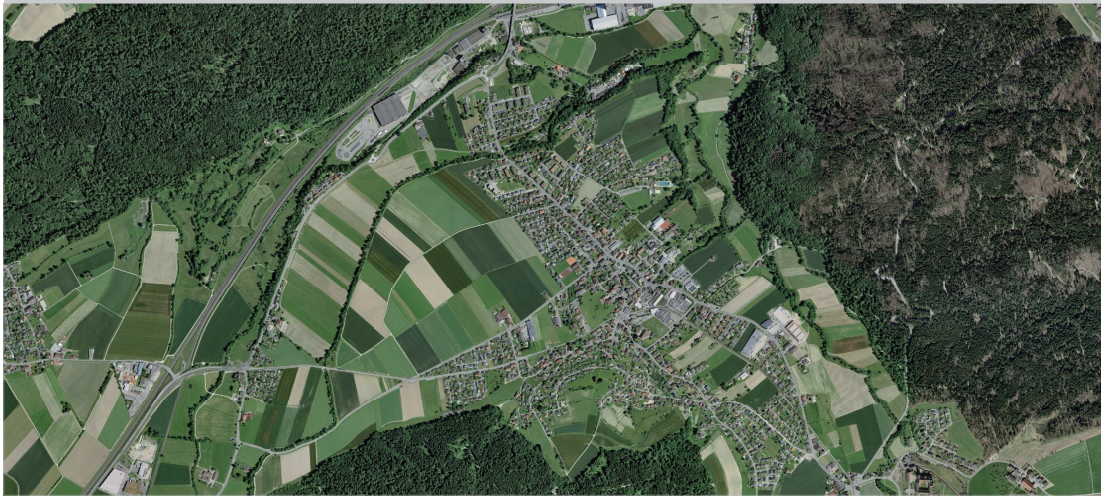


MITWIRKUNG

Einwohnergemeinde Roggwil

Revision der Ortsplanung



Erläuterungsbericht

Die Revision der Ortsplanung besteht aus:

Nutzungsplanung

- Zonenplan Siedlung
- Schutzzonenplan
- Zonenplan Gewässerräume
- Zonenplan Naturgefahren
- Baureglement

Richtplanung

- Richtplan Strassenklassierung
- Richtplan Verkehr

Weitere Unterlagen

- **Erläuterungsbericht**
- Inventarplan
- Bericht zur Siedlungsentwicklung nach innen

2. August 2024

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Roggwil, Gemeinderat
Bahnhofstrasse 8, 4914 Roggwil BE

Auftragnehmerin:

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

Bearbeitung:

Thomas Federli, dipl. Geograf, Raumplaner FSU
Corinna Bühlmann, Raumplanerin BSc

*Abbildung Titelseite: Luftbild der Gemeinde Roggwil
(Quelle: Swisstopo)*

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Planungsinstrumente und Revisionsgründe	5
1.2 Übergeordnete Grundlagen	5
1.3 Planungsziele und Vorgehen	6
1.4 Organisation	7
2. Angestrebte Entwicklung und Baulandbedarf	7
3. Planungsrechtliche Umsetzung	8
3.1 Zonenplan Siedlung	8
3.2 Schutzzonenplan	30
3.3 Zonenplan Naturgefahren	31
3.4 Zonenplan Gewässerräume	31
3.5 Baureglement	40
3.6 Überbauungsordnungen	43
3.7 Richtplan verkehr	43
4. Von der Revision ausgenommene Areale	45
5. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)	46
5.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen	46
5.2 Ausgleich von Planungsvorteilen	47
5.3 Sicherstellung Verfügbarkeit	47
5.4 Verkehr	48
5.5 Grundwasserschutz	49
5.6 Weitere Themen	50
6. Verfahren	51
6.1 Vorgehen	51
6.2 Mitwirkung	51
6.3 Vorprüfung	51
6.4 Öffentliche Auflage und Einsprachen	52
6.5 Beschlussfassung und Genehmigung	52
Anhang	53
Anhang 1 Liste Berechnung Gewässerräume	53
Anhang 2 Ablaufschema zur Bestimmung dicht überbauter Gebiete	55
Anhang 3 Beurteilung der dicht überbauten Gebiete	56
Anhang 4 Abweichungen kantonales Gewässernetz	65

1. Ausgangslage

1.1 Planungsinstrumente und Revisionsgründe

Grundordnung	Die rechtsgültige baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Roggwil besteht aus dem Baureglement, dem Zonenplan, dem Schutzplan und dem Zonenplan Naturgefahren. Überdies verfügt die Gemeinde über einen Richtplan Verkehr. Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung wurde im Jahr 2007 genehmigt. Der Zonenplan Naturgefahren wurde im September 2013 erlassen, der Zonenplan im September 2016 ins neue Vermessungswerk überführt und ohne inhaltliche Anpassungen neu genehmigt. Das Baureglement wurde im Jahr 2022 teilrevidiert, wobei insbesondere die kantonale Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) umgesetzt wurde.
Richtplan Verkehr	Der Richtplan Verkehr stammt aus dem Jahr 1991 und blieb seither unverändert in Kraft. Die mehr als 30-jährige Planung entspricht in vielerlei Hinsicht nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten und wird im Rahmen der vorliegenden Revision ersetzt.
Überbauungsordnungen	Neben der kantonalen Überbauungsordnung «Wässermatten» vom 2. April 2019 verfügt Roggwil über eine ganze Reihe von kommunalen Überbauungsordnungen, welche zwischen 1979 und 2019 erlassen wurden. Die Mehrheit der Überbauungsordnungen basiert auf Zonen mit Planungspflicht (ZPP), lediglich beim Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften «Rotbrüstelihubel» (1979) sowie bei der Überbauungsordnung Hofmatten (2019) handelt es sich um Planungen nach Art. 88 BauG.

1.2 Übergeordnete Grundlagen

Kanton	Mit der Raumplanungsgesetzgebung des Bundes, dem kantonalen Richtplan und der kantonalen Baugesetzgebung wurden in den vergangenen Jahren die wichtigsten übergeordneten planungsrechtlichen Vorgaben in den wesentlichen Punkten überarbeitet, wodurch sich im Bereich der kommunalen Planung eine Reihe von Änderungen hinsichtlich der Vorgaben und der Methodik der Erarbeitung ergibt. Zu erwähnen sind namentlich die Bestrebungen im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung nach innen, die Bestimmungen im Bereich des Kulturlandschutzes oder auch die Vorgaben und Möglichkeiten zur Förderung und Sicherung der Bau-landverfügbarkeit und zum Ausgleich von Planungsvorteilen.
Region	Auf regionaler Stufe wurde das aktuell rechtsgültige Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) im Dezember 2021 genehmigt. Die Version 2025 befindet sich aktuell in der Vorprüfung. Diese Grundlagen sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu berücksichtigen.

Angesichts der weiteren in den letzten Jahren erfolgten Anpassungen im übergeordneten Recht (u.a. kant. Energiegesetzgebung, Gewässerschutz-/ Wasserbaugesetzgebung) bzw. in den kantonalen und regionalen Planungsinstrumenten, drängt sich eine Gesamtrevision der baurechtlichen Grundordnung auf.

1.3 Planungsziele und Vorgehen

Zielsetzungen	Die Ortsplanungsrevision verfolgt im Wesentlichen folgende generelle Zielsetzungen: – Aufzeigen von Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen – Festlegen der Gewässerräume – Überprüfung und Anpassung der kommunalen Planungsinstrumente (Zonenpläne, Baureglement) gemäss den aktuellen kommunalen Bedürfnissen und kantonalen Anforderungen – Erstellen eines Natur- und Landschaftsinventars als Grundlage für die Aktualisierung der Festlegungen im Schutzzonenplan – Neufassung des Richtplans Verkehr
---------------	---

Vorgehen	Die Revision der Ortsplanung wird in zwei Phasen gegliedert:
----------	---

Phase 1: Konzeptionelle Planung

Aufgrund des Charakters der vorliegenden Revision als Instrument zur Erledigung von raumplanerischen Pendenzen wurde auf eine umfassende konzeptionelle Planung über das gesamte Gemeindegebiet verzichtet. Hingegen wurde in den Jahren 2019 und 2020 ein Räumliches Leitbild Dorfzentrum erarbeitet, welches für diesen zentralen Raum die Rahmenbedingungen definiert und als Grundlage für die vorliegende Revision dient.

Phase 2: Richt- und Nutzungsplanung

In dieser Phase werden u.a. die Entwicklungsabsichten im Gebiet Dorfzentrum konkretisiert und in den kommunalen Planungsinstrumenten grundeigentümerverbindlich (Zonenplan und Baureglement) respektive behördenverbindlich (Richtplan Verkehr) umgesetzt. Ebenfalls in der 2. Phase wird ein Natur- und Landschaftsinventar erarbeitet. Zusammen bilden die Instrumente den Rahmen für die Ortsentwicklung der nächsten 10 bis 15 Jahre.

1.4 Organisation

Für die Revision der Ortsplanung wurde folgende Projektorganisation eingesetzt:

Ausschuss Ortsplanungsre- vision	Für die Begleitung der Arbeiten wurde ein Ausschuss Ortsplanungsrevisi- on eingesetzt. Das Gremium setzt sich zusammen aus je einem Vertreter des Gemeinderates, der Bau- und Betriebskommission und der Abtei- lung Bau und Betriebe innerhalb der Gemeindeverwaltung sowie den Mitarbeiter:innen des beauftragten Planungsbüros ecoptima ag.
Begleitgruppe Ortsplanungsre- vision	Als prozessbegleitendes Organ wurde eine Begleitgruppe einberufen, in welcher die Dorfvereine, die Jugend, das Alterszentrum bim Spycher, die Bürgergemeinde, die Gemeindebetriebe sowie die Firma Schneeberger Lineartechnik AG als Vertreterin des Gewerbes vertreten sind. Die Ergeb- nisse aus den Besprechungen mit dem Ausschuss, insbesondere die auf- bereiteten Grundlagen und Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen sowie die revidierten Planungsinstrumente, werden der Begleitgrup- pe vorgestellt und gemeinsam diskutiert.
Bau- und Betriebs- kommission	Die Bau- und Betriebskommission (BBK) fungiert als vorberatendes Organ des Gemeinderates in Planungsangelegenheiten und ist ebenfalls Teil der Begleitgruppe Ortsplanungsrevision.
Gemeinderat	Der Gemeinderat ist die verantwortliche Planungsbehörde. Er wird durch das im Ausschuss vertretene Mitglied regelmässig über den Stand der Ortsplanungsrevision informiert. In seine abschliessende Kompetenz fällt die Beschlussfassung der behördenverbindlichen Richtplanung.
Stimmbürger:innen	Der Stimmbevölkerung obliegt die Beschlussfassung der grundeigentü- merverbindlichen Instrumente der baurechtlichen Grundordnung (Zonen- pläne und Baureglement).

2. Angestrebte Entwicklung und Baulandbedarf

Bericht Siedlungs- entwicklung nach innen	Als Grundlage für die vorliegende Revision wurde die bisherige Entwick- lung der Gemeinde analysiert, darauf abgestützt die Standortbestimmung vorgenommen und entsprechend die angestrebten Entwicklungsziele definiert. Der Bericht zur Siedlungsentwicklung nach innen (vgl. weitere Unterlagen) zeigt detailliert auf, welches Wachstum angestrebt wird, wo in der Gemeinde Baulandreserven (unüberbaute Bauzonen), Nutzungsreser- ven (unternutzte Bauzonen) und Nutzungspotenziale (Bauzonen, welche mit einer Nutzungsänderung besser ausgenutzt werden können) vorhan- den sind. Der Fokus liegt dabei stets auf den Wohn-, Misch- und Kernzo- nen, d.h. auf Bauzonen mit zugelassener Wohnnutzung.
---	--

Baulandbedarf
Wohnen

Abgestützt auf das im kantonalen Richtplan, Massnahmenblatt A_01, vorgesehene Bevölkerungswachstum von 4 Prozent und die Erhebung des Kantons zu den vorhandenen Nutzungsreserven spricht der Kanton der Gemeinde Roggwil kein zusätzliches Wohnbauland zu. Grund dafür sind grosse unüberbaute Bauzonenflächen – insb. in den Gebieten Gsteig und Grunholz – sowie weitere vereinzelte unüberbauten Grundstücke.

Die Erhebung des Kantons wurde im Rahmen der Revision überprüft; dabei zeigt sich, dass die Baulandreserven zwar geringer ausfallen, als vom Kanton angenommen, der Spielraum für Einzonungen von Wohn-, Misch- und Kernzonen ist jedoch trotzdem sehr beschränkt.

Im Bericht zur Siedlungsentwicklung nach innen wird aufgezeigt, dass das vom Kanton postulierte Wachstum grundsätzlich innerhalb der bestehenden Bauzonen aufgenommen werden kann. Die Gemeinde plant somit im Rahmen der Revision keine grösseren Einzonungen von Wohn-, Misch- und Kernzonen. Die Details zur Erhebung und deren Überprüfung können dem Bericht zur Siedlungsentwicklung nach innen entnommen werden.

Baulandbedarf
Arbeiten

Im Bereich der Arbeitsnutzungen ist im kantonalen Richtplan für die Gemeinde Roggwil lediglich das Gebiet Brunnmatt/Gsteigmatte als Gunstlage und Vorranggebiet für Logistikenutzungen bezeichnet. Zudem ist der Abbaustandort der Ziegelei vermerkt. Im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) ist der Standort Brunnmatt als Schwerpunkt Arbeiten und das Gebiet Inneri Breite als Vorranggebiet Siedlungserweiterung Arbeiten mit dem Koordinationsstand Zwischenergebnis aufgeführt. Die Entwicklung der Arbeitsnutzung soll schwerpunktmässig in diesen Gebieten und abgestützt auf den bestehenden Bedarf erfolgen.

3. Planungsrechtliche Umsetzung

3.1 Zonenplan Siedlung

3.1.1 Auszonungen

Übersicht

In den nachfolgenden aufgeführten Gebieten plant die Gemeinde Areale auszunutzen, konkret werden dabei ca. 5'360 m² Wohnbauland ausgezont. Die Gemeinde hätte damit grundsätzlich die Möglichkeit im Rahmen von Ein- und Umzonungen an einer anderen Stelle das Wohnbauland wieder zur Verfügung zu stellen (vgl. 3.1.2).

Nr.	Lage	Parzelle(n)	Art der Änderung	Fläche
1	Gruenholz	2949	Auszonung von A1 in LWZ	2'680 m ²
2	Gsteig	827, 1362, 716	Auszonung von WG2 und W2 in LWZ	5'360 m ²
Total Fläche				8'040 m ²
davon Wohnbauland				5'360 m ²

Tab. 1 Übersicht Auszonungen

Parz. Nr. 2949

Auszonung Nr. 1

Gruenholz

Fläche: 2'680 m²

Planausschnitt Alt



Planausschnitt Neu



Änderung im Zonenplan

Auszonung der bisherigen Arbeitszone A1.

Erläuterungen

Die Parzelle ist Teil der kantonalen Überbauungsordnung (KUeO) «Wässermatten», welche die langfristige Erhaltung der Wässermatten bezweckt. Im Wirkungsbereich der KUeO besteht grundsätzlich ein Bauverbot, so dass der unbebaute Teil der Arbeitszone A1 ausgezont werden kann.

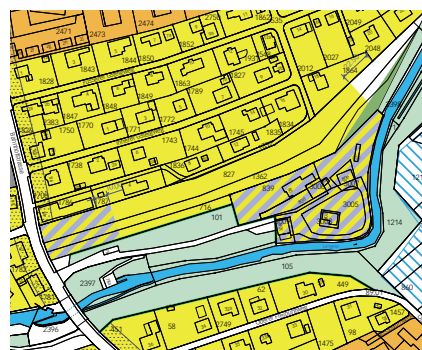
Parz. Nrn. 827,
1362, 716

Auszonung Nr. 2

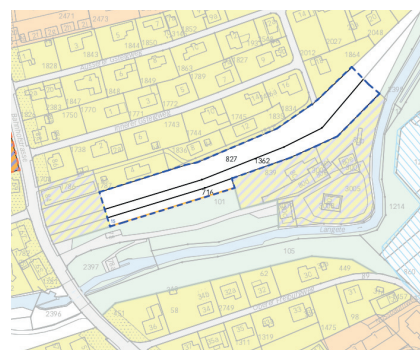
Gsteig

Fläche: 5'360 m²

Planausschnitt Alt



Planausschnitt Neu



Änderung im Zonenplan

Auszonung der bisherigen Wohn- und Gewerbezone WG2 resp. Wohnzone W2

Erläuterungen

Die betroffenen Parzellen sind über ein schmales Strässchen von Norden her erschlossen, dieses befindet sich jedoch in Privateigentum. Wie frühere Abklärungen gezeigt hatten, ist eine den Anforderungen genügende Verkehrserschliessung aufgrund der engen Platzverhältnisse kaum möglich. Der Grundeigentümer der auszuzonenden Flächen beabsichtigt, das Gebiet weiterhin landwirtschaftlich zu bewirtschaften, so dass das Gebiet ausgezont werden kann.

Übersicht

3.1.2 Umzonung mit Wohnbaulandbedarf

Im Rahmen der Überarbeitung des Zonenplans werden folgende Um- und Einzonungen vorgenommen, welche den Baulandbedarf Wohnen geltend machen.

Nr.	Lage	Parzelle(n)	Art der Änderung	Fläche
1	Hofstättle West	1644	Umzonung von ZÖN I in D1	1'340 m ²
Total Fläche				1'340 m ²

Tab. 2 Übersicht Ein- und Umzonungen mit Wohnbaulandbedarf

Parz.-Nr. 1644

Umzonung Wohnbauland Nr. 1

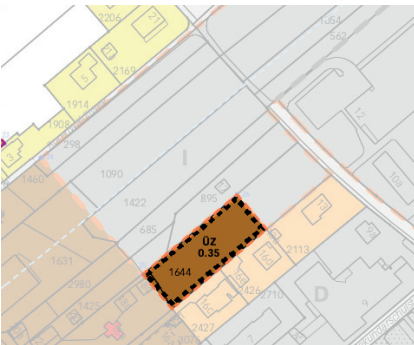
Hofstättle West

Fläche: 1'340 m²

Planausschnitt Alt



Planausschnitt Neu



Änderung im Zonenplan

Umzonung von der Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN I «Reha- und Pflegezentrum» in die Dorfzone D1

Anforderungen

- Nachweis Baulandbedarf Wohnen
- Nachweis ÖV-Erschliessung
- Nachweis haushälterischer Umgang mit dem Boden
- Ausgleich Planungsvorteile (vgl. Ziff. 5.2)

Erläuterungen, Interessenabwägung

Das Reha- und Pflegezentrum, für welches die ZÖN I ausgewiesen wurde, wird nicht realisiert und die dafür notwendige ZÖN nicht mehr benötigt. Zudem liegt das Grundstück im Privateigentum. Der Eigentümer plant auf dem Areal einen Wagenshopf zu realisieren, weshalb das Areal von der ZÖN in die angrenzende Dorfzone D1 umgezont wird.

Mit der Umzonung des heute unbebauten Areals wird Wohnbauland geltend gemacht. Mit der Auszonung Nr. 2 «Gsteig» wird Wohnbauland ausgezont, welches an der vorliegend, bereits erschlossenen Lage, zumindest teilweise, neu angeordnet werden kann. Das Areal ist mit der Haltestelle «Roggwil, Dorf» der Bahnlinie der ASm ausreichend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen (Erschliessungsgüteklasse D).

Die Raumplanungs- und Baugesetzgebung resp. der kantonale Richtplan, Massnahmenblatt A_01, fordern, dass der Boden haushälterisch genutzt wird. Der geplante Wagenschopf wird eine Gebäudefläche von ca. 540 m² aufweisen und damit nahezu die gesamte Fläche der Umzonung in Anspruch nehmen. Da nutzungsbedingt lediglich ein einzelnes überhohes Vollgeschoss geplant ist, erfolgt die Festlegung der Mindestdichte in Form einer minimalen Überbauungsziffer (ÜZ). Die Überbauungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche resp. im vorliegenden Fall der Fläche der Umzonung. Unter Berücksichtigung des benachbarten schützenswerten Speichers (Bahnhofstrasse Nr. 18a) wird die ÜZ auf 0.35 festgelegt. Im Fall einer fiktiven Bebauung mit zwei Vollgeschossen und Dachausbau würde dies einer minimalen Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.9 entsprechen.

3.1.3 Ein- und Umzonungen ohne Wohnbaulandbedarf

Übersicht

Im Rahmen der Revision des Zonenplans werden folgende Ein- und Umzonungen vorgenommen, bei welchen der Baulandbedarf Wohnen nicht geltend gemacht wird. Auf die Erläuterung von kleineren Einzonungen von wenigen Dutzend m² wird verzichtet.

Nr.	Lage	Parzelle(n)	Änderung	Fläche (m ²)
1	Bahnhofstr. Südwest	2205, 744 etc.	Umzonung von WG2 in WG3	22'920 m ²
2	Bahnhofstr. Nordost	1503, 156 etc.	Umzonung von W2 in WG3	8'080 m ²
3	Bahnhofstr., Tavelweg	2771, 1459	Umzonung WG2 in W2	1'150 m ²
4	Brennofenstrasse	753	Einzonung in D1 und GrZ	14'550 m ²
5	Käsereistrasse	1298	Einzonung in D1	750 m ²
6	Schmitten, Berg	207, 208 etc.	Einzonung in GrZ	1'110 m ²
7	Katholische Kirche	1856, 2356 etc.	Umzonung von ZÖN F und WG2 in WG3	6'900 m ²
8	Inneri Breite	2667, 2668	Umzonung von ZSF CC in A1	5'050 m ²
9	Kaltenherberge	698, 2799	Umzonung von SZK in WG3, Einzonung in WG3	10'010 m ²
10	Ziegelwald	2102	Einzonung in A2	2'070 m ²
11	Buchwaldweg Nr. 8	1536	Einzonung in W2	1'100 m ²
12	Gasthof Rössli	1371, 848	Einzonung in WG3	2'150 m ²
13	Areal Mangi	1937	Umzonung von A2 in WG3	600 m ²
14	St. Urbanstrasse	81, 2552	Umzonung von A1 in D1	1'890 m ²
15	Buchärgerten	104, 1008 etc.	Umzonung von ZPP in W2B	38'540 m ²
16	Pfarrhaus	1, 42	Umzonung von ZÖN A in GrZ	1'230 m ²
17	Ziegelei	1307	Einzonung in A2	3'310 m ²
18	Buchwaldweg 10	2078, 1071	Zonenarrondierung in W2	180 m ²
19	Brüel	2805, 51	Zonenarrondierung ZSF DD/EE	2'800 m ²
20	Landstrasse	712	Einzonung in W2	1'420 m ²

Tab. 3 Übersicht Ein- und Umzonungen ohne Wohnbaulandbedarf

Parz. Nrn. 2205,
744, 1343, 1501,
1003, 364, 283,
1940, 1960, 196,
2309, 200, 1393,
1467, 1448, 1733,
1740, 1790, 2077,
84, 2076, 579,
769, 2401, 2419,
2420, 2421, 2422,
2423, 982, 187,
1795.02/3123,
1724.02/3124,
1719, 347, 1792

Ein-/Umzonung Nr. 1

Bahnhofstrasse Südwest

Fläche: 22'920 m²

Planausschnitt Alt



Planausschnitt Neu



Änderung im Zonenplan

Umzonung von Wohn- und Gewerbezone 2-geschossig WG2 in Wohn- und Gewerbezone 3-geschossig WG3

Anforderungen

- Ausgleich Planungsvorteile (vgl. Ziff. 5.2)
- Nachweis Siedlungsentwicklung nach innen
- Nachweis ÖV-Erschliessung

Erläuterungen, Interessenabwägung

Das Gebiet an der Bahnhofstrasse weist mit 67 Raumnutzenden pro Hektare eine verhältnismässig hohe Raumnutzerdichte auf. Jedoch ist hier ein tendenziell überalterter Gebäudebestand auszumachen, so dass mittelfristig eine Erneuerung des Quartiers vermutet wird. Aufgrund seiner zentralen Lage besteht ein vergleichsweise grosses Potenzial zur Siedlungsentwicklung nach innen. Entsprechend ist eine Umzonung der bestehenden 2-geschossigen Wohn- und Gewerbezone (WG2) in eine 3-geschossige Wohn- und Gewerbezone (WG3) vorgesehen.

Das Gebiet ist mit der Haltestelle «Roggwil, Dorf» der Bahnlinie der ASm ausreichend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen (Erschliessungsgüteklasse D). Die Um-/Aufzonung hat keine nennenswerten Auswirkungen auf die Verkehrsmenge resp. die Kapazitäten der umliegenden Strassen.

Parz. Nrn. 1503,
156, 4, 3002, 2505,
2622, 2621, 2620,
1666, 1886, 3024,
3064, 1237, 1395,
800, 183, 1185

Ein-/Umzonung Nr. 2

Bahnhofstrasse Nordost

Fläche: 8'080 m²

Planausschnitt Alt



Planausschnitt Neu



Änderung im Zonenplan

Umzonung von Wohnzone 2-geschossig (W2) in Wohn- und Gewerbezone 3-geschossig (WG3)

Anforderungen

- Ausgleich Planungsvorteile (vgl. Ziff. 5.2)
- Nachweis Siedlungsentwicklung nach innen
- Nachweis ÖV-Erschliessung

Erläuterungen, Interessenabwägung

Siehe Ein-/Umzonung Nr. 1.

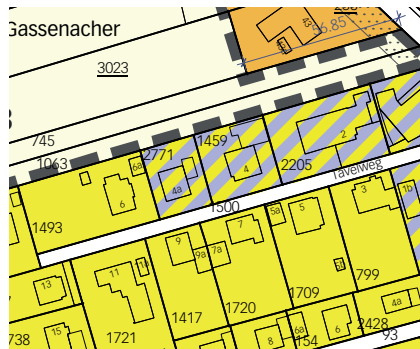
Ein-/Umzonung Nr. 3

Bahnhofstrasse, Tavelweg

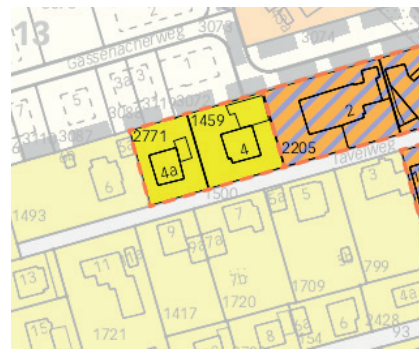
Parz. Nrn. 2771,
1459

Fläche: 1'150 m²

Planausschnitt Alt



Planausschnitt Neu



Änderung im Zonenplan

Umzonung von Wohn- und Gewerbezone 2-geschossig (WG2) in Wohnzone 2-geschossig (W2)

Anforderungen

- keine

Erläuterungen, Interessenabwägung

Es handelt sich um zwei Wohnhäuser, welche keine gewerbliche Nutzung aufweisen und daher analog zu den benachbarten Wohnhäusern der Wohnzone W2 zugewiesen werden. Da keine Aufzonung stattfindet wird kein relevanter Mehrwert geschaffen.

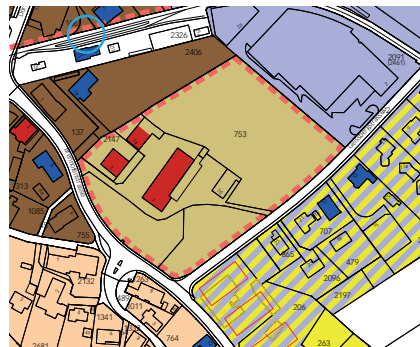
Parz. Nr. 753

Ein-/Umzonung Nr. 4

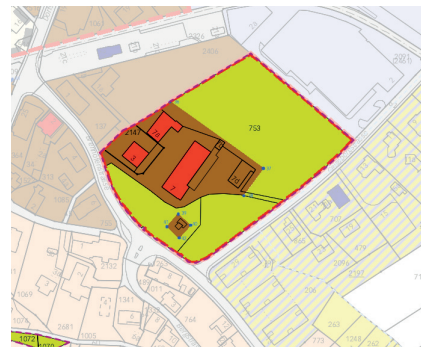
Brennofenstrasse

Fläche: 14'550 m²

Planausschnitt Alt



Planausschnitt Neu



Änderung im Zonenplan

Einzonung in Dorfzone D1 und Grünzone GrZ (ehem. Bauernhofzone)

Anforderungen

- Ausgleich Planungsvorteile (vgl. Ziff. 5.2)
- Nachweis Siedlungsentwicklung nach innen fördern
- Nachweis ÖV-Erschliessung
- Nachweis Kulturland schonen
- Nachweis Fruchtfolgeflächen erhalten

Erläuterungen, Interessenabwägung

In der Bauernhofzone (BHZ) gelten die Bestimmungen zur Landwirtschaftszone sinngemäss. Da vorliegende Gebäude nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, werden diese der Dorfzone D1 zugewiesen. Der nicht bebaute Teil wird der Grünzone zugeordnet. So kann sichergestellt werden, dass die Freifläche als wichtiger Grünraum im Zentrum und als Ansicht resp. Teil des Ortsbildschutzgebiets erhalten bleibt.

Die Zonenabgrenzung wurde um die bestehenden Gebäude (Abstand 4.0 m) resp. um die befestigten Aussen- und Zufahrtsbereiche gefasst, so dass das umliegende Kulturland geschont und die Fruchtfolgeflächen erhalten bleiben. Mit der Einzonung können die bestehenden Gebäude besser (um-)genutzt werden, womit die Änderung zur Siedlungsentwicklung nach innen beiträgt.

Das Gebiet ist mit der Haltestelle «Roggwil, Dorf» der ASm ausreichend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen (Erschliessungsgüteklasse C).

Parz. Nr. 1298

Ein-/Umzonung Nr. 5

Käsereistrasse

Fläche: 750 m²

Planausschnitt Alt



Planausschnitt Neu



Änderung im Zonenplan

Einzonung in Dorfzone D1 (ehem. Bauernhofzone)

Anforderungen

- Ausgleich Planungsvorteile (vgl. Ziff. 5.2)
- Nachweis Siedlungsentwicklung nach innen fördern
- Nachweis ÖV-Erschliessung

Erläuterungen, Interessenabwägung

Das bestehende Gebäude an der Käsereistrasse 16 wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Damit das erhaltenswerte Gebäude zeitgemäss umgenutzt und saniert werden kann, wird die Parzelle der Dorfzone D1 zugewiesen, womit ein Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen erfolgt. Das Grundstück ist mit der Haltestelle «Roggwil, Dorf» der ASm ausreichend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen (Erschliessungsgüteklasse C).

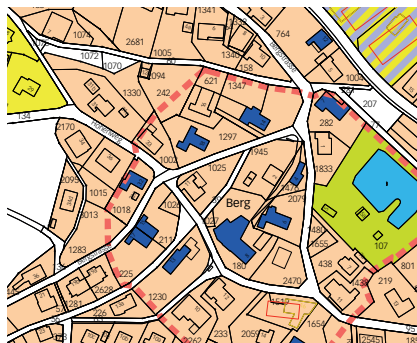
Parz. Nrn. 207,
208, 281, 1070,
1072, 1075, 1441

Ein-/Umzonung Nr. 6

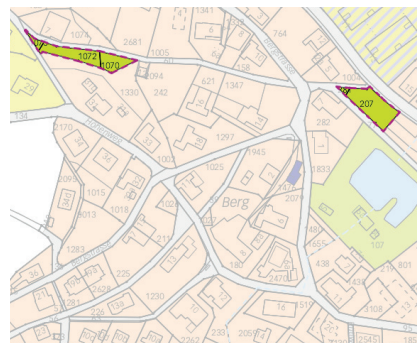
Schmitten, Berg

Fläche: 1'110 m²

Planausschnitt Alt



Planausschnitt Neu





Änderung im Zonenplan Einzonung in Grünzone GrZ

Anforderungen

- keine

Erläuterungen, Interessenabwägung

Im alten Strassendorf bestehen heute vereinzelt Grünflächen, welche das Strassendorf prägen und aktuell unzweckmässigerweise in der Landwirtschaftszone liegen. Damit die Grünflächen auch künftig freigehalten bleiben, werden diese der Grünzone zugewiesen.

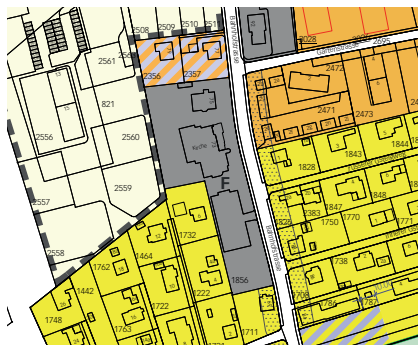
Ein-/Umzonung Nr. 7

Katholische Kirche

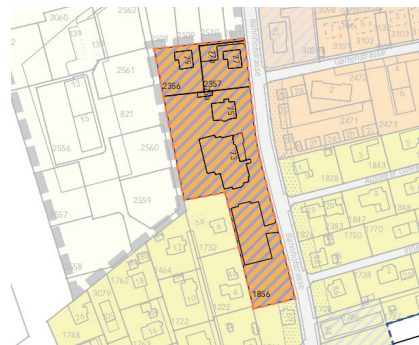
Parz. Nrn. 1856,
2356, 2357

Fläche: 6'900 m²

Planausschnitt Alt



Planausschnitt Neu



Änderung im Zonenplan

Umzonung von Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN) F «Katholische Kirche» in Wohn- und Gewerbezone 3-geschossig (WG3)

Anforderungen

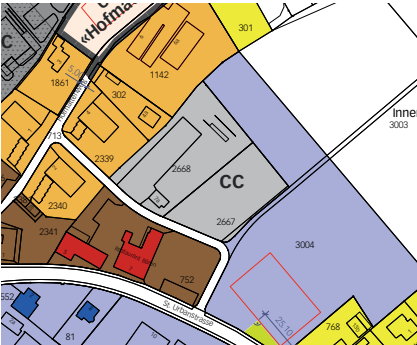
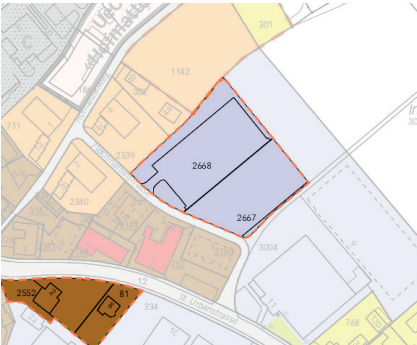
- Ausgleich Planungsvorteile (vgl. Ziff. 5.2)
- Nachweis Siedlungsentwicklung nach innen fördern
- Nachweis ÖV-Erschliessung

Erläuterungen, Interessenabwägung

Damit das Areal der katholischen Kirche zukünftig umgenutzt werden kann, erfolgt eine Umzonung in die 3-geschossige Wohn- und Gewerbezone (WG3). Die beiden Grundstücke Nr. 2356 und 2357 liegen bereits heute in der 2-geschossigen Wohn- und Gewerbezone WG2;

im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen werden die beiden Parzellen ebenfalls der Wohn- und Gewerbezone WG3 zugewiesen. Die bestehende ZÖN F und die dazugehörigen Bestimmungen im Anhang A2 des Baureglements werden aufgehoben. Das Areal ist mit dem Bahnhof «Roggwil-Wynau» der SBB ausreichend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen (Erschliessungsgüteklasse D).

Parz.-Nrn. 2667,
2668

Ein-/Umzonung Nr. 8	Inneri Breite
Fläche: 5'050 m ²	
Planausschnitt Alt	Planausschnitt Neu
	
Änderung im Zonenplan Umzonung von Zone für Sport und Freizeitanlagen (ZSF) CC «Mehrzweck Parkierung» in Arbeitszone A1	
Anforderungen – Ausgleich Planungsvorteile (vgl. Ziff. 5.2) – Nachweis Siedlungsentwicklung nach innen fördern	
Erläuterungen, Interessenabwägung Das Areal befindet sich im Privatbesitz, wird heute als Parkplatz genutzt und ist somit durchgehend befestigt ausgestaltet. Die bestehende ZSF «CC» und die dazugehörigen Bestimmungen im Anhang A2 im Baureglement werden aufgehoben. Mit der Umzonung wird sichergestellt, dass das Areal im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen entwickelt und bebaut werden kann.	

Parz. Nrn. 698,
2799

Ein-/Umzonung Nr. 9	Kaltenherberge Umzonung
Fläche: 10'010 m ²	
Planausschnitt Alt	Planausschnitt Neu
	

Änderung im Zonenplan

Umzonung von Sondernutzungszone Kaltenherberge (SZK) in Wohn- und Gewerbezone 3-geschossig (WG3), Einzonung in WG3

Anforderungen

- Ausgleich Planungsvorteile (vgl. Ziff. 5.2)
- Nachweis Siedlungsentwicklung nach innen fördern
- Nachweis ÖV-Erschliessung
- Nachweis Schutz vor Naturgefahren
- Nachweis Kulturland schonen
- Nachweis Fruchtfolgeflächen erhalten

Erläuterungen, Interessenabwägung

Das Areal der Sondernutzungszone Kaltenherberge wird nicht mehr im Sinne der entsprechenden Zonenvorschriften genutzt. Damit das Areal, abgestimmt auf die geänderten Bedürfnisse, besser genutzt werden kann, wird das Gebiet gesamthaft der 3-geschossigen Wohn- und Gewerbezone WG3 zugewiesen. Die Parzelle Nr. 2799 liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Landwirtschaftszone, ist jedoch ebenfalls bebaut resp. bis zur Parzellengrenze befestigt, weshalb der bebaute und befestigte Teil ebenfalls der Bauzone zugewiesen wird.

Ein Streifen von ca. 8 m Breite ab der westlichen Parzellengrenze (480 m²), betrifft Kulturland und Fruchtfolgeflächen. Es handelt sich dabei um eine bereits befestigte Fläche, welche nicht landwirtschaftlich bewirtschaftet wird und somit nicht die Qualität von Kulturland resp. Fruchtfolgeflächen aufweist. Ein alternativer Standort kommt, aufgrund der bereits vorliegenden Nutzung, zudem nicht in Frage. Ein Teil des Grundstücks liegt im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung. Da keine sensiblen Nutzungen geplant sind, stehen der Einzonung in Bezug auf Naturgefahren keine Hindernisse entgegen.

Das Areal ist mit der Haltestelle «Roggwil, Kaltenherberg» der ASm ausreichend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen (Erschliessungsgüteklasse C).

Ein-/Umzonung Nr. 10

Ziegelwald

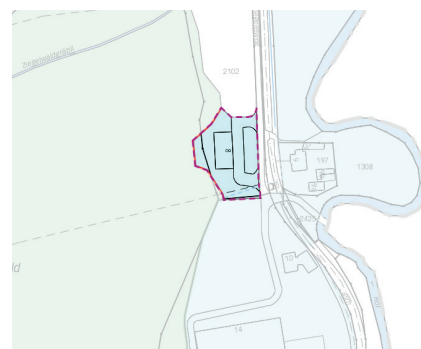
Parz. Nr. 2102

Fläche: 2'070 m²

Planausschnitt Alt



Planausschnitt Neu



Änderung im Zonenplan

Einzonung in Arbeitszone A2

Anforderungen

- Ausgleich Planungsvorteile (vgl. Ziff. 5.2)
- Nachweis Siedlungsentwicklung nach innen fördern

Erläuterungen, Interessenabwägung

Auf dem Areal befindet sich ein Schnitzzellager, welches aufgestockt werden soll. Damit die Erweiterung möglich ist, erfolgt eine Einzonung in die Arbeitszone A2. Es handelt sich um überbautes Gebiet, welches direkt an die Bauzone angrenzt und über den Ziegeleiweg erschlossen ist. Mit der Einzonung wird eine verdichtete Nutzung des bereits überbauten Areals gefördert.

Ein-/Umzonung Nr. 11

Buchwaldweg Nr. 8

Parz. Nrn. 1536

Fläche: 1'100 m²

Planausschnitt Alt



Planausschnitt Neu



Änderung im Zonenplan

Einzonung in Wohnzone 2-geschossig W2

Anforderungen

- Ausgleich Planungsvorteile (vgl. Ziff. 5.2)
 - Nachweis Siedlungsentwicklung nach innen fördern
 - Nachweis Schutz vor Naturgefahren (vgl. Zonenplan Naturgefahren)
-

Erläuterungen, Interessenabwägung

Es handelt sich um ein Einfamilienhaus in der Landwirtschaftszone, welches direkt an die Wohnzone angrenzt. Mit der Zuweisung in die Wohnzone W2 wird sichergestellt, dass das bereits überbaute Areal optimal genutzt werden kann und somit zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen beiträgt.

Direkt angrenzend besteht vom Buechwaldgräbli ausgehend eine Überflutungsgefährdung. Die Einzonung liegt jedoch ausserhalb des Gefahrengebiets, so dass keine weiterführenden Abklärungen notwendig sind.

Parz. Nrn. 1371,
848

Ein-/Umzonung Nr. 12

Gasthof Rössli

Fläche: 2'150 m²

Planausschnitt Alt



Planausschnitt Neu



Änderung im Zonenplan

Einzonung in Wohn- und Gewerbezone 3-geschossig (WG3)

Anforderungen

- Ausgleich Planungsvorteile (vgl. Ziff. 5.2)
- Nachweis Siedlungsentwicklung nach innen fördern

Erläuterungen, Interessenabwägung

Der Gasthof Rössli liegt heute in der Landwirtschaftszone. Damit das erhaltenswerte Gebäude zeitgemäss saniert und das Potenzial des Gebäudes vollständig genutzt werden kann, wird dieses inkl. dem dazugehörigen befestigten Parkplatz auf der gegenüberliegenden Seite der Moosstrasse in die 3-geschossige Wohn- und Gewerbezone (WG3) eingezont.

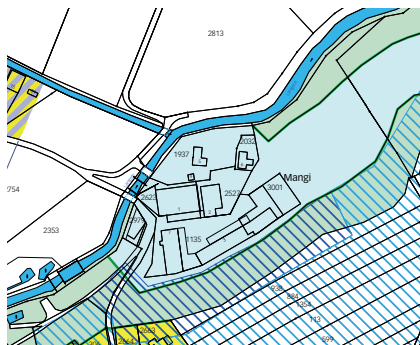
Parz. Nrn. 1937

Ein-/Umzonung Nr. 13

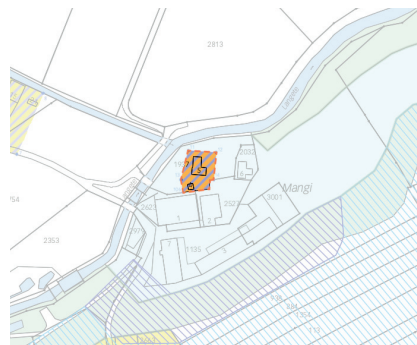
Areal Mangi

Fläche: 600 m²

Planausschnitt Alt



Planausschnitt Neu



Änderung im Zonenplan

Umzonung von Arbeitszone A2 in Wohn- und Gewerbezone 3-geschossig (WG3)

Anforderungen

- Ausgleich Planungsvorteile (vgl. Ziff. 5.2)
- Nachweis Siedlungsentwicklung nach innen fördern

Erläuterungen, Interessenabwägung

Die bestehenden Gebäude auf der Parzelle Nr. 1937 (Mange Nrn. 4 und 5) sollen zu Wohnzwecken umgenutzt werden, weshalb die Gebäude, unter Berücksichtigung eines Gebäudeabstands von 4.0 m, der 3-geschossigen Wohn- und Gewerbezone (WG3) zugewiesen werden. Das Gebäude Nr. 5 liegt zu ca. 1/3 im Gewässerraum der Langete (vgl. Zonenplan Gewässerräume). Grundsätzlich sind im Gewässerraum nur Bauten und Anlagen zugelassen, welche standortgebunden und im öffentlichen Interesse liegen. Für bestehende rechtmässig bewilligte Bauten und Anlagen im Gewässerraum gilt die Besitzstandsgarantie.

Ausgehend von den Gewerbebetrieben in der Gsteigmatte besteht ein Risiko für Störfälle. Die Einzonung liegt jedoch ausserhalb der Konsultationsbereiche, womit in Bezug auf die Störfallvorsorge keine weiterführenden Abklärungen notwendig sind (vgl. Konsultationsbereichskarte Störfallverordnung, Geoportal Kanton Bern).

Ein-/Umzonung Nr. 14

St. Urbanstrasse

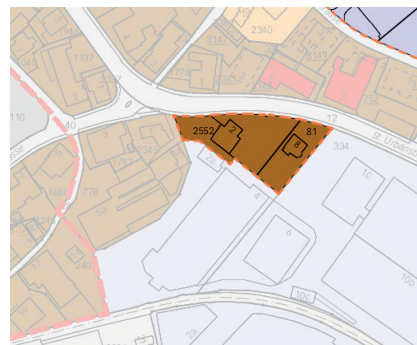
Parz. Nrn. 81, 2552

Fläche: 1'890 m²

Planausschnitt Alt



Planausschnitt Neu



Änderung im Zonenplan

Umzonung von Arbeitszone A1 in die Dorfzone D1

Anforderungen

- Ausgleich Planungsvorteile (vgl. Ziff. 5.2)
- Nachweis Siedlungsentwicklung nach innen fördern

Erläuterungen, Interessenabwägung

Die beiden Gebäude St. Urbanstrasse Nrn. 2 und 8 wurden als Wohngebäude erstellt und sind heute auch so genutzt. Mit der Umzonung in die Dorfzone D1 wird dies auch planungsrechtlich festgelegt. Die Areale gelten als weitgehend überbaut, so dass kein zusätzliches Wohnbauland geschaffen wird.

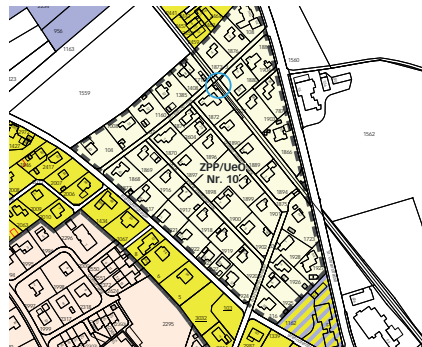
Parz. Nrn. 104,
1008, 1160, 1385,
1408, 1873, 1876,
3144, 1868, 1869,
1870, 1871, 2604,
1872, 1880, 1904,
117, 1916, 1897,
1896, 1890, 1903,
787, 1921, 1917,
1898, 1889, 1866,
1922, 1918, 1900,
1899, 1894, etc.

Ein-/Umzonung Nr. 15

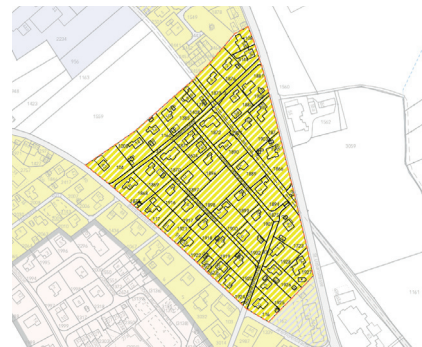
Buchägerten

Fläche: 38'540 m²

Planausschnitt Alt



Planausschnitt Neu



Änderung im Zonenplan

Umzonung von Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 10 «Buchägerten» mit Überbauungsordnung in Wohnzone 2-geschossig Buchägerten (W2B)

Anforderungen

- Ausgleich Planungsvorteile (vgl. Ziff. 5.2)
- Nachweis Siedlungsentwicklung nach innen fördern

Erläuterungen, Interessenabwägung

Die Siedlung Buchägerten entstand in der Kriegs- und Nachkriegszeit als Arbeitsbeschaffungsmassnahme gegen die damals herrschende Arbeitslosigkeit. Die Bebauung des einstigen Bündtengebiets sollte auch tieferen Einkommensklassen ein Eigenheim ermöglichen. Basierend auf dieser Absicht entstanden einfache, eher gedrungene Einfamilienhäuser mit einheitlichem Ausdruck, eingebettet in eine klare Siedlungsstruktur.

Zum Zeitpunkt des Erlasses der Überbauungsordnung Anfang der 1990er-Jahre wurde erkannt, dass die, für heutige Verhältnisse, übergross wirkenden Einzelparzellen ein erhebliches Potenzial für Erweiterungen oder Ergänzungsbauten bieten. Zudem war bereits damals offenkundig, dass die bestehenden Häuser den damaligen resp. heutigen Wohn- und Raumbedürfnissen nicht mehr genügen. Die Planung war der Versuch, dem zunehmenden Wildwuchs von Anbauten und Fahrzeugunterständen Einhalt zu gebieten und die Bedürfnisse nach Erweiterung des bestehenden Wohnraumes mit den Qualitäten und der Struktur des Quartiers in Einklang zu bringen. Einerseits sollte die Gesamtidee gewahrt bleiben, andererseits ein möglichst grosser Planungsspielraum verbleiben.

In den jüngstvergangenen Jahren konnte trotz dieser zusätzlichen Möglichkeiten eine Grosszahl der beabsichtigten Bauvorhaben innerhalb des Wirkungsbereichs der UeO nicht bewilligt werden. Im Jahr 2016 wurden die damals bestehenden Bauabsichten im Quartier systematisch erhoben. Dabei zeigte sich, dass von 45 Grundeigentümerschaften 18 bauliche Veränderungen geplant sind, welche aufgrund der einschränkenden Bestimmungen der UeO nicht bewilligt werden können. Der Gemeinderat hat deshalb beschlossen, die bestehende ZPP und UeO im Rahmen der Ortsplanungsrevision aufzuheben und an deren Stelle eine spezielle 2-geschossige Wohnzone Buchägerten (W2B) zu schaffen.

Die zentralen Elemente und Regeln der Überbauung sind in der W2B nach wie vor massgebend, es soll jedoch über die bisherigen Vorgaben hinaus eine angemessene bauliche Verdichtung, im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen, ermöglicht werden. So bezweckt die Zone die zeitgemässe Erneuerung und die massvolle Verdichtung der bestehenden Überbauung und Wahrung der bestehenden Qualitäten. Neu sind zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Fassadenhöhe traufseitig von 8.0 m zulässig. Für bestehende Gebäude gilt wie bisher ein minimaler Grenzabstand von 2.0 m, für die übrigen Gebäude wird der minimale Grenzabstand auf 3.0 m erhöht. Damit wird sichergestellt, dass neue resp. zusätzliche Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen einen angemessenen Abstand aufweisen. Die Gebäude haben sich an der bestehenden Bebauungsstruktur und an den Fassadenfluchten der benachbarten Gebäude zu orientieren und sind einheitlich zu gestalten. Zudem sind die bestehenden Achsen und Durchsichten zu bewahren. Als zulässige Dachform für Hauptgebäude gilt unverändert das symmetrisch geneigte Satteldach (Dachneigung zwischen 20° und 35°) mit Firstrichtung parallel zu den siedlungsinternen Strassen resp. zur Bahnlinie.

Ein-/Umzonung Nr. 16

Pfarrhaus

Parz. Nrn.1, 42

Fläche: 1'230 m²

Planausschnitt Alt



Planausschnitt Neu



Änderung im Zonenplan

Umzonung von Zone für öffentliche Nutzung (ZöN) A «Schulanlagen und kirchliche Gesamtanlage» in die Grünzone (GrZ)

Anforderungen

- Ausgleich Planungsvorteile (vgl. Ziff. 5.2)
- Nachweis Siedlungsentwicklung nach innen fördern
- Ortsbildschutz

Erläuterungen, Interessenabwägung

Damit das bestehende Pärkli zum Pfarrhaus, als ortsbildprägender Grünraum und zum Ansichtsschutz des Pfarrhauses erhalten bleibt, wird ein Teil der bestehenden Zone für öffentliche Nutzung in die Grünzone umgezont.

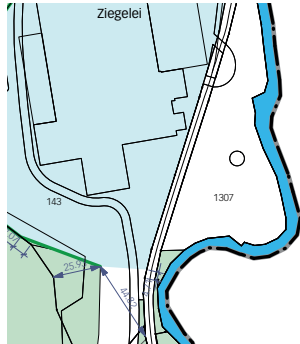
Parz. Nr. 1307

Ein-/Umzonung Nr. 17

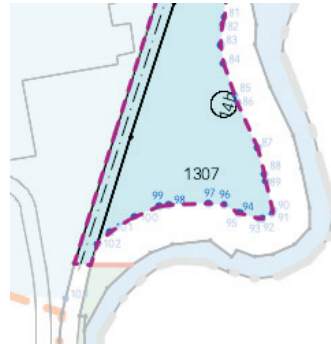
Ziegelei

Fläche: 3'310 m²

Planausschnitt Alt



Planausschnitt Neu



Änderung im Zonenplan

Einzonung in Arbeitszone A2

Anforderungen

- Ausgleich Planungsvorteile (vgl. Ziff. 5.2)
- Nachweis Siedlungsentwicklung nach innen fördern
- Nachweis Baulandbedarf Arbeiten und Voraussetzungen für Arbeitszonen
- Nachweis Kulturland schonen
- Berücksichtigung des Landschaftsschongebiet
- Schutz Hecken, Feldgehölze und Ufervegetation
- Nachweis Schutz vor Naturgefahren (vgl. Zonenplan Naturgefahren)

Erläuterungen, Interessenabwägung

Die Parzelle Nr. 1307 wird zur betriebsnotwendigen Erweiterung des Gewerbegebiets Ziegelei in die Arbeitszone A2 eingezont. Das bestehende Gleis wird in diesem Bereich zurückgebaut werden, so dass das Gebiet über das Areal der Ziegelei erschlossen ist. Die vorgesehene Einzonung betrifft Kulturland gemäss der Hinweiskarte des Kantons, zudem liegt das Areal innerhalb des Landschaftsschongebiets gemäss RGSK. Als alternative Standorte zur Arbeitszonenerweiterung für die Ziegelei bieten sich aufgrund der Lage am Waldrand lediglich Areale an, welche nördlich an die Arbeitszone angrenzen (bspw. Parz. Nrn. 2102 und 751). Diese Gebiete betreffen jedoch Fruchtfolgeflächen, so dass die vorgesehene Fläche die einzige Erweiterungsmöglichkeit darstellt. Die Einzonung auf der Parzelle Nr. 1307 wird mit der Rot natürlich begrenzt. In Bezug auf das regionale Landschaftsschongebiet betrifft die Einzonung ein kleinräumiges Teilgebiet, welches nicht Teil eines grösseren zusammenhängenden Gebiets ist. Auf der gegenüberliegenden Seite der Rot besteht ein Einfamilienhausquartier, so dass das vorliegende Areal als Teils des Siedlungskörpers gelesen werden kann.

Im Hinblick auf die bestehenden Bestockungen gilt es bei einem allfälligen Bauvorhaben zu prüfen, ob es sich um bundesrechtlich geschützte Hecken, Feld- und/oder Ufergehölze handelt und allenfalls Ausnahmegewilligungen mit Ersatzmassnahmen für Eingriffe nötig sind. Zudem ist das Gebiet gemäss Zonenplan Naturgefahren von Naturgefahren (geringe bis erhebliche Gefährdung) betroffen, womit für die Einzonung im Hinblick auf die Vorprüfung der Nachweis erbracht werden muss, dass mögliche Bauten geschützt werden können (Gefahrengutachten).

Parz. Nrn. 2078,
1071

Ein-/Umzonug Nr. 18

Buchwaldweg Nr. 10

Fläche: 180 m²

Planausschnitt Alt



Planausschnitt Neu



Änderung im Zonenplan

Zonenarrondierung in Wohnzone 2-geschossig W2

Anforderungen

- keine

Erläuterungen, Interessenabwägung

Die rechtskräftige Zonenabgrenzung wurde abgestimmt auf die Parzellierung vorgenommen. Eine weitere Bebauung ist aufgrund der Parzellenform nicht möglich. Die Zone wurde so arrondiert, dass das Gebäude mit einem Abstand von 4.0 m sowie die dazugehörige Erschliessung innerhalb der Zonengrenze zu liegen kommen.

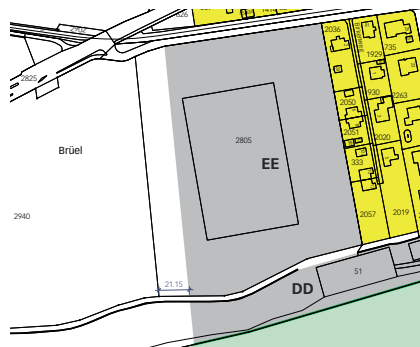
Parz. Nrn. 2805, 51

Ein-/Umzonug Nr. 19

Brüel

Fläche: 2'800 m²

Planausschnitt Alt



Erläuterungen, Interessenabwägung

Der FC Roggwil möchte auf dem Areal der ZSF EE anstelle des bestehenden einzelnen Fussballplatzes zwei neue Fussballplätze realisieren. Die aktuelle Zone bietet dazu zu wenig Platz, weshalb diese erweitert werden soll. Der nicht bebaute und aufgrund des geltenden Waldabstands nicht bebaubare Teil der ZSF DD wird ausgezont und als westwärtige Erweiterung der ZSF EE eingezont. Damit können zwei Fussballplätze mit dazugehöriger Parkierung und Räumlichkeiten realisiert werden. Das Gebiet ist mit der Haltestelle «Roggwil, Schmitten» der ASm ausreichend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen (Erschliessungsgüteklasse C, D). Die Einzonung betrifft Kulturland und Fruchtfolgeflächen gemäss kantonaler Hinweiskarte.



Abb. 1 Hinweiskarte Kulturland (orange kariert) und Fruchtfolgeflächen (braun) sowie Flächen mit Fruchtfolgeflächenqualität (pink schraffiert)

Ein Alternativstandort käme lediglich in der Nähe der ZSF AA «Freibad, Fussballplatz» in Frage. Diese Zone ist jedoch nahezu vollständig von Bauzone umgeben, im Westen grenzt das Areal an Wald. Eine Einzonung westlich des Waldes in der Chalbermatte ist keine Alternative (Topografie, eingeschränkte Platzverhältnisse, Kulturland, Fruchtfolgeflächen, Landschaftsschongebiet). Eine Umzonung der unbebauten ZÖN B «Schul- und Sportzentrum» ist nicht möglich, da das Areal als strategische Erweiterung zum Schul- und Sportzentrum erhalten bleiben muss. Das Kulturland kann vorliegend flächendeckend im Bereich der Auszonung der ZSF «DD» ersetzt werden. Für den Ersatz der Fruchtfolgeflächen bestehen direkt angrenzende Flächen mit Fruchtfolgeflächenqualität, welche gemäss Hinweiskarte aktuell nicht als Fruchtfolgeflächen ausgewiesen sind. Der vorliegende Standort erfüllt somit die Anforderungen hinsichtlich Kulturlandschutz.

Parz. Nrn. 712

Ein-/Umzonug Nr. 20

Landstrasse

Fläche: 1'420 m²

Planausschnitt Alt



Planausschnitt Neu



Änderung im Zonenplan

Einzonung in Wohnzone 2-geschossig W2

Anforderungen

- Ausgleich Planungsvorteile (vgl. Ziff. 5.2)
- Nachweis Siedlungsentwicklung nach innen fördern
- Schutz vor Naturgefahren (vgl. Zonenplan Naturgefahren)
- Nachweis Waldabstand

Erläuterungen, Interessenabwägung

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und einem Unterstand bebaut. Die Einzonung ist damit für die Berechnung des Wohnbaulandbedarfs nicht relevant. Die neu ausgewiesene Wohnzone W2 grenzt direkt an Wald, womit eine Waldfeststellung für diesen Bereich notwendig ist. Es handelt sich in diesem Bereich um einen Gerinneschutzwald, womit die Bestockung eine hangstabilisierende Wirkung hat. Für die bestehenden Bauten gilt die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 Baugesetz. Der gesetzliche Waldabstand von 30.0 m gemäss Art. 25 des kantonalen Waldgesetzes gilt für alle baubewilligungspflichtigen Vorhaben.

Mit der Einzonung können die bestehenden Gebäude besser genutzt werden, womit ein Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen geleistet wird. Die Fläche wird zudem durch den Wald und die Strasse klar abgegrenzt, so dass keine Gefahr einer Zersiedelung besteht. Zudem ist das Areal bereits erschlossen und es sind keine zusätzlichen Infrastrukturen notwendig.

3.1.4 Areale mit min. Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)

Zur Sicherstellung der haushälterischen Bodennutzung verlangt der Kanton für unbebaute Areale innerhalb der Bauzone, welche eine minimale Fläche von 1'500 m² aufweisen, die Festlegung einer Mindestdichte, welche sich auf den kantonalen Richtplan abstützt. Im Zonenplan wird ein entsprechendes Gebiet als «Areal mit einer minimalen Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) 0.45» ausgewiesen. Weitere grössere unüberbaute Parzellen sind jedoch teilweise mit geschützten Hecken und Feldgehölzen bestockt, weshalb auf die Festlegung einer Mindestdichte in diesen Fällen verzichtet wird.

Nr.	Parzelle(n)	Arealgrösse
1	3081, 2282	1'290 + 670 = 1'960 m ²

Tab. 4 Ein- und Umzonungen mit Wohnbaulandbedarf

3.1.5 Verkehrszone

Im Zusammenhang mit der Einführung des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) ergibt sich eine Änderung der Darstellung der Verkehrsflächen: Neu müssen die so genannten Grundnutzungen (Wohnzone, Arbeitszone, Landwirtschaftszone, etc.) flächendeckend über das gesamte Gemeindegebiet erfasst werden, während insbesondere die Verkehrsflächen bisher bei der digitalen Erfassung des Zonenplans keiner Nutzung zugeordnet und somit als «Restflächen» behandelt wurden. Im Zonenplan wird die Verkehrszone als zusätzliche Grundnutzung aufgenommen. Dabei umfassen die neuen Verkehrszonen grundsätzlich die öffentlichen Strassen sowie die Bahnlinien, für welche die Bestimmungen der Strassen- resp. Eisenbahngesetzgebung gelten.

3.1.6 Waldgrenzen

Ein- und Auszonungen führen teilweise dazu, dass Wald neu resp. nicht mehr an Bauzonen grenzen. Zudem wurde den Zonenplänen die aktuelle amtliche Vermessung hinterlegt, womit teilweise zusätzliche Waldgebiete an die Bauzonen grenzen. Die Waldgrenzen wurde daher gesamthaft überprüft und wo nötig angepasst. Nachfolgen sind die Anpassungen aufgelistet:

Neue verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG

- Parz. Nr. 2084 – Die Parzelle grenzt gemäss aktueller amtlicher Vermessung an Wald. Mit der Revision wird die neue Waldgrenze verbindlich festgelegt.
- Parz. Nr. 2102 – Die Einzonung des Schnitzzellagers bei der Ziegelei bedingt die Festlegung einer verbindlichen Waldgrenze.
- Parz. Nr. 712 – Die Einzonung des Wohngebäudes und des Unterstandes an der Landstrasse Nr. 36 bedingt eine Waldfeststellung.

Aufzuhebende verbindliche Waldgrenze:

- Parz. Nr. 51 – Im Bereich der Auszonung der Zone für Sport und Freizeit «DD».
- Parz. Nr. 716 – Im Bereich der Auszonung der Wohnzone W2 resp. der Wohn- und Gewerbezone WG2 im Gsteig.

Die bereits rechtskräftigen verbindlichen Waldgrenzen werden im Zonenplan hinweisend dargestellt.

3.1.7 Bauinventar und Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Bauinventar

Im Rahmen der 2022 abgeschlossenen Revision des kantonalen Bauinventars wurden einige Gebäude aus dem Inventar entlassen. Zudem wurden die Baugruppen an der Bahnhofstrasse und im Quartier «Berg» aufgehoben und die Baugruppe «Schmitten» verkleinert.

Im Zonenplan wird das revidierte Bauinventar hinweisend abgebildet. Die Ortsbildschutzgebiete «Berg» und «Bahnhofstrasse» wurden entsprechend gelöscht und das Ortsbildschutzgebiet «Schmitten» verkleinert und wiederum parzellenscharf abgegrenzt.

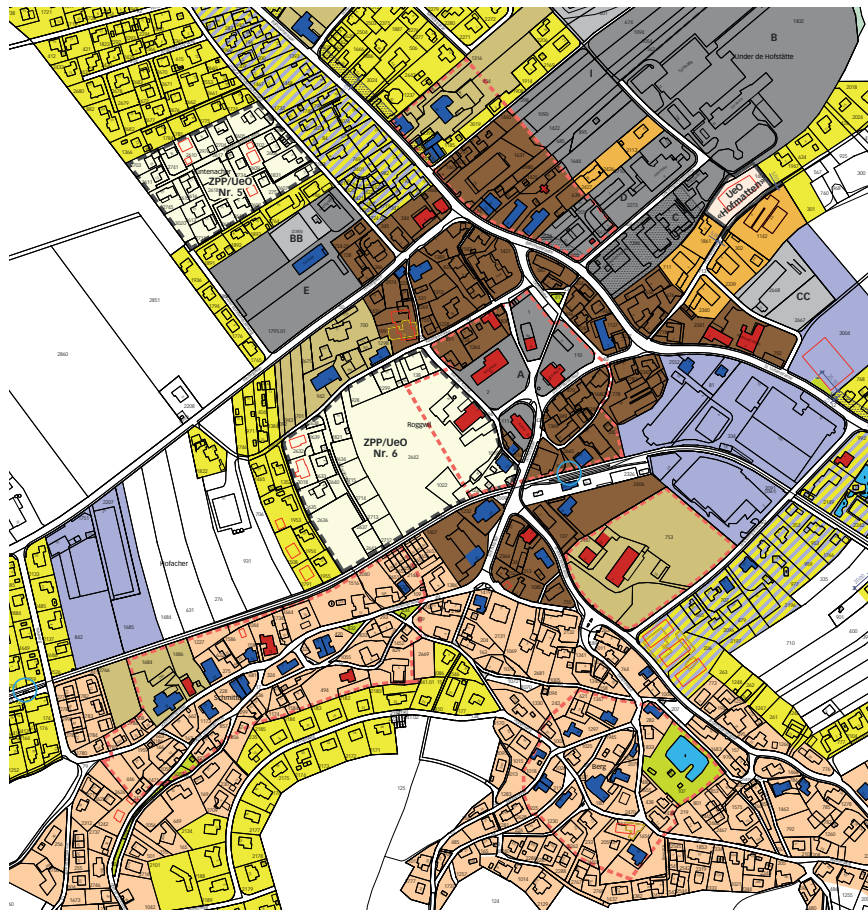


Abb. 2 Auszug rechtskräftiger Zonenplan von 2007

ISOS

Roggwil ist nicht Bestandteil des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Aus dem Jahr 1980 existiert eine Ortsbildaufnahme nach der ISOS-Methode, welche dem Dorf lediglich lokale Bedeutung beimisst. Die Ortsbildaufnahmen von lokaler und regionaler Bedeutung wurden im Rahmen der Revision des kantonalen Bauinventars berücksichtigt, eine weiterführende Würdigung oder Berücksichtigung ist nicht notwendig, insbesondere auch aufgrund des weit zurückliegenden Erscheinungstermins.

3.2 Schutzzonenplan

3.2.1 Aktualisierung Schutzgebiete

Landschaftsschutz- resp. -schongebiete

Die Region Oberraargau beabsichtigt, im Zuge der Erarbeitung des Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzepts (RGSK) 2025 die regionalen Landschaftsschutzgebiete in Landschaftsschongebiete umzuwandeln und deren Abgrenzung punktuell anzupassen. Die regionalen Landschaftsschongebiete werden anstelle der bisherigen kommunalen Landschaftsschutzgebiete in den Schutzzonenplan übernommen, wobei die Abgrenzungen in Einzelfällen der amtlichen Vermessung entsprechend korrigiert werden, so dass bestehende Gebäude am Siedlungsrand nicht innerhalb der Schongebiete zu liegen kommen.

Im Bereich der Wässermatten wird ein erhöhter Schutz durch die im April 2019 erlassene kantonale Überbauungsordnung sichergestellt, so dass auf dieses Landschaftsschutzgebiet verzichtet werden kann.

Die entsprechenden Bestimmungen werden im Baureglement angelehnt an das Musterbaureglement des Kantons formuliert.

Naturschutzgebiete

Der Perimeter des kantonalen Naturschutzgebiets «Mumenthaler Weiher-Brunnmatte» wird übernommen und kommunal festgelegt. Auf das bisherige kommunale Naturschutzgebiet «Motzet» wird verzichtet, da sich dieses mit dem kantonalen Naturschutzgebiet deckt. Das kommunale Naturschutzgebiet «Schmittenweiher», ohne kantonale Festlegung, wird mit den dazugehörigen Bestimmungen im Baureglement beibehalten.

3.2.2 Aktualisierung der Inventare

Die Inhalte der folgenden Inventare wurden aktualisiert und in ihrer Darstellung angepasst:

- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)
- Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung
- Archäologisches Inventar des Kantons

Auf dem Gemeindegebiet von Roggwil gibt es keine Verkehrswege mit (viel) Substanz, welche im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) verzeichnet sind. Die IVS-Verbindungen mit historischem Verlauf sowie die Verkehrswege von regionaler und lokaler Bedeutung mit Substanz werden im Schutzzonenplan hinweisend dargestellt.

Im Weiteren bestehen im Gemeindegebiet keine Trockenwiesen und -weiden gemäss Bundesinventar.

3.2.3 Aktualisierung Schutzobjekte

Bäume	Überprüfung geschützte Einzelbäume und Obstgärten Auf die bisherige Differenzierung der geschützten Bäume in zwei Kategorien wird verzichtet. Stattdessen wird festgelegt, dass die Bäume, Baumgruppen und Alleen aus landschaftsästhetischen Gründen geschützt sind. Der Entscheid, ob ein Baum gefällt werden kann, liegt damit in der Kompetenz des Gemeinderates. Die geschützten Bäume wurden zudem überprüft: Abgegangene Bäume werden gelöscht, neue Bäume wurden u.a. basierend auf dem Luftbild und Ortskenntnissen/Begehungen neu erfasst.
Obstgärten	Die Obstgärten werden neu als separater Legendenpunkt aufgeführt. Der Bestand wurde überprüft und abgestützt auf die kantonale Hinweiskarte der Landwirtschaftlichen Kulturen aktualisiert. Dabei wurden die grösseren Obstgärten neu als Schutzobjekte in den Schutzzonenplan aufgenommen.

Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen

Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind bundesrechtlich geschützt. Eine Festlegung im Schutzzonenplan ist somit nicht notwendig, weshalb diese Inhalte neu hinweisend dargestellt werden. Die Bestockungen wurden überprüft und im Schutzzonenplan entsprechend aktualisiert.

3.2.4 Weitere Anpassungen

Die Darstellung der Inhalte des Schutzzonenplans wurde im Hinblick auf eine verbesserte Lesbarkeit optimiert. Dabei wurde insbesondere auf die Abbildung von nicht notwendigen Inhalten (bspw. Bewässerungsgräben, Ökomorphologie der Fliessgewässer, Linienführung Bahn 2000 etc.) verzichtet.

3.3 Zonenplan Naturgefahren

Der Zonenplan Naturgefahren wurde im September 2013 erlassen. Die Gefahrengebiete und deren Beschriftung wurde aktualisiert und das Layout an die restlichen Dokumente angepasst. Inhaltliche Anpassungen sind nicht notwendig.

3.4 Zonenplan Gewässerräume

3.4.1 Gewässerschutz- und Wasserbaugesetzgebung

Gewässerräume statt Abstände	Mit der Revision der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung und der darauf basierenden Revision der kantonalen Wasserbaugesetzgebung werden die bisherigen geschützten Uferbereiche durch die Gewässerräume abgelöst. Anstelle von Gewässerabständen wird der Gewässerraum neu als Korridor festgelegt. Die Korridore sind so zu definieren, dass die natürlichen Funktionen, der Hochwasserschutz und die Gewässernutzung gewährleistet sind.
------------------------------	--

Die Gewässerschutzverordnung (GSchV) regelt in Art. 41a ff. die Breite des Gewässerraums für Fliessgewässer und stehende Gewässer sowie deren Nutzung. Der Kanton verweist in der Wasserbaugesetzgebung auf diese Regelung.

Frist zur Umsetzung Für die Umsetzung der übergeordneten Bestimmungen gewährte der Bund eine Frist bis Ende 2018. Seither kommen bei Bauvorhaben an Gewässern die Übergangsbestimmungen zur Änderung der GSchV vom 4. Mai 2011 zur Anwendung.

3.4.2 Umsetzung in der baurechtlichen Grundordnung

Neuer Zonenplan Gewässerräume Für die grundeigentümergebundene Festlegung der Gewässerräume wird mit dem Zonenplan Gewässerräume ein zusätzliches Planungsinstrument geschaffen. Die Gewässerräume wurden für die einzelnen Gewässer gemäss der übergeordneten Gesetzgebung differenziert berechnet. Die Darstellung erfolgt bei den Fliessgewässern als Korridor inkl. Vermassung des jeweiligen Abschnittes. Der Gewässerraum wird dabei in der Regel mittig auf die Gewässerachse gelegt. So entsteht ein symmetrischer Gewässerraum und es gelten für die angrenzenden Grundeigentümer beidseitig dieselben Abstände. Bei stehenden Gewässern wird der Gewässerraum flächig inkl. dem erforderlichen Abstand über das Gewässer gelegt.

Inhalte Es werden folgende Inhalte (grundeigentümergebunden) in den Plan aufgenommen:

- Gewässerraum
- Gewässerraum im dicht überbauten Gebiet
- Festlegung Gewässerraum sistiert

Hinweise Zusätzlich werden folgende Hinweise (nicht rechtsverbindlich) dargestellt:

- Gewässerraum ausserhalb Gemeindegebiet
- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)
- Naturschutzgebiet «Mumenthaler-Weiher» (kantonal)
- Amphibienlaichgebiete / Wanderobjekt (national)
- Bauzonen generalisiert
- Wald
- Gewässer künstlich offen / eingedolt
- Gewässer offen / eingedolt (AV-Daten, GNBE)
- Gemeinde-/Kantonsgrünze

Anpassung Baureglement Zusätzlich zum neuen Zonenplan Gewässerräume ist eine Änderung des Baureglementes erforderlich. Die heutigen Bestimmungen in Art. 525 Baureglement werden neu formuliert und damit an die Vorgaben gemäss revidierter kantonalen Wasserbaugesetzgebung angepasst.

3.4.3 Vorgaben und Grundlagen

Funktion	Der Gewässerraum steht dem Gewässer zur Verfügung und gewährleistet insbesondere den Schutz vor Hochwasser. Zusätzlich dient er dem Unterhalt der Gewässer und als Erholungsraum für die Bevölkerung. Zudem verringert ein ausreichender Abstand zwischen Gewässer und Nutzfläche den Eintrag von Nähr- und Schadstoffen.
Baubeschränkung	Die Ausscheidung von Gewässerräumen hat Konsequenzen für die Nutzung der betroffenen Flächen. Der Gewässerraum ist grundsätzlich von Bauten und Anlagen freizuhalten. Die Realisierung neuer Bauten und Anlagen ist nur möglich, wenn diese im öffentlichen Interesse liegen und standortgebunden sind. In dicht überbauten Gebieten (vgl. Ziff. 3.4.7) können für zonenkonforme Bauten Ausnahmen bewilligt werden, sofern keine überwiegenden Interessen dagegen sprechen. Für bestehende rechtmässig bewilligte Bauten und Anlagen im Gewässerraum gilt die Besitzstandsgarantie.
Nutzungsbeschränkung	Der Gewässerraum darf nur extensiv genutzt werden, das Ausbringen von Düngern und Pflanzenschutzmitteln ist verboten. Dabei gilt unverändert ein Pufferstreifen von 3.0 m gemäss Chemikalen-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV) sowie der Schutz der Ufervegetation gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG). Eine Nutzung des Gewässerraums als extensive Wiese, Streufläche oder Ufergehölz ist erlaubt. Details sind in der Direktzahlungsverordnung (DZV) geregelt.

3.4.4 Gewässernetz Roggwil

Gemäss den Gewässernetzdaten im Geoportal des Kantons befinden sich auf dem Gebiet der Gemeinde Roggwil insgesamt rund 30 unterschiedliche Fliessgewässer. Die grössten sind die Langete, die Rot, die Murg und der Brunnbach. Mehrere Gewässer fliessen entlang oder durch die Bauzone, zudem bilden die Fliessgewässer teilweise die Grenze zu Nachbargemeinden und -kantonen.



Abb. 3 Luftbild mit Gewässernetz der Gemeinde Roggwil. Aufgrund der Uferbestockung gut ersichtlich sind die Gewässersläufe der Langete, der Rot und des Brunnbachs (Quelle: geo.admin.ch)

Datenquellen	Die Festlegungen in Roggwil erfolgten auf Basis der vom Kanton zur Verfügung gestellten Kartengrundlagen «Gewässernetzkarte GNBE» und «Ökomorphologie der Fliessgewässer», der Grundlagen der amtlichen Vermessung sowie anhand von Ortskenntnissen und –aufnahmen. Zudem wurde die strategische Revitalisierungsplanung berücksichtigt. Für eingedolte Fliessgewässer innerhalb von Bauzonen, deren exakte Lage nicht bekannt war, wurden weitere verfügbare Daten beigezogen.
Abweichungen	Punktuell bestehen Abweichungen zwischen der effektiven Situation und den Gewässernetzdaten des Kantons. Dabei handelt es sich meist um kleinere Abweichungen im Gewässerverlauf und/oder der Abgrenzung von offenen und eingedolten Gewässerabschnitten. Die Abweichungen und das Vorgehen in Bezug auf die Festlegungen werden im Anhang 4 erläutert.

3.4.5 Berechnung des Gewässerraums

Zur Festlegung der Gewässerräume wurde die entsprechende Arbeitshilfe des Kantons beigezogen. Basierend darauf wurde für jedes natürliche Gewässer dessen Raumbedarf rechnerisch ermittelt. Grundlage für die Berechnungen sind die natürlichen Gerinnesohlenbreiten (nGSB), welche aus den effektiven Gerinnesohlenbreiten (eGSB) und dem jeweiligen Zustand (Ökomorphologie) abgeleiteten Korrekturfaktor ermittelt wird. Dazu wurde u.a. die Karte «Ökomorphologie der Oberflächengewässer» im kantonalen Geoportal beigezogen, welche Auskunft zur Gewässerraumbreite und zur

Breitenvariabilität (Ökomorphologie) gibt. Zur Berechnung der natürlichen Gerinnesohlenbreiten und der daraus resultierenden Gewässerräume wurden diese Daten verifiziert und wo nötig angepasst bzw. aufgrund allfälliger Schutzziele erhöht. Eine Liste mit der Herleitung aller Gewässerräume der Gemeinde Roggwil findet sich im Anhang 1.

Nachfolgend werden diejenigen Gewässer aufgeführt, für welche zur Berechnung des Gewässerraums weiterführende Abklärungen vorgenommen wurden.

Gewässerraum Brunnbach

Brunnbach

Zur Berechnung des Gewässerraums des Brunnbachs wurde die Breitenvariabilität und die effektiven Gerinnesohlenbreiten vor Ort überprüft und nachgemessen. Die daraus resultierenden natürlichen Gerinnesohlenbreiten sowie die entsprechenden Gewässerräume können in der Liste zur Berechnung der Gewässerräume (vgl. Anhang 1) entnommen werden.

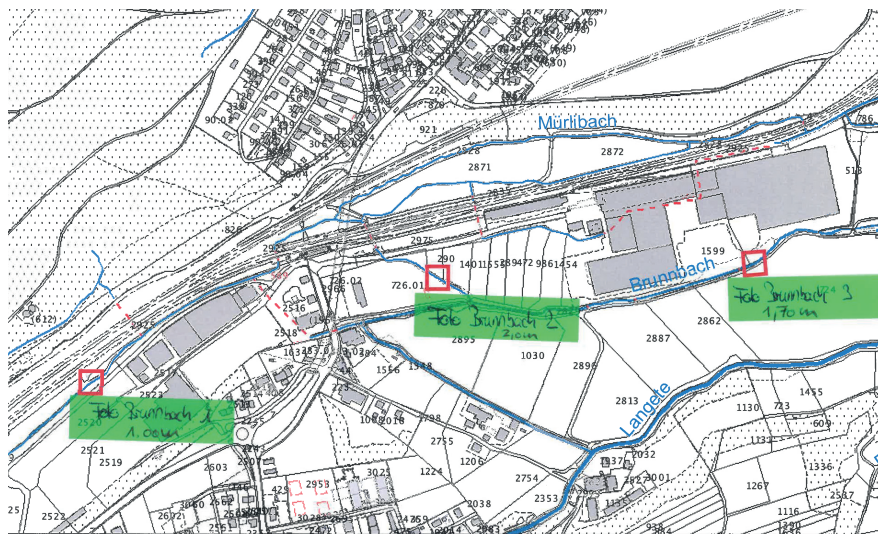


Abb. 4 Situationsplan mit Fotoaufnahmestandorten effektive Gerinnesohlenbreite Brunnbach
(Quelle: Gemeinde Roggwil, April 2019)



Abb. 5 Fotoaufnahme Brunnbach 1, 1.0 m



Abb. 6 Fotoaufnahme Brunnbach 2, 2.0 m



Abb. 7 Fotoaufnahme Brunnbach 3, 1.7 m

Bereich
Brunnmatten

Gewässerraum im Bereich Brunnmatt

Der Gewässerraum im Bereich der Brunnmatt wurde im Rahmen des Planerlassverfahrens zur ZPP 15 «Brunnmatt» grundeigentümerverbindlich festgelegt und entsprechend in den Zonenplan Gewässerräume übernommen.



Abb. 8 Auszug aus der Zonenplanänderung zur ZPP «Brunnmatt» mit Gewässerraum

3.4.6 Verzicht auf Gewässerräume

In bestimmten Ausnahmefällen kann auf die Festlegung von Gewässerräumen verzichtet werden, soweit keine überwiegenden Interessen wie beispielsweise Hochwasserschutz, Natur- und Landschaftsschutz etc. entgegenstehen (Art. 41a Abs. 5 GSchV). Dies ist namentlich bei Gewässern im Wald, bei künstlich angelegten Gewässern (z.B. Be- und Entwässerungskanäle), bei eingedolten Gewässern sowie bei stehenden Gewässern mit einer Fläche von weniger als 0.5 ha der Fall.

Wald, ausserhalb
der Bauzone, kleine
Gewässer

In der Gemeinde Roggwil wird gestützt auf diese Möglichkeit und unter Einhaltung der genannten Voraussetzungen in gewissen Fällen auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet. Konkret betrifft dies gewisse Abschnitte im Wald (Schmittewald, Buechwald, Ziegelwald), eingedolte Abschnitte ausserhalb der Bauzone (abseits von Bauten und Anlagen), einige sehr kleine Gewässer und die Langete im Bereich der Wässermatten.

Langete Abschnitt
Wässermatten

Gewässerraum Langete im Bereich Wässermatten

Die Wässermatten in den oberaargauischen Flusstälern der Langete, Önz und Rot sind die letzten Reste einer ehemals im Schweizer Mittelland verbreiteten Kulturform der genossenschaftlichen Wiesenbewässerung und -düngung.

BLN-Gebiet

Die Wässermatten sind Bestandteil des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN). Das BLN-Gebiet zeichnet sich durch die «Wässermatten und das Mosaik von Bächen, Gräben und Streueflächen, Baumreihen sowie Hecken und Gebüschgruppen» aus. Um die einzigartige Kulturform zu erhalten, gründete der Kanton Bern im Jahr 1992 die Wässermatten-Stiftung, welche zum Ziel hat, die strukturreiche Landschaft zu erhalten und zu bewirtschaften, u.a. indem sie die

Landwirte mit Beiträgen unterstützt. Dafür bestehen mit rund 60 Partnern Verträge, in welchen sich die Landwirte verpflichten, die Matten dreimal jährlich zu wässern und die Brüschen und Wässergräben zu unterhalten.

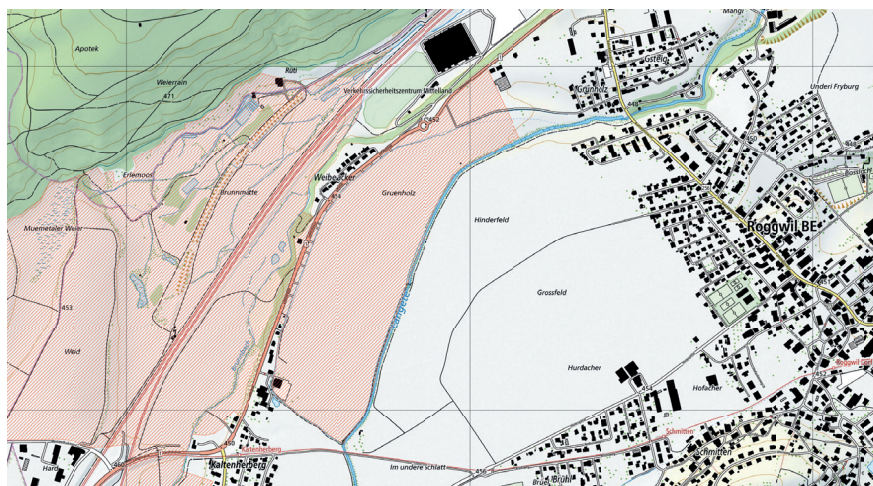


Abb. 9 Landeskarte mit BLN-Gebiet «Wässermatten» (rot schraffiert) und der angrenzenden Langete in der Bildmitte (Quelle: geo.admin.ch)

Kantonale Über-
bauungsordnung

Im Weiteren besteht seit 2019 die kantonale Überbauungsordnung (KUEO) Wässermatten, welche den langfristigen Erhalt und damit die Sicherung der Reste der kulturlandschaftlichen Wässermatten bezweckt. Dabei sind die Vertragsflächen und Wassergräben und –leitungen im Überbauungsplan festgelegt. Zudem werden die Dauergrünflächen im Sinne von Naturwiesen und deren Schutz vor Düngemittel festgelegt. Die KUEO regelt zudem, dass ökologische Aufwertungen vorgenommen werden können, wenn sie den landschaftlichen Charakter und das Wässern der Matten nicht negativ beeinträchtigen und den Schutzzielen des BLN-Gebiets nicht widersprechen.

Strategische
Revitalisierungs-
planung

Gemäss der strategischen Revitalisierungsplanung des Kantons ist für die Langete eine prioritäre Massnahme vorgesehen (Objektblatt Nr. 412). Konkret sollen das Gerinne aufgeweitet, die Sohlen-/Gerinnestruktur und die Uferstruktur aufgewertet und die Längsdurchgängigkeit hergestellt werden (Entfernen von Durchgängigkeitsstörungen, Umbau von Abstürzen zu Sohlrampen). In den Bemerkungen dazu wird erwähnt, dass dieser Fliessgewässerabschnitt «durch eine hohe Artenvielfalt oder das Vorkommen von national prioritären Arten definiert» ist und dass «Revitalisierungen mit grosser Vorsicht und im Sinne einer Aufwertung für die wertgebenden Arten durchgeführt werden sollen». Dabei ist bemerkenswert, dass die Lage im BLN-Gebiet und die entsprechenden wasserbaulichen Massnahmen bei der Bestimmung der ökologischen Potenzials und der landwirtschaftlichen Bedeutung scheinbar nicht berücksichtigt wurden (Revitalisierungsplanung, Erläuterungsbericht, S. 20), so dass davon auszugehen ist, dass zu diesen Schutzzielen bislang noch keine Interessenabwägung stattgefunden hat.

Übergeordnete Vorschriften Auch bei einem Verzicht auf die Festlegung eines Gewässerraums gelten die übergeordneten eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Bei Gesuchen für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 m ab der Mittelwasserlinie des Gewässers, respektive der Mittelachse bei eingedolten Gewässern ist das Tiefbauamt beizuziehen (Art. 39 WBV). Dieses entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG erforderlich ist.

Vorabklärungen Die Festlegung eines Gewässerraum bezweckt die Gewährleistung der natürlichen Funktion des Gewässers, des Schutzes vor Hochwasser und der Gewässernutzung. Die Gemeinde beabsichtigte auf der Grundlage der vorstehenden Erläuterungen einen Gewässerraum von 18.0 m festzulegen, welcher sowohl den übergeordneten Schutzzielen wie auch der aktuellen Gewässerschutzgesetzgebung Rechnung trägt. Die Voranfragen beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom 10. November 2020 resp. vom 26. April 2021 wurden jedoch abschlägig beantwortet, ohne auf die spezifischen Argumente und die Widersprüche einzugehen.

Vorgehen Der Gemeinderat hat auf der Grundlage der vorstehenden Erwägungen und der Rückmeldungen des Kantons entschieden, den fraglichen Abschnitt der Langete von der Festlegung der Gewässerräume auszunehmen. Im vorliegenden Fall werden die Zwecke des Gewässerraums mit den bestehenden Planungen bereits erfüllt. Aufgrund der kulturhistorischen Bedeutung und der einzigartigen Situation erfordert dieser Abschnitt eine spezifische Regelung unter Einbezug und Abwägungen sämtlicher Interessen. Namentlich dessen Einbezug in die strategische Revitalisierungsplanung ohne Berücksichtigung der besonderen Gegebenheiten und gegen den ausdrücklichen Willen der Wässermatten-Stiftung zeigt, dass diese Interessenabwägung noch nicht stattgefunden hat. Im Zonenplan wird daher ein entsprechender Perimeter «Festlegung Gewässerraum sistiert» festgelegt.

3.4.7 Dicht überbaute Gebiete

Die Gewässerräume werden im entsprechenden Zonenplan grundeigentümerverbindlich festgelegt. Abweichungen sind nur unter bestimmten Bedingungen (Standortgebundenheit von Anlagen) oder in dicht überbauten Gebieten möglich. Gemäss Art. 41a Abs. 4 Bst. a GSchV kann der Gewässerraum in dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten angepasst werden, soweit der Hochwasserschutz gewährleistet ist.

Vorgehen Zur Beurteilung, ob ein Gebiet als «dicht überbaut» bezeichnet werden kann, wurde die entsprechende Arbeitshilfe des Kantons beigezogen. Die Bestimmung erfolgt gemäss dem darin enthaltenen Ablaufschema (vgl. Anhang 2).

Die Festlegung der dicht überbauten Gebiete stützt sich unter anderem auf die zentrale Lage der entsprechenden Gewässerabschnitte im Siedlungsgebiet, die hohe Ausnützung, die angrenzenden dicht überbauten

Parzellen sowie die Tatsache, dass ein naturnaher Ausbau des Gewässers langfristig als unverhältnismässig erachtet wird. Die detaillierte Beurteilung der einzelnen Abschnitte kann dem Anhang 3 entnommen werden.

Darstellung	Im Zonenplan wird zwischen den Inhalten «Gewässerraum» und «Gewässerraum im dicht überbauten Gebiet» unterschieden.
Vorgehen im Baubewilligungsverfahren	Auf eine Reduktion der Gewässerraumbreiten aufgrund der Zuordnung zum dicht überbauten Gebiet wird auf Stufe Ortsplanung verzichtet. Der notwendige Bauabstand kann mit dieser Lösung projektbezogen im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens festgelegt werden (Amtsbericht Wasserbaupolizei). Die Bezeichnung der dicht überbauten Gebiete ist im übrigen nicht abschliessend. Im Rahmen von Baubewilligungsverfahren können mit Zustimmung der zuständigen kantonalen Fachstellen weitere Gebiete als dicht überbaut bezeichnet werden (Art. 41c Abs. 1 Bst a GSchV).

3.5 Baureglement

3.5.1 Bisheriges Baureglement

Das bisher rechtsgültige Baureglement wurde am 2. Juni 2022 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt.

Im Rahmen einer Teilrevision wurde das Reglement damals formell an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) angepasst. In beschränktem Rahmen wurden dabei auch materielle Korrekturen vorgenommen, beispielsweise im Bereich der Ausnützungs- und Grünflächenziffern in den Regelbauzonen. Aufgrund der erst wenige Jahre zurückliegenden Genehmigung dieser Änderungen wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision auf Korrekturen in den betreffenden Bestimmungen verzichtet.¹

3.5.2 Wichtige Änderungen

Nutzungszonen

Art. 211	Die Nutzungsart «Gastwirtschaften» wird in den Wohnzonen gestrichen, da es keine entsprechenden Fälle gibt. Im Gegenzug wird das Gastgewerbe in der Definition zum mässig störenden Gewerbe explizit erwähnt.
Art. 211 Abs. 5	Der letzte Abschnitt wird gestrichen, da die Bestimmung aufgrund der mittlerweile erfolgten Bebauung ohne Wohnnutzung nicht mehr benötigt wird.

¹ Dies betrifft namentlich die Masse für den grossen Grenzabstand in den 3-geschossigen Regelbauzonen und den Grenzabstand in den Arbeitszonen sowie das Mass für, bei der Höhenmessung, privilegierte Abgrabungen.

Art. 212	Die baupolizeilichen Masse wurden generell überprüft und insbesondere die bis anhin knapp bemessenen Fassadenhöhen traufseitig leicht erhöht (um 1.0 m). Die Gebäudelänge der Dorfzone D2 wird analog der Dorfzone D1 neu auf 35.0 m festgelegt.
Art. 212	Die Fussnote Nr. 6 wird ersatzlos gestrichen. Im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen wird ein grosser Grenzabstand von 8.0 m auch bei Gebäudelängen von mehr als 20 m als ausreichend beurteilt.
Art. 213	Bis anhin hat die Gemeinde die Strassenabstände abgestützt auf ihre Kategorie (Basis- oder Detailerschliessung) auf 5.0 m resp. 3.0 m festgelegt. Auf diese ungewohnte Differenzierung wird verzichtet und der Strassenabstand für Gemeindestrassen einheitlich auf 3.0 m festgelegt. Bei Kantonsstrassen gilt unverändert ein Strassenabstand von 5.0 m.
Art. 213	Bei Zonengrenzen innerhalb der Bauzonen gelten die entsprechenden Grenzabstände der jeweiligen Zone. Bei Bauzonengrenzen gegenüber der Landwirtschaftszone, welche nicht mit Parzellengrenzen zusammenfallen, gilt ein minimaler Zonenabstand von 2.0 m resp. für unterirdische und Unterniveaubauten von 1.0 m. Damit wird sichergestellt, dass die Bewirtschaftung der entsprechenden Landwirtschaftsflächen, insbesondere durch vorspringende Gebäudeteile, nicht beeinträchtigt wird.
Art. 221	Der zweite Satz wird gestrichen, da hier die übergeordnet geregelte Besitzstandsgarantie gilt.
Art. 233, SZK	Die bisher der Sondernutzungszone Kaltenherberge (SZK) zugeordnete Fläche wird neu der Wohn- und Gewerbezone WG3 zugewiesen. Die Bestimmungen im Baureglement werden entsprechend gestrichen.
Art. 233, Wohnzone Buchägerten	Vgl. Ziff. 3.1.3.
Art. 311, ZPP und Nutzungsbonus	Besondere baurechtliche Ordnungen Die Festlegung zum Nutzungsbonus wird neu unter den allgemeinen ZPP-Bestimmungen aufgeführt, da sich der Nutzungsbonus auf die maximal zulässige Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) stützt und somit nur in den Zonen mit Planungspflicht anwendbar ist. Die Bestimmung wird zudem an die revidierte kantonale Energiegesetzgebung resp. die dazugehörigen Musterbestimmungen angepasst.
Art. 414, Dachneigung	Qualität des Bauens und Nutzens In der Dorfzone beträgt der Dachneigungswinkel bis anhin zwischen 30° und 45°. Um den Projektierungsspielraum zu erhöhen, wird die minimale Neigung auf 20° angepasst.

Art. 414, Dachaufbauten Die Bestimmung zu den Dachaufbauten wird dahingehend präzisiert, dass Dachaufbauten innerhalb der Ortsbilschutzgebiete und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern nicht mehr als 1/3 des zugehörigen Fassadenabschnittes aufweisen dürfen, ausserhalb dieser Gebiete nicht mehr als 2/3.

Art. 414, Dachbegrünung In einem zusätzlichen Absatz wird festgelegt, dass nicht begehbare und nicht mit Solaranlagen belegte Flachdächer und Flachdachanteile zu begrünen sind.

Art. 527, 531, 533, Landschafts- schutz-/ -schongebiete **Bau- und Nutzungsbeschränkungen**
Die bisherigen Landschaftsschutzgebiete werden mit kommunalen Landschaftsschongebieten, basierend auf dem Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) 2025, ersetzt und für die Landschaftsschongebiete Bestimmungen, abgestützt auf das Musterbaureglement des Kantons, erlassen.

Art. 522, Historischen Verkehrs- wege Die Bestimmung wird ersatzlos gestrichen, da in Roggwil keine nationalen Verkehrswege mit (viel) Substanz bestehen und für Hinweise keine Bestimmungen zulässig sind.

Art. 523, Geschützte Einzel- bäume Neu wird bei den geschützten Einzelbäumen nicht mehr zwischen zwei Kategorien differenziert. Es wird festgelegt, dass die Bäume aus landschaftsästhetischen Gründen geschützt sind, womit der Entscheid über die Fällung dem Gemeinderat obliegt. Zudem wird das Mass von 10.0 m der Baumersatzpflanzungen mit der flexibleren Vorgabe «in der näheren Umgebung» ersetzt.

Art. 525, Gewässer Vgl. Ziff. 3.4.2 Buchägerten.

Art. 612, Abstell- plätze **Verschiedene Bestimmungen**
Die kantonale Baugesetzgebung ermöglicht, dass mittels eines Mobilitätskonzepts von der unteren Bandbreite der notwendigen Abstellplätze abgewichen werden kann. Mit der Ergänzung im Baureglement wird sichergestellt, dass in diesen Fällen für die nicht erstellten Abstellplätze keine Ersatzabgaben fällig sind, diese jedoch bei einer Abweichung vom Mobilitätskonzept nachträglich bezahlt werden müssen. Die Durchsetzung des Mobilitätskonzepts ist ebenfalls übergeordnet geregelt, weshalb diesbezüglich keine genaueren Festlegungen aufgenommen werden.

Anhang A2, A201, ZöN **Anhang Baureglement**
Die Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN) B «Schul- und Sportzentrum» und D «Altersheim/Alterwohnungen» werden von der Ortsplanungsrevision abgekoppelt in einem separaten Verfahren geändert.

Die Areale der ZÖN F «Kath. Kirche» und ein Teil der Parzelle Nr. 1644 der ZÖN I «Reha- und Pflegezentrum» werden in eine Regelbauzone umgezont (vgl. Ziff. 3.1.2, Hofstätten West und 3.1.3, kath. Kirche). Die dazugehörigen Bestimmungen können somit aufgehoben werden. Die Gemeinde verfügt über genügend Reserven in den ZÖN B und D.

Anhang A2, A202,
ZSF

Die ZSF CC «Mehrzweckparkierung» wird aufgehoben (vgl. Ziff. 3.1.3).

3.6 Überbauungsordnungen

Mit der Revision werden zwei Überbauungsordnungen UeO aufgehoben. Zum Einen betrifft dies die UeO Nr. 10 «Buchaegerten», welche in die neue Wohnzone Buchägerten W2B umgezont wird (vgl. 3.1.3) und zum Anderen wird die Erschliessungs-UeO Nr. 13 «Ausbau Brennofenstrasse» aufgehoben, welche mittels separater Baubewilligung realisiert wurde.

3.7 Richtplan verkehr

Der Richtplan Verkehr wurde gesamthaft überarbeitet und u.a. zwei neue Pläne erstellt.

3.7.1 Richtplan Strassenklassierung

Basis- und Detai-
lerschliessung

Im Richtplan Verkehr Strassenklassierung erfolgt die Unterscheidung zwischen Basis- und Detailerschliessungsstrassen. Die Unterscheidung erfolgt nach Art. 106 f. BauG:

- Zur Basiserschliessung gehören die Hauptstränge der Erschliessungsstrassen, insbesondere Kantonsstrassen, Verbindungsstrassen zwischen Ortschaften und Ortsteilen und Sammelstrassen zur Abnahme des Quartierverkehrs.
- Detailerschliessungen verbinden mehrere Grundstücke mit den Basiserschliessungsstrassen.
- Private Hauszufahrten werden nicht zu den beiden oben genannten Kategorien gezählt.

Bei Basis- und Detailerschliessungsstrassen (exkl. Kantonsstrassen) handelt es sich um kommunale Strassen, für welche die maximalen Grundeigentümerbeiträge (Art. 112 BauG) und die Minimalanforderungen für deren Ausbaustandard festgelegt sind (Art. 7 ff. BauV). Der Unterhalt dieser Strassen ist durch die Gemeinde sicherzustellen (Reinigung, Winterdienst, Markierungen, Signalisation).

Der Richtplan Strassenklassierung ist behördenverbindlich und wird durch den Gemeinderat beschlossen.

3.7.2 Richtplan Verkehr

Festlegung von
übergeordneten
Inhalten

Im Richtplan Verkehr wird das Velo- und Wanderrouthenetz gemäss den kantonalen Sachplänen Wanderrouthenetz und Veloverkehr behördenverbindlich festgelegt. Im Weiteren werden die Schulwege und die Inhalte des regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK)/ des Agglomerationsprogramm (AP), 4. Generation resp. des kantonalen Richtplans, abgebildet. Folgende Massnahmen werden vorliegend nicht weiterführend geregelt und beschrieben, da diese bereits übergeordnet festgelegt sind:

- Regionale Mountainbike-Route, Weg-Bereich: es werden die Routen im kommunalen Richtplan festgelegt, welche auf den bereits bestehenden Wegen geführt werden können. Die entsprechende Massnahme ist als Massnahme Nr. OA.T-Ü2 im RGSK mit Koordinationsstand Vororientierung aufgeführt und beschrieben.
- Neue Linienführung und Haltestelle ASm: Die Haltestelle St. Urban soll verschoben werden, so dass die Klinik der Luzerner Psychiatrie besser mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen ist. Die Massnahme ist im kantonalen Richtplan, Massnahmenblatt B_05, mit Koordinationsstand Zwischenergebnis festgelegt.
- Erhöhung Verkehrssicherheit und Behebung Unfallschwerpunkt: Der Unfallschwerpunkt beim Knoten Mumenthalstrasse-Kaltenherberge soll behoben werden und die Verkehrssicherheit, insbesondere für den Veloverkehr, erhöht werden. Die Massnahme ist im RGSK mit der Nr. OA.MIV-Auf.5.2 mit Koordinationsstand Festsetzung aufgeführt.

Kommunale Massnahmen

Zusätzlich werden kommunale Massnahmen für den Veloverkehr, den öffentlichen Verkehr und den motorisierten Verkehr abgebildet, welche sich insbesondere auf das räumliche Leitbild der Gemeinde stützen und soweit möglich die Anliegen der Kommissionen berücksichtigen. Diese Massnahmen werden auf dem Plan entsprechend beschrieben.

Veloverkehr

Aktuell besteht keine alternative Veloroute, welche abseits der Hauptstrassen von Wynau nach Langenthal führt. Mit einer neuen Freizeitroute, welche nördlich der Bahnlinie, auf bereits bestehenden Wegen geführt werden kann, soll eine alternative Route sichergestellt werden (Massnahme Nr. 1.1.1).

Die Mehrheit der bestehenden Netzlücken im Velowegnetz konnte bereits mit verschiedenen Massnahmen behoben werden. Abgestützt auf den bisherigen Richtplan Verkehr verbleibt noch die Netzlücke Massnahme Nr. 1.2.2, welche eine Verbindung in Nord-Süd-Richtung, abseits der Hauptstrasse, gewährt. Zudem soll mit der Massnahme Nr. 1.2.1 auf dem letzten Teilstück auf der Langenthalstrasse ebenfalls eine sichere Velowegführung erfolgen.

Öffentlicher Verkehr

Das Dorf Roggwil ist mit dem Bahnhof «Roggwil-Wynau» und den verschiedenen Haltestellen der Aare-Seeland mobil (ASm) sehr gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Die Quartiere südlich der Langete sind

jedoch teilweise nicht ausreichend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen (vgl. Ziff. 5.4). Die Anbindung soll in diesem Bereich verbessert werden (Massnahme Nr. 2.1.1). Indirekt wird damit auch die Verbindung des nördlichen mit dem südlichen Gemeindegebiet gestärkt (Massnahme Nr. 2.2.1).

Motorisierter Verkehr

Für den motorisierten Verkehr werden drei Hauptmassnahmen aufgenommen.

An verschiedenen Orten im Zentrum bestehen heute grosse Parkplätze, welche bereits heute teilweise mehrfach genutzt werden. Dieses Synergien sollen auch weiterhin bestehen bleiben resp. falls sinnvoll ausgebaut werden.

Beim Oberstufenzentrum, beim Primarschulhaus und bei der Turnhalle Bündtenacker bewirken Eltern, welche ihre Kinder zur Schule, Sport etc. bringen, ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und Unfallrisiko. In den ausgewiesenen Bereichen sollen daher Haltemöglichkeiten geschaffen werden, welche die Zubringer entlasten, um somit die Verkehrssicherheit für die Kinder zu erhöhen (Massnahmen Nrn. 3.2.1, 3.2.2 und 3.2.3).

Damit die Sekundarschulstrasse nicht zusätzlich belastet wird, wenn der südwestliche Teil der erweiterten ZÖN D (hinter dem Coop) dereinst überbaut wird, soll zu gegebener Zeit eine neue Erschliessung über die Parz. Nr. 1631 geprüft werden (Massnahme Nr. 3.3.1).

Hinweise

Hinweisend dargestellt sind wichtige Zielorte und die Linien und Haltestellen des öffentlichen Verkehrs.

4. Von der Revision ausgenommene Areale

Verschiedene Planungen werden losgelöst von der Revision der baurechtlichen Grundordnung in einem separaten Verfahren durchgeführt. Aufgrund der Fristüberschreitungen beim Kanton können zum aktuellen Zeitpunkt keine verlässlichen Aussagen zu den jeweiligen Verfahrensdauern und damit zu den Genehmigungszeitpunkten gemacht werden. Die Gemeinde wird dafür sorgen, dass die verschiedenen Planungen inhaltlich aufeinander abgestimmt werden und im Endeffekt keine Probleme bzgl. der Planbeständigkeit entstehen.

Die Areale, welche von der Revision der Ortsplanung ausgenommen sind, sind in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet. Sie sind im Zonenplan orange gestrichelt umrandet dargestellt und bei Bedarf im Baureglement grau hinterlegt.

Nr.	Lage	Parzelle(n)	Bemerkungen
1	Ziegelei	1624, 131, 1538, etc.	Zonenplanänderung, Erlass UeO
2	UeO Hofmatten Ost	1142, 301	Zonenplanänderung, Erlass UeO
3	ZÖN B, ZÖN D, ZÖN I	674, 298, 1402, etc.	Zonenplan- und Baureglementsänderung

Tab. 5 Von der Revision ausgenommene Gebiete

5. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)

5.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

Bund	Die vorliegende Revision orientiert sich an den übergeordneten Zielsetzungen zur Siedlungsentwicklung nach innen und zum haushälterischen Umgang mit dem Boden. Der Bericht zur Siedlungsentwicklung (vgl. separates Dokument) nach innen bildet eine detaillierte Grundlage und weist die bestehenden Nutzungsreserven und Potenziale aus. Es wird aufgezeigt, dass das vom Kanton vermutete resp. von der Gemeinde geplante Wachstum innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets aufgenommen werden kann, so dass im Rahmen der Revision auf grössere Einzonungen verzichtet werden kann. Die vorgesehenen Einzonungen von bereits bebauten Arealen und die Um- und Aufzonungen ermöglichen eine optimale Nutzung dieser Siedlungsteile.
Kanton	Die im kantonalen Richtplan enthaltenen Massnahmen wurden bei der Revision der Ortsplanung berücksichtigt. Konkret wurden die erforderlichen Nachweise in Bezug auf die Massnahmeblätter A_01 «Baulandbedarf Wohnen bestimmen», A_05 «Baulandbedarf Arbeiten bestimmen», «A_06 Fruchtfolgeflächen schonen» und A_07 «Siedlungsentwicklung nach innen fördern» erbracht und allfällige Interessenabwägungen direkt bei den Erläuterungen zur Änderung vorgenommen.
Region	Das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) wurde bei der Revision beigezogen und die Inhalte in die Instrumente der baurechtlichen Grundordnung überführt. Die regionalen Landschaftsschongebiete wurden grundeigentümerverbindlich festgelegt und dabei parzellenscharf abgegrenzt.
Gemeinde	Der Gemeinderat hatte im Jahr 2020 das räumliche Leitbild «Dorfzentrum Roggwil» beschlossen. Das Instrument deckt nicht das gesamte Gemeindegebiet ab, bildet aber eine wichtige Grundlage für die zukünftige Entwicklung und wurde bei der Erarbeitung der revidierten Planungsinstrumente beigezogen. Wo möglich und sinnvoll erfolgten darauf abgestützt behörden- und grundeigentümerverbindliche Festlegungen (bspw. Massnahmen Richtplan Verkehr).

5.2 Ausgleich von Planungsvorteilen

Für Planungsvorteile, welche sich durch die in Ziff. 3.1 erläuterten Ein- sowie Um- und Aufzonungen ergeben, ist gemäss den übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen sowie dem Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) der Gemeinde eine Abgabe zu leisten. Die Mehrwerte werden im Hinblick auf die öffentliche Auflage geschätzt und die davon betroffenen Grundeigentümer entsprechend informiert. Mit der Rechtskraft der Ortsplanung werden die Mehrwerte verfügt. Fällig wird die Abgabe bei Um- und Aufzonungen mit der Realisierung, bei Einzonungen zusätzlich mit der Veräusserung. Bei teilweiser Überbauung oder Veräusserung des Landes wird die Mehrwertabgabe anteilmässig fällig.

5.3 Sicherstellung Verfügbarkeit

Mit der Teilrevision der Baugesetzgebung hat der Kanton den Gemeinden gewisse rechtliche Möglichkeiten zur Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland zu Verfügung gestellt. Für bestehende Bauzonen ist dabei lediglich die angeordnete Bauverpflichtung i.S.v. Art. 126d BauG geeignet.

Gemäss Art. 126d BauG kann die Gemeinde, falls ein überwiegendes öffentliches Interesse es rechtfertigt und andere Massnahmen nicht ausreichen, damit das Land in Bauzonen seiner Bestimmung zugeführt wird, eine Frist von fünf bis 15 Jahren anordnen, innert welcher eingezontes Land überbaut oder zonenkonform genutzt werden muss. Dieses Mittel steht der Planungsbehörde auch nachträglich offen, wenn bereits rechtskräftig eingezontes Land nicht überbaut oder nicht zonenkonform genutzt wird. Sofern die Überbauung oder die zonenkonforme Nutzung aus Gründen, für welche der Grundeigentümer verantwortlich ist, nicht innerhalb der angeordneten Frist erfolgt, schuldet er eine jährlich wiederkehrende Lenkungsabgabe, die auf dem Verkehrswert des betroffenen Landes berechnet wird. Die Lenkungsabgabe wird ab dem ersten Jahr nach Ablauf der angeordneten Frist erhoben und beträgt im ersten Jahr ein Prozent des Verkehrswerts, im zweiten/dritten/vierten Jahr zwei/drei/vier Prozent und ab dem fünften Jahr fünf Prozent des Verkehrswerts. Der Ertrag aus dieser Lenkungsabgabe kommt vollumfänglich der Gemeinde zu (Spezialfinanzierung nach Art. 142f Abs. 3 BauG).

Im Rahmen der Revisionsarbeiten wurden die bestehenden Reserven analysiert und dabei geprüft, ob es besonders prägnante Fälle gibt. Dabei wurden zwei Areale identifiziert, wovon in einem Fall eine Auszonung vereinbart werden konnte, da sich das Areal ohnehin schlecht hätte erschliessen lassen.

ZPP 2 Bahnhofstr./
Landstr.

Bereits im Zonenplan von 1975 war das Gebiet als Bauzone ausgewiesen. Im Zonenplan von 1996 wurde die ZPP 2 «Bahnhofstrasse/Landstrasse» geschaffen und mit Datum vom 19. Januar 1998 die zugehörige Überbauungsordnung (UeO) genehmigt. Eine bauliche Entwicklung des Areals

wurde seither nie in Angriff genommen; von den zum Zeitpunkt des UeO-Erlasses bestehenden drei Wohngebäuden wurden zwei vor einigen Jahren ersatzlos abgebrochen. Die unbebaute Bauzonenfläche beträgt seither rund 1.5 ha, wovon rund 1.0 ha der Wohnnutzung dienen könnte.

Mit Ausnahme der Liegenschaft Florastrasse 13/15 (Stockwerkeigentum) befindet sich das Areal der ZPP 2 im Eigentum einer einzelnen Firma. Diese hatte in den Jahrzehnten seit der Einzonung resp. der Schaffung der ZPP 2 nie Bauabsichten geäussert. Die Gemeinde Roggwil ist, im Einklang mit den übergeordneten Vorgaben, bestrebt, das eingezonte Bauland bestimmungsgemäss zu nutzen und damit der Schaffung von zusätzlichem Bauland auf Landwirtschaftsflächen entgegenzuwirken. Roggwil hat aufgrund der Einstufung sämtlicher Landwirtschaftsflächen als Fruchtfolgeflächen und der übrigen (im Unterschied zur ZPP 2 kleinteiligen und verstreuten) Reserven keine Möglichkeit, zusätzliches Bauland zu schaffen. Mit den anstehenden Bauvorhaben in der angrenzenden Industriezone Brunnmatt wird die Zahl der Arbeitsplätze in Roggwil stark steigen, so dass entsprechend auch die Zahl der Wohnungen zunehmen sollte. Die im Rahmen der vorliegenden Revision geschaffenen Innenentwicklungspotenziale ermöglichen eine massvolle Verdichtung innerhalb des bestehenden Baugebiets, diese kann jedoch nicht erzwungen werden.

Es liegt im öffentlichen Interesse, dass die Fläche der ZPP 2 «Bahnhofstrasse/Landstrasse» bestimmungsgemäss genutzt wird und die Gemeinde somit den ihr zustehenden Entwicklungsspielraum in der Zukunft wieder nutzen kann. Der Gemeinderat hat deshalb entschieden, für die unbebauten Flächen der ZPP 2 (sämtliche Parzellen exkl. Parz. Nr. 2556) eine Bauverpflichtung i.S.v. Art. 126d BauG anzuordnen und die entsprechende Frist aufgrund der rund 50 Jahre zurückliegenden Einzonung auf fünf Jahre festzulegen.

5.4 Verkehr

Öffentlicher Verkehr

Das Siedlungsgebiet von Roggwil ist mit dem SBB-Bahnhof «Roggwil-Wynau» und den verschiedenen Bahnhöfen der Aare-Seeland-mobil-Bahn nahezu gesamthaft durch den öffentlichen Verkehr erschlossen.

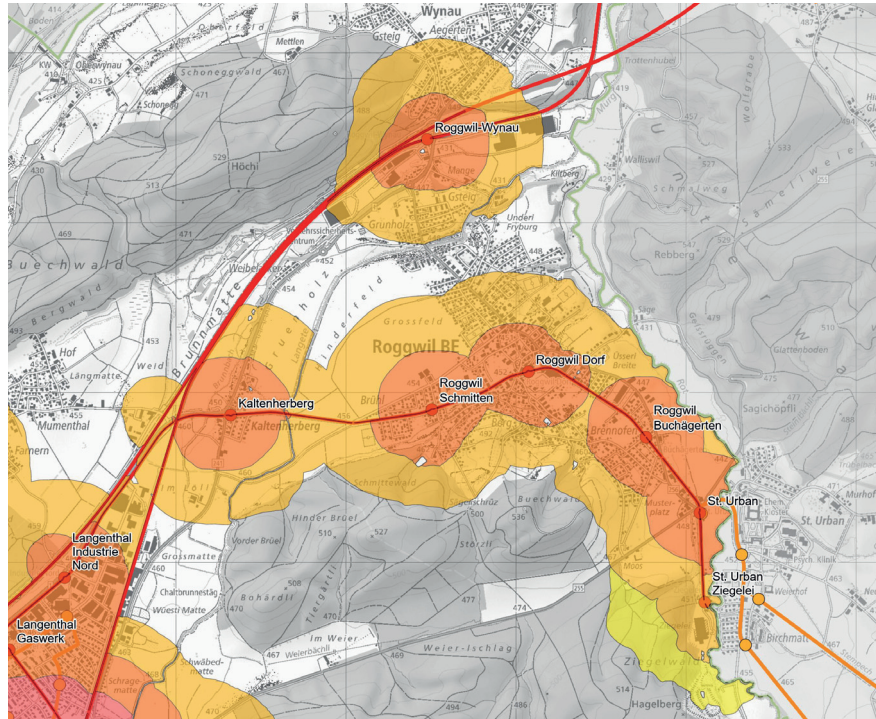


Abb. 11 Karte Erschliessung öffentlicher Verkehr mit Erschliessungsgüteklasse EKG C (orange), EKG D (hellorange) und EKG K (gelb) (Quelle: Geoportal Kanton Bern)

5.5 Grundwasserschutz

Die nachfolgende Karte aus dem kantonalen Geoportal zeigt die Grundwasserschutzzonen S1 (dunkelblau) und S2 (hellblau) und den Gewässerschutzbereich A_u.

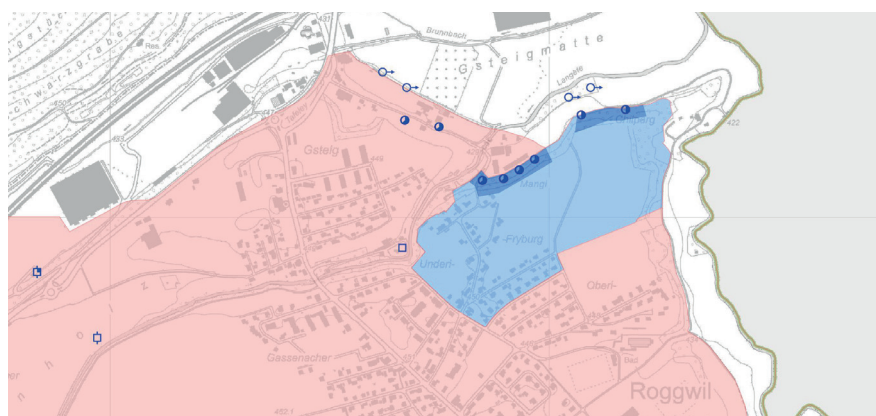


Abb. 12 Karte Grundwasserschutz mit Grundwasserschutzzone S1 (dunkelblau), Grundwasserschutzzone S2 (hellblau), Gewässerschutzbereich A_u (rot), Quellen (blaue Kreise) und Fassungen (blaue Vierecke) (Quelle: Geoportal Kanton Bern)

Grundwasser- schutzzone S1	Die Zone S1 umfasst die unmittelbare Umgebung einer Grundwasserfassung beziehungsweise einer Anlage zur Grundwasseranreicherung. In dieser Zone sind ausschliesslich bauliche Eingriffe und Tätigkeiten erlaubt, die der Trinkwasserversorgung dienen.
Grundwasser- schutzzone S2	Die Zone S2 soll ungeachtet des Typs des Grundwasserleiters sicherstellen, dass das Grundwasser durch Grabungen und unterirdische Arbeiten nahe von Grundwasserfassungen und -anreicherungsanlagen nicht verunreinigt wird. Zudem soll sie verhindern, dass der Zufluss zur Grundwasserfassung durch unterirdische Anlagen behindert wird. Es ist verboten, in dieser Zone Gülle auszubringen. Die Versickerung von Abwasser sowie das Erstellen von Bauten und Anlagen sind ebenfalls nicht zulässig.
Gewässerschutz- bereich A _u	Der Grossteil des Gemeindegebiets befindet sich im Gewässerschutzbereich A _u . In diesem Bereich dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen, wobei Ausnahmen bewilligt werden können, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 % vermindert wird (Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV).
Überprüfung Zu- strömbereiche	Aktuell erfolgt eine Abklärung und Überprüfung der bestehenden Quellen im Gebiet Mangi und der dazugehörigen Zuströmbereiche und Grundwasserschutzzonen. Die Ergebnisse werden zu gegebener Zeit bei Bedarf in die laufende Ortsplanungsrevision integriert.

5.6 Weitere Themen

Zusätzliche relevante Themen wie die Naturgefahren, der Schutz des Orts- und Landschaftsbilds, der Schutz des Kulturlands und der Fruchtflächengeflechten, der Naturschutz, der Wald und die verkehrlichen Auswirkungen wurden jeweils bei den Erläuterungen zu den einzelnen Änderungen behandelt und falls notwendig eine Interessenabwägung vorgenommen.

Weitere Themen wie bspw. die Störfallvorsorge, der Schutz vor nichtionisierender Strahlung, die Lärmbelastung, die Luftreinhaltung, etc. sind für die vorliegende Planung nicht relevant.

6. Verfahren

6.1 Vorgehen

Die Revision der Ortsplanung erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 57a ff. BauG mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage und der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung. Es ergibt sich folgender Ablauf:

Entwurf Planungsinstrumente	bis Juni 2024
Freigabe Gemeindebehörden (Mitwirkung)	Juni 2024
Öffentliche Mitwirkung	12. August bis 10. September 2024
Mitwirkungsveranstaltung	12. August 2024
Bereinigung nach Mitwirkung	bis Oktober 2024
Freigabe Gemeindebehörden (Vorprüfung)	Dezember 2024
Kantonale Vorprüfung	bis Frühling 2025
Bereinigung nach Vorprüfung	Frühling 2025
Freigabe Gemeindebehörden (Auflage)	bis Sommer 2025
Öffentliche Auflage	Sommer 2025
evtl. Einspracheverhandlungen	Herbst 2025
Freigabe Gemeindebehörden, Gemeindeversammlung (Genehmigung)	Winter 2025
Genehmigung durch AGR	anschliessend

6.2 Mitwirkung

Die Mitwirkung wird anhand einer öffentlichen Auflage und einer Infoveranstaltung gewährt. Im Rahmen der Mitwirkung kann jedermann Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einreichen. Die Auswertung der Ergebnisse aus der Mitwirkung wird im Mitwirkungsbericht festgehalten.

6.3 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) prüft die Planung im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug der betroffenen Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit. Die Planungsinstrumente werden anschliessend aufgrund der Vorbehalte und Empfehlungen des AGR bereinigt.

6.4 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.

6.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Die Unterlagen zur Ortsplanungsrevision und die aufzuhebenden Planungen, werden durch die Stimmberechtigten beschlossen. Nach der Beschlussfassung wird das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) über allfällige unerledigte Einsprachen entscheiden.

Anhang

Anhang

Anhang 1Liste Berechnung Gewässerräume

ecoptima ag 02.05.2024

Grössere Gewässer (Langete, Rot, Murg, Brunnbach)		Gewässerabschnitt					Bemerkungen		
Gewässer		Geoportal eGGSB	Faktor	koriert eGGSB	Faktor	gerechn. ngSB	GWR berechnet	GWR festgelegt	
Langete	oberer Brül, entlang BLN*	6.0	2.0			12.0	39.5	43.0/39.5	GWR orographisch links = Hochwasserschutzkurve, orographisch rechts = Biodiversitätskurve (erster Abschnitt beidseitig nach Biodiversitätskurve) Ufervegetation vorhanden, GWR auf Gemeinde Langerthal abgestimmt festgelegt
	oberer Brül bis Wassermatten	6.0	2.0			12.0	37.0	37.0	Ufervegetation vorhanden und in GWR berücksichtigt
	entlang Wassermatten*	6.0	2.0			12.0	39.5	39.5	Vorgabe: Gewässerraum orographisch links = Biodiversitätskurve, orographisch rechts = Hochwasserschutzkurve Ufervegetation vorhanden
									Gemäss Voranfrage Gde.: Reduktion GWR auf 18 m
Brunnbach	im Siedlungsgebiet, bis Zufluss Brunnbach	4.5 - 5.0	2.0	5.0		10.0	32.0	37.0	GWR gemäss Voranfrageantwort AGR festgelegt: eGSB = 6 m, Faktor 2 -> GWR 39.5 m (links 21 m, rechts 18.5 m)
	Gstegmatte, ab Zufluss Brunnbach bis Einmündung Rot	5.0 - 5.5	2.0	5.5		11.0	34.5	37.0	GWR aufgrund Ufervegetation vergrössert
Rot	bis Zufluss Langete	6.0	1.5			9.0	29.5	29.5	Ufervegetation in GWR berücksichtigt
Murg		10.0	1.5			15.0	44.5	45.0	
Brunnbach	bis Parzelle Nr. 1797**	0.7 - 4.0	1.5	2.0	1.0	3.0	23.0	23.0/18.5	Berechnung nach Biodiversitätskurve, mit Ausnahme Abschnitt Bereich Landstrasse (nur einseitig nach Biodiversitätskurve -> orographisch rechts 7.0 m), Ufervegetation in GWR berücksichtigt
	ab Parzelle Nr. 1797 bis Zufluss Bergbach*	2.0 - 2.5	1.5	2.5		3.8	22.2	22.0	GWR orographisch links = Biodiversitätskurve, orographisch rechts = Hochwasserschutzkurve, Ufervegetation in GWR berücksichtigt
	bis Gebäude Race-Inn	2.0 - 2.5	1.5	2.5		3.8	16.4	17.0	
	entlang Parkplatz, bis Gebäude (natürlich)	2.1	2.0	1.0	1.0	1.0	9.5	min. 17.0	eGSB gemäss Fotoaufnahme korrigiert, jedoch viele Bachläufe vorhanden, welche in GWR zu integrieren sind. GWR wurde gemäss LDI-Projekt übernommen
	zwischen Gebäude und Bahnlinie bis Gabelung (künstlich)	2.0	2.0	1.0		2.0	12.0	17.0	eGSB gemäss Fotoaufnahme korrigiert. GWR wurde gemäss LDI-Projekt übernommen
	eingedöter Abschnitt Parz. Nrn. 589 & 2516	-	-	-		-	-	12.0/16.0	eingedöit, GWR wurde gemäss LDI-Projekt übernommen
Brunnbach, Abzweiger Süd	offener Abschnitt ab Rest. Gasthaus Tafelet bis Zufluss nördlicher Verlauf Brunnbach, Parz. Nr. 1555	1.0	2.0			2.0	12.0	12.0	
	Parz. Nr. 1555 bis Einmündung in Rot	1.0 - 2.0	1.5	1.7		2.6	13.4	17.0	eGSB aufgrund Fotoaufnahme korrigiert, GWR aufgrund Uferbestockung erhöht
	Abschnitt Rest. Bahnhof (Parz. Nr. 384) bis Einmündung in Langete	1.4	2.0	4.5	1.5	6.8	23.9	24.0	GWR gemäss Vorschlag UNA AG angepasst, Ufervegetation berücksichtigt resp. GWR punktuell erhöht

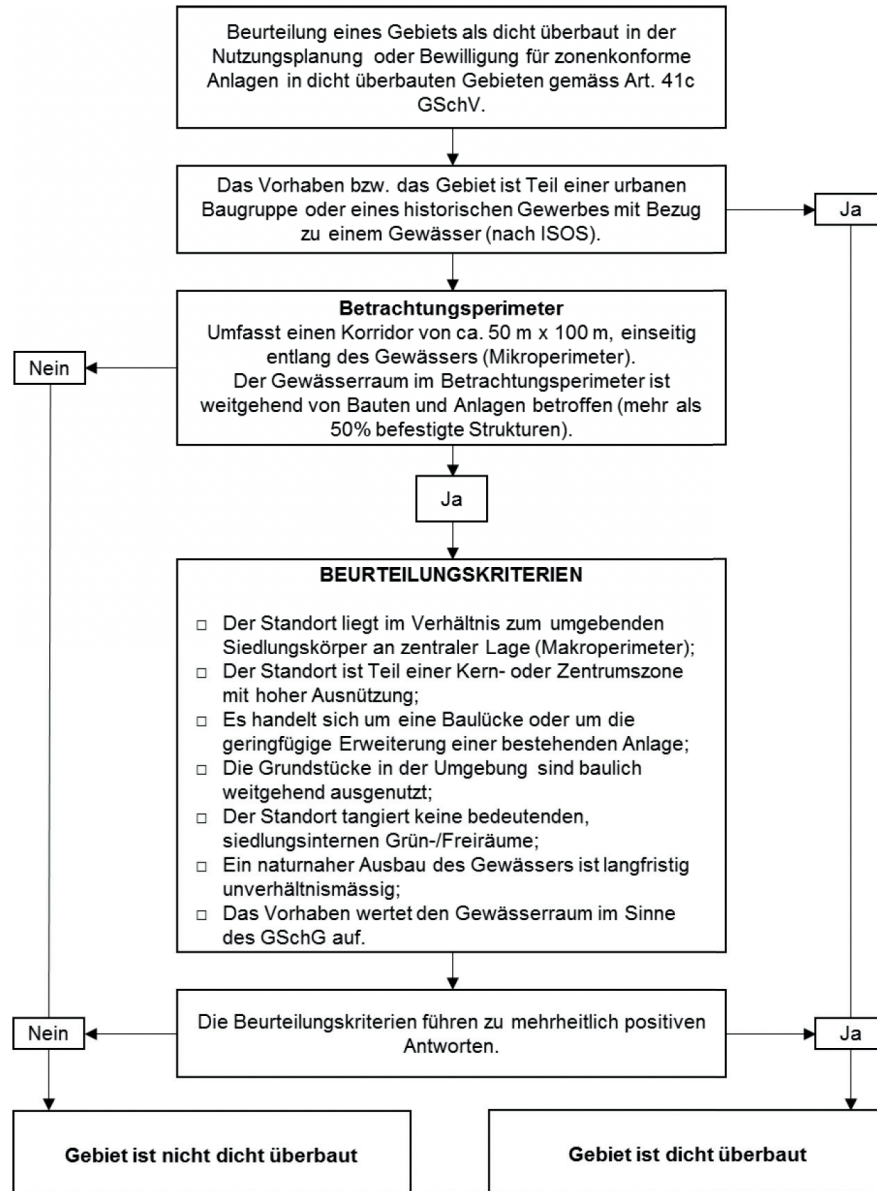
Anhang

Weitere Gewässer		Geoportial	koriert	gerechm.	GWR	GWR	Bemerkungen
Gewässer	Gewässerabschnitt	e eGSB Faktor	e eGSB Faktor	nGSB	berechnet	festgelegt	
Bergbach inkl. Seitenbäche**		1.0	2.0	2.0	17.0	17.0	GWR vergrössert aufgrund BLN-Gebiet, GWR punktuell aufgrund Ufervegetation erhöht
Hochwasserkanal**		0.5 - 1.0	1.5	1.0	1.5	14.0	
Berggräbi	eingedölte Abschnitte im Siedlungsgebiet	1.0	1.5		1.5	10.8	eingedölt im Siedlungsgebiet GWR ausgewiesen
	Dorfweher	-	-		-	-	Gewässer weniger gross als 0.5 ha, daher kein GWR auszuweisen
Buechwaldbächli	eingedölt bis Einmündung in Rot	-	-		-	-	eingedölt im Siedlungsgebiet GWR ausgewiesen
	Buechwaldweher	-	-		-	-	Gewässer weniger gross als 0.5 ha, daher kein GWR auszuweisen
Hofmattgräbi	Neuweg bis Einmündung in Rot (Nr. 96386)	3.0	1.5	-	-	-	eingedölt
Muracherbächli/ Gewässer nördlich Schmittewak (Nr. 96401)	Bis Zufluss Schmittewaldbächli	1.0	2.0	2.0	12.0	12.0	GWR punktuell aufgrund Ufervegetation erhöht
Gewässer Nr. 96651, Birrhäde	Abschnitt Nord (Nr. 96651)	1.0	1.5		1.5	10.8	Gemäss Begehung 19. Januar 2016 als Fliessegewässer deklariert
	Abzweiger Süd, unter Lorze (Nr. 96651)	0.4 - 1.0	1.5	1.0	2.0	12.0	Gemäss Begehung 19. Januar 2016 als Fliessegewässer deklariert
Gulibach**	entlang Gemeindegrenze	1.0	2.0	1.5	3.0	23.0	Langenthal hat für den Gulibach einen GWR von 11 m ausgeschrieben (Stand VP), unter Berücksichtigung der Ufervegetation und BLN-Gebiet wurde der GWR erhöht
Mumertthal-Weher **	Mumertthal-Weher	-	-	-	-	-	GWR aufgrund Schutzgebiet festgelegt
Murbach		1.5 - 5.0	1.5	2	3.0	14.5	eGSB gemäss Luftbild korrigiert
Seilumattbächli		-	-	0.8	2.0	1.6	GWR für offener Abschnitt ausgewiesen, gemäss Augenschein 16. Mai 2017 (Aktionholz)
Schmittewaldbächli	Abschnitt aussen ab Schutzgebiet	0.5	1.5		0.8	8.9	eingedölt im Bereich Siedlungsgebiet GWR ausgewiesen
	Abschnitt Schutzgebiet **	2.5	1.5	0.4		8.6	eingedölt GWR aufgrund Schutzgebiet auch im Wald ausgewiesen
	Schmittewäher **	-	-	-	-	-	eingedölt GWR aufgrund Schutzgebiet auch im Wald ausgewiesen
	ab Schmittewäher bis Neuweg	-	-	-	-	-	GWR abgestützt auf Revitalisierung
Stäcknozergräbi		0.5	1.5		0.8	8.9	eingedölt, im Wald in der Nähe von Strassen, Gebäuden GWR ausgewiesen
Störlzbächli		-	-	-	-	-	im Wald im Bereich von Strassen GWR ausgewiesen
Wassergräbe inkl. Seitengewässer**		1.0	1.5		1.5	14.0	
Ziegehwaldgräbi	Abschnitt ab Ziegehwaldgräbi bis Einmündung Rot	0.5	1.5		0.8	8.9	für offenen Abschnitt und bei Infrastrukturen GWR ausgewiesen
Gewässer entlang Ziegeleweg	Abschnitt entlang Ziegeleweg bis Einmündung Stäcknozergräbi	-	-	1.2	1.5	1.8	11.0

* Berechnung einseitig nach Biodiversitätskurve (Art. 41a Abs. 1 GSchV)

** Berechnung beidseitig nach Biodiversitätskurve (Art. 41a Abs. 1 GSchV)

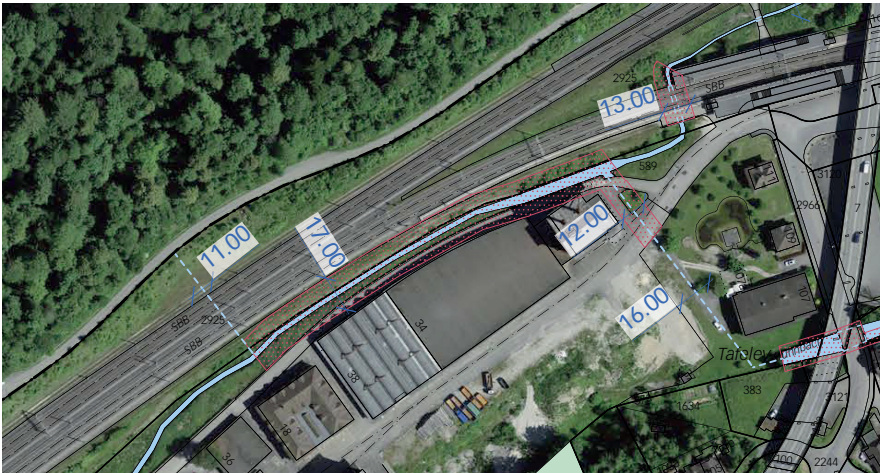
Anhang 2 Ablaufschema zur Bestimmung dicht überbauter Gebiete



Anhang 3 Beurteilung der dicht überbauten Gebiete

Grundsätze
Der Betrachtungsperimeter wurde jeweils so gewählt, dass einseitig des Gewässers ein Korridor von ca. 50 m Breite betrachtet wurde. Die Längsbegrenzung des Betrachtungsperimeters erfolgte nach sinnvollen Bebauungseinheiten, z.B. Wohngebiet, Gewerbegebiet etc. Wird innerhalb des Betrachtungsperimeters eine Mehrheit, d.h. vier der sieben Beurteilungskriterien erfüllt, gilt der Abschnitt als dicht überbaut (**grün** = erfüllt, **orange** = weitgehend erfüllt, **rot** = nicht erfüllt).

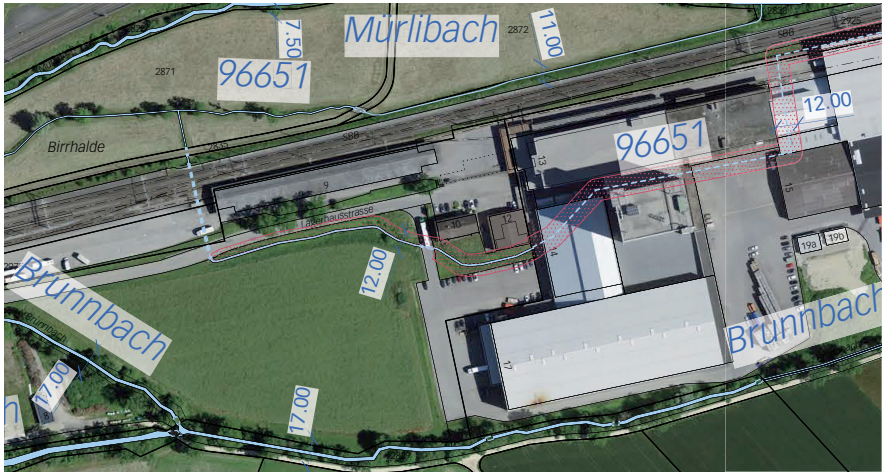
Brunnbach,
Brunnmatte &
Bahngleise



GWR	Breite Gewässerraum 17 m
Zone	UeO zur ZPP Nr. 15 «Brunnmatt», Bahnareal
Korridor	> 50% befestigte Strukturen (Erschliessung- und Verkehrsflächen, Bahngleise)
Abschnitt gilt teilweise als dicht überbaut	– Der Abschnitt liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage – Der Abschnitt ist Teil einer Kern- oder Zentrumszone mit hoher Ausnützung – Es handelt sich um eine Baulücke oder um die geringfügige Erweiterung einer bestehenden Anlage – Die Grundstücke in der Umgebung sind baulich weitgehend ausgenutzt. – Im Abschnitt werden keine bedeutenden Siedlungs- und Grünräume tangiert. – Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist langfristig unverhältnismässig. – Das Vorhaben wertet den Gewässerraum im Sinne des GSchG auf.

Anhang

Brunnbach,
Abschnitt Lorze



GWR	Breite Gewässerraum 12 m
Zone	Arbeitszone 3
Korridor	> 50% befestigte Strukturen (Gebäude, Erschliessung- und Verkehrsflächen, Bahngleise)
Abschnitt gilt als dicht überbaut	- Der Abschnitt liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage - Der Abschnitt ist Teil einer Kern- oder Zentrumszone mit hoher Ausnützung - Es handelt sich um eine Baulücke oder um die geringfügige Erweiterung einer bestehenden Anlage - Die Grundstücke in der Umgebung sind baulich weitgehend ausgenutzt. - Im Abschnitt werden keine bedeutenden Siedlungs- und Grünräume tangiert. - Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist langfristig unverhältnismässig. - Das Vorhaben wertet den Gewässerraum im Sinne des GSchG auf.

Anhang

Brunnbach,
Gsteigmatte



GWR	Breite Gewässerraum 24 m
Zone	Wohn- und Gewerbezone 2-geschossig, Landwirtschaftszone
Korridor	> 50% befestigte Strukturen (Gebäude, Erschliessung- und Verkehrsflächen, Gartenanlagen)
Abschnitt gilt als teilweise dicht überbaut	- Der Abschnitt liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage - Der Abschnitt ist Teil einer Kern- oder Zentrumszone mit hoher Ausnützung - Es handelt sich um eine Baulücke oder um die geringfügige Erweiterung einer bestehenden Anlage - Die Grundstücke in der Umgebung sind baulich weitgehend ausgenutzt. - Im Abschnitt werden keine bedeutenden Siedlungs- und Grünräume tangiert. - Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist langfristig unverhältnismässig. - Das Vorhaben wertet den Gewässerraum im Sinne des GSchG auf.

Anhang

Buechwald-
bächli, Abschnitt
Geissbergstrasse
(eingedolt)



GWR	Breite Gewässerraum 11 m
Zone	Öffentlicher Strassenraum
Korridor	> 50% befestigte Strukturen (Gebäude, Erschliessung- und Verkehrsflächen, Gartenanlage)
Abschnitt gilt als dicht überbaut	– Der Abschnitt liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage – Der Abschnitt ist Teil einer Kern- oder Zentrumszone mit hoher Ausnützung – Es handelt sich um eine Baulücke oder um die geringfügige Erweiterung einer bestehenden Anlage – Die Grundstücke in der Umgebung sind baulich weitgehend ausgenutzt. – Im Abschnitt werden keine bedeutenden Siedlungs- und Grünräume tangiert. – Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist langfristig unverhältnismässig. – Das Vorhaben wertet den Gewässerraum im Sinne des GSchG auf.

Anhang

Buechwald-
bächli, Abschnitt
Geissberg/ Brenn-
ofenstrasse
(eingedolt)



GWR	Breite Gewässerraum 11 m
Zone	Wohn- und Gewerbezone 2-geschossig, Wohnzone 2-geschossig, Dorfzone II, Öffentlicher Strassenraum
Korridor	> 50% befestigte Strukturen (Gebäude, Erschliessung- und Verkehrsflächen, Tiefgarage, Gartenanlagen)
Abschnitt gilt als dicht überbaut	– Der Abschnitt liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage – Der Abschnitt ist Teil einer Kern- oder Zentrumszone mit hoher Ausnützung (teilweise) – Es handelt sich um eine Baulücke oder um die geringfügige Erweiterung einer bestehenden Anlage – Die Grundstücke in der Umgebung sind baulich weitgehend ausgenutzt. – Im Abschnitt werden keine bedeutenden Siedlungs- und Grünräume tangiert. – Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist langfristig unverhältnismässig. – Das Vorhaben wertet den Gewässerraum im Sinne des GSchG auf.

Anhang

Berggräbli,
Abschnitt vor und
nach Dorfweiher
(eingedolt)



GWR	Breite Gewässerraum 11 m
Zone	Dorfzone II (teilweise Ortsbildschutzgebiet), Grünzone, öffentlicher Strassenraum
Korridor	> 50% befestigte Strukturen (Gebäude, Erschliessung- und Verkehrsflächen, Gartenanlagen)
Abschnitt gilt als dicht überbaut	– Der Abschnitt liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage – Der Abschnitt ist Teil einer Kern- oder Zentrumszone mit hoher Ausnützung – Es handelt sich um eine Baulücke oder um die geringfügige Erweiterung einer bestehenden Anlage – Die Grundstücke in der Umgebung sind baulich weitgehend ausgenutzt. – Im Abschnitt werden keine bedeutenden Siedlungs- und Grünräume tangiert. – Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist langfristig unverhältnismässig. – Das Vorhaben wertet den Gewässerraum im Sinne des GSchG auf.

Anhang

Seijumattbächli
(eingedolt)



GWR	Breite Gewässerraum 11 m
Zone	Wohn- und Gewerbezone 2-geschossig
Korridor	> 50% befestigte Strukturen (Gebäude, Erschliessung- und Verkehrsflächen, Abstellplätze)
Abschnitt gilt als dicht überbaut	– Der Abschnitt liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage – Der Abschnitt ist Teil einer Kern- oder Zentrumszone mit hoher Ausnützung – Es handelt sich um eine Baulücke oder um die geringfügige Erweiterung einer bestehenden Anlage – Die Grundstücke in der Umgebung sind baulich weitgehend ausgenutzt. – Im Abschnitt werden keine bedeutenden Siedlungs- und Grünräume tangiert. – Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist langfristig unverhältnismässig. – Das Vorhaben wertet den Gewässerraum im Sinne des GSchG auf.

Anhang

Anhang 4 Abweichungen kantonales Gewässernetz

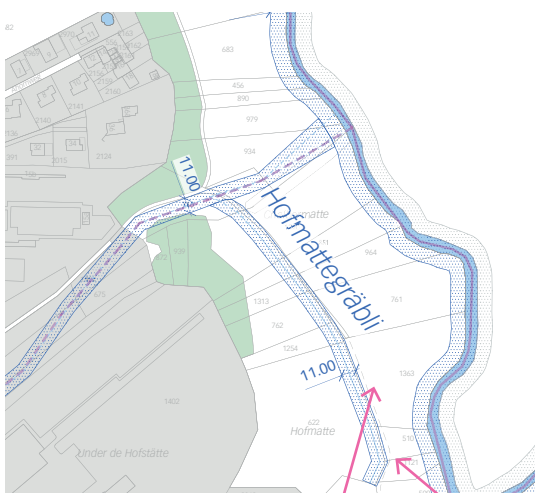
In den folgenden Fällen wurden (grössere) Abweichungen zum kantonalen Gewässernetz festgestellt, so dass jeweils der Verlauf angepasst und der Gewässerraum gemäss angepasstem Verlauf festgelegt werden musste:

Nr. 1

Hofmattegräbli

ZP Gewässerräume mit GNBE-Netz

Auszug Leitungskataster



Erläuterungen

Die Einmündung des Hofmattegräbli in die Rot erfolgt über ein südlich offen verlaufendes Gerinne, welches dem Verlauf gemäss kantonalem Gewässernetz entspricht und eine nördlich liegende Entlastungsleitung.

Der Verlauf des Hofmattegräbli über die Hofmatte wurde gemäss Fotoaufnahmen der Gemeinde übernommen.

Festlegung Zonenplan Gewässerraum

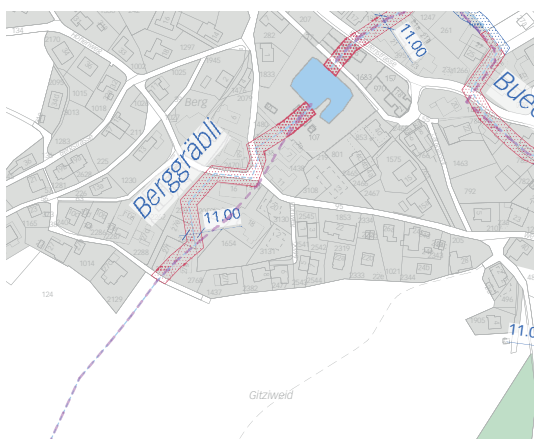
Der Gewässerraum wird über alle Verläufe mit einem Gewässerraum von 11.0 m festgelegt.

Anhang

Nr. 2

Berggräbli

ZP Gewässerräume mit GNBE-Netz



Auszug Leitungskataster



Erläuterungen

Der Verlauf des Berggräbli wurde gemäss dem Leitungskataster und der amtlichen Vermessung im Zonenplan aufgenommen.

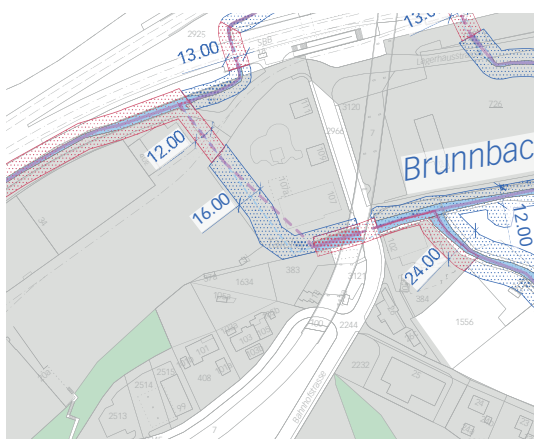
Festlegung Zonenplan Gewässerraum

Der Gewässerraum wird abgestützt auf den aktualisierten Verlauf auf 11.0 m festgelegt.

Nr. 3

Brunnbach, Tafeley

ZP Gewässerräume mit GNBE-Netz



Auszug Leitungskataster



Erläuterungen

Der Verlauf des Brunnbachs im Bereich Tafeley wurde gemäss der amtlichen Vermessung im Zonenplan aufgenommen.

Festlegung Zonenplan Gewässerraum

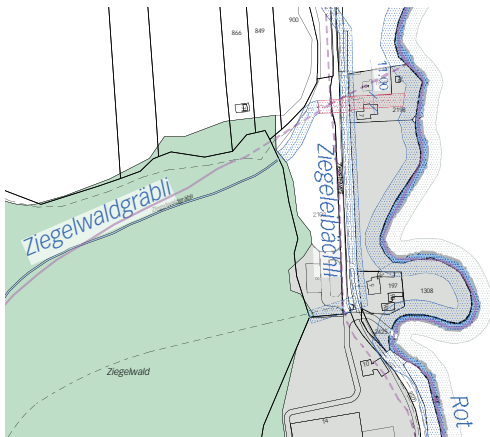
Der Gewässerraum wird abgestützt auf den leicht angepassten Verlauf auf 16.0 m festgelegt.

Nr. 4

Ziegelwaldgräbli

ZP Gewässerräume mit GNBE-Netz

Auszug Luftbild mit AV



Erläuterungen

Der Verlauf des Ziegelwaldgräbli wurde im unteren Abschnitt, vor der Einmündung in die Rot, auf die amtliche Vermessung abgestützt, angepasst. Der Verlauf gemäss amtlicher Vermessung ist ebenfalls im Luftbild erkennbar.

Festlegung Zonenplan Gewässerraum

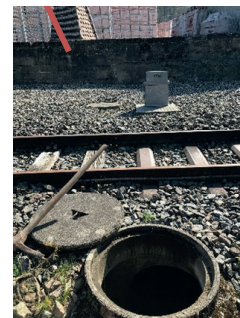
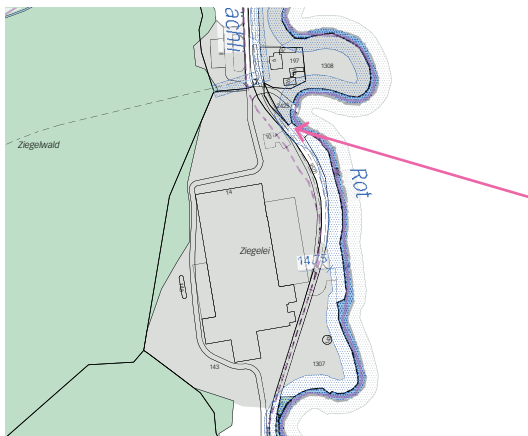
Der Gewässerraum wird abgestützt auf den leicht angepassten Verlauf auf 11.0 m festgelegt.

Nr. 5

Ziegeleibächli

ZP Gewässerräume mit GNBE-Netz

Fotoaufnahme Werkhof



Erläuterungen

Der Verlauf des Ziegeleibächli wurde auf die amtliche Vermessung abgestützt, angepasst. Beim weiterführenden Verlauf gemäss GNBE-Netz handelt es sich lediglich um eine Prozesswasserleitung (Seitenkanal Rot), für welche kein GWR auszuweisen ist.

Festlegung Zonenplan Gewässerraum

Der Gewässerraum wird abgestützt auf den leicht angepassten Verlauf auf 11.0 m festgelegt.