

Einwohnergemeinde Meisberg Aktualisierung der Ortsplanung

Anhang 2: Vorprüfung: Bereinigung gemäss Vorprüfungsbericht vom 6. August 2020

Stand: 15.06.2022

Thema			GV			Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen			
Nr.	Kap.	Thema	mat.	form.	H			E	BR	ZP	EB
3 Zonenplanänderungen											
1	3.1	Nr. 1					Die Änderung wird damit begründet, dass die Parzellteile der ehemaligen Strassenparzelle nicht Teil der Bauzone seien. Dazu ist zu sagen, dass Strassenflächen schon immer der jeweils angrenzenden Zone zuzuweisen waren. Die weisse Strassenfläche ist der Nutzungszone zuzurechnen, von der sie im Wesentlichen umgeben wird. Falls die Strasse eine Zonengrenze bildet, ist sie hälftig den anstossenden Zonen zuzurechnen. Es ist somit nicht korrekt, dass die Strasse bisher nicht Teil der Bauzone war, zumindest soweit sie an eine Bauzone angrenzte. Im ÖREBK wurden denn auch richtigerweise die Strassen in Meisberg entsprechend den angrenzenden Zonen hälftig bis zur Strassenmitte erfasst. Vorliegend würde es sich nur bei demjenigen orangen Teil der ehemaligen Strassenparzelle um eine Einzonung handeln, die der Bauernhofzone (BHZ) zugewiesen ist, da die BHZ nicht eine Bauzone im Sinne von Art. 15 RPG darstellt. Insofern kann nicht für die ganze Fläche von einer Einzonung gesprochen werden. Es stellt sich insgesamt die Frage, ob diese Bereinigung nicht in einem ganzheitlichen Kontext (OPR, e-Plan) erfolgen soll.	Wird zur Kenntnis genommen und der Erläuterungsbericht entsprechend präzisiert.			
2	3.2	Nr. 2					Es kann grundsätzlich nur die überbaute Fläche plus der kleine Grenzabstand (kA) umgezont werden. Ansonsten wird der WBB geltend gemacht. Südlich und westlich des Gebäudes ist die Umzonung auf den kA zu reduzieren. Zudem darf die Zonengrenze nicht durch Gebäude führen.	Die Umzonung wird auf das Gebäude plus kleiner Grenzabstand bzw. im Süden plus grosse Grenzabstand begrenzt.			
3	3.3	Verfügbarkeit					Gemäss Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG muss im Zeitpunkt der Einzonung das Land rechtlich und tatsächlich sichergestellt sein. Es sind Massnahmen rechtlicher Art zu treffen, damit das Grundstück auch tatsächlich verfügbar ist und überbaut wird. Der Kanton Bern führte mit der per 1. April 2017 in Kraft getretenen Revision seiner Baugesetzgebung eine nicht abschliessende Aufzählung von geeigneten Massnahmen ein (vgl. Art. 126a ff. BauG). Bei bereits überbauten Parzellen, welche neu der Bauzone zugewiesen werden, wird keine Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit nach Art 126a BauG erforderlich, da der Zweck der Bestimmung (Baulandmobilisierung) bereits «erfüllt» ist.	Wird zur Kenntnis genommen.			
4	3.4	Mehrwertabgabe					Für alle Einzonungen wird zwingend 20% des Mehrwerts abgeschöpft werden müssen. Bei der Zonenplanänderung Nr. 1 handelt es sich im rechtlichen Sinne nicht um eine Einzonung. Es wird keine MWA ausgelöst. Ohnehin würde wohl keinen relevanten Mehrwert resultieren. Sofern die Gemeinde über ein entsprechendes Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) verfügt, ist bei der Zonenplanänderung Nr. 2, der Umzonung, den Mehrwert abzuschöpfen. Die Gemeinde wird angewiesen, die Verfügungen und Beschlüsse im Zusammenhang mit dem Ausgleich von Planungsvorteilen inkl. allfälligem Nachweis der Schätzung dem AGR zu eröffnen (Art. 120b Abs. 1 BauV).	Die Mehrwertabschöpfung für Einzonungen richtet sich nach der kantonalen Baugesetzgebung. Die Gemeinde hat bisher kein kommunales Mehrwertabgabereglement. Weiter handelt es sich bei der Zonenplanänderung Nr. 2 um eine Umzonung.			

Thema			GV			Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen		
Nr.	Kap.	Thema	mat.	form.	H			E	BR	ZP
4 Gewässerräume										
5	4.1	Gewässernetz				Der OIK III hält in seinem Fachbericht vom 7. April 2020 (5) fest, dass der Hechtgraben gemäss dem GNBE zwar bis in die Gemeinde Meinisberg reicht, tatsächlich aber erst beim Pumpwerk in der Nachbargemeinde Lengnau beginnt. Somit muss in der Gemeinde Meinisberg keine Gewässerachse dargestellt und auch kein Gewässerraum festgelegt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.			
6	4.2	Ausscheidung Gewässerräume				Der OIK III (5) weist darauf hin, dass im Erläuterungsbericht eine Übersicht zur Festlegung des Gewässerraums fehlt, in welcher die Herleitung der natürlichen Gerinnesohlenbreite, die Vergrösserung, Verkleinerung oder das Weglassen des Gewässerraums gemäss Art. 41a GSchV abgehandelt wird. Die Ermittlung der Gewässerräume ist im Erläuterungsbericht zu ergänzen.	Die Ermittlung der Gewässerräume wird im Erläuterungsbericht ab Seite 16 erläutert. Weiter wurde eine Übersicht über das bereinigte Gewässernetz im Anhang 3 ergänzt.			
7						Der OIK macht darauf aufmerksam, dass die Leugenen auf der Parzelle 2918 nahe an der Grenze zu Meinisberg verläuft. In Koordination mit der Gemeinde Lengnau ist zu überprüfen, ob der Gewässerraum auf diesem Abschnitt der Leugenen allenfalls bis ins Gemeindegebiet von Meinisberg ragt. Der Erläuterungsbericht ist zu ergänzen und der Gewässerraum bei Bedarf im Zonenplan Gewässer darzustellen.	Der Gewässerraum der Leugene wurde bei der Gemeinde Lengnau in Erfahrung gebracht. Er reicht bis zur Gemeindegrenze, jedoch nicht darüber hinaus. Der Erläuterungsbericht wird entsprechend ergänzt und der Gewässerraum ausserhalb Meinisberg hinweisend im Zonenplan Gewässer dargestellt.			
8	4.3	Verzicht auf GWR				Entlang von Infrastrukturanlagen (z.B. parallele Strassen) müssen eingedolte Gewässer jedoch auch ausserhalb der Bauzone mit einem Gewässerraum versehen werden. Dies gilt für den eingedolten Abschnitt der Steimere und für den eingedolten Abschnitt des Mühlebachs unmittelbar südlich vom Dorf.	Wird entsprechend angepasst.			
9	4.4	Erhöhung des GWR				Gemäss Art. 41 a Abs. 3 GSchV muss der Gewässerraum erhöht werden, wenn dies zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes, für eine Revitalisierung oder der Schutzziele von Objekten gemäss Art. 41 a Abs. 1 GSchV oder anderer überwiegender Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes erforderlich ist. Das Häftli liegt im BLN-Objekt «Alte Aare - Alte Zihl», im Auengebiet von nationaler Bedeutung «Altwässer der Aare und der Zihl» und im kantonalen Naturschutzgebiet «Häftli». Für die Berechnung des Gewässerraums kommt daher gemäss den Fachberichten des OIK III (5) sowie des ANF und FI (1) die Biodiversitätskurve nach Art. 41 a Abs. 1 GSchV zur Anwendung. Die Vergrösserung des Gewässerraums für die Alte Aare ist herzuleiten und im Erläuterungsbericht darzulegen.	Für die Alte Zihl und das Häftli wurde die Begrenzung des Gewässerraumes gemäss Sitzung mit dem OIK III vom 23. November 2018 mit 15 Metern ab dem Ufer festgelegt und jeweils um das Naturschutzgebiet erweitert. Eine Berechnung des kaum fliessenden Gewässers mittels Gerinnesohlenbreite und Biodiversitätskurve stand von Seiten OIK III nicht zur Diskussion. Mit dem Mail vom 14. Oktober 2020 wurde anschliessend von Seiten ANF bestätigt, dass die Verwendung der Biodiversitätskurve hier nicht als sinnvoll erachtet wird.			
10						Die ANF und das FI weisen in ihrem Fachbericht vom 14. Juli 2020 (1) darauf hin, dass die Ufervegetation der Steimere auf der Parzelle 1851 gemäss Luftbild über den vorgesehenen Gewässerraum hinausgeht. Der Gewässerraum ist zu überprüfen und entsprechen anzupassen.	Der Gewässerraum wird angepasst.			

Thema			GV				Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen		
Nr.	Kap.	Thema	mat.	form.	H	E			BR	ZP	EB
11	4.5	Bewirtschaftung GWR					Das AWA beurteilt die vier Gewässerabschnitte entlang der Alten Aare in seinem Fachbericht vom 27. März 2020 wie folgt (6): - Für die Erteilung der Ausnahmegewilligung darf die Strasse keine Entwässerung (z. B. Schächte mit Ausleitung in Richtung Gewässer) aufweisen (Kriterium 2). Dies ist zu dokumentieren. - Bei Abschnitt 1/Parzelle 1800, Abschnitt 2 und Abschnitt 4/Parzelle 1900 ist zudem zu dokumentieren, dass kein Oberflächenabfluss direkt oder indirekt auf die Strasse und/oder ins Gewässer gelangt. - Die Ausnahmegewilligung kann nur erteilt werden, wenn die oben genannten Informationen vorliegen und die Kriterien 2 und 5 erfüllt sind.	Die detaillierten Nachweise sind im Anhang 4 des Erläuterungsberichts ersichtlich.			
12							- Die Erteilung der Ausnahmegewilligung ist bei den Abschnitten 1, 3 und 4 voraussichtlich möglich, beim Abschnitt 2 aufgrund von Kriterium 5 wahrscheinlich nicht.	Die detaillierten Nachweise sind im Anhang 4 des Erläuterungsberichts ersichtlich.			
13							Die ANF und das FI empfehlen jedoch (1), aufgrund der an im Häftli vorhandenen Natur- und Landschaftswerte auf die Aufhebung der Bewirtschaftungseinschränkungen zu verzichten.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hält jedoch an der Aufhebung der Bewirtschaftungseinschränkungen fest.			
14	4.6	Zonenplan Gewässer					An der Alten Aare ist nur der landseitige Teil des Gewässerraums vermasset. Es ist jedoch der ganze Gewässerraum zu vermassen, welcher sich auf dem Gemeindegebiet von Meinisberg befindet.	Die Vermassung wird angepasst.			
15							Die ANF und das FI empfehlen (1), im Zonenplan Gewässer alle kantonalen Schutzgebiet und alle regionalen und nationalen Objekt mit gewässerbezogenen Schutzzielen darzustellen.	Der Plan wird dadurch sehr unübersichtlich. Hiervon wird abgesehen.			
16							Bei der Erfüllung von Bundesaufgaben, vorliegend die Festlegung des Gewässerraums, muss zusätzlich eine Publikation im Amtsblatt erfolgen. Die Genehmigungsvermerke sind entsprechend anzupassen.	Die Genehmigungsvermerke werden ergänzt.			
5 Naturgefahren											
17	5.1	Zonenplan Naturgefahren					Das AWN (2) beurteilt die Umsetzung der Gefahrenkarte hinsichtlich der Übernahme des Naturgefahrenartikels ins Baureglement sowie der korrekten Übertragung und Darstellung der Gefahrengebiete Rutsch- und Sturzprozesse in den Zonenplan als korrekt. Die Abgrenzung der Bauzone (grau) in Überlagerung mit den Gefahrengebieten mittlerer Gefährdung (blau schraffiert:) ist schlecht lesbar. Die Lesbarkeit der Bauzone ist zu verbessern.	Die Lesbarkeit wird nach Möglichkeit verbessert.			
18	5.2	Überprüfung Bauzonen					Bei Bauzonen im gelben Gefahrenbereich ist grundsätzlich eine Zurückhaltung bei sensiblen Nutzungen angebracht. Bei nicht überbauten Bauzonen im blauen Gefahrengebiet muss eine detaillierte Interessensabwägung im Erläuterungsbericht präsentiert werden. Grundsätzlich darf eine nicht überbaute Bauzone im blauen Gefahrenbereich nur ausnahmsweise in der Bauzone belassen werden (AHOP Naturgefahren).	Mittels eines Gefahrgutachtens (siehe Anhang 5 Erläuterungsbericht) wird aufgezeigt, welche möglichen Massnahmen zum Schutz eines Bauvorhabens getroffen werden können. Das Baureglement und der Erläuterungsbericht wurden entsprechend angepasst.			

Thema			GV				Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen		
Nr.	Kap.	Thema	mat.	form.	H	E			BR	ZP	EB
19	5.2.1	Begründung / Interessenabwägung					<p>Im Erläuterungsbericht, Kapitel 3.3.3 werden die unüberbauten Parzellen in Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung einer Beurteilung unterzogen. Die Auflistung ist jedoch unvollständig. So fehlen die nachfolgenden Parzellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mit mittlerer Gefährdung: Parzellen Nrn. 1691, 2012-2016, 391 - Mit erheblicher Gefährdung: Parzelle Nr. 1675. <p>Gemäss Erläuterungsbericht befinden sich die meisten Flächen nicht am Siedlungsrand, weshalb eine Auszonung unzweckmässig wäre. Unsere Prüfung zeigt aber ein etwas differenzierteres Bild. So liegen die Parzellen derteilw. unüberbauten ZSF 2 (136, 282, 378, 1156, 118) sowie die unüberbauten (Teil)Parzellen Nrn. 501, 660, 391, 149, 1489, 1039 (nicht abschliessende Aufzählung) am Siedlungsrand.</p> <p>Auch die Begründung, demnach alle Parzellen mit mittlerer Gefährdungen im Übergang zu Gebieten mit geringer Gefährdung und nicht mit erheblicher Gefährdung liegen, kann teilweise nicht nachvollzogen werden, da die Gebiete mit mittlerer Gefährdung an ein Gebiet mit nicht bestimmter Gefahrenstufe angrenzen.</p> <p>Die Aussage ist teilweise überdies unzutreffend, so grenzen die Parzellen Nrn. 149, 1489, 1039 und 1691 an ein Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung.</p> <p>Die fehlenden unüberbauten Parzellen in den blauen und roten Gefahrengebieten sind zu ergänzen und die Begründungen sind im Erläuterungsbericht auf ihre Korrektheit zu überprüfen.</p>	<p>Die Auflistung wird um die erwähnten Parzellen ergänzt. Das Baureglement und die Erläuterungen werden überprüft und ergänzt.</p> <p>Die Parzellen Nrn. 1675, 1691, 2012-2016 liegen innerhalb der UeO ZPP Nr. 5 Mühle. Für die Parzellen Nrn. 2012-2016 sind bereits überbaut. Beim Mühleweiher Nr. 1675 und der Parzelle Nr. 1691 handelt es sich um Freiflächen.</p> <p>ZSF 2 (118, 136, 282, 378 und 1156) dient der nicht-gewerbsmässigen Tierhaltung inkl. unbewohnten An- und Nebenbauten ohne Massivbauweise.</p>			
20	5.2.2	Bauzonen mit mittlerer Gefährdung					<p>Für diese Parzellen sind gestützt auf das Massnahmenblatt D_03 (Fall 5, Sterne * und **) Bau- und Nutzungsbeschränkungen zu erlassen. Die erforderlichen Massnahmen sind anhand eines Gutachtens zu eruieren. Im Erläuterungsbericht werden diesbezüglich bereits allgemeine Ausführungen bezüglich möglicher Massnahmen gemacht. Die Massnahmen sind in jedem Fall (im erstmöglichen Verfahren) in der Nutzungsplanung (im Baureglement) festzulegen und können nicht auf das nachfolgende Baubewilligungsverfahren verschoben werden.</p>	<p>Mittels eines Gefahrgutachtens (siehe Anhang 5 Erläuterungsbericht) wird aufgezeigt, welche möglichen Massnahmen zum Schutz eines Bauvorhabens getroffen werden können. Das Baureglement und der Erläuterungsbericht wurden entsprechend angepasst.</p>			
21	5.2.3	Bauzonen mit erheblicher Gefährdung					<p>Einzig die Parzelle Nr. 1675 liegt im «roten» Gefahrengebiet und wäre daher auszuzonen, überdies sie direkt an die Landwirtschaftszone grenzt. Es handelt sich dabei um den Mühleweiher, dessen Schutz und Freihaltung vor Bebauung durch die UeO ZPP 5 Mühle gesichert ist. Es ist zu prüfen, ob diese zwingender Bestandteil der UeO oder ggf. der Nichtbauzone zuzuweisen ist. Auf jeden Fall fehlt die erforderliche Interessenabwägung.</p>	<p>Eine Auszonung kann nur mittels Änderung der UeO erfolgen, dies wird als nicht sinnvoll erachtet. Im Zonenplan Naturgefahren wird die hinweisende Bauzone für die Parzelle Nr. 1675 entfernt.</p>			
6 Baureglement und Umsetzung BMBV											
22		Allgemein					<p>Allgemein gilt, dass im Erläuterungsbericht aufzuzeigen ist, welche Änderungen materieller Art und welche rein technischer Art sind, denn für materielle Änderungen wird die Planbeständigkeit neu zu laufen beginnen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>			
23							<p>Das bisherige Baureglement (BR) soll nicht aufgehoben werden. Nur die Änderungen bilden demzufolge Genehmigungsgegenstand. Für die öffentliche Auflage sind alle Änderungen zu bezeichnen.</p>	<p>Wird angepasst.</p>			

Thema			GV			Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen			
Nr.	Kap.	Thema	mat.	form.	H			E	BR	ZP	EB
24							Vorliegend wird das bisherige Baureglement neu abgefasst. Dabei wurden gewisse Vorschriften nicht aus dem alten BR übernommen. Auch der Verzicht auf die Übernahme von Vorschriften stellt eine Änderung dar, die darzustellen ist. Die Nachvollziehbarkeit der Änderungen ist zu verbessern.	Wird angepasst.			
25		Art. 4, Art der Nutzung					Dorfzone: Gemäss Erläuterungsbericht soll die Dorfzone neu Kernzone genannt werden. Im Baureglement wird jedoch nach wiewor von der Dorfzone gesprochen. Auch müsste der Zonenplan (Legende) angepasst werden. Bitte klären.	Der Name Dorfzone bleibt bestehen. Der Erläuterungsbericht wird korrigiert.			
26							Der Verweis auf Art. 20 Abs. 3 BauG ist insofern nicht mehr korrekt, als das in aktueller Fassung auf die Geschossfläche abgestellt wird. Der Begriff «Verkaufsfläche» wird im kantonalen Recht seit dem 1. April 2017 nicht mehr verwendet. Es wird daher dringend empfohlen, im Einklang mit dem kantonalen Recht auf die «Geschossfläche» abzustellen; diese ist in Artikel 28 BMBV definiert. Falls der Begriff «Verkaufsfläche» beibehalten werden soll, ist zu definieren, welche Flächen angerechnet werden. Zudem wird empfohlen, den Begriff Detailhandelseinrichtungen zu übernehmen.	Wird auf Geschossfläche angepasst.			
27		Art. 5, Mass der Nutzung					Abs. 1, baupolizeiliche Masse: Zum Ausgleich der geänderten Messweise wird vorliegend ein Höhenzuschlag von 0.50 m bzw. 1.0 m bei Gebäudelängen ab 30 m (für Dorfzone). Die Erhöhung um rund 1.0 m geht über die technische Umrechnung hinaus und ist als eine materielle Änderung zu beurteilen, die als solche zu kennzeichnen ist.	Der technische Höhenzuschlag erfolgt nur noch mit +0.5m.			
28							Dorfzone: Fh tr Die KDP (3) stellt zudem fest, dass die Fassadenhöhe tr in der Dorfzone neu für eine Zweigeschossigkeit 9 Meter beträgt. Zudem gilt gemäss neuer Messweise eine maximalen Kniestockhöhe von 1.80 Meter (vgl. Abs. 6). Damit kann zwar voraussichtlich eine minimal erhöhte Nutzung ermöglicht werden. Die Erfahrung zeigt jedoch, dass mit msolchen Massen häufig unverträgliche Proportionen entstehen können. Das Dorf wird nach wie vor von charaktervollen bäuerlich geprägten Bauten geprägt (entlang der Hauptstrasse und Bielstrasse). Zwar weisen auch einige Gebäude gegenüber der Zonenordnung eine erhöhte Geschossigkeit auf oder haben ausnahmsweise eine höhere Kniestockhöhe. Bei einer generellen Vergrösserung der Fassadenhöhe, im Speziellen in der Zone Dorfzone von 9 Meter (entspricht dem Mass einer dreigeschossigen Zone) sowie einer Kniestockhöhe von 1.80 Meter können unmögliche und ortsbildfremde Proportionen entstehen welche das Dorfbild massiv beeinträchtigen können. Damit wird auch die noch einzig bestehende Baugruppe sowie Baudenkmäler beeinträchtigt. Insbesondere in Ortsbildschutzgebieten sowie wenn schützens- und erhaltenswerte Bauten betroffen sind, muss die Massstäblichkeit der im Bauinventar eingestufteten Gebäude sowie der Nachbarsgebäude als Vorgabe gelten (siehe auch Beschrieb/Masse im Musterbaureglement).	Das Baureglement und der Erläuterungsbericht wurden entsprechend angepasst.			
29							Allenfalls könnte in einer ortsbaulichen Analyse hergeleitet werden, dass in auserwählten Gebieten eine dreigeschossige Bauweise verträglich ist.	Wird zur Kenntnis genommen.			

Thema			GV				Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen		
Nr.	Kap.	Thema	mat.	form.	H	E			BR	ZP	EB
30							Die Masse sind unter Berücksichtigung des Dorfcharakters anzupassen. Ohne ortsbauliche Analyse sind zumindest im Ortsbildschutzperimeter die kantonsüblichen Masse einer zweigeschossigen Dorfzone von 8 Meter Traufhöhe resp. Fh tr 8.50 m (aufgrund geänderter Messweise) und max. 1.50 Meter Kniestockhöhe anzuwenden.	Eine ortsbauliche Analyse macht im Rahmen der Teilrevision nicht Sinn. Die baupol. Masse wurden auf Fh tr = 8,50m und Kniestockhöhe = 1,50m. reduziert.			
31							Abs. 2, Weitere Masse: Bst. i: Da von Schwimmbecken und Schwimmteichen massive Lärmemissionen ausgehen können, sollte der nachbarliche Grenzabstand von 3 m nicht unterschritten werden.	Die Bestimmungen werden unverändert übernommen. Zudem ist der Gemeinde kein Handlungsbedarf bzgl. Lärmemissionen von Schwimmbecken/-teichen bekannt.			
32							Abs. 6, Geschosse Bst. a, Untergeschoss: 1. + 2, Lemma: Weshalb wird das Untergeschoss zweimal definiert? Damit ein Untergeschoss nicht als Vollgeschoss zählt, darf die Oberkante des fertigen Bodens des 1. Vollgeschosses im Mittel nicht mehr als 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragen.	Wird angepasst.			
33							Der entsprechende Kommentar in der Hinweisspalte ist entsprechend anzupassen.	Es ist nicht nachvollziehbar, welcher Kommentar angepasst werden soll.			
34							3. Lemma: Eine nicht anrechenbare Abgrabung ist nur auf einer Seite bis max. 5.0 m zulässig. Die Bestimmung ist entsprechend anzupassen.	Wird angepasst.			
35							Bst. b, Dachgeschoss: Das Mass der Kniestockhöhe soll über das ganze Gemeindegebiet 1.80 m betragen. Im Erläuterungsbericht wird hingegen von einer max. Kniestockhöhe von 1.50 m gesprochen. Für den Perimeter des Ortsbildschutzgebiets ist wenigstens die Kniestockhöhe von 1.50 gemäss Vorbehalt zu Art. 5 Abs. 1, Dorfzone umzusetzen.	Der Erläuterungsbericht wird angepasst und die Kniestockhöhe in Ortsbildschutzgebieten auf 1,50m reduziert.			
36		Bauteile im Grenzabstand					Das Hineinragen von Gebäudeteilen in den Abstandsbereich wurde nicht definiert. Bitte klären.	Wurde im Art. 5 Abs. 2 Bst. a) ergänzt.			
37		Art. 6, ZöN					ZöN A: Die baupolizeilichen Masse werden gemäss aktueller Machbarkeitsstudie zum Schulhausneubau angepasst. Der Erläuterungsbericht gibt aber keine Auskunft, weshalb nun bei grösseren Erweiterungen keine Pflicht mehr für einen Architekturwettbewerb bestehen soll. Eine Machbarkeits-Studie ersetzt u.E. den Architekturwettbewerb nicht. Sollte diese Bestimmung tatsächlich gestrichen werden, so ist dies als materielle Änderung zu kennzeichnen und im Erläuterungsbericht zu begründen.	Das Baureglement wurde entsprechend der ehem. Bestimmung angepasst und die Baumasse mit der Machbarkeitsstudie bzw. dem durchgeführten Wettbewerb abgeglichen. Baureglement und Erläuterungsbericht werden entsprechend angepasst.			
38							ZöN B: Die Bauten und Anlagen sind mehrheitlich bestehend. Bisher waren keine neuen Hauptbauten zulässig und Erneuerungen waren nur innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen möglich. Nun werden diese Grundzüge der Überbauung durch baupolizeiliche Masse abgelöst. Der Erläuterungsbericht macht dazu keine Ausführungen. Damit ist unklar, worauf sich diese Masse stützen bzw. ob sie der bestehenden erhaltenswerten Mehrzweckhalle entsprechen oder, ob Erneuerungen bzw. Neubauten geplant sind. Der Erläuterungsbericht hat die Änderungen zu begründen.	Das heutige Gebäude (Alte Turnhalle) in der ZöN B ist ca. 25m lang. Damit potenzielle Anbauten, welche bei der Gebäudelänge angerechnet werden, künftig möglich sind, wird die Gebäudelänge auf 30 m erhöht (Projektierungsspielraum). Aktuell sind keine Neubauten geplant und der Sportplatz bleibt bestehen.			

Thema			GV			Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen		
Nr.	Kap.	Thema	mat.	form.	H			E	BR	ZP
39							Im östlichen Bereich der ZÖN B gibt es bereits heute chaussierte Flächen, welche bei Anlässen wie bspw. solche der Kirchgemeinde oder des Turnvereins für die Parkierung genutzt werden. Die Parkplätze beim Kirchgemeindehaus (ZÖN C) reichen bei grösseren Anlässen nicht aus.			
40							ZÖN C: Auch hier werden neu baupolizeiliche Masse festgelegt, wo bisher für das Kirchengemeindehaus der Bestand galt, und es fehlen entsprechende Ausführungen im Erläuterungsbericht. Der Erläuterungsbericht hat die Änderungen zu begründen.			
41							ZÖN D: Neu sollen nicht nur Anbauten, sondern auch eingeschossige Gebäudeteile gemäss Art. 5 BR zulässig sein. Dies entspricht einer materiellen und nicht einer technischen Änderung, was als solche zu kennzeichnen ist.			
42							ZÖN E: In der ZÖN E soll neu die öffentliche Parkierung zulässig sein. Es handelt sich hierbei um eine noch unüberbaute Fläche. Es handelt sich zwar um eine bereits bestehende ZÖN, trotzdem ist darzulegen, weshalb nun Parkplätze möglich sein sollen. Dies zumal, entgegen den Ausführungen im Erläuterungsbericht, gemäss Orthofoto es sich nicht um eine bestehende Nutzung handelt. Zudem ist darzulegen, dass überhaupt der Bedarf für öffentliche Parkplätze besteht und in welchem Umfang neu Parkplätze möglich sein sollen.			
43							Zudem ist die ZÖN E umgeben vom Landschaftsschutzgebiet «Büttenberg». Die Errichtung einer Parkierungsanlage in dieser Landschaft steht den Schutzbestimmungen (Art. 32 BR) entgegen (vgl. auch Kommentar Zaugg zu Art. 16-18BauG, 22b). Die Fläche sieht überdies auch nicht nach einer Parkanlage aus, sondern erscheint funktional als Teil der Landwirtschaftszone. Wird die Fläche also überhaupt noch gebraucht, oder könnte man sie allenfalls auszonieren? Bitte klären und offen legen.			
44							ZÖN F: Die ZÖN soll um die Nutzung einer Werkstoffsammelstelle erweitert werden. Im Süden des Friedhofs ist, gemäss Orthofoto, eine Art Ablagerungsplatz erkennbar. Dieser Bereich wird gemäss Zonenplan von der ökologischen Massnahme GZ überlagert, was mit dem Zweck der ZÖN wenig kompatibel scheint. Auch gehen wir davon aus, dass diese Werkstoffsammelstelle funktional unabhängig von der Friedhofnutzung geführt werden kann und es sich somit nicht um eine negativ standortgebundene Nutzung handelt. Diese wäre demzufolge in einer dafür vorgesehenen ZÖN im Siedlungsgebiet zu errichten.			
45							Die vorliegende Änderung kann nicht abschliessend beurteilt werden, da entsprechende Ausführungen im Erläuterungsbericht fehlen.			
46							Falls es sich bei dieser Werkstoffsammelstelle um eine dem Friedhof zugewiesene Nutzung handeln sollte, so wäre dies in den Bestimmungen zu präzisieren			
47							Um mögliche Konflikte mit der Fläche für ökologische Massnahme GZ zu vermeiden, ist von Vorteil für die friedhofeigene Werkstoffsammelstelle einen Sektor auszuschneiden.			

Thema			GV				Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen		
Nr.	Kap.	Thema	mat.	form.	H	E			BR	ZP	EB
48							Neu sollen auch eingeschossige Gebäudeteile, kleinere Gebäude, Klein- und Anbauten gem. Art. 5 BR zulässig sein. Dies entspricht einer materiellen und nicht einer technischen Änderung, was als solche zu kennzeichnen ist.	Neu werden für die ZÖN F weder am Zonenplan noch am Baureglement Änderungen durchgeführt. Die bestehenden Bestimmungen werden unverändert übernommen.			
49							ZÖN G: Bisher gilt für den Schiessplatz der Bestand. Neu sollen aber eingeschossige Gebäudeteile und Anbauten gemäss Art. 5 BR zulässig sein. Dies entspricht einer materiellen und nicht einer technischen Änderung, was als solche zu kennzeichnen ist.	Die Kennzeichnung wird angepasst.			
50							ZÖN D und ZÖN G: Schiessanlagen sowie ein der Schiessanlage zugehöriger Aufenthaltsraum (gemäss Praxis Abteilung Bauen: 5 m2 pro Scheibe) können in der Regel wegen ihrer Immissionen als negativ Standortgebunden in der Landwirtschaftszone, beurteilt werden und sind nach Art. 24 RPG zu bewilligen. Es wäre folglich nicht nötig eine solche Anlage der Bauzone zuzuweisen. Neue Schiessanlagen oder Erweiterungen ab 15 Lager sind UVP-pflichtig und in der Regel auch planungspflichtig. Für kleinere Erweiterungen im üblichen Ausmass oder die Installation von elektronischen Trefferanzeigen genügt das Ausnahmeverfahren nach Art. 24 RPG. Sollen nun vorliegend Erweiterungen am Bestand mit eingeschossigen Gebäudeteilen und Anbauten in diesen beiden bestehenden ZÖN's zulässig sein, so ist nachzuweisen, dass diese das hiavor dargelegte übliche Ausmass für eine Schiessanlage in der LWZ nicht überschreiten.	Für die ZÖN D waren schon bisher bewohnte und unbewohnte Anbauten (aArt. 18 BR) zugelassen. Diese entsprechen neu den eingeschossigen Gebäudeteilen und Anbauten gemäss BMBV. Für die ZÖN G bzw. den Schiessstand gibt es insgesamt 14 Scheiben. Wie bei der ZÖN D sollen neu auch eingeschossige Gebäudeteile und Anbauten gemäss BMBV zulässig sein. Das heutige Gebäude bleibt jedoch bestehen und es sind keine Umbauten vorgesehen.			
51							Mit Vorteil werden die beiden ZÖN's wieder der Landwirtschaftszone zugewiesen.	Eine Auszonung steht vorliegend nicht zur Diskussion. Beide Schiessplätze verbleiben in der Zone für öffentliche Nutzung.			
52		Art. 7, ZSF					ZSF 1: Es fehlt der Verweis auf den Plan in Anhang 2.	Wird ergänzt.			
53							Sektor C: Neu wird eine maximale Gebäudelänge (GL) für diesen Sektor eingeführt. Bisher wurde die GL durch das Baufeld beschränkt. Dies stellt eine materielle Änderung dar, die als solche zu kennzeichnen ist.	Die Kennzeichnung wird angepasst.			
54							ZSF 2: Weshalb wird der kG nicht mehr festgelegt? Die Streichung ist eine materielle Änderung, die als solche darzustellen ist.	Der kleine Grenzabstand wird wieder eingefügt.			
55							ZSF 3: Neu sollen auch «kleinere Gebäude» zugelassen werden (Art. 5 Abs. 2 Bst. d). Weiter werden vorliegend zum Ausgleich der geänderten Messweise ein Höhenzuschlag von 1.0 m vorgenommen und die Vollgeschosse gestrichen. All dies sind materielle Änderung, die als solche darzustellen sind.	Schon bisher sind bewohnte Nebenbauten zugelassen. Diese entsprechen kleineren Gebäuden gemäss BMBV. Höhenzuschlag wird um 0,5 m auf 8,5 m reduziert, VG max. 2 wieder eingeführt.			
56		Art. 8, BHZ					Vorliegend wird zum Ausgleich der geänderten Messweise ein Höhenzuschlag von 1.0 m vorgenommen, was eine materielle Änderung darstellt, die als solche zu bezeichnen ist.	Höhenzuschlag wird um 0,5 m auf 8,5 m reduziert und als technische Änderung gekennzeichnet.			
57		Art. 10, ZPP "Hertenholz"					Abs. 4. Die Übernahme der Gebäudetiefe fehlt. Weiter werden vorliegend zum Ausgleich der geänderten Messweise ein Höhenzuschlag von 1.0 m vorgenommen. Dies sind materielle Änderungen, die als solche darzustellen sind.	Die Gebäudetiefe wird wieder aufgeführt. Der Höhenzuschlag wird auf 0,5 m reduziert. Anpassungen als technische Änderung gekennzeichnet.			
58		Art. 12, UeOs					Die Auflistung ist mit beiliegendem Planverzeichnis abzugleichen und zu aktualisieren.	Die Auflistung wird überprüft und falls nötig ergänzt.			
59		Art. 13, Beurteilungskriterien					Abs. 2: Die Auflistung stimmt nicht mit dem alten BR überein. Bst b. ist bspw. neu, aber der Aspekte der Sicherheit wurde bspw. gestrichen. Neue oder gestrichene Inhalte sind als materielle Änderungen darzustellen.	Die Auflistung und die Kennzeichnung werden angepasst.			

Thema			GV				Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen		
Nr.	Kap.	Thema	mat.	form.	H	E			BR	ZP	EB
60		Art. 14, Bauweise					Abs. 1 und 2 sind im bisherigen BR nicht vorhanden. Die Änderungen sind darzustellen. Insbesondere bei Abs. 2 handelt es sich um eine materielle Änderung.	Die Kennzeichnung wird angepasst.			
61		Art. 16, Dachgestaltung					Wie in dem Hinweis zu Recht festgehalten wird, ist Abs. 1 neu. Er ist daher auch als materielle Änderung darzustellen.	Die Kennzeichnung wird angepasst.			
62		Art. 18, Terrainveränderungen					In der elektronischen Fassung des BR fehlt der Abs. 4. Im gedruckten Exemplar ist der Abs. 4 jedoch korrekt gemäss bisherigem BR abgebildet. Ab hier entspricht das digitale Dokument nicht mehr vollumfänglich dem gedruckten Exemplar. Bitte korrigieren.	Die elektronische Fassung des BR wird korrigiert. Besten Dank für den Hinweis.			
63		Art. 23, Heiz(kraft)werk					Diese Vorschrift ist aus Sicht des AUE (4) grundsätzlich in Ordnung. Das AUE weist allerdings darauf hin, dass der "Höchstanteil nicht erneuerbarer Energie" wie er in Art. 23 Abs. 2 Bst.b BR noch verwendet wird, seit Inkrafttreten der revidierten Kantonalen Energieverordnung (KE nV) am 1. September 2016 überholt ist. Seither gilt das Berechnungssystem des gewichteten Energiebedarfs. Eine neue Energiegesetzvorlage wird diesen "Höchstanteil" nicht mehr beinhalten. Das AUE empfiehlt daher, Buchstabe b zu streichen.	Der Buchstabe b wird gestrichen.			
64		Anhang 1, Definitionen und Messweisen					Auch im Anhang 1 sind alle Änderungen darzustellen.	Die Kennzeichnung wird angepasst.			