

Ortsplanungsrevision Hindelbank – Übersicht

Die Übersicht fasst die wesentlichsten Punkte der Ortsplanungsrevision (OPR) zusammen. Für detailliertere Ausführungen wird auf den Erläuterungsbericht verwiesen.

1 Ausgangslage

Die Gemeinde hat die Pflicht ihre Nutzungspläne regelmässig zu überprüfen und wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben sie dementsprechend anzupassen. Diese Überprüfung und Anpassung erfolgt mit der vorliegenden Gesamtrevision. Die aktuelle baurechtliche Grundordnung bestehend aus Baureglement, Zonenplan und Schutzzonenplan von 2005 werden mit der Gesamtrevision aufgehoben und ersetzt. Der Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren bleibt in Kraft. Die OPR orientiert sich an den Zielen und Leitlinien, die in einer Vorphase im Raumentwicklungskonzept (REK) festgelegt wurden.

2 Ziele der OPR für die zukünftige Entwicklung von Hindelbank

Die Einwohnerzahl von Hindelbank hat sich mit der grossen Bautätigkeit in den Jahren 2013 bis 2018 markant entwickelt. Im Jahr 2021 ist durch die Realisierung der Überbauung Bärmatte der nächste Wachstumsschub erfolgt. Die Gemeindevertreter sind sich einig, dass die Entwicklung der letzten Jahre nicht im selben Mass weitergeführt werden soll. Vielmehr setzt die Gemeinde auf eine moderate und etappierte Entwicklung. Mit der OPR soll u.a. das Fundament für diese Entwicklung gelegt und folgende Ziele angestrebt werden:

- **Moderates Wachstum:** Voraussetzungen schaffen für Wachstum von ca. 15 Personen/Jahr.
- **Wahrung einer gesunden Bevölkerungsstruktur:** Wohnraumangebot steuern durch gezielte Realisierung von gemeindeeigenen Baulandreserven.
- **Wohnraum für die ältere Bevölkerung sichern:** Schaffung zusätzlicher Entwicklungsflächen.
- **Entwicklung Arbeiten:** Hindelbank ist und wird kein Industriestandort, aber das lokale Gewerbe soll unterstützt und gefördert werden.
- **Weitere Ziele:** Sicherung der intakten Landschaft, Attraktivierung des Zentrums mit der Ortsdurchfahrt, Sicherung einer guten Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, Zukunft Kiebsaufbereitungsstandort.

3 Wichtigste Änderungen im Rahmen der OPR

Die genannten Ziele werden innerhalb des Rahmens der übergeordneten Planungen (Raumplanungsgesetz, Kantonaler Richtplan, Regionale Planungen) mit der Ortsplanung umgesetzt. Nachfolgend werden die wichtigsten Änderungen in den baulichen Grundordnungen (Zonenplan, Schutzzonenplan, Baureglement) erläutert (vgl. Erläuterungsbericht für detailliertere Beschreibungen).

Umzonung Zone für öffentliche Nutzungen F in Zone mit Planungspflicht Wässermatte

Ursprünglich als langfristige Erweiterungsreserve für die Schule vorgesehen, ist die Parzelle Nr. 323 gemäss Schulraumplanung nicht als Schulraumreserve notwendig (auch bei grossem Bevölkerungswachstum). Um die oben erläuterten Ziele zu erreichen, hat der Gemeinderat entschieden, diese Fläche von der Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN) in die Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Wässermatte» umzuzonen. Zum heutigen Zeitpunkt bestehen noch keine konkreten Projekte.

Die Gemeinde kann damit auf einer gemeindeeigenen Reserve direkt Einfluss auf das Wohnraumangebot und den Entwicklungszeitpunkt nehmen. Die Entwicklung soll so gesteuert werden, dass in der Gemeinde ein gesundes und kontinuierliches Wachstum besteht. Eine Überbauung des Areals wird frühestens nach Abschluss der Überbauung auf der Bärmatte erfolgen und wenn die

Erkenntnisse aus diesem grossen Wachstumsschub bezüglich öffentlicher Infrastruktur (insb. Schule, Versorgung) gezogen wurden. Zentral dabei ist eine Überbauung mit gemischter Nutzung (Wohnnutzung und lokales Gewerbe) und ein massvolles Nutzungsmass (zwei Vollgeschosse, minimale Geschossflächenziffer oberirdisch von 0.5). Damit auch gestalterische Grundsätze gesichert werden, wird als Grundlage für eine Überbauungsordnung ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren für das Areal vorgeschrieben. Zudem muss der heute eingedolte Dorfbach bei einer Überbauung ausgedolt und renaturiert werden. Damit ergibt sich die Chance zur Schaffung eines attraktiven Aussenraums und aufgrund der grösseren Bauabständen durch den Gewässerraum können Interessen der Nachbargrundstücke geschützt werden.

Einzonung ZPP Hubelweg

Die Parzelle Nr. 272 wird von der Landwirtschaftszone in die ZPP 4 «Hubelweg» eingezont. Die ZPP bezweckt die ortsbildverträgliche bauliche Nutzung des Bereichs mit einer gemischten Gewerbe- und Wohnnutzung. Die Gestaltung und Erschliessung wird mit der zu erarbeitenden Überbauungsordnung und mit einem qualitätssichernden Verfahren unter Beizug der kantonalen Denkmalpflege festgelegt. Es handelt sich um eine von wenigen Flächen in der Umgebung Hindelbank, welche nicht FFF-Qualität aufweisen. Für den Gemeinderat ist es wichtig, dass die Überbauung innert einer definierten Frist realisiert wird, um eine Baulandhortung zu verhindern. In Absprache mit dem Grundeigentümer wird für den unüberbauten Teil der ZPP eine Bebauungsverpflichtung mit einer Frist von 10 Jahren nach Art. 126d BauG festgelegt.

Umzonung Bahnareal (bisher ZPP Bahnareal und Arbeitszone)

Das Bahnareal zwischen Kantonsstrasse, Bahngleisen und Mötschwilstrasse liegt heute teilweise in der Zone mit Planungspflicht (ZPP Bahnareal). Mit der Umzonung in die Arbeitszone A1 wird die Voraussetzung geschaffen, dass die betroffenen Grundeigentümer ihre Entwicklungsabsichten individuell und gemäss den Vorgaben im Baureglement umsetzen können.

Aufzonung Bärmatte W1 zu W2

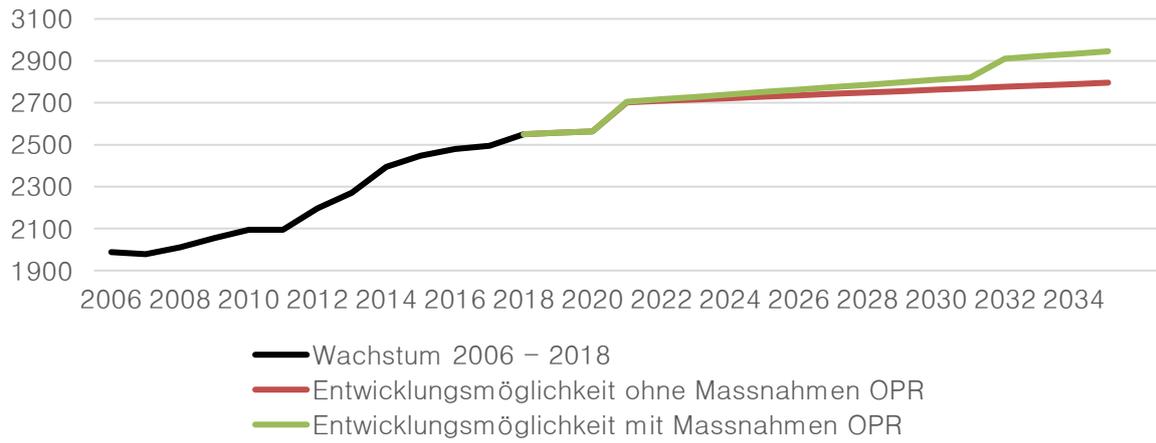
Die gesamte eingeschossige Wohnzone in der Bärmatte wird in eine zweigeschossige Zone aufgezont. Damit entstehen hier zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, welche insbesondere bei Generationenwechseln, energetischen Sanierungen oder Wohnraumerweiterungen eine zusätzliche Nutzungsmöglichkeit geben.

Weitere Änderungen

Neben diesen Änderungen werden diverse kleinere Zonenplanänderungen und Bereinigungen vorgenommen, welche in der Summe ebenfalls einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der eingangs formulierten Ziele beitragen. Zu nennen wären dazu etwa die Einzonung von bereits überbauten Grundstücken am Bauzonenrand, welche damit besser genutzt werden können. Oder die Aufhebung von realisierten Überbauungsordnungen, womit in der Zukunft etwas mehr Flexibilität für eine Anpassung der Bauten und Anlagen an sich verändernde Bedürfnisse entsteht.

4 Auswirkungen der Ortsplanung auf die Bevölkerungsentwicklung

Ohne die Massnahmen der Ortsplanungsrevision beschränken sich die Entwicklungsmöglichkeiten nach der Realisierung der Bärmatte auf eine geringe Verdichtung in den Einfamilienhausquartieren. Mit den OPR-Massnahmen können hingegen gezielt Entwicklungsflächen für ein moderates Wachstum, eine gesund durchmischte Bevölkerungsstruktur und passender Wohnraum für ältere Personen geschaffen werden. Wichtig ist für den Gemeinderat dabei, dass die Bevölkerung etappenweise über die weiteren Schritte (zukünftiger Verkauf oder Abgabe der grösseren gemeindeeigenen Gemeindereserven) mitentscheiden kann. Das Ziel ist nicht eine Forcierung des Bevölkerungswachstums, sondern die Sicherung der langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten über den kurzen Horizont von 5 Jahren hinaus.



Erwartete Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Hindelbank mit und ohne Massnahmen der OPR. Die Fusion mit der Gemeinde Mötschwil ist für die bessere Übersicht noch nicht berücksichtigt.