



Einwohnergemeinde Roggwil

Kanton Bern

Überbauungsordnung ZPP Nr. 14 „St. Urbanstrasse / Reithof“



Fassung vom 4. Oktober 2017

Stand: **Genehmigung**

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan 1: 1000
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- **Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV und Art. 118 BauV**

Koordinierte Projekte:

- Baugesuch Reitsportzentrum und Umgebungsgestaltung auf Parzelle Nr. 1377
- Baugesuch Detailerschliessungsstrasse mit Werkleitungen

syntas
solutions

Syntas Solutions AG
Planungs- und Prozessberatung
Wasserwerkstrasse 20
Postfach 90
3000 Bern 13

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	Seite 4
2. Planungserimeter und -ziele	Seite 4
3. Bauabsichten und Stand der Projekte	Seite 4
4. Einbezug der Grundeigentümer	Seite 4
5. Bestandteile der UeO	Seite 4
6. Koordinierte Bauvorhaben	Seite 5
7. Überbauungsordnung	Seite 5
7.1 Erläuterungen zum Überbauungsplan	Seite 5
7.2 Erläuterungen zu den Überbauungsvorschriften	Seite 5
8. Raumplanerische Interessenabwägung	Seite 7
8.1 Orts- und Landschaftsbild	Seite 7
8.2 Natur und Landschaftsschutz	Seite 7
8.3 Nachweis Grünflächenziffer	Seite 7
8.4 Abstimmung Siedlungsentwicklung und Verkehr	Seite 8
8.5 Energie	Seite 10
8.6 Technischer Umweltschutz	Seite 10
9. Schutz des Kulturlandes	Seite 11
10. Verfahren	Seite 14
10.1 Vorprüfung	Seite 14
10.2 Öffentliche Auflage	Seite 14
10.3 Beschlussfassung	Seite 14
10.4 Genehmigung	Seite 14

Anhang

- Auszug Baureglement Roggwil, ZPP Nr. 14 „St. Urbanstrasse/Reithof“
- Reitsportzentrum
 - Technischer Bericht vom 20.12.2016
 - Parkplatzberechnung nach SN 640 281 vom 20.12.2016
- Erschliessungsstrasse
 - Technischer Bericht vom 20.12.2016
 - Landerwerksvereinbarungen vom 12.03.2015 und 02.04.2015
- Weitere
 - Erschliessungsvertrag vom 16.08.2017
 - Grundeigentümerverzeichnis vom 20.12.2016
 - Verkehrsgutachten Kontextplan AG vom 23.09.2016
 - Beurteilung Immissionsabstand durch beco vom 29.09.2014

1. Ausgangslage

Im Jahre 2011 genehmigte das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern die Änderung des Zonenplans und Gemeindebaureglements ZPP Nr. 14 „St. Urbanstrasse/Reithof“ in Roggwil. Gemäss diesen Vorschriften sind innerhalb des ZPP-Perimeters Arbeitsnutzungen mit Wohnanteilen sowie ein kommerzielles Reitsportzentrum zugelassen (vgl. Vorschriften im Anhang).

2. Planungserimeter und -ziele

Der Planungserimeter der ZPP Nr. 14 weist eine Fläche von rund 31'000 m² auf. Er ist in die Sektoren 1, 2a und 2b unterteilt, mit differenzierten Bestimmungen in den ZPP- bzw. den UeO-Vorschriften.

Im Nordosten grenzt der Perimeter an den Landschaftsraum der Rot an. Bei diesem Landschaftsraum handelt es sich um ein kommunales Landschaftsschutzgebiet (Perimeter Wästermatten). Ein zentrales Anliegen der Planung ist deshalb die Berücksichtigung der landschaftlich empfindlichen Lage am Rande des Rot-Tals. Die Bauten dürfen gemäss den ZPP-Vorschriften nicht zu dominant wirken, und es soll ein möglichst harmonischer Übergang vom Siedlungsgebiet zum Landschaftsraum der Rot entstehen.

3. Bauabsichten und Stand der Planung

- **Sektor 1:** Auf der Parzelle Nr. 292 (Sven Lindgren) sind Produktions- und Ausstellungsräume vorgesehen, ergänzt mit einer Wohnnutzung. Auf der heute unbebauten Teilfläche der Parzelle Nr. 2947 (Markus Bösiger) ist ebenfalls der Neubau eines Geschäftshauses mit Wohnnutzung vorgesehen, allenfalls unter Einbezug der Parzelle Nr. 385 (Martin Stucki). Zurzeit liegen keine konkreten Bauabsichten vor.
- **Sektor 2a:** Auf der Parzelle Nr. 1351 (Markus Bösiger) ist der Bau eines neuen Reitsportzentrums mit einem Boxenhaus, einem Aussenreitplatz und drei Reithallen geplant. Das Baugesuch dazu liegt vor. Es enthält nebst den Bauplänen für den Reithof und die Detailerschliessungsstrasse (inkl. Umgebungsgestaltungsplan) einen technischen Bericht inkl. Betriebskonzept zum Reithof. Die vorgesehene Detailerschliessungsstrasse inkl. Anlagen für Ver- und Entsorgung geht nach Fertigstellung ins Eigentum der Gemeinde über.
- **Sektor 2b:** Bei diesem Sektor handelt es sich um einen bereits überbauten Bereich. Materiell geregelt wird hier einzig der Grünbereich.

4. Einbezug der Grundeigentümer

In die Erarbeitung der Überbauungsordnung einbezogen wurden alle Grundeigentümer innerhalb des Planungserimeters:

- Parzelle Nr. 292, Sven Lindgren v. d. Lars Lindgren
- Parzelle Nr. 385, Stucki AG, Garage + Motorgeräte, Martin Stucki
- Parzellen Nrn. 1351 und 2947, Markus Bösiger

5. Bestandteile der UeO

Die Überbauungsordnung umfasst den Perimeter der ZPP Nr. 14 „St. Urbanstrasse / Reithof“. Die planerischen und baulichen Rahmenbedingungen richten sich nach den Bestimmungen zur ZPP Nr. 14 im Anhang A des Gemeindebaureglements (GBR).

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- dem Überbauungsplan 1:1000
- den Überbauungsvorschriften

Ergänzt werden diese Instrumente mit dem vorliegenden Raumplanungsbericht sowie den darin aufgeführten weiteren Beilagen.

6. Koordinierte Bauvorhaben

Gestützt auf die Vorgaben zur Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 14 „St. Urbanstrasse / Reithof“ wurde eine Überbauungsordnung nach Art. 93 BauG ausgearbeitet.

Weil das konkrete Bauprojekt für das Reitsportzentrum mitsamt der Detailerschliessungsstrasse und der Umgebungsgestaltung innerhalb des Planungssperimeters laufend weiterentwickelt wurde, entschied die Gemeinde in Absprache mit dem Grundeigentümer, die ordentlichen Baugesuche für das Reitsportzentrum, den Umgebungsgestaltungsplan und die Detailerschliessung zusammen mit der UeO zu koordinieren. Die UeO und die ordentlichen Baugesuche wurden somit im koordinierten Verfahren am 23.10.2015 beim AGR zur Vorprüfung eingereicht.

Im Rahmen dieser Vorprüfung stellte das AGR fest, dass die in der Landwirtschaftszone geplanten Retentions-/Versickerungsanlagen und Böschungen die Standortgebundenheit nach Art. 24 RPG nicht erfüllen, weshalb am 09.05.2016 das laufende Verfahren eingestellt wurde. Das AGR wurde daraufhin ersucht, das Verfahren zu sistieren.

In der Folge wurden die UeO und das Projekt überarbeitet und am 10.03.2017 erneut beim AGR zur Vorprüfung eingereicht. Mit Verfügung vom 21.04.2017 wurde das dazumal sistierte Verfahren durch das AGR abgeschlossen,

Der vorliegende Bericht nimmt Bezug zu den Überbauungsvorschriften, zum Überbauungsplan und zu den konkreten Bauabsichten innerhalb des UeO-Perimeters, wie sie am 10.03.2017 beim AGR eingereicht wurden.

7. Überbauungsordnung

7.1 Erläuterungen zum Überbauungsplan

Im Überbauungsplan werden in den Sektoren 1 und 2a die Baubereiche verbindlich bezeichnet. Im Sektor 2b wird die Bebauung durch die bereits bestehenden Hauptbauten bestimmt. Damit die Strukturhaltung gewährleistet ist, werden in diesem Sektor zwei Grünbereiche ausgeschieden.

Die Lage und die Abmessungen der Detailerschliessungsstrasse mit Wendemöglichkeiten sind im Plan ausgewiesen. Auf der Parzelle Nr. 2947 ist die Strasse in einer Breite von 5.45 m bereits erstellt. Der Bau der restlichen Anlage als Fortsetzung zum bestehenden Strassenteilstück wird mittels eines Erschliessungsvertrags zwischen dem Grundeigentümer und der Gemeinde geregelt. Nach der ordnungsgemässen Erstellung geht die ganze Anlage zu Eigentum und Unterhalt an die Gemeinde über.

Die Lage der Werkleitungen ist im Überbauungsplan eingetragen. Für die öffentlichen Leitungen wird so die rechtliche Sicherstellung vorgenommen. Die Rechte und Pflichten der Werkleitungseigentümer werden in einem Erschliessungsvertrag geregelt.

Die bereits bestehenden Gebäude und Hauszufahrten werden zur Information dargestellt.

Die Bepflanzung im Pflanzbereich entlang des Sektors 2a erfolgt nicht gleichförmig; es wird auf eine abwechslungsreiche Durchmischung und eine natürliche Anordnung der Pflanzen geachtet. Die Bepflanzung wurde bereits auf das vorhandene Bauprojekt abgestimmt.

7.2 Erläuterungen zu den Überbauungsvorschriften

Seit dem 01.08.2011 ist im Kanton Bern die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) in Kraft. Die Gemeinde Roggwil hat die BMBV in ihrem Baureglement noch nicht umgesetzt. Die vorliegende UeO basiert somit noch auf den alten Begriffen und Messweisen gemäss dem heute noch geltenden Baureglement der Gemeinde.

Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt ergänzend zu den Überbauungsvorschriften die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Roggwil.

Zu den einzelnen Artikeln der Überbauungsvorschriften sind folgende Erläuterungen zu beachten:

- Art. 7, Gebäudehöhen
In den ZPP-Vorschriften ist die Gebäudehöhe im Sektor 2a auf maximal 12.00 m festgelegt. Sektor 2a wird weiter in drei Baubereiche (2a I, 2a II, 2a III) aufgeteilt, um die im Bauprojekt vorgesehenen unterschiedlichen Gebäudehöhen abzubilden und damit eine der landschaftlich empfindlichen Lage am Rande des Rot-Tals entsprechende harmonische, nicht zu dominante Gestaltung sicherzustellen.
- Art. 8, Grünflächenziffer
Die minimale Grünflächenziffer (GFZ) entspricht den Vorgaben im Gemeindebaureglement und beträgt 25%. Die GFZ ist nicht pro Grundstück, sondern über den ganzen UeO-Perimeter auszuweisen. Der entsprechende Nachweis ist zusammen mit dem ersten Baugesuch zu erbringen.
- Art. 14, Baugestaltung
Innerhalb der Baubereiche sind die Gebäudelängen und -breiten grundsätzlich frei. Bei der Planung von Neubauten muss allerdings auf eine gute Gestaltung und Gliederung der Volumen geachtet werden. Damit ist im Sektor 2a ein einziger Hauptbau über die gesamte Länge der drei Baubereiche ausgeschlossen.
- Art. 15, Umgebungsgestaltung
Der Umgebungsgestaltung am Rande eines kommunalen Naturschutzgebietes kommt eine hohe Bedeutung zu. Mit der Umgebungsgestaltung sollen die traditionellen Elemente des Naturraumes möglichst aufgenommen und ein harmonischer Übergang zwischen Siedlung und Landschaftsraum erzielt werden. Der entlang des Siedlungsrandes ausgeschiedene Pflanzbereich trägt diesem Anliegen Rechnung. Zusammen mit dem ersten Baugesuch im Sektor 2a ist deshalb ein Umgebungsgestaltungsplan zu erarbeiten.
- Art. 16, Grünbereiche
Bei den Grünbereichen im Sektor 2b handelt es sich nicht um Grünzonen gemäss Art. 79 BauG. Die bereits vorhandene Bebauungsstruktur soll hier grundsätzlich so belassen und mit dem festgelegten Grünbereich erhalten bleiben. Die bestehenden Bauten sind allerdings nicht geschützt und können im Bedarfsfall ersetzt werden.

Bauten und Anlagen der Gartengestaltung, Kleinbauten für Tiere sowie baubewilligungsfreie Bauvorhaben innerhalb des Grünbereichs sind zugelassen. Kleinbauten müssen den Vorgaben für unbewohnte An- und Nebenbauten gemäss Gemeindebaureglement entsprechen.
- Art. 17, Siedlungsentwässerung
Die Versickerung des Oberflächenwassers soll mit der Überbauung des Sektors 2a für den gesamten Perimeter geregelt werden. Es wird angestrebt, eine gemeinsame Anlage zu erstellen, an die sämtliche Bauten und Anlagen (inkl. Detailerschliessungsstrasse) innerhalb des UeO-Perimeters angeschlossen werden können.
- Art. 18, Energie
Analog zu den Bestimmungen im Gemeindebaureglement wird in der vorliegenden Überbauungsordnung für Neubauten und für bestehende Bauten im Zuge von Sanierungen der Einsatz von erneuerbaren Energien oder der Anschluss an ein gemeinsames Heizwerk angestrebt. Im Sektor 1 befindet sich heute die Heizzentrale eines grossen Nahwärmeverbundes. Die bestehenden Gebäude in den Sektoren 1 und 2b sind bereits an diese Zentrale angeschlossen. Es ist naheliegend, dass weitere Bauten an diesen Nahwärmeverbund angeschlossen werden. Gemäss Erschliessungsvertrag vom 16.08.2017 verpflichtet sich der Grundeigentümer der Parzellen Nrn. 1351 und 2947, die von ihm geplanten Gebäude an diesen Nahwärmeverbund anzuschliessen.

– Art. 19, Vereinbarungen

Der in Artikel 19 aufgeführte Erschliessungsvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Roggwil und dem Eigentümer der Parzellen Nrn. 1351 und 2947 wurde vom Gemeinderat am 16.08.2017 beschlossen und liegt unterzeichnet vor. Darin sind insbesondere die Zuständigkeiten der Gemeinde und des Grundeigentümers bezüglich der Erstellung der Detailerschliessung (Strasse, Werkleitungen) und der geforderten Entwässerungsanlage geregelt.

Die im Vorprüfungsbericht des AGR vom 04.07.2017 geforderten Anpassungen und Ergänzungen in der Überbauungsordnung wurden vorgenommen. Der Hinweis, für die Realisierung des Bauprojektes Gestaltungsbaulinien festzulegen, wurde geprüft. Da ein konkretes Bauprojekt im Sektor 2a vorliegt, welches zusammen mit der UeO im koordinierten Verfahren baubewilligt werden soll, wird darauf verzichtet. Mit der Festlegung von Baubereichen im Sektor 2a wurde bewusst eine Gliederung des Bauvorhabens festgelegt, das vorliegende Bauprojekt berücksichtigt dies entsprechend.

8. Raumplanerische Interessenabwägung

8.1 Ortsbild

Die Baubereiche auf den Parzellen Nrn. 292 (Sektor 1) und 1351 (Sektor 2a) liegen direkt am Siedlungsrand. Der optimalen architektonischen Gestaltung und des Siedlungsrandes wird mit den UeO-Vorschriften zur Gestaltung der Bauten und des Aussenraums (Grün-, Pflanzbereiche, Forderung nach Umgebungsgestaltungsplan) in hohem Masse Rechnung getragen.

8.2 Natur- und Landschaftsschutz

Die UeO sieht vor, den Übergang zum Landschaftsraum sorgfältig zu gestalten und verlangt einen Umgebungsgestaltungsplan, der aufzeigt, wie diesem Ziel nachgekommen wird. Dieser ist jeweils zusammen mit den Baugesuchen zur Bewilligung einzureichen.

Der Gewässerraum der Rot, welcher einseitig ab Mittelwasserlinie 16 m beträgt, wird vom vorliegenden Bauvorhaben nicht tangiert oder beeinträchtigt.

Der Betrieb und Unterhalt der Versickerungsanlage wird mittels Dienstbarkeitsvertrag verbindlich geregelt.

8.3 Nachweis Grünflächenziffer (GFZ)

Die Berechnung der GFZ erfolgte unter Berücksichtigung aller bestehenden und geplanten Bauten und Anlagen innerhalb des ZPP-Perimeters gemäss Ziffer 2 dieses Berichts. Die nachfolgenden Tabellen zeigen, dass die Grünflächenziffer von mindestens 25 % (die Hälfte davon zusammenhängend) über den ganzen Planungssperimeter eingehalten werden kann.

Tabelle 1: Flächenangaben aufgeschlüsselt nach den Sektoren 1, 2a und 2b

Sektor 1	m ²	% anrechenbar an GFZ	m ² für GFZ
Grünflächen	962	100%	962
Ökoflächen	510	50%	255
Belagsflächen	4558		
Dachflächen begrünt	4052	50%	2026
Dachflächen nicht begrünt	120		
Total Sektor 1	10202		3243
Sektor 2a			
Grünflächen	3688	100%	3688
Ökoflächen	1470	50%	735
Belagsflächen	1928		

Dachflächen begrünt	1686	50%	843
Dachflächen nicht begrünt	4457		
Aussenreitplatz	1025		
Total Sektor 2a	14254		5266
Sektor 2b			
Grünflächen	3892	100%	3892
Ökoflächen	68	50%	34
Belagsflächen	1383		
Dachflächen begrünt	0	50%	0
Dachflächen nicht begrünt	1211		
Total Sektor 2b	6554		3926

Tabelle 2: Berechnung der Grünflächenziffer

ZPP Nr. 14	m ²	Anteil an Gesamtfläche (%)
Total alle Sektoren	31010	100,0
Total anrechenbar begrünt	12435	40,1
Mindestanteil Grünfläche	7753	25,0

Quelle: Zaugg & Partner AG, Ingenieure und Techniker, Herzogenbuchsee, Dezember 2016, eigene Darstellung.

8.4 Abstimmung Siedlungsentwicklung und Verkehr

Erreichbarkeit mit dem MIV/öV/LV, Abstimmung Kantonsstrasse

Der vorliegende Standort ist für den motorisierten Verkehr und für den Langsamverkehr gut erschlossen. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gewährleistet. Die Haltestelle Roggwil, Buchägerten der Bahnlinie Langenthal – St. Urban (Regionalzug) befindet sich in rund 350 m Fussdistanz des UeO Perimeters (ÖV-Güteklassen C bis D des Bundesamts für Raumentwicklung ARE, Stand 20.12.16 www.map.geo.admin.ch).

Da es sich bei den zugelassenen Nutzungen (Normalbetrieb) nicht um publikums- oder arbeitsplatzintensive Betriebe handelt, wird die Erschliessung für den MIV und öV zurzeit als zweckmässig beurteilt.

Für die Fussgänger ist eine Fortsetzung des Trottoirs ab der Garage Stucki (Parzelle Nr. 385) bis zur Einmündung in die Detailerschliessungsstrasse geplant.

Im Fachbericht des Oberingenieurkreises IV vom 21. Januar 2016 wurde aufgrund des Verkehrsaufkommens im Bereich der ZPP 14 die Erstellung eines Linksabbiegestreifens und damit die Erweiterung des ZPP-Perimeters über die Kantonsstrasse verlangt. In der Folge wurden das mit der UeO in Zusammenhang stehende Fahrtenaufkommen und der auf der Kantonsstrasse zu erwartende Verkehr eingehend überprüft. Das Verkehrsgutachten der Kontextplan AG vom 23. September 2016 kommt klar zum Schluss, dass der aufgrund der geplanten Überbauungen im Gebiet der ZPP 14 erzeugte Mehrverkehr nicht ausreicht, um den Verkehrsablauf kritisch zu beeinträchtigen. Die untersuchten Anschlussknoten Nord und Süd, wie auch das dazwischenliegende Teilstück, verfügen über genügend Reserven, um die allgemeine Verkehrszunahme und den Neuverkehr gemäss der vorliegenden Planung aufzunehmen. Die Notwendigkeit eines Mittelbereichs oder Abbiegestreifens ist nicht gegeben.

Erschliessung des Planungsperrimeters

Der gesamte Planungsperrimeter ist im öffentlich-rechtlichen Sinne weitgehend erschlossen. Im Zusammenhang mit dem Erlass der Überbauungsordnung werden, wo erforderlich, Leitungsbauten der Basis- und Detailerschliessung innerhalb des Planungsperrimeters sichergestellt.

In den Bestimmungen zur ZPP im Gemeindebaureglement ist die Erschliessung für den Fahrverkehr einerseits über den bestehenden Strassenanschluss im südöstlichen Teil des Perimeters, andererseits im Nordwesten über die geplante Zufahrt ab der St. Urbanstrasse zugelassen. Ausgenommen davon wurde die Parzelle Nr. 385 (Garage Stucki), die heute direkt ab der Kantonsstrasse erschlossen wird.

Im Zusammenhang mit einem bereits erstellten Gewerbebau auf der Parzelle Nr. 2947 wurde auf demselben Grundstück ab der Kantonsstrasse bereits eine neue Erschliessungsstrasse mit einer Fahrbahnbreite von 5.45 m erstellt. Diese soll gemäss dem UeO-Plan weitergeführt werden.

Mit der nun projektierten Detailerschliessungsstrasse, inklusive den zwei Wendebereichen, wird auf eine durchgehende, rückwärtige Fahrerschliessung verzichtet, denn innerhalb der bestehenden Gebäudegruppe in Sektor 2b liegt der Durchgang auf bestehenden Hausvorplätzen. In diesen Bauten befinden sich heute und auch künftig Pferdestallungen. Eine öffentliche Durchfahrt würde hier zu Konflikten führen. Zudem werden die heute noch unbebauten Grundstücksteile über die in der Überbauungsordnung ausgeschiedene Detailerschliessungsstrasse genügend erschlossen.

Solange das Grundstück Parzelle Nr. 385 in Sektor 1 wie heute als Garagenbetrieb genutzt wird, kann die Erschliessung weiterhin direkt ab der Kantonsstrasse erfolgen. Mit der Überbauungsordnung wird jedoch auch für dieses Grundstück eine rückwärtige Erschliessung sichergestellt.

Schätzung des Publikums- und Fahrtenaufkommens Reitsportzentrum

Die nachfolgende Schätzung des Publikums- und Verkehrsaufkommens basiert auf dem Betriebskonzept des Reithofes. Für die Abschätzung bei Normalbetrieb wurden folgende Annahmen getroffen: Jeder der 73 möglichen Nutzer (73 Boxen) besucht das Reitsportzentrum rund zweimal unter der Woche und rund einmal am Wochenende.

Tabelle 3: Schätzung des Publikums- und Fahrtenaufkommens bei Normalbetrieb (ganzjährig)

tägl. Publikumsaufkommen Mo.- Fr.	Mitarbeiter	Fahrten pro Tag	max. gleichzeitig anw. mit PW	tägl. Publikumsaufkommen Sa.-So.	Mitarbeiter	Fahrten pro Tag	max. gleichzeitig anw. mit PW
25,2	3	56,4	14,1	31,5	4	71	17,75

Anlieferung 1 LKW / Tag

Quelle: eigene Berechnungen, Dezember 2016

Tabelle 4: Schätzung des Publikums- und Fahrtenaufkommens bei Veranstaltungen

(z.B. Concours, 4 -5 x pro Jahr)

tägl. Publikumsaufkommen Fr.-So.	Anzahl Mitarbeiter	Fahrten pro Tag	max. gleichzeitig anwesend mit PW	Annahmen
100	10	220	55	100 Teilnehmer pro Tag, grösstenteils mit PW, einzelne mit LKW
200		200	50	200 Zuschauer pro Tag, davon 1/2 mit PW
300	10	420	105	Total Concours
331,5	14	491	122,75	Total Concours + Normalbetrieb

Quelle: eigene Berechnungen, Dezember 2016

Parkierung Sektoren 2a und 2b

Die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Fahrzeuge richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen der Bauverordnung des Kantons Bern (BauV). Reitsporthallen benötigen jedoch bezogen auf die Anzahl Personen, welche diese zeitgleich benutzen (beispielsweise gegenüber einem gleich grossen Hallenbad), eine überdurchschnittlich grosse Fläche pro Person. Die VSS-Norm SN 640 281 trägt diesem Umstand Rechnung und macht Vorgaben für eine adäquate Parkplatzberechnung für Reithallen, in Abhängigkeit der Anzahl Pferdeboxen und der Erschliessung (öV, MIV, LV). Sie wurde gemäss dieser Norm vorgenommen.

Die Parkplatzberechnung für das neue Reitsportzentrum im Sektor 2a und die bestehende Bebauung im 2b, welche heute ebenfalls eine Nutzung für den Reitsport beinhaltet, wurde gesamthaft vorgenommen. Es wird mit insgesamt 73 Pferdeboxen gerechnet. Die Annahmen bezüglich des Anteils am Langsamverkehr (< 25 %) und des Standorttyps (E) wurden restriktive gehalten. Daraus resultiert eine Spannweite von 47 – 65 Parkplätzen für die Sektoren 2a und 2b. Mit den geplanten 32 Parkfeldern für Personenwagen und 5 grösseren Parkfeldern für Pferdeanhänger/PW im Sektor 2a und 16 Parkfeldern für PW und 3 Parkfelder für Pferdetransporter im Sektor 2b entspricht das Projekt den Vorgaben der VSS-Norm.

Die Berechnung der Abstellplätze für Zweiräder wurde nach Artikel 54 BauV „Besondere Verhältnisse“ vorgenommen. Gleich wie bei der Berechnung der Anzahl Autoabstellplätze liegen die Gründe im hohen Flächenbedarf der Reithalle im Verhältnis zu den anwesenden Personen und im geringen Anteil des Langsamverkehrs. Vor dem Zugang zum Betriebsgebäude des Reithofes im Sektor 2a sind insgesamt 18 Abstellplätze für Zweiräder vorgesehen (davon 12 überdeckt).

Verglichen mit dem geschätzten Publikumsaufkommen während des Normalbetriebs ist die Anzahl Parkplätze plausibel.

8.5 Energie

Mit Ausnahme des begrünten Dachs des Betriebs- und des Reithallengebäudes werden auf allen Flachdächern des Reitsportzentrums PV-Anlagen installiert.

Der zwingende Anschluss der Neubauvorhaben an den Nahwärmeverbund sowie der Bau einer PV-Anlage kann mittels der vorliegenden UeO nicht durchgesetzt werden, ist jedoch für die Bauvorhaben des Grundeigentümers der Parzellen Nrn. 1351 und 2947 im Erschliessungsvertrag verbindlich vereinbart.

8.6 Technischer Umweltschutz

Lärm

Der Perimeter der Überbauungsordnung befindet sich in der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Artikel 43 der Lärmschutzverordnung (LSV). In der Empfindlichkeitsstufe III sind mässig störende Betriebe zugelassen. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung sind keine Konflikte mit der LSV zu erwarten.

Immissionsgrenzabstand

Die durch die Pferdehaltung verursachten Geruchsimmissionen verlangen nach einem Immissionsgrenzabstand gegenüber anderen Zonen. Dieser Grenzabstand wird im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen. Eine Vorabklärung im September 2014 beim beco hat ergeben, dass dieser Immissionsgrenzabstand eingehalten werden kann.

Versickerung

Das Konzept zur Versickerung für den gesamten UeO-Perimeter sowie die relevanten Unterlagen dazu wurden im Rahmen der Erarbeitung des Reitsportzentrums dem Amt für Wasser und Abfall bzw. dem OIK IV des Kantons Bern zur Begutachtung unterbreitet und von diesen als gut befunden. Im Bericht zu den Versickerungsanlagen vom 20. Dezember 2016 liegen die Stellungnahmen im Detail vor.

9. Schutz des Kulturlandes

Der Perimeter der ZPP Nr. 14 betrifft teilweise Kulturland im Sinne von Art. 11a Abs. 1 BauV, welcher wie folgt lautet:

„Als Kulturland im Sinne der nachfolgenden Bestimmungen gelten die landwirtschaftlichen Nutzflächen und als Teil davon die Furchtfolgefleichen“.

Vorliegend handelt es sich um eine „andere bodenverändernde Nutzung“ gemäss Art. 8a Abs. 2 BauG wie folgt:

Art. 8a, Landwirtschaftliche Nutzflächen

1. *Die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu schonen.*
2. *Sie dürfen nur eingezont oder für andere bodenverändernde Nutzungen beansprucht werden, sofern*
 - a. *Der damit verfolgte Zweck ohne die Beanspruchung von landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann und*
 - b. *Durch eine kompakte Anordnung des Siedlungsgebiets, eine flächensparende Anordnung von Bauten und Anlagen in hoher Qualität, eine besonders hohe Nutzungsdichte sowie eine dem Raumtyp entsprechende, gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr sichergestellt ist, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden.*

Bei den heute überbauten Teilflächen innerhalb des Perimeters der ZPP Nr. 14 handelt es sich um kein Kulturland. Im Folgenden werden die Vorgaben gemäss Art. 8a Abs. 2 BauG dargelegt.

Die Landfläche innerhalb des Perimeters der ZPP Nr. 14 beträgt Total 31'010 m², davon sind heute rund 13'000 m² überbaut, was rund einem Drittel der Gesamtfläche entspricht. Auf die einzelnen Sektoren bezogen können die Flächen wie folgt aufgezeigt werden:

Sektor	bebaut in m ²	unbebaut in m ²	Total in m ²
1	5'250	4'454	9'704
2a	1'500	12'700	14'200
2b	3'650	3'456	7'106
Total	10'400	20'610	31'010

Tabelle 5 Landflächen bebaut und unbebaut

Nutzungsdichte der einzelnen Sektoren:

Sektor 1

Für die heute noch un bebauten Teilflächen liegen zurzeit keine Baugesuche vor. Eine künftige Bebauung muss nach den Bestimmungen der Arbeitszone A I, die baupolizeilichen Masse richten sich nach den Vorgaben von Art. 43 GBR. Der Wohnanteil beträgt 20 %. Bei einer vollständigen Ausnützung der ausgeschiedenen Baubereiche kann eine GFZo von rund 1.8 erreicht werden, was einer überdurchschnittlichen Dichte entspricht.

Sektor 2a

In diesem Sektor liegt das Baugesuch für den Neubau eines Reitsportzentrums mit einem Boxenhaus, einem Aussenreitplatz und drei Reithallen vor. Mit diesem Bauvorhaben, welches mit der Überbauungsordnung rechtlich sichergestellt ist, wird der Siedlungsrand zweckmässig gestaltet und ein guter Übergang zum empfindlichen Landschaftsraum des Rot-Tales geschaffen.

Die Geschossfläche oberirdisch GFo (Reithallen, Boxenhaus, Nebenräume) beträgt rund 7'000 m², was bei einem unüberbauten Landanteil von 12'000 m² einer Geschossfläche GFZo von 0.58 entspricht. Bei der Gemeinde Roggwil handelt es sich im einen Raumtyp

„Zentrumsnahe ländliche Gebiete“, gemäss Art. 11c BauV muss die GFZo min. 0.5 betragen, was vorliegend erreicht wird.

Sektor 2b

Dieser Sektor ist weitgehend überbaut. Bei Bauvorhaben gelangen die Bestimmungen über die Wohn- und Gewerbezone WG 2 gemäss GBR zur Anwendung. In diesem Sektor ist auch ein Grünraum ausgeschieden, womit die zwingend einzuhaltende Grünflächenziffer von 25 % über den ganzen Perimeter der UeO sichergestellt wird. In der WG 2 ist gemäss Art. 436 GBR eine AZ von 0.65 festgelegt. Die bestehende Bebauung weist heute eine GFZo von rund 0.5 auf.

Mit den Festlegungen in der UeO (Baubereiche) sowie den einzuhaltenden Nutzungsvorgaben des GBR ist sichergestellt, dass innerhalb des Perimeters der ZPP Nr. 14 eine hohe Nutzungsdichte erreicht wird.

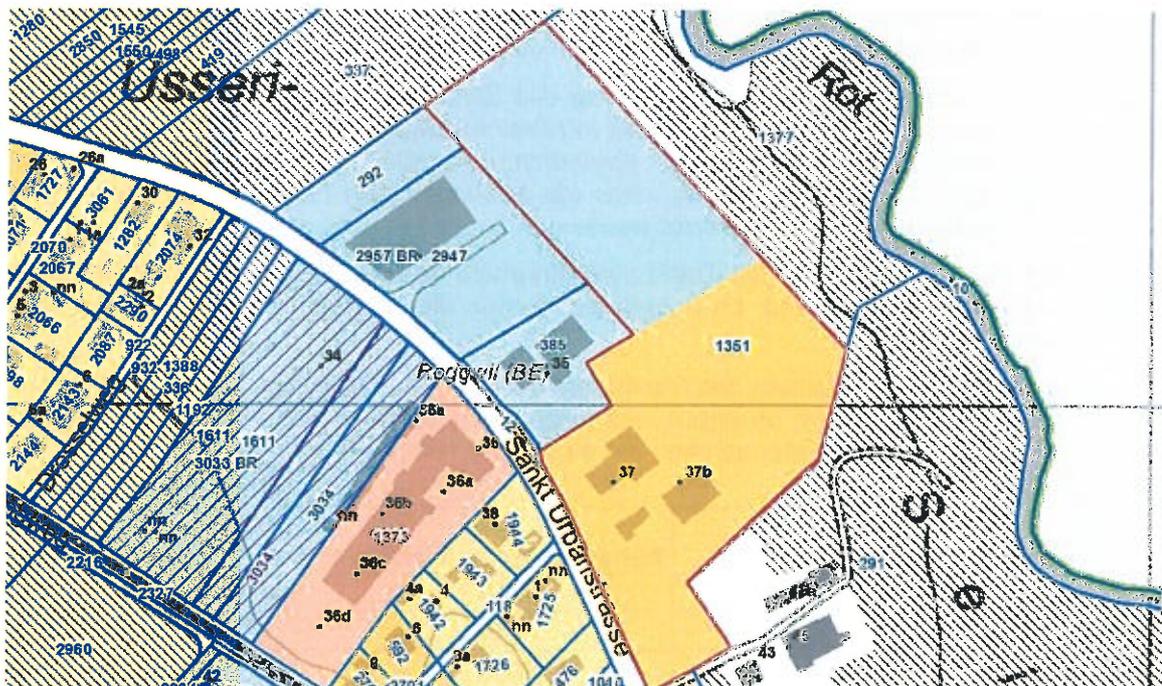


Abb.1 Auszug aus Karte FFF

Interessensabwägung

Vorliegend wird wohl Kulturland (KL) beansprucht, hingegen keine Fruchtfolgefleichen.

Die Ortsplanung von Roggwil weist eine in sich abgestimmte Mischung von Wohn-, Wohn- und Gewerbe-, Dorf- und Arbeitszone auf. Diese werden ergänzt mit Spezialzonen wie ZPP, ZöN und ZSF. In der ZPP Nr. 14 ist bewusst eine Teilfläche für Freizeitnutzung ausgeschieden, alternative Standorte dazu gibt es keine.

Mit der vorliegenden Planung wird sichergestellt, dass eine kompakte und flächensparende Anordnung der Bauten, verbunden mit einer hohen Nutzungsdichte erfolgt. Das heute unüberbaute Kulturland innerhalb des Perimeters der ZPP Nr. 14 ist seit Jahren der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und dient heute schon weitgehend der Pferdehaltung.

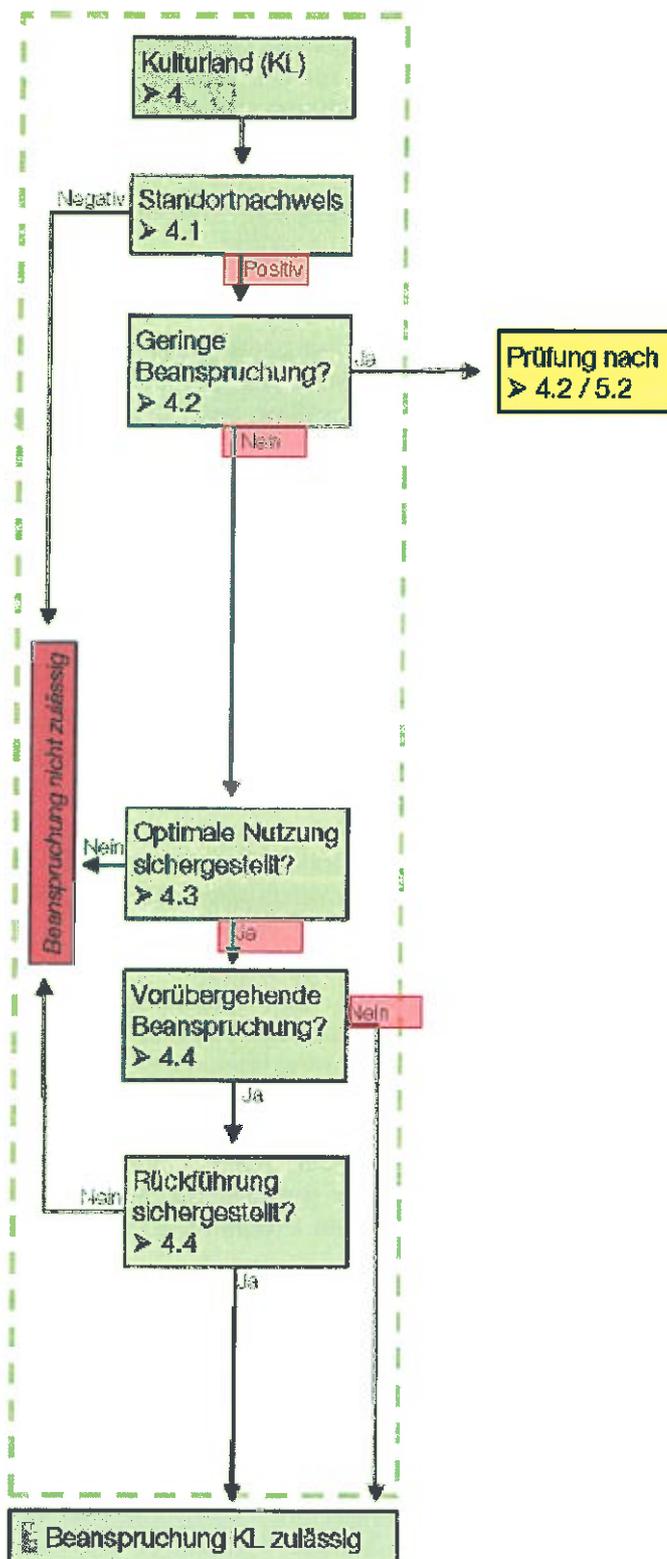


Abb. 2 aus AHOP Umgang mit Kulturland AGR Kanton Bern – Beanspruchung ist zulässig

10. Verfahren

Da sowohl für das Reitsportzentrum (inkl. Umgebungsgestaltung) im Sektor 2a als auch für die Erschliessung konkrete Bauprojekte vorliegen, wird von der Möglichkeit des koordinierten Verfahrens Gebrauch gemacht: Die Überbauungsordnung und die ordentlichen Baugesuche für den Reithof und die Detailerschliessungsstrasse wurden nach den Bestimmungen des Koordinationsgesetzes des Kantons Bern (KoG) gemeinsam zur Vorprüfung beim AGR eingereicht. Im vorliegenden Fall ist das Nutzungsplanverfahren das Leitverfahren (Art. 88 Abs. 6 BauG).

10.1 Vorprüfung

Wie erwähnt, wurden die vorliegenden Unterlagen der Überbauungsordnung sowie die beiden Baugesuche für den Neubau des Reitsportzentrums und die Detailerschliessungsstrasse am 10.03.2017 beim AGR Kanton Bern zur Vorprüfung eingereicht. Dies wurde mit dem Vorprüfungsbericht vom 04.07.2017 abgeschlossen.

Die Überbauungsordnung wurde in der Folge gemäss den Vorgaben in diesem Bericht überarbeitet. Die in den vorliegenden Amts- und Fachberichten der einbezogenen Stellen aufgeführten Bedingungen, Auflagen und Hinweise bilden Bestandteil des künftigen Gesamtentscheides und müssen im Zuge der Bauausführung zwingend beachtet und umgesetzt werden.

10.2 Öffentliche Auflage

Der Gemeinderat hat am 16.08.2017 beschlossen, die Unterlagen der Überbauungsordnung und die beiden Baugesuche in der Zeit vom 28.08. bis und mit am 26.09.2017 öffentlich aufzulegen. Die Publikation erfolgte im Anzeiger Oberaargau vom 24.08. und 31.08.2017.

Innerhalb der Auflagefrist können schriftlich und begründet Einsprachen und Rechtsverwahrungen eingereicht werden. Allfällige Einspracheverhandlungen müssen zwingend vor der Beschlussfassung durch den Gemeinderat durchgeführt werden.

Mit Schreiben vom 21.09.2017, bei der Gemeinde am 20.09.2017 eingegangen, reichte Herr Gotthard Plüss, Allmendgasse 18, 4914 Roggwil, eine Rechtsverwahrung ein. Der Rechtsverwahrer ist Eigentümer der Parzelle Roggwil-Gbbl. Nr. 1651, auf welcher sich eine Brunnstube mit Grundwasserfassung befindet. Diese Wasserfassung dient der Versorgung der Liegenschaft des Rechtsverwahrers. Bereits mit dem seinerzeitigen Bau des Wärmeverbundes wurde durch das Absenken wurde diese Grundwasserfassung beeinträchtigt, weshalb befürchtet wird, dass dies mit dem vorliegenden Bauvorhaben erneut erfolgen könnte. Die Bauherrschaft Bösiger habe sich gegenüber dem Rechtsverwahrer bereits dahingehend geäußert, eine Lösung für die Behebung des Problems zu suchen und umzusetzen.

Von dieser Rechtsverwahrung ist, soweit dafür geeignet, im Gesamtentscheid Kenntnis zu nehmen bzw. zu geben.

10.3 Beschlussfassung

An seiner Sitzung vom 04.10.2017 beschloss der Gemeinderat die Überbauungsordnung ZPP Nr. 14 „St. Urbanstrasse / Reithof“ und verabschiedete diese zu Handen der Genehmigung durch das dafür zuständige Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern.

10.4 Genehmigung

Der Genehmigung der Überbauungsordnung ZPP Nr. 14 „St. Urbanstrasse / Reithof“ als Grundlage für die zeitgleiche Erteilung der Baubewilligungen für das Reitsportzentrum mit Umgebungsgestaltung auf Parzelle Nr. 1377 sowie Detailerschliessungsstrasse mit Werkleitungen im koordinierten Verfahren nach KoG steht somit nichts mehr im Wege.

Anhang

Auszug Baureglement Roggwil, ZPP Nr. 14 „St. Urbanstrasse/Reithof“

1. **Planungszweck**
 2. **Art und Mass der Nutzung**
 3. **Grundsätze der Gestaltung und Erschliessung**
 4. **Weitere Bestimmungen**
1. Die ZPP bezweckt einerseits eine Arbeitsnutzung (Sektor 1) sowie eine Nutzung als kommerzielles Reitsportzentrum (Sektor 2a) sowie differenzierter Wohn- und Freizeitnutzung (Sektor 2b).

Sektor 1

Zugelassen sind Nutzungen für Gewerbe-, Industrie- und Bürobauten sowie Verkaufsgeschäfte. Nicht zugelassen sind Verkaufsgeschäfte von einer Fläche grösser als 300 m² für Güter des täglichen Bedarfs und andere Nutzungen, die ein überdurchschnittliches Verkehrsaufkommen verursachen. Der Wohnanteil pro Objekt beträgt max. 20 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche.

Sektor 2a

Zugelassen ist eine Nutzung als kommerzielles Reitsportzentrum gemäss den Bestimmungen über die Zonen für Freizeit- und Sportanlagen (z.B. ein Reitsportzentrum mit Restaurant und nutzungsbezogenem Fachmarkt) unter Berücksichtigung der landschaftlich empfindlichen Lage am Rande des Rot-Tals.

Sektor 2b

Zugelassen sind Nutzungen gemäss den Bestimmungen der Wohn- und Gewerbebezonen sowie den Zonen für Freizeit- und Sportanlagen. Wohnraum kann nur innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen realisiert werden. Ersatzbauten müssen den Vorgaben der WG 2 entsprechen. Neue unbewohnte An- und Nebenbauten sind nur zugelassen, wenn sie gegenüber den bestehenden Hauptbauten untergeordnet in Erscheinung treten.

2. Gestattet sind ausschliesslich dem Zweck entsprechende Nutzungen. Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:
 - Sektor 1: Gemäss den Bestimmungen der Arbeitszone A 1
 - Sektor 2a: Grenzabstände und Grünflächenziffer gemäss den Bestimmungen für die Arbeitszone A 1. In Abweichung dazu sind nur Flachdächer zugelassen. Die Gebäudehöhe beträgt max. 12.00 m.
 - Sektor 2b: gemäss den Bestimmungen über die Wohn- und Gewerbezone WG 2.

In allen drei Sektoren gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III.

3. Die Erschliessung für den Fahrverkehr erfolgt einerseits über den bestehenden Strassenanschluss im südöstlichen Teil des Perimeters, andererseits im Nordwesten über die bestehende Zufahrt ab der St. Urbanstrasse. Davon ausgenommen ist das Grundstück Parzelle Nr. 385. Die Parkierung muss nutzungsbezogen innerhalb des jeweiligen Sektors erfolgen.

Der Siedlungsrand im Sektor 2a ist mit hochstämmigen einheimischen Laubbäumen und Sträuchern so zu begrünen, dass die Bauten nicht zu dominant wirken und zum Landschaftsraum der Rot ein begrünter Übergang entsteht.

4. -