

AUFLAGE

Einwohnergemeinde Roggwil

Teilrevision des Baureglements



Erläuterungsbericht

Die Teilrevision des Baureglements besteht aus:

- Baureglement

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht

Juni 2020

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Roggwil
Gemeinderat
Bahnhofstrasse 8
4914 Roggwil BE

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Thomas Federli, dipl. Geograf
Fabienne Herzog, Geografin MSc

*Abbildung Titelseite: Luftbild der Gemeinde
Roggwil (Quelle: geo.admin.ch)*

Inhalt

1. Allgemeines	5
1.1 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)	5
1.2 Zielsetzung	5
1.3 Vorgehen	5
2. Revision Baureglement	6
2.1 Kernelemente der Revision	6
2.2 Erläuterungen	7
2.3 Abgrenzung	12
3. Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV)	12
4. Verfahren	13
4.1 Vorgehen	13
4.2 Orientierung und Mitwirkung	13
4.3 Vorprüfung	14
4.4 Öffentliche Auflage und Einsprachen	14
4.5 Beschlussfassung und Genehmigung	14
Anhang: Konkordanztabelle zum Baureglement	15

1. Allgemeines

1.1 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

Interkantonale Vereinbarung	Der Regierungsrat des Kantons Bern hatte im Jahr 2008 den Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen. Mit der am 1. August 2011 in Kraft getretenen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3) wurden die Konkordatsbestimmungen ins kantonale Baurecht überführt.
Zielsetzung und Inhalt	Ziel der IVHB resp. der BMBV ist es, die Baubegriffe und Messweisen in den Kantonen und Gemeinden zu vereinheitlichen. Damit sollen der Planungs- und Bauplan vereinfacht und die Planungsaufwände reduziert werden. Was die Messweisen und deren Begriffe angeht, stellt die BMBV eine abschliessende Palette von Instrumenten zur Verfügung. Nicht Gegenstand der Harmonisierung sind die Gestaltungsanforderungen sowie die konkret von der zuständigen Behörde festzulegenden Masse.
Frist zur Umsetzung	Den Gemeinden wurde eine Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2020 eingeräumt, um ihre Baureglementsbestimmungen zu überprüfen und allenfalls anzupassen (Art. 34 Abs. 1 BMBV). Später wurde diese Frist um drei Jahre verlängert.

1.2 Zielsetzung

Die rechtsgültige baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Roggwil stammt aus dem Jahr 2007 und wurde 2013 durch einen Zonenplan Naturgefahren ergänzt. Die vorliegende Teilrevision hat zum Ziel, das Baureglement der in Kapitel 1.1 erwähnten neuen kantonalen Verordnung entsprechend anzupassen.

1.3 Vorgehen

Die Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) sowie die Arbeiten zur Bestimmung der Gewässerräume erfolgten bis und mit der Vorprüfung parallel, resp. zeitlich koordiniert in Form einer Teilrevision der Ortsplanung. Später wurde entschieden, die Einführung der Gewässerräume zurückzustellen und die beiden Verfahren aufzusplitten. Die Gewässerraumfestlegung wird der Gemeindeversammlung zu einem späteren Zeitpunkt zum Beschluss vorgelegt – voraussichtlich am 7. Dezember 2020.

Anpassung Baureglement	Bei der Anpassung des Baureglements geht es primär um die formelle Umsetzung der BMBV. Im Hinblick auf die in einigen Jahren vorgesehene Ortsplanungsrevision wurde auf eine umfassende materielle Überarbeitung verzichtet. Als Grundlage für die Revision des Baureglements wird das Musterbaureglement (MBR) des Kantons verwendet.
Verfahren	Die Teilrevision erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff. BauG mit Mitwirkung, öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung.

2. Revision Baureglement

2.1 Kernelemente der Revision

Grundsatz	Entsprechend den Zielsetzungen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung soll das geltende Baureglement resp. die entsprechenden Bestimmungen im Wesentlichen in unveränderter Form erhalten bleiben, soweit sie nicht zwingend an die BMBV angepasst werden müssen.
Anpassungen aufgrund der BMBV	Dort wo die baupolizeilichen Begriffe und Messweisen der BMBV übernommen werden müssen, wurde darauf geachtet, dass sie möglichst einem bisherigen Begriff oder einer bisherigen Messweise entsprechen. Wo dies nicht möglich war, wurden die Auswirkungen der neuen Messweise näher untersucht. Entsprechend den Resultaten werden die Masse derart angepasst, dass gegenüber heute keine oder höchstens eine untergeordnete Änderung zu erwarten ist (z.B. Anpassung der Kniestockhöhe aufgrund des veränderten unteren Referenzpunktes).
Materielle Anpassungen	In beschränktem Umfang werden auch inhaltliche Änderungen oder Ergänzungen vorgenommen; diese Korrekturen werden im Kapitel 2.2.2 erwähnt und begründet. Vorab wurden die (maximalen) Nutzungsziffern für die Regelbauzonen ersatzlos gestrichen, ebenso die Vorgaben zur Grünflächenziffer. Zusätzlich erwähnenswert ist die Verankerung des Reglements über den Mehrwertausgleich. Eine Reihe von materiellen Anpassungen betrifft Bestimmungen, welche in der Bewilligungspraxis der Gemeinde regelmässig zu Problemen in der Auslegung oder bei der Durchsetzung geführt haben.
Formelle Korrekturen	An einigen Stellen werden Präzisierungen an Bestimmungen vorgenommen, welche die bisherige Praxis festhalten oder klären. Diese Änderungen erfolgen immer im Rahmen der bisherigen Handhabung und Auslegung des Baureglements.
Musterbaureglement	Im Zusammenhang mit der Umsetzung der BMBV wird das Baureglement auch dem Musterbaureglement (MBR) des Kantons angepasst. Neben der Ergänzung der Bestimmungen mit einer Kommentarspalte hat diese Neufassung insbesondere Auswirkungen auf die Reihenfolge der Arti-

kel und Bestimmungen; die entsprechenden Änderungen werden in der Konkordanztafel im Anhang zu diesem Bericht dargelegt. Getreu dem Grundsatz des Musterbaureglements werden Bestimmungen, deren Inhalt bloss übergeordnetes Recht wiederholen oder darauf verweisen, konsequent gestrichen resp. die Verweise werden in die neue Kommentarspalte aufgenommen.

2.2 Erläuterungen

2.2.1 Anpassungen aufgrund der BMBV

Art. 212 BR **Fassadenhöhe traufseitig anstelle der Gebäudehöhe**
Die BMBV stellt zur Festlegung eines Höhenmasses lediglich noch die Fassadenhöhe sowie die Gesamthöhe zur Verfügung. Bei der Fassadenhöhe ist zudem noch eine Unterscheidung in die Fassadenhöhe traufseitig, resp. giebelseitig zulässig. Die Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) kommt der Gebäudehöhe nach geltendem Baureglement am nächsten, der Unterschied in der Messweise ist rein begrifflicher Natur (Oberkante der Dachkonstruktion¹ statt Oberkante des Dachsparrens). Zudem wird neu nicht mehr in der Fassadenmitte gemessen, sondern an der Stelle des grössten Höhenunterschieds zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. In ebenen Lagen ist diese veränderte Messweise kaum von Bedeutung, in Hanglagen kommt der Hangzuschlag gemäss Art. 214 Abs. 1 BR zum Tragen. Die bestehenden Höhenmassen können somit unverändert übernommen werden. Im Fall von Attikageschossen gilt zusätzlich eine Gesamthöhe (Gh), deren max. Mass um 3.0 m höher liegt.

Art. 214 Abs. 10 Bst. b BR **Kniestockhöhe anstelle der Kniewandhöhe**
Durch den Wechsel von der bisherigen *Kniewandhöhe* zur *Kniestockhöhe* ändert sich der untere Messpunkt: Neu wird von der Oberkante der Dachkonstruktion (analog Fh tr) bis zur Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau gemessen, während die frühere Kniewandhöhe von der Oberkante des Dachsparrens bis zur Oberkante des (fertigen) Dachgeschossfußbodens reichte. Dies entspricht einer Differenz von rund 15 cm, welche sich aus dem Bodenaufbau (Isolationen, Unterlagsböden etc.) ergibt. Die altrechtliche Kniewandhöhe von 1.20 m entspricht somit einer Kniestockhöhe von 1.35 m; die entsprechende Änderung des zulässigen Masses ist rein technisch bedingt und hat keine Auswirkungen auf die Baugestaltung.

Art. 214 Abs. 3 BR **An- und Kleinbauten anstelle unbewohnter An- und Nebenbauten**
Der bisher gebräuchliche Begriff *An- und Nebenbauten* ist nicht mehr gültig, gemäss Art. 3 und 4 BMBV gilt neu der Begriff *An- und Kleinbauten*. Neben der begrifflichen Anpassung gilt es zu beachten, dass An- und Kleinbauten immer unbewohnt sind, d.h. ausschliesslich Nebenutzflächen enthalten. Mit Verweis auf Art. 79a Einführungsgesetz zum

¹ Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat im Zusammenhang mit den IVHB-Erläuterungen bestätigt, dass es sich beim oberen Referenzpunkt nach BMBV um das Traggerüst im bautechnischen Sinn handelt. Über diesem Punkt liegen noch eine Isolation und eine Dachhaut.

Zivilgesetzbuch (EG ZGB; BSG 211.1) wird die zulässige Höhe der An- und Kleinbauten neu auf 4.0 m beschränkt (bisher 3.0 m). Dadurch soll u.a. die Begehbarkeit der Dachflächen resp. eine entsprechende Absturzsicherung ermöglicht werden. Zu beachten ist, dass Anbauten gemäss BMBV nicht an die Gebäudelänge angerechnet werden, sofern sie nicht zwei Hauptbauten verbinden.

Eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile anstelle bewohnter An- und Nebenbauten

Art. 214 Abs. 2 BR Um auch die bisherigen bewohnten An- und Nebenbauten weiterhin privilegieren zu können, wird neu die Kategorie *eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile* geschaffen. Für diese Objekte gilt allseitig ein Grenzabstand von 3.0 m. Auch hier wird die zulässige Höhe angepasst, zudem wird die maximale Grundfläche auf 40 m² erhöht (bisher 30 m²).

Differenzierung Unterniveau- resp. unterirdische Bauten

Art. 214 Abs. 4 BR Die bisher als unterirdische Bauten bezeichneten Gebäude werden nach der BMBV neu *Unterniveaubauten* genannt (Art. 6 BMBV). Die Definition ist jedoch praktisch identisch: Es handelt sich dabei um Gebäude, welche im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain (bisher: gewachsenes Terrain) hinausragen. Das Mass von 1.20 m bleibt bestehen, ebenso das bisher gültige Mass für den Grenzabstand.

Art. 214 Abs. 5 BR Der Begriff *unterirdische Bauten* verschwindet jedoch nicht aus dem Reglement, gemäss Art. 5 BMBV sind damit Gebäude gemeint, welche mit Ausnahme der Erschliessung und der Absturzsicherungen vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen. Im neuen Baureglement werden diese unterirdischen Bauten erstmals geregelt, als Mass für den Grenzabstand wurde 0.5 m festgelegt.

Vorspringende Gebäudeteile

Art. 214 Abs. 7 BR Gemäss Art. 10 BMBV muss für vorspringende Gebäudeteile das zulässige Mass des Hinausragens über die Fassadenflucht definiert werden; der entsprechende Wert beträgt 4.0 m. Die bisherigen Masse für das Hineinragen in den kleinen und grossen Grenzabstand (1.5 m resp. 2.5 m) bleiben unverändert gültig.

Geschossflächenziffer oberirdisch anstelle der Ausnützungsziffer

Art. A111 BR Das bisher gültige Baureglement Roggwil legt für die dreigeschossige Wohnzone W3 sowie für die beiden Wohn-/Gewerbebezonen WG2 und WG3 jeweils eine maximale Ausnützungsziffer (AZ) fest. Im Zuge dieser Teilrevision werden diese maximalen Masse ersatzlos gestrichen (vgl. Kap. 2.2.2). Zudem enthalten die Bestimmungen für einzelne Zonen mit Planungspflicht (ZPP) Vorgaben zur minimalen und/oder maximalen Ausnützung. Als Ersatzmass für die nicht BMBV-kompatible AZ bietet sich die *Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)* an, welche u.a. auch in der Bauverordnung und im kantonalen Richtplan zu Anwendung kommt. Eine direkte lineare Umrechnung ist aufgrund der unterschiedlichen Definition der Ziffern

nicht möglich; gemäss den im Auftrag des Kantons erfolgten Untersuchungen ist von einem Umrechnungsfaktor zwischen 1.0 und 1.1 auszugehen. Entsprechend werden die zulässigen Werte leicht erhöht.

2.2.2 Materielle Anpassungen

Reglement über den Mehrwertausgleich

Art. 103 BR Mit dieser Bestimmung wird das Reglement über den Mehrwertausgleich der Gemeinde rechtlich verankert.²

Kleiner und grosser Grenzabstand in Regelbauzonen

Art. 212 BR Im Hinblick auf bessere Nutzungsmöglichkeiten insbesondere bei eher kleinen Parzellen wird der grosse Grenzabstand der dreigeschossigen Zonen W3 und WG3 auf ein allgemein übliches Mass von 10.0 m reduziert (bisher 12.0 m). In den Arbeitszonen A1 bis A3 wird der minimale Grenzabstand neu auf 4 m (A1) resp. 5 m festgelegt (A2 und A3), die Regelung mit der halben Gebäudehöhe als Mindestmass (A2 und A3) fällt weg; aufgrund der durchwegs isolierten Lage dieser Zonen hat diese Korrektur keine nachteiligen Auswirkungen auf andere Nutzungen.

Aufhebung max. Ausnützungsziffer (AZ)

Gemäss dem rechtsgültigen Baureglement sind einzig für die dreigeschossige Wohnzone W3 sowie für die zwei- resp. dreigeschossige Wohn- und Gewerbebezonen WG2 und WG3 maximale Ausnützungsziffern (AZ) vorgegeben. Mit der Einführung der BMBV kann die AZ nicht mehr verwendet werden (vgl. Kap. 2.2.1). Angesichts der ohnehin vergleichsweise grösszügigen Masse und im Hinblick auf bessere Nutzungsmöglichkeiten (Siedlungsentwicklung nach innen) wurde entschieden, die Ausnützungsziffer ersatzlos zu streichen.

Verzicht auf Grünflächenziffer

Die Festlegung einer Grünflächenziffer (GZ) ist auch unter dem Regime der BMBV weiterhin möglich, allerdings wurden die Anforderungen an eine anrechenbare Fläche deutlich erhöht. Als anrechenbare Grünfläche gelten ausschliesslich «natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen». Somit fallen die bisher gemäss Art. 31 Abs. 3 aBR zur Hälfte anrechenbaren Flächen (begrünte Dachflächen, Mergelplätze sowie begrünte, wasserdurchlässige Abstellplätze) weg, was zu einer deutlichen Reduktion der Masse für die GZ führen müsste. Angesichts dieser Ausgangslage wurde entschieden, die Grünflächenziffer ersatzlos zu streichen.

Giebelfelder, Dachaufbauten, Abgrabungen

Art. 214 Abs. 9 BR Giebelfelder, Dachaufbauten und Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten werden neu bis zu einer Breite von insgesamt 6 m nicht an die Fassadenhöhe traufseitig angerechnet werden; bisher galt ein Wert von 5.0 m. Die Privilegierung kann jedoch nur auf einer Gebäudeseite beansprucht werden.

² Das Reglement wird der Gemeindeversammlung am 31. August 2020 zum Beschluss vorgelegt

Beurteilungskriterien für die Gesamtwirkung von Bauten und Anlagen
Art. 411 Abs. 2 BR Im Hinblick auf eine präzisere Definition der «guten Gesamtwirkung» wird eine Reihe von Kriterien ergänzt, anhand derer die Einpassung der geplanten Objekte zu beurteilen ist.

Allgemeine Vorgaben für die Fassadengestaltung
Art. 413 Abs. 1 BR Zur Präzisierung der Vorgaben im Bereich der Fassadengestaltung wird eine Bestimmung aus dem Musterbaureglement aufgenommen.

Gestaltungsvorgaben für Fenster im Dachraum
Art. 414 Abs. 4 f. BR In den Bestimmungen zu den Dachaufbauten wird die Vorgabe von «hochformatigen» Dachflächenfenstern sowie das maximale Mass für Dachflächenfenster und Gauben in der zweiten Ebene des Daches gestrichen. Fixe, für sämtliche Bauvorhaben innerhalb der Gemeinde gleichermassen geltende Vorgaben zur Detailgestaltung sind nicht zweckmässig, in besonders heiklen Fällen muss eine spezifische Lösung gesucht werden. Im Sinne des Musterbaureglements soll das Baureglement Grundsätze festlegen, um eine ortsübliche Baugestaltung sicherzustellen. Detailliertere Festlegung bergen hingegen die Gefahr, dass zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen verhindert resp. die Gestaltungsspielräume unnötig eingeschränkt werden.

Reklamen und Plakatierung
Art. 416 BR Mit der Aufnahme der eher allgemein gehaltenen Bestimmung aus dem Musterbaureglement sollen zukünftig unerwünschte Entwicklungen im Bereich Reklamen/Plakatierung verhindert werden können.

Energie
Art. 431 BR Aufgrund der revidierten Energiegesetzgebung sind verschiedene bisherige Regelungen nicht mehr gesetzeskonform. Die Gemeinde verzichtet künftig auf die Vorgaben zur gemeinsamen Heizanlage und zum Energiekonzept. Es handelt sich dabei bloss um Kann-Formulierungen oder Empfehlungen, zudem wurden die Vorgaben auf kantonaler Stufe deutlich verschärft (u.a. Vorgabe eines Energienachweises gemäss Art. 61 KEnV).

Landschaftsschutzgebiet
Art. 533 Abs. 4 BR Die Vorgabe, wonach in den Landschaftsschutzgebieten Berg und Buchrain die Überreste der einstigen Obstgärten zu erhalten und absterbende Bäume durch neue Hochstämme zu ersetzen sind, hat sich im Vollzug als untauglich erwiesen, insbesondere in Bezug die Kontrolle durch die Behörden. Zudem zeigt sich, dass durch die jüngsten Entwicklungen in der Landwirtschaftspolitik in mehrfacher Hinsicht finanzielle Anreize bestehen, Hochstammobstbäume zu erhalten, bei Bedarf zu ersetzen oder gar neu zu pflanzen (Vernetzungsbeitrag, Landschaftsqualitätsbeiträge etc.). Entsprechend wurde der entsprechende Absatz gestrichen. Unverändert gültig bleibt hingegen die Bestimmung in Art. 525 BR, wonach die im Schutzzonenplan bezeichneten Obstgärten in ihrem Bestand zu erhalten und Abgänge zu ersetzen sind. Die Landschaftsschutzgebiete bleiben unverändert bestehen.

2.2.3 Formelle Korrekturen

Bei den nachfolgend aufgeführten Anpassungen handelt es sich ausschliesslich um formelle Korrekturen, welche keine Auswirkungen auf Auslegung der Bestimmungen haben (Präzisierungen, Übernahme von Formulierungen aus dem Musterbaureglement etc.).

Art. BR / aBR	Gegenstand der Anpassung
Art. 211 Abs. 2 BR Art. 33 aBR	Neue Begriffe: Anstelle der Begriffe <i>Wohnnutzung</i> und <i>kleine gewerbliche Nutzungen</i> werden in Anlehnung an die Lärmschutzverordnung (LSV) die gebräuchlichen Ausdrücke <i>Wohnen</i> und <i>dem Wohnen gleich gestellte Nutzungen</i> sowie <i>stille Gewerbe</i> gewählt.
Art. 211 Abs. 3 und 4 BR Art. 34 und 35 aBR	Neuer Begriffe: Auch hier wird der etablierte Begriff <i>mässig störende Gewerbe</i> verwendet.
Art. 211 Abs. 5 und 6 BR Art. 36 aBR	Neuer Begriffe: Auch bei den Arbeitszonen werden die gängigen Begriffe verwendet, wobei hier zwischen <i>mässig störendem Gewerbe</i> in der Arbeitszone A1 und <i>stark störendem Gewerbe</i> in den Zonen A2 und A3 unterschieden wird.
Art. 414 Abs. 6 BR Art. 25 Abs. 5 aBR	Mit der Ergänzung im Kommentar wird festgehalten, dass sich die Zulässigkeit von Solaranlagen abschliessend nach den übergeordneten Bestimmungen richtet.
Art. 431 Abs. 4 BR Art. 28 Abs. 5 aBR	Gemäss Praxis des Kantons ist der Verweis auf den Minergiestandard im Baureglement nicht zulässig. Stattdessen wird zur Gewährung des Energiebonus auf die Gebäudeenergieeffizienzklasse A gemäss dem Gebäudeausweis der Kantone (GEAK) abgestellt. Zudem gilt neu der gewichtete Energiebedarf gemäss der kant. Energiegesetzgebung als massgebliche Grösse.
Art. 521 bis 523 BR Art. 51, 52 und 54 aBR	Neue Formulierungen gemäss Musterbaureglement.
Art. 9 Abs. 1 aBR	Die gemeinsame Realisierung von Parkplätzen unter Nachbarn kann nicht mehr generell vorgeschrieben werden, so dass die Bestimmung gestrichen werden muss.

2.2.4 Verzicht auf die Wiederholung von übergeordnetem Recht

Im Zuge der Revision des Baureglements wird eine ganze Reihe von Bestimmungen ersatzlos gestrichen. Dabei handelt es sich um übergeordnetes Recht oder um Verweise auf solche Bestimmungen. Gegenstände, welche im übergeordneten Recht hinreichend resp. abschliessend geregelt sind, bedürfen keiner Regelung im kommunalen Baureglement, weshalb solche Vorschriften grundsätzlich nicht wiederholt werden.

Teilweise werden die Verweise an geeigneter Stelle in die Kommentarspalte aufgenommen. Zudem enthält die ans Musterbaureglement angelehnte Lesehilfe eine Reihe solcher Verweise.

Folgende Bestimmungen werden ersatzlos gestrichen: Art. 3, Art. 4, Art. 5 (teilweise), Art. 6, Art. 7 Abs. 1, Art. 11 Abs. 1, Art. 12, Art. 15 Abs. 1, Art. 16 Abs. 2 und 3 (teilweise), Art. 18 Abs. 1, Art. 22 Abs. 2, Art. 27, Art. 29 Abs. 3, Art. 32, Art. 52 Abs. 3, Art. 55 (inkl. Verweis in Art. 48 Abs. 3).

2.3 Abgrenzung

Neuregelung Gewässerräume

Nicht Gegenstand der vorliegenden Revision ist die Neuregelung der Gewässerräume, weshalb der bisherige Art. 14 aBR als Art. 526 BR bis auf vereinzelte formelle Korrekturen unverändert ins teilrevidierte Baureglement aufgenommen wurde. Die in Zusammenhang mit der Gewässerraumfestlegung erforderlichen Anpassungen erfolgen im Zusammenhang mit dem Erlass des Zonenplans Gewässerräume und werden der Gemeindeversammlung Ende 2020 zum Beschluss vorgelegt (vgl. Ziff. 1.3).

ZPP Nr. 15 «Brunnmatt»

Die neue Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 15 «Brunnmatt» wurde vom 7. Mai bis zum 8. Juni 2020 öffentlich aufgelegt. Die Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung erfolgt am 31. August 2020 und somit zeitgleich wie diejenige zum vorliegenden Baureglement. Die neue ZPP resp. die Aufhebung der Bestimmungen zur Zone für Arbeit und Freizeit «Brunnmatt» (ZAF) sind nicht Gegenstand der Teilrevision des Baureglements. Zur Verdeutlichung werden im Auflageexemplar des Baureglements die Bestimmungen zur bisherigen Zone für Arbeit und Freizeit «Brunnmatt» (ZAF) in leicht ausgegrauter Schrift dargestellt (Art. 212 und Art. 232 BR).

3. Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV)

Die Anpassungen des Baureglements an die Bestimmungen der BMBV haben keine relevanten Auswirkungen auf die Anliegen des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes. Die mit der Abschaffung der maximalen Nutzungsziffern resp. der Grünflächenziffern für Regelbauzonen einhergehenden besseren Nutzungsmöglichkeiten des Bodens liegen im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen der Schweizer Raumplanung (Konzentration auf die Siedlungsentwicklung nach innen). Die Bestimmungen zur Qualität des Bauens sowie der zu diesem Zweck statuierten Bau- und Nutzungsbeschränkungen bleiben bestehen resp. werden wo nötig und sinnvoll präzisiert.

4. Verfahren

4.1 Vorgehen

Die vorliegende Teilrevision des Baureglements erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff. BauG mit Mitwirkung, öffentlicher Auflage und der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung. Es ergibt sich folgender Ablauf:

bis Mitte November 2017	Entwurf Baureglement und Erläuterungsbericht
bis Mitte Dezember 2017	Behandlung durch zuständige Gremien, Verabschiedung zur Mitwirkung
21. Dezember 2017 bis 14. Februar 2018	Mitwirkungsaufgabe
5. Februar 2018	Mitwirkungsveranstaltung
Mitte Februar 2018	Bereinigung nach Mitwirkung
7. März 2018	Beschluss Gemeinderat
Mitte März bis Oktober 2018	Vorprüfung durch AGR
bis März 2020	Bereinigung nach Vorprüfung
17. Juni 2020	Beschluss Gemeinderat
25. Juni bis 24. Juli 2020	Öffentliche Auflage
10. August 2020	evtl. Einspracheverhandlungen
12. August 2020	evtl. Beschluss Gemeinderat
31. August 2020	Beschluss Gemeindeversammlung
anschliessend	Genehmigung durch AGR

4.2 Orientierung und Mitwirkung

4.2.1 Ablauf

Die Teilrevision der Ortsplanung, bestehend aus der Teilrevision des Baureglements und der Festlegung der Gewässerräume wurde vom 21. Dezember 2017 bis 14. Januar 2018 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Während dieser Zeit konnten die zugehörigen Dokumente auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Die Unterlagen standen zudem auf der Webseite der Gemeinde zum Abruf bereit. Im Rahmen der Mitwirkung gingen vier schriftliche Eingaben ein, wobei sich lediglich eine Eingabe mit den Anpassungen im Baureglement befasste.

Zudem fand im Rahmen der Mitwirkung am 5. Februar 2018 eine öffentliche Informationsveranstaltung statt, an der die Vertreterinnen und Vertreter der Gemeinde und des beauftragten Planungsbüros die wesentlichen Inhalte der Teilrevision der Ortsplanung präsentierten. Die Veranstaltung wurde von 20 bis 25 Personen besucht.

4.2.2 Ergebnisse

Die Auswertung der Ergebnisse aus der Mitwirkung sind im Mitwirkungsbericht festgehalten. Auf Anpassungen im Baureglement wurde verzichtet.

4.3 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat die Teilrevision der Ortsplanung, bestehend aus der Teilrevision des Baureglements und der Festlegung der Gewässerräume unter Einbezug der zuständigen Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit hin überprüft, der Vorprüfungsbericht datiert vom 23. Oktober 2018. Die Vorbehalte zum Baureglement konnten beseitigt werden.

4.4 Öffentliche Auflage und Einsprachen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können von Grundeigentümern, die von der Planung betroffen sind und von berechtigten Organisationen Einsprachen erhoben werden. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen sucht die Gemeinde mit allfälligen Einsprechenden nach Lösungen.

4.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung wird das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) über allfällige unerledigte Einsprachen entscheiden.

Anhang: Konkordanztabelle zum Baureglement

Bisheriger Artikel	Neuer Artikel
Art. 1 (Geltungsbereich, Bedeutung)	1. Satz: Art. 102 Abs. 1 2. Satz: Einführung
Art. 2 (Übergeordnetes Recht)	Einführung
Art. 3 (Verhältnis zum Privatrecht)	Aufgehoben, übergeordnetes Recht
Art. 4 (Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung)	Aufgehoben, übergeordnetes Recht
Art. 5 (Befugnisse und Pflichten der Baupolizeibehörde)	Abs. 1: Aufgehoben, übergeordnetes Recht Abs. 2 Bst. a: Art. 421 Abs. 2 Bst. b: Aufgehoben, übergeordnetes Recht Abs. 2 Bst. c: Art. 413 Abs. 2
Art. 6 (Baueingabe)	Aufgehoben, übergeordnetes Recht
Art. 7 (Hinreichende Erschliessung, Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung)	Abs. 1: Aufgehoben, übergeordnetes Recht Abs. 2: Art. 611
Art. 8 (Gestaltung von Verkehrswegen)	Art. 415 Abs. 7
Art. 9 (Parkierung)	Abs. 1, 1. Satz: Art. 612 Abs. 1 Abs. 1, 2. Satz: Aufgehoben Abs. 2 bis 4: Art. 612 Abs. 2 bis 4
Art. 10 (Offene Bauweise)	Art. 412 Abs. 1 und 2
Art. 11 (Ausnutzungsziffer/Grünflächenziffer)	Abs. 1: Aufgehoben, unnötig Abs. 2: Art. A111 resp. aufgehoben
Art. 12 (Allgemeines/Verhältnis zur Baulinie)	Aufgehoben, übergeordnetes Recht
Art. 13 (Bauabstände von öffentlichen Strassen)	Art. 213 Abs. 2 bis 4
Art. 14 (Gewässerabstand)	Art. 526 (neue Regelung)
Art. 14a (Gefahrenbereiche)	Art. 541

Bisheriger Artikel	Neuer Artikel
Art. 15 (Bauabstand von Wald und Gehölzen)	Abs. 1: Aufgehoben, übergeordnetes Recht Abs. 2: Art. A136 (neue Formulierung/Messweise)
Art. 16 (Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund)	Abs. 1: Art. 213 Abs. 1 Abs. 2, 1. Satz: Aufgehoben, unnötig Abs. 2, 2. Satz: Art. A133 Abs. 2 Abs. 2, 3. Satz: Art. 213 Abs. 1 Abs. 3, 1. Satz: Art. A132 Abs. 1 Abs. 3, 2. Satz: Art. A133 Abs. 1 Abs. 3, 3. Satz: Aufgehoben, nicht BMBV-kompatibel Abs. 4: Art. 212 (Fussnote 4)
Art. 17 (Bauabstände für An- und Nebenbauten)	Abs. 1: Art. 214 Abs. 2 Abs. 2: Art. 214 Abs. 3 Abs. 3: Art. 214 Abs. 6 Abs. 4: Art. 214 Abs. 2 resp. 3
Art. 18 (Näherbau)	Abs. 1: Aufgehoben, übergeordnetes Recht Abs. 2: Art. A131 Abs. 1 (neue Formulierung) Abs. 3: Art. A134 Abs. 5 Abs. 4: Art. A131 Abs. 1 (Kommentar)
Art. 19 (Anlagen und Bauteile im Grenzabstand)	Abs. 1: Art. 214 Abs. 7 Abs. 2, 1. Satz: Art. 214 Abs. 4 Abs. 2, 2. Satz: Aufgehoben, unnötig
Art. 20 (Gebäudeabstand)	Abs. 1: Art. A134 Abs. 2 Abs. 2: Art. A134 Abs. 3 Abs. 3: Art. A134 Abs. 4 Abs. 4: Art. A134 Abs. 2
Art. 21 (Baugestaltung; Grundsatz)	Art. 411 Abs. 1
Art. 22 (Gebäudelänge)	Abs. 1: Art. 212 Abs. 2: Aufgehoben, übergeordnetes Recht
Art. 23 (Gebäudehöhe)	Abs. 1, 1. Satz: Aufgehoben, übergeordnetes Recht Abs. 1, 2. Satz: Art. 212 (Fussnote 1) Abs. 2: Art. 214 Abs. 9 Abs. 3: Art. 214 Abs. 1 Abs. 4: Art. 214 Abs. 8
Art. 24 (Geschosse)	Abs. 1: Art. 214 Abs. 10 Abs. 2: Art. 214 Abs. 10 Bst. a Abs. 3: Art. 214 Abs. 10 Bst. b und c
Art. 25 (Steildach, Dachaufbauten)	Art. 414
Art. 26 (Flachdächer)	Abs. 1, 1. und 2. Satz: Art. 214 Abs. 10 Bst. c Abs. 1, 3. Satz: Art. A121 Abs. 1 Abs. 2 und 3: Art. 214 Abs. 10 Bst. c Abs. 4: Art. A121 Abs. 2

Bisheriger Artikel	Neuer Artikel
Art. 27 (Lärmschutz)	Aufgehoben, übergeordnetes Recht
Art. 28 (Energie)	Abs. 1: Art. 431 Abs. 1 Abs. 2 bis 4: Aufgehoben Abs. 5: Art. 431 Abs. 2 (neue Formulierung)
Art. 29 (Umgebungsgestaltung allgemein)	Abs. 1, 1. Satz: Art. 415 Abs. 1 Abs. 1, 2. Satz: Art. 415 Abs. 4 Abs. 2: Art. 415 Abs. 4 (Kommentar) Abs. 3: Aufgehoben, übergeordnetes Recht Abs. 4: Art. 415 Abs. 5 Abs. 5: Art. 415 Abs. 8
Art. 30 (Terrainveränderungen)	Art. 415 Abs. 6
Art. 31 (Grünflächenziffer)	Aufgehoben
Art. 31a (Antennenanlagen)	Art. 416
Art. 32 (Zonenvorschriften; Bedeutung)	Aufgehoben, übergeordnetes Recht
Art. 33 (Wohnzonen W2/W3)	Art. 211 Abs. 2
Art. 34 (Wohn- und Gewerbebezonen WG2/WG3)	Art. 211 Abs. 3
Art. 35 (Dorfzonen D I / D II)	Abs. 1: Art. 211 Abs. 4 Abs. 2: Art. 411 Abs. 3 Abs. 3: Art. 414 Abs. 3 Abs. 4: Art. 415 Abs. 2
Art. 36 (Arbeitszonen A1 / A2 / A3)	Abs. 1: Art. 211 Abs. 5 und 6 Abs. 2: Art. 211 Abs. 5 und 6 (teilweise Kommentar) Abs. 3: Art. 415 Abs. 3 Abs. 4: Art. 211 Abs. 5
Art. 37 (Zone für Arbeit und Freizeit «Brunnmatt» ZAF)	Art. 232 (wird im Zusammenhang mit der neuen ZPP 15 «Brunnmatt» aufgehoben)
Art. 37a (Sondernutzungszone «Kaltenherberge» SZK)	Art. 233
Art. 38 (Zonen mit Planungspflicht ZPP)	Abs. 1: Art. 311 Abs. 1 (Kommentar) Abs. 2: Art. 311 Abs. 2
Art. 39 (Zone für öffentliche Nutzung ZÖN)	Art. 221

Bisheriger Artikel	Neuer Artikel
Art. 40 (Zone für Sport- und Freizeit- anlagen ZSF)	Art. 222
Art. 41 (Grünzone GrZ)	Art. 231
Art. 42 (Abbauzone Ziegelei ABZ)	Art. 234
Art. 43 (Baupolizeiliche Masse)	Art. 212
Art. 44 (Landwirtschaftszone LWZ)	Abs. 1, 1. Satz: Art. 241 Abs. 1 Abs. 1, 2. Satz: Aufgehoben, übergeordnetes Recht Abs. 2: Aufgehoben Abs. 3: Art. 241 Abs. 2
Art. 45 (Bauernhofzone BHZ)	Art. 242
Art. 46 (Naturobjekte allgemein)	Art. 531
Art. 47 (Kommunale Naturschutzge- biete)	Art. 532
Art. 48 (Landschaftsschutzgebiete)	Abs. 1 bis 3: Art. 533 Abs. 1 bis 3 Abs. 4: Aufgehoben
Art. 49 (Freihaltekorridor)	Art. 534
Art. 50 (Einzelbäume, Obstgärten, Hecken, Feld- und Ufergehöl- ze, Bäche und Gräben)	Abs. 1: Art. 524 Abs. 2: Art. 525 Abs. 3: Art. 535 Abs. 4: Aufgehoben (übergeordnetes Recht)
Art. 51 (Historische Verkehrswege)	Art. 522 (neue Formulierung)
Art. 52 (Bauinventar)	Abs. 1: Art. 521 Abs. 1 (neue Formulierung) Abs. 2: Art. 521 Abs. 2 (neue Formulierung) Abs. 3: Aufgehoben, nicht nötig. Abs. 4: Art. 521 Abs. 2 (Kommentar)
Art. 53 (Ortsbildschutzgebiete)	Art. 511
Art. 54 (Archäologische Bodenfunde)	Abs. 1: Art. 523 Abs. 2 (Kommentar) Abs. 2: Art. 523 Abs. 2
Art. 55 (Abgeltung)	Aufgehoben
Art. 56 (Zuständigkeiten; Gemein- derat)	Art. 621

Bisheriger Artikel	Neuer Artikel
Art. 57 (Zuständigkeiten; Bau- und Betriebskommission B+B)	Art. 622
Art. 58 (Zuständigkeiten; Fachbereichsleiter)	Art. 623
Art. 59 (Widerhandlungen)	Art. 701
Art. 60 (Inkrafttreten)	Art. 702
Art. 61 (Aufhebung bestehender Vorschriften)	Art. 703