vorprüfung durch Kanton)
- **Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN):** neu auch andere Nutzungen in untergeordnetem Rahmen zulässig, sofern Hauptzweck nicht beeinträchtigt
- diverse **kleinere Anpassungen in einzelnen ZÖN** (z.B. Zweck Spital erweitert; Aufhebung max. Gebäudelänge in ZÖN Schulanlagen), neue ZÖN 13 beim Kiesplatz (*Erläuterung unter Zonenplanänderungen*)

17

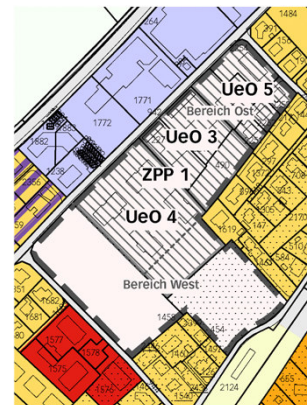
17



Die Planungsinstrumente im Einzelnen

Wichtigste Änderungen im Baureglement im Überblick:

- **Zone mit Planungspflicht (ZPP) 1 Breitstein:**
 - > Aufhebung bestehender Richtplan im Anhang BR
 - > Unterteilung ZPP in bebauten Teil Ost und nicht bebauten Teil West
 - > neue Vorschriften zum Bereich West auf Grundlage Richtprojekt aus qualitätssicherndem Verfahren
- **ZPP 4 Brauschür:** Anpassung Vorschriften, so dass Ersatz Brauschür durch ebenbürtigen Neubau von hoher Qualität möglich ist



18

18



Die Planungsinstrumente im Einzelnen

Wichtigste Änderungen im Baureglement im Überblick:

- **Neuer Artikel zum nachhaltigen Bauen:** Verwendung von nachhaltigen Materialien wie Holz, rezyklierter Beton o. ä. nach Möglichkeit, bei grösseren Bauvorhaben (ab 3 Mio.) zwingend min. 50% nachhaltige Materialien
- Überführung **Regelungen Wolfisberg zu Stützmauern und Böschungen:** Staffelung Stützmauern bereits ab 1.20m, Böschungen max. 45° geneigt und 1.20m hoch (bessere Einordnung), Baukommission kann im Einzelfall Abweichungen zulassen

19

19



Die Planungsinstrumente im Einzelnen

Wichtigste Änderungen im Baureglement im Überblick:

- **Aussenraumgestaltung:** Ergänzungen zur ökologisch wertvollen und wasserdurchlässigen Gestaltung (insb. keine versiegelten Schottergärten, Thujahecken u. dgl.), Bepflanzung standortgerecht und überwiegend einheimisch
- neu **Dachbegrünungspflicht für nicht begehbare Flachdächer** (ausgenommen Flächen unter 40m²)
- Spezifische Regelungen für **Dachgestaltung und –aufbauten in Wolfisberg:**
 - > Flach- und Pultdächer auf Hauptbauten weiterhin verboten (Schutz Ortsbild)
 - > leichte Flexibilisierung Dachneigung: min. 20° bis 45° (bisläng 30° bis 45°)

20

20



Die Planungsinstrumente im Einzelnen

Wichtigste Änderungen im Baureglement im Überblick:

- **Flexibilisierung Regelung Attikageschoss** für mehr Gestaltungsspielraum:
 - > Geschosshöhe neu 3.3m anstelle 3.0m
 - > Dachvorsprünge auf allen Seiten 3m überragend, max. bis zur Fassadenlinie
 - > Attika und Dachvorsprung müssen auf einer ganzen Fassade mind. 2.0m gegenüber darunterliegendem Geschoss zurückversetzt sein (Vorgabe Kanton)
- **neuer Artikel zu Lichtemissionen**, insb. sind Lichtreklamen, beleuchtete Schaufenster neu zw. 22 und 6 Uhr auszuschalten (Begrenzung Lichtverschmutzung)
- **Landschaftsschutzgebiete Wolfisberg**: Ergänzung Artikel mit spezifischen Bestimmungen zu Gebieten «Buechmatt Ankehubel» und «Allmänd» (unverändert)

21

21



Die Planungsinstrumente im Einzelnen

Wichtigste Änderungen im Baureglement im Überblick:

- Lockerung **Anordnung grosser Grenzabstand**: nicht im Norden, ansonsten frei
- **Gebäudeabstand**: Reduktion mittels Näherbaurechten um maximal 50% bis auf mindestens 5.0 m zulässig
- **Gebäudestellung Wolfisberg**: Übernahme der bisherigen Regelung ins BR
- **Kniestockhöhe Wolfisberg**:
 - > Dorfzone unverändert 1.0 m
 - > W1 aufgrund Überführung ins BR Niederbipp neu 1.5m statt 1.4m

22

22



Die Planungsinstrumente im Einzelnen

Wichtigste Änderungen im Baureglement im Überblick:

- **neuer Artikel zur Parkierung** für haushälterische Bodennutzung:
 - > Grundsatz: Parkierung nach Möglichkeit gebäudeintegriert
 - > max. zehn oberirdische Parkplätze (Ausnahmen für Restaurants möglich)
- Überführung der Regelung zu **Strassenabständen nach überlieferter Bauweise in der Dorfzone Wolfisberg** ins neue BR
- Redaktionelle Bereinigung und leichte Anpassung der Bestimmungen zu den **Zuständigkeiten GR, Bauko, Bauverwaltung**

23

23




Die Planungsinstrumente im Einzelnen

Überprüfung und Straffung der **Anhänge zum Baureglement**:

- Anhang 1: Abkürzungen
- Anhang 2: Erläuternde Skizzen (Gewässerraum, Strassenabstand)
- Anhang 3: Verweise (übergeordnetes Recht, wichtige Web-Adressen)
- Anhang 4: Inventar Einzelbäume, Baumreihen, Hochstamm-Obstgärten, Alleen
- Anhang 5: Zonen mit bestehenden (Teil-)Überbauungsordnungen (UeO)

24

24




Die Planungsinstrumente im Einzelnen

- Baureglement
- **Zonenplan Siedlung**
- Zonenplan Landschaft
- Zonenplan Gewässerraum mit Naturgefahren

25

25




Die Planungsinstrumente im Einzelnen

Grundsätze Zonenplan Siedlung:

- Zusammenführung zu einem einzigen Zonenplan Siedlung
- Niederbipp verfügt aus letzter Ortsplanungsrevision über genügend Baulandreserven und kann keinen Baulandbedarf Wohnen geltend machen.
- Lediglich Anpassungen, bei welchem Baulandbedarf Wohnen nicht beansprucht wird, sind möglich → entspricht auch Strategie GR für geringeres Wachstum

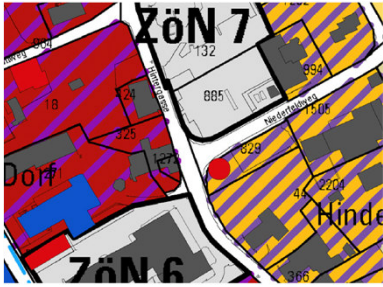
26

26



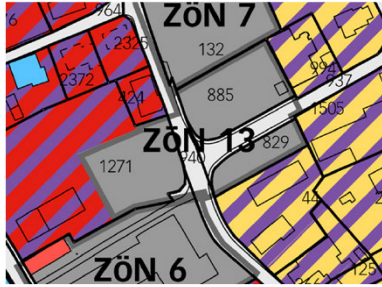
Die Planungsinstrumente im Einzelnen

Neue Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) Nr. 13 im Ortszentrum



alter Zustand

→




neuer Zustand

Zweck gem. BR:
Freifläche, Platz,
Parkanlage,
Durchführung von
Anlässen, Parkplätze

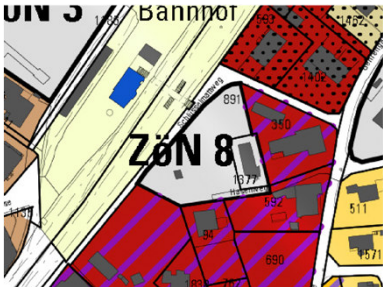
27

27



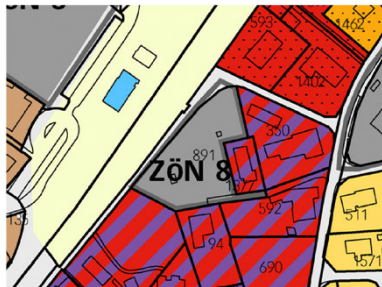
Die Planungsinstrumente im Einzelnen

Umzonung Parzelle Nr. 1377, GB Niederbipp (Swisscom)



alter Zustand

→




neuer Zustand

Swisscomgebäude
wird künftig nur noch
im UG für Technik
genutzt > Umzonung
ermöglicht flexiblere
Nutzung der
oberirdischen
Geschosse

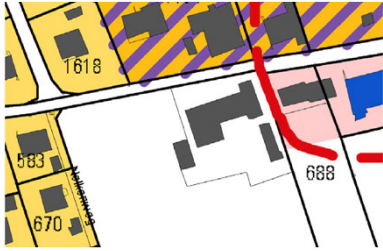
28

28

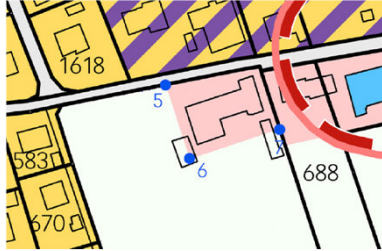


Die Planungsinstrumente im Einzelnen

Einzonung bebauter Flächen am Siedlungsrand: Parzelle Nr. 1523, Niederbipp



alter Zustand




neuer Zustand

Einzonung Hauptgebäude plus kleiner Grenzabstand (Vorgabe Kanton), kein Wohnbaulandbedarf, da bereits bebaut


29

29




Die Planungsinstrumente im Einzelnen

Einzonung bebauter Flächen am Siedlungsrand: Parzelle Nr. 504, Niederbipp



alter Zustand




neuer Zustand

Einzonung Hauptgebäude plus kleiner Grenzabstand (Vorgabe Kanton), kein Wohnbaulandbedarf, da bereits bebaut


30

30




Die Planungsinstrumente im Einzelnen

Einzonung bebauter Flächen am Siedlungsrand: Parzelle Nr. 31, Wolfisberg



alter Zustand




neuer Zustand

Einzonung Hauptgebäude plus kleiner Grenzabstand (Vorgabe Kanton), kein Wohnbaulandbedarf, da bereits bebaut

31

31




Die Planungsinstrumente im Einzelnen

Weitere Anpassungen im Zonenplan Siedlung:

- **Ortsbildschutzgebiete:**
 - > in Niederbipp Abgrenzung gemäss Baugruppen des Bauinventars, ausser: Baugruppe B Untere Dürrmühlestrasse: Brauischür aus Ortsbildschutzgebiet
 - > Ortsbildschutzgebiet Wolfisberg beibehalten, trotz Wegfall Baugruppe
- Formelle Anpassungen:
 - > **Nachführung von UeOs** im Zonenplan und bessere Darstellung UeOs in ZPP
 - > **Aktualisierung Bauinventar** (im Zonenplan nur hinweisend dargestellt)

32

32




Die Planungsinstrumente im Einzelnen

- Baureglement
- Zonenplan Siedlung
- **Zonenplan Landschaft**
- Zonenplan Gewässerraum mit Naturgefahren

33

33



Die Planungsinstrumente im Einzelnen

Grundsätze Landschaftsplanung:

- neue Grundlage: **Inventarplan** über die gesamte Gemeinde mit allen wertvollen und schutzwürdigen Natur- und Landschaftsräumen sowie -objekten, inkl. der übergeordnet geschützten (Anforderung Kanton)
- **Inventar Niederbipp** bereits umfassend vorhanden > **Überprüfung und Aktualisierung** im Rahmen der Ortsplanungsrevision (sowohl Hinweise aus übergeordneten Grundlagen als auch kommunales Inventar)
- **Inventar Wolfisberg** nur teilweise vorhanden > **Neuerhebung** kommunales Inventar durch ortskundige Fachpersonen im Rahmen der Ortsplanungsrevision (insb. Bäume, Hochstamm-Obstgärten)

34

34



Die Planungsinstrumente im Einzelnen

Grundsätze Landschaftsplanung:

- Zusammenführung zu einem einzigen Zonenplan Landschaft, Grundlage ist der neuen Inventarplan
- Zonenplan Landschaft enthält nur noch kommunale Festlegungen – wie Landschaftsschutzgebiete, Vernetzungskorridor, markante Einzelbäume, Aussichtspunkte etc. – und einige wenige Hinweise wie Hecken, Ufergehölze, Trockenstandorte etc., für welche bereits übergeordnet ein Schutz gilt
- Gefahrenggebiete werden neu für die gesamte Gemeinde im Zonenplan Gewässerraum mit Gefahrenggebieten dargestellt.

35

35



Die Planungsinstrumente im Einzelnen

Inhaltliche Änderungen im Zonenplan Landschaft:


- Niederbipp: Aktualisierung der überprüften Natur- und Landschaftswerte
- Wolfisberg: Aufnahme der neu aufgenommenen Objekte (Einzelbäume, Hochstamm-Obstgärten, Aussichtspunkte, Trockensteinmauer) in den Zonenplan Landschaft als Festlegung

Auszug Anhang 4 GBR mit Objekten Wolfisberg:

50	22, G8 Wolfisberg	2 Einzelbäume	NEB	2
51	208, G8 Wolfisberg	Einzelbaum	NEB	2
52	85, G8 Wolfisberg	Einzelbaum (Linde)	NEB	2
53	13, G8 Wolfisberg	2 Einzelbäume (Buche)	NEB	2
54	93, G8 Wolfisberg	Einzelbaum	NEB	2
55	121, G8 Wolfisberg	Baumgruppe	NO	2
56	415, G8 Wolfisberg	Obstgarten	NO	2
57	427, G8 Wolfisberg	Obstgarten	NO	2
58	43, G8 Wolfisberg	Obstgarten	NO	2
59	116, G8 Wolfisberg	Obstgarten	NO	2
60	18, G8 Wolfisberg	Hochstammobstgarten	NO	2
61	417, G8 Wolfisberg	Hochstammobstgarten	NO	2
62	134, G8 Wolfisberg	Hochstammobstgarten	NO	2

36

36




Die Planungsinstrumente im Einzelnen

- Baureglement
- Zonenplan Siedlung
- Zonenplan Landschaft
- **Zonenplan Gewässerraum mit Naturgefahren**

37

37



Die Planungsinstrumente im Einzelnen

Zonenplan Gewässerraum mit Naturgefahren:

- Zusammenführung der Gewässerräume und Gefahrengebiete in einem einzigen, separaten Zonenplan (bessere Lesbarkeit)
- Gewässerräume in beiden Ortsteilen 2020 festgelegt > keine Anpassungen
- Überprüfung Gefahrenkarte aktuell in Bearbeitung > Gefahrengebiete im Zonenplan nicht dargestellt, separate Mitwirkung im Jahr 2025 geplant

38

38



6. Weiteres Vorgehen

39

39



Die nächsten Schritte

- Mitwirkung möglich bis zum 18. Oktober 2024
- Fragenbeantwortung und Auskünfte durch Bauabteilung Niederbipp jederzeit möglich
- Ergebnis und Änderungen aufgrund öffentlicher Mitwirkung, Erstellen Mitwirkungsbericht
- Vorprüfung durch Kanton / Ergebnis und Änderungen aufgrund der kantonalen Vorprüfung
- Öffentliche Auflage / Ergebnis der öffentlichen Auflage / Einsprachen / Gemeindeversammlungsbeschluss / Genehmigung

40

40



7. Fragen / Diskussion

41

41



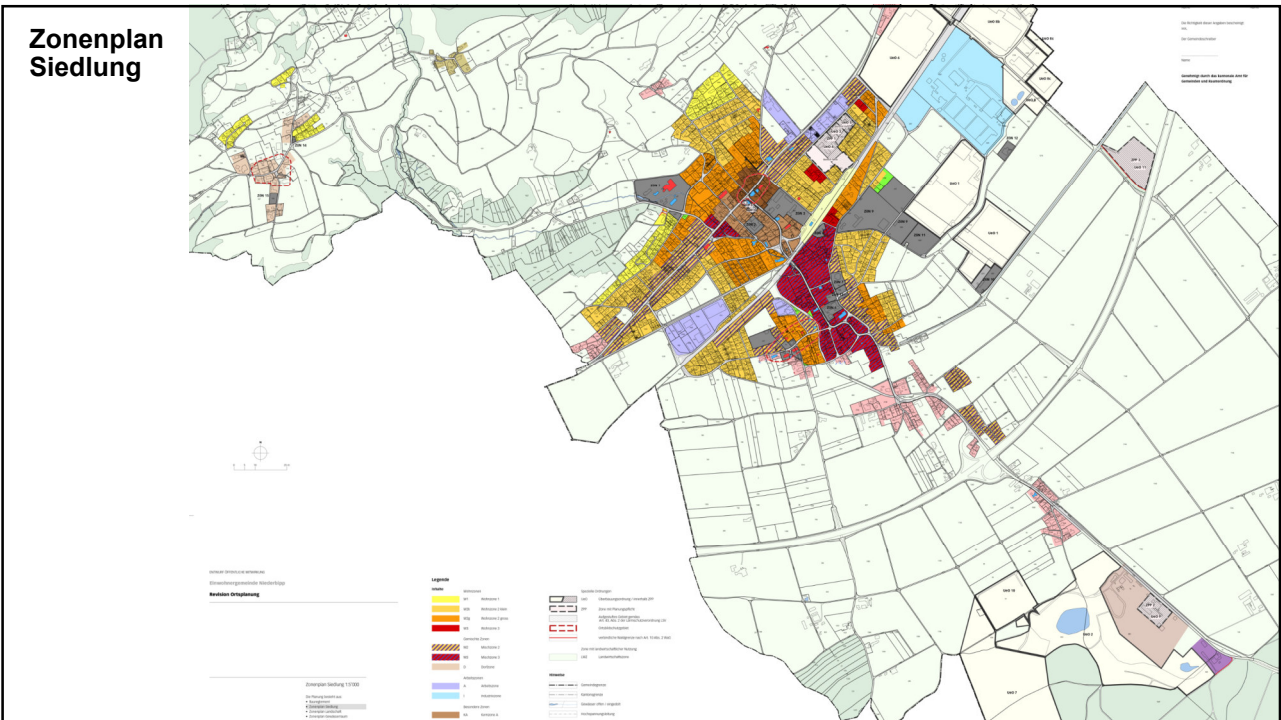
Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit
und die Teilnahme an der
Informationsveranstaltung.

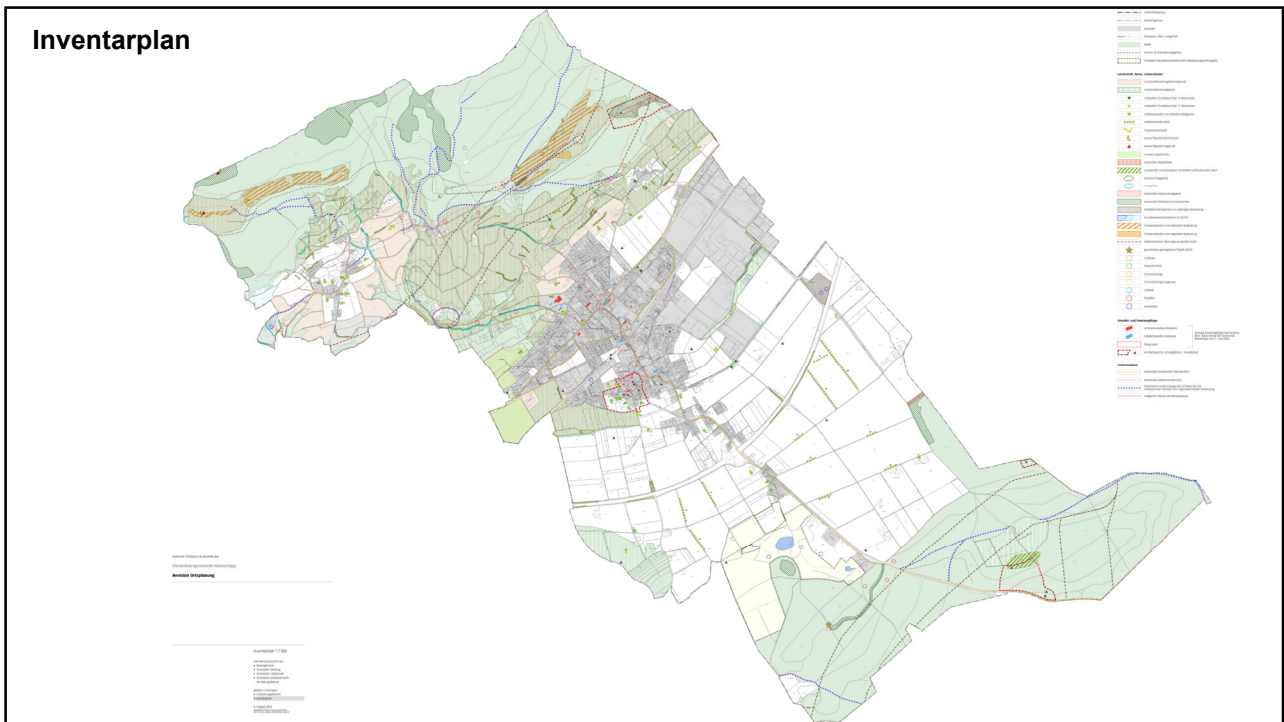
42

42

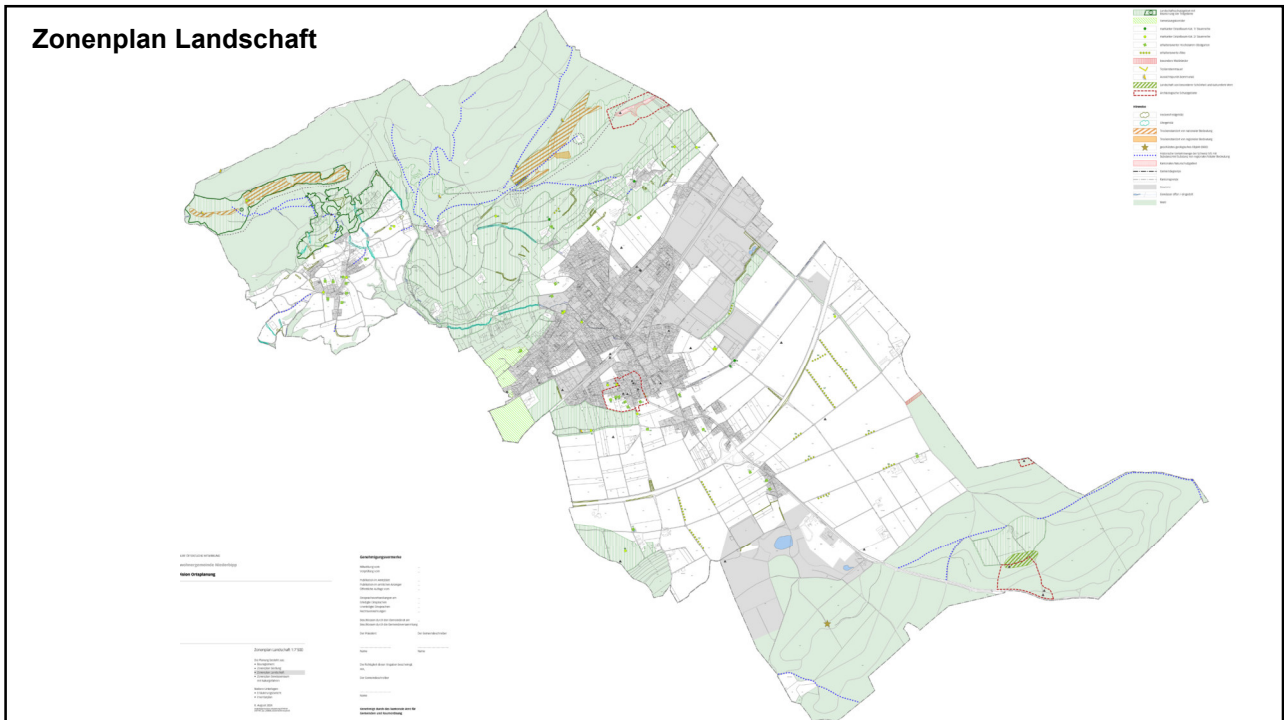


Anhang





45



46

