

**ÄNDERUNG ZONENPLAN OST UND BAUREGLEMENT
ZONE MIT PLANUNGSPFLICHT (ZPP) NR. 5
"SAHLIMATTE HINTERKAPPELEN"**

Einwohnergemeinde Wohlen | Kanton Bern

Exemplar für öffentliche Mitwirkung, Stand 24. Oktober 2022

Zonenplan- und Baureglementsänderung | **Erläuterungsbericht**

Panorama

AG für Raumplanung Architektur und Landschaft

Fabrikstrasse 20A

3005 Bern

031 326 44 44

www.panorama-ag.ch

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsgegenstand	5
1.1 Ausgangslage und Absicht	5
1.2 Studienauftrag	6
1.3 Planungsverfahren / Planungsinstrumente	7
2. Vorhaben	8
3. Regelungen in der ZPP	10
3.1 Planungszweck	10
3.2 Art und Mass der Nutzung	10
3.3 Gestaltungsgrundsätze	11
3.4 Aussenraum	11
3.5 Erschliessung	11
3.6 Waldabstand	12
3.7 Energie	12
4. Kommunale Rahmenbedingungen	13
4.1 Baurechtliche Grundordnung	13
4.2 Wohnraumpolitik der Gemeinde Wohlen	14
4.3 Räumliches Entwicklungskonzept REK, 2009	14
4.4 Herz von Hinterkappelen, 2019	15
4.5 Richtplan Landschaft	15
4.6 Richtpläne Verkehr	15
4.7 Richtplan Energie	15
4.8 Zonenplan Naturgefahren	15
5. Übergeordnete Rahmenbedingungen	16
5.1 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK / Agglomerationsprogramm Bern, 4. Generation	16
5.2 Wohnbaulandbedarf gemäss kantonalem Richtplan	17
5.3 Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	17
5.4 Kantonale Denkmalpflege / ISOS regionale	17
5.5 Mehrwertabschöpfung	17
5.6 Sicherstellen der Verfügbarkeit von Bauland	18

6.	Nachweise Kulturland	19
6.1	Standortnachweis	19
6.2	Optimale Nutzung	19
6.3	Fazit zum Thema Kulturland	19
7.	Planerische Beurteilung und Würdigung	20
7.1	Ermöglichen des Referenzkonzepts	20
7.2	Auswirkungen raumwirksamer Tätigkeiten/haushälterische Bodennutzung	20
7.3	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	20
7.4	Auswirkungen Naturgefahren	20
7.5	Abstimmung Siedlung und Verkehr	20
8.	Planerlassverfahren	21
8.1	Mitwirkung (Art. 58 BauG) der Zone mit Planungspflicht (ZPP)	21
8.2	Vorprüfung (Art. 59 BauG) der ZPP und der UeO	21
8.3	Öffentliche Auflage (Art. 60 BauG) der ZPP und der UeO	21
8.4	Beschluss (Art. 66 BauG) der ZPP durch die Stimmbevölkerung	21
8.5	Beschluss der UeO durch den Gemeinderat	21

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Ausgangslage und Absicht

Im Zentrum des Ortsteils Hinterkappelen liegt die Parzelle Nr. 5681 mit einer Fläche von 9'272 m². Das Grundstück ist heute der Landwirtschaftszone zugeordnet, jedoch von Bauzonen umgeben. Durch die zentrale Lage eignet sich das Grundstück für eine Siedlungsentwicklung nach innen. Südlich des Areals liegt ein kleines Wäldchen, welches den ersten Höhenunterschied Richtung Aare aufnimmt. Der Dorfkern und die vorgesehene Erschliessung befinden sich nordwestlich bzw. nördlich des Grundstückes. Die grossflächige Parzelle wird im Westen von einem Obstbaumgarten begrenzt, welcher erhalten bleiben soll, und im Osten von einem Wohnquartier.



Die Planungsbehörde beabsichtigt, im Dorfzentrum von Hinterkappelen eine hochwertige Wohnüberbauung zu ermöglichen. Dazu soll das Grundstück Nr. 5681 von der Landwirtschaftszone in eine Zone mit Planungspflicht umgeteilt werden. Um verschiedene Varianten der Zufahrt von der Dorfstrasse her zu sichern, wird zudem ein kleines Stück der Parzelle Nr. 3102 von der bestehenden ländlichen Kernzone in die Zone mit Planungspflicht überführt werden. Dies geschieht in enger Abstimmung mit dem Grundeigentümer. Damit kann die Erschliessung über die bestehende Zufahrt (Parz. Nr. 6139) oder über eine neue Zufahrt (Parz. Nr. 3102) erfolgen.

1.2 Studienauftrag

Ein Studienauftrag, der im Jahr 2021 durchgeführt wurde, diente der Ermittlung des bestmöglichen Bebauungskonzeptes mit einer zeitgemässen Dichte im Hinblick auf die Realisierung einer Wohnüberbauung. Das Verfahren wurde als Studienauftrag im Einladungsverfahren nach SIA-Ordnung 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge (Ausgabe 2009) mit 5 teilnehmenden Planungsteams und nach anerkannten Verfahrensregeln gemäss Art. 93 Abs. 1 Bst. b BauG durchgeführt.

Aufgrund der offenen Fragestellungen und der hohen städtebaulichen und freiraumplanerischen Bedeutung der Sahlmatte wurden in einem einstufigen Studienauftrag mit Zwischenreview zwei Bearbeitungsschritte mit differenzierten Zielsetzungen und unterschiedlichen Bearbeitungstiefen verlangt: ein übergeordnetes städtebauliches Gesamtkonzept bis zur Zwischenreview und eine konkrete Projektstudie für die Neubauten mit Schwerpunkt Wohnen bis zur Schlussreview.

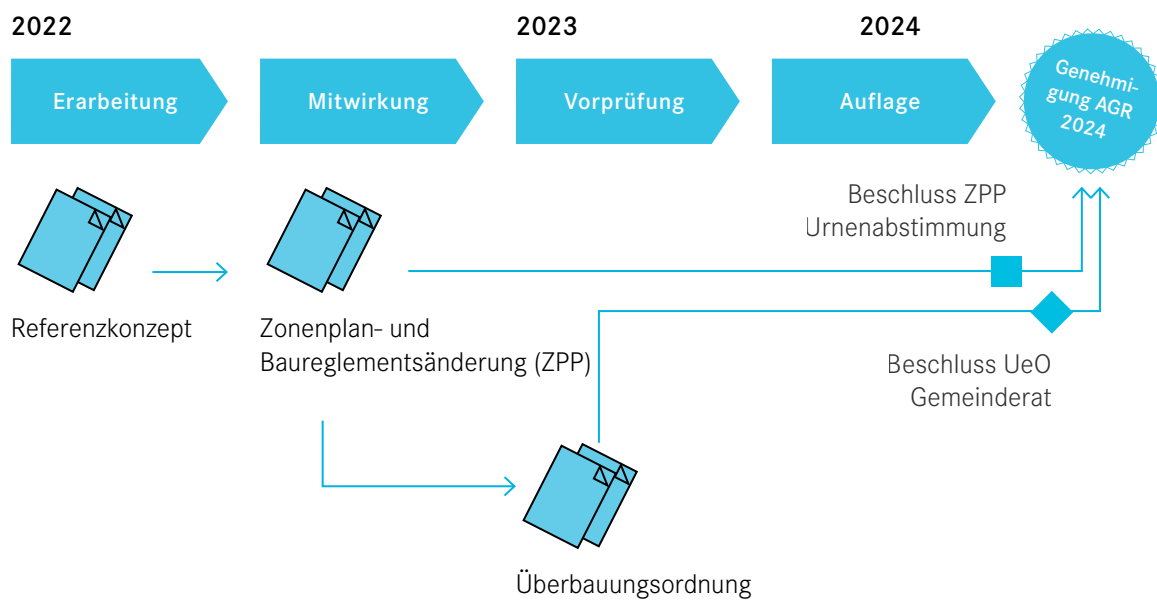
Aufgrund der wertvollen Siedlungsstruktur und der schützenswerten Gebäude im Dorfkern Hinterkappelen war die kantonale Denkmalpflege im Beurteilungsgremium des Studienauftrags mit Stimmrecht vertreten. Des weitern wurden verschiedene Vertreter/innen aus der Bevölkerung (Seniorenrat, Chappelle-Leist, IG Dorfstrasse) mit beratender Stimme in das Verfahren integriert.

Das Beurteilungsgremium hat einstimmig den Projektvorschlag von Sollberger Bögli Architekten, Hänggi Basler Landschaftsarchitekten und WAM Planer und Ingenieure zur Weiterbearbeitung empfohlen. Der Projektvorschlag überzeugte in den Schlüsselkriterien «städtebauliches Konzept», «Ortsbildverträglichkeit », «Architektur» und «Freiraumqualitäten».

Der ausgewählte Projektvorschlag wurde in Zusammenarbeit mit einer Delegation aus dem Beurteilungsgremium und in Absprache mit dem Kanton zu einem Referenzkonzept weiterentwickelt. Dieses wiederum dient als Grundlage für die Planungsinstrumente.

1.3 Planungsverfahren / Planungsinstrumente

Aufbauend auf dem Referenzkonzept vom 30. Juni 2022 wird der Bevölkerung in einem ersten Schritt die Zone mit Planungspflicht (ZPP) "Sahlmatte Hinterkappelen" vorgelegt. Nur die ZPP benötigt eine öffentliche Mitwirkung. Ab der Vorprüfung wird die Zonenplan- und Baureglementsänderung zusammen mit der Überbauungsordnung erarbeitet und als *ein* Planungsgeschäft behandelt.



2. VORHABEN

Das Referenzkonzept vom 30. Juni 2022 entspricht der Weiterentwicklung des Ergebnisses des Studienauftrags "Sahlmatte" nach SIA 143. Das Referenzkonzept dient als Grundlage für die Ausarbeitung der Zone mit Planungspflicht sowie der Überbauungsordnung. Es dient als Beurteilungsgrundlage im Baugesuchsverfahren und stellt ein integraler Bestandteil der Überbauungsvorschriften dar.



Referenzkonzept, Team Sollberger Bögli

Das Konzept überzeugt durch sein rücksichtsvolles Auftreten zum Dorf und der Vernetzung mit dem angrenzenden Quartier. Mit einer differenzierten Höhenentwicklung der Gebäude wird auf die Topografie reagiert und gleichzeitig ein lebendiges und heterogenes Quartier geschaffen. Der Entwurf zeigt trotz hoher Ausnützung eine qualitativ hochwertige und dem Ort angepasste Lösung. Durch die fein gestalteten Übergänge zu den Nachbarquartieren wird die neue Siedlung in das Dorf Hinterkappelen eingebunden.



Visualisierung aus dem Studienauftrag, Team Sollberger Bögli

Wichtiges Element des Entwurfs ist der Grünraum, der sich durch das neue Quartier zieht. Die Gebäude sind mit ihren teils abgestuften Höhenlagen fein auf die leichte Bewegung des Terrains abgestimmt und integrieren sich bestens, ohne dass grössere Erdverschiebungen notwendig werden. Die leicht aufgefächerten Gebäudereihen spielen im Süden den notwendigen Raum frei für einen gestaffelten, weichen Übergang zum Wald.



Visualisierung aus dem Studienauftrag, Team Sollberger Bögli

3. REGELUNGEN IN DER ZPP

3.1 Planungszweck

Die Planungsbehörde und die Grundeigentümerschaft verfolgt folgende Vision: «Eine attraktive Wohnüberbauung für verschiedene Nutzergruppe, die trotz Berücksichtigung der individuellen Wohnbedürfnisse in einer gemeinsamen und lebendigen Quartierüberbauung nahe von Obstbäumen, Schulen, Wohlensee und Aare leben wollen. Das Projekt ist stadtnah und doch auf dem Land und verbindet nicht nur die neuen Bewohnerinnen und Bewohnern, sondern bietet auch Mehrwerte für die Kinder und Erwachsenen der umliegenden Bebauungen. Die Sahlmatte ist eine heterogene Wohnüberbauung mit gemeinsamem Spirit».

Die Zone mit Planungspflicht, welche die Planungsgrundsätze für das neue Quartier sichert, fasst diese Vision in folgender Formulierung zusammen:

"Die ZPP Nr. 5 bezweckt die Realisierung einer Überbauung mit hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität, gemeinschaftlichen Anlagen und einem gemischten Wohnangebot. "

3.2 Art und Mass der Nutzung

Auf der Sahlmatte soll ein Projekt entstehen, das der haushälterischen Bodennutzung Rechnung trägt und dennoch den Ort mit seinen Nachbarschaften und seinem Charakter berücksichtigt. Das Areal wird der Wohnnutzung (mit Infrastruktur für das Quartierleben) vorbehalten sein und eine Dichte von mindestens 0.9 Geschossflächenziffer (GFZo)¹ erreichen. Diese Dichte wird einerseits durch Gebäude mit zwei bis drei Vollgeschossen am Rand der neuen Siedlung erreicht, die ortsverträgliche Übergänge zu den Nachbarquartieren ermöglichen. Andererseits werden punktuell vier- bis fünfgeschossige Gebäude angeordnet. Diese unterschiedlichen Höhenvorgaben werden als Gestaltungsgrundsatz bereits in der Zone mit Planungspflicht verankert.

1 Die oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) setzt die oberirdische Nutzfläche ins Verhältnis zur Grundstücksfläche: $\text{Geschossflächenziffer} = \frac{\text{Summe aller oberirdischen Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$.

3.3 Gestaltungsgrundsätze

Der Einpassung in das Dorfzentrum von Hinterkappelen und der Rücksicht auf die geschützte Ortsstruktur werden grosses Gewicht beigemessen. Daher wird bereits in der Zone mit Planungspflicht festgehalten, dass auf die angrenzenden Bauten und Baugruppen samt ihrem zugehörigen Umfeld Rücksicht zu nehmen ist. Die kantonale Denkmalpflege wurde sehr früh in die Erarbeitung des Entwurfs einbezogen und nahm bereits im Studienauftrag Einsitz im Beurteilungsgremium (mit Stimmrecht).

3.4 Aussenraum

Der Aussenraum ist ein entscheidender Bestandteil der neuen Siedlung und bietet Mehrwerte für die Bewohner/innen der Sahlmatte wie auch für jene der umliegenden Bebauungen. Nicht "nur" Quartierplatz, die Kinderspielplätze und eine grosse Spielfläche dienen als Treffpunkte, auch das gesamte Wegsystem wird derart gestaltet, dass Begegnungen gefördert werden.

Begegnungsmöglichkeiten für die Bevölkerung des neuen Quartiers aber auch mit den Bewohner/innen aus den benachbarten Quartieren müssen geschaffen werden. Zudem ist der Ökologie ein sehr hoher Stellenwert zuzuordnen.

3.5 Erschliessung

Erschliessung motorisierter Verkehr:

Da die Erschliessung der Parzelle Nr. 5681 im Norden von der Dorfstrasse her über die Parzelle Nr. 6139 noch nicht gesichert werden konnte, wird in Absprache mit dem betroffenen Grundeigentümer zusätzlich ein Streifen der Parzelle Nr. 3102 in die ZPP aufgenommen. Um eine solche Zufahrt zu ermöglichen, müsste der Anbau des Gebäudes an der Dorfstrasse 28 teilweise abgebrochen werden. Diese Möglichkeit wurde auch mit der kantonalen Denkmalpflege sowie einem Verkehrsexperten frühzeitig abgeklärt. Damit ist die Erschliessung von Norden her gesichert und kann mit der Überbauungsordnung festgelegt werden.

Erschliessung Velo- / Fussverkehr:

Velofahrer/innen und Fussgänger/innen können sowohl ab der Dorfstrasse wie auch vom Süden her ab dem Halenweg zur neuen Siedlung gelangen. Auf dem Halenweg besteht ein öffentliches Wegrecht, damit ist keine weitere rechtliche Sicherung nötig. Der Stegmatrain im Südosten ist eine Privatstrasse und soll nicht an das Wegnetz der neuen Siedlung angebunden werden.

3.6 Waldabstand

Im Absprache mit dem Amt für Wald und Naturgefahren wird für die Sahlmatte für bewohnte Bauten einen Waldabstand von 20 m in festgelegt. Voraussetzung dazu ist, dass eine Vereinbarung bezüglich Waldrandunterhalt mit den betroffenen Waldeigentümern getroffen wird (Art. 26 Abs. 3 KWaG).

Unbewohnte Bauten und unterirdische Gebäudeteile (z.B. Carports, Einstellhalle) sind bis zu einem Waldabstand von 15m bewilligungsfähig (Art. 34 Abs. 1 Bst. e BauV). Für Spielplätze gilt ein Abstand von 5m, dasselbe gilt für ungedeckte Parkplätze.

Zur Sicherung des Waldabstandes wird eine Waldbaulinie von 20m in der Überbauungsordnung verankert. Die Vereinbarung bezüglich Waldrandunterhalt ist Teil der Genehmigungsakten.

3.7 Energie

Das Thema Energie ist in der heutigen Zeit zwingend als wichtiges Thema zu behandeln. Für alle Zonen mit Planungspflicht der Gemeinde Wohlen gilt Art. 10 des Baureglements:

Art. 10 "Energie in Zonen mit Planungspflicht"

¹ Die Siedlung hat nebst Art. 21 zusätzlich nachfolgende Auflagen und Bedingungen zu erfüllen.

- Es ist eine gemeinsame energieeffiziente und umweltschonende Wärmeversorgungs-einrichtung und -Verteilung zu prüfen.

² Die Gestaltung von Gebäuden hat der passiven Energienutzung durch Sonneneinstrahlung sowie der Möglichkeit zur aktiven Nutzung von Solarenergie Rechnung zu tragen.

³ Keine gemeinsame Wärmeversorgung muss erstellt werden, wenn höchstens 25% des zulässigen Grenzwertes Wärmebedarf (KEnV,) mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt wird.

Für das neue Quartier Sahlmatte ist ein Anschluss an den Wärmeverbund Kappelenring vorgesehen. Die entsprechende Anschlusspflicht wird in der ZPP verankert.

4. KOMMUNALE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Baurechtliche Grundordnung

Die relevante baurechtliche Grundordnung der Ortschaft Hinterkappelen besteht aus dem Baureglement der Gemeinde Wohlen bei Bern sowie dem Zonenplan Ost der Gemeinde Wohlen bei Bern (Nachführungsstand: Juli 2015).

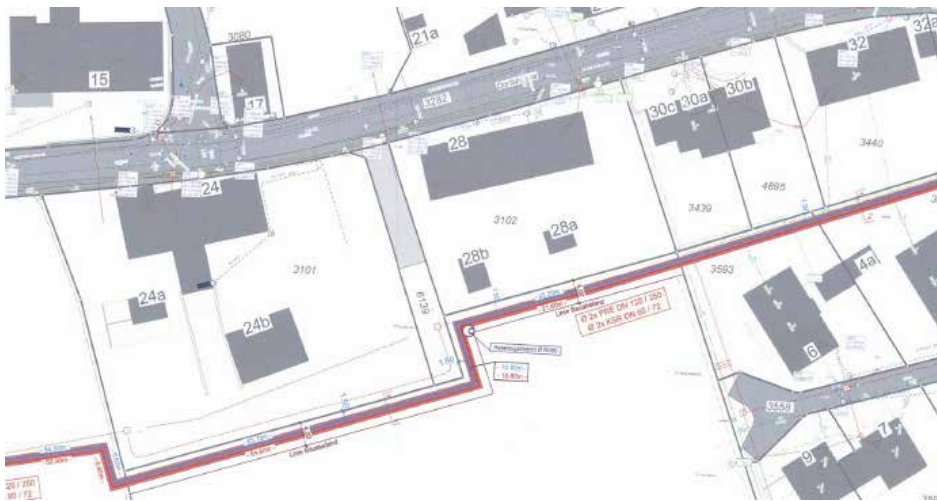
Die Parzelle Nr. 5681 ist der Landwirtschaftszone zugeordnet, liegt jedoch inmitten von Bauzonen. Das Areal zählt gemäss kantonalen Vorgaben zum Kulturland. Die Voraussetzungen für die Beanspruchung von Kulturland werden in der kantonalen Baugesetzgebung differenziert und relativ detailliert geregelt. Die notwendigen Nachweise werden im Kapitel 6 aufgezeigt.



Auszug ÖREB-Kataster, Stand 3.6.2022

Nördlich der Sahlmatte befinden sich verschiedene schützens- und erhaltenswerten Objekte sowie ein Ortsbildschongebiet, welche in einer 2-geschossigen Dorfzone liegen. Östlich der Sahlmatte befindet sich eine 2-geschossige Wohnzone und südwestlich eine 1-geschossige Wohnzone.

Im Norden der Parzelle ist die Überbauungsordnung des Wärmeverbunds Kappelenring gültig. Aufgrund dieser Überbauungsordnung ist auf der gesamten Nordseite der Parzelle ein Minimalabstand von 4.0m erforderlich.



Ausschnitt aus der Überbauungsordnung Wärmeverbund Kappelenring

4.2 Wohnraumpolitik der Gemeinde Wohlen

Der Gemeinderat setzt sich mit seiner Wohnraumpolitik zum Ziel, dass allen Bevölkerungsgruppen ein vielfältiges Wohnungsangebot zur Verfügung steht². In seinen strategischen Zielen ist festgehalten, dass die qualitativ hochstehende räumliche Entwicklung prioritär mit innerer Entwicklung durch die Schaffung von Wohnzonen an bereits weitgehend erschlossenen Standorten gesichert werden soll.

Die Einzonung der Sahlmatte ist folgerichtig im Massnahmenplan 2021 - 2024 des Gemeinderates vorgesehen.

4.3 Räumliches Entwicklungskonzept REK, 2009

Das REK wurde am 3. November 2009 vom Gemeinderat beschlossen. Die Sahlmatte ist als Siedlungsentwicklungsgebiet Vorrang Wohnen mit Nummer "H05" mit folgendem Entwicklungsziel enthalten: "Eigenständige, zeitgemässe Wohnüberbauung mit verbindenden Gestaltungselementen und einer auf die angrenzenden Bebauungen rücksicht nehmenden Massstäblichkeit."

Dieses Ziel wurde im Studienauftrag berücksichtigt und wird auch sinngemäss in die Vorschriften zur neuen ZPP aufgenommen.

2 Gemeinde Wohlen: Wohnraumpolitik, 8. Mai 2014, aktualisiert 16. Februar 2016

4.4 Herz von Hinterkappelen, 2019

Die Gemeinde Wohlen bei Bern hat im Jahr 2019 das Entwicklungskonzept für den Dorfkern «Herz von Hinterkappelen» erarbeitet. Dieses Dokument beschreibt neben den Leitideen und dem Zielbild auch die ortsbaulichen Prinzipien für den Dorfkern und somit auch für das Areal Sahlmatte. Das Dokument hat keine Behördenverbindlichkeit, dient für die weitere Entwicklung aber als Leitidee. Die Überbauung der Sahlmatte ist zentrales Element der baulichen Entwicklung von Hinterkappelen. Im Rahmen des Studienauftrags wurde den Bearbeitungsteams das Zielbild des Entwicklungskonzeptes zur Orientierung abgegeben.

4.5 Richtplan Landschaft

Der kommunale Richtplan Landschaft vom 11. März 2011 befindet sich in Überarbeitung.

4.6 Richtpläne Verkehr

Der Richtplan "motorisierter Individualverkehr" vom 11. März 2011 wird für die Sahlmatte der Neubau der Hauszufahrt von Norden her festgehalten. Die vorgelegte ZPP entspricht somit diesen Vorgaben.

Der Richtplan "Fussverkehr" vom 11. März 2011 sieht einen neuen Fussweg zwischen der Stegmatt und dem Schulhaus vor. Die Durchlässigkeit des neuen Quartiers für den Fussverkehr war eine wichtige Vorgabe für den Studienauftrag. Die genannte Verbindung soll via Halenweg umgesetzt werden.

Der Richtplan "öffentlicher Verkehr" vom 11. März 2011 enthält keine zu berücksichtigenden Inhalte.

4.7 Richtplan Energie

Der Energierichtplan vom 11. März 2011 befindet sich in Überarbeitung.

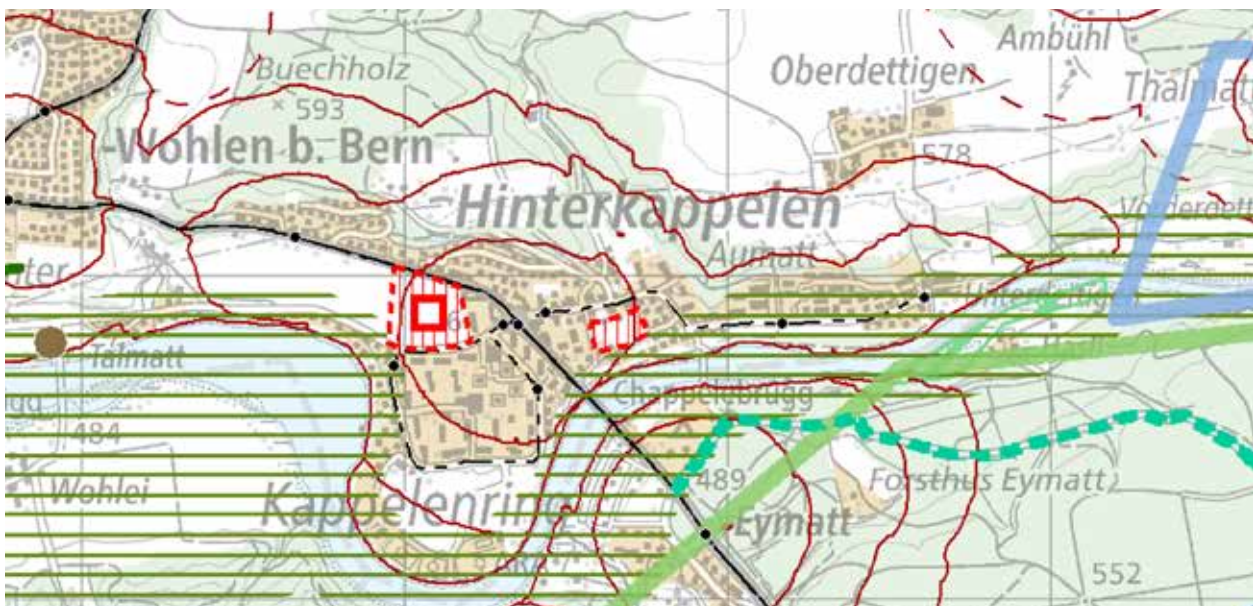
4.8 Zonenplan Naturgefahren

Die Sahlmatte ist nicht von Naturgefahren betroffen (Zonenplan Naturgefahren vom 24. März 2010).

5. ÜBERGEORDNETE RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK / Agglomerationsprogramm Bern, 4. Generation

Die Sahlmatte ist als Vorranggebiet Siedlungserweiterung Wohnen (Festsetzung) im Agglomerationsprogramm Bern (und damit im RGSK) enthalten. Damit ist die Interessenabwägung weitestgehend erfolgt, einer Einzonung steht aus übergeordneter Sicht nichts im Weg.



Ausschnitt aus dem RGSK Bern-Mittelland 2021

Siedlung

Inhalte



Vorranggebiet Siedlungserweiterung Wohnen
(Festsetzung, Zwischenergebnis/Vororientierung)

5.2 Wohnbaulandbedarf gemäss kantonalem Richtplan

Das Massnahmenblatt A_01 beinhaltet die Parameter für die Berechnung des 15jährigen Baulandbedarfs Wohnen. Die Gemeinde Wohlen ist den Raumtypen "Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen AE" (Hinterkappelen und Wohlen) sowie "zentrumsnahe ländliche Gebiete ZL" (übriges Gemeindegebiet) zugeordnet. Damit verbunden ist eine maximale Einzonungsfläche von 10 ha.

Die Erhebung der unüberbauten Bauzonen ergab eine Fläche von rund 4.4 ha³. Diese werden von der maximalen Einzonungsfläche abgezogen, womit sich ein Potenzial von 5.6 ha ergibt. Die Einzonung von 9'272 m² liegt somit innerhalb der gesetzlichen Vorgaben.

5.3 Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Gemäss kantonalem Richtplan liegt die Sahlmatte im Perimeter der öV-Erschliessungsklasse B⁴ (kleiner Teil im Osten in der Klasse C).

Bei Einzonungen von Kulturland von einer Fläche von mehr als 1 ha wird gemäss Art. 11d BauG im Minimum eine öV-Erschliessungsklasse D gefordert. Dies wird eingehalten.

5.4 Kantonale Denkmalpflege / ISOS regionale

Laut Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist die Sahlmatte regional geschützt. Um die Anliegen des Ortsbildschutzes bei der Sahlmatte möglichst frühzeitig einzubringen, wurde die kantonale Denkmalpflege (KDP) bereits zu einem sehr frühen Zeitpunkt in das Projekt involviert. Der Vertreter der KDP war Mitglied des Beurteilungsgremiums beim Studienauftrag (mit Stimmrecht).

Der Dorfkern von Hinterkappelen ist im ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) als regional bedeutendes Ortsbild aufgenommen. Da die kantonale Denkmalpflege des Projekt Sahlmatte von Anfang an begleitet hat, bestätigte das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), dass diesbezüglich keine weitere Fachstelle einbezogen werden muss (Mail vom 4.4.2022).

5.5 Mehrwertabschöpfung

Für die Mehrwertabschöpfung ist das kommunale Reglement über die Mehrwertabgabe vom 19. Juni 2017 anzuwenden.

3 siehe "Gemeinde Wohlen: Nachweis Siedlungsentwicklung nach innen" vom 22.9.2021

4 Die Skala geht von A (beste Einstufung, z.B. Bahnhof Bern) bis E resp. "ohne öV-Güteklasse"

5.6 Sicherstellen der Verfügbarkeit von Bauland

Seit der Revision des Raumplanungsgesetzes im Jahre 2012 darf Nichtbauland nur noch dann einer Bauzone zugewiesen werden, wenn es innert 15 Jahren überbaut wird und seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist. Damit soll verhindert werden, dass ein Grundstück, das die Voraussetzungen an eine Einzonung erfüllt, eingezont wird, das Grundstück später aber nicht überbaut wird (gemäss Merkblatt «Rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland», AGR, Februar 2022).

Die Sicherstellung erfolgt im vorliegenden Projekt durch eine vertragliche Bauverpflichtung gemäss Art. 126b BauG. Bei der vertraglichen Bauverpflichtung schliesst die Gemeinde Wohlen mit der Grundeigentümerschaft einen öffentlich-rechtlichen Vertrag ab. Darin verpflichtet sich die Grundeigentümerschaft, das Land innert einer bestimmten Frist selbst zu überbauen oder einer zonenkonformen Nutzung zuzuführen und der Gemeinde für den Fall der Nichterfüllung ein übertragbares (öffentlich-rechtliches) Kaufrecht zum Verkehrswert einzuräumen.

Der Vertrag ist zwingend Teil der Genehmigungsunterlagen. Eine Festsetzung dieser Regelung in der ZPP ist nicht notwendig.

6. NACHWEISE KULTURLAND

6.1 Standortnachweis

Bei Vorhaben, welche im kantonalen Richtplan oder im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept mit dem Koordinationsstand Festsetzung festgelegt sind, wurde die Prüfung von Standortalternativen in diesem Rahmen vorgenommen.

6.2 Optimale Nutzung

Das Baugesetz verlangt, dass die beanspruchten Kulturlandflächen im Sinne der zentralen Ziele der Raumplanungsgesetzgebung optimal genutzt werden, also zu einer geordneten Besiedlung beitragen und eine haushälterische Bodennutzung unterstützen.

Kernelemente dieser optimalen Nutzung sind:

- a. die kompakte bzw. flächensparende Anordnung,
- b. die besonders hohe Nutzungsdichte,
- c. die gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr.

a. Kompakte bzw. flächensparende Anordnung:

Der Studienauftrag zeigte auf, wie eine kompakte Anordnung der Gebäude verbunden mit einem hochwertigen Aussenraum ein äusserst lebenswertes Quartier ergeben kann. Diese flächensparende Anordnung ist mittels Referenzkonzept in der Überbauungsordnung verankert. In der ZPP ist dazu keine explizite Regelung nötig, es gilt Art. 11 ff BauV.

b. Besonders hohe Nutzungsdichte:

Durch die Festsetzung einer Mindestdichte von 0.9 in der ZPP wird eine Dichte gewählt, welche den Vorgaben gemäss Bauverordnung genügt. Der Studienauftrag hat gezeigt, dass eine höhere Dichte durchaus verträglich gestaltet werden kann. Die Gemeinde ist überzeugt, dass an einer solch hervorragend erschlossenen Lage eine höhere Ausnützung erreicht werden kann.

c. Gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr:

Gemäss kantonalem Richtplan liegt die Sahlmatte im Perimeter der öV-Erschliessungsklasse B (kleiner Teil im Osten in der Klasse C). Bei Einzonungen von Kulturland von einer Fläche von mehr als 1 ha wird gemäss Art. 11d BauG im Minimum eine öV-Erschliessungsklasse D gefordert. Dies wird eingehalten.

6.3 Fazit zum Thema Kulturland

Die Vorgaben gemäss der kantonalen Gesetzgebung werden eingehalten.

7. PLANERISCHE BEURTEILUNG UND WÜRDIGUNG

7.1 Ermöglichen des Referenzkonzepts

Mit der Zone mit Planungspflicht "Sahlmatte, Hinterkappelen" wird sichergestellt, dass in einem nachgelagerten Schritt mittels Überbauungsordnung die im Referenzkonzept dargestellte Überbauung realisiert werden kann.

7.2 Auswirkungen raumwirksamer Tätigkeiten/haushälterische Bodennutzung

Mit der Entwicklung der "Sahlmatte" wird dem übergeordneten Ziel der inneren Verdichtung Rechnung getragen. Mit einer GFZo von min. 0.9 wird eine massvolle bauliche Dichte erreicht.

7.3 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Im Mittelpunkt des Referenzkonzeptes steht die Ausgewogenheit zwischen der optimalen Ausnutzung der Fläche und einer Einbindung der Bebauung in das bestehende Siedlungsbild. Mit der städtebaulichen Körnung, Anordnung und Typologie der neuen Gebäude fügt sich die Bebauung, die aus dem Studienauftrag nach SIA 143 resultiert, harmonisch in das bestehende Orts- und Landschaftsbild ein.

7.4 Auswirkungen Naturgefahren

Die Bebauung der Sahlmatte hat keine Auswirkungen im Bereich der Naturgefahren.

7.5 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Das Areal liegt in unmittelbarer Gehdistanz zum Ortszentrum, zur Schule und zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs. Der anfallende Mehrverkehr kann über die bestehende Infrastruktur abgewickelt werden und die Parkierung wird grundsätzlich unterirdisch angeordnet.

8. PLANERLASSVERFAHREN

8.1 Mitwirkung (Art. 58 BauG) der Zone mit Planungspflicht (ZPP)
(folgt)

8.2 Vorprüfung (Art. 59 BauG) der ZPP und der UeO
(folgt)

8.3 Öffentliche Auflage (Art. 60 BauG) der ZPP und der UeO
(folgt)

8.4 Beschluss (Art. 66 BauG) der ZPP durch die Stimmbevölkerung (Urnenabstimmung)
(folgt)

8.5 Beschluss der UeO durch den Gemeinderat
(folgt)

