

TEILREVISION ORTSPLANUNG STETTLEN, ETAPPE 2: BMBV/GSCHV - ERLÄUTERUNGSBERICHT

Einwohnergemeinde Stettlen | Kanton Bern

Mitwirkungssexemplar vom 21. Juni 2017

Zonenplan | Gemeindebaureglement | **Erläuterungsbericht**



INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsgegenstand	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Auslöser der Planung	5
1.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen	7
1.4 Planungsorganisation	11
2. Planungsmassnahmen	12
2.1 Umsetzung der BMBV	12
2.2 Energievorschriften	14
2.3 Gewässerraum	15
2.4 Weitere Planungsmassnahmen	16
2.5 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen	16
3. Auswirkungen der Planung	17
3.1 Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV	17
4. Ausblick Ortsplanungsrevision	22
4.1 Weiterführende Arbeiten im Baureglement und Zonenplan	22
5. Planerlassverfahren	23
5.1 Information und Mitwirkung (Art. 58 BauG)	23
5.2 Vorprüfung (Art. 59 BauG)	23
5.3 Öffentliche Auflage (Art. 60 BauG)	23
5.4 Beschluss (Art. 66 BauG)	23
Anhang	24
Plausibilisierung der Fassadenhöhen	

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Ausgangslage und Auslöser der Planung

Am 3. Februar 2011 wurde die Ortsplanung der Gemeinde Stettlen, bestehend aus Zonenplan und Baureglement, genehmigt. Seither wurde am 30. Juni 2016 die Zonenplan- und Baureglementsänderung "Bestandeszone Deisswil" und am 07. März 2016 die Überbauungsordnung mit Zonenplanänderung "Carpediem" genehmigt.

Die Gemeinde ist verpflichtet, übergeordnete Aufgaben (z. B. Umsetzung der BMBV) zu vollziehen. Für die vorliegende Teilrevision gilt jedoch der Grundsatz der Planbeständigkeit. Dies bedeutet, dass nebst den Vollzugsaufgaben keine materiellen Änderungen an der rechtskräftigen Grundordnung vorgenommen werden können.

Im vorliegenden zweiten Entwurf der Teilrevision werden die folgenden Inhalte unter Berücksichtigung der Einschränkungen durch die Planbeständigkeit bearbeitet:

> Umsetzung der BMBV

Die Gemeinde Stettlen will dem übergeordneten Auftrag nachkommen und die neuen Messweisen gemäss der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) im Rahmen dieser Teilrevision einführen. Dies bedingt Anpassungen am Baureglement.

> Umsetzung Gewässerschutzverordnung/Wasserbaugesetz

Mit der neuen Gewässerschutzgesetzgebung werden die Gemeinden verpflichtet, in ihrer Grundordnung die Gewässerräume für die fliessenden und stehenden Gewässer festzulegen. Im Gegensatz zu den Bestimmungen im rechtskräftigen Baureglement geschieht dies nicht mehr über die Bauabstände, sondern über die Festlegung eines Korridors. Die Berechnung dieser Korridor-Breite erfolgt nach kantonalen Vorgaben.

> Umsetzung Richtplan Energie

Die Gemeinde Stettlen hat das Berner Energieabkommen (BEakom auf Stufe II) unterzeichnet und will eine Vorbildfunktion betreffend Energieeffizienz und nachhaltiger Energieversorgung wahrnehmen. Zu diesem Zweck ist ein Richtplan Energie erarbeitet und am 22.10.2014 vom Kanton genehmigt worden. Die Umsetzung von Teilen aus diesem behördenverbindlichen Werkzeug erfolgt im Rahmen der vorliegenden Teilrevision. Die dazu nötigen Anpassungen am Baureglement und am Zonenplan sind Gegenstand dieses Berichts.

1.2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

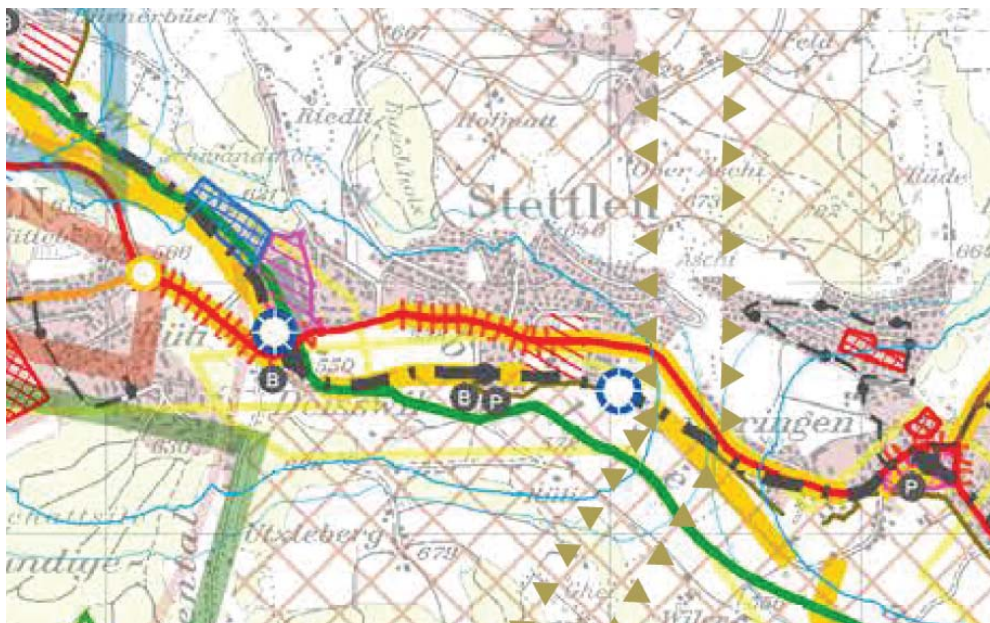
Kantonaler Richtplan 2030

Der kantonale Richtplan sieht im Gemeindegebiet Stettlen keine speziellen Massnahmen vor. Die Landschaftsschutzgebiete und die Fruchtfolgefleichen decken weite Teile der nicht bebauten Gemeindefläche ab.

Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK II) Bern-Mittelland

Das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK II zeichnet ein Bild der angestrebten Zukunft. Im RGSK II sind für die Gemeinde Stettlen folgende wesentliche Festlegungen in der Teilortsplanungsrevision zu berücksichtigen:

- > Siedlungstrenngürtel zwischen Stettlen und Boll
- > Umstrukturierungsgebiet mit öV-Knotenpunkt und Bike and Ride-Anlage im Bereich der Bestandeszone Deisswil
- > Vorranggebiet Siedlungserweiterung Wohnen südöstlich des Dorfkerns
- > Vorranggebiet Kulturlandschaft nördlich und südlich des Siedlungsgebiets
- > Vorranggebiet Naturlandschaft Gewässer entlang der Worble



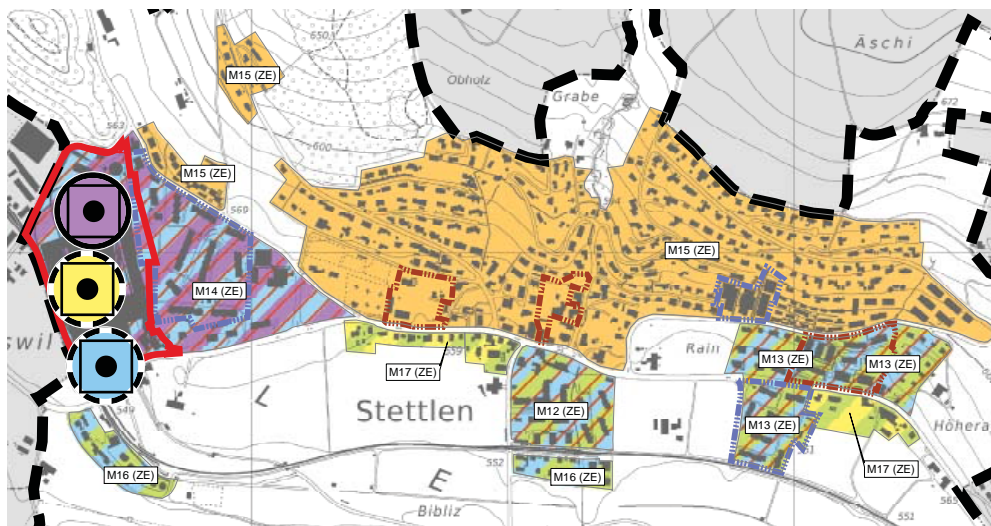
Ausschnitt RGSK II

Energierichtplan Stettlen

Mit dem kommunalen Richtplan Energie kann die Gemeinde ihre Energieversorgung analysieren und ortsgebundene Abwärme sowie erneuerbare Energien optimal nutzen.

Es erfolgt eine Prioritätensetzung betreffend Wärmeversorgung und die Koordination von Energieangebot und -nachfrage. Der Richtplan Energie wurde am 22.10.2014 vom Kanton genehmigt.

Der Richtplan Energie stellt einen kommunalen Richtplan gemäss Art. 68 Baugesetz dar. Er ist für die Gemeindebehörden sowie bei Antrag der Gemeinde auch für die regionalen Organe und kantonalen Behörden verbindlich. Das kantonale Energiegesetz ermächtigt die Gemeinden, für das ganze Gemeindegebiet oder für Teile davon grundeigentümerverschreibende Anforderungen an die Energienutzung im Zonenplan und im Baureglement festzulegen. Im Sinne der Zielsetzungen des Gemeinderates wird im Zuge dieser Teilrevision von diesem Spielraum Gebrauch gemacht (vgl. Kapitel 7.2 "Neuerungen Baureglement").



Ausschnitt Richtplan Energie der Gemeinde Stettlen

Energieträger	Festlegungen zur Wärmeversorgung	Festlegungen zu Anlagen	Anlagenbeispiele
Hochwertige Abwärme	Wärmeverbundperimeter mit Potenzial	Oberflächen- / Grundwasser	bestehend, bivalent Hochwertige Abwärme / Gas
Niederwertige Abwärme	Wärmeverbund, Anschlusspflicht vorgesehen	Holzheizwerk	geplant, bivalent (Wasser / Gas)
Geothermie	Monovalentes System / Prioritärer Energieträger (Beispiel Holz)	Industrie und Gewerbe	
Sonne	Bivalentes System / Prioritäre Energieträger (Beispiel Wasser und Holz)		
Holz			
Wasser			
Gas			

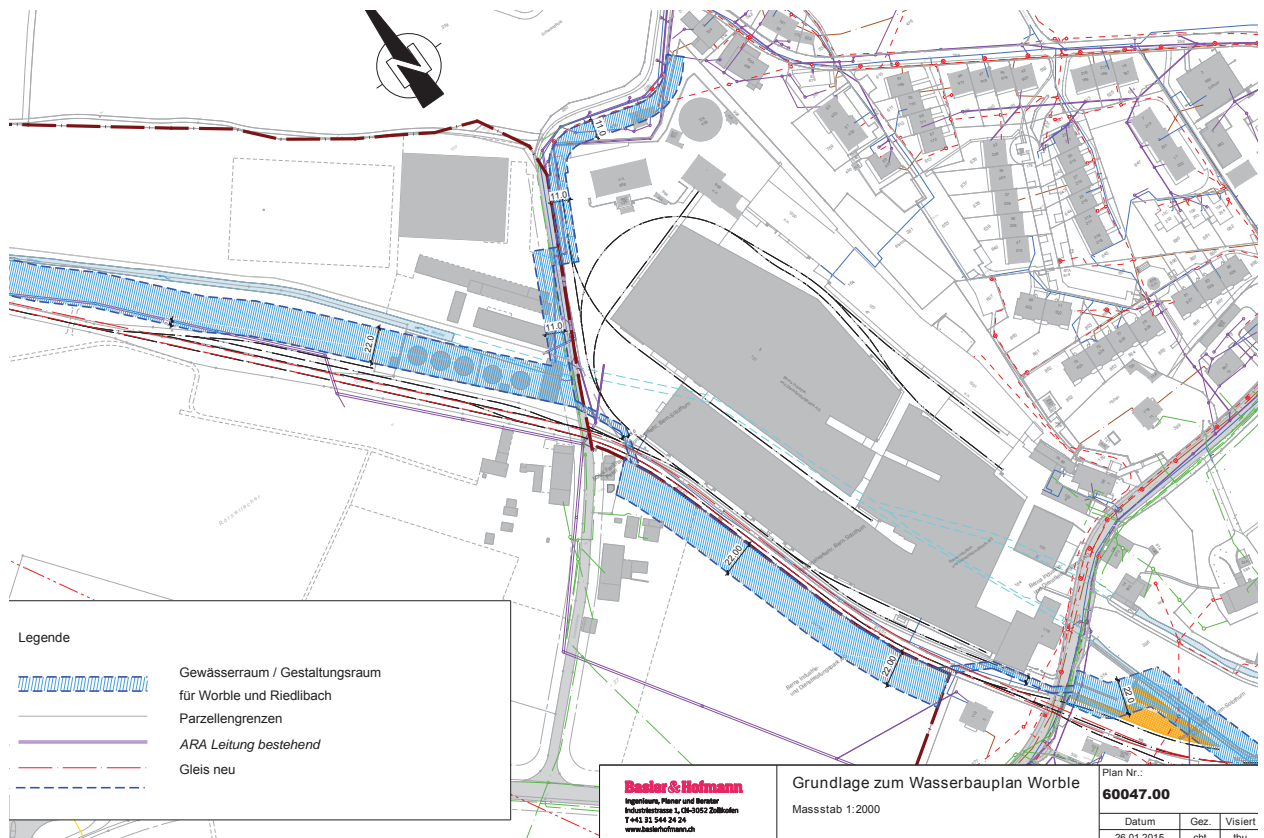
Wasserbauplanung

Die Worble fliesst heute unter der stillgelegten Kartonfabrik (Bestandeszone Deisswil) durch und führt durch das Areal der ZPP 13 "Industrie Schwandi" (Gemeinde Ostermündigen). Der Verlauf der Worble soll gemäss dem noch zu genehmigenden Wasser-

bauplan "Worble" verlegt werden. Damit kann sowohl die ehemalige Kartonfabrik und die ZPP 13 Schwandi besser von Hochwasser geschützt, genutzt und eine ökologische Aufwertung erreicht werden.

Der Wasserbauplan ist unter der Federführung des Kantons in einem intensiven Austausch zwischen den Gemeinden Stettlen und Ostermundigen sowie mit den Grundeigentümern Bernapark AG und dem RBS erarbeitet worden. Im Knotenbereich Bernstrasse/RBS-Geleise sind zudem kantonale Fachstellen (Denkmalpflege, Fischereiaufsicht) begrüsst worden.

Das sogenannte Umgehungsgerinne der Worble wird auf dem Gemeindegebiet Ostermundigen Fruchtfolgefleichen gemäss dem gültigen Inventar beanspruchen. Die dafür notwendige Interessensabwägung ist Gegenstand des Wasserbauplans.



Ausschnitt Grundlagenplan für den Wasserbauplan "Worble", Stand 2014 (Basler & Hofmann)

Zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes und der natürlichen Gewässerfunktionen scheidet der Wasserbauplan "Worble" als Orientierungsinhalt einen Gewässerraum aus. Der Gewässerraum ist in der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde abschliessend zu regeln.

Der Mühlekanal gilt als Triebwasserkanal des zugehörigen Kleinwasserkraftwerks. Für ihn wird daher kein Gewässerraum ausgeschieden und sein umgelegter Abschnitt darf eingedolt werden. Der eingedolte Riedlibach ist nicht Bestandteil des Wasserbauplans Worble.

Hinsichtlich der im kantonalen Richtplan stipulierten Grundsätze zur Inanspruchnahme von Fruchtfolgeflächen kann zusammenfassend Folgendes festgehalten werden:

- > Es gibt keine sinnvollen Alternativen zur Linienführung (Standort).
- > Die Umlegung dient der Umnutzung des ehemaligen Fabrikgeländes und leistet damit einen Beitrag zum kantonalen Ziel der Innenentwicklung.

1.3 Planungsorganisation

Da die Planungsbehörde den Entwurf aus der Planung zwischen 2012 - 2015 total überarbeitet hat und die rechtlichen Grundlagen geändert haben, soll ein ordentliches Planerlassverfahren durchgeführt werden.

Für den Entwurf der Planungsinstrumente und das ordentliche Planerlassverfahren wird von einer Dauer von ca. 1.5 Jahren ausgegangen:

- > Entwurf Planungsinstrumente: bis Ende Mai 2017
- > Mitwirkung/Bereinigung: 21.06.2017 bis 04.08.2017/August 2017
- > Vorprüfung/Bereinigung: (GR: 04.09.2017) September 2017 - Januar 2018
- > Öffentliche Auflage: Februar 2018
- > Einspracheverhandlungen: März 2018
- > Gemeindeversammlung und Genehmigung Kanton: Juni 2018

2. PLANUNGSMASSNAHMEN

2.1 Umsetzung der BMBV

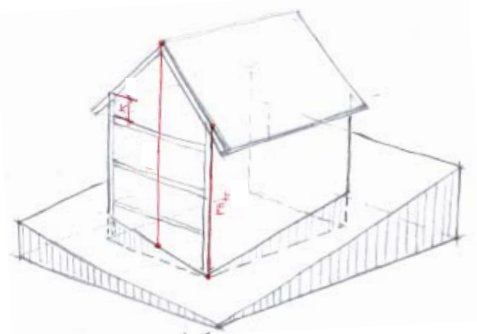
Mit der Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) werden einerseits Begrifflichkeiten harmonisiert, andererseits werden aber auch Messweisen neu definiert. Dies führt dazu, dass im Baureglement Stettlen insbesondere die bisherigen Gebäudehöhen und -längen geprüft und neu festgelegt werden müssen. Nachfolgend werden die wichtigsten Änderungen erläutert.

Fassadenhöhe und Gesamthöhe

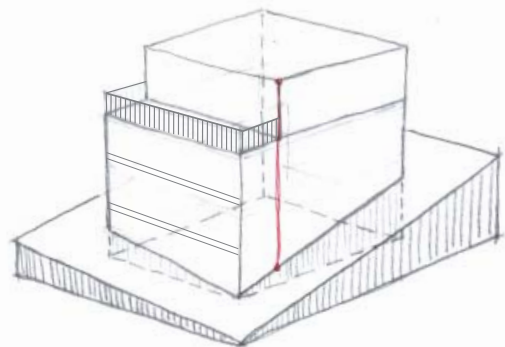
Im ersten Entwurf der Teilrevision wurde für die neue Festlegung der Gebäudehöhen die Messweise der Gesamthöhe gewählt. In der Zwischenzeit wurden in verschiedenen anderen Gemeinden Erfahrungen gesammelt, welche zeigen, dass in der Praxis die Messweise der Fassadenhöhe gegenüber der Gesamthöhe mehrere Vorteile bietet. Mit der Fassadenhöhe kann sowohl die giebelseitige Höhe als auch die städtebaulich prägende traufseitige Höhe definiert werden. Im vorliegenden Entwurf wird daher die Fassadenhöhe als Messweise gewählt.

Die Herleitung der neuen Masse mit einer Gegenüberstellung zur rechtskräftigen Grundordnung wird in den Skizzen im Anhang A dargelegt. Dank diesen Studien wurde ersichtlich, dass die bestehenden Gebäudedimensionen problemlos in die neuen Vorschriften übersetzt werden können. Nebst der trauf- und giebelseitigen Fassadenhöhe (FHtr, FHgi) wird neu auch ein Mass für die Fassadenhöhe bei Attikageschossen (FHa) eingeführt.

Art. 15 BMBV Fassadenhöhe: "Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie."



Fassadenhöhe bei Schrägdach
giebelseitig (FHgi) und traufseitig (FHtr)

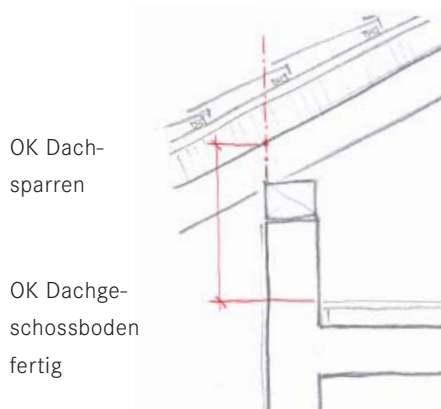


Fassadenhöhe
bei Attika (FHa)

Kniestockhöhe

Die bisherige Kniwandhöhe wurde ab fertigem Boden des Dachgeschosses bis zur Oberkante des Dachsparrens gemessen. Die neue Kniestockhöhe nach BMBV wird hingegen ab dem Dachgeschossboden im Rohbau bis zur Oberkante der Dachkonstruktion - inklusive Wärmedämmung und Konterlattung, ohne Dachhaut - gemessen. Dadurch ergibt sich je nach Konstruktionsweise eine Differenz, welche bei der Bestimmung der Kniestockhöhe zugeschlagen werden muss. Die bisherige Festlegung von 1.20 m wird daher um 50 cm auf 1.70 m erhöht (ca. 15 cm Bodenkonstruktion und 35 cm Wärmedämmung und Konterlattung).

Art. 16 BMBV Kniestockhöhe: "Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion."



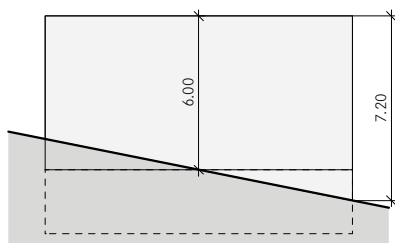
Kniwandhöhe (heutiges GBR)



Kniestockhöhe (BMBV)

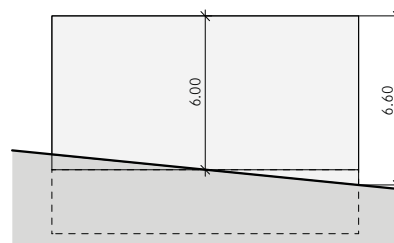
Hangzuschlag

Mit der Fassadenhöhe wird die Höhe nicht mehr wie bisher in der Mitte der Fassaden gemessen, sondern am höchsten Punkt über dem massgebendem Terrain. Bei Bauten am Hang kann dies zu einer wesentlichen Differenz führen.



20% Hangneigung (mit Hangzuschlag)

Bisher zulässige Gebäudehöhe: 6.0 m + 1.0 m Hangzuschlag
 Neu zulässige Fassadenhöhe FH: 6.5 m + 1.0 m Hangzuschlag
 Neu gemessene Fassadenhöhe FH: 7.2 m



10% Hangneigung (kein Hangzuschlag)

Bisher zulässige Gebäudehöhe: 6.0 m
 Neu zulässige Fassadenhöhe FH: 6.5 m
 Neu gemessene Fassadenhöhe FH: 6.6 m > rechtswidrig

Bisherige und neue Messweise bei Bauten am Hang: Ohne Hangzuschlag kann die Fassadenhöhe aufgrund der neuen Messweise nicht eingehalten werden

Die Gemeinde Stettlen gewährte bisher erst ab einer Hangneigung von mindestens 20% einen Hangzuschlag von 1.0 m. Damit Bauten am Hang mit weniger als 20% Hangneigung durch die neue Messweise keine Benachteiligung erfahren, wird die erforderliche Mindestneigung für den Hangzuschlag auf 10% korrigiert. Damit wird sichergestellt, dass mit der Umsetzung der BMBV keine Einschränkungen der Baumöglichkeiten resultieren.

Attikaregelung

Die bestehende Attikaregelung unterscheidet Bauten in der Ebene und am Hang. In der Ebene wurde ein allseitiger Rücksprung von 1.50 m verlangt, was zu schlecht nutzbaren Aussenbereichen führte. Am Hang wurde ein Rücksprung von mind. 3.00 m bei der talseitigen Fassade gefordert.

Neu soll für alle Attikageschosse eine einheitliche und praxistauglichere Regelung gelten. Der Rücksprung von 3.00 m bei mindestens einer Längsfassade wird daher für alle Attikageschosse verlangt. Die übrigen Fassaden können fassadenbündig angeordnet werden, wobei die Geschossfläche der Attika max. 70% des darunterliegenden Geschosses betragen darf. Damit wird einheitlich allen Attikageschossen eine gewisse Flexibilität zugesprochen.

Umrechnung Ausnutzungsziffer - Geschossflächenziffer

Die Ausnutzungsziffer (AZ) wird mit der BMBV aufgehoben und durch die Geschossflächenziffer (GFZ) ersetzt. Die Gemeinden sind dabei frei, die oberirdischen und unterirdischen Geschossflächen separat zu betrachten. Da die oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) näher an der bisherigen Ausnutzungsziffer und in der Praxis leichter zu kontrollieren ist, wird für Stettlen dieses Nutzungsmass eingeführt. Untergeschosse und Unterniveaubauten müssen für die GFZo nicht berücksichtigt werden. Die Umrechnung von der bisherigen AZ in die neue GFZo erfolgt mit einem Zuschlag von 10%. Damit wird sichergestellt, dass keine Einschränkungen gegenüber den heutigen Bau-masse resultieren.

2.2 Energievorschriften

Die kantonale Energieverordnung wurde 2016 überarbeitet. Die angestrebten Wirkungen der neuen Gesetzgebung sind:

- > In neuen Wohnbauten sind Ölheizungen nicht mehr zulässig.
- > Neue und bestehende Leuchtreklamen und Schaufensterbeleuchtungen sollen energieeffizienter betrieben werden.
- > Für Bauten der Gemeinden soll ein höherer Energiestandard gelten so wie bisher bei Kantonsbauten.
- > Gemeinden sollen mehr Kompetenzen erhalten, in ihren Bauvorschriften höhere Anforderungen an die Energienutzung zu stellen .

- > Gemeinsame Heiz- und Heizkraftwerke mit Anschlusspflicht müssen vorwiegend mit erneuerbarer Energie betrieben werden.

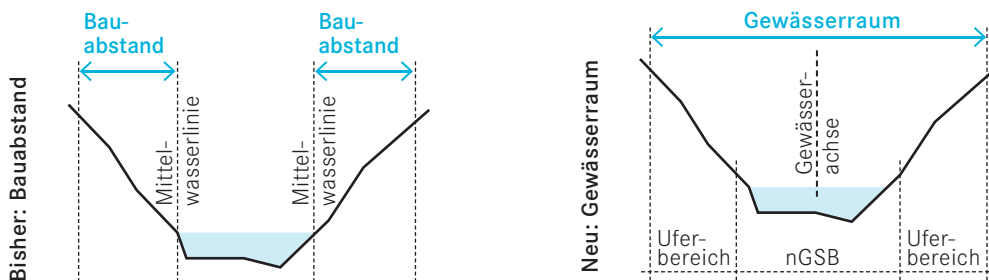
Das kantonale Gesetz bildet - gegenüber dem heutigen Baureglement der Gemeinde Stettlen - einen strengeren Rahmen. Es kann sein, dass die Energiegesetzgebung weiterhin periodisch angepasst wird.

Die Gemeinde Stettlen will daher in erster Linie auf die kantonale Gesetzgebung abstützen. Damit wird eine kantonsweite Harmonisierung der Bestimmungen unterstützt. Kommunale Festlegungen betreffen zwei Bereiche:

- > Die Bauherrschaften können einen Nutzungsbonus beanspruchen (10%), wenn sie gleichzeitig weitergehende, erhöhte Anforderungen zur Energienutzung einhalten: Sie müssen den jeweiligen kantonalen Mindestwert um **25%** untertreffen.
- > Die Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz wird im Zonenplan durch einen entsprechenden Perimeter gekennzeichnet. Zurzeit betrifft dies nur die Bestandeszone Deisswil, für welche die Anschlusspflicht bereits genehmigt wurde. Neu soll, in Übereinstimmung mit dem Grundeigentümer, im ganzen ehemaligen Industrieareal ein Fernwärmenetz entstehen.

2.3 Gewässerraum

Die Breite des Gewässerraums wird für jeden Gewässerabschnitt anhand der natürlichen Gerinnesohlenbreite (nGSB) und der Natürlichkeit des Gewässers ermittelt. Für Gewässer mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite unter 2.0 m beträgt der Gewässerraum generell mindestens 11.0 m. Für die übrigen Gewässer gilt die Formel: $[2.5 * (\text{natürliche Gerinnesohlenbreite}) + 7.0 \text{ m}]$.



Dadurch ergibt sich für die Worble bis zum Mooskanal eine Gewässerraumbreite von 25 m, für die Worble ab dem Mooskanal 20 m und für alle übrigen Gewässer 11 m. Sie werden im Zonenplan mittels Gewässerachse und Farbcodierung festgelegt. Zusätzlich werden die folgenden Gebiete als ein- oder beidseitig dicht überbaut ausgewiesen:

- > Worble, Abschnitt in Bestandeszone Deisswil: Der Bach verläuft unter den bestehenden Bauten hindurch. Reduzierter Gewässerraum gemäss genehmigter Zonenplan-/Baureglementsänderung.
- > Riedlibach, Abschnitt in Gewerbe-/Industriezone: Der Bach verläuft unter den bestehenden Bauten hindurch.
- > Riedlibach, Abschnitt entlang Schwandiweg: Der Bach verläuft unter den bestehenden Bauten hindurch und/oder die Mehrheit der Bauten liegt innerhalb des minimalen Gewässerraumes.
- > Eingedolter Bach ab Buchholzstrasse und westlich der Bahnhofstrasse, Abschnitt in der Dorfkernzone: Die Mehrheit der Bauten liegt innerhalb des minimalen Gewässerraumes und im Ortsbildschutzgebiet.
- > Färebergbach, Abschnitt entlang der Oberdorfstrasse: Die Mehrheit der Bauten liegt innerhalb des minimalen Gewässerraumes und im Ortsbildschutzgebiet.

2.4 Weitere Planungsmassnahmen

Zonen für öffentliche Nutzungen

In der Teilrevision sind aufgrund der Planbeständigkeit im Grundsatz keine materiellen Änderungen möglich. Bei den Zonen für öffentliche Nutzungen haben sich die Bedürfnisse in den letzten Jahren jedoch verlagert. Die zugewiesenen Nutzungsbestimmungen der ZöN werden daher gesamthaft überprüft und teilweise angepasst. Dies betrifft insbesondere die ZöN A und B, für welche voraussichtlich noch in dieser Planungsperiode die Sport- und Mehrzweckanlagen neu organisiert werden sollen und daher eine flexiblere Nutzungszuweisung erforderlich wird. Damit wird den geänderten Voraussetzungen entsprochen: Bessere Nutzung der Baulandreserven, neue Bedürfnisse der Gemeinde.

Bereinigung Landschaftsinventar

In der rechtskräftigen Grundordnung weist das Landschaftsinventar Fehler auf ("Teil Landschaft" im Zonenplan und Anhang "Objekte Natur und Landschaft" im Baureglement). Insbesondere wurde die Liste im Anhang des Baureglements nicht vollständig reproduziert. Diese Fehler werden mit der Teilrevision behoben, so dass das korrekte und vollständige Landschaftsinventar abgebildet wird.

Nachführung rechtskräftiger Planungen

Die Bestandeszone Deisswil (inkl. geringfügiger Änderung) und die Überbauungsordnung "Carpediem" werden in den Planungsinstrumenten nachgeführt.

2.5 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

Die Planungsmassnahmen beschränken sich im Wesentlichen auf formelle Änderungen oder auf die Umsetzung übergeordneten Rechts. Die Massnahmen stehen nicht in Konflikt mit dem kantonalen Richtplan 2030 oder dem RGSK II. Es werden keine Einzonungen vorgenommen und damit auch keine Fruchtfolgeflächen oder Kulturlandflächen beansprucht.

3. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Legende Auswirkungen (A):

++	das Arbeitsthema ist in der Planung optimal berücksichtigt
+	das Arbeitsthema ist in der Planung ausreichend berücksichtigt
0	das Arbeitsthema ist wenig eingeflossen, steht der Planung aber auch nicht entgegen
-	das Arbeitsthema konnte in der Planung nur beschränkt berücksichtigt werden
--	das Arbeitsthema ist ohne Relevanz und wurde in der Planung nicht berücksichtigt

Nr.	Thema	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	A
A. Raumordnung					
A.1 Abstimmen der raumwirksamen Tätigkeiten					
A1.1	Abstimmen mit den übergeordneten eidgenössischen, kantonalen, regionalen und kommunalen Planungen, Inventaren und Konzepten	Aussagen in den übergeordneten Planungen und Konzepten vorhanden	gering	Keine Interessenskonflikte vorhanden	+
A1.2	Abstimmen mit den benachbarten Quartieren und Gemeinden	Keine Beeinträchtigung der stadtplanerischen Zielsetzungen der benachbarten Quartiere	gering	Abstimmung des Gewässerraums erfolgt im Rahmen des Wasserbauplans	+
A.2 Haushälterische Nutzung des Bodens					
A2.1	Dezentrale Konzentration, Zersiedelung	Vorhaben, welche einen strukturellen Einfluss auf die Siedlungsentwicklung haben	keine	-	0
A2.2	15-jähriger Baulandbedarf	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen	keine	-	0
A2.3	Verfügbarkeit	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen	keine	-	0
A2.4	Optimale Erschliessung	Erschliessungspflicht der Gemeinden	keine	-	0
A2.5	Angemessene Dichte	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen	keine	-	0
A.3 Geordnete Besiedlung					
A3.1	Nutzung der natürlichen und technischen Standortqualitäten	Fallbezogene Betrachtung	keine	-	0
A3.2	Erreichbarkeit in Bezug auf Nutzung/Ort	Vorhaben mit besonderen Ansprüchen an die Erschliessung	keine	-	0
A3.3	Synergien der Nutzungen	Ermöglichen von neuen Nutzungen im Siedlungsgebiet	keine	-	0
A3.4	Beachten des natürlichen Gefahrenpotenzials	Der Planungsgegenstand liegt innerhalb eines Gefahrengebietes bzw. Gewässer (offene und eingedolte) liegen in der Nähe von Bauzonen	mittel	Die Naturgefahrenkarte wurde aktualisiert. Nach der erfolgten Umlegung der Worble ist das Gefahrenpotenzial in diesen Bereichen neu zu beurteilen.	+

Nr.	Thema	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	A
A3.5	Beachten der Strahlenbelastung	Der Planungsgegenstand liegt im Immissionsbereich einer Anlage mit NIS-Emissionen	keine	-	0
A.4 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes					
A4.1	Auswirkungen auf die Landschaft und auf das Ortsbild	Fallbezogene Betrachtung	keine	-	0
A4.2	Übereinstimmung oder Abweichung zu bestehenden Schutzbestimmungen (Landschaft, Ortschaft, Kulturgüter)	Schutzbestimmungen vorhanden	mittel	Das fehlerhaft integrierte Landschaftsinventar wurde korrigiert, wodurch formell neue Objekte hinzugekommen sind.	+
A4.3	Aufzeigen des Entwicklungspotenzials der Landschaft und des Ortsbildes	Den Raum und die Entwicklung der Landschaft prägende Planungsabsichten	keine	-	0
A.5 Wohnliche Siedlungen: Benutzungsqualität, Sicherheit, ästhetische Qualität					
A5.1	Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit öffentlichen Einrichtungen	Ermöglichen von grösseren Wohn- und Arbeitsplatzstandorten	keine	-	0
A5.2	Nutzungsvielfalt, Zuordnung von Wohnen und Arbeiten	Ermöglichen von grösseren Wohn- und Arbeitsplatzstandorten	keine	-	0
A5.3	Benutzungsmöglichkeiten, vielfältige Aussen- und Innenräume, behindertengerechtes Bauen	Wohnsiedlungen und Arbeitsstandorte, öffentliche Plätze und Strassen, Barrierenfreiheit	keine	-	0
A5.4	Sicherheit im öffentlichen Raum	Öffentliche Räume, Aussenräume in grösseren Überbauungen, Strassen, Wege, Unter-/Überführungen	keine	-	0
A5.5	Gestaltung, Eigenart, Schönheit, Gruppierung	Wohn- und Arbeitsplatzüberbauungen, Aussen-, Grün- und Strassenräume sowie Freizeit- und touristische Anlagen	keine	-	0
A.6 Organisation des Verkehrs					
A6.1	Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	Wohnstandorte, Arbeitsplatzstandorte, publikumsorientierte Nutzungen	keine	-	0
A6.2	Erschliessung für den Fahrrad- und Fussgängerverkehr	Wohnstandorte, Arbeitsplatzstandorte, publikumsorientierte Nutzungen	keine	-	0
A6.3	Eingliederung und Funktionstüchtigkeit des Strassen- und Wegnetzes	Planungen mit Auswirkungen auf die Linienführung und Dimensionierung von Strassen und Wegen	keine	-	0
A6.4	Abstellplätze für Fahrzeuge	Grosse Vorhaben gemäss BauV (BGF / n > 200)	keine	-	0
A.7 Ver- und Entsorgung					
A7.1	Geeignete Ausgestaltung der Versorgungsanlagen Wasser, Abwasser, Abfall	Neue Ver- und Entsorgungsanlagen	keine	-	0

Nr.	Thema	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	A
A7.2	Nutzung leitungsgebundener Energieträger, Rest- und Abwärme	Vorhandene Energieträger; Rest- und Abwärmequellen vorhanden	hoch	Mit der Umsetzung der kantonalen Energiegesetzgebung in die kommunale Grundordnung ergeben sich neue Anforderungen. Die Gemeinde kann eine Anschlusspflicht an ein Fernwärmenetz verlangen, was zurzeit einzig die Bestandeszone Deisswil betrifft.	++
A7.3	Nutzung von Standortvoraussetzungen für aktive und passive Energieversorgung und -erzeugung	Neue bzw. Sanierungen von Wohn- und Arbeitsplatzüberbauungen	hoch	Neubauten müssen die Anforderungen des Kantons einhalten.	++
A7.4	Nutzung von Steinen und Erden, Deponiestandorte	Fallbezogene Betrachtung, Wald betroffen	keine	-	0
B. Umwelt					
B.1 Luft					
B1.1	Vorbelastung	Vorbelastung, insbesondere Stickstoffdioxid (NO ₂), Ozon (O ₃), Feinstaub (PM ₁₀), Kohlendioxid (CO ₂)	keine	-	0
B1.2	Massnahmegebiet	Vorbelastung, insbesondere Stickstoffdioxid (NO ₂), Ozon (O ₃), Feinstaub (PM ₁₀), Kohlendioxid (CO ₂)	keine	-	0
B1.3	Verkehrsintensive Anlagen	grosse Vorhaben gemäss BauV (BGF / n > 200)	keine	-	0
B1.4	Luftbelastung durch stationäre Anlagen	Geplante belastende Anlagen (in der Regel Anlagen, die UVP-pflichtig sind); Wohnzonen, kritische Durchlüftungssituationen oder von Inversions- und Nebellagen betroffen	keine	-	0
B.2 Lärm / Erschütterungen					
B2.1	Vorbelastung	Lärmquellen vorhanden, ausser bei offensichtlich geringer oder zeitlich limitierter Lärmbelastung	keine	-	0
B2.2	Gebiete mit Grenzwertüberschreitungen	Grenzwertüberschreitungen gemäss Kataster, Klagen aus der Bevölkerung (z. B. Industrie und Gewerbe) vorhanden	keine	-	0
B2.3	Verkehrsintensive Anlagen	grosse Vorhaben gemäss BauV (BGF / n > 200)	keine	-	0
B2.4	Lärmbelastungen durch ortsfeste Anlagen	Anlagen, die gemäss Kataster zu Lärmgrenzwertüberschreitungen oder zu Klagen aus der Bevölkerung führen	keine	-	0
B2.5	Erschütterungen	Erschütterungsempfindliche und erschütterungsverursachende Anlagen und Zonen betroffen	keine	-	0

Nr.	Thema	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	A
B.3 Böden					
B3.1	Altlasten und Verdachtsflächen	Flächen, die im Altlasten- und Verdachtsflächenhinweiskataster aufgeführt sind.	keine	-	0
B3.2	Fruchtbarkeit der Böden	Planungen, die landwirtschaftlich genutzte Flächen betreffen	keine	-	0
B3.3	Belastungsgebiete	Beeinträchtigte Böden vorhanden (insbesondere Ackerbaugebiete)	keine	-	0
B3.4	Bodenstabilität, Erosion	Fallbezogene Betrachtung	keine	-	0
B.4 Gewässer					
B4.1	Gewässer als Lebensräume (inkl. Ufervegetation)	Gewässer (offene oder eingedolte) mit Uferbereichen sind vorhanden oder betroffen.	hoch	Mit der Gewässerschutzverordnung wird der Schutz der Gewässer als Lebensraum übergeordnet geregelt und auf kommunaler Ebene umgesetzt. Für die Worble ist der Wasserbauplan mit den aufwertenden Massnahmen massgebend.	++
B4.2	Wasserqualität	Grundwasserschutzareale, Zonen und Anlagen, Zuströmbereiche, Trinkwasserfassungen betroffen	keine	-	0
B4.3	Versiegelung	Überbauungen, Verkehrsinfrastrukturanlagen, Parkplätze, Sport- und Freizeitanlagen	keine	-	0
B.5 Wald					
B5.1	Wald und Waldrand	Wald und Waldrand vorhanden oder betroffen	keine	-	0
B5.2	Naturschutz im Wald	Spezialstandorte im Wald betroffen	keine	-	0
B.6 Naturschutz und ökologischer Ausgleich					
B6.1	Geschützte und schutzwürdige Lebensräume (Biotopschutz, Artenschutz)	Naturschutzgebiete, Naturschutzobjekte, Lebensräume mit Tieren und Pflanzen der roten Liste betroffen	keine	-	0
B6.2	Naturnahe Landschaftselemente, geologische Objekte	Naturnahe Einzelobjekte betroffen	keine	-	0
B6.3	Schaffen neuer Lebensräume und ökologischer Ausgleich	Fallbezogene Betrachtung	keine	-	0
B6.4	Einflüsse auf Wildwechsel und Vermeiden von weiteren Störungen der Fauna	Entsprechende Standorte vorhanden	keine	-	0
B.7 Risikovorsorge: Technische Risiken					
B7.1	Stationäre Risiken	Risikobetriebe; Industriezonen im Bereich von erhöhten Risikopotenzialen bezüglich Bevölkerung und Umwelt	keine	-	0
B7.2	Mobile Risiken	Eisenbahnen, Kantons- und Nationalstrassen, Erdgastransportanlagen, Bereiche mit erhöhten Risikopotenzialen für Bevölkerung und Umwelt	keine	-	0

Nr.	Thema	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	A
C. Wirtschaft					
C.1 Übergeordnete Konzepte zur Wirtschaftsentwicklung					
C1.1	Berücksichtigung und Übereinstimmung	Übergeordnetes Konzept mit direktem Bezug zum vorliegenden Planungsgegenstand	keine	-	0
C.2 Investitionen durch die Gemeinde					
C2.1	Höhe der Investitionen	Spürbare Belastung der Finanzhaushalte	keine	-	0
C2.2	Finanzierung durch die öffentliche Hand: Tragbarkeit, Koordination mit dem Finanzplan		keine	-	0
C.3 Investitionen durch Private					
C3.1	Höhe der privaten Investitionen	Fallbezogene Betrachtung	keine	-	0
C3.2	Wirtschaftliche Tragbarkeit für private Investoren	Gemeinsame Projekte der öffentlichen Hand und von privaten Investoren mit einem beträchtlichen Finanzierungsanteil von privater Seite	keine	-	0
C3.3	Vorinvestitionen	Fallbezogene Betrachtung	keine	-	0
C.4 Standortfaktoren					
C4.1	Arbeitskräfte	Planungsgegenstände, welche konkrete Aussagen zur ausgelösten Nachfrage nach Arbeitskräften erlauben	keine	-	0
C4.2	Verkehrerschliessung	Beträchtliche Bedeutung der Verkehrerschliessung für den Planungsgegenstand	keine	-	0
C4.3	Lokale/regionale Wirtschaftsstruktur	Planungsgegenstände, welche von einer Nachfrage vor Ort ausgehen und bei denen die bereits vorhandenen Angebotsstrukturen als mitentscheidend betrachtet werden müssen.	keine	-	0
C.5 Flächen und Gebäude					
C5.1	Grösse	Fallbezogene Betrachtung	keine	-	0
C5.2	Verfügbarkeit	Fallbezogene Betrachtung	keine	-	0

A. Gesamtabwägung

Die wichtigsten Änderungen in der vorliegenden Teilrevision erfolgen aufgrund der Gewässerschutz- und der Energiegesetzgebung sowie durch die Umsetzung der BMBV. Es werden keine wesentlichen raumwirksamen Massnahmen vorgenommen und die Interessenabwägung wird dadurch für viele Bereiche hinfällig.

4. AUSBLICK ORTSPLANUNGSREVISION

4.1 Weiterführende Arbeiten im Baureglement und Zonenplan

Durch die Planbeständigkeit können in der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung nicht alle Wünsche und Bedürfnisse angegangen werden. Planungsgegenstände, welche materielle Änderungen mit sich ziehen, können erst in der nächsten ordentlichen Ortsplanungsrevision berücksichtigt werden und sind nachfolgend im Sinne eines Ausblicks aufgeführt.

- > Der Wohnbaulandbedarf der Gemeinde wird gemäss dem kantonalen Richtplan berechnet. Einzonungs- und Umzonungsgesuche für Wohn-, Misch- und Kernzonen sind sorgfältig zu prüfen.
- > ZPP Nr. 4 Lindengarten: Die Ausdehnung/Geometrie der ZPP soll geprüft und gegebenenfalls bereinigt werden.
- > Nach der Umlegung der Worble gemäss dem Wasserbauplan müssen die Gewässerräume in diesen Bereichen neu festgelegt werden.
- > Die Naturgefahrenkarte muss im Zusammenhang mit den Massnahmen an der Worble überprüft und gegebenenfalls aktualisiert werden.
- > Die baupolizeilichen Masse, welche mit der Umsetzung der BMBV neu definiert werden mussten, sollen in der nächsten Ortsplanungsrevision anhand der gewonnenen Erfahrungswerte überprüft werden.

5. PLANERLASSVERFAHREN

5.1 Information und Mitwirkung (Art. 58 BauG)

(folgt)

5.2 Vorprüfung (Art. 59 BauG)

(folgt)

5.3 Öffentliche Auflage (Art. 60 BauG)

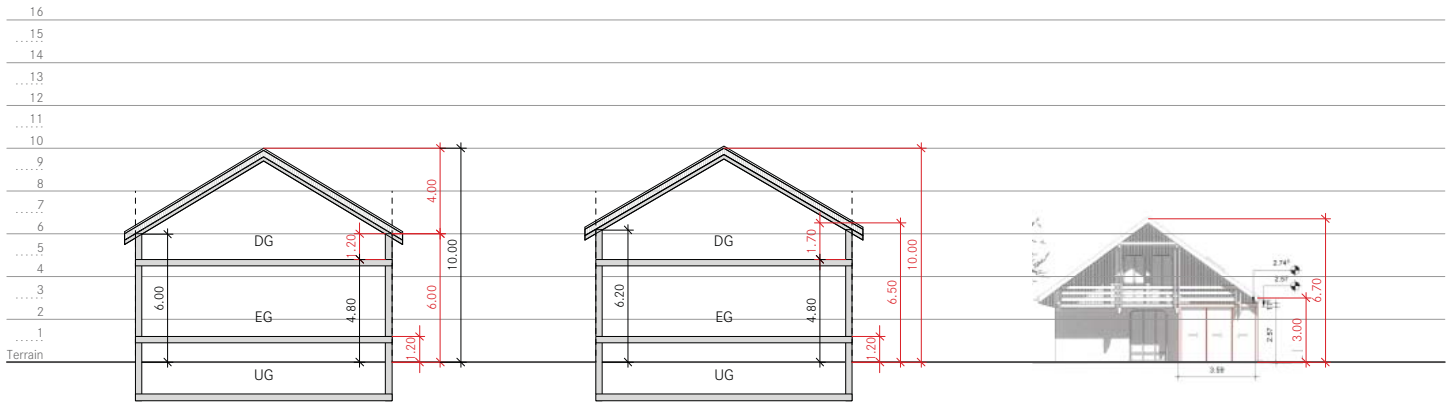
(folgt)

5.4 Beschluss (Art. 66 BauG)

(folgt)

ANHANG

Plausibilisierung der Fassadenhöhen



Wohnzone W1 bestehend

Satteldach

Geschosse:	1
UG max. über Terrain:	1.2 m
Gebäudehöhe GH:	6.0 m
Dach max. über GH:	4.0 m
Kniwandhöhe:	1.2 m
Gebäudelänge/-breite:	30 m/12 m
kGA/gGA:	4 m/10 m

Wohnzone W1 neu nach BMBV

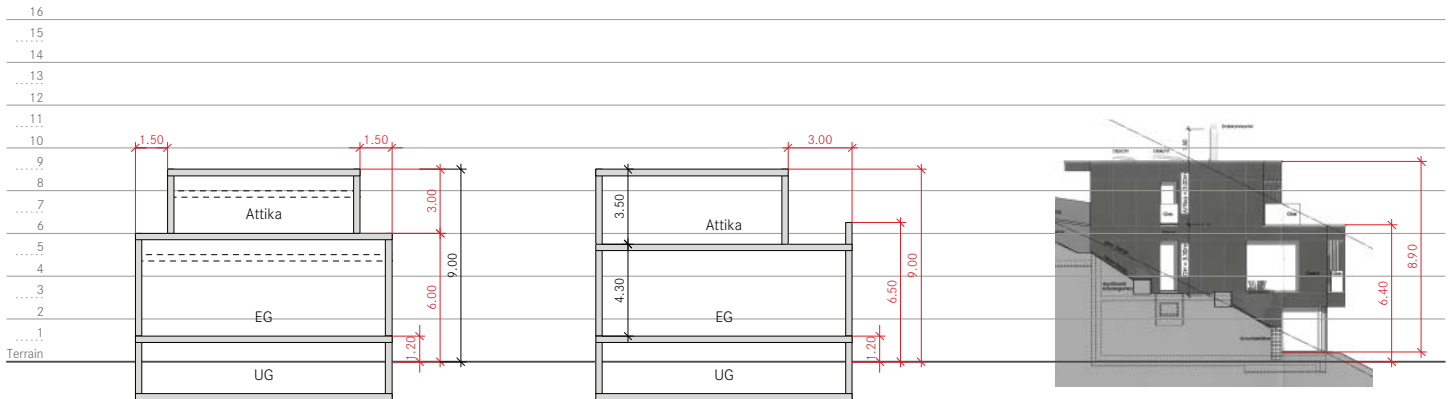
Satteldach

Geschosse:	1
UG max. über Terrain:	1.2 m
Fassadenhöhe FHtr:	6.5 m
Fassadenhöhe FHgi:	10.0 m
Kniestockhöhe:	1.7 m
Gebäudelänge/-breite:	30 m/12 m
kGA/gGA:	4 m/10 m

Fallbeispiel

Höhenradweg 10

Geschosse:	1	
Fassadenhöhe FHtr:	ca. 3.0 m	> ok
Fassadenhöhe FHgi:	ca. 6.7 m	> ok
Gebäudelänge/-breite:	ca. 11.4 m/9.4 m	> ok



Wohnzone W1 bestehend

Flachdach

Geschosse:	1
UG max. über Terrain:	1.2 m
Gebäudehöhe GH:	6.0 m
Fassadenhöhe Attika:	3.0 m
Gebäudelänge/-breite:	30 m/12 m
kGA/gGA:	4 m/10 m

Wohnzone W1 neu nach BMBV

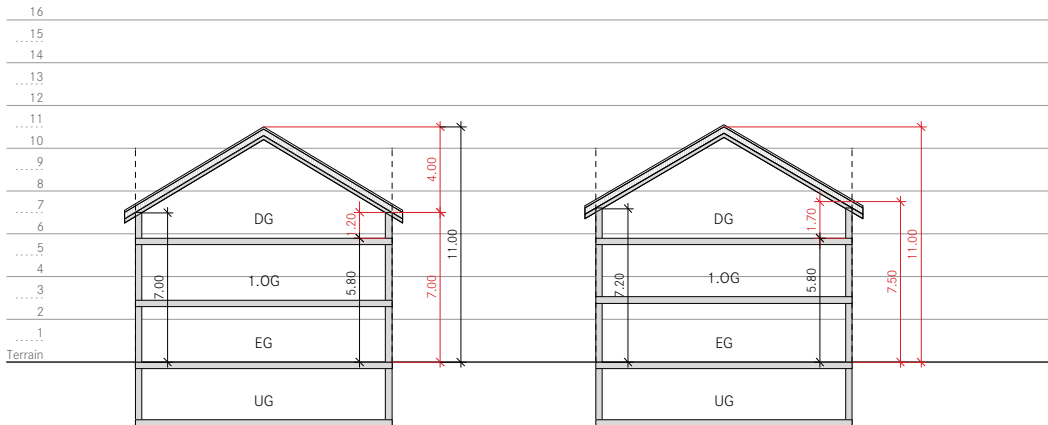
Flachdach

Geschosse:	1
UG max. über Terrain:	1.2 m
Fassadenhöhe FHtr:	6.5 m
Fassadenhöhe Attika:	9.0 m
Gebäudelänge/-breite:	30 m/12 m
kGA/gGA:	4 m/10 m

Fallbeispiel

Fehrenbergstr. 37

Geschosse:	1	
Fassadenhöhe FHtr:	ca. 6.4 m	> ok (1.0 m Hangzuschlag)
Fassadenhöhe Attika:	ca. 8.9 m	> ok (1.0 m Hangzuschlag)



Wohnzone W2 bestehend

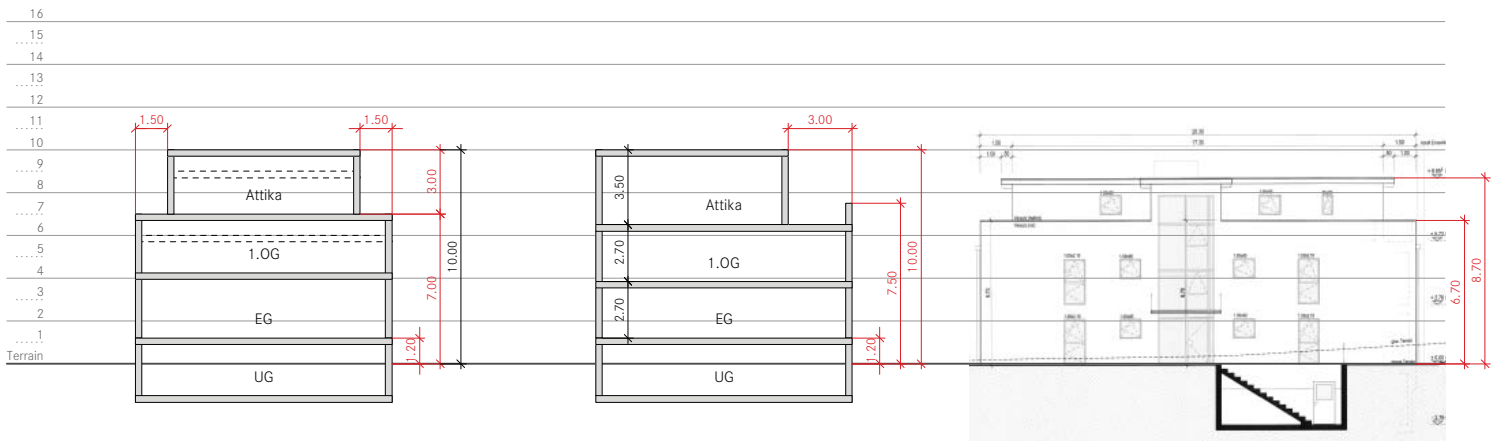
Satteldach

Geschosse: 2
 UG max. über Terrain: 1.2 m
 Gebäudehöhe GH: 7.0 m
 Dach max. über GH: 4.0 m
 Kniestockhöhe: 1.2 m
 Gebäudelänge/-breite: 30 m/12 m
 kGA/gGA: 4 m/10 m

Wohnzone W2 neu nach BMBV

Satteldach

Geschosse: 2
 UG max. über Terrain: 1.2 m
 Fassadenhöhe FHtr: 7.5 m
 Fassadenhöhe FHgi: 11.0 m
 Kniestockhöhe: 1.7 m
 Gebäudelänge/-breite: 30 m/12 m
 kGA/gGA: 4 m/10 m



Wohnzone W2 bestehend

Flachdach

Geschosse: 2
 UG max. über Terrain: 1.2 m
 Gebäudehöhe GH: 7.0 m
 Fassadenhöhe Attika: 3.0 m
 Gebäudelänge/-breite: 30 m/12 m
 kGA/gGA: 4 m/10 m

Wohnzone W2 neu nach BMBV

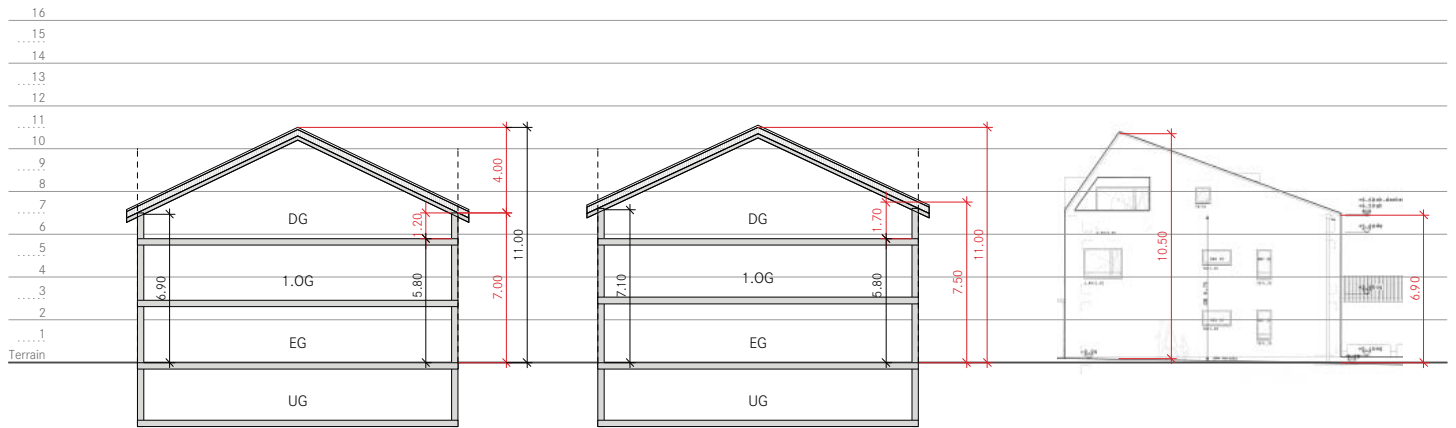
Flachdach

Geschosse: 2
 UG max. über Terrain: 1.2 m
 Fassadenhöhe FHtr: 7.5 m
 Fassadenhöhe Attika: 10.0 m
 Gebäudelänge/-breite: 30 m/12 m
 kGA/gGA: 4 m/10 m

Fallbeispiel

Bergackerstrasse

Geschosse: 3 (Gestaltungsfreiheit)
 Fassadenhöhe FHtr: ca. 6.7 m > ok
 Fassadenhöhe Attika: ca. 8.7 m > ok



Wohn-/Gewerbezone WG2 bestehend

Satteldach

Geschosse: 2
 UG max. über Terrain: 1.2 m
 Gebäudehöhe GH: 7.0 m
 Dach max. über GH: 4.0 m
 Kniewandhöhe: 1.2 m
 Gebäudelänge/-breite: 36 m/15 m
 kGA/gGA: 5 m/5 m

Wohn-/Gewerbezone WG2 neu nach BMBV

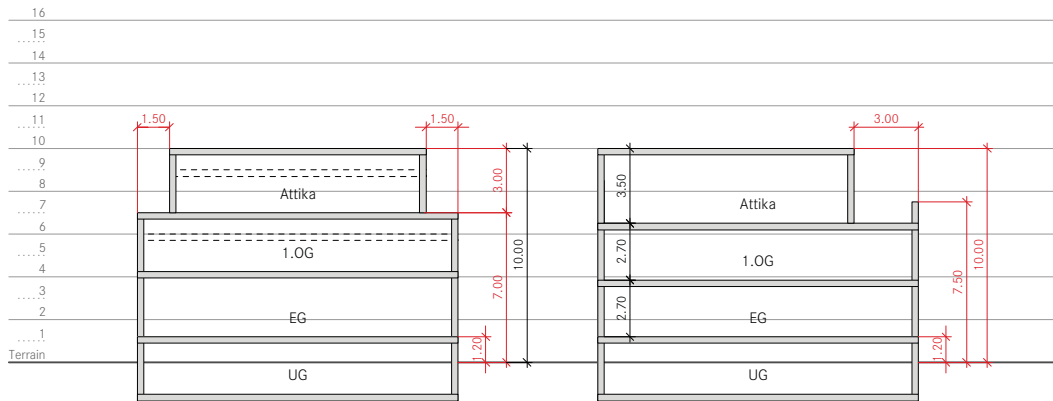
Satteldach

Geschosse: 2
 UG max. über Terrain: 1.2 m
 Fassadenhöhe FHtr: 7.5 m
 Fassadenhöhe FHgi: 11.0 m
 Kniestockhöhe: 1.7 m
 Gebäudelänge/-breite: 36 m/15 m
 kGA/gGA: 5 m/5 m

Fallbeispiel

Bernstr. 2a

Geschosse: 2
 Fassadenhöhe FHtr: ca. 6.9 m > ok
 Fassadenhöhe FHgi: ca. 10.5 m > ok



Wohn-/Gewerbezone WG2 bestehend

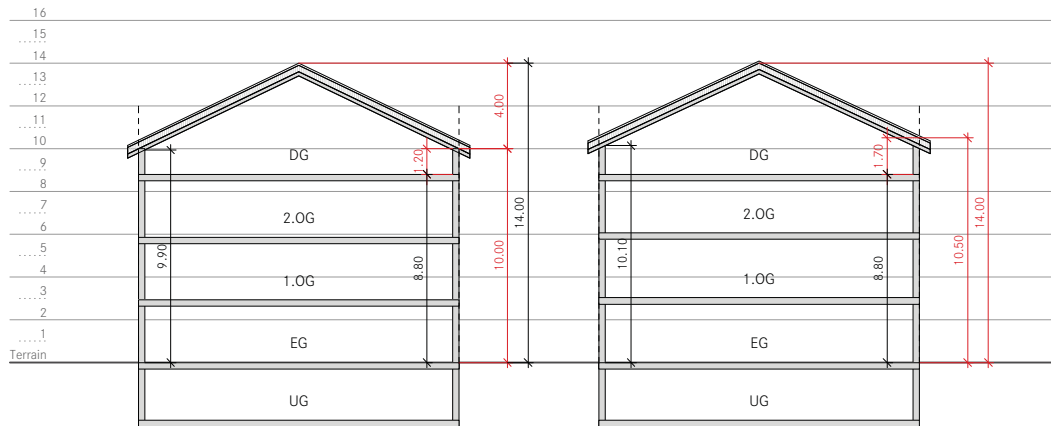
Flachdach

Geschosse: 2
 UG max. über Terrain: 1.2 m
 Gebäudehöhe GH: 7.0 m
 Fassadenhöhe Attika: 3.0 m
 Gebäudelänge/-breite: 36 m/15 m
 kGA/gGA: 5 m/5 m

Wohn-/Gewerbezone WG2 neu nach BMBV

Flachdach

Geschosse: 2
 UG max. über Terrain: 1.2 m
 Fassadenhöhe FHtr: 7.5 m
 Fassadenhöhe Attika: 10.0 m
 Gebäudelänge/-breite: 36 m/15 m
 kGA/gGA: 5 m/5 m



Wohn-/Gewerbezone WG3 bestehend

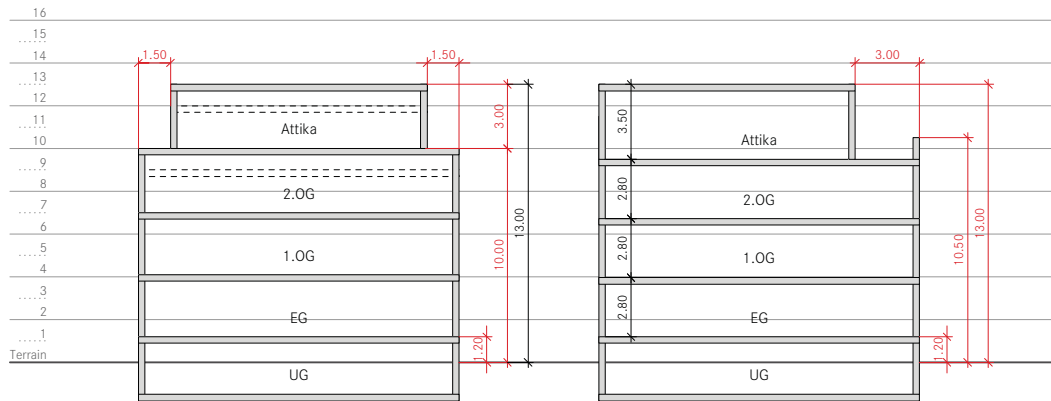
Satteldach

Geschosse: 3
 UG max. über Terrain: 1.2 m
 Gebäudehöhe GH: 10.0 m
 Dach max. über GH: 4.0 m
 Kniestockhöhe: 1.2 m
 Gebäudelänge/-breite: 36 m/15 m
 kGA/gGA: 6 m/6 m

Wohn-/Gewerbezone WG3 neu nach BMBV

Satteldach

Geschosse: 3
 UG max. über Terrain: 1.2 m
 Fassadenhöhe FHtr: 10.5 m
 Fassadenhöhe FHgj: 14.0 m
 Kniestockhöhe: 1.7 m
 Gebäudelänge/-breite: 36 m/15 m
 kGA/gGA: 6 m/6 m



Wohn-/Gewerbezone WG3 bestehend

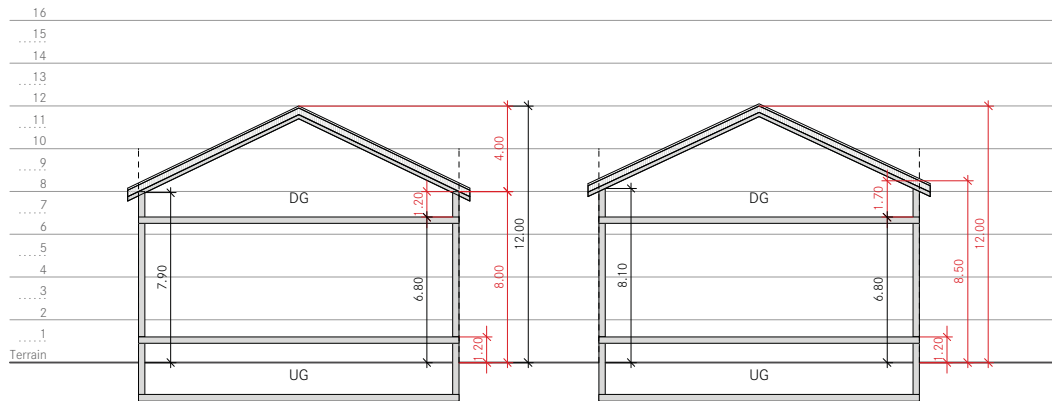
Flachdach

Geschosse: 3
 UG max. über Terrain: 1.2 m
 Gebäudehöhe GH: 10.0 m
 Fassadenhöhe Attika: 3.0 m
 Gebäudelänge/-breite: 36 m/15 m
 kGA/gGA: 6 m/6 m

Wohn-/Gewerbezone WG3 neu nach BMBV

Flachdach

Geschosse: 3
 UG max. über Terrain: 1.2 m
 Fassadenhöhe FHtr: 10.5 m
 Fassadenhöhe Attika: 13.0 m
 Gebäudelänge/-breite: 36 m/15 m
 kGA/gGA: 6 m/6 m



Arbeitszone GI2 bestehend

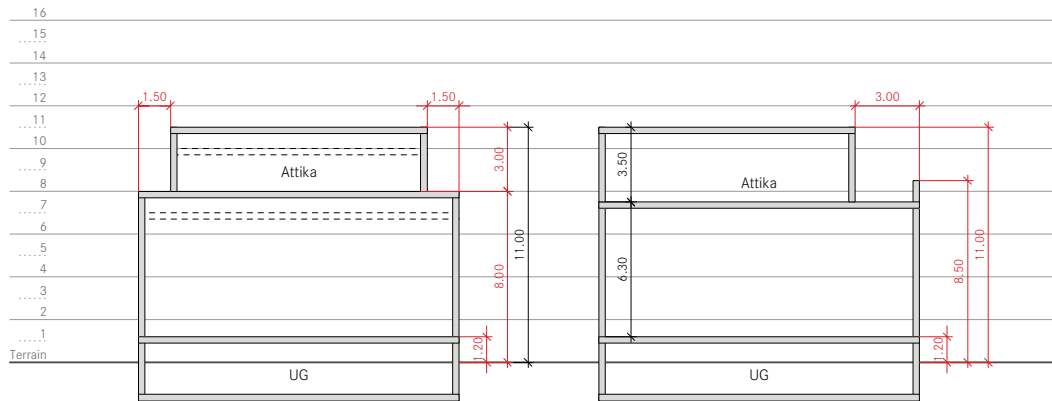
Satteldach

Geschosse: -
 UG max. über Terrain: 1.2 m
 Gebäudehöhe GH: 8.0 m
 Dach max. über GH: 4.0 m
 Kniewandhöhe: 1.2 m
 Gebäudelänge/-breite: -
 kGA/gGA: 6 m/6 m

Arbeitszone GI2 neu nach BMBV

Satteldach

Geschosse: -
 UG max. über Terrain: 1.2 m
 Fassadenhöhe FHtr: 8.5 m
 Fassadenhöhe FHgj: 12.0 m
 Kniestockhöhe: 1.7 m
 Gebäudelänge/-breite: -
 kGA/gGA: 6 m/6 m



Arbeitszone GI2 bestehend

Flachdach

Geschosse: -
 UG max. über Terrain: 1.2 m
 Gebäudehöhe GH: 8.0 m
 Fassadenhöhe Attika: 3.0 m
 Gebäudelänge/-breite: -
 kGA/gGA: 6 m/6 m

Arbeitszone GI2 neu nach BMBV

Flachdach

Geschosse: -
 UG max. über Terrain: 1.2 m
 Fassadenhöhe FHtr: 8.5 m
 Fassadenhöhe Attika: 11.0 m
 Gebäudelänge/-breite: -
 kGA/gGA: 6 m/6 m

