

Teilrevision Ortsplanung

Bericht nach Art. 47 der
Raumplanungsverordnung (RPV)



Juni 2019

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Reisiswil
Ortsplaner: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch, T 034 423 56 38
Titelbild: Luftaufnahme Reisiswil, www.reisiswil.ch

Version	Datum	Inhalt
0.4	13.06.2019	Genehmigung

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	5
1.1	Bestehende Planungsinstrumente	5
2	Zielsetzungen	5
2.1	Übereinstimmung der Zielsetzungen mit den übergeordneten Planungen und Planbeständigkeit	5
3	Vorgehen und Projektorganisation	5
4	Grundlagen für die Ortsplanungsrevision	6
4.1	Siedlungsentwicklung nach innen	6
4.2	Landschaft	7
5	Zonenplan	7
6	Zonenplan Gewässerraum	7
6.1	Bestimmung und Festlegung der Gewässerräume	7
6.2	Lage der eingedolten Gewässer	8
7	Baureglement	10
7.1	Aufbau Baureglement (BauR)	10
7.2	Wichtigste Änderungen	10
7.3	Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)	10
7.4	Materielle Änderungen am Baureglement	11
7.5	Geprüfte Änderungen	12
8	Besondere Themen	12
8.1	Modell Mehrwertabschöpfung	12
9	Verfahren	12
9.1	Allgemein	12
9.2	Öffentliche Mitwirkung	12
9.3	Vorprüfung	13
9.4	Auflage, Einsprachen und Beschluss	13
9.5	Genehmigung	14

Beilagen

- Zonenplan Gewässerraum
- Baureglement

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Projektphasen	6
Tab. 2	Korrekturfaktoren für die Berechnung der natürlichen Gerinnesohlenbreite	8
Tab. 3	Berechnung der Gewässerraumbreite	8
Tab. 4	Gewässerräume in der Gemeinde Reisiswil	8
Tab. 5	Überprüfte und korrigierte Gewässerverläufe	9

1 Ausgangslage

Die aktuelle Ortsplanung der Gemeinde Reisiswil wurde im Jahr 2012 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt. In der Zwischenzeit ist einerseits auf Bundesebene eine neue Gewässerschutzgesetzgebung in Kraft getreten, andererseits hat der Kanton die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) beschlossen. Aufgrund dieser beiden Grundlagen werden Anpassungen der kommunalen Nutzungsplanungen notwendig. Während bis Ende 2018 für alle Gewässer sogenannte "Gewässerräume" auszuscheiden und verbindlich festzulegen sind, müssen die kommunalen Baureglemente bis im Jahr 2020 der BMBV angepasst werden.

1.1 Bestehende Planungsinstrumente

- Zonenplan Reisiswil 1:5000
- Baureglement

- Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (GSchG, SR 814.20)
- Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201)
- Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (Wasserbaugesetz, WBG, BSG 751.11)
- Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (WBV, BSG 751.111.1)

2 Zielsetzungen

Die Gemeinde Reisiswil führt aufgrund der neuen Anforderungen gemäss dem Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) und der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) eine Teilrevision der Ortsplanung durch.

2.1 Übereinstimmung der Zielsetzungen mit den übergeordneten Planungen und Planbeständigkeit

Mit der Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben in der baurechtlichen Grundordnung werden die Fristen und die inhaltlichen Aufträge aus den übergeordneten Instrumenten erfüllt. Da sich die Gesetzesgrundlagen für die Gewässer und die Baubegriffe geändert haben, ist diesbezüglich eine Anpassung nötig.

Für Planungen gilt nach dem Beschluss in der Gemeinde im Sinne der Rechtssicherheit eine Planbeständigkeit. Diese kann durch grundsätzlich geänderte Verhältnisse jedoch ausser Kraft gesetzt werden. Mit der Revision des Raumplanungsgesetzes im Jahr 2014 und der darauffolgenden Revision des kantonalen Baugesetzes liegen solche grundsätzlich geänderten Verhältnisse in Bezug auf die Nutzung der Bauzonen vor. Damit die Bevölkerungsentwicklung insbesondere in den bestehenden Bauzonen durch eine Verdichtung des Siedlungskörpers erfolgt, müssen die entsprechenden Voraussetzungen geschaffen werden. Die Planbeständigkeit sollte einzelnen Änderungen somit nicht im Wege stehen. Die materiellen Änderungen sind in diesem Erläuterungsbericht dokumentiert.

3 Vorgehen und Projektorganisation

Die beiden Themen Baureglement und Gewässerräume werden parallel bearbeitet. Die Gewässerräume müssen kartographisch in einem neuen Plan dargestellt werden, die Nutzungseinschränkungen innerhalb des Gewässerraums werden im Baureglement beschrieben. Die

Verfahrensschritte wie Entwurf, Mitwirkung, Vorprüfung, öffentliche Auflage und Beschlussfassung werden für den Zonenplan Gewässerraum und das neue Baureglement koordiniert durchgeführt.

Die Arbeiten an der Teilrevision der Ortsplanung Reisiswil wurden im November 2017 mit der Start-sitzung gestartet. Dem Planungsprozess liegt folgendes Arbeitsprogramm zugrunde:

Projektphase	2017	2018				2019	
	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
Entwurfsphase							
Mitwirkungs-, Bereinigungsphase							
Vorprüfung / Öffentliche Auflage							
Beschlussphase						▲	
Genehmigungsphase							

Legende:

- Leistungen der georegio ag (Erarbeitung Entwürfe, Bereinigung)
- Leistungen Dritter
- Meilensteine

Tab. 1 Projektphasen

Aufgrund der Dauer der Vorprüfung (9 Monate) verzögerte sich der Zeitplan, der Beschluss erfolgte an der Gemeindeversammlung im Mai 2019.

Der Ortsplaner führt die Arbeiten in enger Abstimmung mit dem Gemeinderat und der Gemeindeverwaltung durch.

4 Grundlagen für die Ortsplanungsrevision

Inhalte der Teilrevision sind die Überprüfung des Baureglements, dessen Anpassung an die BMBV und die Umsetzung der Gewässerräume. Mit der Überarbeitung des Baureglements werden in einzelnen weiteren Themenbereichen Anpassungen vorgenommen. Die dazu nötigen Grundlagen und Erläuterungen werden hier aufgeführt.

4.1 Siedlungsentwicklung nach innen

Ziel der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen RPG-Teilrevision ist der sorgsame und haushälterische Umgang mit dem Boden, die massvolle Festlegung von Bauzonen und die Förderung von kompakten Siedlungen. Dörfer und Städte sollen insbesondere durch das Bauen im Bestand oder die Umnutzung von Brachen gezielt nach innen entwickelt werden. Die Zersiedelung der Landschaft soll gestoppt werden.

Gemäss dem Massnahmenblatt A_07 des kantonalen Richtplans muss die Siedlungsentwicklung nach innen dann in der Nutzungsplanung behandelt werden, wenn Ein- oder Umzonungen zur Beanspruchung des Baulandbedarfs gemäss Massnahmenblatt A_01 erfolgen. Dies ist mit der vorliegenden Teilrevision nicht der Fall, auf eine umfassende Auslegeordnung zur Siedlungsentwicklung nach innen wird deshalb verzichtet. Das Baureglement wird jedoch, soweit dies unter Berücksichtigung der Planbeständigkeit möglich ist, auf mögliche Hindernisse für die Siedlungsentwicklung nach innen überprüft.

4.2 Landschaft

Im Zonenplan sind verschiedene kommunale Landschaftselemente und schützenswerte Landschaften ausgewiesen. Mit der vorliegenden Teilrevision werden die Bestimmungen zu diesen Landschaftselementen und Schutzgebieten nur geringfügig angepasst.

5 Zonenplan

Der Zonenplan ist nicht Gegenstand der Teilrevision, es werden keine Änderungen vorgenommen.

6 Zonenplan Gewässerraum

6.1 Bestimmung und Festlegung der Gewässerräume



Die eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung verlangt, dass bei sämtlichen Gewässern ein Gewässerraum ausgedehnt wird. Die Änderungen des Gewässerschutzgesetzes (GSchG, SR 814.20) sind am 1. Januar 2011 in Kraft getreten. Die Bestimmungen sind in der Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) konkretisiert. Diese sind auf den 1. Juni 2011 in Kraft gesetzt worden.


Das GSchG und die GSchV sind grundsätzlich umfassend und abschliessend. Für die Festlegung des Gewässerraumes sind die Gemeinden zuständig. Es ist ihre Aufgabe, die Vorschriften zur Ausscheidung des Gewässerraumes in der Ortsplanung zweckmässig umzusetzen. Der Gewässerraum ist in der baurechtlichen Grundordnung oder in Überbauungsordnungen grundeigentümerverbindlich festzulegen. Nach wie vor bildet die sogenannte Schlüsselkurve die Basis zur Ermittlung des Gewässerraumes. Der Gewässerraum bildet an Fließgewässern einen Korridor.

Wie im bisherigen Bauabstand sind im Gewässerraum nur standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen zulässig. Der Gewässerraum von offenen Fließgewässern darf sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Bauzone nur extensiv genutzt werden.

Der Gewässerraum wird nach GSchG bestimmt. Die Ermittlung erfolgt auf der Basis der Breitenvariabilität der betroffenen Fließgewässer (natürliche Gerinnesohlenbreite). Die Breite des Gewässerraums orientiert sich an der etablierten Schlüsselkurve gemäss Leitbild Fließgewässer.

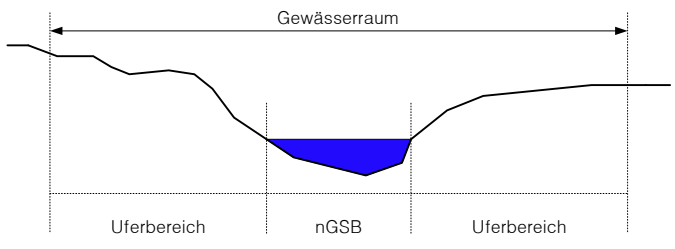
Die Breite des Gewässerraums wird in Abhängigkeit vom Zustand (Ökomorphologie) des betrachteten Fließgewässers ermittelt. Massgebend für die Festlegung eines ausreichenden Gewässerraumes ist die *natürliche* Gerinnesohlenbreite (nGSB). Die *effektive* Gerinnesohlenbreite (eGSB) beeinträchtigter oder kanalisierter Gerinne wird dazu mit einem Korrekturfaktor gemäss folgender Tabelle multipliziert.

Beispielbild	Breitenvariabilität (Ökomorphologie)	Faktor
	Klasse 1: grosse Breitenvariabilität <ul style="list-style-type: none"> ▪ natürliche, naturnahe Bäche und Flüsse ▪ unverbaute Gewässer mit wechselnder, dynamischer Sohlenbreite 	x 1
	Klasse 2: eingeschränkte Breitenvariabilität <ul style="list-style-type: none"> ▪ wenig beeinträchtigte Bäche und Flüsse ▪ teilweise begradigte Ufer mit kleinen Ausbuchtungen, punktuell verbaut, schmale Streifen mit Ufervegetation vorhanden 	x 1.5

Beispielbild	Breitenvariabilität (Ökomorphologie)	Faktor
	Klassen 3 und 4: fehlende Breitenvariabilität <ul style="list-style-type: none"> stark beeinträchtigte naturfremde bis künstliche Bäche und Flüsse (Klasse 3) begradigte bis vollständig verbaute Gerinne (Klasse 4) 	x 2

Tab. 2 Korrekturfaktoren für die Berechnung der natürlichen Gerinnesohlenbreite

Die minimale Breite des Gewässerraums beträgt für Fliessgewässer bis 2 m natürliche Gerinnesohlenbreite insgesamt 11 Meter. Für Fliessgewässer mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von 2 bis 15 m beträgt der Gewässerraum die 2.5-fache Breite der natürlichen Gerinnesohlenbreite plus 7 Meter:

natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB)	Gewässerraumbreite	
kleiner 2 m	11 m	
2 m bis 15 m	2.5 x nGSB + 7 m	
grösser als 15 m (grosse Flüsse)	eGSB + 30 m mindestens 45 m	

Tab. 3 Berechnung der Gewässerraumbreite

Bei eingedolten Fliessgewässern ausserhalb der Bauzone und bei Gewässern im Wald kann auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet werden, sofern keine überwiegenden Interessen dagegensprechen. Der Gewässerraum wird in Reisiswil auch im Wald festgelegt, damit entsteht mehr Rechtssicherheit als mit der Anwendung von Art. 39 WBV.

In gewissen Fällen ist die Gewässerraumbreite zu erhöhen, beispielsweise aus Gründen des Hochwasserschutzes, in Schutzgebieten oder bei grösseren Gewässern. In Reisiswil liegen keine solchen Gründe vor. Im kantonalen Gewässerentwicklungskonzept sind auch keine Abschnitte mit Massnahmen in den nächsten 20 Jahren aufgenommen.

In der Gemeinde Reisiswil wird für alle Gewässer ein Gewässerraum von 11 m festgelegt:

Gewässer	eGSB (m)	Ökomorph.	nGSB (m)	Gewässerraum (m)
Ölibächli	<1	2-3	<2	11
Schuehusbächli	<1	2-3	<2	11
übrige Gewässer	<1	2-3	<2	11


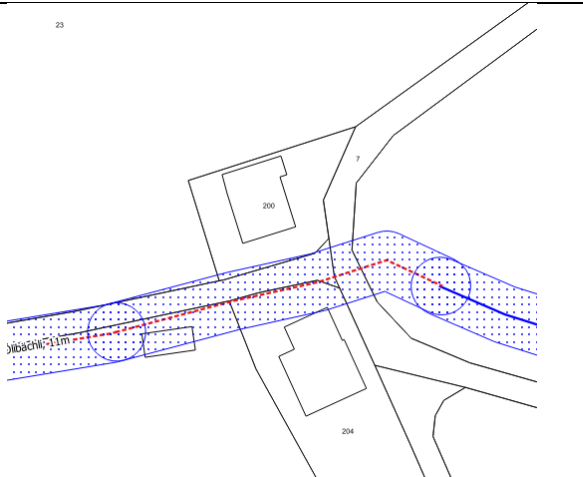
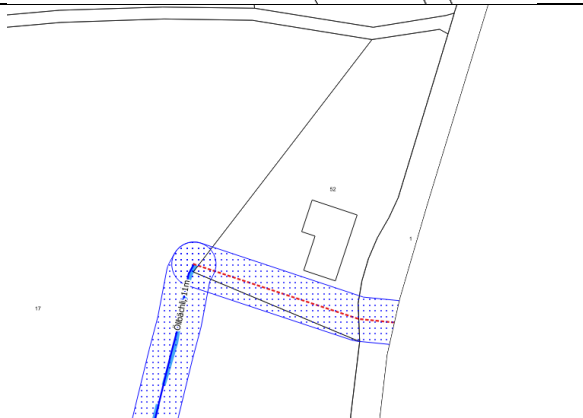
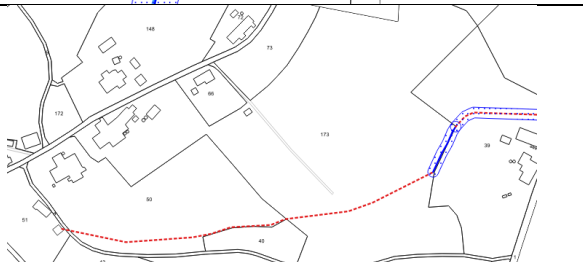
Tab. 4 Gewässerräume in der Gemeinde Reisiswil

Der Gewässerraum wird grundsätzlich symmetrisch zur Gewässerachse ausgeschieden. Bei eingedolten Fliessgewässern ausserhalb der Bauzone wird auf die Ausscheidung des Gewässerraums verzichtet, da keine übergeordneten Interessen für eine Ausscheidung sprechen. In diesen Gebieten gilt Art. 39 WBV (Konsultationspflicht im Baubewilligungsverfahren).

Die Gewässerräume sind im Zonenplan Gewässerraum als Überlagerung dargestellt und vermasst. Im Baureglement werden die Details zu den Gewässerräumen geregelt.

6.2 Lage der eingedolten Gewässer

Der Gewässerraum wird für eingedolte Gewässer im Bereich von Bauzonen und im Bereich von bestehenden Gebäuden festgelegt. In der folgenden Tabelle sind die einzelnen Abschnitte dargestellt, in denen der Gewässerraum für eingedolte Gewässer festgelegt wird.

Gewässer, Bemerkungen	Planausschnitt
<p>Ölibächli, Parzelle 114: Das Ölibächli verläuft in diesem Bereich auf der nördlichen Strassen- seite, der Verlauf ist anhand von verschiedenen Schächten, die auch der Strassenentwässer- ung dienen, ersichtlich.</p>	
<p>Ölibächli, PN 204: Der Verlauf wurde überprüft und ist korrekt.</p>	
<p>Ölibächli, PN 52: Der Verlauf wurde anhand der Ortskenntnisse der Gemeinderatsmitglieder verifiziert und angepasst.</p>	
<p>Gewässer ohne Namen, PN 50/173: Der Ge- wässerverlauf wurde gemäss den topographi- schen Verhältnissen und den Kenntnissen der Gemeinderatsmitglieder angepasst. Das «Ge- wässer» verläuft nicht offen sondern weitge- hend eingedolt.</p>	

Tab. 5 Überprüfte und korrigierte Gewässerverläufe

Die übrigen eingedolten Gewässer ohne Gewässerraum liegen in der Landwirtschaftszone, der Gewässerverlauf wurde nicht detailliert abgeklärt.

7 Baureglement

7.1 Aufbau Baureglement (BauR)

Als Grundlage für das neue Baureglement dient das Muster des Kantons (AGR) sowie eine Vorlage der georegio ag. Das Reglement wird einfach gehalten, auf Doppelregelungen wird bewusst verzichtet. Das Baureglement besteht aus einem normativen Bereich mit den eigentlichen Festlegungen sowie Fussnoten mit Erläuterungen und Hinweisen auf das übergeordnete Recht.

7.2 Wichtigste Änderungen

Zu den wesentlichen Änderungen zählen:

- der Verzicht auf Festlegungen, die bereits übergeordnet geregelt sind. Auf wichtige übergeordnete Festlegungen wird im unverbindlichen Anhang verwiesen;
- die Unterteilung des BauR in normativen Inhalt und Fussnoten mit Hinweisen und Erläuterungen;
- die Einleitung mit einer Lesehilfe;
- die Berücksichtigung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV).

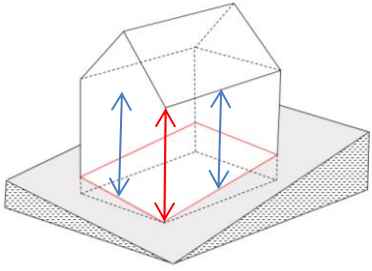
Die materiellen Änderungen, die im Baureglement vorgenommen werden, sind in diesem Erläuterungsbericht dokumentiert.

7.3 Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

Fassadenhöhe traufseitig: Die traufseitige Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Im Gegensatz zur bisherigen Gebäudehöhe wird sie also nicht in der Mitte der Fassade gemessen. Diese veränderte Messweise kann bei Gebäuden am Hang Auswirkungen auf die tatsächliche Gebäudehöhe haben. Da sich bei einer hangparallelen Ausrichtung jedoch keine Änderungen ergeben, wird auf eine Erhöhung des zulässigen Masses verzichtet.

Beispiel:

Gebäude 15 m lang an einem 6° geneigten Hang:



blau: bisherige Messweise
rot: neue Messweise

gemessene Höhe bisher: 7 m
gemessene Höhe neu: 7.78 m

Ab 10° Neigung gilt wie bisher ein Hangzuschlag von 1.0 m.

Fassadenhöhe giebelseitig: Die traufseitige Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der

dazugehörigen Fassadenlinie. Die Fassadenhöhe giebelseitig entspricht der $F_h t + 4.0$ m. Sie ersetzt somit die bisherige Firsthöhe. Die zusätzlichen 4.0 m entsprechen der Firsthöhe im alten Reglement. Mit diesem Mass wird sichergestellt, dass Bauten auf grossen Parzellen mit mehreren Nutzungsebenen im Dachgeschoss nicht unverhältnismässig gross werden.

Für verschiedene Gebäudeteile muss gemäss BMBV neu ein Mass festgelegt werden:

Rückversetzung Attikageschoss: Mindestens einseitig um 3 m

Breite von Abgrabungen: Wie bisher 7 m, breitere Abgrabungen müssen für die Fassadenhöhen berücksichtigt werden.

unbedeutend rückspringende Gebäudeteile: 1.5 m Tiefe und 30% der Fassadenlänge

Für die übrigen Gebäudeteile wurden die Masse gemäss dem bisherigen Reglement übernommen.

7.4 Materielle Änderungen am Baureglement

Bauverpflichtung: Mit der Revision des kant. Baugesetzes hat der Gemeinderat die Möglichkeit, auf unüberbauten Parzellen eine Bauverpflichtung anzuordnen, wenn gewisse Voraussetzungen erfüllt sind. Im Baureglement wird der Hinweis auf Art. 126d Abs. 3 BauG aufgenommen.

Wohnzone, Verzicht auf maximalen Anteil «stilles Gewerbe»: Der bisherige maximale Anteil stilles Gewerbe in der Wohnzone wird aufgehoben, diese Vorgabe ist mit den heutigen Arbeitsformen wie Homeoffice nicht mehr zeitgemäss.

Aufhebung Gebäudebreite: Auf die Festlegung einer Gebäudebreite wird verzichtet, die Gebäudelänge gilt auf allen Gebäudeseiten.

Anordnung grosser Grenzabstand: Die Messweise des grossen Grenzabstands ist in den BMBV geregelt. Die Anordnung wird im Baureglement angepasst, der grosse Grenzabstand darf nicht im Norden liegen und soll auf der Gebäudeseite mit der grössten Fensterfläche zu Wohn- und Arbeitsräumen liegen. Dies ergibt etwas mehr Spielraum bei der Stellung der Bauten auf einem Grundstück.

Beurteilungskriterien: Es werden neu Kriterien für die Beurteilung der Gesamtwirkung von Bauten festgelegt.

Dachgestaltung: Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen zusammen nicht mehr als 50% der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen. Die Unterscheidung zwischen 1. und 2. Dachgeschoss wird aufgehoben. In der Gemeinde Reisiswil ist die Geschossigkeit von Bauten und damit auch das Dachgeschoss wie bisher nicht definiert.

Gestaltungsspielraum: Die Möglichkeit der Baubewilligungsbehörde, von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung abzuweichen, sofern damit eine bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann, wird neu explizit im Baureglement erwähnt.

Fachberatung: Die Baubewilligungsbehörde kann ausgewiesene Fachleute zur Beratung beiziehen, insbesondere bei der Abweichung von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung.

Gebäudeabstand bei Gebäuden auf demselben Grundstück: Bei Bauten auf demselben Grundstück kann neu vom Gebäudeabstand gemäss Baureglement abgewichen werden, wenn ein Nachweis zu den wohnhygienischen Verhältnissen vorliegt und die feuerpolizeilichen Vorgaben eingehalten sind.

Strassenabstand: Die Gemeindestrassen mit einem Grenzabstand von 5.0 m sind wie bisher im Anhang zum Baureglement aufgeführt. Aus der Liste gestrichen wurde die Hochwachtstrasse, die Hofackerstrasse und die Mieschpintestrasse. Für diese Strassen gilt neu ein Bauabstand von 3.6 m, soweit überhaupt Bauten erstellt werden können.

Detailerschliessung: Die Feldstrasse (Parzelle Nr. 257) wird neu als Detailerschliessung aufgenommen.

Landschaftsschutzgebiet: Die bisherige Festlegung, dass die Dauergrünlandnutzung im Landschaftsschutzgebiet Nr. 3 vertraglich zu sichern ist, wird aufgehoben. Es gibt diverse andere Bewirtschaftungsmöglichkeiten wie extensiv genutzte Wiesen, extensiv genutzte Weiden, Uferwiesen etc., welche entlang dem Gewässer und in dieser Geländemulde auch landschaftsverträglich sind. Den Landwirten wird mit der Aufhebung der nötige Spielraum gegeben, um die Bewirtschaftung gemäss Vorgaben der Direktzahlungsverordnung selber festzulegen.

7.5 Geprüfte Änderungen

Wohnzone, Anpassung der Fassadenhöhe traufseitig: In der Wohnzone gilt heute eine Gebäudehöhe von 4.5 m, was an dieser Hanglage einer eingeschossigen Bauweise entspricht. Als Massnahme zur Siedlungsentwicklung nach innen wurde deshalb eine zweigeschossige Bauweise für die Wohnzone geprüft. Die Rückmeldungen im Rahmen der Mitwirkung haben klar gezeigt, dass eine zweigeschossige Bauweise zum heutigen Zeitpunkt nicht erwünscht ist. Für verschiedene Anwohner waren gerade die heutigen baupolizeilichen Masse, welche die Aussicht nach Süden auch für die nördlichen Bauparzellen sichern, ein wichtiges Argument beim Kauf.

8 Besondere Themen

8.1 Modell Mehrwertabschöpfung

Die Gemeinde Reisiswil verzichtet auf eine Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen (vgl. Art. 142 BauG) und erlässt deshalb kein Reglement über die Mehrwertabgabe. Bei allfälligen zukünftigen Einzonungen wird der Sachverhalt neu geprüft und falls nötig ein Reglement über die Mehrwertabgabe erlassen.

9 Verfahren

9.1 Allgemein

Der Gemeinderat hat den Planungsprozess zusammen mit dem Ortsplaner geführt. Das Zusammenspiel zwischen der Gemeinde und dem Planer hat bestens geklappt. Die Sitzungen konnten dank der guten Vorbereitung durch alle Teilnehmenden effizient durchgeführt werden.

9.2 Öffentliche Mitwirkung

Die Mitwirkung mit Auflage auf der Gemeindeverwaltung und Information im Informationsblatt fand vom 26.2 bis 23.3.2018 statt. Die schriftlichen Mitwirkungseingaben werden folgend anonymisiert zusammengefasst und der Umgang mit den Eingaben beschrieben.

Liste der schriftlichen Mitwirkungseingaben

Nr.	Eingereicht von:	Eingabe zu:
1	-----	Gewässerraum
2	-----	Änderung Wohnzone
3	-----	Änderung Wohnzone

Nr	Zusammenfassung der Eingabe	Entscheid Gemeinderat
1	<p>Die Eingebenden anerkennen, dass die Gewässerräume gemäss den kantonalen Vorgaben umgesetzt werden.</p> <p>Die Eingebenden zeigen verschiedene Möglichkeiten auf, wie die Uferbereiche von Gewässern gestaltet werden könnten. Zudem wird auf die übergeordnete Gesetzgebung bezüglich der Offenlegung von Fliessgewässern im Fall einer Sanierung hingewiesen.</p> <p>Es werden keine konkreten Anträge für Anpassungen gestellt.</p>	<p>Der Gemeinderat dankt den Mitwirkenden für die Eingaben und nimmt die Hinweise zur Kenntnis.</p>
2	<p>Die Eingebenden sind nicht damit einverstanden, dass das Baureglement für die noch freien Bauparzellen geändert wird. Das ganze Quartier hat sich den bestehenden Häusern angepasst um dem Ortsbild gerecht zu werden.</p> <p>Die Lage und Aussicht war das wichtigste Kaufargument für die Parzelle und diese würde durch die mit der Anpassung des Baureglements möglichen Bauten beeinträchtigt.</p> <p>Für die noch unüberbauten Parzellen sollen weiterhin dieselben Bestimmungen gelten wie bisher.</p>	<p>Die Massnahme sollte die Nutzungsmöglichkeiten zu Gunsten des betroffenen Quartiers erhöhen. Wie sich mit den Mitwirkungseingaben zeigt, ist dies aktuell nicht erwünscht. Es wird anerkannt, dass die bestehende Situation mit der unverbaubaren Aussicht ein wichtiges Kriterium beim Kauf und der Bebauung der Parzellen war. Aus diesem Grund wird auf die Anpassung der zulässigen Höhen verzichtet und einzig eine Überführung in die BMBV vorgenommen.</p>
3	<p>Die Eingebenden sind nicht damit einverstanden, dass die zulässige Höhe der Gebäude erhöht wird. Sie mussten beim Bau ihres Gebäudes noch die tiefe Gebäudehöhe einhalten, auf der Nachbarparzelle wäre jetzt ein grösseres Gebäude möglich. Dieses würde die Wohnqualität beeinträchtigen.</p>	

9.3 Vorprüfung

Der Gemeinderat hat die Unterlagen am 26. April 2018 für die Vorprüfung verabschiedet. Am 21. Januar 2019 ist der Vorprüfungsbericht bei der Gemeinde eingegangen, die Planung wurde anschliessend überarbeitet und für die öffentliche Auflage vorbereitet.

9.4 Auflage, Einsprachen und Beschluss

Die öffentliche Auflage der Dokumente zur Teilrevision der Ortsplanung hat vom 15. März 2019 bis am 15. April 2019 stattgefunden. Es sind weder Einsprachen noch Rechtsverwahrungen eingegangen.

Anschliessend wurden die Unterlagen vom Gemeinderat am 29. April 2019 und von der Gemeindeversammlung am 23. Mai 2019 beschlossen.

9.5 Genehmigung

Die Unterlagen bestehend aus Baureglement, Zonenplan Gewässerraum und der vorliegende Bericht werden zur Genehmigung an das Amt für Gemeinden und Raumordnung eingereicht.