

MITWIRKUNG

Einwohnergemeinde Roggwil

Revision der Ortsplanung



Bericht zur Siedlungsentwicklung nach innen

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

Bearbeitung:

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

*Abbildung Titelseite: [Karte Nutzungsreserven
AGR]*

Inhalt

A Einleitung

1. Ausgangslage	5
2. Zielsetzung	5
3. Rechtliche Stellung	6
4. Begriffe	6

B Standortbestimmung und Entwicklungsziele

1. Entwicklung der Gemeinde bis heute	9
1.1 Bevölkerungsentwicklung und -struktur	9
1.2 Wohnungsangebot	12
1.3 Raumnutzerdichte	14
1.4 Siedlungsstruktur und -qualitäten	15
1.5 Grün- und Freiräume	22
2. Angestrebte Entwicklung	23
2.1 Siedlungsentwicklung	23
2.2 Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung	24
2.3 Baulandbedarf Wohnen nach kantonalem Richtplan	24
2.4 Baulandbedarf Arbeitsnutzung	24

C Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)

1. Nutzungsreserven	25
1.1 Unüberbauten Bauzonen (Baulandreserven)	25
1.2 Nutzungsreserven auf überbauten Flächen (unternutzte Flächen)	28
1.3 Mengengerüst Nutzungsreserven	32
2. Nutzungspotenziale	32
2.1 Übersicht	32
2.2 Erläuterungen zu den Innenentwicklungspotenzialen	36
2.3 Mengengerüst Nutzungspotenziale	38
3. Beurteilung der Innenentwicklungspotenziale	40
4. Umsetzungsstrategie	44
4.1 Nutzungsreserven	44
4.2 Nutzungspotenziale	44
5. Fazit	45

Anhang		46
Anhang 1	Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen	46
Anhang 2	Erhebung der unüberbauten Bauzonen	50

A Einleitung

1. Ausgangslage

Auftrag zur Siedlungsentwicklung nach Innen	Die Behörden haben mit dem teilrevidierten Raumplanungsgesetz (RPG) sowie dem kantonalen Richtplan 2030 den Auftrag die Siedlungsentwicklung nach innen (SEin), also die bessere Ausnützung der bestehenden Bauzonen, gezielt zu fördern. Die Bevölkerungsentwicklung soll in den bestehenden Bauzonen, durch eine bessere Ausnützung unter Wahrung einer bestmöglichen Siedlungs- und Wohnqualität erfolgen.
Kantonaler Richtplan	Gemäss Massnahmenblatt A_07 des Richtplans des Kanton Bern ist bei Planungsgeschäften, welche auf den 15-jährigen Baulandbedarf Wohnen Einfluss haben, die Siedlungsentwicklung nach innen von den Gemeinden prioritär zu behandeln. Es ist eine Gesamtübersicht über die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale zu erstellen und aufzuzeigen, wie diese aktiviert und mobilisiert werden und die Siedlungs- und Wohnqualität gehalten resp. aufgewertet werden kann. Die Gemeinden machen dazu eine räumliche Analyse ihres Siedlungsgebiets und formulieren darauf aufbauend Entwicklungsziele und Strategien zur Mobilisierung dieses Potenzials.
Revision Ortsplanung	Die rechtsgültige Grundordnung der Gemeinde Roggwil stammt aus dem Jahr 2007 und wurde seither verschiedentlich angepasst. Im Jahr 2013 wurde der Zonenplan Naturgefahren erlassen und 2016 wurde der Zonenplan Siedlung ins neue Vermessungswerk überführt. Die Erarbeitung des Zonenplans Gewässerräume wurde zudem bereits angegangen und bis zur 2. Vorprüfung vorangetrieben. Der Gemeinderat hat entschieden, zusätzlich zu diesen Anpassungen und Ergänzungen die baurechtliche Grundordnung gesamthaft zu revidieren und zu vervollständigen resp. dem übergeordneten Recht entsprechend anzupassen. Auslöser ist u.a. auch das inzwischen abgeschlossene Projekt «Räumliches Leitbild Dorfzentrum», dessen Inhalte punktuell und in geeigneter Form in die baurechtliche Grundordnung überführt werden sollen.

2. Zielsetzung

Planungsgrundlage	Der vorliegende Bericht gibt die Richtung der zukünftigen Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) der Gemeinde Roggwil, abgestimmt auf das Räumliche Leitbild der Gemeinde vor. Der Bericht soll als Grundlage für Massnahmen im Hinblick auf eine Siedlungsentwicklung nach innen im regionalen und kommunalen Kontext dienen. Die Gemeinde Roggwil erhält mit dem Konzept eine Grundlage für das gesamte Gemeindegebiet, um die Entwicklung der Gemeinde vermehrt nach innen lenken zu können.
-------------------	---

Ziele der Siedlungsentwicklung nach innen

Mit der Siedlungsentwicklung nach innen werden zwei Hauptziele verfolgt:

Haushälterischer Umgang mit der Ressource Boden

Mit der Siedlungsentwicklung nach innen soll mit dem Boden haushälterisch umgegangen werden. Kompakte Siedlungen schonen nicht nur Kulturland, sondern ermöglichen dank kurzen Wegen u.a. auch einen effizienten Energieeinsatz sowie tiefere Infrastruktur- und Erschliessungskosten pro Einwohner.

Verbesserung der Siedlungs- und Wohnqualität

Mit der Siedlungsentwicklung nach innen soll eine Steigerung der Siedlungs- und Wohnqualität einhergehen. Massnahmen im Bereich Innenentwicklung sollen eine Aufwertung des öffentlichen Raums, eine sorgfältige Gestaltung und Vernetzung der Freiräume im bestehenden Siedlungsgebiet sowie eine Aufwertung des ortsbaulichen Bestands mit sich bringen. Der sorgfältige Umgang mit der Baukultur leistet einen wichtigen Beitrag zur qualitätsvollen Siedlungsentwicklung und kann das Image eines Ortskerns oder eines Quartiers massgeblich verbessern.

3. Rechtliche Stellung

Der vorliegende Bericht zur Siedlungsentwicklung nach innen ist ein Strategiepapier der Gemeinde. Es gilt weder als kommunaler Richtplan noch als Konzept nach Art. 57 BauG und entfaltet daher keine behördenverbindliche Wirkung. Der Bericht bedarf auch keiner Vorprüfung oder Genehmigung durch den Kanton.

Die Umsetzung der vorliegend definierten Strategien und der Siedlungsentwicklung nach innen erfolgt soweit geeignet im Rahmen von Anpassungen der Nutzungsplanung, die in der Regel im ordentlichen Planerlassverfahren mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Beschlussfassung der Gemeindeversammlung erfolgen.

4. Begriffe

Als Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) wird die bessere Ausnutzung der bestehenden Bauzonen unter Wahrung einer bestmöglichen Siedlungs- und Wohnqualität bezeichnet. Die Siedlungsentwicklung nach innen spielt sich in der rechtskräftig eingezonten Fläche (überbaut/unüberbaut) ab. Vorliegend werden ausserdem überbaute Areale in der Landwirtschaftszone, welche an die Bauzone angrenzen, in die Überlegungen einbezogen.

Innenentwicklungspotenziale

Die *Innenentwicklungspotenziale* setzen sich gemäss der Arbeitshilfe «Siedlungsentwicklung nach innen»¹ des Kantons aus den *Nutzungsreserven* sowie aus den *Nutzungspotenzialen* zusammen.

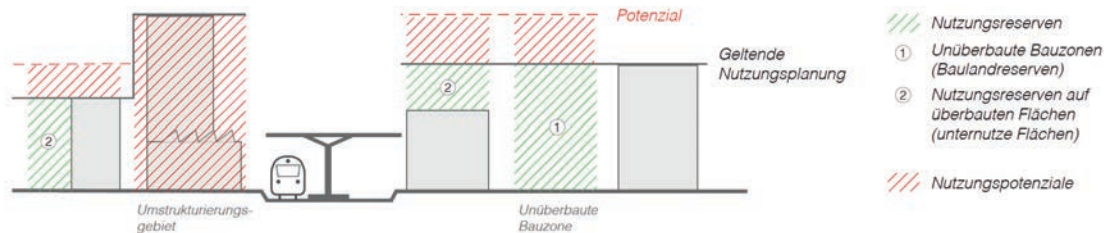


Abb. 1 Nutzungsreserven und Nutzungspotenziale (Quelle: AHOP Siedlungsentwicklung nach innen / ecoptima ag)

Nutzungsreserven

Nutzungsreserven können in Anwendung der Bestimmungen der rechtsgültigen Nutzungsplanung realisiert werden, d.h. es sind dazu keine Anpassungen notwendig. Dabei werden zwei Kategorien unterschieden:

- Unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven)
- Nutzungsreserven auf überbauten Flächen (unternutzte Flächen)

Unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven)

Als unüberbaute Bauzonen gelten Parzellen und Parzellenteile mit einer freien Fläche, auf welcher unter Einhaltung der geltenden Nutzungsplanung ein Hauptgebäude errichtet werden kann. Die genaue Definition und die Informationen zu deren Erhebung sind in der Arbeitshilfe zur Erhebung der unüberbauten Bauzonen² festgehalten. Dabei gelten als unüberbaute Bauzonen grundsätzlich Parzellen und Parzellenteile, welche eine freie Fläche > 300 m² aufweisen. Auch parzellenübergreifende freie Flächen, welche diese Kriterien erfüllen, sind zu berücksichtigen.

Nutzungsreserven auf überbauten Flächen (unternutzte Flächen)

Die Differenz zwischen dem maximal zulässigen Nutzungsmass gemäss der rechtsgültigen Nutzungsplanung und der bestehenden Ausnützung ergeben die Nutzungsreserven. Bei dieser Kategorie kommen namentlich folgende Massnahmen in Frage:

- Schaffen von zusätzlichem zeitgemäsem Wohn- und Arbeitsraum im Rahmen einer Sanierung oder Erneuerung bestehender Bauten
- Anbauten, Aufstockungen oder Ergänzungsbauten
- Abbruch und Ersatzneubau

¹ Arbeitshilfe «Siedlungsentwicklung nach innen», www.be.ch/ahop --> SEin: Arbeitshilfe für die Ortsplanung

² Arbeitshilfe für die Erhebung der unüberbauten Bauzonen in der Nutzungsplanung, www.be.ch/ahop --> Erhebung der unüberbauten Bauzonen

Nutzungspotenziale

Nutzungspotenziale ergeben sich, wenn an geeigneten Orten im Rahmen eines Planungsverfahrens das Nutzungsmass gegenüber der geltenden Nutzungsplanung erhöht oder die Nutzungsart geändert wird. Dazu gehören bspw. Aufzonungen³ sowie Umzonungen⁴ von Umstrukturierungsgebieten.

3 Als Umzonung gilt die Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten.

4 Als Aufzonung gilt die Anpassung von Nutzungsvorschriften im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten.

B Standortbestimmung und Entwicklungsziele

1. Entwicklung der Gemeinde bis heute

1.1 Bevölkerungsentwicklung und -struktur

Wohnbevölkerung

Entwicklung

Die Einwohnerzahl von Roggwil ist zwischen 1981 und 2022 von 3'257 auf 4'294 Personen angestiegen. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Bevölkerungswachstum von 0.68%. In den letzten 15 Jahren, zwischen 2007 und 2022, konnte ein leicht erhöhtes Wachstum von durchschnittlich 0.93% verzeichnet werden.

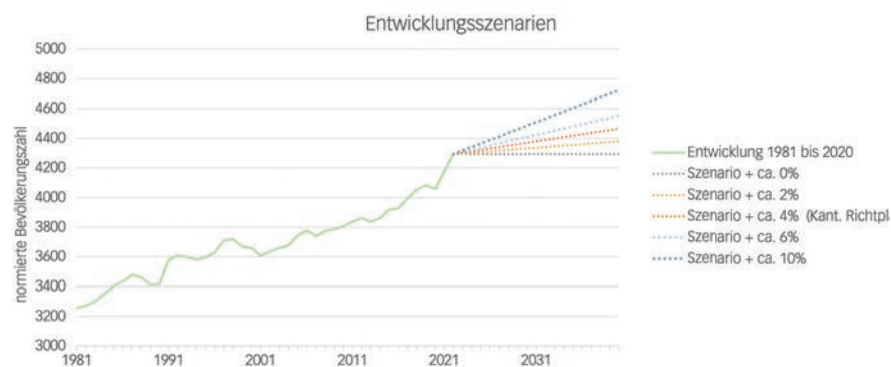


Abb. 2 Bevölkerungsentwicklung 1981 bis 2022 (Quellen: BFS, ESPOP bis 2010 und STATPOP ab 2011, Gemeinde Roggwil)

Im Vergleich mit den umliegenden Ortschaften ähnlicher Grössenordnung verzeichnete Roggwil ein ähnliches Wachstum.

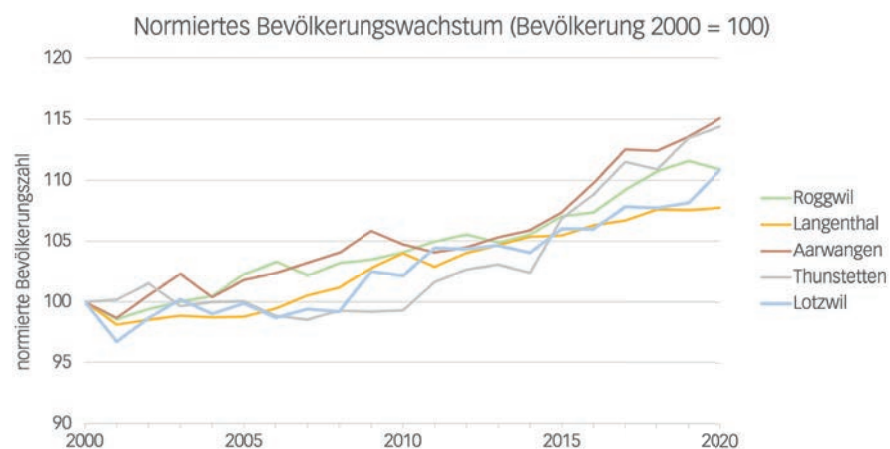


Abb. 3 Bevölkerungsentwicklung im Vergleich von 2000 bis 2020 (Quelle: BFS, ESPOP bis 2010 und STATPOP ab 2011)

Altersstruktur

Die Altersstruktur von Roggwil weist keine spezifischen Unterschiede zu derjenigen im gesamten Verwaltungskreis Oberaargau auf. Der grösste Anteil der Bevölkerung macht mit 35% die Altersgruppe der 40- bis 64-Jährigen aus.

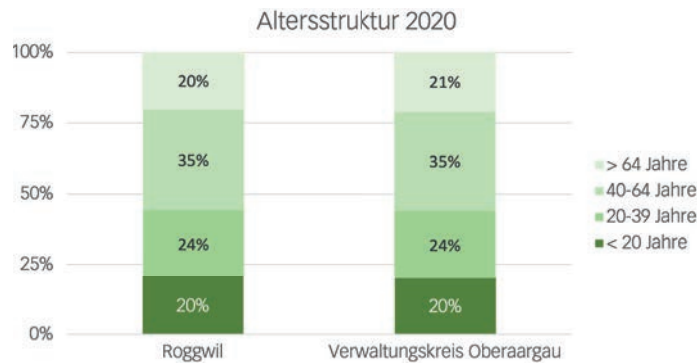


Abb. 4 Relative Anteile nach Altersgruppe im Vergleich 2020 (Quelle: BfS, STATENT)

Die nachfolgende Karte zeigt die Gebiete mit mehr als 10 Haushalten, welche mehrheitlich von Personen über 64 Jahre bewohnt werden.

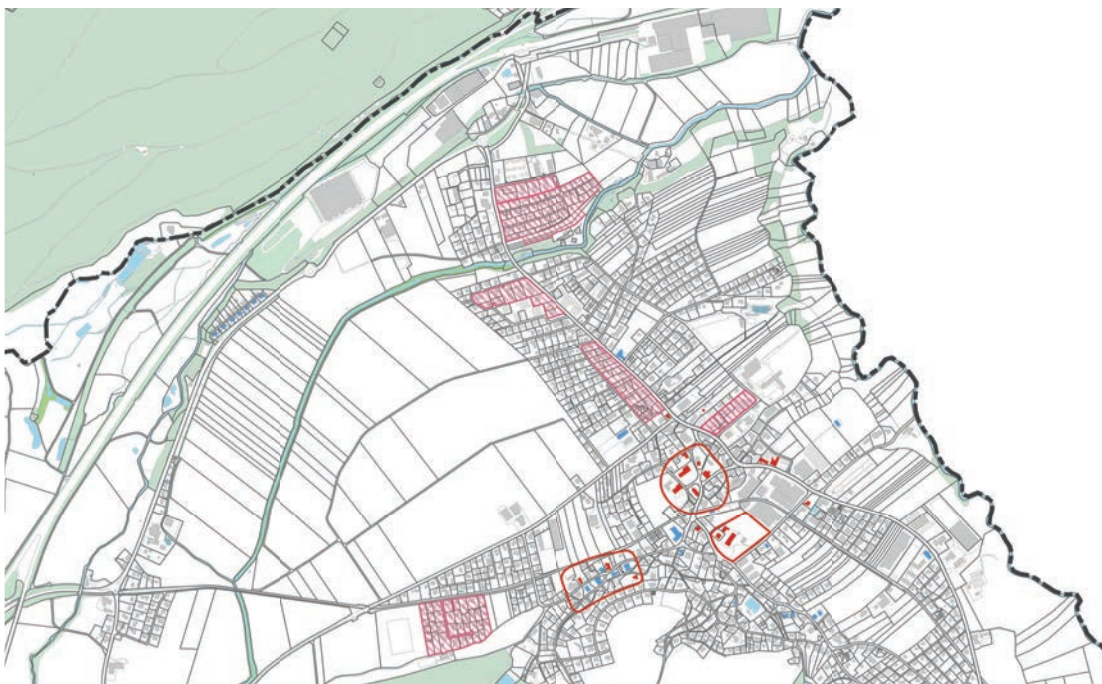


Abb. 5 Gebiete mit Haushalten, welche mehrheitlich von Personen über 64-Jahren bewohnt werden (rot schraffiert) und den Baudenkmälern (rot, blau), Stand 2023 (Quelle Daten: Kanton)

Entwicklung

Beschäftigte

Die Gemeinde Roggwil wies im Jahr 2020 gesamthaft 1'571 Beschäftigte auf. Die höchste Beschäftigtenzahl wurde im Jahr 2018 mit 1'648 Beschäftigten verzeichnet. In den jüngstvergangenen Jahren ist die Anzahl gemäss der gemeindeeigenen Statistik nochmals angewachsen.



Abb. 6 Entwicklung der Anzahl Beschäftigten von 2011 bis 2020 (Quelle: BFS, STATENT)

Struktur

In Roggwil ist der Dienstleistungssektor (tertiärer resp. 3. Sektor) mit einem Anteil von 60% am stärksten vertreten. Der Anteil ist damit deutlich höher als diejenigen des Industrie- und Gewerbesektors (2. Sektor) mit 37% und des Landwirtschaftssektors (1. Sektor) mit 2%. Der Dienstleistungssektor ist in den vergangenen Jahren auf Kosten des Industrie- und Gewerbesektors gewachsen. Der Landwirtschaftssektor ist konstant geblieben.

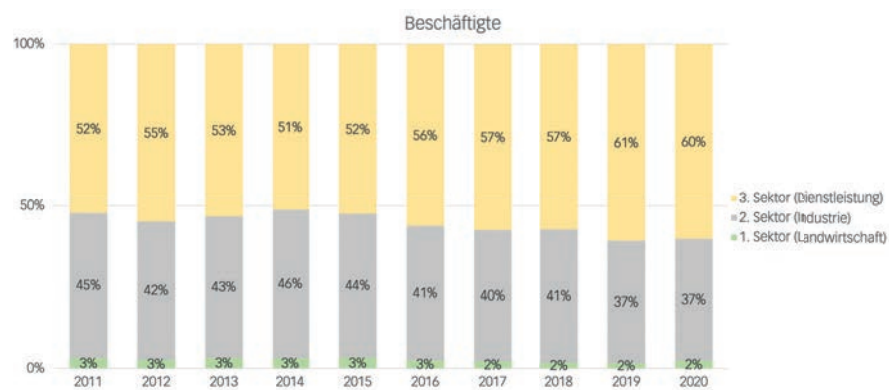


Abb. 7 Entwicklung der relativen Anteile der Beschäftigten nach Sektoren 2011 bis 2020 (Quelle: BFS, STATENT)

Im Vergleich zum Kanton Bern, wo der durchschnittliche Anteil des Industrie- und Gewerbesektors bloss 20% ausmacht, liegt der Anteil mit 37% in der Gemeinde Roggwil deutlich höher. In dieser Zahl spiegeln sich regional bedeutende Arbeitgeber wie die Schneeberger Lineartechnik, J. Schneeberger Maschinen AG, Geiser Metalltechnik etc. wider.

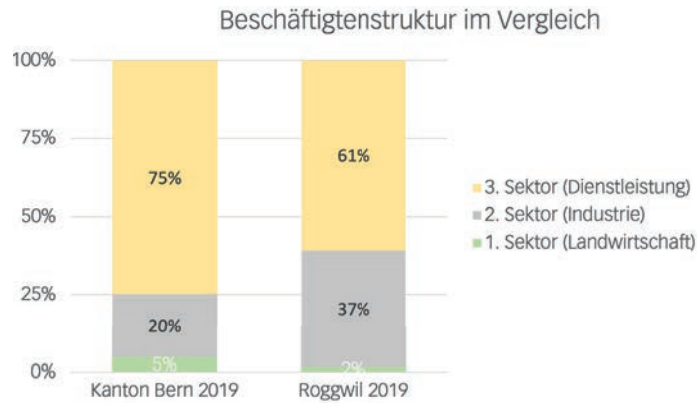


Abb. 8 Relative Anteile nach Sektor im Vergleich 2019 (Quelle: Bfs, STATENT)

1.2 Wohnungsangebot

Struktur

In der Periode seit 1995 wurden in Roggwil zu einem Grossteil Einfamilienhäuser gebaut. In den Jahren 2018 und 2019 war der Anteil an neu erstellten Mehrfamilienhäusern jedoch erstmals grösser als derjenige der Einfamilienhäuser.

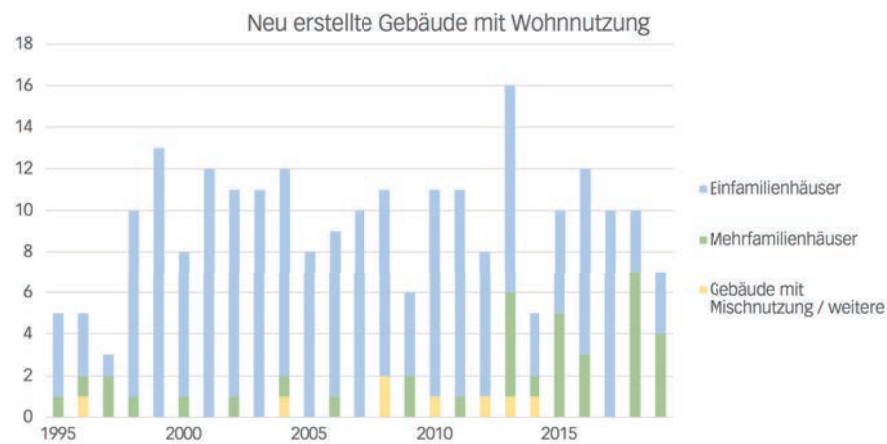


Abb. 9 Anzahl erstellter Gebäude mit Wohnnutzung nach Gebäudetyp von 1995 bis 2019 (Quelle: Bfs, B&Wbs)

Die statistischen Daten spiegeln sich in den dominierenden Gebäudekategorien und den vorherrschenden Quartiertypen wider. So ist das Ortsbild von Roggwil von Einfamilienhäusern geprägt. Vereinzelt bestehen Doppelhäuser und insbesondere an den Hauptachsen reihen sich punktuell Mehrfamilienhäuser auf.

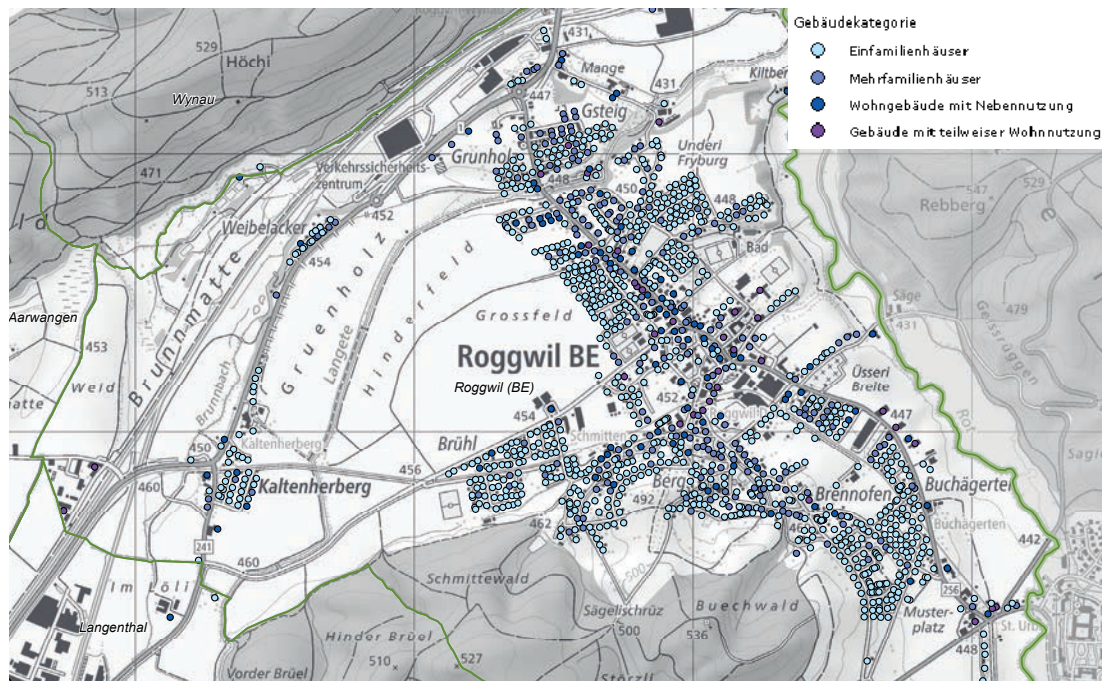


Abb. 10 Gebäudekategorie, Stand 2023 (Quelle: Geoportal des Kantons)

Bauperiode

Es gibt in Roggwil verschiedene Gebiete resp. Quartiere, welche mehrere sanierungsbedürftige Wohnbauten aufweisen und daher mutmasslich ein erhöhtes Potenzial für eine Erneuerung und damit Innenentwicklung aufweisen. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Gebiete, in denen mehr als zehn Gebäude aus den Bauperioden zwischen 1919 und 1960 stammen. Diese Gebiete sind teilweise deckungsgleich mit den Gebieten mit «älteren» Haushalten (vgl. Ziff. 1.1, Altersstruktur).

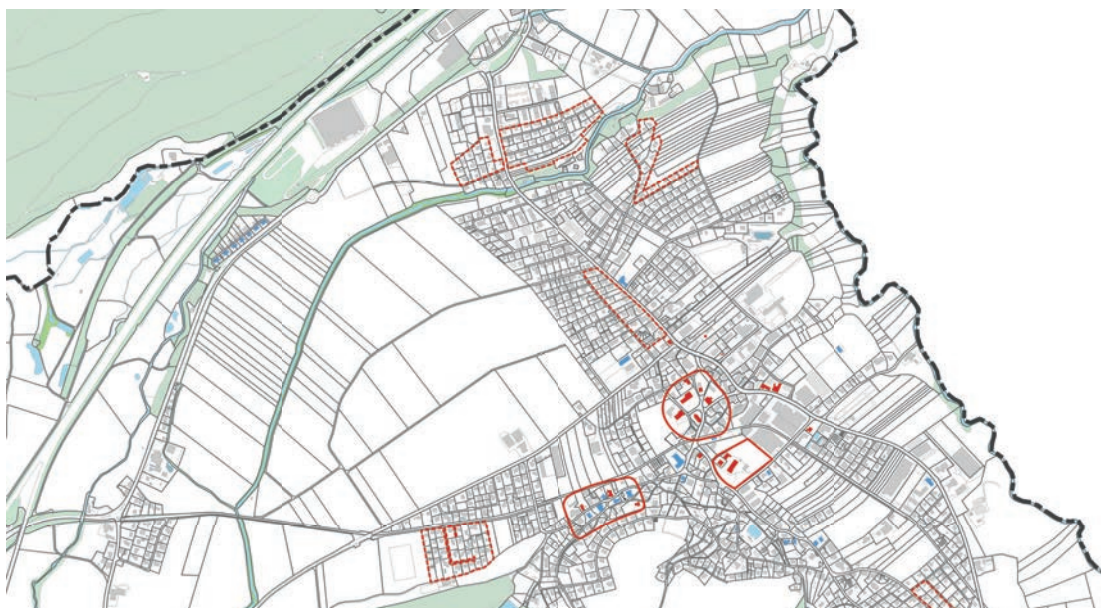


Abb. 11 Gebiete mit mehreren sanierungsbedürftigen Gebäuden (rot gestrichelt) und den Baudenkmalern (rot, blau), Stand 2023 (Quelle Daten: Kanton)

Wohnungsgrößen

Die Statistik zur Wohnungsstruktur zeigt, dass zwei Drittel der Wohnungen mehr als drei Zimmer aufweisen und damit nach Art. 46 BauV als Familienwohnungen gelten. Damit kann im Hinblick auf die Alterung der Bevölkerung vermutet werden, dass zukünftig insbesondere bei den kleineren Wohnungen eine wachsende Nachfrage besteht.

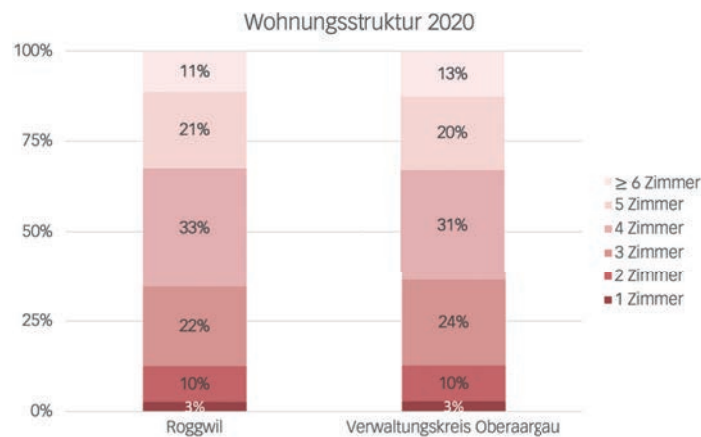


Abb. 12 Relative Anteile nach Sektor im Vergleich 2019 (Quelle: BFS, STATENT)

1.3 Raumnutzerdichte

Richtwert gemäss kant. Richtplan

Die Gemeinde Roggwil ist gemäss dem kantonalen Richtplan, Massnahmenblatt C_02 dem Raumtyp «Zentrumsnahe ländliche Gebiete» zugeordnet. Die so genannte Raumnutzerdichte liegt in den Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) aktuell bei 47.4 Raumnutzern pro Hektare und überschreitet damit den gemäss kantonalem Richtplan für diesen Raumtypen geltenden Richtwert von 39 RN/ha deutlich (vgl. Anhang 1).

Raumnutzerdichten

In der nachfolgenden Abbildung sind die Teilgebiete mit einer Raumnutzerdichte unter dem kantonalen Richtwert von 39 RN/ha braun eingefärbt. Gebiete mit einer deutlich höheren Raumnutzerdichte (mehr als 100 RN/ha) sind rot eingefärbt. Dies sind insbesondere die Areale der Schneeberger Lineartechnik AG und J. Schneeberger Maschinen AG, der Kaltenherberge, der Post und der Frutig AG sowie die Überbauung an der Gartenstrasse und an der Bahnhofstrasse im Bereich des Platanenwegs. Die Gebiete mit einem erhöhten Wohnflächenbedarf (mehr als 70 m² pro Person) sind schwarz umrandet.

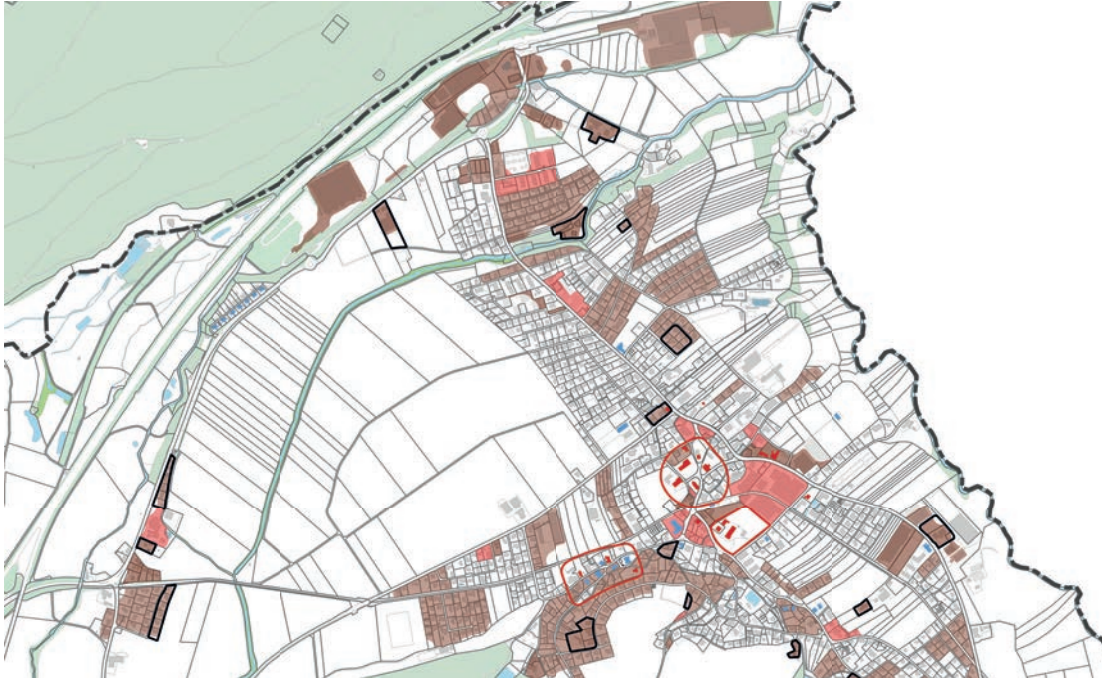


Abb. 13 Gebiete mit RN-Dichte unter 39 RN/ha (braun) und über 100 RN/ha (rot), Gebieten mit erhöhtem Wohnflächenbedarf von mehr als 70 m² pro Person (schwarz umrandet) und Baudenkmäler (rot, braun), Stand 2023 (Quelle Daten: Kanton)

1.4 Siedlungsstruktur und -qualitäten

1.4.1 Siedlungsentwicklung

Siedlungsentwicklung bis 1930

Roggwil liegt nordöstlich von Langenthal, in direkter Nähe zur Verkehrsachse der Autobahn A1 und zum Kloster St. Urban. Bereits auf der Dufourkarte von 1864 ist die Zentralbahn von 1856 erkennbar, der Bahnhof Roggwil fehlte noch und wurde erst sechs Jahre später realisiert (vgl. Abb. 14 und 1Abb. 15). Die Siedlungsentwicklung ging vom heutigen Zentrum mit Kirche, Pfarrhaus und den beiden Schulbauten aus, welche den Dorfplatz fassen und durch die Dorf- und die Schulhausstrasse erschlossen sind. Weitere Kleinbauernhäuser und Gewerbebauten entstanden insbesondere an der Hangkante, entlang der Schmitten- und der Brennofenstrasse und entlang der drei Hauptachsen, welche die Verbindungen in Richtung Bahnhof (heutige Bahnhofstrasse), Kloster St. Urban (heutige St. Urbanstrasse) und Langenthal (heutige Hintergasse) sicherstellen. Zudem entstanden erste Quartiere an der Brennofen- und der Schmittenstrasse in Hanglage.



Abb. 14 Dufourkarte, Stand 1864 (Quelle: Swisstopo)

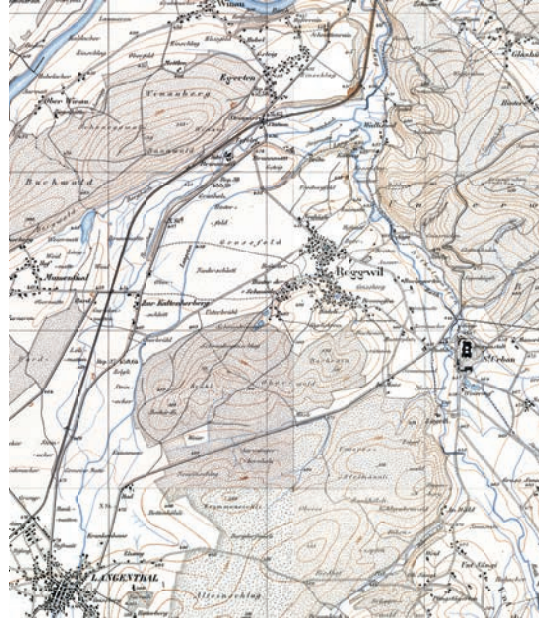


Abb. 15 Siegfriedkarte, Stand 1926 (Quelle: Swisstopo)

Nebst der verbreiteten Landwirtschaft siedelten sich bereits Ende des 18. Jahrhunderts und Anfang des 19. Jahrhunderts mit der Baumwollweberei in der Brunnmatt (1862) und dem Ziegel- und Backsteinwerk im Süden von Roggwil (1904) erste industrielle Betriebe an. 20 Jahre später folgte das Unternehmen der W. Schneeberger AG, Maschinenfabrik und der Bau Schmalspurbahn von Langenthal nach St. Urban.

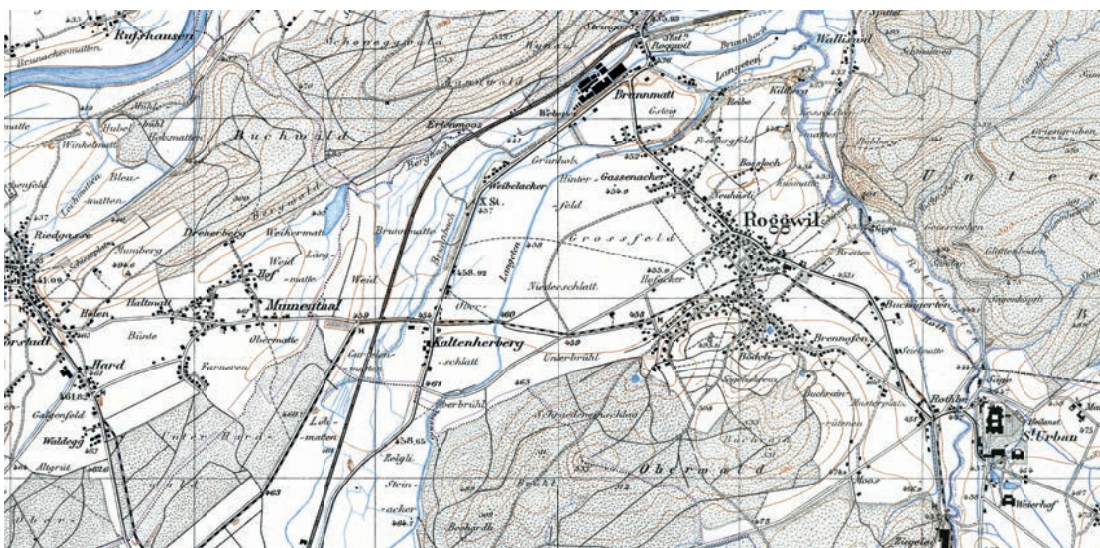


Abb. 16 Siegfriedkarte, Stand 1940 (Quelle: Swisstopo)

Das Dorf war weiterhin von der Landwirtschaft geprägt (vgl. Abb. 17), in den folgenden Jahren erfolgt jedoch eine stete Zunahme an Industrie und Gewerbe.



Abb. 17 Luftbild, Stand 1952 (Quelle: Swisstopo)

Siedlungsentwicklung ab 1930

Gleichzeitig mit dem industriellen Aufschwung, veränderte sich in den folgenden Jahren auch das Dorfbild von Roggwil. Vermehrt wurden neue Einfamilienhausquartiere realisiert, womit auch der Bedarf für zahlreiche öffentliche Bauten einherging. So entstanden das Schwimm- und Sonnenbad (1935), die Turnhallen «Bündtenacker» (1936) und «Hofstätten» (1981), das Sekundarschulhaus (1962), das Gemeindehaus (1965) und das Kleinkraftwerk «Güllenbrüggli» (1987).

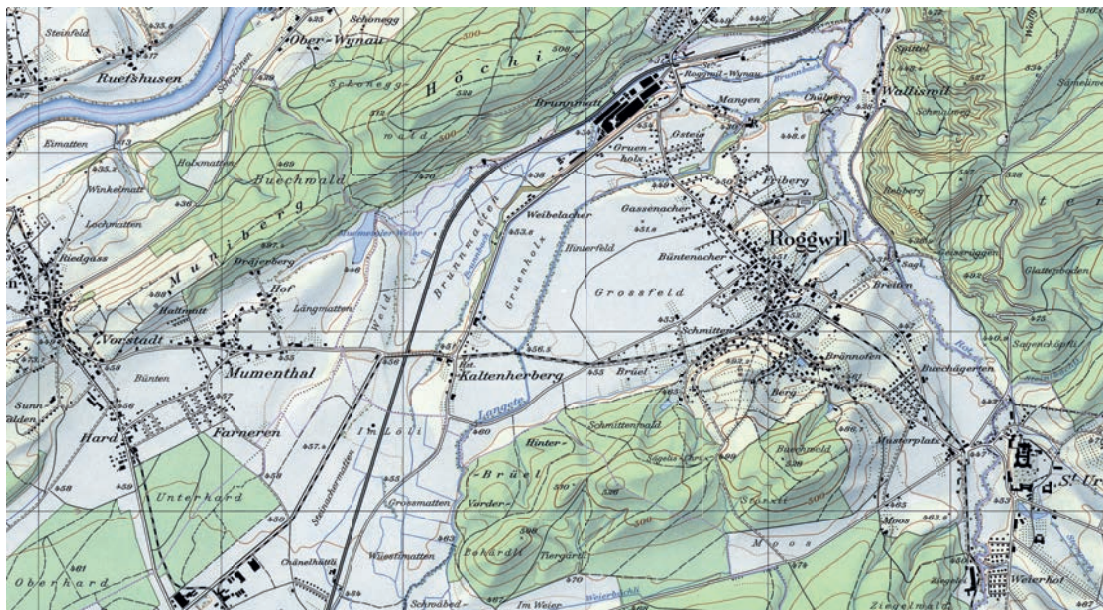


Abb. 18 Landeskarte, Stand 1960 (Quelle: Swisstopo)

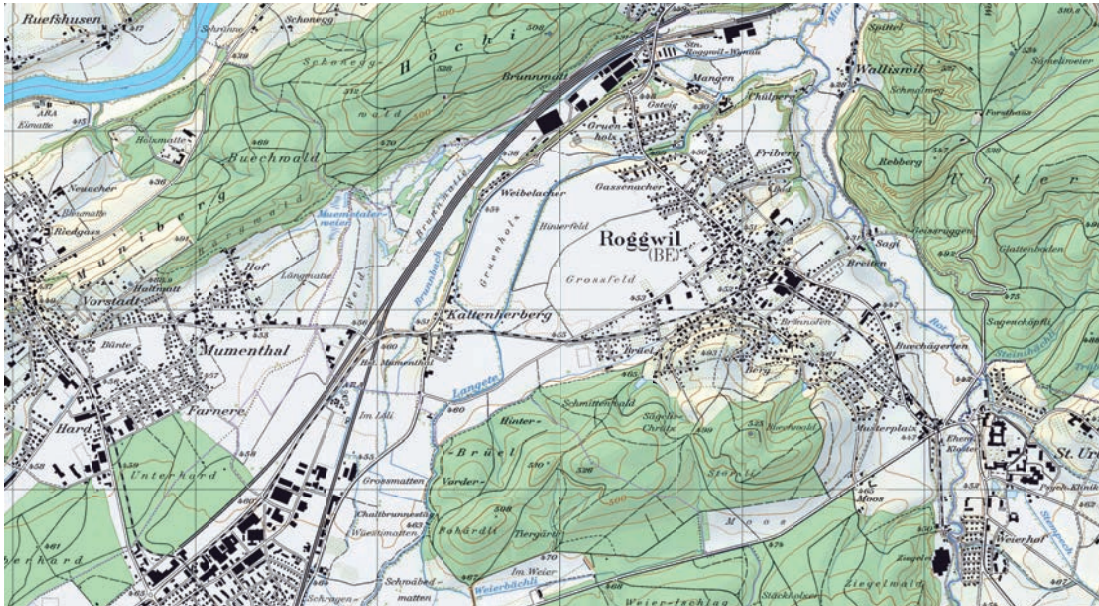


Abb. 19 Landeskarte, Stand 2000 (Quelle: Swisstopo)

Siedlungsentwicklung bis Heute

Der Aufschwung ab Mitte des 19. Jahrhunderts hielt auch in den vergangenen 20 Jahren an, womit zahlreiche neue grössere Wohnquartiere das Ortsbild ergänzten, teilweise auch zu Lasten bestehender älterer Bauten.

An den historischen Strassenzügen des alten Dorfes finden sich nach wie vor stattliche Bauernhöfe.

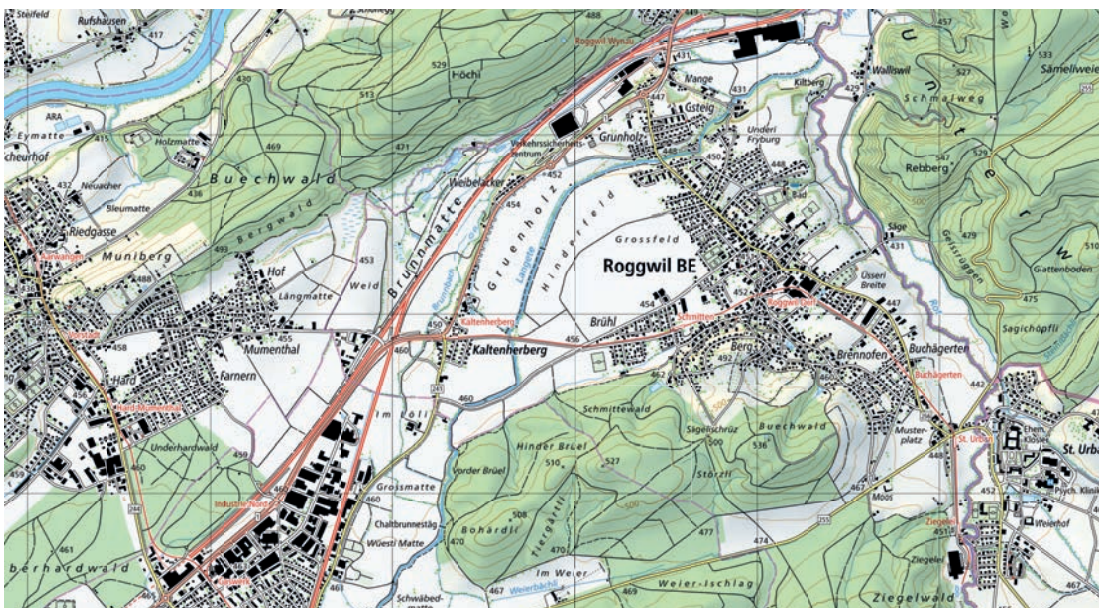


Abb. 20 Landeskarte, Stand 2020 (Quelle: Swisstopo)

1.4.2 Inventar der schützenswerten Ortsbilder

Roggwil ist nicht Bestandteil des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), welches die Ortsbilder von nationaler Bedeutung enthält. Das Dorf gilt als Ortsbild von regionaler Bedeutung, die entsprechende Aufnahme nach der ISOS-Methode stammt von 1980.

Das Dorf St. Urban (Gemeinde Pfaffnau LU), welches im Südosten an das Gemeindegebiet Roggwil grenzt, ist als Spezialfall im ISOS verzeichnet. Die dazugehörige Ortsbildaufnahme enthält Festlegungen, welche das Gemeindegebiet Roggwil marginal betreffen.

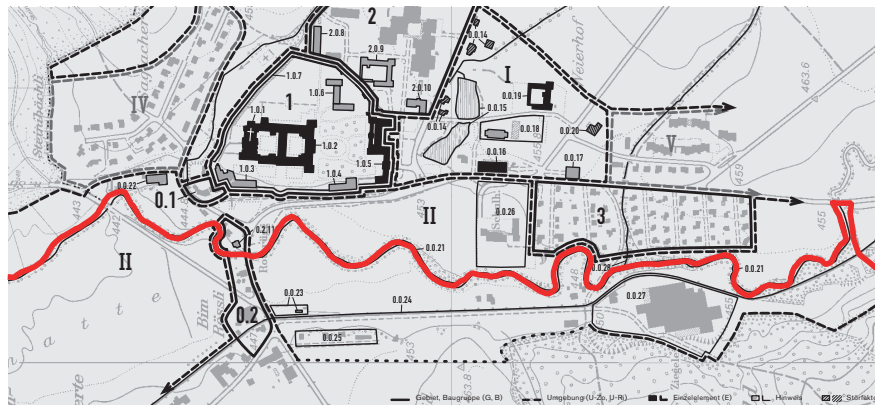


Abb. 21 ISOS Ortsbildaufnahme St. Urban (Quelle: Bundesamt für Kultur)

Auf Roggwiler Boden ist der Weiler «Rotbrügg» mit dem ehemaligen Gasthof Rössli der Baugruppe 0.2 mit der Aufnahmekategorie BC und dem Erhaltungsziel C zugeordnet. Entsprechend sollen der Charakter resp. die wesentlichen Elemente erhalten und ein Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bewahrt werden.



Abb. 22 Aufnahme Rotbrügg, ISOS Ortsbildaufnahme St. Urban (Quelle: Bundesamt für Kultur)

Weiter sind die Flussebene der Rot der Umgebungsrichtung II mit der Aufnahmekategorie a und dem Erhaltungsziel a zugeordnet. Damit ist die Beschaffenheit als Kulturland resp. Freifläche zu erhalten.

Im Übrigen enthält die Ortsbildaufnahme St. Urban weitere Hinweise auf Einzelelemente, welche in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt sind.

Art	Nr.	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualitäten	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweise	Störend
B	0.2	Rotbrügg, quer zum Tal orientierte Strassenbebauung, lockere Reihung von Wohn- und Gasthäusern, E. 19./20. Jh.	BC	/		/	C		
U-Ri	II	Flussebene, grösstenteils unverbautes Wiesland entlang dem Lauf der Rot in leichter Geländesenkung	a			X	a		
E	0.0.21	Mäandrierender Flusslauf der Rot, entlang den Ufern dichter Baumbestand						o	
E	0.0.23	Bahnstation, kleiner Mauerbau mit Güterschuppen, erb. mit der Bahnlinie						o	
E	0.0.24	Bahnlinie der ehem. Langenthal-Melchnau-Bahn (LMB), 1917 in Betrieb genommen						o	
E	0.0.25	Wohnhäuser, M. 20. Jh., stark umgrünt						o	
E	0.0.27	Ziegelei, voluminöse Werkhallen, 2. H. 20. Jh., abgestimmt vom verwachsenen Ufergehölz der Rot						o	

Tab. 1 Auszug aus der Ortsbildaufnahme, B = Baugruppe, U-Ri = Umgebungsrichtung, E = Einzelelement

1.4.3 Bauinventar und identitätsstiftende Bauten

Das kantonale Bauinventar enthält in der im Jahr 2022 revidierten Fassung für Roggwil drei Baugruppen sowie insgesamt 54 schützens- und erhaltenswerte Baudenkmäler.

Die drei Baugruppen A «Roggwil, Zentrum», B «Roggwil, Schmittenquartier» und C «Roggwil, Gehöft Grütter» umfassen Siedlungsteile im und rund um das Dorfzentrum und das ursprüngliche Strassendorf. Die Baugruppe A bildet dabei das Scharnier des Dorfes zwischen den älteren, ursprünglich bäuerlich geprägten Quartieren im Süden und den Bauten an der Bahnhofstrasse und an der Hintergasse.

Im ursprünglichen Strassendorf finden sich noch vermehrt ältere Gebäude aus der Zeit vor 1919, welche heute nicht mehr Bestandteil des Bauinventars sind, jedoch die Identität des Dorfs Roggwil stark prägen. Diese identitätsstiftenden Gebiete sind in der nachfolgenden Abbildung rot gestrichelt dargestellt.

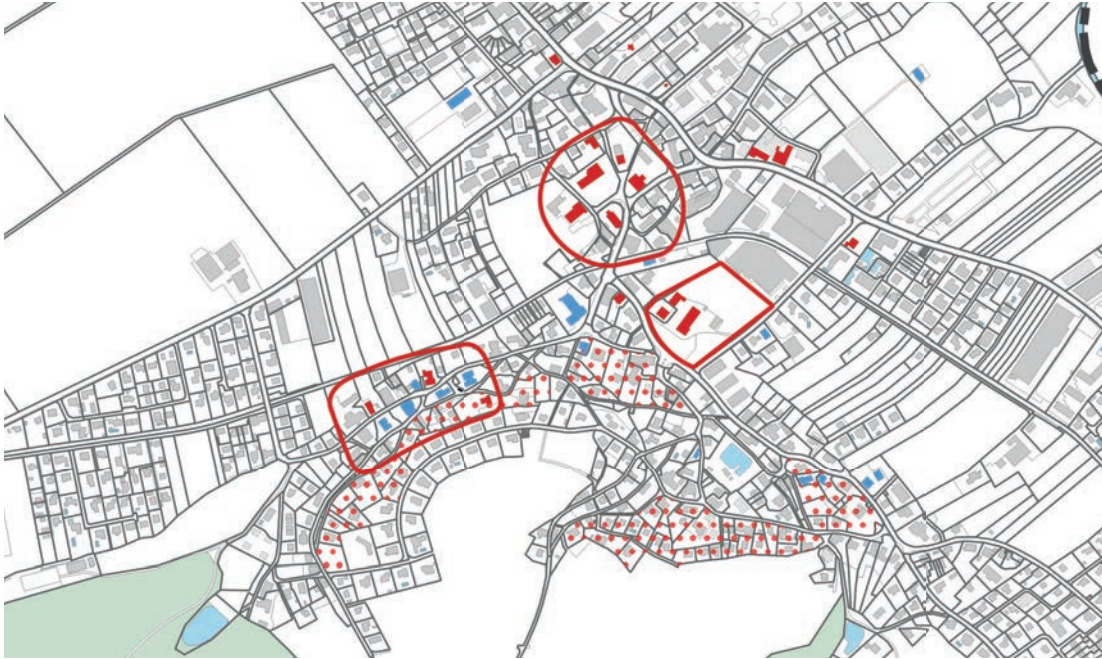


Abb. 23 Baugruppen (rot umkreist) sowie schützens- und erhaltenswerte Baudenkmäler (rot resp. blau) im Umfeld des Dorfzentrums gemäss kant. Bauinventar (Quelle: Geoportal des Kantons) und die als identitätsstiftend beurteilten Gebiete (rot gepunktet) (Quelle Daten: Kanton)

1.4.4 Grössere Nutzungsreserven

Nachfolgende Abbildung zeigt Areale innerhalb der Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK), welche bereits heute (teilweise) überbaut sind, jedoch gemäss Erhebung des AGR grössere Nutzungsreserven aufweisen (mehr als 1'000 m² Geschossfläche).

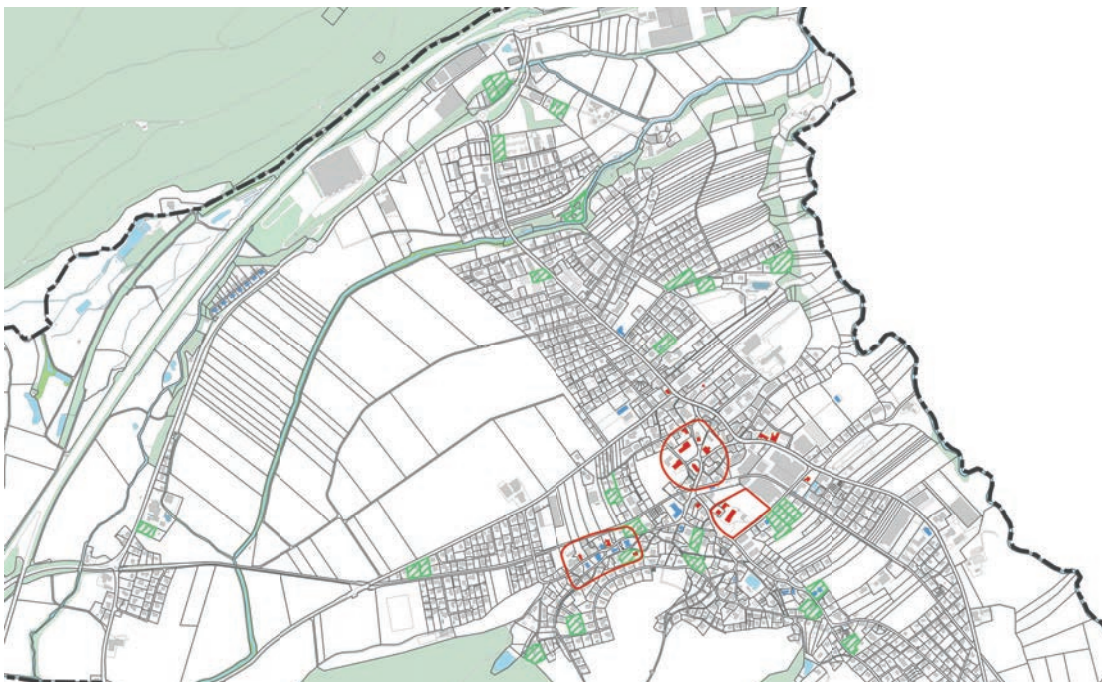


Abb. 24 Gebiete mit grösseren Nutzungsreserven (grün schraffiert) und Baudenkmäler (rot, blau), Stand 2023 (Quelle Daten: Kanton)

1.5 Grün- und Freiräume

Grün- und Freiräume im Siedlungsgebiet

Im Rahmen des Räumlichen Leitbilds Dorfzentrum vom Januar 2021 wurden die Freiräume und Naturelemente im Zentrum analysiert. Als wichtige Veranstaltungs- und Aufenthaltsorte gelten der Platz bei der reformierten Kirche resp. dem Primarschulhaus sowie der Vorplatz zur Aula des Oberstufenzentrums. Die bestehenden naturnahen Grünräume sowie prägende Einzelbäume tragen ebenfalls zur Identität bei.

Das Areal rund um den Bahnhof weist noch nicht die gewünschte Aufenthaltsqualität auf, insbesondere da die Flächen grösstenteils versiegelt sind. Die Zugänglichkeit zum Vorplatz der Post/Bank scheint ebenfalls noch nicht optimal. Es fehlt zudem teilweise an Witterungsschutz, Unterständen und öffentlichen Toiletten. Auch die zentralen Verbindungsachsen nehmen die Funktion als öffentliche Räume wahr und wirken heute teils trennend und wenig attraktiv für zu Fuss Gehende. Die umliegenden Wohnquartiere sind mehrheitlich durch (teilweise grosszügige) private Grünräume geprägt.

Landschaftsbild

Das umliegende Landschaftsbild ist geprägt durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung sowie durch die bestehenden Fliessgewässer, Hecken, Feld- und Ufergehölze und einige Obstbaumgärten und Einzelbäume. Strukturbildend sind u.a. die beiden Gewässer Langete und Brunnbach, welche das Gemeindegebiet durchqueren und insbesondere mit den Wäsertmatten das Landschaftsbild prägen.



Abb. 25 Luftbild (Quelle: Geoportal des Kantons)

2. Angestrebte Entwicklung

Der Gemeinderat legt mit den nachfolgenden Entwicklungsziele die Basis für die wirtschaftliche, soziale und ökologische Entwicklung der Gemeinde. Dabei stützt sie sich u.a. auf die Handlungsempfehlungen aus dem räumlichen Leitbild zum Dorfzentrum Roggwil.

2.1 Siedlungsentwicklung

- | | |
|------------------------|---|
| | <ul style="list-style-type: none">– Die Siedlungsentwicklung nach innen soll gezielt und nach qualitativen Grundsätzen erfolgen. |
| Zentrum/alter Ortskern | <ul style="list-style-type: none">– Das Dorfzentrum soll zunehmend aufgewertet und attraktiv gestaltet werden. Wichtige Freiräume sollen gestärkt und die Aufenthaltsqualität erhöht werden. Die Gemeinde geht, abgestützt auf das räumliche Leitbild, proaktiv auf die Grundeigentümer:innen im Bereich der Schlüsselareale zu um parzellenübergreifende Entwicklungen, im Sinne des Zielbildes des räumlichen Leitbildes, zu fördern.– Die Ortsteile «Schmitten» und «Berg» weisen eine Vielzahl identitätsstiftender Gebäude auf. Eine sanfte Verdichtung soll hier im Rahmen der rechtskräftigen baurechtlichen Grundordnung stattfinden. |
| Wohnen | <ul style="list-style-type: none">– Die Weiterentwicklung des Wohnungsbaus soll ausschliesslich im bestehenden Siedlungsgebiet und schwerpunktmässig an zentralen, gut erschlossenen Lagen erfolgen.– Umstrukturierungs-, Erneuerungs- sowie Verdichtungsgebiete stehen im Vordergrund, wobei vorhandene Qualitäten gewahrt werden sollen und Eingriffe und Verdichtungsmassnahmen gezielt erfolgen sollen.– Im Gebiet «Bahnhofstrasse» soll eine stärkere Verdichtung ermöglicht werden.– Die Umnutzung von nicht mehr landwirtschaftlich und/oder gewerblich genutzten Gebäuden soll gefördert werden.– In Umstrukturierungs-, Erneuerungs- und Verdichtungsgebieten soll eine hohe Bau- und Aussenraumqualität angestrebt werden. Die bauliche Verdichtung soll den jeweiligen räumlichen Verhältnissen entsprechen, die ortsspezifischen Situationen beachten und soll auf die lokalen Bedürfnisse ausgerichtet sein. |
| Öffentlicher Raum | <ul style="list-style-type: none">– Die Aufenthaltsqualität der zentralen Aufenthalts- und Veranstaltungsorte soll gestärkt werden und deren Zugänglichkeit verbessert werden.– Wichtige identitätsstiftende Naturelemente und landwirtschaftliche Grünräume sollten bewahrt werden. |

2.2 Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung

- | | |
|------------------|---|
| Raumnutzerdichte | – Eine Bevölkerungszunahme soll auf der Grundlage einer Siedlungsentwicklung nach innen erreicht werden. Einzonungen ausserhalb des bestehenden Siedlungsgebiets sollen soweit möglich vermieden. Die Raumnutzerdichte soll weiterhin klar über dem Richtwert gemäss kantonalem Richtplan von heute 39 RN/ha gehalten werden. |
| Arbeiten | – Die Arbeitsplätze und die Wohnbevölkerung sollen sich ungefähr im bisherigen Verhältnis weiterentwickeln. |

2.3 Baulandbedarf Wohnen nach kantonalem Richtplan

Zur Bestimmung der für die Wohnnutzung (Wohn-, Misch- und Kernzonen, WMK) relevanten Flächen wird das Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans beigezogen. Basierend auf dem postulierten Wachstum von 4% (Einwohner und Arbeitsplätze in WMK) bis 2035 ergibt sich ein theoretischer Wohnbaulandbedarf von 4.9 ha. Roggwil verfügt gemäss Erhebung des Kantons aktuell über 7.2 ha Baulandreserven in unüberbauten WMK-Zonen. Damit liegt der tatsächliche Baulandbedarf gemäss Erhebung des Kantons bereits im negativen Bereich resp. ist faktisch nicht vorhanden (Datenstand 2023, vgl. Anhang 1). Im Rahmen der Siedlungsentwicklung nach innen wurden die Nutzungsreserven gemäss Erhebung des Kantons überprüft und der tatsächliche Baulandbedarf neu berechnet (vgl. Ziff. 1).

2.4 Baulandbedarf Arbeitsnutzung

Gestützt auf den kantonalen Richtplan, Massnahmenblatt A_05 ist die Entwicklung der Arbeitszonen schwerpunktmässig auf die kantonalen Entwicklungsschwerpunkte (ESP), auf die strategischen Arbeitszonen (SAZ) sowie auf die regionalen Arbeitsschwerpunkte gemäss den Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzepten (RGSK) zu lenken. Ausserhalb dieser Standorte sind die Arbeitszonen primär auf den lokalen Bedarf und die Bedürfnisse der bereits ansässigen Betriebe auszurichten.

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

C Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)

1. Nutzungsreserven

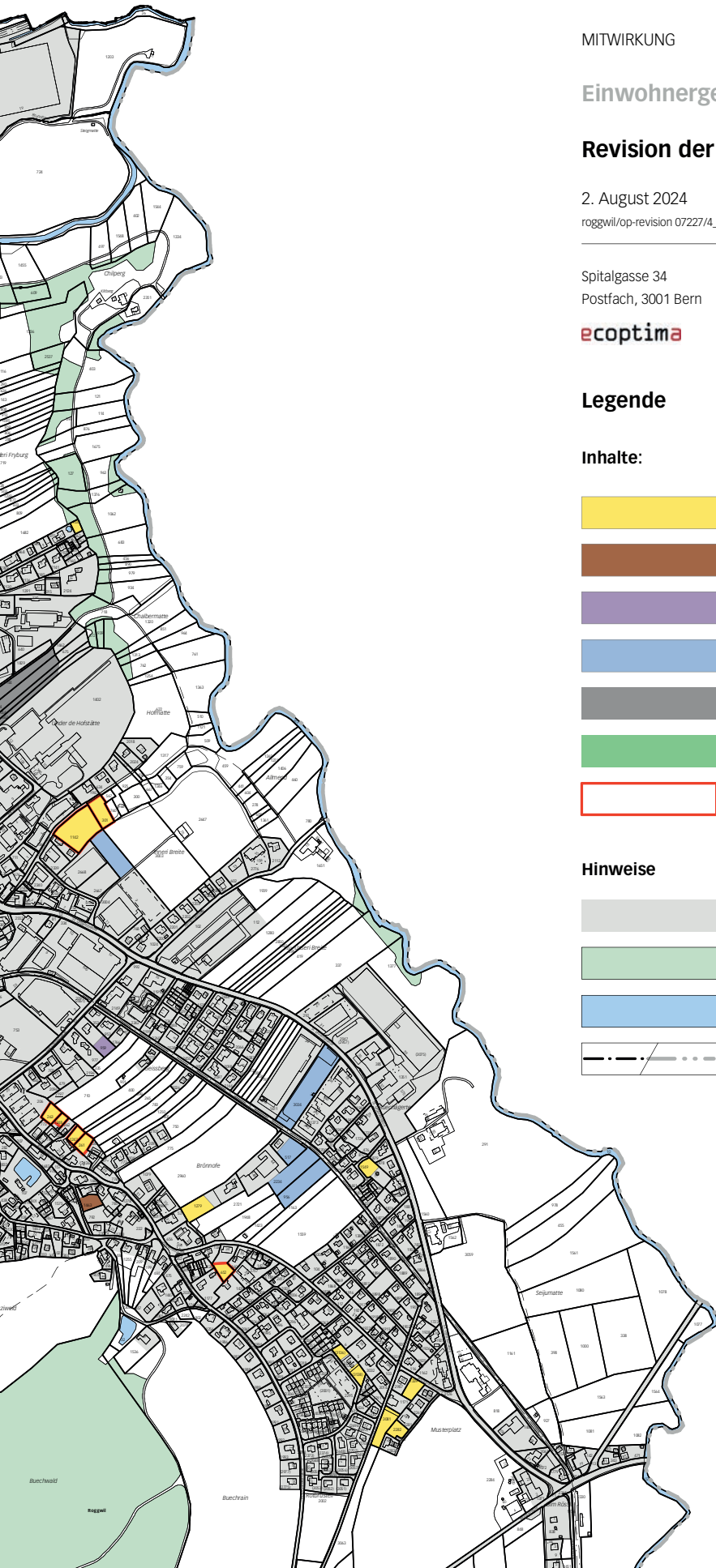
1.1 Unüberbauten Bauzonen (Baulandreserven)

1.1.1 Übersicht

Die Nutzungsreserven in der rechtskräftigen Nutzungsplanung setzen sich aus den unüberbauten Bauzonen und den unternutzten Flächen zusammen.

Die Gemeinde hat die Baulandreserven auf der Grundlage der Erhebung des AGR überprüft und aktualisiert. Die aktuellen Wohnbaulandreserven (unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen, WMK) umfassen nach dieser Überprüfung rund 3.5 ha (vgl. Anhang 2). Damit liegt der tatsächliche Wohnbaulandbedarf mit gut 1.4 ha im positiven Bereich. Grundsätzlich wären damit – vorbehaltlich der Überprüfung des AGR – Siedlungserweiterungen denkbar. Orientiert man sich am Richtwert gemäss kantonalem Richtplan von 39 RN/ha für den Raumtyp 4 «zentrumsnahe ländliche Gebiete», weisen die noch vorhandenen Baulandreserven von 3.5 ha eine theoretische Kapazität für rund 140 zusätzlichen Raumnutzende auf (vgl. Ziff. 1.3).

Im Übrigen bestehen in Roggwil Baulandreserven in Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) und Zonen für Sport und Freizeit (ZSF) im Umfang von rund 1.5 ha sowie Arbeitszonenreserven von rund 4.3 ha (vgl. Anhang 2). Diese Reserven zählen mangels Wohnanteil nicht zu den Wohnbaulandreserven.



MITWIRKUNG

Einwohnergemeinde Roggwil

Revision der Ortsplanung

2. August 2024

roggwil/op-revision 07227/4_resultate/07227_opr_240730_rmw/lm/cb/ns

Spitalgasse 34
Postfach, 3001 Bern

Telefon 031 310 50 80
Fax 031 310 50 81

info@ecoptima.ch
www.ecoptima.ch

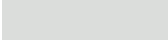
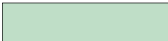
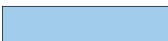
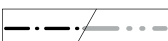
ecoptima

Legende

Inhalte:

	Wohnzone
	Kernzone
	Mischzone
	Arbeitszone
	Zone für öffentliche Nutzung
	Zone für Sport- und Freizeitanlagen
	von ecoptima ag zusätzlich erfasst

Hinweise

	Bauzone
	Wald
	Gewässer offen (AV-Daten)
	Gemeindegrenze / Kantonsgrenze

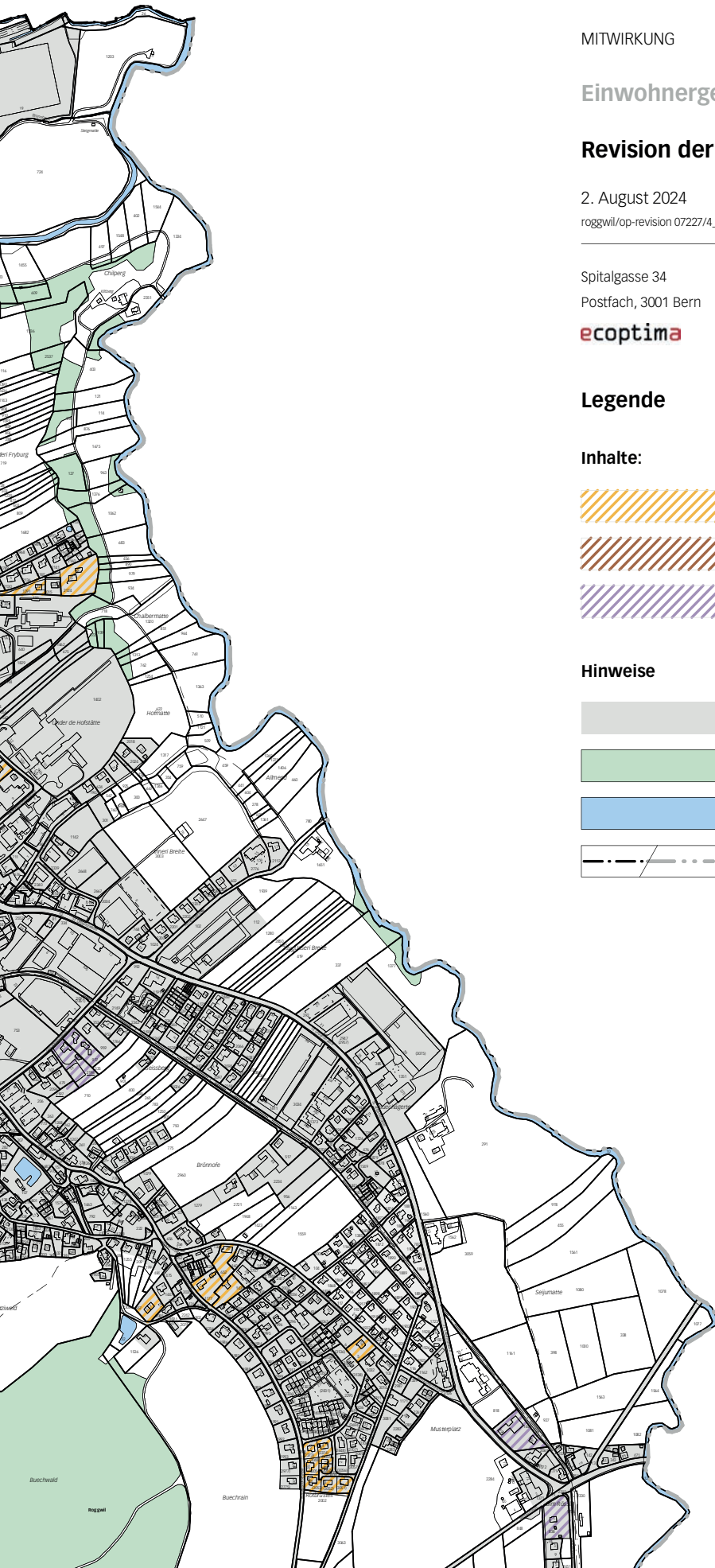
Nutzungsreserven auf unüberbauten Bauzonen (Baulandreserve)

1.2 Nutzungsreserven auf überbauten Flächen (unternutzte Flächen)

1.2.1 Übersicht

Roggwil weist in den bereits überbauten WMK-Zonen Nutzungsreserven im Umfang von 22.5 ha auf. Die Raumnutzerdichte der Gemeinde liegt mit rund 47 RN/ha deutlich über dem Richtwert von 39 RN/ha gemäss kantonalem Richtplan. In der Annahme, dass in den nächsten 15 Jahren ca. 10% der vorhandenen Reserven auf bereits überbauten Bauzonen entwickelt werden, ergeben sich gut 2.3 ha Reserven, welche bei 39 RN/ha Platz für rund 90 zusätzliche Raumnutzende bieten.

Dank des hohen Wertes für die Raumnutzerdichte bleiben diese Nutzungsreserven in der Berechnung des tatsächlichen Baulandbedarfs unberücksichtigt. Eine detaillierte Überprüfung ist deshalb nicht nötig; im Mengengerüst in Ziff. 1.3 sind sie kursiv dargestellt.



MITWIRKUNG

Einwohnergemeinde Roggwil

Revision der Ortsplanung

2. August 2024

roggwil/op-revision 07227/4_resultate/07227_opr_240730_ew/lm/cb/ns

Spitalgasse 34
Postfach, 3001 Bern

Telefon 031 310 50 80
Fax 031 310 50 81

info@ecoptima.ch
www.ecoptima.ch

ecoptima

Legende

Inhalte:



Nutzungsreserven auf den überbauten Bauzonen

Wohnzone



Kernzone

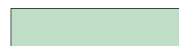


Mischzone

Hinweise



Bauzone



Wald



Gewässer offen (AV-Daten)



Gemeindegrenze / Kantonsgrenze

1.3 Mengengerüst Nutzungsreserven

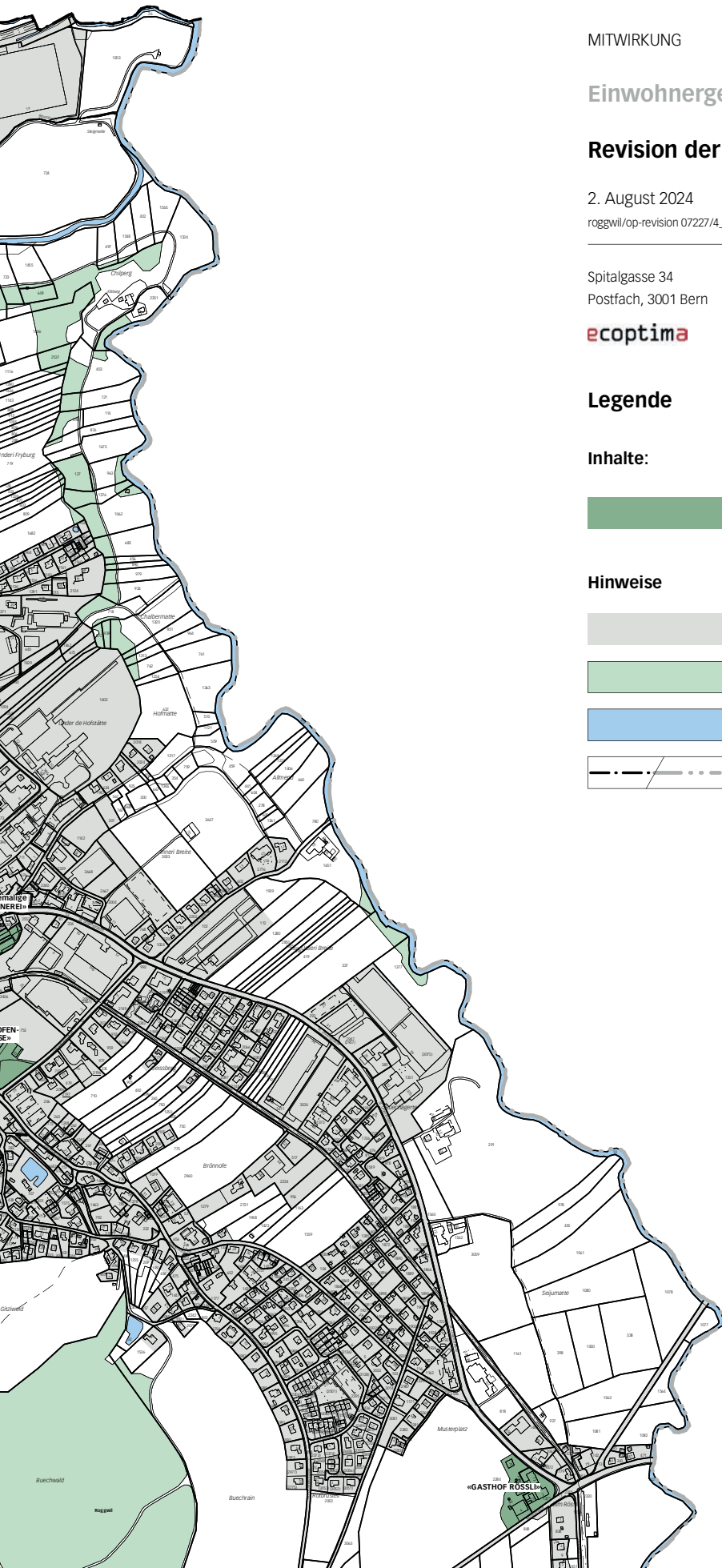
Gesamthaft bestehen in Roggwil folgende Nutzungsreserven:

Nutzungsreserven	Wohn- Misch- und Kernzone (WMK)	Raumnutzer (RN)
Unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven)	3.5 ha	140 RN (bei 39 RN/ha)
<i>Nutzungsreserven auf überbauten Bauzonen (unternutzte Flächen)</i>	2.3 ha	90 RN (bei 39 RN/ha)
Total rund	5.8 ha	230 RN

2. Nutzungspotenziale

2.1 Übersicht

Die möglichen Nutzungspotenziale, d.h. Gebiete, in denen eine Erhöhung des Nutzungsmasses, eine Nutzungsänderung (z.B. Umzonung zur Erhöhung des Wohnanteils) oder die Einzonung eines überbauten Areals sinnvoll wäre, sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.



MITWIRKUNG

Einwohnergemeinde Roggwil

Revision der Ortsplanung

2. August 2024

roggwil/op-revision 07227/4_resultate/07227_opr_240730_mw/lm/cb/ns

Spitalgasse 34
Postfach, 3001 Bern

Telefon 031 310 50 80
Fax 031 310 50 81

info@ecoptima.ch
www.ecoptima.ch

ecoptima

Legende

Inhalte:



Nutzungspotenziale

Wohn-, Misch-, Arbeitsnutzung und
öffentliche Nutzung

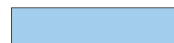
Hinweise



Bauzone



Wald



Gewässer offen (AV-Daten)



Gemeindegrenze / Kantonsgrenze

2.2 Erläuterungen zu den Innenentwicklungspotenzialen

Die Nutzungspotenziale lassen sich in die folgenden übergeordneten Kategorien einteilen:

- Gebiete, welche sich für eine Umzonung in eine Zone mit Wohnanteil eignen
- Gebiete, welche sich für eine Aufzonung eignen
- Gebiet, welches sich für eine Einzonung eignet
- Gebiet, welches bisher trotz rechtskräftiger Planung nicht entwickelt wurde

2.2.1 Gebiete, welche sich für eine Umzonung in eine Zone mit Wohnanteil eignen

Areal «Kaltenherberge»

Das Areal «Kaltenherberge» ist gemäss rechtskräftiger baurechtlicher Grundordnung der Sondernutzungszone Kaltenherberge zugewiesen. Der damit mögliche Kulturbetrieb wurde bereits vor längerer Zeit aufgegeben. Die bestehenden Gebäude werden heute teils gewerblich genutzt. Eine Umzonung in eine Zone mit gemischter Nutzung würde für die ansässigen Betriebe Entwicklungsmöglichkeiten schaffen und/oder Möglichkeiten für neue Betriebe oder Wohnnutzung eröffnen.

Bauernhofzone «Brennofenstrasse»

An der Brennofenstrasse 3 und 7 bestehen heute nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten, welche gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Bauernhofzone zugewiesen sind. Eine Umzonung in die Dorfzone würde bessere Nutzungsmöglichkeiten der bestehenden (teils geschützten Bauten) schaffen.

Zone für öffentliche Nutzungen «Katholische Kirche»

Der Kirchgemeinderat hat an seiner Sitzung vom 30. März 2023 beschlossen, dass die Liegenschaften an der Bahnhofstrasse 73 und 75 nicht mehr im Sinne der Zone für öffentliche Nutzungen genutzt werden und eine Umzonung in eine Zone mit Wohnnutzung beantragt werden soll. Eine Umzonung schafft das Potenzial, das Areal baulich zu entwickeln resp. die bestehenden Gebäude umzunutzen. An der gut erschlossenen Lage soll aus ortsplanerischer Sicht ein Gewerbeanteil nicht ausgeschlossen werden.

Ehemalige Gärtnerei

Die zukünftige Nutzung der ehemaligen Gärtnerei ist ungewiss. Das Areal liegt heute in der Dorfzone D1, welche Wohnen, dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen sowie mässig störendes Gewerbe zulässt. Dank der zentralen Lage könnte das Areal eine Schlüsselfunktion im Dorfzentrum übernehmen, eine Anpassung der Zonenzuordnung ist daher prüfenswert.

2.2.2 Gebiete, welche sich für eine Aufzoning eignen

Areal «Brüel»

Das Quartier Brüel weist eine vergleichsweise niedrige Raumnutzerdichte (weniger als 39 RN/ha), einen grösseren Anteil an mutmasslich sanierungsbedürftigen Gebäuden (Gebäude aus der Bauperiode zwischen 1919 und 1960) und viele Haushalte mit mehrheitlich älteren Bewohnenden (64+ Jahre) auf. Es kann damit angenommen werden, dass es mittelfristig zu Generationenwechseln und entsprechend zu baulichen Erneuerungen im Quartier kommt, bei welchen Potenzial zur Verdichtung besteht. Das Gebiet würde sich daher für eine Aufzoning eignen.

Areal «Bahnhofstrasse»

Das Gebiet an der Bahnhofstrasse weist mit 67 RN/ha eine verhältnismässig hohe Raumnutzerdichte auf. Jedoch ist auch hier tendenziell eine Überalterung der Haushalte und des Gebäudebestandes erkennbar, weshalb mittelfristig von einer Erneuerung des Quartiers ausgegangen werden kann. Aufgrund der zentraleren, besser erschlossenen Lage wird das Potenzial zur Siedlungsentwicklung nach innen gegenüber des Quartier «Brüel» an der Bahnhofstrasse leicht höher eingestuft.

2.2.3 Gebiet, welches sich für eine Einzonung eignet

Areal «Gasthof Rössli»

Der im Bauinventar als erhaltenswert eingestufte Gasthof Rössli ist bereits seit mehreren Jahren geschlossen, eine allfällige Umnutzung der angrenzenden Gebäude, welche in der Landwirtschaftszone liegen, ist ebenfalls denkbar. Eine Einzonung der bestehenden Gebäude würde somit neue Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.

2.2.4 Gebiet, welches bisher trotz rechtskräftiger Planung nicht entwickelt wurden

Zone mit Planungspflicht «Bahnhofstrasse/Landstrasse»

Für das Gebiet der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 2 «Bahnhofstrasse/Landstrasse» besteht seit 1998 eine genehmigte Überbauungsordnung. Die Wohnüberbauung wurde jedoch nie realisiert, da seitens der Grundeigentümerschaft keine Entwicklungsabsichten bestehen. Es stellt sich die Frage, wie mit den ungenutzten, die Gemeindeentwicklung hemmenden Baulandreserven umgegangen werden soll.

2.3 Mengengerüst Nutzungspotenziale

2.3.1 Kurz- bis mittelfristige Nutzungspotenziale (bis 15 Jahre)

Die kurz- bis mittelfristigen Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete (Realisierung innert 5 bis 15 Jahren) sind im nachfolgenden Mengengerüst aufgeführt. Für die Berechnung wurde von der bestehenden Raumnutzerdichte gemäss der Erhebung des AGR (vgl. Geoportal Kanton Bern, Karte «Siedlungsentwicklung nach innen») ausgegangen. Falls zum betroffenen Areal keine oder keine plausiblen Daten zur Verfügung standen, wurde diese Angabe anhand der vom Kanton vorgegebenen Raumnutzerdichte von 39 RN/ha ermittelt und davon ausgegangen, dass bereits 50% dieser Raumnutzer ansässig sind. Diese Annahmen sind in der nachfolgenden Tabelle kursiv dargestellt.

Massnahme	Flächen [ha]		Raumnutzer in WMK (RN)			
	a. Areallfläche	b. zusätzliche WMK	c. RN-Dichte aktuell	d. Anzahl RN aktuell (a*c)	e. total künftige RN von (a*39) bis (a*47)	f. zusätzliche RN (e-d)
Kaltenherberge	0.7	0.7	k.A. (39)	13	27 – 32	14 – 19
Bahnhofstrasse	1.8	0.0	67	120	70 – 120*	-50 – 0
Brennofenstrasse	0.8	0.8	k.A. (39)	15	31 – 37	16 – 22
Katholische Kirche	0.5	0.5	0	0	19 – 23	19 – 23
Ehemalige Gärtnerei	0.2	0.0	46	9	8 – 9	0
Gasthof Rössli	0.6	0.6	k.A. (39)	11	23 – 28	12 – 17
ZPP Nr. 2	2.4	0.0	k.A. (39)	46	93 – 112	47 – 66
Total zusätzliche WMK		2.6				
Total zusätzliche RN						58 – 147

* die maximale künftige Anzahl RN wurde mit der aktuellen RN-Dichte von 67 RN/ha berechnet.

2.3.2 Langfristige Nutzungspotenziale (ab 15 Jahren)

Die langfristigen Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete (Bezug ab 15 Jahren) werden mit zweiter Priorität vorangetrieben und sind im nachfolgenden Mengengerüst aufgeführt:

Massnahme	Flächen [ha]		Raumnutzer in WMK (RN)			
	a. Arealfläche	b. zusätzliche WMK	c. RN-Dichte aktuell	d. Anzahl RN aktuell (a*c)	e. total künftige RN von (a*39) bis (a*47)	f. zusätzliche RN (e-d)
Brüel	2.8	0.0	33	92	109 – 131	17 – 39
Total zusätzliche WMK		0.0				
Total zusätzliche RN						17 – 39

3. Beurteilung der Innenentwicklungspotenziale

Die Eignung der grösseren Innenentwicklungspotenziale in Bezug auf eine Siedlungserneuerung, Nachverdichtung und Weiterentwicklung wurde anhand der nachfolgenden Kriterien beurteilt.

- Lage im Dorf
- ÖV-Erschliessung
- Versorgung
- Ortsbild
- Bausubstanz/Sanierungsbedarf
- Grün-/Freiflächen im Quartier bzw. in der Umgebung⁵

Beurteilungsskala

Die Gebiete erhielten für die verschiedenen Kriterien je eine Punktzahl. Die Beurteilungsskala reicht von 1 bis 3 Punkten. Gebiete, die sich in einem Kriterium «sehr gut» für eine Siedlungsentwicklung nach innen eignen, erhalten die maximale Punktzahl.

Beurteilungsmatrix und Interpretation

Die nachfolgende Matrix zeigt die Beurteilung der verschiedenen Gebiete auf.

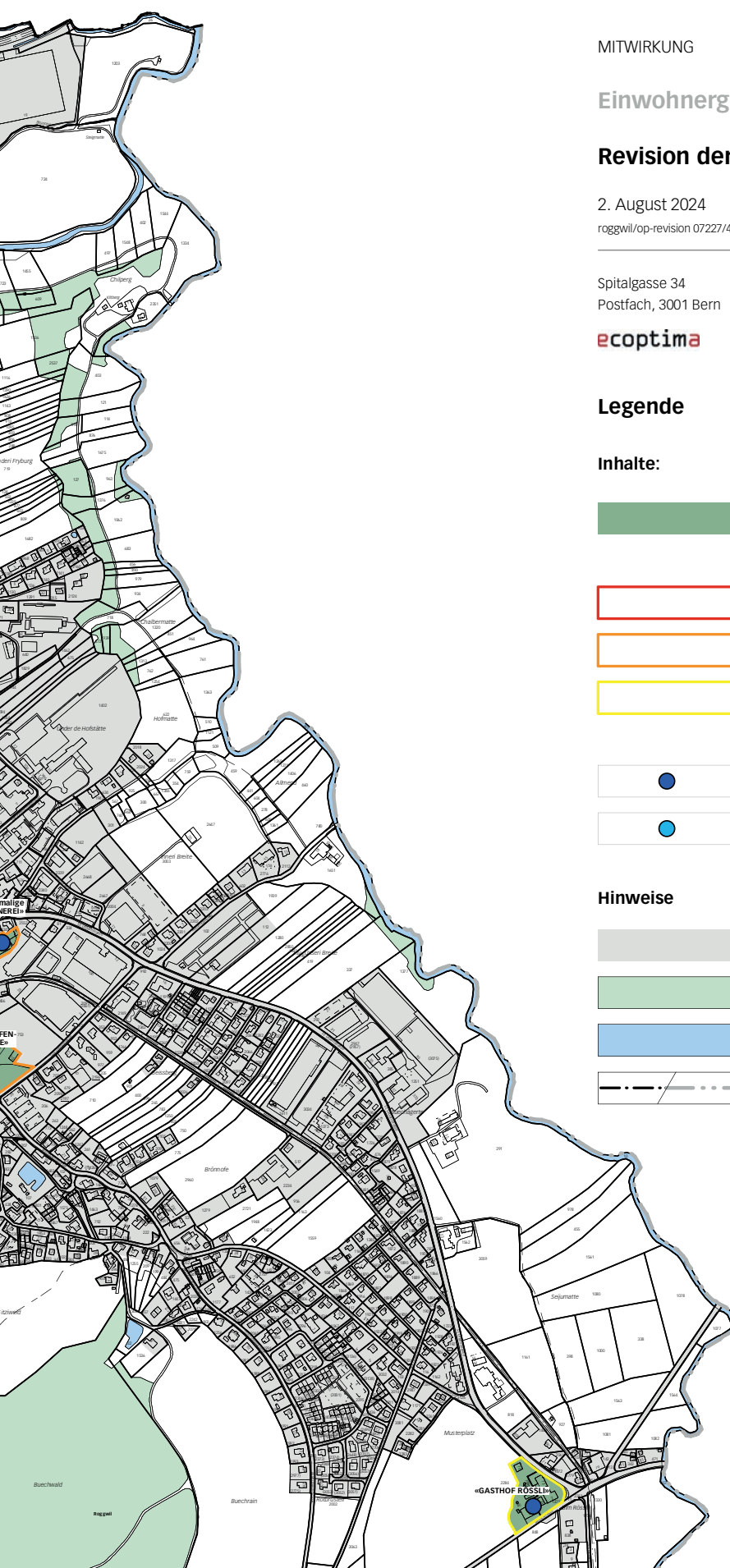
Auf der Basis dieser Matrix werden die Gebiete in Bezug auf ihre Eignung für eine Siedlungsentwicklung nach innen in drei Kategorien eingeteilt:

- Sehr gute Eignung: > 14 Punkte
- Gute Eignung: 12 bis 14 Punkte
- Bedingte Eignung: < 12 Punkte

Gebiet	Lage	ÖV-Erschlies-sung	Versorgung/Schule	Objekt-/Ortsbild-schutz	Bausubstanz/ Sanierungsbedarf	Grün-/Frei-flächen	Total
Kaltenherberge	1	3	1	3	2	1	11
Bahnhofstrasse	3	2	3	3	3	1	15
Brennofenstrasse	3	3	2	1	1	3	13
Katholische Kirche	2	1	2	3	2	2	12
Ehemalige Gärtnerei	3	3	3	1	3	1	14
Gasthof Rössli	2	3	1	1	1	2	10
ZPP Nr. 2	2	1	2	3	2	3	13
Brüel	2	3	2	3	3	3	16

⁵ Sind in der Umgebung des Grundstücks Grün- und Freiflächen zugänglich? Werden durch die Überbauung des Grundstücks wertvolle grün- und Freiflächen reduziert?

Eine Übersicht der Innenentwicklungspotenziale sowie deren Eignung ist nachfolgend dargestellt.



MITWIRKUNG

Einwohnergemeinde Roggwil

Revision der Ortsplanung

2. August 2024

roggwil/op-revision 07227/4_resultate/07227_opr_240730_mw/lm/cb/ns

Spitalgasse 34
Postfach, 3001 Bern

Telefon 031 310 50 80
Fax 031 310 50 81

info@ecoptima.ch
www.ecoptima.ch

ecoptima

Legende

Inhalte:

Nutzungspotenziale



Wohn-, Misch-, Arbeitsnutzung und
öffentliche Nutzung

Beurteilung der Eignung



Sehr gute Eignung



Gute Eignung



Bedingte Eignung

Priorisierung



Kurz- bis mittelfristige Potenziale



Langfristige Potenziale

Hinweise



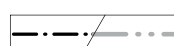
Bauzone



Wald



Gewässer offen (AV-Daten)



Gemeindegrenze / Kantonsgrenze

4. Umsetzungsstrategie

4.1 Nutzungsreserven

4.1.1 Unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven)

Die Mobilisierung von unüberbauten Bauzonen ist dem Gemeinderat ein Anliegen. Die zur Bebauung der Reserven erforderlichen bau- und planungsrechtlichen Grundlagen liegen grundsätzlich vor.

4.1.2 Nutzungsreserven auf überbauten Flächen (unternutzte Flächen)

Die massvolle Verdichtung der Gebiete mit grösseren Nutzungsreserven (z.B. Einfamilienhausquartiere) stellt eine Daueraufgabe dar. In Roggwil besteht vielerorts das Potenzial, unternutzte Grundstücke mit zusätzlichen Bauten resp. Gebäudeerweiterungen besser zu nutzen.

Bereits im Rahmen der Teilrevision des Baureglements von 2021 wurden in der Wohnzone W3, in der Wohn- und Gewerbezone WG3 sowie in den Arbeitszonen die Grenzabstände reduziert. Zusätzlich wurde die maximale Ausnützungsziffer in der Wohnzone W3 und in den Wohn- und Gewerbezone WG2 und WG3 ersatzlos gestrichen. Damit wurden bereits in der letzten Teilrevision Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach Innen umgesetzt.

4.2 Nutzungspotenziale

Für die verschiedenen Innenentwicklungspotenziale wurden Überlegungen zur Umsetzungsstrategie angestellt, um die Entwicklung der Areale voranzutreiben.

Die konkreten Massnahmen zur Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale (Horizonte, Instrumente usw.) sind im Folgenden festgehalten:

Gebiet	Umsetzungsstrategie	Instrument	Zeitraum
Kaltenherberge	Umzonung in Wohn- und Gewerbezone	Ortsplanungsrevision	kurzfristig
Bahnhofstrasse	Aufzonung in Wohn- und Gewerbezone WG3	Ortsplanungsrevision	kurzfristig
Brennofenstrasse	Umzonung in Dorfzone	Ortsplanungsrevision	kurzfristig
Katholische Kirche	Umzonung in Wohn- und Gewerbezone	Ortsplanungsrevision	kurzfristig
Ehemalige Gärtnerei	Entwicklungsabsichten mit neuen Grundeigentümer klären, bei Bedarf Umzonung	Ortsplanungsrevision	kurz- bis mittelfristig
Gasthof Rössli	Einzonung in Wohn- und Gewerbezone	Ortsplanungsrevision	kurzfristig

Gebiet	Umsetzungsstrategie	Instrument	Zeitraum
ZPP Nr. 2	Vertragliche Bauverpflichtung	Ortsplanungsrevision	kurzfristig
Brüel	Aufzonung in Wohnzone W3	nächste Ortsplanungsrevision	mittel- bis langfristig

5. Fazit

Mengengerüst

Mit den bestehenden unüberbauten und unternutzten WMK-Zonen kann die Gemeinde das Bevölkerungs- resp. Raumnutzerwachstum gemäss kantonalem Richtplan von rund 4 Prozent (gut 230 RN) bis ins Jahr 2040 aufnehmen. Mit zusätzlichen Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach Innen, d.h. mit der Schaffung von Nutzungspotenzialen, können zusätzliche Entwicklungsmöglichkeit geschaffen werden.

Theoretischer Baulandbedarf Wohnen



Abdeckung des Baulandbedarfs WMK

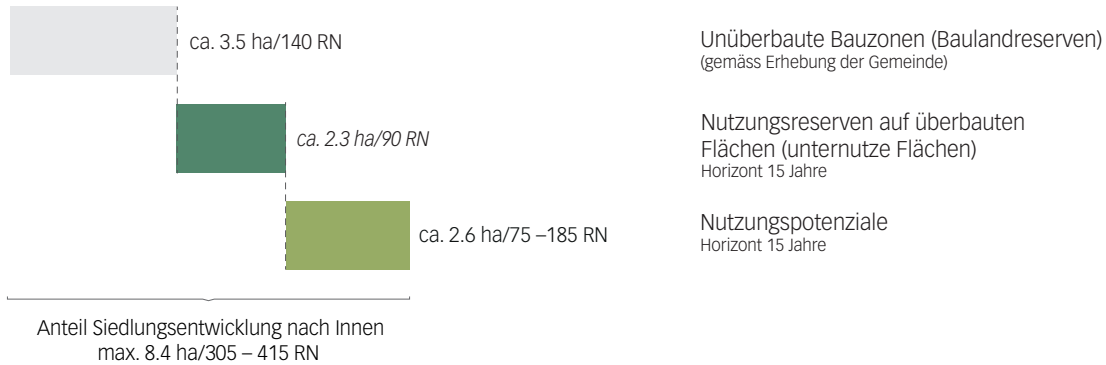


Abb. 30 Abdeckung Baulandbedarf

Anhang

Anhang 1 Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen

Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen Roggwil (BE)
nach Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans (RRB vom 2. September 2015) 337

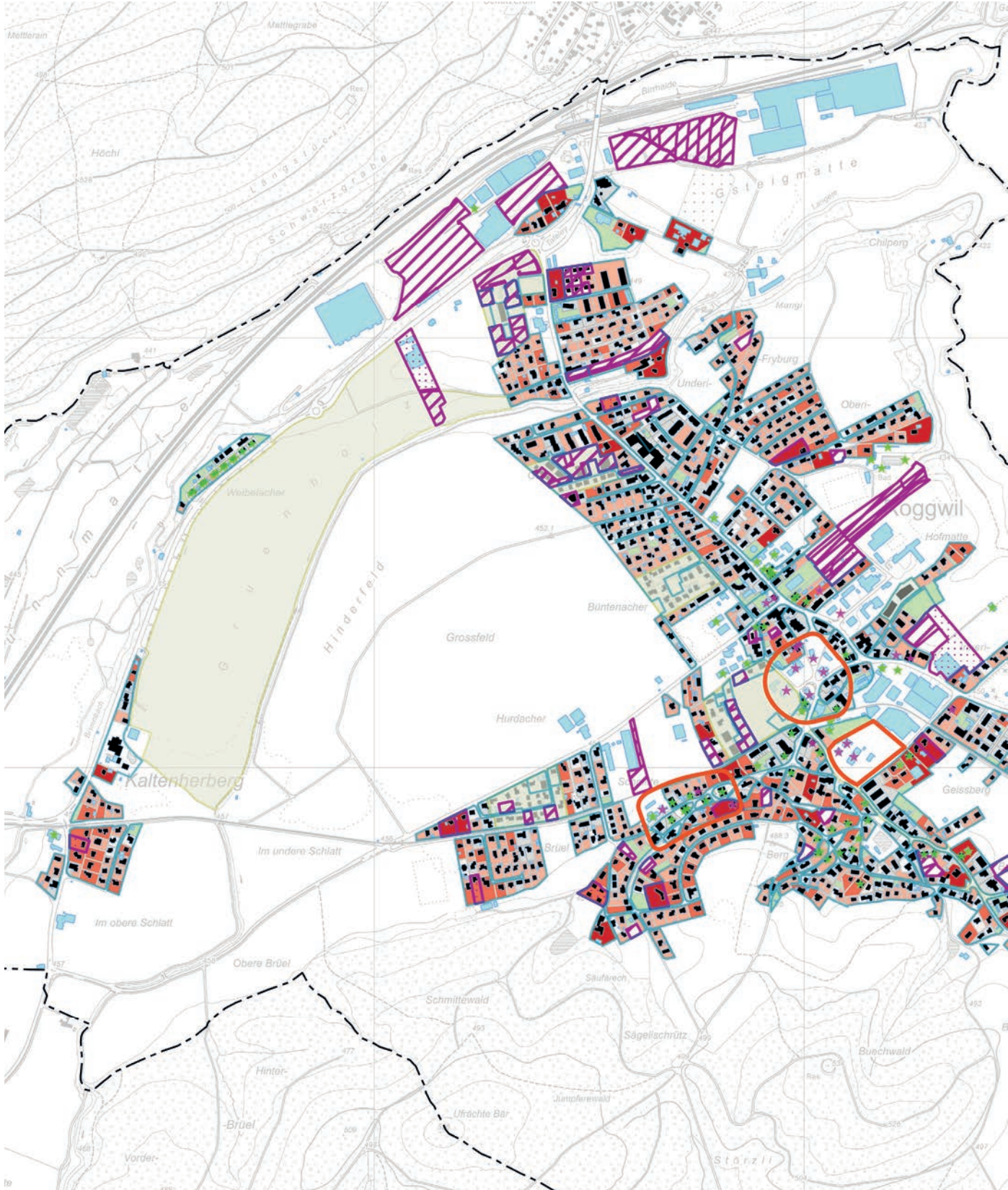
Statistik	A1) Dispens von der Ortsplanungsrevision Von der Ortsplanung sind 7 Gemeinden dispensiert.	Nein
	A2) Einwohner Gemeinde Anzahl Einwohner aus Gebäude- und Wohnungsstatistik BFS (GWS 2021 [GAPTO])	4258
	A3) Einwohner in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) Anzahl Einwohner in überbauten WMK aus Gebäude- und Wohnungsstatistik BFS (GWS 2021 [GAPTO]) und Bauzonenstatistik 2023 (AGR)	4004
	A4) Einwohner ausserhalb von Wohn-, Misch- und Kernzonen A4=A2-A3	254
	A5) Anteil Einwohner ausserhalb von Wohn-, Misch- und Kernzonen in % A5=A4/A2*100	6%
	A6) Beschäftigte in Wohn-, Misch- und Kernzonen Anzahl Beschäftigte in überbauten WMK aus der prov. Beschäftigtenstatistik BFS (prov. STATENT 2020 [EMPTOT]) und Bauzonenstatistik 2023 (AGR)	535
	A7) Anzahl Raumnutzer in Wohn-, Misch- und Kernzonen A7=A3+A6	4539
	A8) Überbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in ha Überbaute WMK Gemeinde nach Bauzonenstatistik 2023 (AGR)	95.8
	A9) Raumnutzerdichte der Gemeinde (RN/ha) A9=A7/A8	47.4
	A10) Wohn-, Misch- und Kernzonen gesamt in ha Übersichtszonenplan (UZP) und Bauzonenstatistik 2023 (AGR)	101.5
Vom Kanton vorgegeben	K1) Zentralitätsstufe nach Massnahmenblatt C_01 Gemäss C_01 gelten folgende Stufen: ST=Zentren 1 und 2; Z34= Zentren 3 und 4; Z34T= Regionale Tourismuszentren; keine= kein Zentrum	Kein Zentrum
	K2) Raumtyp nach Massnahmenblatt C_02 UK=Urbane Kerngebiete; AE=Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen; ZL=Zentrumsnahe ländliche Gebiete; HB=Hügel- und Berggebiete	ZL
	K3) Raumtyp 2 nach Massnahmenblatt C_02 In 22 Gemeinden sind zusätzlich Gebiete einem tieferen Raumtypen zugeteilt (im MB C_02 mit * bezeichnete Gemeinden der Raumtypen UK und AE)	-
	K4) Massgebende Bevölkerungsentwicklung Nach Zentralität/Raumtyp: ST=12%, übrige UK=11%, Z34=10%, Z34T=8%, AE=8%, ZL=4%, HB=2%. Wobei K4 für Gemeinden mit untergeordnetem Raumtyp (gem. K3) differenziert angewendet wird, detaillierte Berechnung s. Tabellenblatt "Tatsächlicher WBB_Detail"	4%
	K5) Anzahl zusätzliche Raumnutzer K5= (A7+A4)*K4, wobei K5 für Gemeinden mit untergeordnetem Raumtyp (gem. K3) = (A7_RT1*K4_RT1)+(A7_RT2*K4_RT2) unter proportionaler Berücksichtigung von A4, detaillierte Berechnung s. Tabellenblatt "Tatsächlicher WBB_Detail"	192
	K6) Richtwert Raumnutzerdichte RND Medianwerte der Raumnutzerdichten in den überbauten WMK nach Raumtyp / Zentralität: ST=158, UK=85; Z34=57, Z34T=53, AE=53, ZL=39, HB=34	39
	K7) Theoretischer Wohnbaulandbedarf in ha K7=K5/K6, wobei K7 für Gemeinden mit untergeordnetem Raumtyp (gem. K3) = (K5_RT1/K6_RT1)+(K5_RT2/K6_RT2), detaillierte Berechnung s. Tabellenblatt "Tatsächlicher WBB_Detail"	4.9
	K8) Nutzungsreserven in überbauten WMK für Ermittlung des tatsächlichen Wohnbaulandbedarfs berücksichtigen ja=A9<K6; nein=A9>K6	nein
Durch die Gemeinde zu überprüfen	G1) Unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in ha Erhebung durch die Gemeinde, im Jahr Ja: Erhebung ist durch Gemeinde erfolgt gemäss der «Arbeitshilfe für die Erhebung der unüberbauten Bauzonen in der Nutzungsplanung» (AGR 2018). Allfällige Erhebungen durch die Gemeinde seit 1.1.2023 sind nicht berücksichtigt; Nein: Erhebung ist durch AGR erfolgt gemäss Methodenbeschrieb «Erhebung unüberbaute Bauzonen» (AGR 2015). Stand 1.1.2023.	7.2 Nein
	G2) Theoretischer Wohnbaulandbedarf abzüglich unüberbaute WMK in ha G2= K7-G1	-2.3
	G3) Nutzungsreserven in ha in überbauten WMK zu 1/3 abziehen 1/3 der Nutzungsreserven abziehen, sofern K8=ja; Ermittlung gem. Methodenbeschrieb "Siedlungsentwicklung nach innen" (AHOP SEIN, AGR 2016); Stand 1.1.2023	0.0
	Tatsächlicher Wohnbaulandbedarf in ha	0.0

Anhang

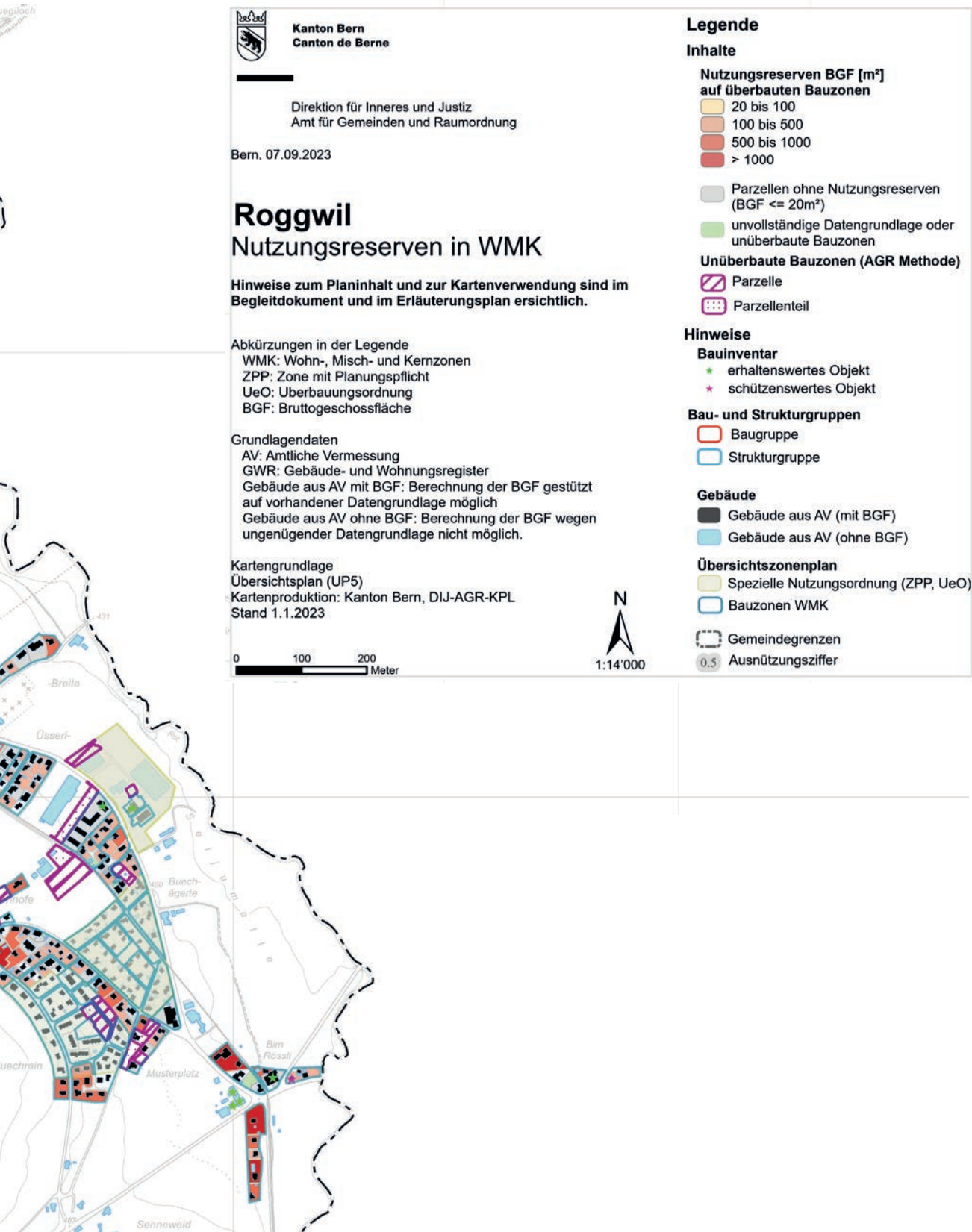
Kompensation WMK	Ist der tatsächliche Wohnbaulandbedarf WBB = 0, dann besteht kein Nettoeinzonungsbedarf von WMK. Damit ein Handlungsspielraum für die Gemeinden besteht, sind Einzonungen von WMK mit gleichzeitig flächengleicher oder mindestens doppelter Kompensation von WMK unter gewissen Umständen möglich (s. Merkblatt AGR zum MB A_01 vom 1. September 2016). Es werden dabei die folgenden Fälle unterschieden:	
	Einzonungen mit flächengleicher Kompensation von WMK möglich A10 < 10 ha oder G1/K7x100 < 200 %	ja
	Einzonungen mit gleichzeitig mindestens doppelter Kompensation von WMK möglich G1/K7x100 >= 200 % und A10 >= 10	nein
	Gemeinde mit deutlich zu grossen Bauzonenreserven Gemäss Schreiben des AGR vom 31. August 2016 gehört die Gemeinde zu den Gemeinden mit deutlich zu grossen Bauzonenreserven. Die Gemeinde hat aufzuzeigen, wie die deutlich zu grossen Bauzonenreserven reduziert werden können.(s. dazu Schreiben AGR an die betroffenen Gemeinden vom 31. August 2016)	nein
Hinweis	Datenstand ist der 1.1.2023. Allfällige zwischenzeitliche Erhebungen durch die Gemeinden (G1 und G3) seit dem 1.1.2023 sind nicht berücksichtigt.	

Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen, S. 2 (Quelle: Amt für Gemeinden und Raumordnung, 1.1.2023)

Anhang



Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen, Plan (Quelle: Amt für Gemeinden und Raumordnung, 1.1.2023)



Anhang 2 Erhebung der unüberbauten Bauzonen

Erhebung der unüberbauten Bauzonen

Roggwil (BE)
Wohn-, Misch- und Kernzonen



Bestehende unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen (AHOP Kap. 3.1)

Überprüfte und ergänzte unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen (AHOP Kap. 3.1, Schritte 1-3)

Grundstück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch-kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung kantonal	anrechenbare Fläche in m2	Prüfung AGR
213	0	0	Dorfzone II	Kernzone ländlich	348	nicht geprüft
446	0	0	Dorfzone II	Kernzone ländlich	779	nicht geprüft
1471	0	0	Dorfzone II	Kernzone ländlich	295	nicht geprüft
2669	0	0	Dorfzone II	Kernzone ländlich	509	nicht geprüft
1463	0	0	Dorfzone II	Kernzone ländlich	721	nicht geprüft
2626	0	0	Dorfzone II	Kernzone ländlich	609	nicht geprüft
242	0	0	Dorfzone II	Kernzone ländlich	365	nicht geprüft
124	0	0	Dorfzone II	Kernzone ländlich	643	nicht geprüft
1283	0	0	Dorfzone II	Kernzone ländlich	735	nicht geprüft
1362	0	0	Wohn- und Gewerbezone 2-geschossig	Mischzone, 2 Geschosse	349	nicht geprüft
827	0	0	Wohn- und Gewerbezone 2-geschossig	Mischzone, 2 Geschosse	687	nicht geprüft
959	0	0	Wohn- und Gewerbezone 2-geschossig	Mischzone, 2 Geschosse	699	nicht geprüft
2561	0	0	Wohn- und Gewerbezone 3-geschossig	Mischzone, 3 Geschosse	803	nicht geprüft
2562	0	0	Wohn- und Gewerbezone 3-geschossig	Mischzone, 3 Geschosse	878	nicht geprüft
2602	0	0	Wohn- und Gewerbezone 3-geschossig	Mischzone, 3 Geschosse	1 062	nicht geprüft

Erhebung der unüberbauten Bauzonen

Roggwil (BE)

Wohn-, Misch- und Kernzonen

429	0	Wohn- und Gewerbezone 3-geschossig	Mischzone, 3 Geschosse	847	nicht geprüft
2295	0	Wohnzone 2-geschossig	Wohnzone, 2 Geschosse	450	nicht geprüft
2634	0	Wohnzone 2-geschossig	Wohnzone, 2 Geschosse	507	nicht geprüft
2295	0	Wohnzone 2-geschossig	Wohnzone, 2 Geschosse	475	nicht geprüft
3016	0	Wohnzone 2-geschossig	Wohnzone, 2 Geschosse	501	nicht geprüft
261	0	Wohnzone 2-geschossig	Wohnzone, 2 Geschosse	589	nicht geprüft
2713	0	Wohnzone 2-geschossig	Wohnzone, 2 Geschosse	501	nicht geprüft
2725	0	Wohnzone 2-geschossig	Wohnzone, 2 Geschosse	811	nicht geprüft
263	0	Wohnzone 2-geschossig	Wohnzone, 2 Geschosse	627	nicht geprüft
1247	0	Wohnzone 2-geschossig	Wohnzone, 2 Geschosse	475	nicht geprüft
2723	0	Wohnzone 2-geschossig	Wohnzone, 2 Geschosse	737	nicht geprüft
2715	0	Wohnzone 2-geschossig	Wohnzone, 2 Geschosse	500	nicht geprüft
2714	0	Wohnzone 2-geschossig	Wohnzone, 2 Geschosse	501	nicht geprüft
1248	0	Wohnzone 2-geschossig	Wohnzone, 2 Geschosse	265	nicht geprüft
2712	0	Wohnzone 2-geschossig	Wohnzone, 2 Geschosse	630	nicht geprüft
2226	0	Wohnzone 2-geschossig	Wohnzone, 2 Geschosse	1 396	nicht geprüft
1549	0	Wohnzone 2-geschossig	Wohnzone, 2 Geschosse	630	nicht geprüft
1279	0	Wohnzone 2-geschossig	Wohnzone, 2 Geschosse	1 246	nicht geprüft

Erhebung der unüberbauten Bauzonen

Roggwil (BE)
Wohn-, Misch- und Kernzonen

1339	0	Wohnzone 2-geschossig	Wohnzone, 2 Geschosse	751	nicht geprüft
1508	0	Wohnzone 2-geschossig	Wohnzone, 2 Geschosse	754	nicht geprüft
827	0	Wohnzone 2-geschossig	Wohnzone, 2 Geschosse	2 755	nicht geprüft
2791	0	Wohnzone 2-geschossig	Wohnzone, 2 Geschosse	573	nicht geprüft
2282	0	Wohnzone 2-geschossig	Wohnzone, 2 Geschosse	671	nicht geprüft
741	0	Wohnzone 2-geschossig	Wohnzone, 2 Geschosse	743	nicht geprüft
3081	0	Wohnzone 2-geschossig	Wohnzone, 2 Geschosse	1 290	nicht geprüft
1362	0	Wohnzone 2-geschossig	Wohnzone, 2 Geschosse	1 820	nicht geprüft
2560	0	Wohnzone 3-geschossig	Wohnzone, 3 Geschosse	913	nicht geprüft
2559	0	Wohnzone 3-geschossig	Wohnzone, 3 Geschosse	953	nicht geprüft
2558	0	Wohnzone 3-geschossig	Wohnzone, 3 Geschosse	1 396	nicht geprüft
2557	0	Wohnzone 3-geschossig	Wohnzone, 3 Geschosse	573	nicht geprüft

Total unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in rechtskräftiger Nutzungsplanung				34 363	
--	--	--	--	--------	--

Geplante Änderungen in Wohn-, Misch- und Kernzonen (AHOP Kap. 3.2)

+ Einzonungen in Wohn-, Misch- und Kernzonen

Grundstück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch-kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung lokal neu	anrechenbare Fläche in m2	Prüfung AGR
----------------	--------------------------	---------------------	------------------------	----------------------------	---------------------------	-------------

Erhebung der unüberbauten Bauzonen

Roggwil (BE)
Wohn-, Misch- und Kernzonen



Total Einzonungen in Wohn-, Misch- und Kernzonen						0
+ Umzonungen übrige Bauzonen in Wohn-, Misch- und Kernzonen						
Grundstück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch-kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung lokal neu	anrechenbare Fläche in m2	Prüfung AGR
Total Umzonungen übrige Bauzonen in Wohn-, Misch- und Kernzonen						0
- Auszonungen von Wohn-, Misch- und Kernzonen						
Grundstück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch-kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung lokal neu	anrechenbare Fläche in m2	Prüfung AGR
Total Auszonungen von Wohn-, Misch- und Kernzonen						0
- Umzonungen von Wohn-, Misch und Kernzonen in übrige Bauzonen						
Grundstück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch-kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung lokal neu	anrechenbare Fläche in m2	Prüfung AGR
Total Umzonungen von Wohn-, Misch und Kernzonen in übrige Bauzonen						0
Bilanz geplante Änderungen in den Wohn-, Misch und Kernzonen						0

Erhebung der unüberbauten Bauzonen

Roggwil (BE)
Wohn-, Misch- und Kernzonen



Nicht in der Bilanz berücksichtigte Änderungen
Umzonungen innerhalb von Wohn-, Misch- und Kernzonen

Grundstück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch-kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung lokal neu	anrechenbare Fläche in m2	Prüfung AGR
----------------	--------------------------	---------------------	------------------------	----------------------------	---------------------------	-------------

Zusammenfassung					davon akzeptierte
Total unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in rechtskräftiger Nutzungsplanung					34 363
+ Total Einzonungen in Wohn-, Misch- und Kernzonen					0
+ Total Umzonungen übrige Bauzonen in Wohn-, Misch- und Kernzonen					0
- Total Auszonungen von Wohn-, Misch- und Kernzonen					0
- Total Umzonungen von Wohn-, Misch und Kernzonen in übrige Bauzonen					0
Total unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen nach Ortsplanungsrevision					34 363
					0

Erhebung der unüberbauten Bauzonen

Roggwil (BE)
Arbeitszonen

Bestehende unüberbaute Arbeitszonen (AHOP Kap. 3.1)

Überprüfte und ergänzte unüberbaute Arbeitszonen (AHOP Kap. 3.1, Schritte 1-3)

Grund- stück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch- kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung kantonal	anrechenbare Fläche in m2	Prüfung AGR
3004		0	Arbeitszone 1	Arbeitszone	2 230	nicht geprüft
956		0	Arbeitszone 1	Arbeitszone	2 415	nicht geprüft
3034		0	Arbeitszone 1	Arbeitszone	4 606	nicht geprüft
517		0	Arbeitszone 1	Arbeitszone	1 028	nicht geprüft
2234		0	Arbeitszone 1	Arbeitszone	2 322	nicht geprüft
1685		0	Arbeitszone 1	Arbeitszone	2 202	nicht geprüft
2603		0	Arbeitszone 2	Arbeitszone	2 548	nicht geprüft
2507		0	Arbeitszone 2	Arbeitszone	1 249	nicht geprüft
726.01		0	Arbeitszone 2	Arbeitszone	7 562	nicht geprüft
289		0	Arbeitszone 3	Arbeitszone	2 426	nicht geprüft
290		0	Arbeitszone 3	Arbeitszone	814	nicht geprüft
472		0	Arbeitszone 3	Arbeitszone	2 887	nicht geprüft
986		0	Arbeitszone 3	Arbeitszone	3 002	nicht geprüft
1401		0	Arbeitszone 3	Arbeitszone	2 393	nicht geprüft
1454		0	Arbeitszone 3	Arbeitszone	3 335	nicht geprüft

Erhebung der unüberbauten Bauzonen

Roggwil (BE)
Arbeitszonen



1555	0	Arbeitszone 3	Arbeitszone	2 177	nicht geprüft
Total unüberbaute Arbeitszonen in rechtskräftiger Nutzungsplanung					
				43 195	

Geplante Änderungen in Arbeitszonen (AHOP Kap. 3.2)

+ Einzonungen in Arbeitszonen

Grundstück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch-kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung lokal neu	anrechenbare Fläche in m2	Prüfung AGR
Total Einzonungen in Arbeitszonen						0

+ Umzonungen übrige Bauzonen in Arbeitszonen

Grundstück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch-kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung lokal neu	anrechenbare Fläche in m2	Prüfung AGR
Total Umzonungen übrige Bauzonen in Arbeitszonen						0

- Auszonungen von Arbeitszonen

Grundstück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch-kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung lokal neu	anrechenbare Fläche in m2	Prüfung AGR
Total Auszonungen von Arbeitszonen						0

- Umzonungen von Arbeitszonen in übrige Bauzonen					
Grundstück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch-kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung lokal neu	anrechenbare Fläche in m2
					Prüfung AGR
Total Umzonungen von Arbeitszonen in übrige Bauzonen					0
Bilanz geplante Änderungen in den Arbeitszonen					0

Nicht in der Bilanz berücksichtigte Änderungen					
Umzonungen innerhalb von Arbeitszonen					
Grundstück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch-kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung lokal neu	anrechenbare Fläche in m2
					Prüfung AGR

Erhebung der unüberbauten Bauzonen

Roggwil (BE)
Arbeitszonen

Zusammenfassung	davon akzeptierte
Total unüberbaute Arbeitszonen in rechtskräftiger Nutzungsplanung	43 195 0
+ Total Einzonungen in Arbeitszonen	0 0
+ Total Umzonungen übrige Bauzonen in Arbeitszonen	0 0
- Total Auszonungen von Arbeitszonen	0 0
- Total Umzonungen von Arbeitszonen in übrige Bauzonen	0 0
Total unüberbaute Arbeitszonen nach Ortsplanungsrevision	43 195 0

Erhebung der unüberbauten Bauzonen

Roggwil (BE)

Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit

Bestehende unüberbaute Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit (AHOP Kap. 3.1)

Überprüfte und ergänzte unüberbaute Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit (AHOP Kap. 3.1, Schritte 1-3)

Grundstück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch-kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung kantonal	anrechenbare Fläche in m ²	Prüfung AGR
562		0	Zone für öffentliche Nutzung I	Zone für öffentliche Nutzungen	1 214	nicht geprüft
1054		0	Zone für öffentliche Nutzung I	Zone für öffentliche Nutzungen	1 314	nicht geprüft
1644		0	Zone für öffentliche Nutzung I	Zone für öffentliche Nutzungen	1 627	nicht geprüft
1090		0	Zone für öffentliche Nutzung I	Zone für öffentliche Nutzungen	1 822	nicht geprüft
1094		0	Zone für öffentliche Nutzung I	Zone für öffentliche Nutzungen	2 704	nicht geprüft
674		0	Zone für öffentliche Nutzung I	Zone für öffentliche Nutzungen	2 723	nicht geprüft
685		0	Zone für öffentliche Nutzung I	Zone für öffentliche Nutzungen	848	nicht geprüft
1422		0	Zone für öffentliche Nutzung I	Zone für öffentliche Nutzungen	1 702	nicht geprüft
1460		0	Zone für öffentliche Nutzung I	Zone für öffentliche Nutzungen	918	nicht geprüft

Total unüberbaute Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit in rechtskräftiger Nutzungsplanung

14 871

Geplante Änderungen in Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit (AHOP Kap. 3.2)

+ Einzonungen in Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit

Grundstück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch-kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung lokal neu	anrechenbare Fläche in m ²	Prüfung AGR

Erstellungsdatum
04.03.2024

Erhebung der unüberbauten Bauzonen

Roggwil (BE)

Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit

Total Einzonungen in Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit					0
+ Umzonungen übrige Bauzonen in Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit					
Grundstück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch-kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung lokal neu	anrechenbare Fläche in m2 Prüfung AGR
Total Umzonungen übrige Bauzonen in Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit					0
- Auszonungen von Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit					
Grundstück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch-kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung lokal neu	anrechenbare Fläche in m2 Prüfung AGR
Total Auszonungen von Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit					0
- Umzonungen von Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit in übrige Bauzonen					
Grundstück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch-kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung lokal neu	anrechenbare Fläche in m2 Prüfung AGR
Total Umzonungen von Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit in übrige Bauzonen					0
Bilanz geplante Änderungen in den Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit					0

Erhebung der unüberbauten Bauzonen

Roggwil (BE)
Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit

Nicht in der Bilanz berücksichtigte Änderungen

Umzonungen innerhalb von Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit

Grundstück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch-kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung lokal neu	anrechenbare Fläche in m2	Prüfung AGR

Zusammenfassung					davon akzeptierte
Total unüberbaute Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit in rechtskräftiger Nutzungsplanung					14 8710
+ Total Einzonungen in Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit					00
+ Total Umzonungen übrige Bauzonen in Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit					00
- Total Auszonungen von Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit					00
- Total Umzonungen von Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit in übrige Bauzonen					00
Total unüberbaute Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit nach Ortsplanungsrevision					14 8710

Erhebung der unüberbauten Bauzonen

Roggwil (BE)
Hotel- und Ferienhauszonen

Bestehende unüberbaute Hotel- und Ferienhauszonen (AHOP Kap. 3.1)

Überprüfte und ergänzte unüberbaute Hotel- und Ferienhauszonen (AHOP Kap. 3.1, Schritte 1-3)

Grundstück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch-kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung kantonal	anrechenbare Fläche in m2	Prüfung AGR
Total unüberbaute Hotel- und Ferienhauszonen in rechtskräftiger Nutzungsplanung						0

Geplante Änderungen in Hotel- und Ferienhauszonen (AHOP Kap. 3.2)

+ Einzonungen in Hotel- und Ferienhauszonen

Grundstück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch-kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung lokal neu	anrechenbare Fläche in m2	Prüfung AGR
Total Einzonungen in Hotel- und Ferienhauszonen						0

+ Umzonungen übrige Bauzonen in Hotel- und Ferienhauszonen

Grundstück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch-kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung lokal neu	anrechenbare Fläche in m2	Prüfung AGR
Total Umzonungen übrige Bauzonen in Hotel- und Ferienhauszonen						0

- Auszonungen von Hotel- und Ferienhauszonen

Grundstück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch-kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung lokal neu	anrechenbare Fläche in m2	Prüfung AGR
----------------	--------------------------	---------------------	------------------------	----------------------------	---------------------------	-------------

Erhebung der unüberbauten Bauzonen

Roggwil (BE)
Hotel- und Ferienhauszonen

Total Auszonungen von Hotel- und Ferienhauszonen					0
- Umzonungen von Hotel- und Ferienhauszonen in übrige Bauzonen					
Grundstück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch-kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung lokal neu	anrechenbare Fläche in m2 Prüfung AGR
Total Umzonungen von Hotel- und Ferienhauszonen in übrige Bauzonen					0
Bilanz geplante Änderungen in den Hotel- und Ferienhauszonen					0
Nicht in der Bilanz berücksichtigte Änderungen					
Umzonungen innerhalb von Hotel- und Ferienhauszonen					
Grundstück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch-kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung lokal neu	anrechenbare Fläche in m2 Prüfung AGR

Erhebung der unüberbauten Bauzonen

Roggwil (BE)
Hotel- und Ferienhauszonen

Zusammenfassung	davon akzeptierte
Total unüberbaute Hotel- und Ferienhauszonen in rechtskräftiger Nutzungsplanung	0
+ Total Einzonungen in Hotel- und Ferienhauszonen	0
+ Total Umzonungen übrige Bauzonen in Hotel- und Ferienhauszonen	0
- Total Auszonungen von Hotel- und Ferienhauszonen	0
- Total Umzonungen von Hotel- und Ferienhauszonen in übrige Bauzonen	0
Total unüberbaute Hotel- und Ferienhauszonen nach Ortsplanungsrevision	0