

Einwohnergemeinde Roggwil

Revision der Ortsplanung

Mitwirkungsbericht

Dezember 2024

Inhalt

A	Zusammenfassung	3
1.	Gegenstand	3
2.	Verfahren und Eingaben	3
3.	Ergebnis der Mitwirkung	3
B	Eingaben und Stellungnahmen	4
1.	Allgemein	4
2.	Baureglement	6
3.	Zonenplan Siedlung	8
4.	Schutzzonenplan / Inventarplan	13
5.	Zonenplan Gewässerräume / Inventarplan	13
6.	Richtplan Verkehr	15

A Zusammenfassung

1. Gegenstand

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung wurde im Jahr 1995 genehmigt. Das Baureglement und der Zonenplan wurden im Rahmen einer Teilrevision im Jahr 2010 vollständig überarbeitet. Seither wurden verschiedene Anpassungen vorgenommen und verschiedene Überbauungsordnungen erlassen. Zuletzt wurde das Baureglement an die Vorgaben der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) angepasst. Mit der Raumplanungsgesetzgebung des Bundes, dem kantonalen Richtplan und der kantonalen Baugesetzgebung wurden in den vergangenen Monaten und Jahren die wichtigsten übergeordneten Vorgaben in wesentlichen Punkten überarbeitet, wodurch sich im Bereich der kommunalen Planung eine Reihe von Änderungen hinsichtlich der Vorgaben und der Methodik der Erarbeitung ergibt (vgl. Erläuterungsbericht, Ziff. 1).

2. Verfahren und Eingaben

Um die Ortsplanung den geänderten Vorgaben und Zielsetzungen anzupassen, hat der Gemeinderat von Roggwil beschlossen, eine Revision der Ortsplanung auszulösen. Die Planung erfolgt im ordentlichen Verfahren mit Mitwirkung, kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage, Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung und kantonaler Genehmigung. Der Gemeinderat hat vom 12. August bis zum 10. September 2024 die öffentliche Mitwirkung zur revidierten Ortsplanung gewährt. Am 12. August 2024 fand zudem eine Informationsveranstaltung für alle Interessierten statt, an welcher über die Planung und die ihr zugrunde liegenden Absichten und Ziele informiert wurde. Während der Mitwirkungsfrist konnten Interessierte und Betroffene Anregungen und Einwendungen zur Planung einreichen. Während der Mitwirkungsfrist gingen 19 schriftliche Eingaben ein.

Die Mitwirkungseingaben und die jeweiligen Stellungnahmen des Gemeinderats werden im vorliegenden Mitwirkungsbericht dargelegt.

3. Ergebnis der Mitwirkung

Die Planungsunterlagen wurden aufgrund der Mitwirkungseingaben überprüft und überarbeitet. Insgesamt wurden aufgrund der Mitwirkung fünf Anpassungen an den Planungsinstrumenten vorgenommen (vgl. Lauf-Nrn. 002, 004, 010, 012 und 014). Die Anpassungen zur Lauf-Nr. 001 wurden bereits im Hinblick auf die Mitwirkung vorgenommen. Im vorliegenden Bericht wird u.a. aufgezeigt, in welchen Punkten die Mitwirkungseingaben zu Anpassungen an den Planungsinstrumenten geführt haben. Pro Natura hat bereits im Rahmen der Mitwirkung zur Revision der Gewässerräume, welche vom 21. Dezember 2017 bis zum 14. Februar 2018 durchgeführt wurde, eine Eingabe formuliert. Diese soll auf expliziten Wunsch des Verfassers weiterhin berücksichtigt werden (vgl. Lauf-Nr.1).

B Eingaben und Stellungnahmen

1. Allgemein

Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme des Gemeinderates und Massnahmen
004	Die Parzelle Nr. 454, Bahnhofstrasse 36, ist privat und steht nicht zur Verfügung, jegliche Baumaterialien usw. ohne Fragen einfach abzustellen.	<i>Kenntnisnahme.</i>
006	Parzellen 1022, 514, 1235 und 1019, siehe Vorbemerkung gem. Eingabe. Sollte die Gemeinde am Konzept des Erhalts landwirtschaftlicher Freiräume festhalten, ist die Aufhebung der ZPP 6 in ihrer heutigen Form zwingend erforderlich. Gemäss dem kantonalen Baugesetz (Art. 73 BauG) sind Zonen mit Planungspflicht ausdrücklich für Gebiete vorgesehen, die einer baulichen Entwicklung zugeführt werden sollen. Das Beibehalten einer landwirtschaftlichen Fläche in einer ZPP, die eine Überbauung verhindern soll, stellt einen rechtswidrigen und rechtsmissbräuchlichen Einsatz eines Planungsinstrumentes dar, der allein schon im Sinne einer geordneten Rechtspflege aufgehoben werden muss.	<i>Die genannten Parzellen gelten innerhalb der ZPP als Bauzone und können entsprechend entwickelt werden. Das angrenzende Gebiet wird aktuell und bis auf Weiteres durch den Eigentümer landwirtschaftlich genutzt. Falls eine Änderung der Parzellengrenzen eine sinnvolle Bebauung inkl. Erschliessung eines Teilgebiets der ZPP ermöglichen würde, könnte für dieses Gebiet eine Teil-Überbauungsordnung bzw. eine Änderung der ZPP geprüft werden. Eine Teilüberbauung des Gebiets darf sich jedoch nicht negativ auf eine spätere Entwicklung des restlichen Gebiets auswirken. Falls ein solches Verfahren eingeleitet werden soll, ist dies in der Ortsplanungsrevision zu vermerken. An der ZPP wird in der vorliegenden Form festgehalten.</i>
006	Sollte die Gemeinde hingegen eine bauliche und siedlungsgestalterische Entwicklung auf den landwirtschaftlichen Teilen der ZPP 6 beabsichtigen, müssen klare Voraussetzungen in der Zonenplanung geschaffen werden. Mit der Aufnahme landwirtschaftlicher Parzellen in die ZPP 6 ist ein solcher Schritt de facto vollzogen worden und muss nun in der Zonenplanung konsequent umgesetzt werden. Hierbei sind allenfalls Gebiete für eine öffentliche Nutzung (ZÖN) im Sinne eines Dorfzentrums auszuscheiden. Falls eine solche Umsetzung derzeit aufgrund von Rücksichtnahmen auf die Landeigentümer nicht möglich ist, sind im Sinne der Planbeständigkeit Voraussetzungen zu schaffen, dass ein solcher Schritt auch ausserhalb einer vollständigen Zonenplanungsrevision vollzogen werden kann. Der Bericht zur Siedlungsentwicklung	<i>Siehe oben. Die Fläche eignet sich nicht für ein Dorfzentrum.</i>

Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme des Gemeinderates und Massnahmen
	nach innen ist konsequenterweise entsprechend anzupassen. Damit würde der Weg geebnet für eine harmonische Überbauung des gesamten Gebiets der ZPP 6.	
006	Sollte die Gemeinde kein Interesse an einem ganzheitlichen Vorgehen haben, erwarten wir zumindest, dass die Vorgaben der ZPP 6 den aktuellen Gegebenheiten angepasst werden, sodass eine Überbauung unserer Parzellen ohne raumplanerische Hürden möglich wird. In diesem Zusammenhang erwarten wir eine Bestandesgarantie sowie die Möglichkeit zur Fortsetzung der eingeleiteten Bereinigung der Parzellengrenzen.	<i>Dem Verfasser der Eingabe wurde der Weg für die gewünschte Anpassung vor einigen Jahren aufgezeigt, das Verfahren wurde aber auf dessen expliziten Wunsch nicht weiterverfolgt. Entsprechend fehlen aktuell die erforderlichen Grundlagen, um im Rahmen der OP-Revision die Anpassungen vornehmen zu können.</i>
009	Aus unserer Sicht werden sinnvolle und notwendige Weichen für die Zukunft und Weiterentwicklung von Roggwil gestellt. Wir begrüssen namentlich die räumliche Verdichtung nach innen, die Anpassung des Baureglements, und dass auf weitere Einzonungen verzichtet wird. Deshalb haben wir keine Eingaben zu den obengenannten Geschäften. Wir möchten an dieser Stelle allen Beteiligten für die geleisteten Arbeiten herzlich danken.	<i>Kenntnisnahme.</i>
014	<i>Antrag:</i> Für den An- und Abtransport von Deponie- und Ziegeleiprodukten in der UeO Ziegelwald Erweiterung Süd sei ein direkter Verkehrsanschluss an das Strassennetz in St. Urban/Pfaffnau einzubeziehen. <i>Begründung:</i> Transporte sind umweltrelevant. Sie sind Teil des Kant. Sachplans ADT, mit den Grundsätzen 9 und 10.	<i>Die Planung und die entsprechende Stellungnahme zur Erweiterung der Ziegelwerke AG erfolgt in einem separaten Verfahren.</i>
015	<i>Antrag:</i> Wir regen an, dass Sie vor einer Innenverdichtung im Bereich Bahnhofstrasse zuerst eine Sanierung der Abwasserinfrastruktur durchführen. <i>Begründung:</i> (...) haben wir festgestellt, dass die Kanalisation im Unt. Bündtenacker nicht mehr leistungsfähig genug ist, um das Schmutzwasser der angeschlossenen Liegenschaften zu bewältigen. Das Gebiet	<i>Die Gemeinde hat bereits eine Zustandsanalyse vorgenommen und gestützt darauf die Schwachstellen im Bereich des unteren Bündtenackerwegs mit der Sanierung der Bahnhofstrasse behoben.</i>

Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme des Gemeinderates und Massnahmen
	um den Unt. Bündtenacker ist in der Vergangenheit stets gewachsen. Deshalb regen wir an, dass Sie vor einer Innenverdichtung im Bereich Bahnhofstrasse zuerst eine Sanierung der Abwasserinfrastruktur durchführen. Vor allem im Sommer bei starken Gewittern ist der Druck auf die Infrastruktur gross. Im Roggwiler vom August 2024 haben wir gelesen, dass eine Bestandesaufnahme der Abwassersysteme in Roggwil durchgeführt wird. Wir möchten anregen, dass eine reine Bestandesaufnahme nicht ausreicht, sondern eine Sanierung in den nächsten Jahren angegangen werden muss.	
016	Kann die Überbauungsordnung Nr. 2 im Zug der Ortsplanrevision überarbeitet werden? Wenn ja, wie ist das Vorgehen und wie gross ist der Spielraum?	<i>Eine Überarbeitung der Überbauungsordnung Nr. 2 ist grundsätzlich möglich, müsste jedoch in einem separaten Verfahren erfolgen. Eine höhere Ausnützung liegt im Interesse der Gemeinde, bedingt jedoch die vorgängige Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (vgl. Art. 99a BauV). Das daraus resultierende Richtprojekt kann dann als Grundlage für die Änderung resp. den Erlass der Planungsinstrumente (ZPP, UeO) dienen. Die Änderung der ZPP bzw. der Erlass einer neuen UeO setzt ein ordentliches Planerlassverfahren voraus. Falls ein solches Verfahren eingeleitet werden soll, ist dies in der Ortsplanungsrevision zu vermerken.</i>

2. Baureglement

Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
001	Im Baureglement Art. 526, Fliessgewässer, sollte die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des Gewässerraums, ihre Einschränkungen (GSchV, ChemRRV), aber auch deren Abgeltung (DZV) explizit erwähnt werden.	<i>Diese Eingabe bezieht sich auf eine ältere Version des Baureglements vom Dezember 2017. Die Fliessgewässer werden neu in Art. 525 behandelt. Die landwirtschaftliche Nutzung wird in dieser revidierten Fassung bereits ausreichend behandelt. Die weiteren Punkte sind im übergeordneten Recht geregelt und müssen nicht wiederholt werden.</i>

Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
013	<p>Ich habe bei der Informationsveranstaltung festgestellt das bei der ZÖN D neu die Ergänzung «mit Parkierung» ergänzt wird. Ich bin der Meinung das Parkplätze nicht oberirdisch realisiert werden sollten, sondern unterirdisch in einer Tiefgarage. Falls Parkplätze oberirdisch realisiert werden, sollten diese nur als Übergangslösung dienen.</p>	<p><i>Die Gemeinde sieht sich aufgrund der aktuellen Parkplatzsituation und speziell im Zusammenhang mit der beabsichtigten Entwicklung am Hofmattenweg gezwungen, rasch zu handeln. Dabei müssen auch kurzfristige und wirtschaftlich tragbare Lösungen in Betracht gezogen werden. Bei einer zukünftigen Weiterentwicklung der Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN) D wird die Option einer unterirdischen Parkierung zu prüfen sein. Für die unmittelbare Entlastung soll jedoch kurzfristig die Möglichkeit geschaffen werden, oberirdische Parkplätze bereitzustellen. Auf eine Anpassung der Bestimmung aufgrund der Mitwirkungseingabe wird daher verzichtet.</i></p>
014	<p><i>Antrag:</i> Der unter der «Lesehilfe» aufgeführte Hinweis «Bedeutung der Landwirtschaft» ist zu streichen. <i>Begründung:</i> Er ist ohne Rechtsgrundlagen.</p>	<p><i>Die Textpassage wird gestrichen.</i></p>
014	<p><i>Antrag:</i> Einzufügen sind die rechtlichen Grundlagen betreffend der landwirtschaftlichen Nutzung der Uferräume. <i>Begründung:</i> Die Nutzung der Uferbereiche sind eingeschränkt, GSchV, Art. 41 c, ChemRRV. (siehe auch Mitwirkungseingabe Pro Natura Oberaargau, 14. Februar 2018).</p>	<p><i>Auf die Wiederholung von übergeordnetem Recht wird zugunsten einer besseren Übersicht verzichtet. Stattdessen wird in der Hinweisspalte auf die jeweils einschlägigen übergeordneten Bestimmungen verwiesen.</i></p>
019	<p><i>Antrag:</i> (...) ersuche ich Sie um nachfolgend aufgeführte dringende Korrektur im Baureglement. Anpassung der Massvorgaben für Dachaufbauten Pos. 414.5: ⁵ Lukarnen und Dacheinschnitte sind nur auf einer Ebene zulässig und dürfen zusammen mit anderen Dachaufbauten nicht mehr als 2/3 des-zugehörigen Fassadenabschnitts des Obersten Geschosses aufweisen. Dachflächenfenster werden auf dieser Ebene nicht mit eingerechnet. In einer zweiten Ebene des Daches sind nur Dachflächenfenster und Gauen gestattet. <i>Begründung:</i> In Roggwil wurde in den letzten Jahren und auch zukünftig rege gebaut. Dies benötigt jeweils immer mehr kostbares Kulturland.</p>	<p><i>Die kantonale Denkmalpflege verlangt eine einschränkende Regelung in Bezug auf die zulässigen Dachaufbauten in Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern, weshalb der Artikel nicht im Sinne der Eingabe angepasst werden kann.</i></p>

Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
	Das ist nicht länger so tragbar. Mit dieser Anpassung können Liegenschaften mit vorhandenem ungenutztem Volumen nun effizienter ausgebaut- und somit neuer Wohnraum auf bestehenden Parzellen geschaffen werden.	

3. Zonenplan Siedlung

Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
002	<p><i>Antrag:</i> Wir beantragen (...) die ganze Parzelle GB 1316 für die Nutzung als Bauland einzuzonen. Dies entspricht den heutigen politischen Vorgaben der Verdichtung und ergänzt den bisherigen Quartiercharakter angrenzend an die Mittelstrasse.</p> <p><i>Begründung:</i> Schweizweit ist bekannt, dass Wohnraum stetig knapper wird, die Wohnbevölkerung nimmt laufend zu, Kulturland soll nicht weiter vernichtet werden. Die örtlichen Behörden werden angehalten in den Ortsplanungen entsprechend die Verdichtung zu fördern und nicht weiteres Kulturland zu vernichten.</p> <p>Mit Erstaunen haben wir nun vom aktuellen Vorschlag gelesen und möchten auf folgende Punkte hinweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nur der ehemalige landwirtschaftliche Betrieb mit rund 1'000 m² soll eingezont werden – Anfang 1980 wurde das Gebiet Mittelstrasse neu erschlossen, damals war anfänglich auch geplant, die Parzelle GB 1316 zu Bauland einzuzonen. Dies wurde nachträglich korrigiert und weiter der Bauernhofzone zugeordnet, damit der landwirtschaftliche Betrieb weiter betrieben werden konnte. – Die Erschliessung wurde seitens Mittelstrasse dennoch so ausgelegt und erstellt, dass ein späterer Anschluss von Liegenschaften auf der GB 1316 ohne weitere Anpassungen erfolgen könnten, da eine spätere Einzonung schon damals zur Verdichtung vorgesehen wurde. 	<p><i>Eine Einzonung der gesamten Parzelle würde nur Sinn machen, wenn auch die Parz. Nr. 454 eingezont würde. Der entsprechende Eigentümer hat jedoch kein Interesse daran. Dem Antrag wird teilweise entsprochen und der Teil bis und mit Mittelstrasse eingezont. Damit das Gebiet eingezont werden kann, müssen insbesondere folgende übergeordnete Anforderungen erfüllt sein:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>Es ist nachzuweisen, dass das Vorhaben am bestehenden Standort realisiert werden muss und keine Alternativstandorte in Frage kommen, die kein Kulturland betreffen.</i> – <i>Um einen haushälterischen Umgang mit dem Boden sicherzustellen, ist zudem eine Mindestdichte von 0.5 Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) festzulegen (gem. Art. 11c Bauverordnung zum Kulturland).</i> – <i>Die Einzonung kann nur bedingt erfolgen, d.h. das Bauland muss innerhalb einer bestimmten Frist überbaut werden, ansonsten wird es wieder der Landwirtschaftszone zugewiesen.</i> – <i>Der Bedarf der Gemeinde an zusätzlichem Bauland muss nachgewiesen werden. Da die Gemeinde Roggwil über grosse Reserven innerhalb der Bauzone verfügt und der benachbarte Grundeigentümer keine Einzonung möchte, wird die Einzonung auf eine Teilfläche beschränkt.</i> – <i>Für die Einzonung wird eine Mehrwertabgabe gemäss Reglement</i>

Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
	<ul style="list-style-type: none"> – Mit der heutigen «kleinen» Einzonung wird eine Bauernhofzone ohne Hof inmitten von Einfamilienhäusern als Enklave belassen, was aus unserer Beurteilung wenig sinnvoll ist. – Die bisherige Nutzung diente den Pferden zum Auslauf und wurde mit einigen Obstbäumen ergänzt. – Eine herkömmliche Bewirtschaftung ist kaum möglich und auch wenig sinnvoll innerhalb der aktuellen Wohnsituation, weiter müsste die Zufahrt sicher auch neu geregelt werden – Gras, Heu und Schafe wäre so die einzige sinnvolle Nutzung. 	<p><i>über die Mehrwertabgabe (MWAR) fällig.</i></p>
003	<p>Um spätere Streitigkeiten beim Verkauf der Liegenschaft «Restaurant Rössli» vorzubeugen, ist es erforderlich, dass Familie Hans Peter Lanz (St. Urbanstrasse 70) mit Samuel Lanz (Moosstrasse 2) eine Marchbereinigung der Grundstücke vornimmt.</p> <p>Wir bitten um Mitteilung; bis wann der Geometer die neue Grenzlinie festgelegt haben muss, damit diese wie gewünscht in der neuen Ortsplanung eingetragen werden kann.</p>	<p><i>Allfällige Anpassungen an den Zonengrenzen können bis zur öffentlichen Auflage mitgeteilt werden. Die Parzellengrenzen können bis zur Genehmigungseingabe angepasst werden, die Gemeinde würde aber eine möglichst frühzeitige Erledigung begrüßen.</i></p>
004	<p>Gibt es in Roggwil nur noch die Bahnhofstrasse zum Überbauen? Es gäbe in Roggwil noch andere Orte, wo Sanierungs- und Altbauten stehen.</p>	<p><i>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Eigentümer keine Um-/Aufzonung seines Grundstücks wünscht. Die Parzelle wird demnach in der Bauernhofzone belassen.</i></p>
005	<p><i>Antrag:</i> Vom Grundstück Nr. 2460 (angrenzend an das Grundstück 2756) sei derjenige Teil, der an das Grundstück 2756 grenzt im Umfang von 30 m südwärts neu in die Bauzone einzuzonen. Das dann verbleibende Restgrundstück der Parzelle Nr. 2460 kann abparzelliert und weiterhin in der Landwirtschaftszone bleiben.</p> <p><i>Begründung:</i> Mit dem neuen Schmittenwaldweg ist auch das Grundstück Nr. 2460 erschlossen. Wenn vom an das Grundstück Nr. 2726 grenzende Teil des Grundstückes Nr. 2460 eine Fläche von 30 m südwärts als Bauland eingezont wird, können dort zwei weitere Einfamilienhäuser (allenfalls ein Doppelhaus) an schöner Lage erstellt werden.</p>	<p><i>Eine zweckmässige Bebauung des Grundstücks würde eine ganze Reihe von Ausnahmen bedingen, dessen Gewährung nicht realistisch ist. Das Areal eignet sich nicht für eine Baulanderweiterung.</i></p> <p><i>Das Grundstück grenzt direkt an Wald, beinhaltet ein Fliessgewässer und befindet sich zudem ca. hälftig in einem Gefahrengebiet (mittlere Gefährdung). In Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Gemäss Art. 25 KWaG ist</i></p>

Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
	<p>Ein Blick auf dieses Quartier zeigt sofort, dass mit der Einzonung dieses Teilstückes eine Baulücke gefüllt und das Quartier aufgewertet werden kann.</p>	<p><i>bei Bauten ein Abstand zum Wald von mindestens 30 m einzuhalten. Der ausgeschiedene Gewässerraum vermindert die Bebaubarkeit zusätzlich. Damit das Gebiet eingezont werden kann, müssten zudem folgende übergeordnete Anforderungen erfüllt sein:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Es ist nachzuweisen, dass das Vorhaben am bestehenden Standort realisiert werden muss und keine Alternativstandorte in Frage kommen, die kein Kulturland betreffen. – Um einen haushälterischen Umgang mit dem Boden sicherzustellen, ist zudem eine Mindestdichte von 0.5 Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) festzulegen (gem. Art. 11c Bauverordnung zum Kulturland). – Die Einzonung kann nur bedingt erfolgen, d. h. das Bauland muss innert einer bestimmten Frist überbaut werden, ansonsten wird es wieder der Landwirtschaftszone zugewiesen. – Der Bedarf der Gemeinde an zusätzlichem Bauland muss nachgewiesen werden. Da die Gemeinde Roggwil über grosse Reserven innerhalb der Bauzone verfügt, ist der Handlungsspielraum für Einzonungen sehr gering. – Für die Einzonung wird eine Mehrwertabgabe gemäss Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) fällig.
007	<p><i>Antrag:</i> Gerne würden wir das Grundstück Nr. 715 wieder als Bauland nutzen. <i>Begründung:</i> Da wir von privater Seite bereits Anfragen betreffend Bauplanung erhalten haben, aber auch selber zeitnah an einer Bauplanung interessiert sind, können wir Ihnen versichern, dass wir das Land klar nicht als Baulandreserve betrachten würden.</p>	<p><i>Das Areal liegt gemäss der Gewässerschutzverordnung innerhalb der Grundwasserschutzzone S2, womit faktisch ein Bauverbot gilt. Eine Einzonung des Areals ist damit nicht möglich.</i></p>
008	<p><i>Antrag:</i> (...) Umzonung des Grundstücks Nr. 1559 in die Bauzone. <i>Begründung:</i> Die Parzelle ist von besiedeltem Gebiet umgeben und daher mit den heutigen Pflege- und Erntemaschinen schwer zugänglich. Sie liegt nahe am öffentlichen Verkehr (ASM Haltestelle Buchägerten).</p>	<p><i>Da die Gemeinde Roggwil bereits heute über grosse Reserven innerhalb der Bauzone verfügt, lehnt der Gemeinderat die Einzonung der Parzelle im Rahmen dieser Revision ab. Das Gebiet ist zwar von der Region als Vorranggebiet Siedlungserweiterung Wohnen vorgemerkt, dennoch</i></p>

Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
	<p>Aus unserer Sicht macht es Sinn, diese, oder ein Teil davon, für späteren Baulandbedarf für Neuzuzüger, in die Bauzone zu überführen. Auch im Zusammenhang mit der neu geschaffenen Zone Buchägerten.</p>	<p>gelten für die Einzonung hohe Anforderungen, da die Parzelle Kulturland resp. Fruchtfolgefleichen betrifft. Damit das Gebiet eingezont werden kann, müssten insb. folgende übergeordnete Anforderungen erfüllt sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die gesamte Fruchtfolgefleiche (11'050 m²) ist zu kompensieren. – Um einen haushälterischen Umgang mit dem Boden sicherzustellen, ist zudem eine Mindestdichte von 0.5 Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) festzulegen (gem. Art. 11c Bauverordnung zum Kulturland). – Die Einzonung kann nur bedingt erfolgen, d. h. das Bauland muss innert einer bestimmten Frist überbaut werden, ansonsten wird es wieder der Landwirtschaftszone zugewiesen. – Für die Einzonung wird eine Mehrwertabgabe gemäss Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) fällig.
009	<p>Im Zonenplan sind etliche, fertiggestellte Bauten noch gestrichelt dargestellt (Bsp. Bahnhofstrasse 68-72, div. Gebäude Gassenacher). Hat dies einen speziellen Grund?</p>	<p>Die amtliche Vermessung, welche den Plänen hinterlegt ist, wird im Hinblick auf die Genehmigungseingabe aktualisiert.</p>
012	<p><i>Antrag:</i> Entlang der Bahnhofstrasse westseitig bis zur natürlichen Grenzziehung durch die Langete soll die Erhöhung der Bauzone auf W3 erweitert werden.</p> <p>Sofern dies aufgrund des potenziellen Verlusts des Einfamilienhauscharakters entlang des Grünauwegs nordseitig nicht möglich ist, bitte ich alternativ zu prüfen, ob durch eine Teilung des Grundstücks Nr. 1985 der vordere Teil hin zur Bahnhofstrasse im Sinne der Innenverdichtung eine Änderung der Bauzone hin zu W3 erfahren darf.</p> <p><i>Begründung:</i> Nach dem aktuellen Entwurf des neuen Zonenplans unterliegen sämtliche Grundstücke westseitig entlang der Bahnhofstrasse zwischen dem Dorfkern und der Langete bis auf die Parzelle 1985 der Bauzone W3.</p>	<p>Die Aufzonung kann vorgenommen werden, da diese zur Siedlungsentwicklung nach innen beiträgt. Als Nachweis muss für den unbebauten Teil eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.45 (gem. Massnahmenblätter A_01 und A_07 des kantonalen Richtplans) festgelegt werden. Ggf. wird für die Aufzonung eine Mehrwertabgabe gemäss Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) fällig.</p>

Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
013	<p>Ich habe mich entschieden, auf eine Entschädigung für die Auszonung des Baulandes W2 im Gsteig (Parzelle 827/1362/716) zu verzichten. Der Auszonung werde ich jedoch nur zustimmen, wenn auf der Parzelle 1644 eine Umzonung durchgeführt wird, damit ich ein Einstellraum/Halle realisieren kann.</p>	<p><i>Kenntnisnahme, ist so vorgesehen.</i></p>
018	<p>Wir ersuchen Sie, auf der genannten Parzelle eine Abparzellierung vorzunehmen. Aus dem Grundstück Nr. 842 ca. 6'102 m² Gewerbefläche sollen drei Parzellen entstehen. Parzelle Nr. 842, ca. 3'354 m² dient weiterhin als Gewerbezone. Neue Parzelle X, ca. 1'284 m² und Parzelle Y, ca. 1'464 m² sollen zur Wohnzone umgeschrieben werden.</p>	<p><i>Aufgrund der benachbarten Arbeitsnutzung sind Konflikte mit der Wohnnutzung absehbar, zudem befindet sich die Fläche teilweise unmittelbar an der Bahnlinie. Die Gemeinde lehnt die Umzonung daher ab. Mit der Umzonung würde neues Wohnbauland geschaffen, weshalb zudem folgende übergeordnete Anforderungen erfüllt sein müssten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>– Das Land muss erschlossen sein resp. die Erschliessung muss gewährleistet sein.</i> <i>– Um einen haushälterischen Umgang mit dem Boden sicherzustellen, ist zudem eine Mindestdichte von 0.45 Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) festzulegen (gem. Massnahmenblätter A_01 und A_07 des kantonalen Richtplans).</i> <i>– Die Verfügbarkeit des Baulands müsste sichergestellt werden (vertragliche Bauverpflichtung).</i> <i>– Der Bedarf der Gemeinde an zusätzlichem Bauland muss nachgewiesen werden. Da die Gemeinde Roggwil über grosse Reserven innerhalb der Bauzone verfügt, ist der Handlungsspielraum für Einzonungen sehr gering.</i> <i>– Für die Umzonung wird mutmasslich eine Mehrwertabgabe gemäss Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) fällig.</i>
020	<p><i>Antrag:</i> Die Parzelle Nr. 1685 soll im Rahmen der Überarbeitung der baurechtlichen Grundordnung der Industriezone abgeschlagen und der Landwirtschaftszone zugeführt werden. Grundsätzlich wäre eine Umlage der Zone zu einer Drittpartei auch denkbar.</p>	<p><i>Aufgrund der gestiegenen Anforderungen an Einzonungen sollten Auszonungen gut überlegt sein. Einer ersatzlosen Auszonung des Grundstücks steht die Gemeinde deshalb kritisch gegenüber. Es soll vorgängig geprüft werden, ob das Bauland durch Dritte genutzt werden kann.</i></p>

4. Schutzzonenplan / Inventarplan

Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
010	<p><i>Antrag:</i> Als Eigentümer der Grundstücke Nr. 294, 1226 und als Bewirtschafter der Parzelle 1013 bitte ich Sie diese Parzellen aus dem Perimeter der Obstgärten auszuschliessen.</p> <p><i>Begründung:</i> Diese Parzellen werden zukünftig nicht mit neuen Obstbäumen bepflanzt werden.</p>	<p><i>Die Obstgärten werden aus dem Schutzzonenplan gelöscht und lediglich im Inventarplan dargestellt, welcher jeweils die aktuelle Situation abbildet.</i></p>
014	<p><i>Antrag:</i> Das Areal zwischen dem Hinterfeldweg und der Hintergasse sind ebenfalls als Landschaftsschongebiet zu bezeichnen.</p> <p><i>Begründung:</i> Die Hinweiskarte Kulturland wie der Sachplan Fruchtfolgeflächen bezeichnen das ganze Areal als FFF.</p>	<p><i>Die Festlegung der Landschaftsschongebiete stützt sich auf die Landschaftsschongebiete gemäss regionalem Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK). Die Gemeinde sieht keinen Bedarf, das Gebiet im Grossfeld auf kommunaler Ebene zu erweitern.</i></p>
017	<p><i>Antrag:</i> Der Bauzonenteil WG2 im Schutzplan ist ohne Hecken- und Feldgehölz Markierung darzustellen. Alternativ dazu ist die Entschädigung für die Aufhebung der Bauzone WG2 darzulegen.</p> <p><i>Begründung:</i> Im Zonenplan ist ein Teilbereich der Parz. 1068 als WG2 ausgeschieden – also Bauland. Im Schutzzonenplan ist der Bauzonenteil mit einem Raster aus grünen Punkten belegt – also Hecken und Feldgehölze und kann demzufolge nicht bebaut werden. Kann die Parzelle in bisherigen Umfang bebaut werden?</p>	<p><i>Hecken und Feldgehölze sind bundesrechtlich geschützt. Demzufolge könnte der angesprochene Teilbereich nur bebaut werden, wenn ein angemessener Ersatz sichergestellt ist (vgl. Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG). Über Ausnahmen vom Beseitigungsverbot entscheidet die Regierungsrätin oder der Regierungsrat (Art. 27 Abs. 2 NSchG). Gegenüber dem Wald ist zudem gemäss Art. 25 KWaG ein Abstand von 30 m einzuhalten. Im Schutzzonenplan ist die aktuelle Situation darzustellen, d.h. die Hecke kann nicht gelöscht werden.</i></p>

5. Zonenplan Gewässerräume / Inventarplan

Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
001	<p><i>Antrag:</i> Das Gewässernetz ist zu überprüfen und zu vervollständigen.</p> <p><i>Begründung:</i> Wir stellen fest, dass die im Zonenplan Gewässerräume dargestellten Fließgewässer unvollständig sind. So fehlt z. B. das Seijumatbächli im Abschnitt Ziegelei bis Rössli, oder das Hofmattegrebli bis Chalbermatte.</p>	<p><i>Diese Eingabe bezieht sich auf eine ältere Version des Zonenplans Gewässerräume vom Dezember 2017.</i></p> <p><i>Das Seijumatbächli im Abschnitt Ziegelei bis Rössli sowie das Hofmattegrebli wurden im Rahmen der Überarbeitung der Ortsplanungsrevision im Zonenplan Gewässerräume ergänzt.</i></p>

Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
001	Ebenso sind die auf Grund der Ökomorphologie festgelegten Gewässerräume zu überprüfen.	<i>Diese Eingabe bezieht sich auf eine ältere Version des Zonenplans Gewässerräume vom Dezember 2017. Die Gewässerräume wurden im Hinblick auf die Ortsplanungsrevision anhand der Ökomorphologie überprüft und bei Bedarf angepasst.</i>
001	Die im sog. übrigen Gemeindegebiet verwendete Darstellung der Gewässerräume, mit Farbcodierung und Legende, sollte auch besser in ihrer Masstäblichkeit erkennbar sein.	<i>Diese Eingabe bezieht sich auf eine ältere Version des Zonenplans Gewässerräume vom Dezember 2017. Die Darstellung der Gewässerräume wurde im Hinblick auf die Ortsplanungsrevision angepasst, so dass alle Gewässerräume als Korridore dargestellt sind.</i>
011	Konkrete Flächen der eingezeichneten Korridore bei Fliessgewässer sind unklar.	<i>Der Gewässerraum wird in der Regel mittig auf die Gewässerachse gelegt. So entsteht ein symmetrischer Gewässerraum und es gelten für die angrenzenden Grundeigentümer beidseitig dieselben Abstände (die Hälfte des im Plan bezeichneten Masses, gemessen ab der Gewässerachse). Bei stehenden Gewässern wird der Gewässerraum flächig inkl. dem erforderlichen Abstand über das Gewässer gelegt.</i>
011	Ist eine landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Freihaltekorridors zulässig und wenn ja, welche Nutzung ist erlaubt?	<i>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 Chemikalien-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.</i>
011	Erfolgt eine Entschädigung der Landbesitzer für Land, welches in den Freihaltekorridor eingezont wird?	<i>Es besteht kein Entschädigungsanspruch. Mit der Festlegung der Gewässerräume als Korridore werden die altrechtlichen Abstände abgelöst, so dass mindestens in Bezug auf die baulichen Möglichkeiten keine grossen Änderungen auftreten.</i>
017	Parz. 589 Brunnmatt	<i>Auf die Ausscheidung eines Gewässerraums kann lediglich in Ausnahmefällen, insbesondere bei eingedolten Gewässern ausserhalb des</i>

Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
	<p><i>Antrag:</i> Der Gewässerraum, Schutzzonen sind auf das absolute Minimum zu reduzieren. Im Bereich des eingedolten Teils ist vollständig auf die Schutzzone zu verzichten (...).</p> <p><i>Begründung:</i> (...) da der Bach offen nach Norden abfliessen kann – auf eine potenzielle Offenlegung der Eindolung wird von Seiten der Behörden verzichtet.</p>	<p><i>Siedlungsgebiets verzichtet werden. Der Gewässerraum wurde bereits im Rahmen des Planerlassverfahrens zur ZPP Nr. 15 Brunnmatt grundeigentümerverbindlich festgelegt und entsprechend bloss in den Zonenplan Gewässerräume übernommen.</i></p>
017	<p>Es ist der Eigentümerschaft detailliert und umfassend aufzuzeigen, welche Auswirkungen, Auflagen, Abstände, Massnahmen etc. sich aus dem Gewässerraum, der Schutzzonen, der Naturgefahren etc. ergeben. Auch ist darzulegen, wer für den Unterhalt und die Kosten des Gewässerraumes aufkommt.</p>	<p><i>Die Bestimmungen zum Gewässerraum sind in Art. 525 des Baureglements festgelegt. Die Festlegungen stützen sich auf Art. 36a Gewässerschutzgesetz (GSchG), Art. 41a ff. Gewässerschutzverordnung (GSchV), Art. 11 Baugesetz (BauG), Art. 48 Wasserbaugesetz (WBG) sowie Art. 39 Wasserbauverordnung (WBV). Weitere Informationen können der Arbeitshilfe «Gewässerräume» entnommen werden, verfügbar unter www.be.ch/ahop.</i></p>
017	<p>Was bedeuten die blauen Punkte entlang dem Brunnbach mit den Nummern 63 bis 74 und was sind deren Auswirkungen?</p>	<p><i>Es handelt sich um Punkte entlang der Zonengrenze, welche mit Landeskoordination verortet werden. Die Liste der Koordinaten ist rechts im Plan ersichtlich.</i></p>

6. Richtplan Verkehr

Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
016	<p><i>Antrag:</i> Auf das Wegstück Veloweg Florastrasse zum Grünholzweg ist zu verzichten.</p> <p>Gemäss dem Richtplan Verkehr ist im westlichen Bereich der Parzellen Florastrasse ZPP/UeO Nr. 2 ein Veloweg geplant. Es gibt aber keine bestehenden Wege. Vielleicht wäre eine Alternative den Weg vom Floraweg entlang der rückseitigen Parzellengrenzen der Bahnhofstrasse 73-79 (Parz. 2356 +1856) und dann auf den Grünholzweg 6 (Parz. 1732 +</p>	<p><i>In der aktuellen Planungsphase wird noch keine exakte Wegführung festgelegt. Es handelt sich lediglich um eine schematische Darstellung. Der Antrag ist in einer detaillierteren Planungsphase zu prüfen.</i></p>

Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
	1464). Dabei müsste aber Ersatz für das verlorene Weg-Bauland geboten werden.	
