

Revision der Ortsplanung

Informationsveranstaltung
Mitwirkung

vom 27. August 2024



Gemeinde Signau



Was	Wer	Zeit
Begrüssung und Einleitung	Christoph Hofer, Gemeinderat, Ressort Bau und Planung	20.00 – 20.05
Ergebnisse der OP-Revision	Martin Lutz, Raumplaner	20.05 – 21.00
Mitwirkung + Ausblick	Christoph Hofer, Gemeinderat	21.00 – 21.10
Verständnisfragen	Alle, Moderation Christoph Hofer	21.10 – 21.25
Schlusswort	Christoph Hofer, Gemeinderat	21.25 – 21.30

Arbeitsgruppe OPR (Stand Juni 2024)

Arno Jutzi	Gemeindepräsident, Ressort Präsidiales (Vorsitz)
Christoph Hofer	Gemeinderat, Ressort Bau und Planung
Katrin Hofer Raschle	Mitglied Bau- und Planungskommission
Rudolf Wolf	Gemeindeschreiber
Doris Meier	Sekretärin Bau- und Planungskommission
Markus Bigler	Architekt (Vertretung Gewerbeverein und Firmen)
Dominique Löffel	Hauswirtschafterin/Landwirtin (Vertr. Landwirtschaft)
Andreas Läderach	Techniker Holzbau (Vertret. jüngere Bevölkerungsgruppe)
Philipp Hubacher	BHP Raumplan AG, strategischer Projektleiter
Martin Lutz	BHP Raumplan AG, operativer Projektleiter

- Über das Vorgehen und die Inhalte der Ortsplanungsrevision informieren sowie Verständnisfragen klären
- Bevölkerung, Politik und Interessensgruppen in den Planungsprozess einbeziehen
- Die Mitwirkung bei den Instrumenten zur Ortsplanung und Ortsentwicklung ermöglichen

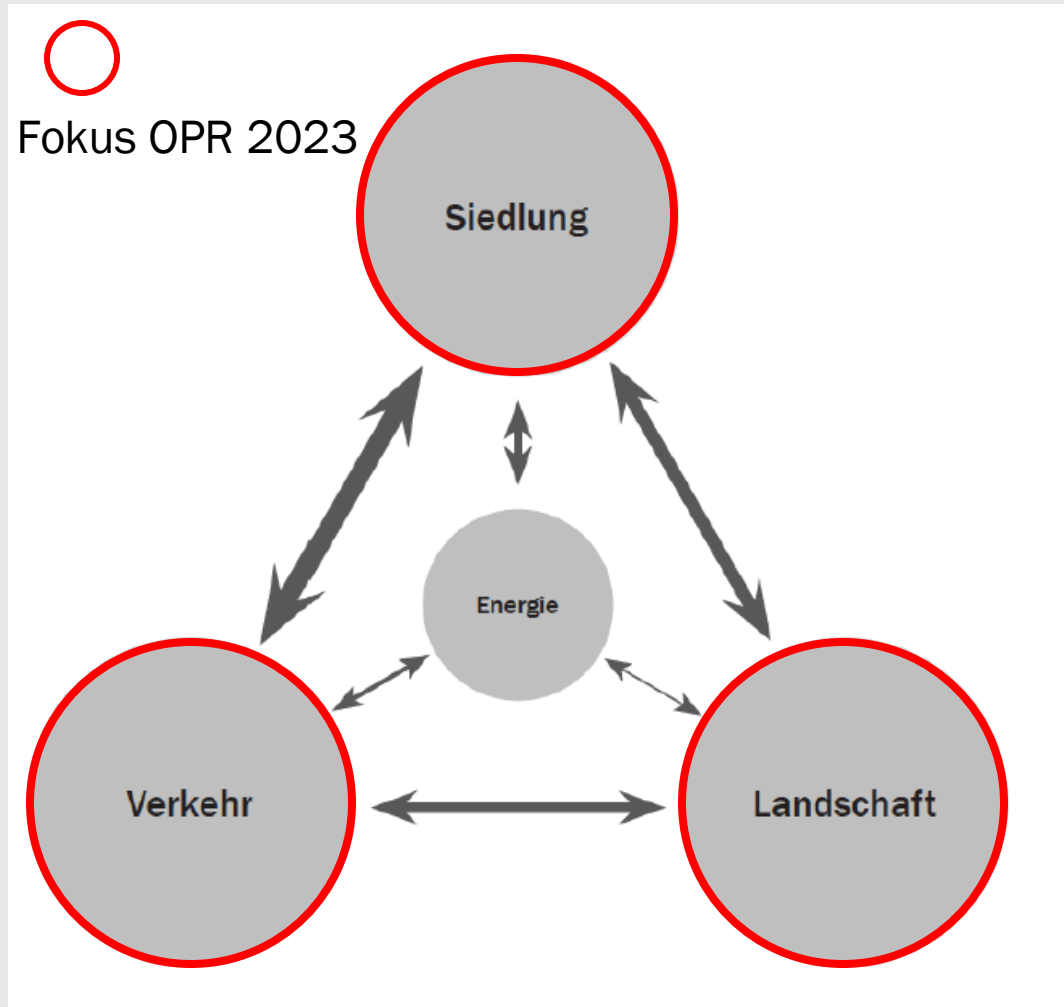


GESAMTÜBERSICHT

Revision der Ortsplanung



	Konzeptionelle Planung	Richtplanung	Nutzungsplanung
Zeitraum	bis 25 Jahre	bis 25 Jahre	bis 15 Jahre
Inhalte	umfassend	Fachbereiche	Teilaspekte
Verbindlichkeit	behördenverbindlich	behördenverbindlich, richtungsweisend, Arbeitsinstrument	grundeigentümergebunden, Arbeitsinstrument
Zuständigkeit	Gemeinderat	Gemeinderat	Stimmberechtigte
Genauigkeit	Konzeptionell	Konzeptionell	parzellenscharf



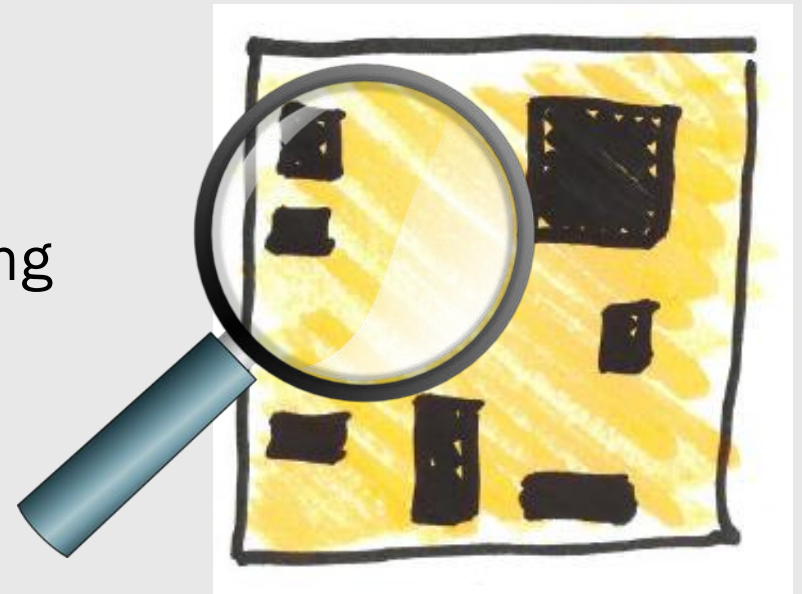
Verbindlich:

- Baureglement
- Zonenplan Siedlung
- Zonenplan Landschaft
- Zonenplan Gewässerräume und Naturgefahren
- Richtplan Verkehr

Orientierend:

- *Gemeinde- und Siedlungs-entwicklungskonzept*
- *Potenzialstudie Siedlungs-entwicklung nach innen (SEin)*
- *Landschaftsinventar*
- *Erläuterungsbericht*
- *Mitwirkungsbericht*
- *Konzeptphase*

- Aktualisierung der Ortsplanung aufgrund von Änderungen im übergeordneten Recht bei Bund und Kanton
- Abstimmung Siedlung und Verkehr
- Überarbeitung der Landschaftsplanung
- Innenentwicklung vor Aussenentwicklung
 - Baulandreserven mobilisieren
 - Umstrukturieren und Verdichten
 - Einzonung nur noch mit Bedingungen



	Aufgaben	Zuständigkeit
<i>Genehmigung</i>	Genehmigung	Kanton (AGR)
<i>Beschlussfassung</i>	Beschlussfassung	Gemeindeversammlung
<i>Rechtsgehör</i>	Öffentliche Auflage	Einspracheberechtigte
<i>Prüfung</i>	Kantonale Vorprüfung	Kanton (AGR, Fachstellen)
<i>Partizipation/Mitwirkung</i>	Information und Mitwirkung	Bevölkerung
<i>Erarbeitung</i>	Vorberatende Organe	Bau- & Planungskommission
	Inhaltliche Begleitung	Arbeitsgruppe OPR
	Inhaltliche Bearbeitung	Planungsbüro

- Mitwirkungsfrist September und Oktober 2023 mit Sprechstunde im Oktober 2023
- Aufgelegte Unterlagen
 - Landschaftsinventar
 - Potenzialstudie Siedlungsentwicklung nach innen
 - Entwicklungskonzept Gemeindegebiet 2040
 - Entwicklungskonzept Siedlungsgebiet
 - Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)
 - Ergebnisbericht der Zukunftswerkstatt vom 12. September 2022
- Während der Mitwirkungsfrist sind 10 Eingaben eingegangen
- Der Mitwirkungsbericht «Konzeptphase» fasst die Stellungnahmen zusammen und wurde im Februar 2024 veröffentlicht



THEMENPAKET SIEDLUNG und VERKEHR

Mitwirkungsunterlagen Siedlung und Verkehr

- Richtplan Verkehr *(behördenverbindlich)*
- Baureglement *(grundeigentümergebunden)*
- Zonenplan Siedlung *(grundeigentümergebunden)*
- Gemeinde- und Siedlungsentwicklungskonzept *(orientierend)*
- Potenzialstudie SEin *(orientierend)*
- Erläuterungsbericht *(orientierend)*
- MW-Bericht «Konzeptphase» *(orientierend)*

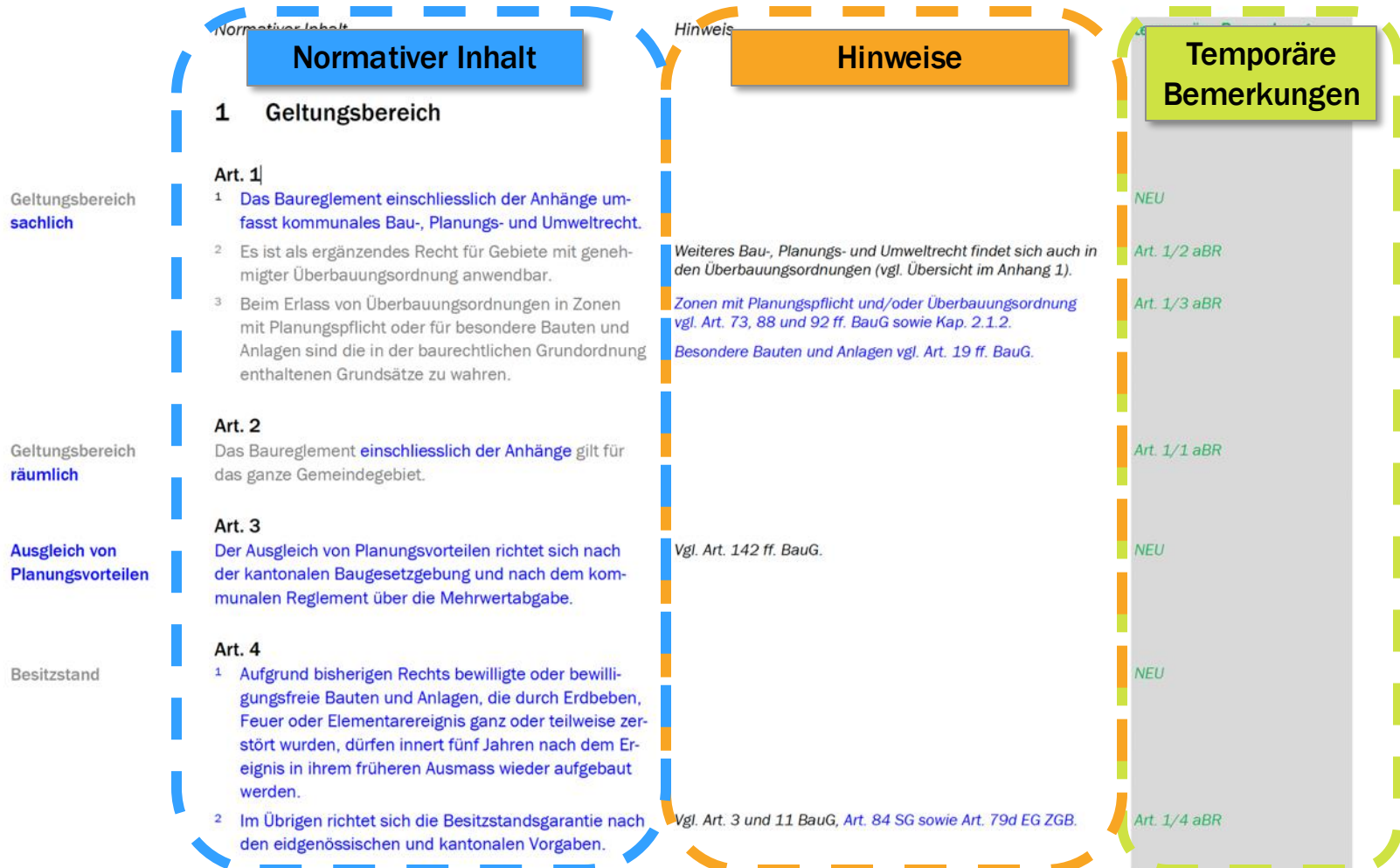
Grundsätzliche Änderungen

- Struktur und Gliederung in Anlehnung nach kantonalem Musterbaureglement (MBR)
- Ergänzung der baupolizeilichen Masse für neue Zonen und Änderungen in bestehenden Zonen
- Inhaltliche Überprüfung, Aktualisierung und Ergänzung

Struktur und Gliederung

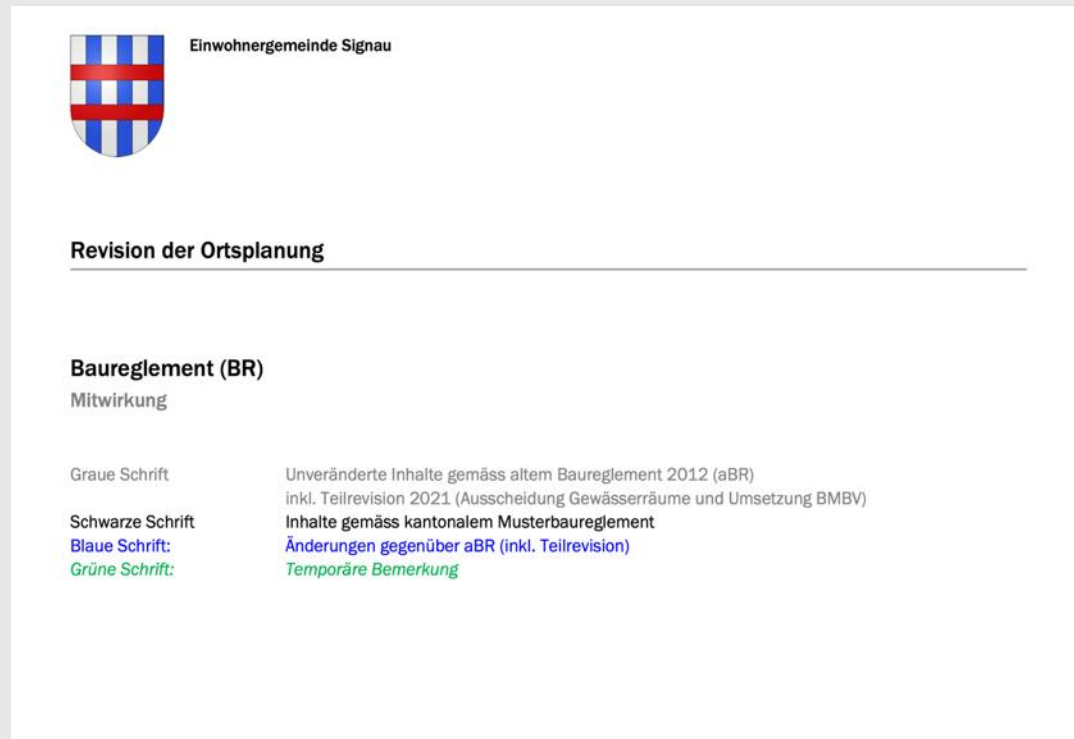
Einwohnergemeinde Signau • Baureglement (BR) • Mitwirkung

11



Siedlungsinhalte

- Nutzungszonen
 - Im Baugebiet
 - Im Nichtbaugebiet
 - Baumass / -abstände
- Qualität des Bauens
 - Gestaltung
 - Qualität
 - Energie
- Bau- und Nutzungsbeschränkungen
 - Ortsbilschutzgebiet
 - Bauen in Gefahrengebieten

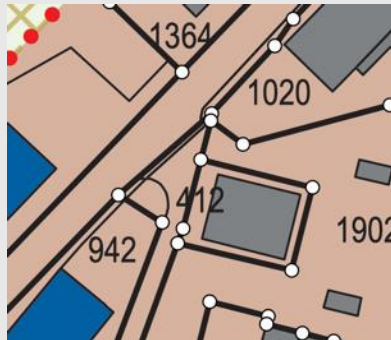
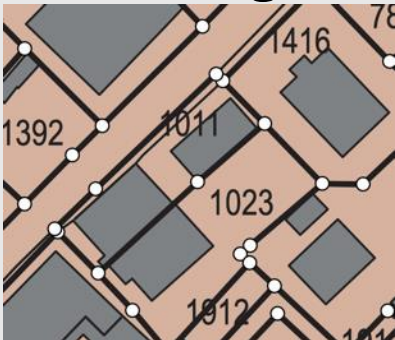


Art. 4 Besitzstand

- Die übergeordneten Rechtbestimmungen zur Besitzstandsgarantie regeln den Besitzstand infolge geänderter öffentlich-rechtlicher Vorschriften und Pläne.
- Ergänzt wird das BR mit öffentlich-rechtlichen Besitzstandsbestimmungen infolge Erdbeben, Feuer oder anderen Elementarereignissen.

Art. 17 Abs. 10 Erweiterter Besitzstand in der Kernzone

- In der Kernzone wird der erweiterte Besitzstand definiert, um die bestehende ortsbildprägende Siedlungsstruktur zu erhalten und trotzdem eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen.



Art. 5 BR – Wohn-, Misch-, Kern- und Arbeitszonen

Misch- und Kernzone (differenziert)

- Kernzone umfasst den Dorfkern entlang der Dorfstrasse
- Die Misch- und Kernzone sind gemischte Zonen (Wohnen und Arbeiten)

Arbeitszone A2 (neu)

- Umfasst Gebiete um den Kantonsstrassenanschluss in Schüpbach
- Die Arbeitszone A2 ermöglicht höhere Bauten

Art. 10 bis Art. 15 – Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

- Ehemalige ZPP wurden erneut im Baureglement aufgenommen sowie neue ZPP im Zusammenhang mit den geplanten Einzonungen festgelegt.

Art. 6 Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN)

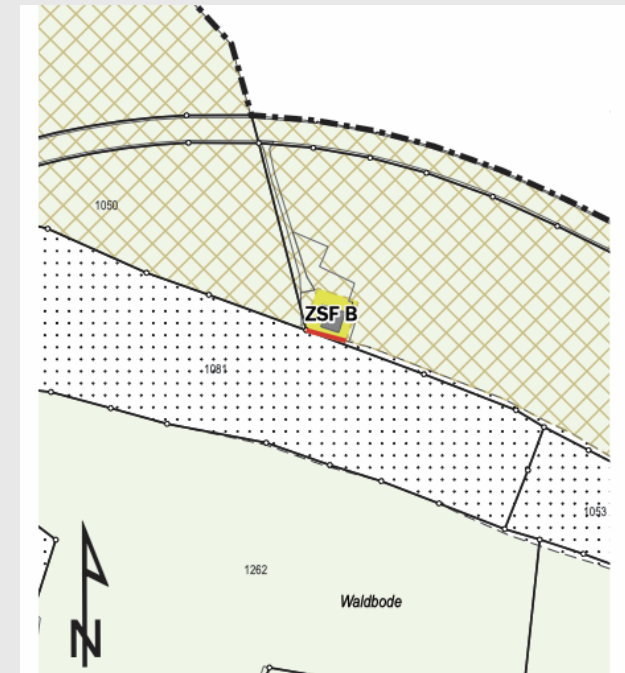
- Die Zweckbestimmungen der ZöN wurden differenziert
- Neue ZöN für öffentliche Freizeitanlagen wurden festgelegt

Art. 7 Zone für Sport- und Freizeitanlagen

- Eine zusätzliche Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) für den Hornusserplatz «Renzen» mit dazugehöriger Baute wurden festgelegt

Art. 8 Grünzone

- Mit der neuen Grünzone wird ein heute unüberbautes Baugebiet, welches aufgrund der ISOS-Schutzziele nicht überbaut werden kann, freigehalten.



Art. 17 Baupolizeiliche Masse

Bauzone	kA (m)	gA (m)	(GL) (m)	Fh tr (m)	Fh gi (m)	VG
Wohnzone W2, W3	k.Ä.	k.Ä.	k.Ä.	k.Ä.	k.Ä.	k.Ä.
Mischzone M2	k.Ä.	k.Ä.	k.Ä.	k.Ä.	k.Ä.	k.Ä.
Kernzone K2	3.0 <i>(bisher 4.0)</i>	k.Ä.	k.Ä.	k.Ä.	k.Ä.	k.Ä.
Arbeitszone A1	k.Ä.	k.Ä.	k.Ä.	k.Ä.	k.Ä.	k.Ä.
Arbeitszone A2	½ Fh tr, mind. 4.0	–	–	15.5	19.5	–

Art. 17 Abs. 2 Attikageschosse

- Neu in Art. 17 Abs. 2 aufgenommen wurden die baupolizeilichen Masse für Attikageschosse.
- Gemäss Art. 30 Abs. 2 BR sind Flachdächer – und somit auch Attikageschosse – bei Hauptbauten ausserhalb der Kernzone zulässig.

Art. 18 Haushälterische Bodennutzung

- Zur Sicherstellung des haushälterischen Umgangs mit dem Boden müssen für um- und eingezonte Flächen eine minimale Nutzungsziffer festgelegt werden.

Art. 24 Gebäudeabstand

- Die Regulierungen des Gebäudeabstandes wurden formell präzisiert und an die Bestimmungen gemäss Musterbaureglement angepasst.
- Weiter wurde definiert, dass der minimale Gebäudeabstand auf 6.0 m reduziert werden kann, wenn das gegenseitige Einverständnis eingeholt wird.

Präzisierungen Bau- und Aussenraumgestaltung

- Beurteilungskriterien (Art. 26 Abs. 2 BR)
- Dachgestaltung / -form (Art. 30 BR)
 - Grundsätzlich Sattel- und Walmdächer
 - Flachdächer ausserhalb der Kernzone möglich
- Aussenraumgestaltung (Art. 32 BR)
- Siedlungsökologie (Art. 33 BR)
 - Ziel zur Erhaltung der Lebensqualität

Präzisierungen Bau- und Aussenraumgestaltung

- Reklamen und Plakatierung (Art. 35 BR)
 - Keine Reklamen auf Dächern
 - Regelungen zu Leuchtreklamen
- Antennenanlagen (Art. 36 BR)
 - Kaskadenmodell zur Regelung der Zulässigkeit
- Gestaltungsspielraum (Art. 37)
 - Ermöglicht Abweichungen von Bau- und Aussenraumgestaltungsvorschriften

Qualitätssicherung

- Fachberatung (Art. 38)
 - Mit diesem Artikel wird die Fachberatung im Baureglement verankert und die wesentlichen Grundzüge festgehalten.
- Qualifizierte Verfahren (Art. 39)
 - Neu wird im Baureglement die Grundlage geschaffen, damit die Gemeinde die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung fordern und unterstützen kann.

Energie

- Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Art 40)
- Gemeinsames Heiz- oder Heizkraftwerk (Art. 41)

Massnahme	Beschreibung
Einzonung	<p>Landwirtschaftszone wird zur Bauzone</p> <ul style="list-style-type: none">→ Gebiet ZPP 5 „Sängeli“ (<i>Neu</i>)→ Gebiet ZPP 6 (<i>Neu</i> wurde durch Eigentümerschaft Anfang August abgelehnt)→ Parz. Nr. 1798 und 732 (<i>Neu</i>)→ Parz. 1138 (<i>Neu</i>)→ Verschiedene bereits überbaute Parzellen (<i>nur die best. Bebauung</i>)→ Gebiet ZSF B „Renzen“ (<i>best. Hornusserhaus</i>)
Aufzonung	<p>Nutzungsmass wird erhöht</p> <ul style="list-style-type: none">→ Gebiet Usserdorf (Kernzone K2)→ Bahnhof West (ZPP 4)→ Arbeitsplatzgebiet Schüpbach (Arbeitszone A2)

Massnahme	Beschreibung
Umzonung	<p>Nutzungsart wird verändert</p> <ul style="list-style-type: none">→ Gässli (Mischzone)→ Schüpbach Arbeitsgebiet (diverse Zonen)→ Eggiwilstrasse (Arbeitszone)→ Gebiet Kreuz (Mischzone)
Rückzonungen	<ul style="list-style-type: none">→ ZPP 1 Gässli (nicht bebaubar)→ ZPP 2 Sängeliweidli (nicht bebaubar)→ Teil-Parz. Nr. 2164, dafür Einzonung Teil-Parz 1234→ Teil-Parz. Nr. 1708 (Antrag Grundeigentümer)

Grundsätzliche Ziele

- Innentwicklung vor Aussenentwicklung
- Minimale Beanspruchung von Kulturland und Fruchtfolgeflächen

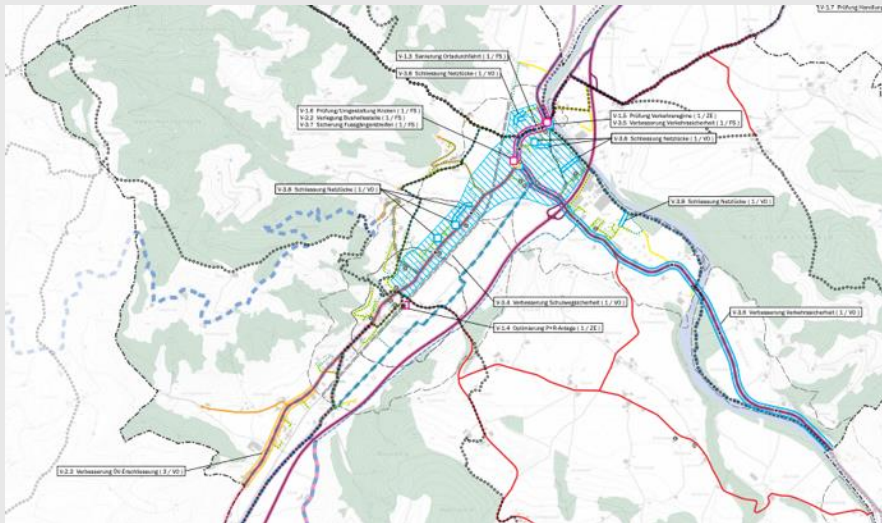
Zwingende Voraussetzungen für Einzonungen

- Flächengleiche Aus- und Einzonung
- Standortnachweis
- Minimale Nutzungsdichte
- Optimale ÖV-Erschliessung
- Kompensation Fruchtfolgefläche
- Sicherstellung der Verfügbarkeit
- Ausgleich von Planungsvorteilen



Behördenverbindliche Abstimmung Siedlung und Verkehr

- Zwingender Bestandteil der OPR
- Verkehrskonzept
- Strassennetzhierarchie
- Massnahmen





Mitwirkungsunterlagen Landschaft

- Landschaftsinventar (*orientierend*)
- Baureglement (*grundeigentümergebunden*)
- Zonenplan Landschaft (*grundeigentümergebunden*)
- Zonenplan Gewässerräume und Naturgefahren (*grundeigentümergebunden*)
→ unverändert überführt
- Gemeinde- und Siedlungsentwicklungskonzept (*orientierend*)
- Erläuterungsbericht (*orientierend*)
- MW-Bericht «Konzeptphase» (*orientierend*)

Inhalte Bund, Kanton, Region und Gemeinde

Alle Gebiete und Objekte werden [*unverändert*] abgebildet, die gestützt auf übergeordnete Grundlagen unmittelbar geschützt bzw. schutzwürdig sind oder aus kommunaler Sicht Schutz verdienen.

Bund

- Schützenswertes Ortsbild
- Historischer Verkehrsweg
- Trockenstandort
- Wildwechselkorridor

Kanton

- Archäologisches Schutzgebiet
- Waldlebensraum
- Potenzielles Feuchtgebiet, Trockenbiotop und potenzielle Auenlandschaft
- Archäologische Fundstelle
- Ungefasste natürliche Quelle

Region

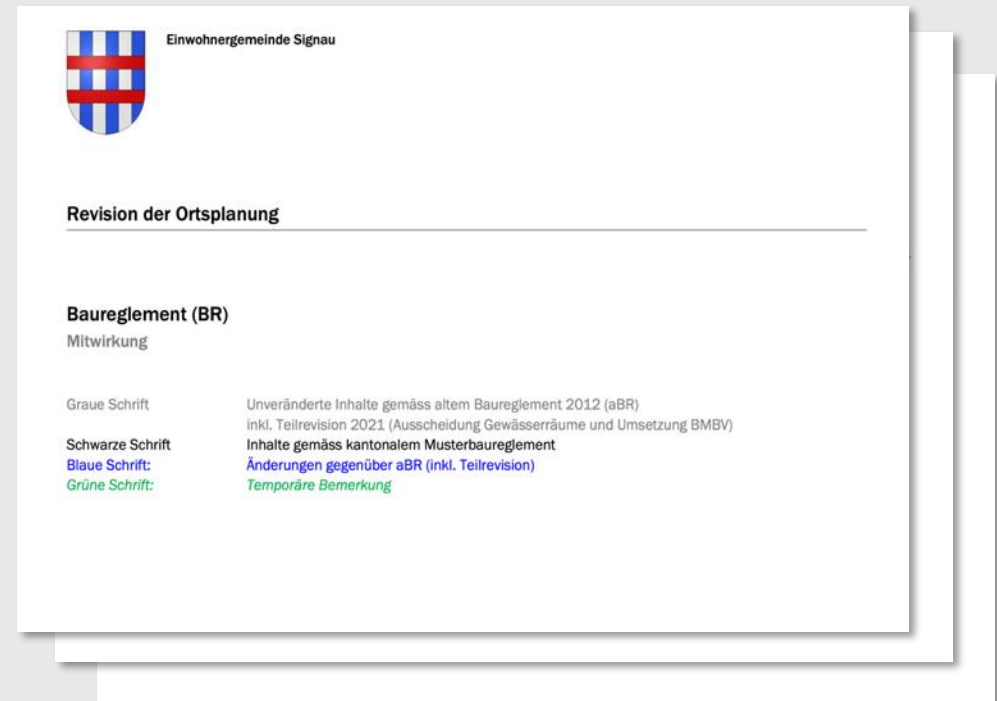
- Regionale Landschaftsschutzgebiete
- Offenhaltung Landschaft (Schongebiete)
- Flachmoor / Feuchtgebiet
- Wildwechselkorridor
- Hangkante
- Historischer Verkehrsweg

Gemeinde

- Feuchtgebiet
- Historischer Verkehrsweg
- Aussichtspunkt
- Erdburg, Burgstelle, Nagelfluhblock

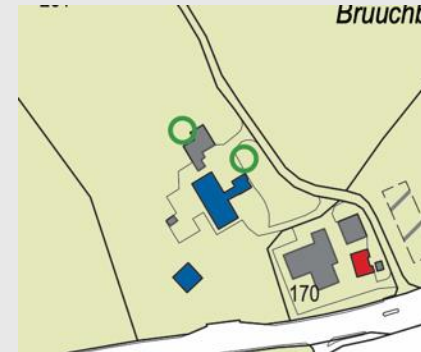
Bau- und Nutzungsbeschränkungen

- Pflege der Kulturlandschaft
- Schutz der naturnahen Landschaft
- Ersatz- und Fördermassnahmen
- Naturgefahren



Erhaltenswerte Einzelbäume und Baumgruppen (Art. 47)

- Auf kommunaler Ebene werden die erhaltenswerten Einzelbäume festgelegt (ästhetischer Wert). Bäume mit ökologischem Wert sind auf Bundesebene geschützt (Natur- und Heimatschutzgesetz).
- Prägende Einzelbäume wurden durch eine Luftbildanalyse ermittelt



Landschaftsschongebiet (Art. 49)













- Aufgrund übergeordneter Gesetzgebung und regionalen Vorgaben neu im Baureglement / Zonenplan Landschaft aufgenommen.

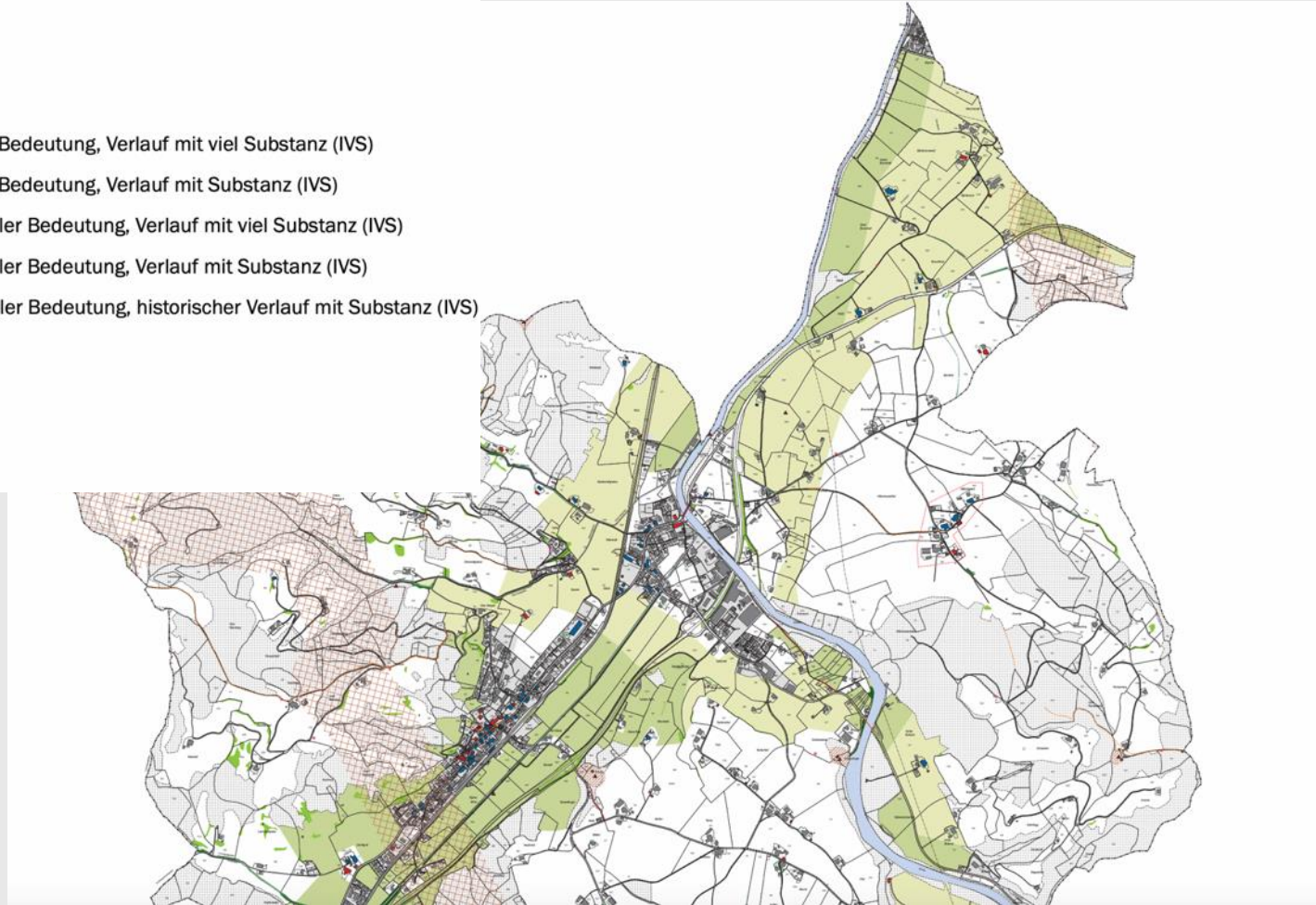
Landschaftsschutzgebiet (Art. 50)

- Aufgrund übergeordneter Gesetzgebung und regionalen Vorgaben neu im Baureglement / Zonenplan Landschaft aufgenommen.

Festlegungen








Bau- und Nutzungsbeschränkungen

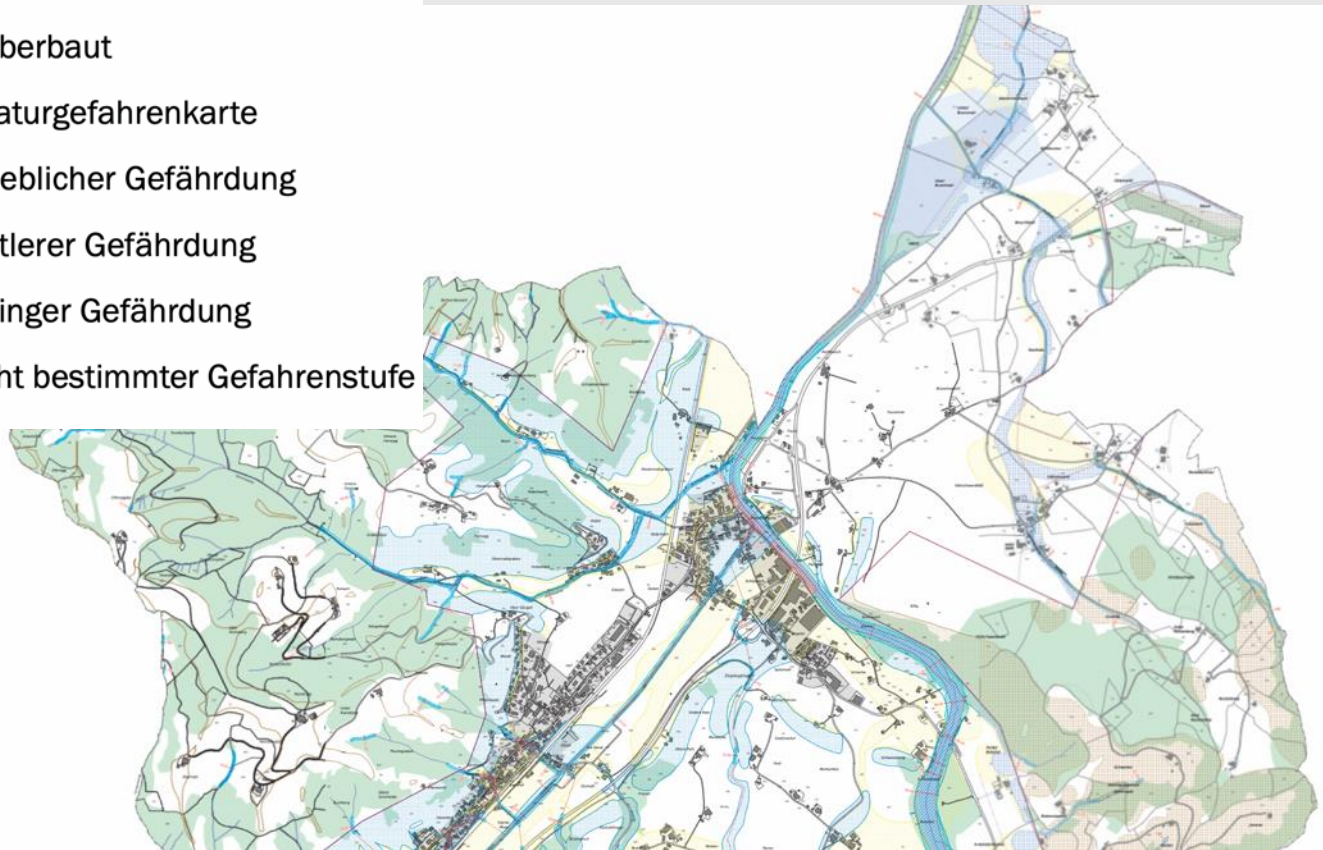
-  Ortsbildschutzgebiet
-  Aussichtspunkt
-  Erdburg, Burgstelle, Nagelfluhblock
-  Historischer Verkehrsweg von lokaler Bedeutung, Verlauf mit viel Substanz (IVS)
-  Historischer Verkehrsweg von lokaler Bedeutung, Verlauf mit Substanz (IVS)
-  Historischer Verkehrsweg von regionaler Bedeutung, Verlauf mit viel Substanz (IVS)
-  Historischer Verkehrsweg von regionaler Bedeutung, Verlauf mit Substanz (IVS)
-  Historischer Verkehrsweg von nationaler Bedeutung, historischer Verlauf mit Substanz (IVS)
-  Erhaltenswerter Einzelbaum
-  Landschaftsschongebiet
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Feuchtgebiet



Festlegungen

Bau- und Nutzungsbeschränkungen

-  Gewässerraum
-  Gewässerraum, dicht überbaut
-  Projektperimeter der Naturgefahrenkarte
-  Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung
-  Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung
-  Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung
-  Gefahrengebiet mit nicht bestimmter Gefahrenstufe



Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung sowie des Richtplans Verkehr werden aufgehoben:

- Baureglement (Genehmigung 25. Juni 2012) inkl. Änderung (Genehmigung 6. August 2021)
- Zonenplan (Genehmigung 25. Juni 2012) inkl. Änderungen (Genehmigungen 26. April 2013, 29. März 2018 und 1. März 2019)
- Schutzplan (Genehmigung 14. November 1995)
- Zonenplan Gewässerräume Nord/Süd (Genehmigung 6. August 2021)
- Verkehrsrichtplan (Genehmigung 20. November 1978)
- Richtplan Erschliessung (Genehmigung 14. November 1995)



MITWIRKUNG UND AUSBLICK

Mitwirkungsfrist

- Vom 16. August bis und mit 15. Oktober 2024

Mitwirkungsunterlagen

- Siehe Homepage www.signau.ch oder
- Mitwirkungsaufgabe in der Gemeindeverwaltung
(*bitte um vorgängige Terminvereinbarung*)

Mitwirkungseingaben schriftlich an

- Gemeinderat Signau, Dorfstrasse 5, 3534 Signau
oder per Mail an info@signau.ch

Schritte	2022		2023				2024				2025				2026	
	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
Inhaltliche Bearbeitung	■	■	■	■	■	■	■	■								
<i>Planerlassverfahren</i>																
- Öffentliche Mitwirkung									■	■						
- Kantonale Vorprüfung									■	■	■	■	■			
- Öffentliche Auflage														■		
- Beschlussfassung															■	
- Genehmigung																■

Stand der Planung



VERSTÄNDNISFRAGEN



Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit