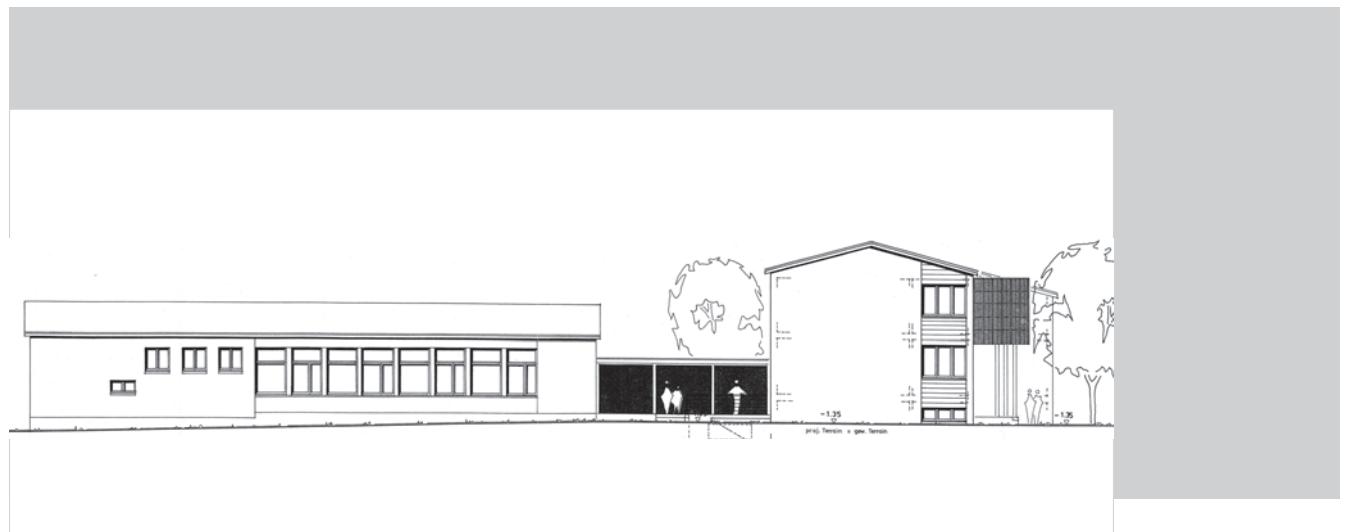


AUFLAGE GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Einwohnergemeinde Roggwil

Änderung Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN) B, D und I



Erläuterungsbericht

Die Änderung besteht aus:

- Änderung Baureglement
- Änderung Zonenplan

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Februar 2026

Die Änderungen im Genehmigungsverfahren sind **rot** dargestellt.

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
Corinna Bühlmann, Raumplanerin BSc

*Abbildung Titelseite: Nordostfassade Schulhaus-
erweiterung (Quelle: Architekturbüro Walther +
Partner GmbH)*

Inhalt

1. Ausgangslage	5
2. Bauprojekt Oberstufenzentrum	6
3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	7
4. Planungsziel	9
5. Gegenstand der Änderung	10
5.1 Zonenplanänderung	10
5.2 Baureglementsänderung	10
6. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)	12
6.1 Vereinbarkeit mit übergeordnetem Recht	12
6.2 Ortsbildschutz	13
6.3 Verkehr	14
6.4 Naturgefahren	14
6.5 Weitere Themen	14
7. Stellung zur laufenden Ortsplanungsrevision	15
8. Planbeständigkeit	15
9. Verfahren	16
9.1 Mitwirkung	17
9.2 Vorprüfung und Bereinigung	17
9.3 Öffentliche Auflage und Beschluss	17
9.4 Genehmigungsverfahren und erneute Auflage	18
Anhang: Schreiben Anhörung vom 2. Februar 2026	19

1. Ausgangslage

Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN) B

Für das Areal der Sekundarschule wurde im Jahr 2022 ein Studienauftrag im Dialogverfahren durchgeführt. Das Neubauprojekt von Schmid Schärer Architekten GmbH in Zusammenarbeit mit Skala Landschaft Stadt Raum GmbH sieht unter anderem vor, die bestehenden Schulgebäude zu erweitern, die alte Aula durch eine neue Mehrzweckhalle mit Räumen für Schul-, Sport-, Kultur- und Vereinsnutzungen zu ersetzen und die Parkplätze in den Norden des Areals zu verlegen.

Das Bauprojekt (vgl. Ziff. 2) ist nicht in allen Punkten kompatibel mit den Bestimmungen zur rechtskräftigen Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN) B «Schul- und Sportzentrum». Die Bestimmungen sind daher, unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungsstruktur mit Gebäudelängen von ca. 63 m bei der Turnhalle Hofstätten und ca. 77 m beim Oberstufenzentrum, sowie der geplanten Entwicklung, anzupassen.



Abb. 1 Luftbild mit Perimeter der ZÖN I «Reha- und Pflegezentrum» und ZÖN B «Schul- und Sportzentrum», Quelle: swisstopo

Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN) I

Direkt an die ZÖN B grenzt die im Jahr 2009 erlassene ZÖN I «Reha- und Pflegezentrum». Diese bezweckt gemäss den rechtskräftigen Bestimmungen den Neubau eines Reha- und Pflegezentrums, begleitetes Wohnen und dazugehörige unterstützende Nutzungen und Nebenanlagen sowie Schulräume. Konkret plante die Stiftung «pro integral» die Errichtung eines nationalen Kompetenzzentrums für hirngeschädigte Menschen mit ca. 70 Pflegeplätzen und rund 100 Arbeitsstellen. Nachdem die Stiftung im Jahr 2016 Konkurs ging, wurde das Vorhaben nicht mehr weiterverfolgt, so dass die dafür vorgesehene ZÖN I nicht mehr benötigt wird.

Im Gebiet rund um das Alterszentrum Spycher und das Schulhaus wird heute oftmals fremdparkiert. Mit der Umsetzung des Bauprojekts zur Erweiterung des Oberstufenzentrums, und insbesondere im Zusammenhang mit der geplanten Aufwertung des Pausenplatzes, wird sich diese Situation weiter zuspitzen. Zudem ist vorgesehen die Parzellen Nrn. 1142 und 301 am Hofmattenweg mittelfristig ebenfalls zu bebauen, womit eine bisher als Personalparkplatz genutzte Fläche wegfällt.

Für das Alterszentrum Spycher sollen deshalb auf der Parzelle Nr. 1644 im Bereich der heutigen Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN) I die Voraussetzungen für ein zusätzliches Parkplatzangebot geschaffen werden.

Die nicht mehr benötigte ZÖN I soll daher umgezont werden. Im Hinblick auf die aktuell laufende Ortsplanungsrevision hat sich der Gemeinderat entschieden, den nordwestlichen Teil der ZÖN I der bestehenden ZÖN B als Reserve für den Schulstandort zuzuordnen. Der südwestlichen Teil soll als strategische Reserve für das Alterszentrum/Altersheim dienen und wird der bestehenden ZÖN D «Altersheim/Alterswohnungen» zugeordnet.

Aufgrund der Dringlichkeit, werden die folgenden Änderungen vorgezogen und somit losgelöst von der Revision der baurechtlichen Grundordnung durchgeführt:

- Änderung Baureglement: Bestimmungen zur ZÖN B und ZÖN D
- Änderung Zonenplan: Umzonung nordöstlicher Teil ZÖN I in ZÖN B
- Änderung Zonenplan: Umzonung südöstlicher Teil ZÖN I in ZÖN D

Ein kleiner Teil (Parz. Nr. 1644) verbleibt weiterhin in der ZÖN I, da dieses Areal im Rahmen der Revision der Ortsplanung in die Dorfzone überführt werden soll (vgl. Ziff. 7).

2. Bauprojekt Oberstufenzentrum

Bebauung

Das Bauprojekt sieht eine neue Mehrzweckhalle mit Räumen für Schul-, Sport-, Kultur- und Vereinsnutzungen vor, welches die bestehende Aula an deren Lage ersetzt. Das neue, grössere Gebäudevolumen schliesst mit einem Dach an das bestehende Oberstufenzentrum (Sekundarschulstr. Nr. 10) an, womit der Pausenplatz klar gefasst wird. An der Stelle der bestehenden Tagesschule (Sekundarschulstr. Nr. 10a) erfolgt eine Erweiterung des bestehenden Schulhauses.



Abb. 2 Bauprojekt Dachaufsicht mit neuen Gebäudevolumen pink umrahmt, Quelle: Schmid Schärer Architekten

Parkierung

Die Parkierung wird an den nördlichen Rand des Areals verlagert, damit das Areal selbst, und insbesondere der Pausenplatz, autofrei werden.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Zonenplan

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan ist das Areal des Oberstufenzentrums der Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN) B «Schul- und Sportzentrum» zugewiesen. Das Areal der ZÖN I «Reha- und Pflegezentrum» ist unbebaut.

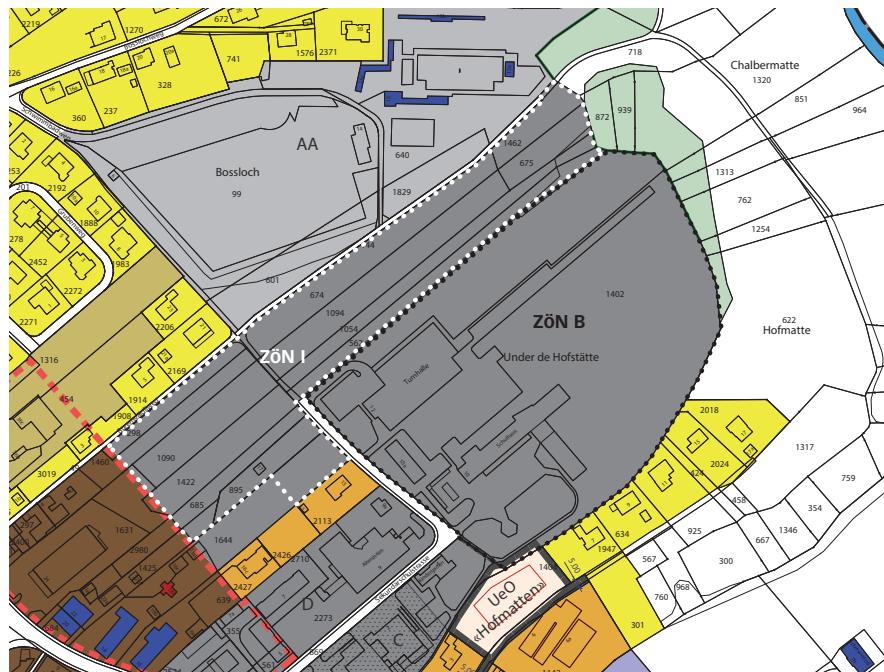


Abb. 3 Ausschnitt aus dem Zonenplan mit ZÖN B (schwarz schraffiert) und ZÖN I (weiss schraffiert)

Baureglement
Art. 221

Die allgemeinen Bestimmungen zu den Zonen für öffentliche Nutzungen sind in Art. 221 Baureglement (BR) festgelegt und werden für die verschiedenen Areale im Anhang A2 präzisiert. In Art. 221 BR wird u.a. festgelegt, dass die internen Abstände frei sind und die baupolizeilichen Masse der Dorfzone D1 gelten, sofern im Anhang A2 nichts Abweichendes festgelegt ist.

Die Festlegungen werden im Rahmen der laufenden Revision der Ortsplanung angepasst. Einerseits wird der zweite Satz in Absatz eins gestrichen, welcher übergeordnet mit der Besitzstandsgarantie geregelt ist, andererseits wird die Gebäudelänge nicht mehr beschränkt. Nachfolgend werden die revidierten Bestimmungen aufgeführt:

Art. 221 Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN)	Kommentar
¹ Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.	Zonen für öffentliche Nutzung sind Zonen gemäss Art. 77 BauG.
² In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die Bestimmungen gemäss Anhang A2.	
³ Wo im Anhang A2 nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die baupolizeilichen Masse der Dorfzone D1, wobei die Gebäudelänge und die internen Abstände frei sind.	

Baureglement
Anhang 2, ZÖN B

Die Bestimmungen zur ZÖN B gemäss Anhang A2 zum Baureglement lauten wie folgt:

Bezeichnung: Schul- und Sportzentrum
Zweck: Erweiterungen des Schul- und Sportzentrums
Baupolizeilichen Masse: Hauptgebäude haben von der Nordost-Grenze einen Abstand von mindestens 75 m zu wahren. Es gilt eine max. Fassadenhöhe traufseitig von 11 m, gegenüber der Zonengrenze ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Es kommen somit folgende **baupolizeilichen Masse der Dorfzone D1** gemäss Art. 212 BR zur Geltung:

- max. Anzahl Vollgeschosse: 2
- max. Gebäudelänge: 35.0 m

Zudem wird in Art. 414 BR zur Dachgestaltung der Dorfzone festgelegt, dass keine Flach- und Pultdächer auf Hauptgebäuden zulässig sind und das der Dachneigungswinkel auf Hauptgebäuden zwischen 30° und 45° betragen muss.

Baureglement
Anhang 2, ZÖN I

Die Bestimmungen zur ZÖN I bezwecken die Realisierung eines Reha- und Pflegezentrums mit begleitendem Wohnen und dazugehörigen unterstützenden Nutzungen und Nebenanlagen sowie Schulräumen. Auf eine detaillierte Ausführung der Bestimmungen wird verzichtet, da diese ohnehin mit der Revision der Ortsplanung aufgehoben werden sollen.

4. Planungsziel

Mit der Änderung der Bestimmungen zur ZÖN B und D und der (teilweise) Umzonung der ZÖN I zu den ZÖN B und D wird sichergestellt, dass das Bauprojekt zum Oberstufenzentrum realisiert werden kann, auf die Parkplatzproblematik im Bereich des Oberstufenzentrums und des Alterszentrum reagiert wird und die strategischen Landreserven für die langfristigen Entwicklungen gewährleistet werden können.

5. Gegenstand der Änderung

5.1 Zonenplanänderung

ZÖN B, Oberstufenzentrum Der nordöstliche Teil der ZÖN I, umfassend die Parzellen Nrn. 562, 674, 675, 1054, 1094 und 1462 wird der ZÖN B zugeschlagen.

ZÖN I, Alterszentrum Das restliche Gebiet der ZÖN I wird nahezu gesamthaft der ZÖN D zugeordnet. Davon ausgenommen bleibt der südwestliche Teil der Parzelle Nr. 1644 (vgl. Ziff. 7).



Abb. 4 Zonenplanänderung mit Wirkungsbereich der Änderung (rot gestrichelt)

5.2 Baureglementsänderung

ZÖN B, Oberstufenzentrum Damit das Bauprojekt zum Oberstufenzentrum realisiert werden kann, müssen die Bestimmungen zur ZÖN B angepasst werden. Konkret weicht das Bauprojekt in folgenden Punkten von den rechtskräftigen Bestimmungen ab:

- Das Bauprojekt weist eine max. Gebäudelänge von rund 77 m auf¹ und überschreitet damit die geltende max. Gebäudelänge von 35 m.
- Es sind 3 Vollgeschosse vorgesehen, zulässig sind gestützt auf die Dorfzone lediglich 2 Vollgeschosse.
- Der Dachneigungswinkel des Bauprojekts beträgt ca. 12°, beim bestehenden Oberstufenzentrum 15°; beide Dächer liegen somit ausserhalb des zulässigen Masses von 30° bis 45°.
- Das Bauprojekt weist eine Fassadenhöhe von rund 10.60 m auf; damit wäre die Fassadenhöhe traufseitig der ZÖN B grundsätzlich eingehalten. Damit bei der Konkretisierung des Bauprojekts Projektierungsspielraum besteht, soll die zulässige Fassadenhöhe traufseitig jedoch erhöht werden.

¹ Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

- Der Strassenabstand wird gemäss aktuellen Erkenntnissen eingehalten

Hinsichtlich der Festlegung der Sektoren und der haushälterischen Bodennutzung vgl. Ziff. 9.4.

ZÖN D/I,
Alterszentrum

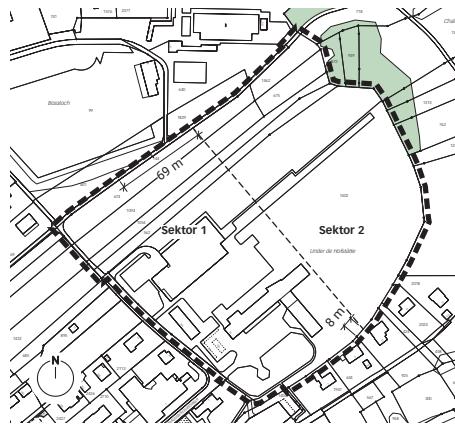
Damit das Parkplatzangebot für das Alterszentrum erweitert und die strategische Reserve für einen allfälligen Ausbau sichergestellt werden kann, wird die ZÖN I in die ZÖN D umgezont, der Planungszweck ergänzt und für die grössere Baulandreserve eine Mindestdichte festgelegt. Auf eine Anpassung der Nutzungsmasse wird im Rahmen dieser Änderung bewusst verzichtet, da diese aufgrund aktuell laufender Abklärungen und auf Basis eines Richtprojekts zu einem späteren Zeitpunkt bei Bedarf angepasst werden sollen. Diese Inhalte sind in der Änderung zum Baureglement grau hinterlegt und sind nicht Gegenstand der vorliegenden Anpassung.

Änderung
Anhang A2

Die Festlegungen im Anhang A2 zum Baureglement werden somit wie folgt angepasst:

Die Änderungen gegenüber des rechtskräftigen Baureglements sind rot dargestellt. Die Änderungen im Genehmigungsverfahren sind rot unterstrichen dargestellt.

Nr.	Bezeichnung	Zweck	Empfindlichkeitsstufe ES	
<i>Die Bestimmungen zur ZÖN A bleiben unverändert.</i>				
B	Schul- und Sportzentrum	Erweiterungen des Schul- und Sportzentrums, Veranstaltungsort und Begegnungsort	<p>Hauptgebäude haben von der Nordost-Grenze einen Abstand von mindestens 75.0 m zu wahren. Es sind 4 Vollgeschosse mit einer Es gilt eine max. Fassadenhöhe traufseitig von 11.0 m 14.0 m zulässig. Die Gebäudelänge ist frei.</p> <p><u>Die haushälterische Bodennutzung ist durch eine flächensparende und kompakte Anordnung der Bauten, Anlagen und Erschliessung sicherzustellen.</u></p> <p><u>Im Sektor 1 sind Gebäude mit Schul- und Lehrerräumen mit mindestens zwei Vollgeschossen zu erstellen. Dazugehörige Aussenräume (Pausenplätze, Spielflächen, Parkplätze, Grünflächen etc.) sind platzsparend anzutragen, wobei deren Flächenanteil maximal 70% betragen darf.</u></p> <p><u>Im Sektor 2 sind, mit Ausnahme von Sportanlagen, keine Bauvorhaben zulässig.</u></p>	II



Der Dachneigungswinkel auf Hauptgebäuden beträgt zwischen 10° und 45° (a.T.). Gegenüber der Zonengrenze ist ein Abstand von mindestens 5.0 m einzuhalten.

Die Bauten und Anlagen sind sorgfältig in ihre Umgebung einzubetten. Besonderes Augenmerk ist auf die Lage am Siedlungsrand zu legen.

D	Altersheim / Alterswohnungen	Erweiterungen des Altersheims und der Alterswohnungen mit Parkierung, Begegnungsort	Es sind 3 Vollgeschosse mit einer max. Fassadenhöhe traufseitig von 9.0 m zu- lässig. Eine minimale GFZo von 0.45 ist sicherzu- stellen. Im Übrigen gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W3.	II
---	---------------------------------	---	--	----

Die Bestimmungen zur ZÖN E bis I bleiben unverändert.

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

6.1 Vereinbarkeit mit übergeordnetem Recht

Bund

Das Erweiterungsvorhaben und die daraus abgeleitete Planung erfolgen im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanungsgesetzgebung. Namentlich wird der Boden haushälterisch genutzt und die Planung reagiert auf die Bedürfnisse der Bevölkerung. Mit der Realisierung der Neubauten, angrenzend an die bestehende Schulanlage, werden brachliegende Flächen in Bauzonen (besser) genutzt resp. besser nutzbar gemacht und eine angemessene bauliche Verdichtung gewährleistet. Die beanspruchten Flächen gelten als ÖV-erschlossen (Erschliessungsgütekasse D) und sind auch für den Fuss- und Veloverkehr sowie für den motori-

sierten Verkehr gut erreichbar. Überdies werden keine Kulturland- oder Fruchtfolgeflächen tangiert. Die Flächen liegen durchwegs im Eigentum der Einwohnergemeinde, so dass deren Verfügbarkeit sichergestellt ist.

Kanton, Region
Weder der kantonale Richtplan noch das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK), noch weitere kantonale und regionale Planungen stehen im Widerspruch zur vorliegenden Anpassung der baurechtlichen Grundordnung. Die Notwendigkeit der geplanten baulichen Massnahmen ergibt sich aus der Schulraumplanung resp. dem vorliegenden Bauprojekt.

Haushälterische Bodennutzung, ZÖN D
Die Fläche der ZÖN I gilt heute als grössere unüberbaute Bauzone ($> 1'500 \text{ m}^2$). Im Rahmen des Planungsverfahrens ist sicherzustellen, dass der Boden haushälterisch genutzt wird. Für die ZÖN D wird eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.45 festgelegt. Der Wert lehnt sich an das für Roggwil geltende Mass für Neueinzonungen an.

Haushälterische Bodennutzung, ZÖN B
Mit der Zonenplan- und Baureglementsänderung werden insbesondere die bereits bebauten Flächen der ZÖN B noch besser nutzbar gemacht und bestehende Gebäude ersetzt, was zu einer besseren haushälterischen Bodennutzung beiträgt. Die Festlegung einer GFZo von 0.45 über die gesamte ZÖN B ist aufgrund der grosszügigen Sport- und Pausenplätze und der eingeschossigen Mehrzweckhalle und Turnhalle unzweckmässig. **Die Mindestdichte wird daher mit einer qualitativen Festlegung sichergestellt.**

Anstelle der Festlegung einer minimalen GFZo wird die ZÖN in zwei Sektoren unterteilt. Im Sektor 1 mit den Schulgebäuden, Pausenplätzen und Sportanlagen sind Gebäude mit Schul- und Lehrerräumen mit mindestens zwei Vollgeschossen zu erstellen. Dazugehörige Aussenräume (Pausenplätze, Spielflächen, Parkplätze, Grünflächen etc.) sind platzsparend anzurichten, wobei deren Flächenanteil maximal 70% betragen darf.

Im Sektor 2 sind demgegenüber, mit Ausnahme von Sportanlagen, keine Bauvorhaben zulässig. Entsprechend kann Vorgaben zur baulichen Dichte verzichtet werden.

6.2 Ortsbildschutz

Das Areal liegt abseits von bestehenden Ortsbildschutzgebieten resp. Baugruppen, zudem sind keine inventarisierten Baudenkmäler betroffen. Die Erhöhung der maximalen Fassadenhöhe traufseitig um 3.0 m und der maximalen Gebäudelänge haben keine nachteiligen Auswirkungen auf die umgebende Bebauung. Damit bei Neubauten auf die Lage am Siedlungsrand Rücksicht genommen und auf eine gute Einbettung der Erweiterungs- bzw. Neubauten geachtet wird, wird eine entsprechende Bestimmung in den Vorschriften zur ZÖN B ergänzt.

6.3 Verkehr

Das Vorhaben führt zu keiner nennenswerten Steigerung des Verkehrsaufkommens. Mit dem Projekt soll vielmehr auf die bestehende Parkplatzproblematik reagiert und ein neues Angebot geschaffen werden, damit der Pausenplatz möglichst autofrei gestaltet und die Verkehrssicherheit erhöht werden kann.

6.4 Naturgefahren

Gefahrengebiet
mittlere
Gefährdung

Ein kleiner Teil im Nordosten der ZÖN B liegt im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung (blau) ausgehend von Hangmuren. Das Gefahrengebiet ~~liegt praktisch vollständig im Waldabstand, womit dieser Bereich ohnehin nicht bebaut werden kann~~ tangiert damit den Sektor 2 der ZÖN. In diesem Sektor sind, mit Ausnahme vom Sportanlagen, keine Bauvorhaben zulässig. Im Fall von neuen Sportanlagen ist die Gefährdung auf Stufe Baugesuch zu behandeln.



7. Stellung zur laufenden Ortsplanungsrevision

Umzonung ZÖN B,
D und I

Vorliegend handelt es sich um eine Änderung der Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN) B, D und I, welche aufgrund Dringlichkeit und des überwiegenden öffentlichen Interesses vorgezogen zur laufenden Ortsplanungsrevision abgewickelt werden soll. Dank der Änderung kann der Schulstandort termingerecht an die geänderten Bedürfnisse und die gestiegene Anzahl Schüler/-innen angepasst und auf die Parkplatzproblematik im Bereich des Alterszentrums im Zusammenhang mit der geplanten Entwicklung am Hofmattenweg (Parzellen Nrn. 1142 und 301) reagiert werden. Wie zuvor erwähnt, wird auf eine Anpassung der Nutzungsmasse der ZÖN D bewusst verzichtet. Diese Inhalte sind nicht Teil der vorliegenden Anpassung.

Umzonung ZÖN I,
Teil-Parz. Nr. 1644

Auf die Umzonung des südwestlichen Teils der ZÖN I wird vorderhand verzichtet, da damit Wohnbauland geschaffen würde und die Gemeinde verpflichtet wäre, den Bedarf an Wohnbauland nachzuweisen. Der Nachweis, welcher in Form einer Gesamtübersicht über das gesamte Gemeindegebiet erbracht wird, erfolgt im Rahmen der Ortsplanungsrevision. Diese Änderung wird resp. kann daher nicht vorgezogen werden, so dass eine kleine Teilfläche der ZÖN I übrig bleibt.

Die vorliegende Anpassung der baurechtlichen Grundordnung im Hinblick auf die Umsetzung der Schulraumplanung liegt zudem im allgemeinen öffentlichen Interesse. Die Änderung betrifft ausschliesslich gemeindeeigene Areale und bedingt weder Landerwerbe zulasten noch Landverkäufe zugunsten von Privaten.

8. Planbeständigkeit

Nutzungspläne werden angepasst, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Je neuer ein Plan ist, umso mehr darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden, und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, umso schwerer müssen die Gründe wiegen, welche für die Planänderung sprechen.

Das rechtsgültige Baureglement sowie der Zonenplan wurden letztmals im Jahr 2007 revidiert, so dass eine Anpassung in Bezug auf das Alter der Nutzungspläne ohne Weiteres zulässig ist. In Bezug auf die im Jahr 2009 spezifisch auf die damals beabsichtigte Realisierung des Kompetenzzentrums für hirngeschädigte Menschen ausgerichtete ZÖN I können zudem wesentlich geänderte Verhältnisse geltend gemacht werden.

Die Auswirkungen der Änderung sind gering, da sich lediglich der Zweck der ZÖN ändert, nicht jedoch die grundsätzliche Art der Nutzung resp. die Zonenart. Die betroffenen Areale stehen weiterhin ausschliesslich für öffentliche Zwecke zur Verfügung.

Die Gemeinde behält sich vor, im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision folgende zusätzlichen Anpassungen im Zusammenhang mit den Zonen für öffentliche Nutzungen vorzunehmen:

- Die Nutzungsmasse der ZÖN D werden überprüft und bei Bedarf angepasst.
- Der verbleibende Teil der ZÖN I wird der Dorfzone D1 zugeordnet.²
- Die allgemeinen Bestimmungen zu den Zonen für öffentliche Nutzungen in Art. 221 Baureglement werden punktuell angepasst.
- Die übrigen Zonen für öffentlichen Nutzungen werden überprüft und falls notwendig angepasst.

Mit der vorliegenden Änderung wird sichergestellt, dass für diese oben erwähnten zusätzlichen Anpassungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision die Planbeständigkeit nicht zum Tragen kommt.

9. Verfahren

Die Zonenplan- und Baureglementsänderung erfolgt im ordentlichen Verfahren mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage mit Publikation im amtlichen Anzeiger, Beschluss der Gemeindeversammlung und Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR).

Terminplan:

Freigabe zuständige Gemeindebehörden	Juli 2024
Mitwirkung	12. August bis 10. September 2024
Vorprüfung	Oktober 2024 bis Mai 2025
Überarbeitung gemäss Vorprüfung, Freigabe zuständige Gemeindebehörden	Mai 2025
Öffentliche Auflage	26. Juni bis 28. Juli 2025
Beschluss Gemeindeversammlung	1. Dezember 2025
Genehmigung	anschliessend
Genehmigungseingabe	Dezember 2025
Anhörungsschreiben	2. Februar 2026
Überarbeitung und Beschluss Gemeinderat	bis 16. Februar 2026
Auflage Genehmigungsverfahren	20. Februar bis 22. März 2026

² Bei Bedarf steht eine Bauzonenfläche im Eigentum desselben Grundeigentümers für eine flächengleiche Auszonung bereit.

Beschluss Gemeinderat	März 2026
Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV	April/Mai 2026
Genehmigung	Mai 2026

9.1 Mitwirkung

Zeitraum und Eingabe	Die Mitwirkung fand vom 12. August bis zum 10. September 2024, gemeinsam mit der Mitwirkung zur Revision der Ortsplanung statt. In dieser Frist ging zur Revision der Ortsplanung eine Eingabe ein, welche sich ebenfalls auf die Änderung der ZÖN D bezieht. Der Verfasser ist der Meinung, dass die Parkplätze nicht oberirdisch, sondern in einer Tiefgarage realisiert werden sollten. Falls oberirdische Abstellplätze realisiert werden, sollten diese lediglich als Übergangslösung dienen.
Stellungnahme	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.

9.2 Vorprüfung und Bereinigung

Der Entwurf der Zonenplan- und Baureglementsänderung der Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN) B, D und I wurde im Oktober 2024 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht (Art. 59 BauG). Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) prüfte die Planungsunterlagen unter Einbezug von weiteren Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit, der entsprechende Vorprüfungsbericht datiert vom Mai 2025. Die angemeldeten Vorbehalte wurden im Rahmen der Bereinigung berücksichtigt. Die angemeldeten Vorbehalte wurden im Rahmen der Bereinigung berücksichtigt. Damit gilt die vorliegende Planung aus Sicht der Gemeinde als genehmigungsfähig.

9.3 Öffentliche Auflage und Beschluss

Die öffentliche Auflage fand vom 26. Juni bis am 28. Juli 2025 statt. Da innerhalb dieser Frist keine Einsprachen eingingen, konnte die Planung ohne Änderungen an der Gemeindeversammlung am 1. Dezember 2025 beschlossen und im Dezember 2025 dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung eingereicht werden.

9.4 Genehmigungsverfahren und erneute Auflage

9.4.1 Anhörung

Mit Schreiben vom 2. Februar 2026 (vgl. Anhang) hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die Gemeinde zur Stellungnahme eingeladen, da die Planung in Bezug auf den Nachweis der haushälterischen Bodennutzung sowie den Schutz vor Naturgefahren als nicht genehmigungsfähig zu beurteilen sei.

9.4.2 Anpassungen und Auflage

Die Dokumente wurden im Anschluss in Absprache mit dem AGR angepasst. Die Änderungen wurden vom Gemeinderat beschlossen und werden nun erneut zur öffentlichen Auflage gebracht.

Das Änderungsdossier liegt vom 20. Februar 2026 bis am 23. März 2026 öffentlich auf (Publikation im amtlichen Anzeiger am 19. Februar 2026). Gegenstand der Änderung sind lediglich die geänderten Inhalte in der Baureglementsänderung (rot unterstrichene Textpassagen sowie Skizze mit Sektoreneinteilung). In dieser Frist kann gegen die nachträglichen Änderungen schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Die Einsprachebefugnis richtet sich nach Art. 35 ff. BauG.

9.4.3 Beschluss und erneute Genehmigungseingabe

Nach der Auflage beschliesst der Gemeinderat die Planung. Der Beschluss ist nach Art. 122 Abs. 8 BauV öffentlich bekannt zu machen. Nach Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist wird das Dossier erneut zur Genehmigung eingereicht.

Anhang

Anhang: Schreiben Anhörung vom 2. Februar 2026



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

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

Claudia Schmid/Robbi Simona

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

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

G.-Nr.: 2025.DIJ.21647

2. Februar 2026

Einwohnergemeinde Roggwil
Genehmigung Änderung Zonenplan und Baureglement betreffend Zone für öffentliche Nutzung (ZÖN) B, D und I
Anhörung i. S. von Art. 61 Abs. 3 BauG

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Rahmen der Vorbereitungsarbeiten zur Genehmigung der Zonenplan- und Baureglementsänderung zu den ZÖNs B, D und I stellen wir fest, dass die an der Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2025 beschlossene Vorlage noch nicht in allen Punkten genehmigungsfähig ist.

Problematisch erweist sich insbesondere:

1. Nachweis haushälterische Bodennutzung (Art. 1 RPG i.V. m Art. 3 Abs. 2 RPG und Art. 54 Abs. 2 Bst. I BauG)

Die haushälterische Bodennutzung ist nicht nur in Wohn- oder Arbeitszonen mittels einer Mindestdichte nachzuweisen, sondern je nach Art der Zone und Nutzung auch für übrige Bauzonen. Entsprechen Zonen der Nutzung einer WMK oder Arbeitszone, sind für diese Zonen dieselben Dichten festzulegen. Gegebenenfalls ist die Ausscheidung von Sektoren je nach Nutzung möglich. So ist bspw. bei Zonen für öffentliche Nutzungen für Schulen eine sektorelle Abgrenzung sinnvoll. Z.B. Sektor Hartplatz/Rasenfeld ohne Dichte; Sektor Turnhalle analog der Arbeitszone: Überbauungsziffer; Sektor Gebäude mit Schul- und Lehrerzimmern analog der Wohnzone: GFZo.

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 (Mindestdichten gemäss Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans für Nutzungen analog WMK oder eine ÜZ von 0.5 für Nutzungen analog Arbeitszonen). Vgl. zum Ganzen die Ausführungen in der BSIG 7/721.0/32.5.

Für die ZÖN B wird in den zur Genehmigung eingereichten Unterlagen lediglich festgelegt, die häuslerische Bodennutzung sei durch eine flächensparende und kompakte Anordnung der Bauten, Anlagen und Erschliessung sicherzustellen. Im Erläuterungsbericht wird festgehalten, die Festlegung einer GFZo von 0.45 über die gesamte ZÖN B sei aufgrund der grosszügigen Sport- und Pausenplätze und der eingeschossigen Mehrzweckhalle und Turnhalle nicht realistisch. Die Mindestdichte werde daher mit einer qualitativen Festlegung sichergestellt. Es fehlt jedoch eine Herleitung, inwiefern die qualitative Festlegung ein Äquivalent für die quantitative Vorgabe ist. Zudem wird nicht begründet, weshalb die oben aufgezeigte Variante der sektoriellen Abgrenzung verworfen wurde.

Genehmigungsvorbehalt: Es ist entweder nachzuweisen, dass die qualitativen Festlegungen ein Äquivalent zu den quantitativen Vorgaben darstellen, oder es sind Sektoren für die Sport- und Pausenplätze, die Mehrzweck- und Turnhallen sowie das Schulgebäude auszuscheiden und entsprechende Mindestdichten festzulegen.

2. Naturgefahren

Die ZÖN befindet sich teilweise im blauen Gefahrengebiet. Im Erläuterungsbericht wird festgehalten, der grösste Bereich des blauen Gefahrengebiets liege im Waldabstand und könne damit ohnehin nicht überbaut werden. Ein Teil des Gefahrengebiets liegt jedoch außerhalb des Waldabstands. Zudem gilt es zu berücksichtigen, dass der Waldabstand mit Zustimmung des Amtes für Wald und Naturgefahren gegebenenfalls reduziert werden könnte.

Genehmigungsvorbehalt: Die Interessenabwägung zu den Naturgefahren ist im Erläuterungsbericht zu ergänzen. Folglich ist auch im Kapitel 6.5 des Erläuterungsberichts der Begriff «Naturgefahren» zu streichen. Wir regen zudem an, dass – sofern die unter Ziffer 1 aufgeführte Bereinigungsvariante der sektoriellen Abgrenzung umgesetzt wird – das blaue Gefahrengebiet ebenfalls sektoriell abgegrenzt und von Bauten und Anlagen freigehalten wird.

3. Weiteres Vorgehen

Die erforderlichen Anpassungen zur Bereinigung der Genehmigungsvorhalte können im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV erfolgen. Im Sinne von Art. 61 Abs. 3 BauG erlauben wir uns, Sie zu den obgenannten Punkten anzuhören. Wir bitten um Ihre diesbezügliche **schriftliche und begründete Antwort innert 30 Tagen ab Erhalt dieses Schreibens**. Für Fragen zur Bereinigung der Vorhalte stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Simona Robbi
Rechtsanwältin

Kopie per E-Mail an:
– Regierungsstatthalteramt Oberaargau
– ectoptima ag, z.H. Thomas Federli