

EINGEGANGEN

14. DEZ. 2018

**Gemeindeverwaltung
4914 Roggwil**

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Roggwil

Überbauungsordnung «Hofmatten»



Erläuterungsbericht

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Zonenplanänderung

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Dezember 2018

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Roggwil, Gemeinderat
Bahnhofstrasse 8, 4914 Roggwil

Auftraggeberin:

Genossenschaft Alterszentrum bim Spycher
Sekundarschulstrasse 9, 4919 Roggwil

Auftragnehmer:

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Thomas Federli, dipl. Geograf
Fabienne Herzog, Geografin MSc

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Bestehende Planung	5
1.2 Standort	5
1.3 Planungsrechtliche Situation	6
2. Vorhaben	7
2.1 Bebauungskonzept	7
2.2 Architektonische Gestaltung	7
2.3 Erschliessung und Parkierung	8
2.4 Betriebliche Anforderungen	8
2.5 Erwägungen der Gemeinde	9
3. Überbauungsordnung mit Zonenplanänderung	9
3.1 Zonenplanänderung	9
3.2 Überbauungsordnung	10
3.3 Vorprojekt	10
4. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)	11
4.1 Ortsbild- und Landschaftsschutz	11
4.2 Verkehrsaufkommen	11
4.3 Lärm, Luft	12
4.4 Altlasten, Grundwasser, Gewässerschutz	12
4.5 Energie, Ver- und Entsorgung	13
4.6 Gewässer	13
4.7 Weitere Themen	14
5. Verfahren	14
5.1 Übersicht und Termine	14
5.2 Mitwirkung	15
5.3 Vorprüfung und Bereinigung	15
5.4 Öffentliche Auflage	15
5.5 Beschlussfassung	15
Anhang	16

1. Ausgangslage

1.1 Bestehende Planung

Die rechtsgültige Überbauungsordnung «Hofmatten» wurde am 5. Dezember 2011 durch die Gemeindeversammlung beschlossen und am 23. Februar 2012 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt. Kurz darauf konnte das der Planung zugrunde liegende Bauvorhaben realisiert werden.

Inzwischen hat sich für die Genossenschaft Alterszentrum bim Spycher die Möglichkeit ergeben, direkt angrenzend an das bestehende Gebäude ein weiteres Grundstück zu erwerben. Diese veränderte Ausgangslage führt dazu, dass das bestehende Zentrum mit Alterswohnungen mit einem weiteren Hauptgebäude erweitert werden kann. In diesem Gebäude sind zusätzlich zu den geplanten 6 Alterswohnungen insgesamt 21 Pflegezimmer projektiert.

Um die bauliche Entwicklung auf dem Nachbargrundstück zu ermöglichen, ist eine Ergänzung der Überbauungsordnung nötig. Aus Gründen der Übersichtlichkeit und der veränderten übergeordneten Rechtslage (Stichwort: BMBV) wurde entschieden, eine neue Überbauungsordnung zu erlassen, welche sich inhaltlich jedoch weitgehend an der rechtsgültigen Planung orientiert.

1.2 Standort

Die Parzellen Gbbl. Nrn. 1404 und 1861 befinden sich an zentraler Lage im Dorf Roggwil in unmittelbarer Nähe des Alterszentrums bim Spycher.

Im Jahr 2014 wurde auf dem Grundstück Nr. 1404 ein neues Alterszentrum mit insgesamt 13 vornehmlich kleineren Wohnungen erstellt; der Aussenraum des Bauvorhabens umfasst zusätzlich kleinere Anteile der Parzellen Gbbl. Nrn. 1396 und 1402. Die südwestlich angrenzende Parz. Nr. 1861 ist aktuell mit einem zweigeschossigen Wohnhaus bebaut.

Die beiden leicht gegen Südosten geneigten Grundstücke weisen zwischen Hofmattenweg und der Zone für öffentliche Nutzungen eine Niveaudifferenz von ca. 3.5 m auf. Das Areal wird im Südosten durch den Hofmattenweg, im Nordwesten durch den Werkhof der Gemeinde resp. die Schulanlagen mit entsprechender Zufahrt resp. Fussweg abgeschlossen.

1.3 Planungsrechtliche Situation

Die Parzellen Gbbl. Nrn. 1404 und 1861 im Besitz der Genossenschaft Alterszentrum bim Spycher resp. der Einwohnergemeinde¹ grenzen im Nordwesten an die Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN) B mit der Zweckbestimmung Schule und Sportzentrum und C mit der Zweckbestimmung Gemeindeverwaltung, Werkhof und Kindergarten. Die südöstlich des Hofmattenwegs angrenzende Parzelle Gbbl. Nr. 1142 gehört ebenfalls der Genossenschaft. Diese und die weiteren angrenzenden Liegenschaften in Privatbesitz befinden sich in den Wohnzonen W2 und W3.



Abb. 1 Ausschnitt aus dem Zonenplan, Stand Dezember 2017

Im Richtplan Verkehr C vom 7. Oktober 1991 ist in der Nähe des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung eine «übergeordnete Fusswegverbindung ohne oder mit beschränktem Motorfahrzeugverkehr» vorgesehen.

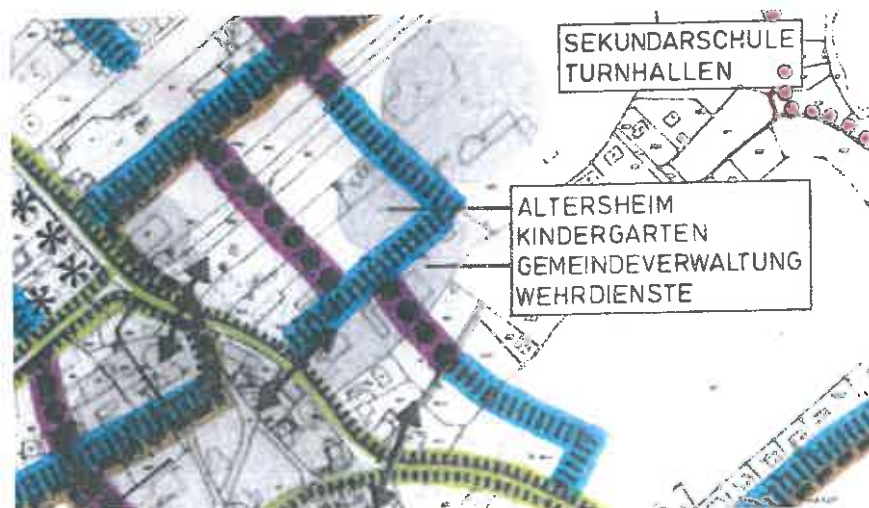


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Richtplan Verkehr C vom 7. Oktober 1991; die relevante Verbindung ist in der Bildmitte als violette Signatur zu erkennen.

1 Der Kaufvertrag liegt im Entwurf vor, der Gemeinderat hat dem Verkauf im Grundsatz bereits zugestimmt.

2. Vorhaben

2.1 Bebauungskonzept

Vorgesehen ist ein zusätzliches vier- resp. fünfgeschossiges Gebäude in gleichartigen Dimensionen und Gestalt, wobei die Verbindung mit dem bestehenden Gebäude durch einen gemeinsamen Sockelbau gewährleistet wird. Damit kann ein differenziertes alters- und behindertengerechtes Wohnangebot geschaffen werden. Dank der Zulässigkeit von stillen gewerblichen Nutzungen (z.B. Therapie, Beratung) kann das Angebot von Alterswohnungen sinnvoll ergänzt werden.

Das Grundstück Gbbl. Nr. 1861 weist eine anrechenbare Grundstücksfläche von 1'100 m² auf. Aufgrund der bisherigen Zuordnung der Parzelle zur dreigeschossigen Wohnzone W3 mit einer (maximalen) altrechtlichen Ausnützungsziffer (AZ) von 0.75 wäre nur eine Nutzfläche von 825 m² BGF möglich, für das geplante Vorhaben effektiv erforderlich ist eine oberirdische Geschossfläche (GFo) von rund 2'500 m² (entspricht einer BGF von ca. 2'300 m²). Die bestehende Geschossigkeit wird mit dem Ergänzungsbau übernommen, wobei das bisherige Sockelgeschoss und das bisherige Attikageschoss aufgrund der neuen kantonalen Vorgaben zu den Begriffen und Messweisen im Bauwesen (BMBV) als Vollgeschosse gelten und deren Anzahl entsprechend von 3 auf 5 anzupassen ist.

Die maximale Höhenentwicklung des Neubaus orientiert sich am bestehenden Baukörper, die entsprechende Kote bleibt unverändert. Auch das bisher als Attikageschoss bezeichnete oberste Geschoss orientiert sich bzgl. Anordnung und Gestaltung am bestehenden Baukörper, der Fassadenrücksprung wird mittels einer entsprechenden Gestaltungsvorschrift geregelt.

Die für die Wohnzone W3 gültige max. Gebäudelänge wird eingehalten, ebenso der kleine und der grosse Grenzabstand gegenüber den angrenzenden Bauzonen sowie der Strassenabstand.

2.2 Architektonische Gestaltung

Das ergänzende Bauvorhaben ist so konzipiert, dass sich die neue Bebauung sorgfältig und harmonisch in das bestehende Quartier Hofmatten einfügt. Dies betrifft namentlich die Position des Gebäudes, dessen Einordnung in die Hanglage (Geschosszahl und Höhenlage) und die einheitliche Dachform mit Flachdach.

Die äussere Erscheinung der beiden Hauptgebäude wird aufeinander abgestimmt, die Fassaden werden mit einer horizontalen Holzlattung versehen. Die durch die Fensterbänder und die Balkone entstehende horizontale Gliederung ist an beiden Baukörpern ablesbar.

2.3 Erschliessung und Parkierung

Motorisierter Verkehr

Die Hapterschliessung mit Zugang zur Einstellhalle und zu den Besucherparkplätzen erfolgt über den Hofmattenweg. Die Verbindung wurde im Hinblick auf den Bau des Gebäudes auf Parz. Gbbl. Nr. 1404 ausgebaut. Die Parkierung für die Bewohner und die in den Gewerbeflächen tätigen Personen erfolgt teilweise gebäudeintegriert im Baubereich für den Sockelbau, teilweise im Bereich für die Erschliessung. Die Besucherparkplätze sind ebenfalls im Erschliessungsbereich vorgesehen.

Langsamverkehr

Der Zugang für Fussgänger erfolgt wahlweise ab dem Hofmattenweg oder über die Fussgänger Verbindung ab der Sekundarschulstrasse, diejenige für Velofahrer ab dem Hofmattenweg. Die Veloabstellplätze sind im Bereich des Sockelbaus an vollständig überdeckter Lage angeordnet. Die Fussgänger Verbindung zwischen Hofmattenweg und Sekundarschulstrasse wird arealintern über einen 1.5 m breiten, der südwestlichen Grenze entlang führenden öffentlichen Fussweg sichergestellt.

Öffentlicher Verkehr

Das Areal ist der ÖV-Erschliessungsgüteklasse (EGK) D zugeordnet, eine kleine Fläche verfügt über eine EGK C. Vom Bahnhof her ist das Alterszentrum zu Fuss in rund 3 Minuten via Dorfstrasse und Hofmattenweg erreichbar.

2.4 Betriebliche Anforderungen

Die Genossenschaft Alterswohnungen bim Spycher betreibt aktuell 13 Alterswohnungen im Gebäude auf Parz. Gbbl. Nr. 1404 sowie zusätzlich 21 Alterswohnungen in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Altersheim an der Sekundarschulstrasse (ZÖN D).

Diese Nähe ermöglicht bei einer optimalen Erschliessung von Norden her kurze Verbindungswege und damit Synergien im Betrieb und bei den Dienstleistungen für die Bewohnerinnen und Bewohner beider Standorte. Mit der Erweiterung des Standorts am Hofmattenweg kann das bereits etablierte Angebot für das Wohnen im Alter an bestehenden Standort und im Umfeld von diversen zentralen Einrichtungen erweitert werden.

Mittel- bis langfristig besteht die Absicht, Medikamentenlieferungen mittels Drohnen abzuwickeln zu können. Diese innovative Lösung würde die Erhöhung des Treppenhauses um ein zusätzliches Geschoss bedingen. Die entsprechende bauliche Massnahme ist weder Bestandteil der vorliegenden Planung noch des späteren Baugesuchs; sie soll aber bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt mittels einer Anpassung der Vorschriften ermöglicht werden.

2.5 Erwägungen der Gemeinde

Die Genossenschaft Alterswohnungen bim Spycher ist für die Gemeinde ein wichtiger Partner im Bereich der Altersvorsorge. Das Vorhaben liegt somit im öffentlichen Interesse und wird durch den Gemeinderat unterstützt.

3. Überbauungsordnung mit Zonenplanänderung

3.1 Zonenplanänderung

Die Erweiterung des Angebots für Alterswohnungen auf die Parz. Gbbl. Nr. 1861 bedingt eine entsprechende Erweiterung resp. Neufassung der zugehörigen Überbauungsordnung «Hofmatten» aus dem Jahr 2012.

Die Zonenplanänderung umfasst die Erweiterung des UeO-Perimeters auf die Parz. Gbbl. Nr. 1861, welche bisher der dreigeschossigen Wohnzone W3 zugewiesen war; im Gegenzug kann der Wirkungsbereich um den Abschnitt des Hofmattenwegs reduziert werden, da die entsprechenden baulichen Anpassungen im Zuge der Überbauung der Parzelle Gbbl. Nr. 1404 erfolgt sind.



Abb. 3 Ausschnitt aus dem Zonenplan der Gemeinde Roggwil mit Umzonungsfläche (rot)

Der Perimeter der bisherigen UeO «Hofmatten» umfasst inkl. der Detailerschliessung eine Fläche von 2'725 m². Der angepasste Wirkungsbereich erstreckt sich über ein Areal von insgesamt 3'391 m².

3.2 Überbauungsordnung

3.2.1 Überbauungsplan

Der Überbauungsplan im Massstab 1:500 regelt mit insgesamt drei Bau-bereichen (zwei Hauptgebäude, ein Sockelbau) die Lage der künftigen Gebäude, mit dem Erschliessungs- und dem Grünbereich sowie den befestigten Flächen die Aussenraumnutzung.

Weiter werden die Passerellen und die öffentliche Fusswegverbindung planungsrechtlich sichergestellt.

3.2.2 Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsvorschriften (UeV) regeln Art und Mass der Nutzung, die Bau- und Umgebungsgestaltung sowie die Erschliessung und die Parkierung innerhalb des Perimeters der Überbauungsordnung.

Weiter enthalten die Überbauungsvorschriften Bestimmungen zur Realisierung des öffentlichen Fusswegs, zur Energie und zur Entwässerung.

Im Zuge der Neufassung der Überbauungsordnung mussten aufgrund der übergeordneten Vorgaben die Messweisen und daraus folgend die entsprechenden Masse angepasst werden. So musste die Anzahl Vollgeschosse von 3 auf 5 erhöht werden, da der bisher gebräuchliche Begriff «Sockelgeschoss» nicht mehr verwendet werden darf und das oberste Geschoss nicht als Attikageschoss bezeichnet werden kann. Statt des bisherigen maximalen Gebäudehöhe wird neu eine maximale Höhenkote für die Hauptgebäude festgelegt. Diese Kote definiert den obersten Punkt der Dachkonstruktion und somit im vorliegenden Fall die Oberkante des Dachs über dem über dem obersten Vollgeschoss. Die festgelegte Höhenkote von 460 m.ü.M. entspricht derjenigen des bereits bestehenden Baukörpers und gilt gleichermaßen für den bestehenden Bau als auch für den geplanten Neubau.

3.3 Vorprojekt

Das im Anhang des Erläuterungsberichts dargestellte Vorprojekt vermittelt eine Idee zur Überbauung des gesamten Areals «Hofmatten». Das Projekt wurde im Rahmen von mehreren Besprechungen mit den Vertreterinnen und Vertretern der Genossenschaft Alterswohnungen bim Spycher und den zuständigen Gemeindebehörden (Bauverwaltung, Bau- und Betriebskommission) entwickelt. Es hat bezüglich äusserem Erscheinungsbild hinweisenden Charakter.

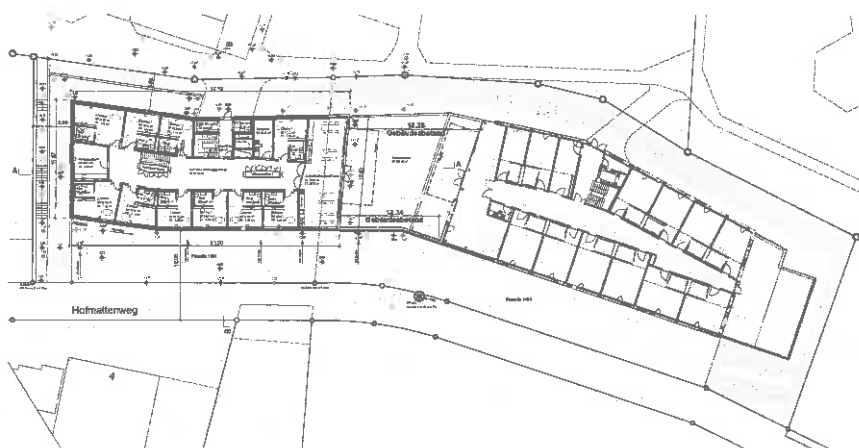


Abb. 4 Situation Vorprojekt mit möglichem Gebäudegrundriss innerhalb der Baubereiche für den Sockelbau und für die Hauptgebäude.

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

4.1 Ortsbild- und Landschaftsschutz

Im direkten Umfeld des Perimeters der UeO «Hofmatten» befinden sich weder Baudenkmäler, noch wird das Gebiet von einem Ortsbildschutzperimeter überlagert. Im Umfeld des Altersheims und des bestehenden Wohnhauses, der Sekundarschulanlage und dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern fügt sich das geplante Vorhaben gut in die bestehende Siedlungsstruktur ein.

Ein direkter Bezug zur Landschaft ist angesichts der bereits bestehenden Gebäude nicht vorhanden.

4.2 Verkehrsaufkommen

Der Hofmattenweg weist heute im hinteren dorfabgewandten Teil ein sehr geringes Verkehrsaufkommen aus.

Die geplante Erweiterung des Alterszentrums verursacht ein gegenüber einer «gewöhnlichen» Wohnnutzung oder einer gemischten Nutzung aus Wohnen und Gewerbe ein vergleichsweise geringeres Verkehrsaufkommen, insbesondere wird in der Betriebsphase kein Schwerverkehr generiert. Durch die Synergien mit dem Altersheim an der Sekundarschulstrasse wird sich der Angestellten- und Besucherverkehr in einem bescheidenen Rahmen bewegen. Die Bewohner der zukünftig insgesamt 19 Kleinwohnungen verursachen ein gegenüber normalen Wohnungen unterdurchschnittliches Verkehrsaufkommen; die Bewohner der Pflegezimmer

sind nicht mobil. Daraus kann folgendes Verkehrsaufkommen abgeleitet werden:

19 mehrheitlich Kleinwohnungen à 2 Fahrten	19 * 2 Fahrten pro Tag
6 Aussenparkplätze à 8 Fahrten	6 * 8 Fahrten pro Tag
Total	86 Fahrten pro Tag

Erfahrungsgemäss werden sich diese Fahrten zum grossen Teil über den Tag (07:00 bis 19:00 Uhr) und ungefähr gleichmässig verteilen. Das stündliche Verkehrsaufkommen umfasst somit rund 9 Fahrten.

4.3 Lärm, Luft

Gemäss den Überbauungsvorschriften ist der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung «Hofmatten» der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV) zugeordnet, d.h. es ist lediglich Wohnnutzung sowie stilles Gewerbe zulässig. Die angrenzenden Wohnzonen sowie die ZÖN B und der Kindergarten sind derselben Lärmempfindlichkeitsstufe zugeordnet. Lediglich für den nordwestlich angrenzenden Werkhof gilt ES III (Wohnnutzung sowie mässig störendes Gewerbe).

Durch den Verkehr des geplanten Bauvorhabens und die technischen Anlagen sind insgesamt keinerlei übermässigen resp. unzulässigen Lärmauswirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten.

Im Umfeld des Vorhabens sind keine potenziell störenden Geruchsquellen bekannt; das Alterszentrum selbst resp. dessen Betrieb haben keine relevanten nachteiligen Auswirkungen auf die Luftqualität.

4.4 Altlasten, Grundwasser, Gewässerschutz

Weder innerhalb des Wirkungsbereichs noch in der unmittelbaren Umgebung sind Altlasten bekannt. Hingegen gibt es in diesem Gebiet ein Grundwasservorkommen in Lockergesteinen, das u.a. zu einem Verbot von Erdwärmesonden führt.

Der gesamte Planungssperimeter befindet sich im Gewässerschutzbereich A_v. Es dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen, wobei Ausnahmen bewilligt werden können, soweit die Durchflussskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 % vermindert wird (Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 GSchV).

4.5 Energie, Ver- und Entsorgung

Art. 18 in den Überbauungsvorschriften (UeV) verlangt in allgemeiner Form einen haushälterischen Umgang mit der Energie. Zudem wird festgelegt, dass die Gebäude an das bestehende Fernwärmenetz der Gemeinde anzuschliessen sind.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Unverschmutztes Wasser kann zur Versickerung gebracht oder in einen Vorfluter eingeleitet werden. Die Richtlinie des VSA zur Regenwasserentsorgung ist bei Planung und Ausführung einzuhalten. Zu diesem Zweck sind nicht begehbare und nicht mit Solaranlagen belegte Flachdächer gemäss Art. 12 Abs. 3 UeV zu begrünen.

Im Zusammenhang mit der Neuüberbauung der Parzelle Gbbl.-Nr. 1861 muss eine öffentliche Leitung der Wasserversorgung unteres Langetental (Elektro, Wasser) in den Bereich des öffentlichen Fusswegs umgelegt und gesichert werden.

4.6 Gewässer

Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung liegt eine Wasserleitung, welche Gegenstand eines geplanten Systemumbaus des Gewässernetzes betroffen ist (Systemumbau Gewässernetz GN5 Schmittenwaldbächli/Muniackerbächli: Entflechtung Schmutzwasser inkl. Umbau KS BS60.05).

Damit das Dorf anstelle von drei Gewässern nur noch von zwei eingedolten Gewässern durchquert wird, ist ein Systemumbau des Gewässernetzes nötig. Die Gewässerableitung des Schmittenweiher wie sie aktuell besteht, wird aufgehoben und mit der Gewässerableitung des Muniackerbächli zusammengefasst. Die Gewässerableitung erfolgt über das bestehende Abwassersystem (Hintergasse) durch das Entlastungs-/Überlaufbauwerk in die Rot.

Damit dieser Zusammenschluss Muniackerbächli mit Entwässerung Schmittenweiher und dessen Hochwasserüberlauf in das bestehende System funktionieren kann, müssen die Kontrollschächte umgebaut und eine neue Leitung erstellt werden. Gemäss Begehung/Besprechung vom 15. November 2017 genügt dem zuständigen Wasserbauingenieur des OIK IV für die erste Phase ein Beschlussprotokoll des Gemeinderates, wonach dieser Zusammenschluss gebaut werden soll. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 13. Dezember 2017 wurde dieser Systemumbau Gewässernetz GN5 mit Umbau des KS BS60.05 genehmigt.

4.7 Weitere Themen

Gemäss der aktuellen Gefahrenkarte der Gemeinde sind zudem keine Naturgefahren verzeichnet. Das Areal gilt nicht als landwirtschaftliche Nutzfläche.

5. Verfahren

5.1 Übersicht und Termine

Überbauungsordnungen nach Art. 88 BauG liegen in der Beschlusskompetenz der Gemeindeversammlung, das Verfahren richtet sich nach Art. 58 ff. BauG. Die Überbauungsordnung und die Zonenplanänderung sollen der Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2018 zum Beschluss vorgelegt werden. Für das Verfahren ergibt sich folgender Ablauf:

bis Ende November 2017	Entwurf Überbauungsordnung
Dezember 2017	Eingabe bei Gemeinde, Behandlung durch zuständige Gremien, Verabschiedung zur Mitwirkung
21. Dezember 2017 bis 14. Februar 2018	Mitwirkungsaufgabe
5. Februar 2018	Mitwirkungsveranstaltung
Mitte Februar 2018	Bereinigung nach Mitwirkung
20. Februar 2018	Beschluss Bau- und Betriebskommission
7. März 2018	Beschluss Gemeinderat
Ende März bis Mitte Sept. 2018	Vorprüfung durch AGR
Mitte bis Ende Sept. 2018	Bereinigung nach Vorprüfung
9. Oktober 2018	Beschluss Bau- und Betriebskommission
24. Oktober 2018	Beschluss Gemeinderat
18. Okt. bis 19. Nov. 2018	Öffentliche Auflage
26. November 2018	evtl. Einspracheverhandlungen
3. Dezember 2018	Beschluss Gemeindeversammlung
anschliessend	Genehmigung durch AGR

5.2 Mitwirkung

Die Überbauungsordnung «Hofmatten» wurde vom 21. Dezember 2017 bis am 14. Februar 2018 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Während dieser Zeit konnten die Unterlagen auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Die Unterlagen standen zudem auf der Webseite der Gemeinde zur Verfügung. Während der Mitwirkungsfrist ist lediglich eine Eingabe der Sozialdemokratischen Partei (SP) Roggwil eingegangen. Die Partei begrüsst die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum für Roggwilerinnen und Roggwiler, welche ihren letzten Lebensabschnitt im Dorf verbringen möchten, ausdrücklich. Vor diesem Hintergrund unterstützt die Partei die vorliegende Anpassung der UeO «Hofmatten». Aus dieser Rückmeldung ergibt sich kein Anpassungsbedarf. Auf die Erstellung eines separaten Mitwirkungsberichts wird deshalb verzichtet.

5.3 Vorprüfung und Bereinigung

Der Entwurf der Überbauungsordnung wurde am 22. März 2018 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht (Art. 59 BauG). Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) prüfte die Planungsunterlagen unter Einbezug weiterer Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit, der entsprechende Vorprüfungsbericht datiert vom 13. September 2018. Die angemeldeten Vorbehalte wurden im Rahmen der Bereinigung berücksichtigt.

5.4 Öffentliche Auflage

Nach Abschluss der Vorprüfung und Bereinigung wurde die Planung während 30 Tagen vom 18. Oktober bis zum 19. November 2018 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist kann schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden (Art. 60 BauG). Die Einsprachebefugnis richtet sich nach Art. 35 ff. BauG.

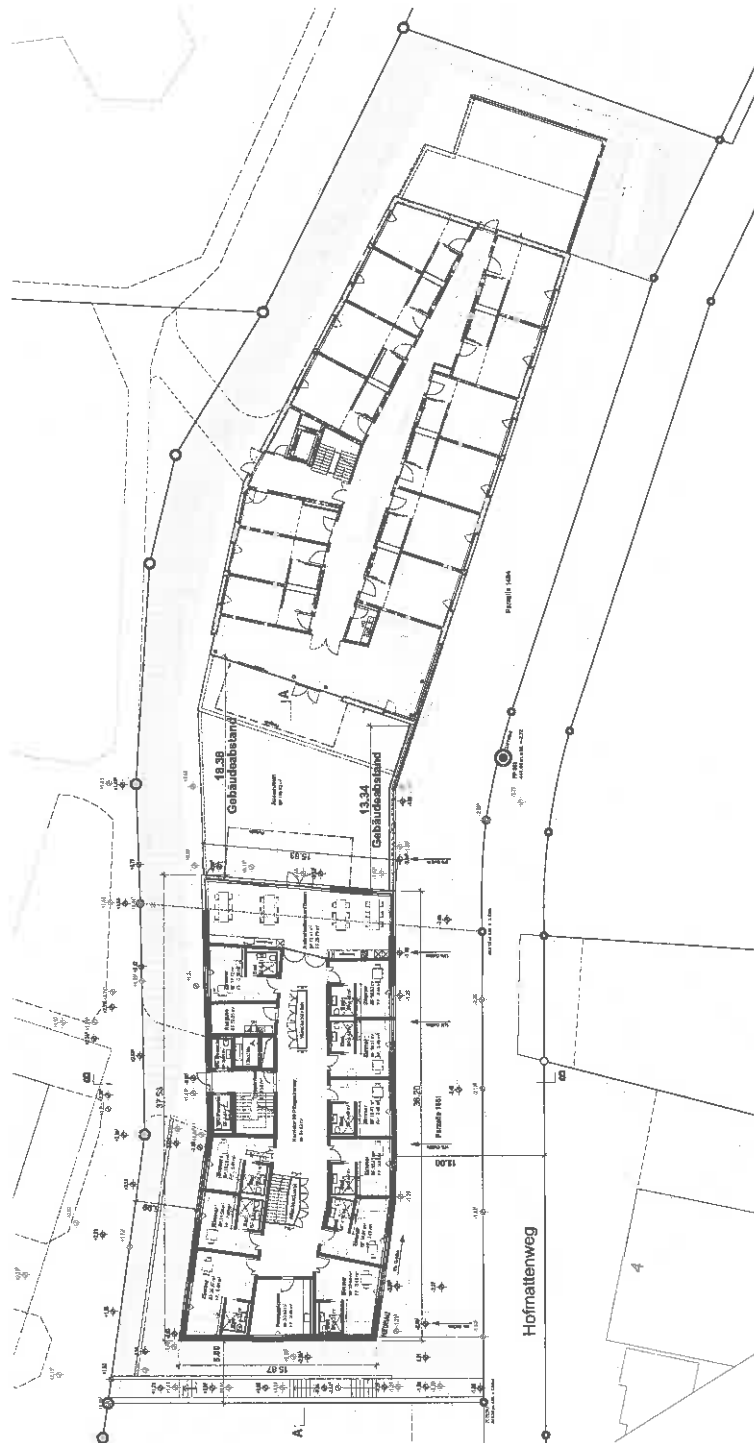
Gegen die öffentlich aufgelegte Planung wurde eine Einsprache erhoben. Anlässlich der Einspracheverhandlungen am 26. November 2018 konnte ein Rückzug der Einsprache vereinbart werden.

5.5 Beschlussfassung

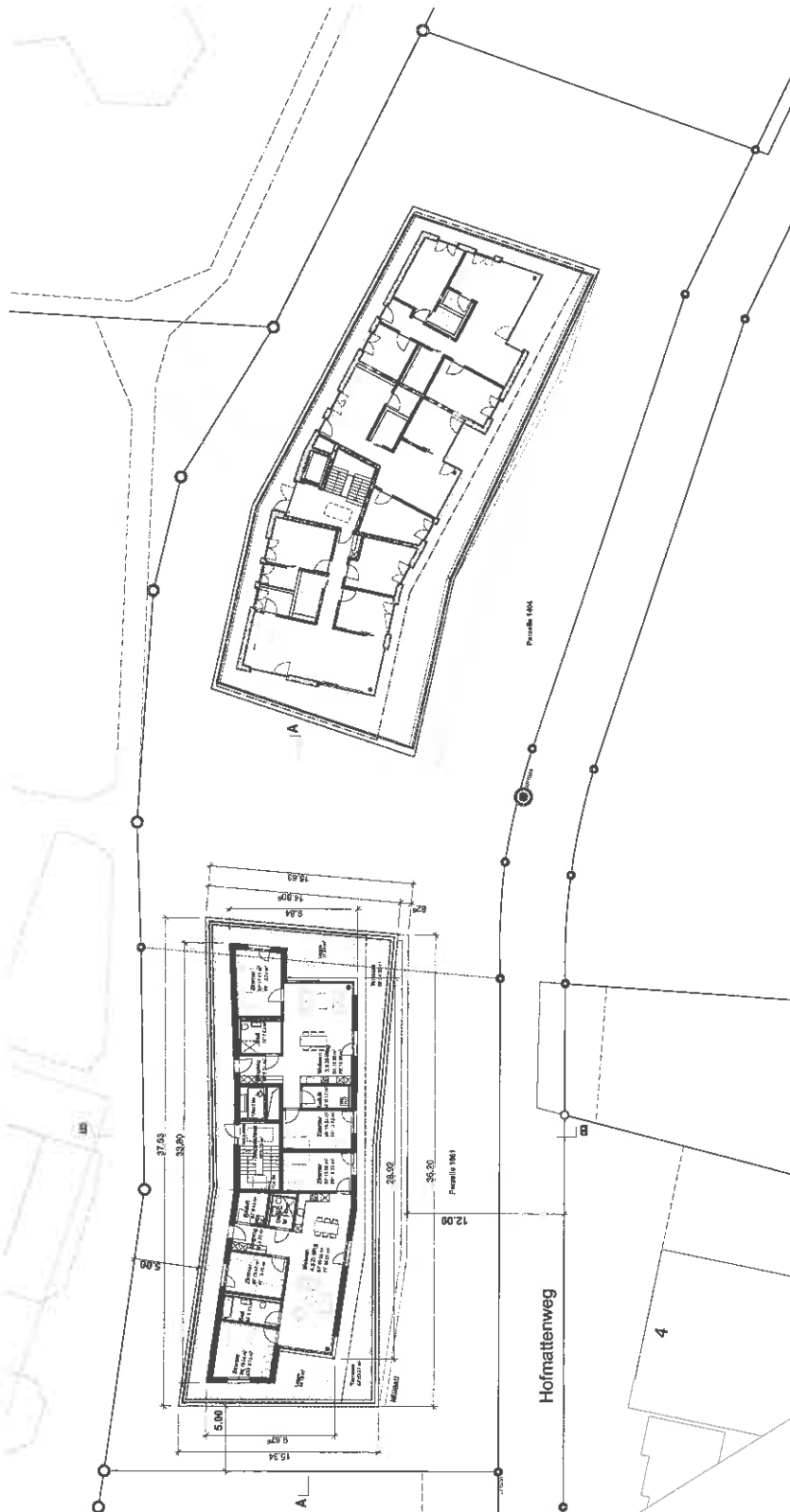
Die Beschlussfassung obliegt der Gemeindeversammlung. Die Planung wurde am 3. Dezember 2018 durch die Gemeindeversammlung beschlossen.

Anhang

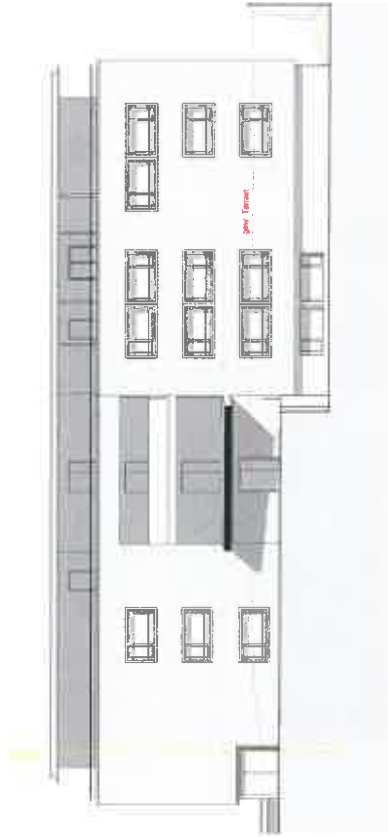
Anhang: Vorprojekt (Stand: 3. September 2018)



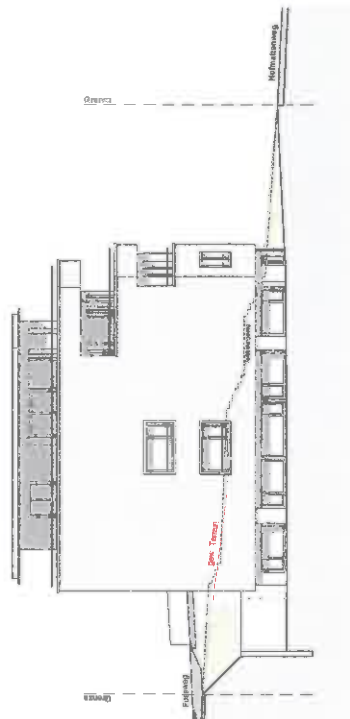
Anhang



Anhang



Northwest Fassade



West Fassade

