MITWIRKUNG

Einwohnergemeinde Roggwil

Überbauungsordnung «Hofmatten Ost»

Erläuterungsbericht

Die Planung besteht aus:
- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Zonenplanänderung

weitere Unterlagen:
- Erläuterungsbericht
- Richtprojekt

Mai 2025

ecoptima · Spitalgasse 34 · 3001 Bern · Industriestrasse 5a · 6210 Sursee · Tel. 031 310 50 80 · www.ecoptima.ch · info@ecoptima.ch

Impressum

Planungsbehörde:
Einwohnergemeinde Roggwil, Gemeinderat
Bahnhofstrasse 8, 4914 Roggwil BE

Auftragnehmerin:
ecoptima ag
Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Industriestrasse 5a, 6210 Sursee
Telefon 031 310 50 80
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

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

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

Roggwil\UeO Hofmatten Ost 08065\4_Resultate\05_EB\08065_EB_20250409_MW.indd\tf,cb

Inhalt

1. Ausgangslage 5

2. Richtprojekt 5

3. Planungsrechtliche Situation 7

4. Überbauungsordnung 8
4.1 Überbauungsplan 8
4.2 Überbauungsvorschriften 9

5. Änderung Zonenplan 12

6. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV) 13
6.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen 13
6.2 Übereinstimmung mit den kommunalen Planungen 14
6.3 Raumordnung und Umwelt 15
6.4 Weitere Themen 22

7. Verfahren und Termine 22
7.1 Mitwirkung 23
7.2 Vorprüfung 23
7.3 Öffentliche Auflage 24
7.4 Beschlussfassung und Genehmigung 24
7.5 Ausgleich von Planungsmehrwerten 24

Beilagen 24
Beilage 1 Bericht Heckenaufnahme, 20. Nov. 2024
Beilage 2 Bericht Grobkartierung BFF-Wiese, 16. Nov. 2024

1. Ausgangslage

Standort

Das Planungsgebiet umfasst die beiden Parzellen Roggwil Gbbl.-Nrn. 301 und 1142 sowie der schmale Streifen im Süden der Parzelle Roggwil Gbbl.-Nr. 1947 mit einer Fläche von 4'430 m^2. Auf dem südlichen Streifen des bebauten Grundstücks Nr. 1947 verläuft der Hofmattenweg. Die beiden anderen Grundstücke sind unbebaut und werden teilweise als Abstellplatz für die Fahrzeuge der Heimangestellten genutzt.

Abb. 1 Planungsgebiet mit Luftbild und amtlicher Vermessung (Quelle: Geoinformation Bern-Mittelland)

Vorhaben

Die Genossenschaft Alterswohnungen bim Spycher hat die Absicht, ihr Angebot an Alterswohnungen auf den Parzellen Gbbl.-Nrn. 301 und 1142 zu erweitern. Zusätzlich sollen Räumlichkeiten für eine Kindertagesstätte realisiert und das Angebot eventuell mit einer Physiotherapiepraxis resp. mit Räumen für Aktivierung/Ergotherapie ergänzt werden. Die coora Architektur AG wurde beauftragt, ein Richtprojekt als Grundlage für die planungsrechtliche Umsetzung zu erarbeiten.

2. Richtprojekt

Architektur

Das Richtprojekt sieht zwei vier- resp. fünfgeschossige Baukörper vor, die sich durch ihre Höhenstaffelung harmonisch in das muldenförmige Gelände einfügen und auf die Nachbarbebauung Rücksicht nehmen. Die Gebäude erhalten Flachdächer, auf denen Photovoltaikanlagen vorgesehen sind. Die beiden Baukörper werden durch einen überdachten Verbindungsgang miteinander verbunden.

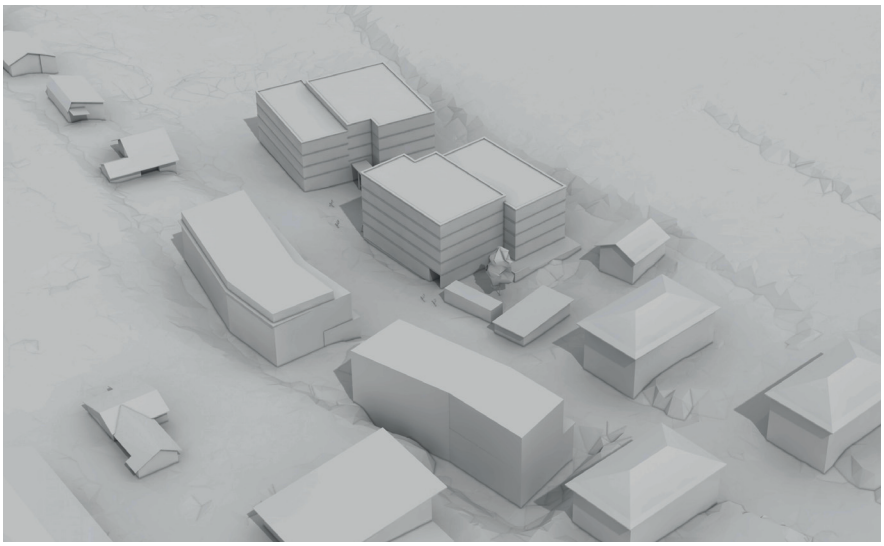

Abb. 2 Modell Richtprojekt (Quelle: coora Architektur AG)

Nutzung

In den strassenseitigen Erdgeschossen (1. Vollgeschosse) sind gewerbliche Nutzungen geplant, in den nach Süden orientierten Erdgeschossen können die Kindertagesstätte und bereits erste Wohnungen untergebracht werden. Die darüber liegenden Geschosse dienen ausschliesslich der Wohnnutzung.

Erschliessung

Die Erschliessung der Neubauten erfolgt über den bestehenden Hofmattenweg. Der überwiegende Teil der Abstellplätze für Fahrzeuge wird künftig innerhalb des Gebäudes bzw. im Untergeschoss untergebracht. Nur ein Teil wird oberirdisch angeordnet. Die Zufahrt zur Einstellhalle erfolgt direkt im Nordwesten der Parzelle Nr. Gbbl.-Nr. 1142. Eine Wendemöglichkeit ist sichergestellt.

Abb. 3 Situation Richtprojekt (Quelle: coora Architektur AG)

Aussenraum

Der Zugang zu den beiden Gebäuden ist über eine zentrale Vorzone vorgesehen, die an den Hofmattenweg anschliesst. Die Vorzone erhält dadurch zusammen mit den oberirdischen Parkplätzen, Veloabstellplätzen etc. einen öffentlichen Charakter. Südlich der Baukörper sind die privaten Aussenräume für die Wohnungen und die Kindertagesstätte angeordnet.

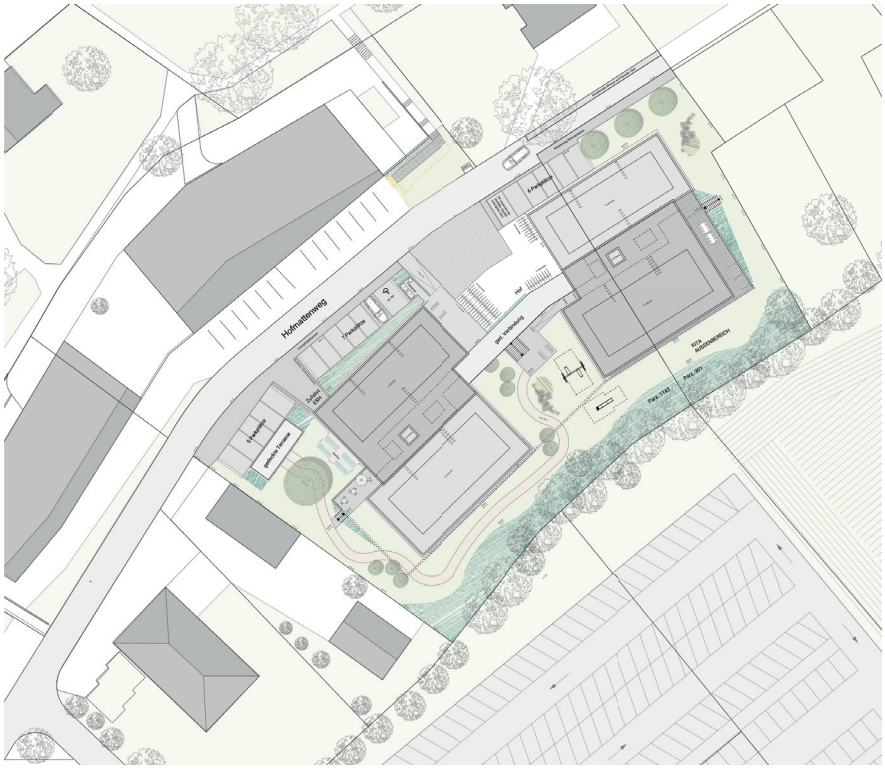

Abb. 4 Situation Richtprojekt (Quelle: coora Architektur AG)

3. Planungsrechtliche Situation

Rechtskräftiger Zonenplan

Gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan sind die Parzellen Gbbl.-Nr. 301 und Gbbl.-Nr. 1947 der 2-geschossigen Wohnzone W2 und die Parzelle Gbbl.-Nr. 1142 der 3-geschossigen Wohnzone W3 zugeordnet.

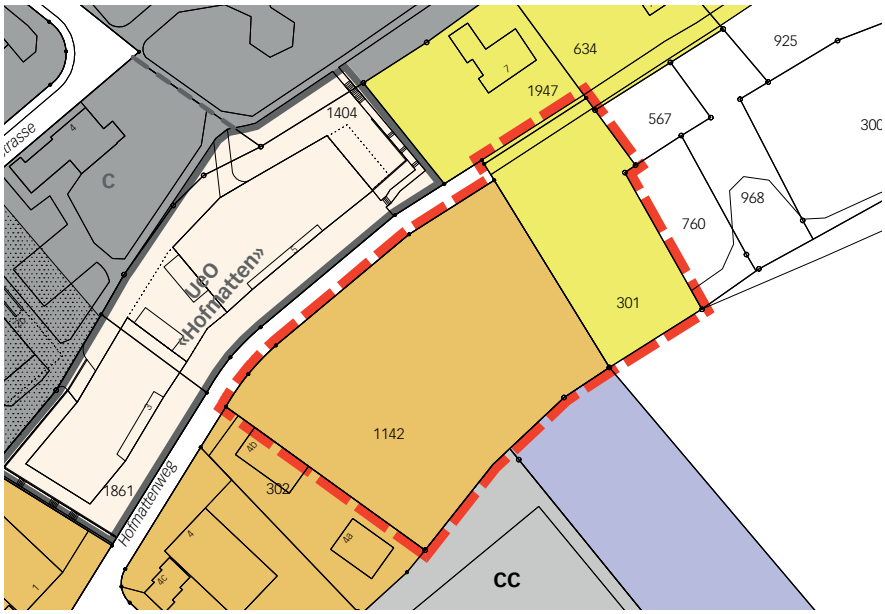

Abb. 5 Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan mit Planungsgebiet rot umrandet, Wohnzone 2-geschossig W2 (gelb), Wohnzone 3-geschossig W3 (orange), 8. Dezember 2008

Nördlich des Planungsgebietes, auf der gegenüberliegenden Seite des Hofmattenwegs, befindet sich die rechtskräftige UeO «Hofmatten» vom Februar 2019. Südlich oberhalb des Hangs befindet sich aktuell die Zone für Sport- und Freizeitanlagen «CC», welche im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision jedoch aufgehoben und der ebenfalls angrenzenden Arbeitszone A1 zugewiesen wird. Im Osten grenzt die Landwirtschaftszone an.

Neue Überbauungsordnung

Im Hinblick auf die Umsetzung des Richtprojekts soll eine neue Überbauungsordnung «Hofmatten Ost» für die beiden Grundstücke Gbbl. Nrn. 301 und 1142 erlassen und der Zonenplan entsprechend geändert werden.

4. Überbauungsordnung

4.1 Überbauungsplan

Inhalte

Der Überbauungsplan legt die verschiedenen Baubereiche für die Hauptgebäude, Gebäudeverbindung, Passerelle sowie den gedeckten Aussensitzplatz fest und differenziert die Umgebung in die unterschiedlichen Bereiche für die Detailerschliessung, Erschliessung, oberirdische Parkierung und die Aussenräume. Im Weiteren werden die bestehende Hecke mit Krautsaum und der zugehörige Bauabstand dargestellt, sowie der Bereich der zu entfernenden Hecke festgelegt.

Hinweise

Im Plan werden die Hauszugänge, Containerstandorte, Fahrradabstellplätze, projektierten Bäume sowie die bestehende Meteorwasserleitung und die geplante Umlegung hinweisend dargestellt. Die hinweisend dargestellten Elemente haben keinen rechtsverbindlichenp Charakter. Sie dienen als Information und zum besseren Verständnis der Planung.

Abb. 6 Überbauungsplan Überbauungsordnung «Hofmatten Ost»

4.2 Überbauungsvorschriften

Allgemeines

Die Überbauungsvorschriften (UeV) regeln die rechtlichen Rahmenbedingungen zu den im Überbauungsplan dargestellten Elementen. Sie enthalten Bestimmungen zu Art und Mass der Nutzung, zur Bau- und Aussenraumgestaltung, Erschliessung und Parkierung sowie zu den umweltrechtlichen Belangen.

4.2.1 Art und Mass der Nutzung

Art der Nutzung

In der Überbauungsordnung gelten hinsichtlich der Nutzung die Bestimmungen der Wohnzone gemäss Baureglement. Zulässig sind Wohnen, stilles Gewerbe wie Gesundheitsdienstleistungen, Kindertagesstätte, Therapie, Beratung, Coiffeur, Bistro etc.

Da nach aktuellem Projektstand lediglich 19 Familienwohnungen geplant sind, muss keine grössere Spielfläche gemäss kantonaler Bauverordnung sichergestellt werden. Damit die Erstellungspflicht auch bei einem geänderten Wohnungsspiegel ausgeschlossen werden kann, wird die Anzahl Familienwohnungen vorsorglich auf 20 begrenzt.

Mass der Nutzung

Das Mass der Nutzung wird anhand einer maximalen Anzahl Vollgeschosse und einer traufseitigen Fassadenhöhe festgelegt. Zur Sicherstellung eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden wird eine minimale Geschossfläche oberirdisch von 3'300 m² bzw. eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.75 festgelegt.

Baubereiche, Attika

Die Überbauungsordnung legt zwei Baubereiche für die geplanten Hauptgebäude fest. Diese werden jeweils in einen südlichen und nördlichen Gebäudeteil unterteilt, für welchen unterschiedliche Höhen festgelegt werden, so dass die Einbettung der Neubauten in das Gelände gesichert ist. In diesem Zusammenhang werden Attikageschosse über dem maximal zulässigen Vollgeschoss bewusst ausgeschlossen.

Für die gedeckte Verbindung der beiden Hauptgebäude wird ein separater Baubereich festgelegt, für welchen die Höhe auf ein überhohes Geschoss beschränkt wird.

Wo es möglich ist, weisen diese Baubereiche gegenüber dem Richtprojekt einen Projektierungsspielraum von 1.0 m auf. Nicht möglich ist dies nördlich beim Baubereich B_2, da zur geplanten umgelegten Meteorwasserleitung ein Bauabstand von 2.0 m sicherzustellen ist und südlich, gegenüber der Hecke mit Krautsaum, da hier ein Bauabstand von 6.0 m einzuhalten ist.

Ein weiterer Baubereich, mit einer Reserve von mindestens 0.5 m gegenüber dem Richtprojekt, wird für einen gedeckten Aussensitzplatz im Westen des Areals festgelegt. Der Baubereich hält gegenüber der Grundstücksgrenze den zivilrechtlichen Grenzabstand von 3.0 m ein (Art. 79a EG ZGB). Gegenüber dem bestehenden Gebäude am Hofmattenweg 4b ist jedoch ein Gebäudeabstand von 4.0 m sicherzustellen, so dass der Baubereich zum jetzigen Zeitpunkt nicht vollständig ausgenutzt werden kann.

Der Baubereich für die Passerelle wird ohne Projektierungsspielraum ausgewiesen, da hier der Eingriff in die bestehende Hecke möglichst gering gehalten werden soll. Auf eine Festlegung der Bauabstände gegenüber der Passerelle wird bewusst verzichtet, da der Abstand dynamisch auf die effektiv realisierte Passerelle abgestimmt sichergestellt werden soll.

Unterirdische Bauten

Die Gemeinden können gestützt auf Art. 96a Abs. 3 BauG bestimmen, wie weit unterirdische Bauten über die Baulinien resp. Baubereiche hinausragen.

Gegenüber der Bauzonengrenze (Grenze zur Nichtbauzone) gilt für Bauten und Anlagen, welche max. 1.2 m über das massgebende Terrain hinausragen, ein Zonenabstand von 1.0 m. Für Bauten und Anlagen, welche mehr als 1.2 m über das massgebende Terrain hinausragen, gilt ein Zonenabstand von 3.0 m. Davon ausgenommen sind An- und Kleinbauten, für welche ein Zonenabstand von 2.0 m gilt. Unterniveaubauten, An- und Kleinbauten können daher den festgelegten Baubereich nicht vollständig

ausnutzen. Einfriedungen bis max. 1.2 m Höhe können an die Zonengrenze gestellt werden. Gegenüber der Strasse gilt für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten ein Abstand von 3.0 m gemäss Baureglement. Der ausgewiesene Baubereich kann somit nur für vollständig unterirdische Bauten und Anlagen ausgenutzt werden, alle übrigen Bauten und Anlagen haben die geltenden Abstände zu berücksichtigen.

Gegenüber der Hecke gelten die Bauabstände für Hochbauten gemäss Überbauungsplan. Die Bauabstände für Anlagen (Wege, Plätze, Gartenanlagen, usw.) richten sich nach der Arbeitshilfe zu Schutz und Unterhalt von Hecken, wonach für Anlagen ein Bauabstand von 3.0 m und für Hauptbauten ein Bauabstand von 6.0 m bis zum Krautsaum einzuhalten sind.

Bauten ausserhalb der Baubereiche

Ausserhalb der Baubereiche sind An- und Kleinbauten gemäss Baureglement sowie technisch und funktional bedingte Bauten und Anlagen zulässig. An- und Kleinbauten dürfen demnach die anrechenbare Gebäudefläche von 60 m^2 und die traufseitige Fassadenhöhe von 4.0 m nicht überschreiten, den Grenzabstand von 2.0 m und den Strassenabstand von 3.0 m nicht unterschreiten. Vorbehalten bleiben allfällige Näherbaurechte.

4.2.2 Baugestaltung

Baugestaltung

Das Richtprojekt vom 7. März 2025 ist bei der Erarbeitung des Bauprojekts und der Beurteilung durch die Baubewilligungsbehörde beizuziehen, bildet jedoch keinen rechtsverbindlichen Bestandteil der vorliegenden Planung.

Dachgestaltung

Es sind ausschliesslich Flachdächer zulässig; Dachaufbauten dürfen die Dachfläche um maximal 1.5 m überragen. Im Übrigen gilt das Baureglement.

4.2.3 Aussenraumgestaltung

Grundsatz

Der Aussenraum wird in die Bereiche Detailerschliessung, Erschliessung, Aussenraum und Bereich Hecke mit Krautsaum unterteilt. Überlagernd werden Bereiche für oberirdische Parkierung sowie die Bauabstände zur Hecke mit Krautsaum und die zu entfernende Hecke festgelegt.

Der Aussenraum ist so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Versiegelte Flächen sind möglichst zu minimieren und befestigte Flächen sind soweit möglich sickerfähig auszugestalten.

Aussenraum

Der Aussenraum dient den Bewohnenden und Angestellten als Aufenthaltsbereich und Kinderspielplatz sowie als Hauszugang und der arealinternen Durchwegung.

Bepflanzung

Auf eine verbindliche und damit lagegenaue Festlegung der Bepflanzung wird bewusst verzichtet.

4.2.4 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung

Die Erschliessung des Areals erfolgt über den Hofmattenweg. Im Überbauungsplan werden einerseits Flächen für den Ausbau des Hofmattenwegs und für die Wendemöglichkeit gesichert (Bereich für Detailerschliessung).

Andererseits wird die Erschliessungsfläche festgelegt, welche als oberirdische Parkplätze, Anlieferung, Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle, Notzufahrt, Wendemöglichkeit, Hauszugänge, Fahrradabstellplätze und Containerstandorte dient.

Detailerschliessung

Vgl. Kap. «6.3.4 Verkehr und Erschliessung» .

Abstellplätze

Die Parkierung für den motorisierten Verkehr erfolgt, mit Ausnahme von max. 20 oberirdischen Parkplätzen, unterirdisch resp. in der Einstellhalle. Veloparkplätze sind direkt neben den Hauszugängen und in der Einstellhalle vorzusehen. An- und Kleinbauten sind ausserhalb der Baubereiche zulässig, womit Art. 54c Abs. 2 BauV Rechnung getragen werden kann, wonach wenigstens die Hälfte der Abstellplätze zu überdachen ist.

Die Berechnung der notwendigen Auto- und Veloabstellplätze erfolgt gemäss der kantonalen Baugesetzgebung.

4.2.5 Weitere Bestimmungen

Unter den weiteren Bestimmungen werden die Lärmempfindlichkeitsstufe, die Inhalte betreffend der Hecke, die Verlegung der Meteorwasserleitung sowie die Grundsätze zur Terraingestaltung, der Energieversorgung und der Entwässerung geregelt. Weitere Erläuterungen finden sich in Kap. 6.

5. Änderung Zonenplan

Die Zonenplanänderung umfasst die beiden Grundstücke Roggwil Gbbl.-Nr. 301 und 1142 sowie der schmale Streifen im Süden der Parzelle Roggwil Gbbl.-Nr. 1947. Die Änderung weisst somit eine Fläche von 4'430 m^2 auf.

Der gesamte Planungsperimeter wird von der 2-geschossigen Wohnzone W2 (gelb) resp. der 3-geschossigen Wohnzone W3 (orange) der neuen Überbauungsordnung «Hofmatten Ost» zugewiesen.

Abb. 7 Zonenplanänderung mit altem Zustand (links) und neuem Zustand (rechts)

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

6.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

6.1.1 Bund

Bund

Die planungs- und umweltrechtlichen Vorgaben des Bundesrechts werden eingehalten, insbesondere handelt es sich nicht um eine Neueinzonung und es werden keine Fruchtfolgeflächen beansprucht. Mit der Entwicklung des Areals wird der Vorgabe der Baulandmobilisierung (Art. 15a RPG: Förderung der Verfügbarkeit von Bauland) Rechnung getragen.

6.1.2 Region

RGSK, Agglomerationsprogramm

Das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) 2025 und das Agglomerationsprogramm der 5. Generation enthalten für das Planungsgebiet keine spezifischen Massnahmen.

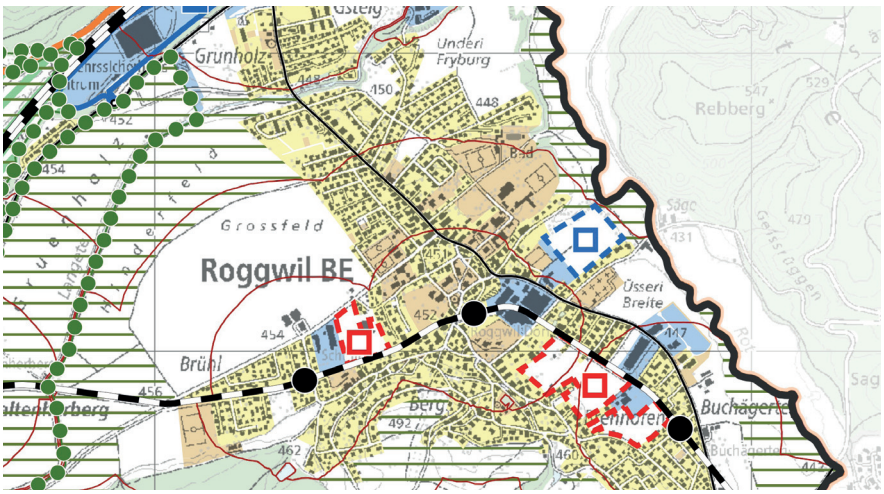

Abb. 8 Ausschnitt Karte RGSK 2025, Mitwirkung Oktober 2023 (Quelle: Region Oberaargau)

6.1.3 Kanton

Kantonaler Richtplan

Siedlungsentwicklung nach innen

Da das Planungsgebiet bereits der Wohnnutzung zugeordnet ist, wird mit der Umzonung bzw. dem Erlass der Überbauungsordnung kein Wohnbaulandbedarf geltend gemacht, womit die Umzonungsvoraussetzungen gemäss dem kantonalen Richtplan, Massnahmenblatt A_01 nicht direkt zur Anwendung kommen. Dennoch ist der Siedlungsentwicklung nach innen und der haushälterischen Bodennutzung, gestützt auf Art. 1 RPG und Massnahmenblatt A_07, Rechnung zu tragen.

Haushälterische Bodennutzung

Gemäss dem kantonalen Richtplan, Massnahmenblatt A_01, gilt bei Ein- und Umzonungen für die Gemeinde Roggwil (Raumtyp: Zentrumsnahe ländliche Gebiete) eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.45. In der Überbauungsordnung wird zur Sicherstellung der haushälterischen Bodennutzung eine minimale Geschossfläche oberirdisch (GFo) von 3'300 m² festgelegt, was abgestützt auf die Fläche des Planungsgebiets (4'430 m²) einer minimalen Geschossflächenziffer (GFZo) von rund 0.75 entspricht.

6.2 Übereinstimmung mit den kommunalen Planungen

6.2.1 Ortsplanungsrevision

Laufende Revision der Ortsplanung

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision wurde das Gebiet im Hinblick auf die beabsichtigte Entwicklung von der Revision ausgenommen, um sicherzustellen, dass die Planbeständigkeit nicht zum Tragen kommt. Die Planungen werden inhaltlich und zeitlich aufeinander abgestimmt.

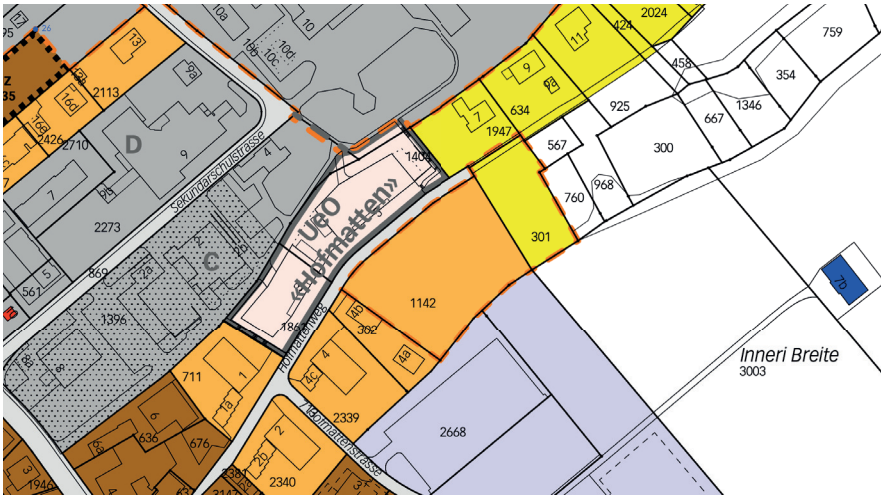

Abb. 9 Ausschnitt revidierter Zonenplan mit Planungsgebiet in Bildmitte, Areal von Ortsplanungsrevision ausgenommen (orange gestrichelt), Vorprüfung Dezember 2024

6.2.2 Richtplan Verkehr

Richtplan Verkehr

Der Richtplan Verkehr stammt aus dem Jahr 1991 und blieb seither unverändert in Kraft. Die mehr als 30-jährige Planung entspricht in vielerlei Hinsicht nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten und wird im Rahmen der parallel laufenden Ortsplanungsrevision ersetzt. Zum vorliegenden Areal beinhaltet sowohl der aktuelle wie auch der Entwurf des revidierten Richtplans keine Massnahmen.

6.3 Raumordnung und Umwelt

6.3.1 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Bauinventar, Baugruppe

In der näheren Umgebung des Planungsgebiets befinden sich keine inventarisierten Baudenkmäler. Die nächstgelegenen schützenswerten Gebäude sind der Gasthof Bären an der St. Urbanstrasse Nr. 7 und die angrenzende Scheune mit ehemaligem Schlachtlokal an der Str. Urbanstrasse Nr. 5. Zudem befindet sich erhöht in der inneren Breite das erhaltenswerte Schützenhaus. Das Planungsgebiet ist durch eine abfallende Böschung von der inneren Breite getrennt und das Gelände fällt von der St. Urbanstrasse leicht ab. Die Gebäude betten sich mit der abgestuften und verträglich gewählten Geschossigkeit in das bestehende Orts- und Landschaftsbild ein und führen zu keiner Beeinträchtigung.

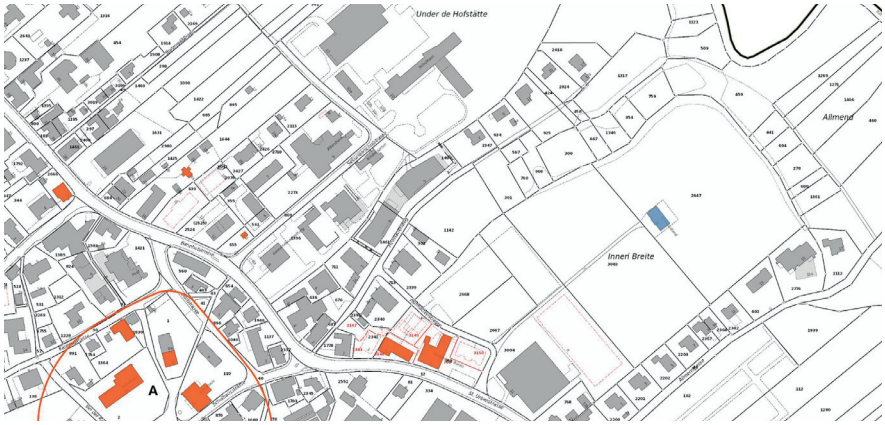

Abb. 10 Bauinventar, Stand Januar 2025 (Quelle: Geoportal Kanton Bern)

6.3.2 Biotop-, Arten und Landschaftsschutz

Heckenaufnahmen

Im Hinblick auf die Erarbeitung der Überbauungsordnung wurde die Biodiversia GmbH beauftragt, die bestehende Bestockung aufzunehmen. Das Ergebnis wurde im Bericht «Heckenaufnahme entlang der Parzellen Nr. 1142 und Nr. 301» vom November 2024 festgehalten (vgl. Beilage 1).

Das Gutachten zeigt, dass sowohl ökologisch wertvolle Arten wie auch invasive oder potenziell invasive Neophyten vorkommen.

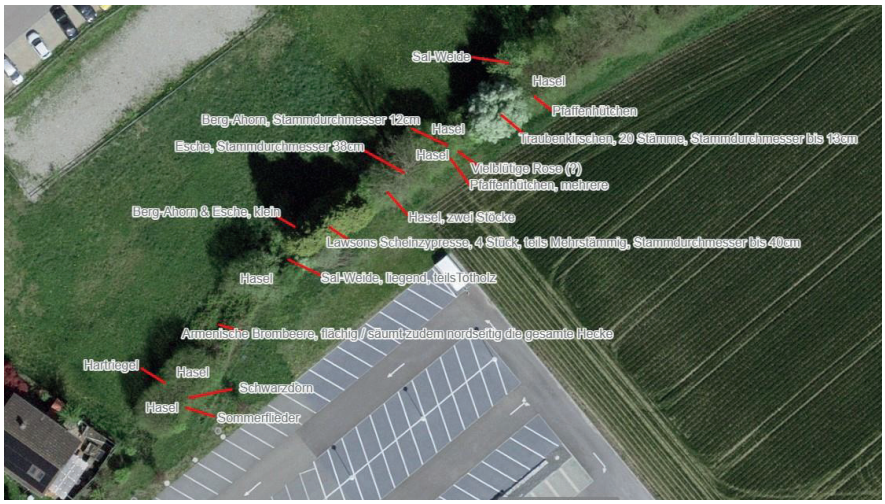

Abb. 11 Plan mit den verorteten Gehölzarten (Quelle: Bericht Heckenaufnahme)

Das Richtprojekt sieht auf der Grundlage des Gutachtens vor, die bestehende Hecke mit einer Fläche von ca. 710 m² durch Entfernung der invasiven Neophyten und Ergänzung mit hochwertigen Pflanzungen aufzuwerten und die Fläche entlang der südlichen Parzellengrenze zu arrondieren.

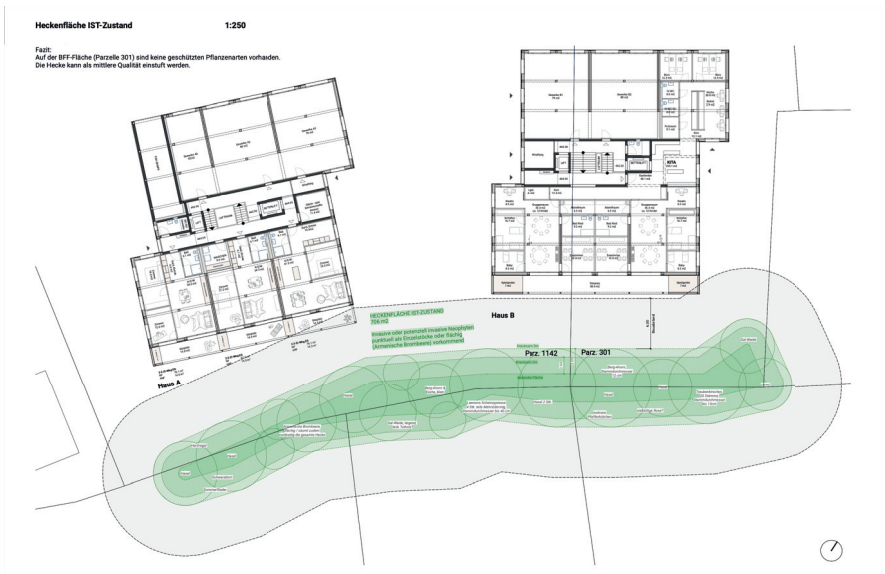

Abb. 12 Auszug Richtprojekt mit Heckenfläche Ist-Zustand (Quelle: coora Architektur AG)

Festlegung UeO

In der Überbauungsordnung wird somit die angepasste bestockte Fläche mit Krautsaum als «Bereich Hecke mit Krautsaum» und der darauf abgestützte «Bauabstand für Hochbauten zur Hecke mit Krautsaum» festgelegt. So wird sichergestellt, dass die Hochbauten einen Bauabstand von 6.0 m gegenüber der Hecke mit Krautsaum einhalten. In den dazugehörigen Vorschriften wird festgelegt, dass die Hecke zu erhalten und aufzuwerten ist.

Passerelle

Damit jedoch eine Passerelle von der Parkplatzfläche vom Areal der Parzellen Gbbl.-Nr. 2668, 2667 und 3004 zur Kindertagesstätte im Baubereich B_1 durch die Hecke möglich ist, wird ein zusätzlicher Artikel in die Vorschriften aufgenommen und ein Baubereich im Überbauungsplan festgelegt. Die Fusswegverbindung überwindet den Terrainsprung von ungefähr 3.5 m. Die Brückenkonstruktion ist an der Parzellengrenze aufgelegt und mit dem 1. Vollgeschoss des Baubereichs B_1 verbunden. Die Erschliessung dient als Zugang, insbesondere mit Rollstuhl oder Kinderwagen. Die Passerelle ist mit einer Stahl- und Holzbaukonstruktion filigran zu erstellen, die seitlichen Geländer können geschlossen konstruiert sein um eine statische Wirkung zu erzielen.

Nebst dem Baubereich für die Passerelle wird im Überbauungsplan auch der Bereich der zu entfernenden Hecke definiert. Die Fläche ist um den Faktor 1.25 zu ersetzen. Der Eingriff in die Hecke bedingt eine Ausnahmebewilligung, welche vom Regierungsstatthalteramt im koordinierten Verfahren zur Überbauungsordnung bewilligt wird.

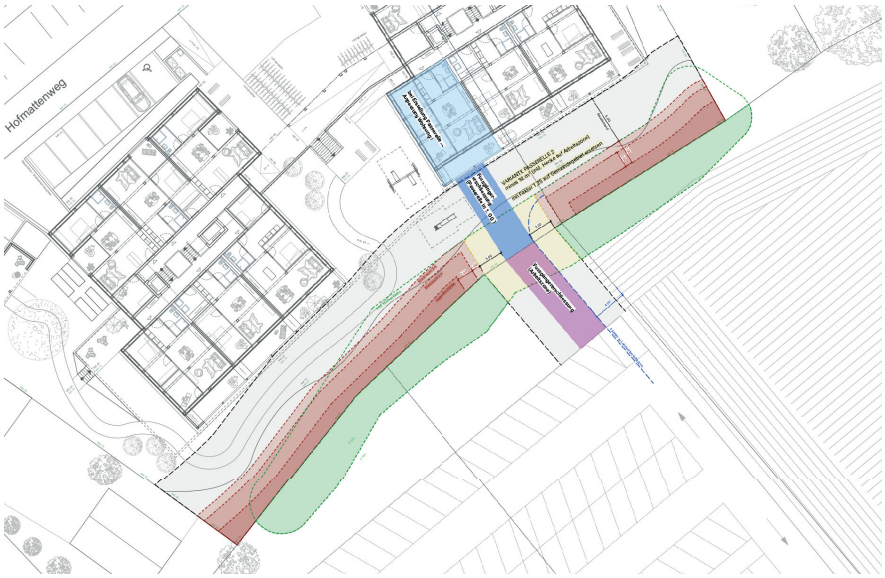

Abb. 13 Auszug Richtprojekt mit Heckenfläche Soll-Zustand (Quelle: coora Architektur AG)

Biodiversitätsförderfläche BFF (Wiese)

Im Rahmen der Kartierung wurden keine seltene Pflanzenart entdeckt (vgl. Beilage 2).

6.3.3 Grundwasserschutz und Versickerung

Das Areal liegt im Gewässerschutzbereich A_u. Dieser umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Es dürfen somit keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen; Ausnahmen können bewilligt werden, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 % vermindert wird (Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV).

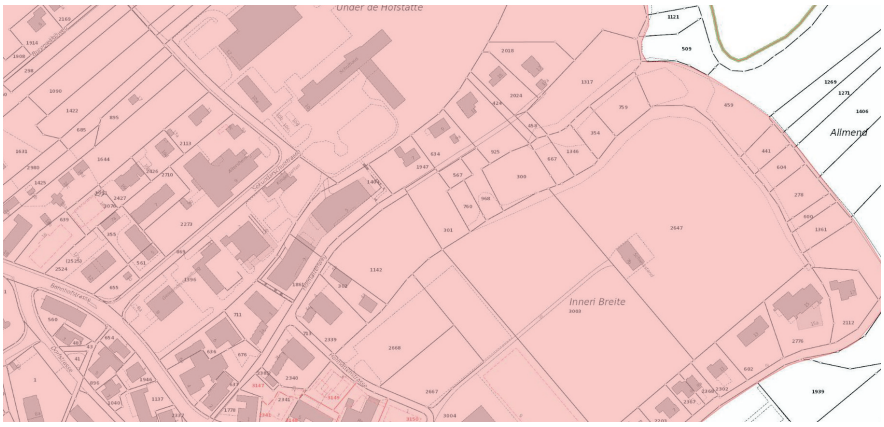

Abb. 14 Gewässerschutzkarte, Stand Januar 2025 (Quelle: Geoportal Kanton Bern)

Gemäss der Grundwasserkarte des kantonalen Geoportals liegt der mittlere Grundwasserspiegel auf einer Höhe von rund 431 bis 433.5 m ü.M.

Abb. 15 Grundwasserkarte, Stand Januar 2025 (Quelle: Geoportal Kanton Bern)

Das Untergeschoss des Richtprojekts reicht bis maximal 439.25 m ü.M., womit gegenüber dem Grundwasserspiegel noch gut 8 m Reserve vorhanden sind und der Grundwasserschutz somit gewährleistet ist.

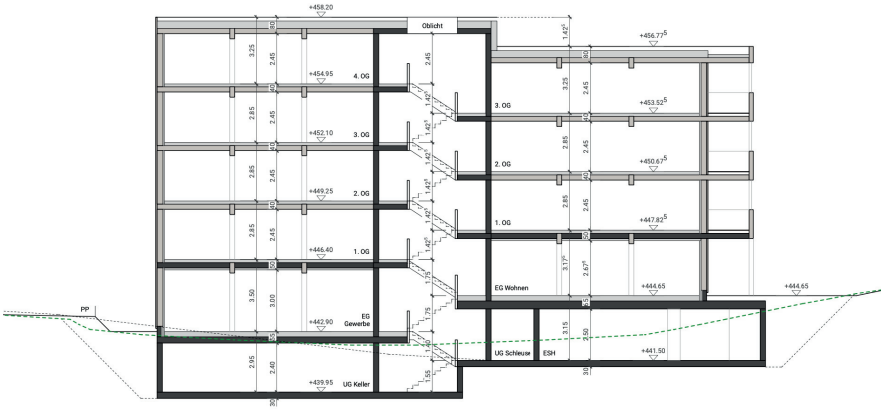

Abb. 16 Schnitt Richtprojekt (Quelle: coora Architektur AG)

6.3.4 Verkehr und Erschliessung

Erschliessung

Die Erschliessung der Neubauten erfolgt über den bestehenden Hofmattenweg.

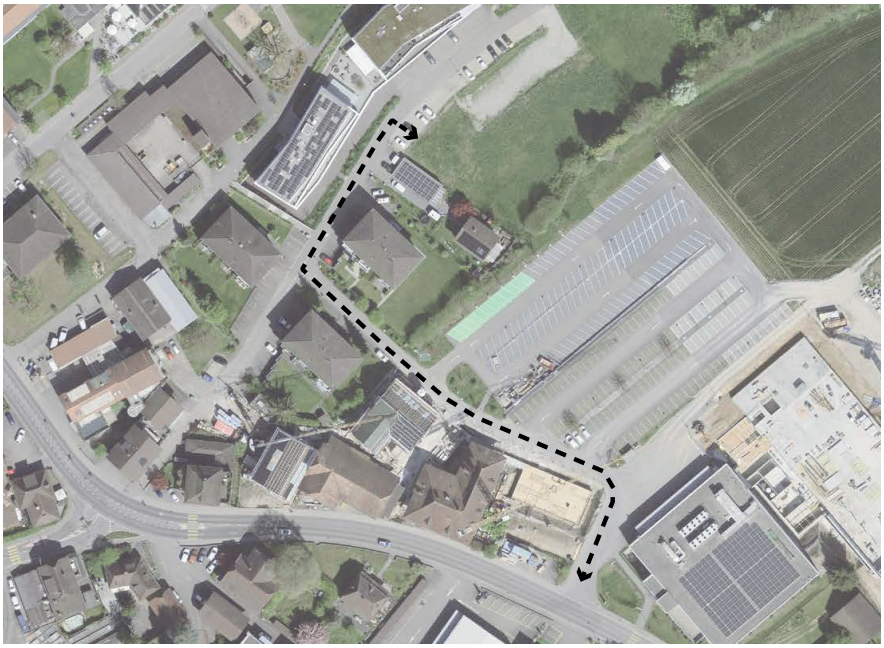

Abb. 17 Luftbild mit Erschliessung über bestehenden Hofmattenweg

Der westliche Abschnitt des Hofmattenwegs wurde bereits abparzelliert und liegt im Eigentum der Einwohnergemeinde Roggwil. Im Norden der Parzelle Gbbl.-Nr. 301 verläuft der Hofmattenweg als Privatstrasse und erschliesst die weiteren Grundstücke im Nordosten. Mit der vorliegenden Planung soll auch der Abschnitt auf der Parzelle Gbbl.-Nr. 301 und teilweise auf der Parzelle Gbbl.-Nr. 1947 öffentlich-rechtlich gesichert werden und ins Eigentum der Gemeinde übergehen. Die benötigte Fläche wird somit in der Überbauungsordnung als Detailerschliessung ausgewiesen.

Soweit erforderlich, regeln die Parteien die Erstellung und Finanzierung sowie Eigentum und Unterhalt der Erschliessungsanlagen in einem separaten Vertrag. Dieser wird zusammen mit der Überbauungsordnung abgeschlossen.

Parkierung

Die Anzahl der notwendigen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder richtet sich nach Art. 49 ff. BauV. Mit dem Richtprojekt wird nachgewiesen, dass die geforderten Abstellplätze realisiert werden können.

Das Richtprojekt sieht 40 Wohnungen und rund 900 m² Gewerbeflächen vor. Darauf abgestützt müssen zwischen 28 und 100 Abstellplätze zur Verfügung gestellt werden. Das Richtprojekt sieht gut 50 Abstellplätze vor, wovon maximal 20 Abstellplätze der Gewerbe-/Dienstleistungsnutzung zur Verfügung stehen. Diese können oberirdisch angeordnet werden, die restlichen Parkplätze befinden sich in der Einstellhalle.

Zusätzlich wird aktuell geprüft, ob Synergien zur Parkierung der benachbarten Firma Schneeberger genutzt werden können.

Anlieferung, Wendemöglichkeit

Mit der Überbauung wird eine Wendemöglichkeit für kleinere Lieferwagen und Personenwagen realisiert, damit sichergestellt werden kann, dass der weitere Verlauf des Hofmattenwegs und die Privatgrundstücke nicht befahren werden. Die Wendemöglichkeit wurde im Richtprojekt als Wendenische eingeplant.

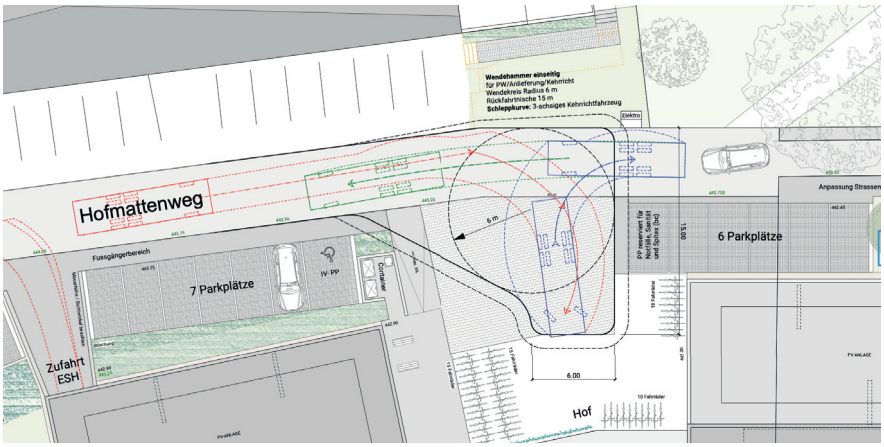

Abb. 18 Auszug Richtprojekt mit Wendenische (Quelle: coora Architektur AG)

Verkehrsaufkommen

Davon ausgehend, dass rund 30 Abstellplätze der Wohnnutzung dienen, wird angenommen, dass im Durchschnitt pro Parkplatz rund drei Fahrten pro Tag generiert werden, was insgesamt 90 Fahrten entspricht. In der Annahme das mit den 20 zusätzlichen Abstellplätzen für Dienstleistungs- und Gewerbenutzung ca. 10 Fahrten pro Tag ausgelöst werden, entstehen rund 200 weitere Fahrten. Die Überbauung generiert damit ein Verkehrsaufkommen von rund 300 Fahrten. Bereits heute dient das Areal als Parkplatz für ca. 25 Fahrzeuge. Werden diese rund 50 Fahrten pro Tag von den 300 Fahrten abgezogen, verbleiben noch ca. 250 Fahrten pro Tag, welche mit der Entwicklung des Areals zusätzlich generiert werden.

Die Bahnhofstrasse weisst ein durchschnittliches Verkehrsaufkommen (DTV) von rund 6'800 Fahrten pro Tag auf. Die 250 zusätzlichen Fahrten machen damit ca. 3.5 % des DTV aus, womit das Verkehrsaufkommen ohne zusätzliche Massnahmen aufgenommen werden kann.

Öffentlicher Verkehr

Mit der Haltestelle «Roggwil Dorf», die von der Aare Seeland mobil (ASm) bedient wird, ist das Gebiet im Halbstundentakt in Richtung Langenthal und St. Urban erschlossen. Das Areal ist gemäss kantonalem Geoportal der Erschliessungsgüteklasse D zugeordnet.

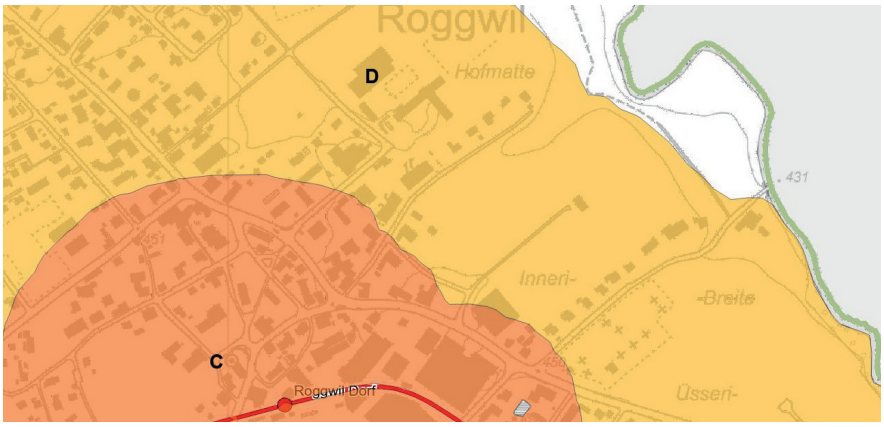

Abb. 19 Karte öffentlicher Verkehr mit Erschliessungsgüteklasse C (orange), D (gelb), Stand Januar 2025 (Quelle: Geoportal Kanton Bern)

Fuss- und Veloverkehr

Das Areal ist über den Hofmattenweg bestens an die umliegenden Quartiere angebunden. Damit die zusätzliche Verkehrsbelastung des Hofmattenweges möglichst gering gehalten werden kann, wird zudem vorgesehen eine Passerelle, welche vom Parkplatz der Firma Schneeberger auf dem Grundstück Nr. 3004 in das nordöstlichen Gebäude führt, zu realisieren. Der Zugang dient insbesondere als Zubringer für die Kindertagesstätte, womit von der bereits vorhandenen Verkehrsinfrastruktur profitiert werden kann und die Verkehrssicherheit erhöht wird.

6.3.5 Lärm

ES II

In der Überbauungsordnung wird die Lärmempfindlichkeitsstufe II festgelegt, gleich wie in den aktuell rechtskräftigen Wohnzonen. Damit bleiben die Anforderungen unverändert und es sind keine zusätzlichen Abklärungen und Massnahmen notwendig. Im Baubewilligungsverfahren ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachzuweisen.

6.3.6 Energie

Es wird angestrebt, die Neuüberbauung mit Fernwärme zu versorgen.

6.3.7 Ver- und Entsorgung

Meteorwasserleitung

Eine öffentliche Meteorwasserleitung durchquert das Gebiet von Ost nach West. Die bestehende Leitung ist im Überbauungsplan als Hinweis dargestellt. Mit dem Richtprojekt wurde bereits geprüft, wie diese verlegt werden kann. Somit ist auch die mögliche zukünftige Umlegung im Überbauungsplan als Hinweis eingetragen.

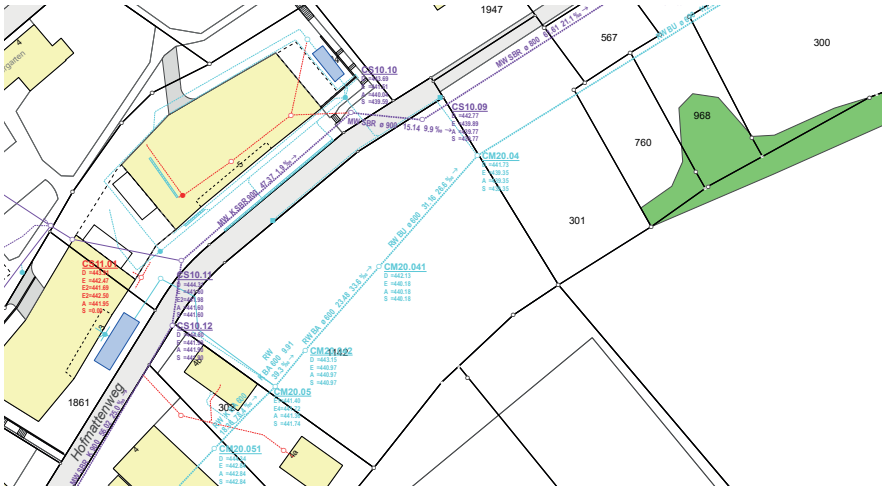

Abb. 20 Auszug Leitungskataster mit Meteorwasserleitung (hellblau), Stand Januar 2025 (Quelle: REGIOGIS II Gemeinde Roggwil)

6.3.8 Mikroklima und Siedlungsökologie

Bei der Projektierung des Bauvorhabens wird auf der Grundlage der Überbauungsordnung und des Baureglements darauf geachtet, dass die versiegelten Flächen so gering wie möglich gehalten werden. Im Richtprojekt ist bereits eine Versickerungsmulde für Dach- und Platzwasser (Regenwasser) vorgesehen.

6.3.9 Schutzräume

Die Schutzraumbilanz der Gemeinde Roggwil liegt aktuell bei 94% (Datenstand 2024), so dass davon auszugehen ist, dass Schutzräume zu realisieren sind. Das Richtprojekt sieht aktuell 100 Plätze vor.

6.4 Weitere Themen

Weitere (Umwelt-)Aspekte werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert. Insbesondere liegt das Areal in keinem Naturgefahrengebiet, es sind keine Gewässer, Waldflächen, historischen Verkehrswege, nichtionisierende Strahlung (NIS), Erschütterung, Störfall, Altlasten und/oder Kulturland resp. Fruchtfolgeflächen betroffen. Auch das Thema Luftreinhaltung ist vorliegend nicht relevant.

7. Verfahren und Termine

Verfahren

Für die Zonenplanänderung und den Erlass der neuen Überbauungsordnung «Hofmatten Ost» ist ein ordentliches Verfahren mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage sowie Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten und Genehmigung durch den Kanton notwendig.

Es ist folgender Terminplan vorgesehen:

Erarbeitung der Planung	bis März 2025
Behandlung durch die Gemeindebehörden	April 2025
Mitwirkung, Informationsveranstaltung	22. Mai bis 23. Juni 2025, 2. Juni 2025
Mitwirkungsbericht, Bereinigung	bis Juli 2025
Behandlung durch die Gemeindebehörden	August 2025
Eingabe kantonalen Vorprüfung	August/September 2025
Bereinigung aufgrund Vorprüfung	Winter 2025/2026
Behandlung durch die Gemeindebehörden	Winter 2025/2026
Öffentliche Auflage	Winter 2026
Evtl. Einspracheverhandlungen	Winter/Frühling 2026
Beschluss Gemeinderat ZPP und UeO	Frühling 2026
Beschluss Stimmberechtigte ZPP	Sommer 2026
Beschwerdefrist	Sommer 2026
Genehmigungsverfahren	anschliessend

7.1 Mitwirkung

Im Rahmen der Mitwirkung können alle Interessierten und Betroffenen Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einreichen. Die Ergebnisse der Mitwirkung werden in einem Mitwirkungsbericht zusammengefasst.

7.2 Vorprüfung

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

7.3 Öffentliche Auflage

Nach der Bereinigung aufgrund der Vorprüfung werden die Zonenplanänderung und die Überbauungsordnung im amtlichen Anzeiger publiziert und während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Im Rahmen der Auflage kann von Personen, die von der Planung betroffen sind, und von berechtigten Organisationen Einsprache erhoben werden.

7.4 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und die Stimmberechtigten sowie nach Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist wird die Planung beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung eingereicht. Im Genehmigungsverfahren entscheidet das AGR über allfällige unerledigte Einsprachen.

7.5 Ausgleich von Planungsmehrwerten

Gemäss dem Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten der Gemeinde Roggwil wird bei Umzonungen eine Mehrwertabgabe von 30% des planungsbedingten Mehrwerts erhoben. Bei Umzonungen und Aufzonungen wird die Mehrwertabgabe auf dem den Freibetrag von 50'000.– Franken übersteigenden planungsbedingten Mehrwert erhoben. Der Mehrwert wird im Auftrag der Gemeinde geschätzt und nach der Genehmigung der Zonenplanänderung der Grundeigentümerin verfügt.

Beilagen

Beilage 1 **Bericht Heckenaufnahme, 20. Nov. 2024**

Beilage 2 **Bericht Grobkartierung BFF-Wiese, 16. Nov. 2024**