



Direktion für Inneres und Justiz  
Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydeggasse 11/13  
3011 Bern  
+41 31 633 73 20  
oundr.agr@be.ch  
www.be.ch/agr

Max Bühler  
+41 31 636 59 24  
max.buehler@be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydeggasse 11/13, 3011 Bern

Gemeindeverwaltung Roggwil (BE)  
Postfach 164  
Bahnhofstrasse 8  
4914 Roggwil BE

G.-Nr.: 2024.DIJ.18482

14. Mai 2025

## **Roggwil; Änderung Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) B, D und I Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 20. September 2024 ist bei uns die Änderung Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) B, D und I mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Änderung Baureglement vom September 2024
- Änderung Zonenplan, Mst. 1:2'000 vom September 2024
- Erläuterungsbericht vom September 2024
- Protokoll Mitwirkungsveranstaltung vom 12. August 2024

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Amt für Wasser und Abfall (AWA), Fachbericht vom 1. November 2024
- Amt für Wald und Naturgefahren, Abteilung Naturgefahren, Stellungnahme vom 10. November 2024

Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen und unserer eigenen Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

### **1. Allgemeines zur Vorprüfung**

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

Mit den nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbehalten (**GV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (**E**) und Hinweisen (**H**), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

## 2. Ausgangslage

Das Areal der Sekundarschule soll erweitert werden, weshalb 2022 ein Studienauftrag durchgeführt wurde. Ziel ist es nun die bestehenden Schulgebäude zu erweitern, die alte Aula durch eine neue Mehrzweckhalle zu ersetzen und die Parkplätze in den Norden des Areals zu verlegen. Das Vorprojekt ist nicht in allen Teilen mit den Bestimmungen der rechtskräftigen Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) B kompatibel, weshalb diese angepasst werden sollen. Auch die ZöN D wird bezüglich der baupolizeilichen Massen angepasst.

Weiter wird die angrenzende, im Jahr 2009 erlassene ZöN I «Reha- und Pflegezentrum» nicht mehr benötigt, da die planende Stiftung Konkurs ging und das Projekt nicht mehr weiterverfolgt wird. Die Fläche der ZöN I soll deshalb östlich der Sekundarschulstrasse in die ZöN B «Schul- und Sportzentrum» und westlich der Strasse in die ZöN D «Altersheim / Alterswohnung» umgezont werden.

Die relevanten Themen für die Planung wurden grösstenteils bereits erkannt und korrekt und vollständig in den Planungsunterlagen abgebildet. So gibt es von Seiten der Fachstellen nur wenig Rückmeldungen.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Änderung Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) B, D und I zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

## 3. Allgemeine Themen

### 3.1 Haushälterische Bodennutzung

Bei der Fläche der ZöN I handelt es sich um eine grössere unüberbaute Fläche innerhalb der Bauzone (> 1'500 m<sup>2</sup>). Die übergeordneten Planungsgrundsätze, namentlich der Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung (Art. 1 RPG) und der Schonung der Landschaft (Art. 3 Abs. 2 RPG) sowie das Gebot der Siedlungsentwicklung nach innen (Art. 54 Abs. 2 Bst. I BauG) verlangen den schonungsvollen Umgang mit unüberbauten Flächen innerhalb der Bauzone. Aufgrund des nun laufenden Planungsverfahrens hat die Gemeinde darzulegen, dass die haushälterische Bodennutzung für diese Fläche sichergestellt wird.

Im Erläuterungsbericht wird die haushälterische Bodennutzung zwar bejaht, eine genaue Begründung oder entsprechende Vorgaben in der Nutzungsplanung fehlen aber. Es ist grundsätzlich nachvollziehbar und zu begrüssen, dass vorliegend basierend auf dem Vorprojekt eine kompakte Erweiterung des Schulareals geplant ist und dies mit angepassten Vorschriften ermöglicht werden soll. Auch dass die nicht mehr benötigte ZöN I umgezont wird, ist verständlich. Mit der Erhöhung der baupolizeilichen Masse ist die haushälterische Bodennutzung zwar in die Wege geleitet, sichergestellt wird sie jedoch nicht. Soweit ersichtlich beschränkt sich das Bauprojekt auch auf den bereits überbauten Teil der ZöN B. Für den Teil, der in die ZöN D umgezont werden soll, können dem Bericht keine Aussagen entnommen werden.

Für übrige Bauzonen – worunter die ZöN fallen – ist differenziert nach Art der Zone und Nutzung eine Mindestdichte festzulegen oder mittels qualitativer Festlegungen die haushälterische Bodennutzung zu sichern. Eine quantitative Festlegung einer Mindestdichte ist zu priorisieren. Qualitative Festsetzungen von Mindestdichten (z. B. haushälterische Nutzung des Bodens durch eine mehrgeschossige Bauweise und die flächensparende Anordnung von Bauten und Anlagen) sind nur mit entsprechender Herleitung im Bericht nach Art. 47 RPV und Einhaltung des relevanten Wertes (gemäss kantonaler Richtplanung) möglich. Somit

muss die Gemeinde darlegen, dass die vorgegebenen Zielwerte (quantitative Mindestvorgaben je nach Nutzung) auch mit einer qualitativen Festlegung eingehalten werden können und ein Äquivalent zu den quantitativen Vorgaben darstellen. Die Mindestdichten bei grösseren unüberbauten Bauzonen richten sich grundsätzlich nach dem Massnahmenblatt A\_01 des kantonalen Richtplans für Nutzungen analog Wohn-, Misch- oder Kernzone oder eine Überbauungsziffer von 0.5 für Nutzungen analog Arbeitszonen.

Es ist darzulegen, wie die haushälterische Bodennutzung sichergestellt wird und in geeigneter Weise in den Planungsunterlagen festzulegen. **(GV)**

### 3.2 Naturgefahren

Ein Teil der geplanten Umzonung der ZöN I in die ZöN B liegt innerhalb des blauen Gefahrengebietes (Hangmuren). Die Aussage im Erläuterungsbericht, dass in der vorliegenden Planung die Naturgefahren nicht betroffen sind, ist somit nicht korrekt. Der Erläuterungsbericht ist hinsichtlich der Naturgefahrenthematik zu ergänzen und es ist eine Interessenabwägung vorzunehmen. **(GV)**

### 3.3 Ortsbild

Dem Erläuterungsbericht ist bezüglich des Ortsbildes zu entnehmen, dass keine Ortsbildschutzgebiete oder inventarisierte Baudenkmäler betroffen sind und die Anpassung der baupolizeilichen Masse keine nachteiligen Auswirkungen auf die umgebende Bebauung haben. Hinsichtlich der pauschalen Aufhebung der Gebäudelänge und dem zusätzlichen Stockwerk, in Verbindung mit der Grösse der gesamten Fläche der ZöN B sind diese Ausführungen zu kurz gegriffen. Auch liegt die ZöN B am Siedlungsrand und gegenüber dem Sportplatz / der Badi auf einer erhöhten Lage. Die Ausführungen zum Ortsbild sind zu präzisieren, insb. hinsichtlich der Gebäudelänge und wenn notwendig in den Vorschriften zu präzisieren (bspw. Sektoren). **(GV)**

### 3.4 Grundstückentwässerung

Das AWA weist im Fachbericht auf folgendes hin, dass für die nachgelagerten Planungsschritte zu berücksichtigen ist **(H)**:

- Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss aktuellem generellem Entwässerungsplan (GEP) zu erschliessen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen im GEP nicht vorgesehen ist, muss das Teilprojekt «Entwässerungskonzept» durch den GEP-Ingenieur nachgeführt werden.
- Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss der aktuellen generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) zu erschliessen und mit der zuständigen Wasserversorgung abzusprechen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen in der GWP nicht vorgesehen ist, muss diese vorgängig durch den GWP-Ingenieur nachgeführt werden.

## 4. Zonenplan

Die Dorfzone I ist unter den Inhalten aufgeführt. Soweit ersichtlich gibt es aber keine Änderungen in dieser Zone, weshalb diese unter die Hinweise verschoben werden kann. **(H)**

## 5. Weiteres Vorgehen

Die bereinigte Planung ist während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG). Sofern die Publikation ausschliesslich über die Plattform «ePublikation» erfolgt, ist die Bekanntmachung in der Rubrik «Raumplanung» aufzuführen, nicht in der Rubrik «weitere kommunale Bekanntmachungen». Letz-

tere Variante erschwert oder verunmöglicht die Auffindbarkeit der Publikation, was im schlimmsten Fall deren Wiederholung zur Folge hätte.

Einspracheverhandlungen sind **vor** der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Die Einladung zur Gemeindeversammlung oder zur Urnenabstimmung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in **6-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (6-fach)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Gemeindeversammlung
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).

Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten.

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. T4-1 Abs. 3 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe [Datenmodell der Digitalen Nutzungsplanung \(be.ch\) - Datenmodell](#)).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung

## Raumplaner

### Fachberichte

- Amt für Wasser und Abfall (AWA), Fachbericht vom 1. November 2024
- Amt für Wald und Naturgefahren, Abteilung Naturgefahren, Stellungnahme vom 10. November 2024

### Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- Planungsbüro Ecoptima AG

### Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Oberaargau
- Fachstellen