



Busswil bei Melchnau

georegio
atelier für raumentwicklung

Teilrevision Ortsplanung Busswil bei Melchnau

Bericht nach Art. 47 der
Raumplanungsverordnung (RPV)



Oktober 2020

Impressum

Auftraggeber: Gemeinderat Busswil bei Melchnau
Ortsplaner: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch, T 034 423 56 38
Titelbild: Landschaftsbild Busswil bei Melchnau (Quelle: www.myoberaargau.com)

Version	Datum	Inhalt
0.4	27.10.2020	öffentliche Auflage

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Bestehende Planungsinstrumente	4
2	Zielsetzungen	4
3	Vorgehen und Projektorganisation	4
4	Grundlagen	5
4.1	Siedlungsentwicklung nach innen.....	5
4.2	Natur und Landschaft	5
5	Zonenplan	5
5.1	Weilerzone Breitacher	6
5.2	Aufhebung UeO	6
5.3	Aufhebung ZöN	7
5.4	Aufzoning Wohnzone	8
5.5	Einzonung weitgehend überbautes Gebiet	8
6	Gewässerraum	9
6.1	Bestimmung der natürlichen Gerinnesohlenbreiten.....	9
6.2	Bestimmung der Gewässerraumbreiten	10
6.3	Lage der eingedolten Gewässer	11
7	Baureglement	11
7.1	Aufbau Baureglement (BauR)	11
7.2	Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)	12
7.3	Materielle Änderungen am Baureglement	13
7.4	Mehrwertabschöpfung	14
8	Verfahren	14
8.1	Allgemein.....	14
8.2	Öffentliche Mitwirkung	15
8.3	Vorprüfung	17
8.4	Auflage, Einsprachen und Beschluss	17
8.5	Genehmigung	17

Beilagen

- Baureglement
- Zonenplan

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Projektphasen	5
Tab. 2	Korrekturfaktoren für die Berechnung der natürlichen Gerinnesohlenbreite	10
Tab. 3	Berechnung der Gewässerraumbreite gemäss Hochwasserkurve	10
Tab. 4	Gewässerraumbreiten	10

1 Ausgangslage

Die aktuelle Ortsplanung der Gemeinde Busswil bei Melchnau wurde im Jahr 1995 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt, 2013 wurden in einer Teilrevision die Gefahrengelände im Zonenplan aufgenommen. 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.

1.1 Bestehende Planungsinstrumente

- Zonenplan mit Gefahrengeländen
- Baureglement
- Überbauungsordnung Bifang

2 Zielsetzungen

Die Gemeinde Busswil bei Melchnau 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. Im Rahmen der Anpassung des Baureglements an die BMBV werden auch die weiteren Bestimmungen überprüft. Ziel ist ein einfach anwendbares Baureglement, das auch dem Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen Rechnung trägt.

Gleichzeitig werden einzelne Zonenplanänderungen geprüft, welche die Bau- und Nutzungsmöglichkeiten in den bereits bestehenden Bauten und Bauzonen verbessern.

Übereinstimmung der Zielsetzungen mit den übergeordneten Planungen

Die Teilrevision der Ortsplanung setzt die Aufgaben der übergeordneten Planungen und der übergeordneten Gesetzgebung um.

Die materiellen Änderungen (Einzonung weitgehend überbautes Gebiet, Aufzonung eingeschossig – zweigeschossig, Aufhebung ZÖN und Aufhebung UeO) erfolgen aufgrund grundsätzlich geänderter Verhältnisse. Sie dienen der möglichst guten Ausnutzung der bestehenden Bauzonen und sind somit direkt ausgelöst durch die Revision des Raumplanungsgesetzes und des kantonalen Baugesetzes.

3 Vorgehen und Projektorganisation

Der Gemeinderat nimmt als Planungsbehörde die Rolle des Auftraggebers und der Oberinstanz ein. Eine Begleitgruppe mit Mitgliedern aus dem Gemeinderat und der Verwaltung hat die Revisionsarbeiten begleitet.

Die Mitglieder der Begleitgruppe sind:

- Peter Wegmüller, Gemeindepräsident
- Urs Schulthess, Gemeinderatsvizepräsident
- Hannes Fankhauser, Gemeindeschreiber
- Benedikt Roessler, Ortsplaner

Die beiden Themen Baureglement und Gewässerräume werden parallel bearbeitet. Die Gewässerräume müssen im Zonenplan dargestellt werden, die Nutzungseinschränkungen innerhalb des Gewässerraums werden im Baureglement beschrieben. Die Verfahrensschritte wie Entwurf, Mitwirkung, Vorprüfung, öffentliche Auflage und Beschlussfassung erfolgen koordiniert.

Die Arbeiten an der Teilrevision der Ortsplanung wurden im Februar 2019 mit der Startsitzenge gestartet. Dem Planungsprozess liegt folgendes Arbeitsprogramm zugrunde:

Projektphase	2019				2020				2021			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Grundlagen- und Analysephase	■											
Entwurfsphase		■	■									
Konsolidierungsphase				▲	■	■	■					
Beschlussphase/Umsetzung								■	■	▲		

Legende:

- Offerierte Leistungen der georegio ag
- Leistungen Dritter
- ▲ Meilensteine (Mitwirkung, Beschluss)

Tab. 1 Projektphasen

4 Grundlagen

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 (kantonaler Richtplan) erfolgen. Dies ist mit der vorliegenden Teilrevision nicht der Fall, auf eine umfassende Auslegeordnung zur Siedlungsentwicklung nach innen wird deshalb verzichtet. Sowohl das Baureglement als auch der Zonenplan wurden jedoch im Rahmen der Anpassung auf mögliche Hindernisse für die Siedlungsentwicklung nach innen überprüft und die Bestimmungen wo nötig angepasst. Gemäss der im Herbst 2020 aktualisierten Erhebung der Baulandreserven verfügt die Gemeinde Busswil noch über 0.5 ha Wohnbaulandreserven, bei den meisten davon handelt es sich um grössere Grundstücke die bereits teilweise überbaut sind.

4.2 Natur und Landschaft

Mit der vorliegenden Teilrevision werden keine Zonenplanänderungen ausserhalb des Siedlungsgebiets vorgenommen, insbesondere wurde gestützt auf den kantonalen Vorprüfungsbericht auf die Festlegung einer Weilerzone verzichtet. Deshalb wurde das Thema Landschaft und Landschaftsschutzgebiete nicht vertieft behandelt. Die vorgenommenen Anpassungen am Baureglement haben keinen Einfluss auf die wichtigen offenen Landschaften in der Gemeinde Busswil bei Melchnau. Die spezifischen Schutzziele zu den einzelnen bestehenden Landschaftsschutzgebieten wurden unverändert vom Zonenplan ins Baureglement übernommen.

5 Zonenplan

Der Zonenplan wird mit der Teilrevision neu gezeichnet und enthält alle zwischenzeitlichen Änderungen seit dem ursprünglichen Erlass des Zonenplans. Gegenstand des Beschlusses sind jedoch nur die im Zonenplan entsprechend als «neu» gekennzeichneten Inhalte.

5.1 Weilerzone Breitacher

In den Unterlagen für die kantonale Vorprüfung war die Festlegung einer Weilerzone vorgesehen. Gemäss dem kant. Vorprüfungsbericht wäre die Festlegung (ohne Parzellen Nrn. 277/253) grundsätzlich möglich, wäre aber zwingend an eine Überprüfung der Landschaftsplanung geknüpft: Die bestehenden Landschaftsschutzgebiete und -Objekte müssten überprüft und gegebenenfalls erweitert werden. Aus diesem Grund und den geringen Vorteilen der Weilerzone gegenüber dem Streusiedlungsgebiet, hat sich der Gemeinderat dafür entschieden, auf die Festlegung der Weilerzone zu verzichten.

5.2 Aufhebung UeO

Die Überbauungsordnung Bifang wurde 2001 genehmigt und ist inzwischen vollständig realisiert. Im Rahmen der Teilrevision wird die Überbauungsordnung aufgehoben und das Gebiet in die Wohnzone umgezont. Soweit in der UeO nicht abweichend geregelt, galten bereits bisher die Bestimmungen der Wohnzone. Damit können die Nutzungsmöglichkeiten für zukünftige Anpassungen an den Gebäuden etwas verbessert werden, zudem gelten damit im ganzen Baugebiet die Massweisen der BMBV.

Für die Aufhebung der Überbauungsordnung wurde geprüft, ob die heutigen Bauten und Anlagen den zukünftigen Bestimmungen des Baureglements entsprechen:

	Bestimmung UeO	Bestimmung Baureglement
Baupolizeiliche Masse	Eingeschossig mit Dachausbau	Neu zweigeschossig mit Dachausbau
Baulinie	Anbaupflicht an Nordseite des Baufelds	keine Anbaupflicht, es gilt der Strassenabstand
Dachgestaltung	Sattel, Walm- oder Krüppelwalmdach vorgegeben Firstrichtung parallel zur Strasse vorgegeben Dachneigung 24 – 45°	Sattel, Walm- oder Krüppelwalmdach vorgegeben Firstrichtung wäre parallel oder rechtwinklig zur Strasse möglich. Dachneigung 25 – 45°
Hausvorplätze / Garagen	Nur im Bereich für An- und Nebenbauten	In der ganzen Bauzone möglich.
Einfriedung	Vorgabe für eine 2.0 m hohe Mauer oder die Erstellung einer Nebenbaute	Keine Vorgaben
Bepflanzung	Feldhorn auf dem Grünstreifen vorgeschrieben	Keine Vorgaben zur Bepflanzung
Erschliessung	Erschliessung über eine gemeinsame Hauszufahrt vorgegeben, was bereits heute nicht mehr den Tatsachen entspricht.	Keine Vorgaben, es wären auch separate Hauszufahrten möglich.

Die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Gebäudelängen des Baureglements werden auch von den bestehenden Gebäuden eingehalten:

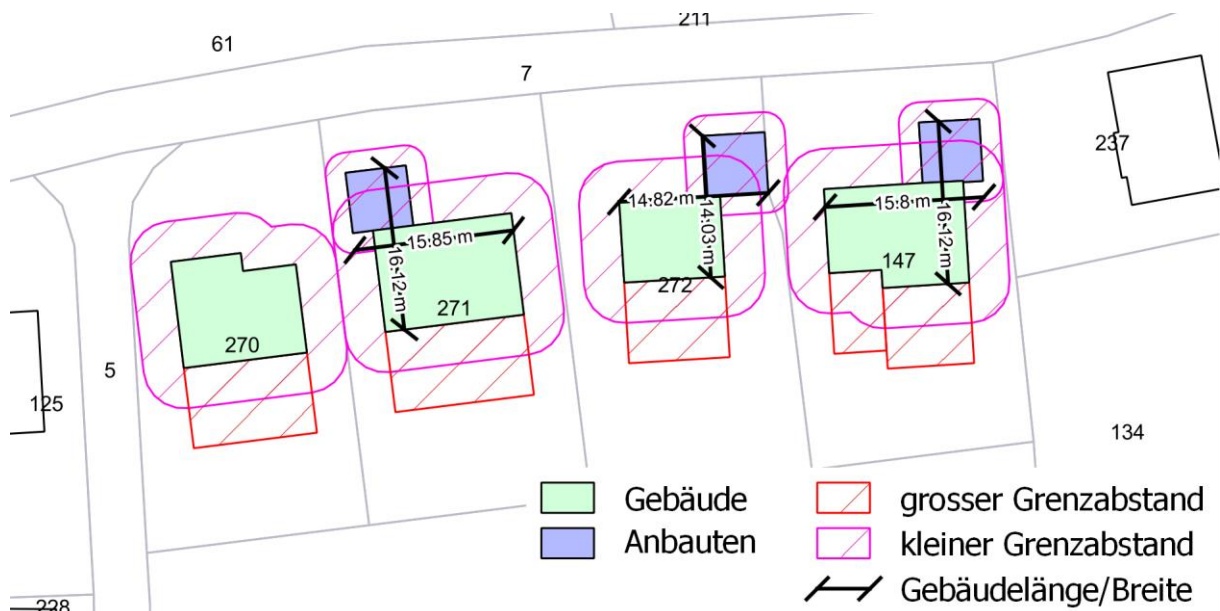


Abb. 1 Prüfung UeO Bifang

Insgesamt führt die Aufhebung der UeO zu einer Lockerung der Gestaltungsvorschriften, lässt aber damit auch zusätzliche bauliche Nutzungsmöglichkeiten zu. Hingegen ist die Art der Nutzung weiterhin auf das Wohnen und stilles Gewerbe beschränkt.

5.3 Aufhebung ZöN

Die Zone für öffentliche Nutzung dient gemäss heutigem Baureglement dem Schulhaus mit den nötigen Aussenanlagen. Das Schulhaus wurde bereits 2001 geschlossen, die Gemeindeverwaltung enthält heute zwei Wohnungen sowie die Gemeindeverwaltung. Die Zweckbestimmung stimmt somit nicht mehr. Da die Parzelle der Gemeinde gehört ist eine ZöN grundsätzlich nicht notwendig, die Gemeindeverwaltung ist auch in der Dorfzone zonenkonform. Gleichzeitig würden damit auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die private Wohnnutzung geschaffen, welche in der ZöN grundsätzlich nicht zonenkonform ist.

Die vollständig mit Bauten und Anlagen bebaute Parzelle wird in die Dorfzone umgezont. In der bestehenden ZöN wären dreigeschossige Bauten mit einer Gebäudehöhe von 10 m zulässig, in der Dorfzone sind 2-geschossige Bauten mit einer Fassadenhöhe traufseitig von 7.5 m zulässig. Die bestehenden Bauten halten die baupolizeilichen Masse der Dorfzone ein.

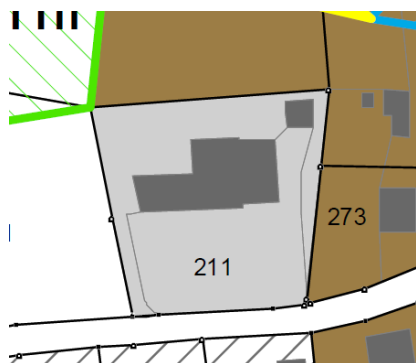


Abb. 2 Aufhebung ZöN (Zonenplan bisher, bestehendes Gebäude)

5.4 Aufzoning Wohnzone

Die Überbauungsordnung Bifang und die Mehrheit der Gebäude in Busswil liegen heute in einer eingeschossigen Wohnzone. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird in diesen Zonen die zulässige Gebäudehöhe (resp. Fassadenhöhe traufseitig) um 2.0 m erhöht und so ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen. Damit gelten im ganzen Dorf Busswil dieselben baupolizeilichen Masse gelten, in der Dorfzone ist bereits heute diese 2-geschossige Bauweise zugelassen.

Für einzelne Parzellen kann sich durch die Erhöhung der Nachbarbauten eine zusätzliche Beschattung ergeben, insgesamt werden diese aber mit den zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten abgegolten. Auf der Mehrheit der Grundstücke ist aufgrund der Ausrichtung der Bauzonen nicht mit einer zusätzlichen Beschattung zu rechnen. Falls mit dieser Massnahme in den bestehenden Bauzonen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann, unterstützt diese das Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen.

5.5 Einzonung weitgehend überbautes Gebiet

Im Rahmen der Teilrevision sollen die weitgehend überbauten Teile der Parzelle Nr. 61 in die Dorfzone eingezont werden. Die Einzonung wurde auch für die weitgehend überbauten Teile der Parzelle 133 geprüft, der Grundeigentümer verzichtet jedoch aufgrund der bestehenden Nutzungsmöglichkeiten in der Landwirtschaftszone auf eine Einzonung.

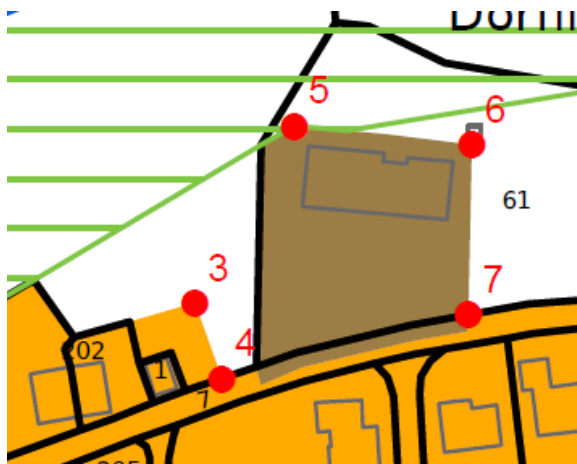


Abb. 3 Einzonung weitgehend überbautes Gebiet, Teilparzelle 61

Die Einzonung tangiert verschiedene übergeordnete Vorgaben. In der folgenden Zusammenstellung werden die einzelnen Themen behandelt.

Thema	Bemerkung
Eidgenössische Vorgaben	In Bezug auf die übergeordneten Vorgaben des Raumplanungsgesetzes stellt sich insbesondere die Frage, ob mit der Einzonung bundesrechtswidrige Kleinbauzonen geschaffen werden. Aus Sicht der Gemeinde ist dies nicht der Fall: Das Grundstück liegt mitten im Dorf und schliesst die Lücke zwischen den bestehenden Bauzonen (ehemaliges Schulhaus und Wohnzone).
Kantonale Vorgaben	Die Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet tangiert die kantonalen Vorgaben zum Wohnbaulandbedarf oder weitere Vorgaben des kantonalen Richtplans nicht.
Regionale Vorgaben	Im regionalen Landschaftsentwicklungskonzept ist die Parzelle als Landschaftsschutzgebiet bezeichnet. In der kommunalen Umsetzung der Landschaftsschutzgebiete wurden die überbauten Teile des Grundstücks jedoch richtigerweise nicht mit dem Landschaftsschutzgebiet belegt.
Boden, Kulturland und Fruchtfolgeflächen	Die Parzelle gilt heute als Kulturland, soweit sie nicht vom Gebäude und von der Erschliessungsstrasse bedeckt ist. Die Einzonungsfläche beschränkt sich auf das Gebäude inkl. 4.0 m Umschwung. Am südlichen

	und westlichen Parzellenrand wird die Bauzonenabgrenzung auf die bestehende Parzellengrenze gelegt. Fruchtfolgeflächen sind von der Einzonung nicht betroffen.
Lärm	Gemäss AHOP Strassenlärm in der Nutzungsplanung bei weitgehend überbautem Gebiet nicht relevant. Die Lärmbelastung in Busswil wird allgemein als sehr tief beurteilt.
Alllasten	Nicht relevant, die Einzonungen umfassen keine bekannten Alllastenstandorte.
Störfallvorsorge	Nicht relevant
Erschliessungsgüteklasse ÖV	Die Erschliessungsgüteklasse ist für die Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet nicht relevant.
Naturgefahren	Nicht betroffen.
Erschliessung (Wasser, Abwasser, Strom)	Das Grundstück ist vollständig erschlossen.
Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild	Das Grundstück sind Teil des Ortsbilds von Busswil und schliesst die Siedlung entlang der Strasse gegen Norden ab. Durch die bessere Nutzung und damit den langfristigen Erhalt der Gebäude entstehen keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.
Lebensräume, Biotope etc.	Nicht betroffen.
Mehrwertabgabe	Die Einzonung untersteht der Mehrwertabgabe gemäss dem kantonalen Baugesetz und dem kommunalen Reglement über die Mehrwertabgabe (wird der Gemeindeversammlung vorgängig zum Beschluss vorgelegt).

6 Gewässerraum

Die eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung verlangt, dass bei sämtlichen Gewässern ein Gewässerraum ausgeschieden 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.




Für die Festlegung des Gewässerraumes sind die Gemeinden zuständig. Es ist ihre Aufgabe, die Vorschriften zur Festlegung des Gewässerraumes in der Ortsplanung zweckmässig umzusetzen. Der Gewässerraum ist in der baurechtlichen Grundordnung grundeigentümerverbindlich festzulegen.

Wie bisher sind im Gewässerraum nur standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen zulässig. Der Gewässerraum darf sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Bauzone nur extensiv genutzt werden. Diese Bewirtschaftungseinschränkungen gelten für eingedolte Gewässerabschnitte nicht.

6.1 Bestimmung der natürlichen Gerinnesohlenbreiten

Der Gewässerraum wird nach GSchG bestimmt, die Breite orientiert sich an der etablierten Schlüsselkurve gemäss Leitbild Fliessgewässer.

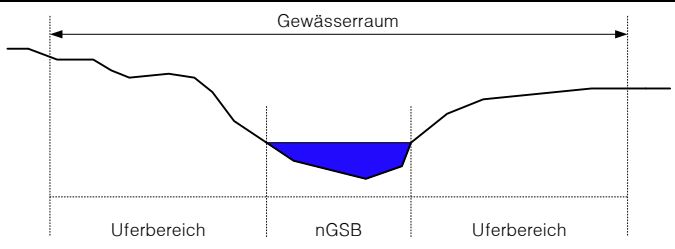
Die Breite des Gewässerraums wird in Abhängigkeit vom Zustand (Ökomorphologie) des betrachteten Fliessgewässers ermittelt. Massgebend für die Festlegung eines ausreichenden Gewässerraumes ist die *natürliche* Gerinnesohlenbreite (nGSB). Die *effektive* Gerinnesohlenbreite (eGSB) beeinträchtigter oder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

	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
	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

6.2 Bestimmung der Gewässerraumbreiten

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	$2.5 \times \text{nGSB} + 7 \text{ m}$	
grösser als 15m (grosse Flüsse)	eGSB + 30 m mindestens 45 m	

Tab. 3 Berechnung der Gewässerraumbreite gemäss Hochwasserkurve

In der Gemeinde Busswil bei Melchnau beträgt der Gewässerraum dementsprechend für alle Gewässer 11 m:

Gewässer	eGSB	Faktor	nGSB	Gewässerraum
Busswilbächli, Gügerbächli, Rickebach und Felliwaldbächli	0.5-2 m	1-2	1 - 2 m	11 m

Tab. 4 Gewässerraumbreiten

Der Gewässerraum wird grundsätzlich symmetrisch zur Gewässerachse ausgeschieden.

6.2.1 Verzicht auf Gewässerraumfestlegung

Gemäss Bundesrecht (Art. 41a Abs. 5 GSchV) kann – sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen – bei eingedolten Fließgewässern auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet werden. Überwiegende Interessen, die eine Festlegung erfordern, sind namentlich Hochwasserschutz- oder Revitalisierungsprojekte, Zugänglichkeiten für den baulichen Unterhalt, Interessen des Naturschutzes oder Vernetzungsvorhaben. Der Verzicht ist möglich, da im Gegensatz zum Baugebiet der Verlauf eingedolter Gewässer ausserhalb der Siedlung oft nicht im Detail bekannt ist. Die Festlegung eines verbindlichen Gewässerraums wäre dementsprechend enorm aufwändig. Zudem würde ein revitalisiertes Gewässer anschliessend in der Regel einen neuen Verlauf

ausweisen. Aus diesen Gründen kann in der Landwirtschaftszone in der Regel auf eine Festlegung des Gewässerraums bei eingedolten Gewässern verzichtet werden.

- Die Gemeinde verzichtet auf die Festlegung der Gewässerräume für eingedolte Abschnitte ausserhalb der Siedlung. Es bestehen keine überwiegenden Interessen, welche eine Festlegung bedingen, insbesondere sind keine Gewässer im Gewässerentwicklungskonzept des Kantons Bern mit mittlerer oder hoher Priorität für die Revitalisierung aufgeführt.
- Für das Buswilbächli im Bereich der Bauzone wird der Gewässerraum festgelegt, hier besteht ein übergeordnetes Interesse an der Festlegung und es entsteht mehr Rechtssicherheit für die Planung von Bauten und Anlagen.
- Der Gewässerraum wird für offene Gewässer auch im Wald festgelegt, damit entsteht mehr Rechtssicherheit als mit der Anwendung von Art. 39 WBV.
- Die Gewässerräume werden im Zonenplan festgelegt und vermasst. Im Baureglement werden die Details zu den Gewässerräumen geregelt.

6.3 Lage der eingedolten Gewässer

Die eingedolten Gewässer werden in den Plänen als Hinweise dargestellt. Da der Gewässerraum im Siedlungsgebiet aber grundeigentümergebunden festgelegt wird, muss in der Bauzone der tatsächliche Verlauf der eingedolten Gewässer bestimmt werden.

Grundsätzlich wird für die Lage der eingedolten Gewässerabschnitte auf den Datensatz GNBE des Kantons Bern abgestützt. Für den Abschnitt des Buswilbächlis innerhalb der Bauzone wurde der Verlauf aus dem erst kürzlich erstellten Generellen Entwässerungsplan übernommen und nochmals vor Ort überprüft.

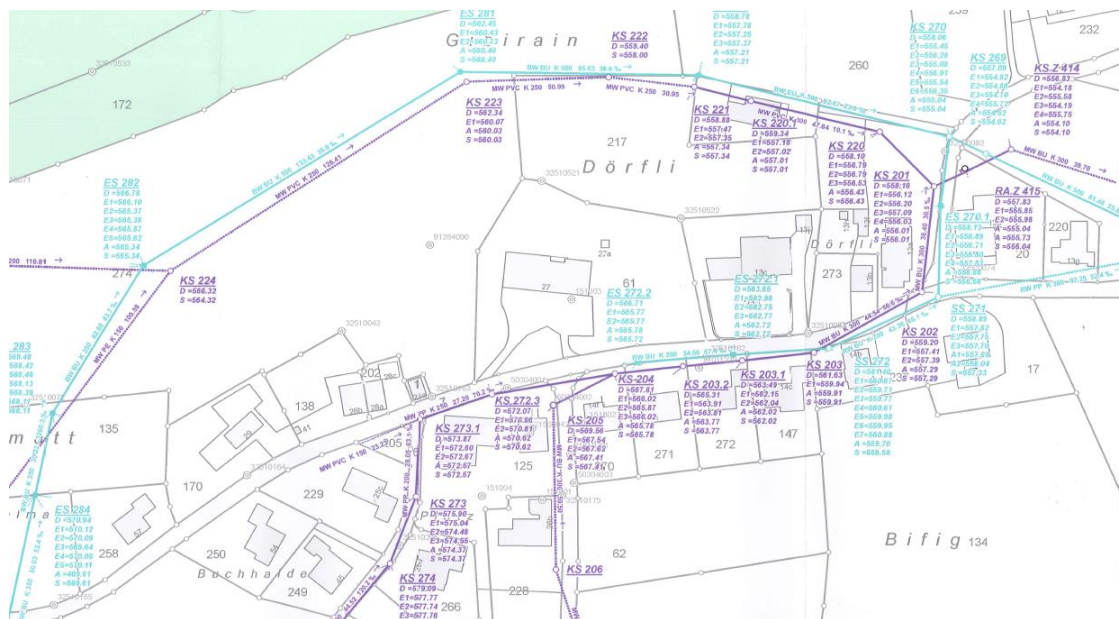


Abb. 4 Ausschnitt GEP, Übersichtsplan Sauber- und Schmutzabwasser

7 Baureglement

7.1 Aufbau Baureglement (BauR)

Als Grundlage für das geänderte Baureglement dient das Muster des Kantons (AGR) sowie eine Vorlage der georgio ag. Diese sind auf die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) abgestimmt. 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.

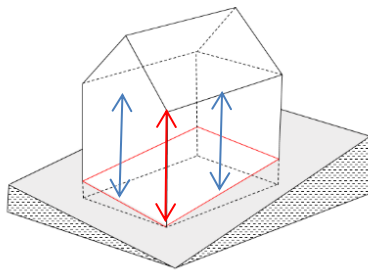
Das Baureglement wurde zudem bezüglich möglicher Hindernisse für die Siedlungsentwicklung nach innen überprüft. Die materiellen Änderungen, die im Baureglement vorgenommen werden, werden in diesem Erläuterungsbericht dokumentiert und sind im Reglement blau markiert.

Das Baureglement wird zwar neu erlassen, formell sind aber nur die Änderungen Gegenstand des Beschlusses und nur für diese gilt im Anschluss an die Teilrevision die Planbeständigkeit. Im Baureglement ist dies in den Inkraftsetzungsbestimmungen entsprechend klargestellt.

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

Neben den harmonisierten Baubegriffen ändern sich durch die BMBV insbesondere die Messweisen der Gebäudehöhen. Im Rahmen der Teilrevision werden die bisherigen Masse «Gebäudehöhe» und «Kniwandhöhe» entsprechend den neuen Messweisen in die «Fassadenhöhe traufseitig» und die «Kniestockhöhe» umgerechnet:

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. Die traufseitige Fassadenhöhe wird deshalb 0.5 m höher ausgemessen als die bisherige Gebäudehöhe.



blau: bisherige Messweise (Gebäudehöhe)
rot: neue Messweise (Fassadenhöhe traufseitig)

Kniestockhöhe: Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion. Im Gegensatz zur bisherigen Kniwandhöhe (Oberkante fertiger Boden bis Oberkante Dachsparren) muss die Kniestockhöhe also leicht erhöht werden (ca. 20 cm). Zusätzlich wird die Kniestockhöhe um weitere 20 cm erhöht, um eine bessere Nutzung der Dachgeschosse zu ermöglichen, sie beträgt neu 1.40 m.

An- und Kleinbauten: Es gilt die Fassadenhöhe traufseitig anstelle der bisherigen «Gebäudehöhe». Zudem gibt es keine bewohnten An- und Kleinbauten mehr. Alle bewohnten Bauten müssen, ein Näherbaurecht vorbehalten, die vollen Grenzabstände einhalten.

vorspringende Gebäudeteile: Für vorspringende Gebäudeteile muss gemäss BMBV ein zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts sowie eine zulässige Tiefe vorgegeben werden. Das Mass wird deshalb wie bisher auf 50% des entsprechenden Fassadenabschnitts belassen. Zudem dürfen vorspringende Bauteile 2 m in den Grenzabstand hineinragen und eine zulässige Tiefe von 4.5 m aufweisen.

unbedeutend rückspringende Gebäudeteile: Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile müssen gemäss BMBV neu geregelt werden. Für unbedeutend rückspringende Gebäudeteile wird eine zulässige Tiefe von 1.5 m und ein Fassadenabschnitt von max. 40% festgelegt. Rückspringende Gebäudeteile dürfen grösser sein als dieses Mass, dann verläuft die Fassadenlinie jedoch entlang dem rückspringenden Gebäudeteil. Somit hat das Mass in der Praxis keinen wesentlichen Einfluss auf die Gestaltung von Bauten.

Staffelung: Gemäss BMBV werden bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt. Dabei ist eine Versetzung der Gebäudeteile um mind. 2.5 m in der Höhe und mind 5.0 m in der Situation einzuhalten.

7.3 Materielle Änderungen am Baureglement

Mehrwertabschöpfung: Der Grundsatz zur Mehrwertabschöpfung wird gemäss der kantonalen und eidgenössischen Gesetzgebung im Reglement übernommen. Sofern es im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu Einzonungen kommt, wird ein entsprechendes Reglement erlassen.

Bauverpflichtung: Neu wird im Reglement auf die Kompetenz des Gemeinderats hingewiesen, bei langfristig unüberbauten Baulandreserven eine Bauverpflichtung gemäss kantonalen Gesetzgebung anzuordnen.

Baupolizeiliche Masse: In der Wohnzone war bisher nur ein Vollgeschoss zulässig. Unter Berücksichtigung der Siedlungsentwicklung nach innen wird neu die Wohnzone auf 2 Vollgeschosse aufgezont. Zu den Auswirkungen vgl. Kapitel 5.4. Zudem wird die maximale Gebäudebreite aufgehoben, es gilt für alle Gebäudeseiten die Gebäudelänge.

Gebäudeabstand: Es wird neu geregelt, dass der Gebäudeabstand bei Gebäuden auf demselben Grundstück unterschritten werden kann, sofern ein Nachweis für wohngygienisch tragbare Verhältnisse erbracht wird.

Näherbau: Das Mass für die maximal mögliche Reduktion des Gebäudeabstands wird neu definiert. Auf der Seite des gA kann der Gebäudeabstand mit Zustimmung des Nachbarn bis auf minimal 8.0 m reduziert werden. Auf den Seiten des kleinen Grenzabstands auf minimal 4.0 m.

Gestaltungskriterien: Für die Bestimmung der guten Gesamtwirkung werden neu die Gestaltung des Aussenraumes und die Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge miteinbezogen.

Dachgestaltung: Die Dachgestaltung wird im Rahmen dieser Teilrevision neu geregelt:

- Der Grundsatz, dass für Hauptbauten nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zugelassen sind, wird beibehalten. Die zulässigen Dachneigungen werden jedoch auf 25 – 45° geöffnet (bisher 30 – 45°). An- und Kleinbauten können wie bisher auch ein Pult- oder Flachdach aufweisen.
- Die Dachneigungsvorschrift für landwirtschaftliche Nutzbauten wird aufgehoben. Die Gestaltungsvorschriften in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften und Empfehlungen des AGR (Gestaltungsgrundsätze zu Art. 16 a RPG – Landwirtschaftliche Ökonomiegebäude).
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Ihre Gesamtlänge beträgt zusammen mit den Dachflächenfenstern maximal 30% der Gebäudelänge des obersten Geschosses.
- Firstoblichter werden separat beurteilt, sie dürfen max. 20% der Dachfläche bedecken.

Neophyten: Gemäss Musterbaureglement des Kantons werden die Bestimmungen zu den Neophyten aufgenommen.

Fachberatung / Gestaltungsspielraum: Mit den neuen Bestimmungen zur Fachberatung und zum Gestaltungsspielraum gemäss Musterbaureglement besteht ein etwas grösserer Spielraum und eine bessere Begründung für Ausnahmen und Abweichungen von Bestimmungen des Baureglements.

Hecken, Feld- und Ufergehölze: Es wird auf das übergeordnete Recht hingewiesen und ein Abstand für Gebäude von mind. 6.0 m festgelegt.

7.4 Mehrwertabschöpfung

Aufgrund der Einzonung von Parzelle 61 hat sich die Gemeinde entschieden, auch ein Reglement über die Mehrwertabgabe zu erlassen. Das Reglement wird der Gemeindeversammlung zum separaten Beschluss vorgelegt. Es orientiert sich an den minimalen Abgabesätzen gemäss den Vorgaben der kantonalen Baugesetzgebung.

8 Verfahren

8.1 Allgemein

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

8.2 Öffentliche Mitwirkung

Der Einbezug der Bevölkerung spielt bei Ortsplanungen eine wichtige Rolle. Die Mitwirkung mit Auflage auf der Gemeindeverwaltung fand vom 5. September bis zum 07. Oktober 2019 statt. Die Informationsveranstaltung zur öffentlichen Mitwirkung fand am 25.09.2019 statt. Anschliessend an die Informationsveranstaltung konnten Fragen gestellt und die Inhalte der Revision mit den Vertretern der Behörde diskutiert werden, diese Möglichkeit wurde rege genutzt.

Die Resultate der Mitwirkung werden folgend zusammengefasst und der Umgang mit den Eingaben beschrieben. Der Gemeinderat dankt für die Eingaben und das Engagement der Bevölkerung.

Liste der schriftlichen Mitwirkungseingaben

Nr.	Eingereicht von:	Eingabe zu:
1	Regina Jaisli–Egger, Sonnhaldenstrasse 20, 4912 Aarwangen	Gewässerraum
2	pro natura Oberaargau, p.A.Hans Peter Schaffer, Alpweg 25, 4900 Langenthal	Gewässerraum
3	Jakob Dammbach, im Rahmen der Informationsveranstaltung	Weilerzone im Breitacher

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Erläuterung	Entscheid Gemeinderat
1	<p>Es wird bestrebt, dass das Land der Landwirtschaft zur aktiven Nutzung erhalten bleibt. Die Parzellen Nrn. 262 und 260 seien durch die diversen Erschliessungsleitungen, Gemeinde und Private heute schon stark beeinträchtigt.</p> <p>Es wird beantragt, auf weitere Auflagen und Einschränkungen zu verzichten, im speziellen auf den Gewässerraum.</p>	<p>Ein Verzicht des Gewässerraums bei eingedolten Gewässern gemäss Artikel 41 a Abs. 5 GSchV ist nur möglich, wenn im Bereich des Gewässers keine Infrastrukturen, Anlagen und Bauten liegen. Im vorliegenden Fall befindet sich das Gewässer entlang der Bauzone, in der Nähe von Bauten und quert eine Strasseninfrastruktur. Es ist deshalb ein Gewässerraum auszuscheiden. Hinweis: Beim Gewässerraum von eingedolten Gewässern gelten die Bewirtschaftungseinschränkungen für die Landwirtschaft nicht (Artikel 41c Abs. 6 Bst. b GSchV).</p>	<p><i>Es können keine Anpassungen vorgenommen werden.</i></p>

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Erläuterung	Entscheid Gemeinderat
1	Im Weiteren seien die Quellgebiete und Fassungen mit einer Schutzzone zu belegen.	In Busswil besteht eine grossflächige Grundwasserschutzzone mit den Schutzzonen S1 – S3 im Felliwald. Die Festlegung von zusätzlichen Schutzzonen für einzelne private Quelfassungen ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung.	<i>Es werden keine Anpassungen vorgenommen.</i>
2	Die Ausscheidung der Gewässerräume soll nach den kantonalen Vorgaben erfolgen. Eingedolte Fliessgewässer sollten zukünftig renaturiert werden. Grundsätzlich dürfen Fliessgewässer nicht überdeckt oder eingedolt werden. Eingedolte Fliessgewässer sind denn auch spätestens bei Sanierungen möglichst offen zu führen und zu renaturieren. Soweit möglich sollten bei den Gewässerräumen von offenen Fliessgewässern ihre Quellen einbezogen werden. Weiter werden verschiedene Vorschläge für die Gestaltung der Uferbereiche gemacht.	Die Gewässerräume wurden gemäss den Vorgaben der Gewässerschutzgesetzgebung (insb. GSchV) festgelegt. Eine Erweiterung auf zusätzliche Gebiete ist demnach nicht nötig. Die Vorschläge für die Gestaltung der Uferbereiche und der Gewässerräume werden zur Kenntnis genommen. Der Unterhalt und die Pflege der Gewässerräume werden entsprechend den Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung erfolgen.	<i>Es werden keine Anpassungen vorgenommen.</i>
3	Es wird beantragt eine Weilerzone im Breitacher auszuscheiden. Dadurch könnten zusätzliche Nebenbauten erstellt werden, auch wenn das Ausbaupotential bereits ausgeschöpft wurde. Zudem ist mit der Weilerzone der Kanton im Baubewilligungsverfahren nicht mehr beizuziehen.	Die Vorteile beschränken sich auf das vereinfachte Baubewilligungsverfahren und die Möglichkeit, zusätzliche unbewohnte Kleinbauten zu erstellen.	<i>Es wird auf den Vorschlag eingegangen und für den Breitacker eine Weilerzone vorgesehen. Aufgrund der kant. Vorprüfung wurde die Weilerzone wieder gestrichen.</i>

8.3 Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung fand vom 15.11.2019 bis 10.06.2020 statt. Generell wird mit dem Vorprüfungsbericht die Genehmigung für die Planung in Aussicht gesetzt, verschiedene Vorbehalte konnten noch bereinigt werden.

Die grösste Änderung aufgrund der Vorprüfung betrifft die Weilerzone: Damit die Planung noch als Teilrevision beurteilt werden kann und keine umfassende Landschaftsplanung nötig wird, wird auf die Festlegung der Weilerzone verzichtet. So kann die Revision wie vorgesehen als Teilrevision abgeschlossen werden. Die weiteren Änderungen wie die Aufhebung der UeO und der ZöN können trotzdem umgesetzt werden.

8.4 Auflage, Einsprachen und Beschluss

Text folgt nach dem Beschluss

8.5 Genehmigung

Text folgt nach der Auflage