

AUFLAGE

Einwohnergemeinde Reichenbach im Kandertal

Teilrevision Ortsplanung: Baureglement



Anpassung Baureglement

bestehend aus:

- Anpassung Baureglement an BMBV

sowie

- Erläuterungsbericht

November 2020

Impressum

Auftraggeber:

Einwohnergemeinde Reichenbach im Kandertal

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern

Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81

www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Beat Kälin, Raumplaner HTL/ Reg A FSU

Peter Perren, Fürsprecher, M.B.L.-HSG

Inhalt

1. Ausgangslage	4
1.1 Rahmenbedingungen	4
1.2 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)	4
1.3 Anpassungen aufgrund der Praxis und des übergeordneten Rechts	5
1.4 Vorgehen	5
1.5 Zielsetzungen	5
2. Revision Baureglement	6
2.1 Leitideen	6
2.2 Erläuterungen zu den wichtigsten neuen Begriffen und Messweisen	6
2.2.1 Nutzungsziffer	6
2.2.2 Höhenmasse	8
2.2.3 Unterniveaubauten anstelle unterirdische Bauten	10
2.2.4 Grenzabstand von Winkelbauten und Gebäuden mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen	11
2.2.5 Verzicht auf die Begrenzung der Anzahl Vollgeschosse	11
2.2.6 Vorspringende und rückspringende Gebäudeteile	11
2.2.7 An- und Kleinbauten anstelle unbewohnter An- und Nebenbauten	12
2.2.8 Kleinere Gebäude und vorspringende, geschlossene Gebäudeteile anstelle bewohnter An- und Nebenbauten	13
2.3 Zu den inhaltlichen Änderungen	13
2.3.1 Abschaffung der Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge	13
2.3.2 Abschaffung der Begrenzung der Gebäudefläche	13
2.3.3 Erweiterte Reduktionsmöglichkeit Gebäudeabstand	14
2.4 Bemerkungen zu den einzelnen Artikeln	14
3. Auswirkungen	18
4. Verfahren	18
4.1 Terminplan	18
4.2 Mitwirkung	19
4.2.1 Durchführung	19
4.2.2 Ergebnis	19
4.3 Vorprüfung	19
4.3.1 Gegenstand und Umfang	19
4.3.2 Ergebnis	19
4.4 Öffentliche Auflage / Einspracheverfahren	29
4.4.1 Gegenstand	29
4.4.2 Ergebnis	29
4.5 Beschlussfassung und Genehmigung	29

1. Ausgangslage

1.1 Rahmenbedingungen

Die baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Reichenbach wurde am 5. März 2007 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt und ist anschliessend in Kraft getreten. Sie besteht aus dem Baureglement, dem Zonenplan, dem Zonenplan «Naturgefahren» und dem Schutzzonenplan Landschaft.

Die baurechtliche Grundordnung hat sich grundsätzlich bewährt. Seit der Genehmigung der baurechtlichen Grundordnung wurde die aktualisierte Gefahrenkarte umgesetzt (Genehmigungsdatum 6. Februar 2015) sowie zwei kleinere Anpassungen vorgenommen. Seit dem Erlass der baurechtlichen Grundordnung hat sich die übergeordnete Gesetzgebung in verschiedenen Bereichen massgeblich geändert.

Der Erlass der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011 (BMBV; BSG 721.3) erfordert zwingend eine Anpassung der Begriffe des Baureglements. Dabei werden auch die zwingend erforderlichen Anpassungen aufgrund der am 1. April 2017 in Kraft getretenen Revision des Baugesetzes vom 7. Juni 1985 vorgenommen (dies betrifft insbesondere die Erläuterungen und die Bestimmung über die Mehrwertabgabe).

Die Anpassung an die ebenfalls geänderte Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes und die im Kanton Bern erlassenen Ausführungsbestimmungen erfolgen in einem separaten aber parallel durchgeführten Verfahren (vgl. dazu den Zonenplan Gewässerraum).

1.2 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

Der Regierungsrat des Kantons Bern hat im Jahr 2008 den Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (Konkordat IVHB) beschlossen. Mit dem Erlass der BMBV wurden die Konkordatsbestimmungen ins kantonale Baurecht überführt. Den Gemeinden wurde eine Frist bis am 31. Dezember 2023 eingeräumt, um ihre Baureglementsbestimmungen zu überprüfen und anzupassen.

In Art. 34 Abs. 3 erklärt die BMBV, dass für Gemeinden, die ihre baurechtliche Grundordnung nicht innert Frist angepasst haben, automatisch die Bestimmungen der BMBV zum Tragen kommen. Das bedeutet, dass in solchen Gemeinden ab dem 1. Januar 2024 faktisch keine Baugesuche für Neu- und grössere Umbauten mehr bewilligt werden können, weil unklar bleibt, welche Masse nun zur Anwendung gelangen. Die BMBV erfordert formelle und materielle Anpassungen des Baureglements.

1.3 Anpassungen aufgrund der Praxis und des übergeordneten Rechts

Obwohl sich die baurechtliche Grundordnung bisher bewährt hat, wird die Gelegenheit genutzt, Wünsche aus der Baubewilligungspraxis zu prüfen und soweit geeignet umzusetzen.

Weiter werden im Baureglement auch einzelne Zielsetzungen der Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) sowie des Baugesetzes nachvollzogen. Dabei werden weitergehende Anpassungen im Rahmen einer späteren Teilrevision der Zonenpläne vorbehalten.

1.4 Vorgehen

Die Erarbeitung der Anpassung an die BMBV erfolgte in der vom Gemeinderat eingesetzten Arbeitsgruppe, die sich wie folgt zusammensetzte:

- Hansueli Mürner, Gemeindeobmann
- Patrick Frei, Architekt JFB
- Thomas Zurbrügg, Bauplaner, Zimmermeister
- Beat Kälin, ecoptima

Das beauftragte Planungsbüro erarbeitete die in der Arbeitsgruppe behandelten Entwürfe und schlug Lösungen für den Übergang von den bisherigen zu den neuen Messweisen sowie für allenfalls weitere aufgrund der bisherigen Praxis gewünschten Anpassungen am Baureglement vor.

Die Arbeitsgruppe stellte dem Gemeinderat Antrag.

1.5 Zielsetzungen

Weil sich die baurechtliche Grundordnung in der Praxis bisher grundsätzlich bewährt hat, wird auf eine umfassende Revision verzichtet und es soll mit Ausnahme von einigen wenigen Anpassungen (vgl. dazu Ziffer 1.2 und 2.3 hienach) allein eine Anpassung an die neuen Begriffe und Messweisen der BMBV erfolgen.

2. Revision Baureglement

2.1 Leitideen

Grundsatz	Entsprechend der Zielsetzung zur Revision des Baureglements sollen die Inhalte im Wesentlichen in unveränderter Form weitergeführt und nach Möglichkeit lediglich begrifflich an die BMBV angepasst werden. Dort wo aufgrund der neuen Begriffe der BMBV Vereinfachungen möglich sind, soll davon Gebrauch gemacht werden
Anpassungen aufgrund der BMBV	Dort wo die baupolizeilichen Begriffe und Messweisen der BMBV übernommen werden müssen, ist darauf geachtet worden, dass sie möglichst einem bisherigen Begriff oder einer bisherigen Messweise entsprechen. Wo dies nicht möglich war, sind die voraussichtlichen Auswirkungen der neuen Messweise näher untersucht worden. Entsprechend den Resultaten sind die Masse derart angepasst worden, dass gegenüber heute keine grundlegenden Änderungen zu erwarten sind.
Materielle Anpassungen	Am 1. Mai 2014 sind verschiedene Änderungen des Raumplanungsgesetzes (RPG) in Kraft getreten. Diese verlangen, dass die Siedlungsentwicklung verstärkt gegen innen zu lenken ist. Die Gemeinde will mit der Anpassung des Baureglements einen Beitrag zu dieser Zielsetzung leisten und hebt deshalb die bereits seit längerer Zeit als eher unzeitgemäss beurteilten Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge auf. Ebenso ist die Begrenzung der Baukörper auf eine bestimmte Gebäudefläche angesichts der übrigen ohnehin geltenden baupolizeilichen Masse nicht mehr erforderlich, weshalb darauf verzichtet wird die Gebäudefläche durch ein anderes BMBV-konformes Mass zu ersetzen.
Darstellung der Änderungen	Sämtliche Änderungen werden im Baureglement rot , resp. rot durchstrichen dargestellt. Die im Anhang geänderten Bestimmungen sind gleicherart dargestellt, die bisherigen Skizzen werden durch die neuen Skizzen ersetzt ohne diese Änderungen besonders hervorzuheben (mit Ausnahme der Skizze zum nicht mehr zulässigen mittleren grossen Grenzabstand). Massgebend sind die Skizzen wie sie im Baureglement enthalten sind. Soweit weitergehend sind «nicht rot» und «rot durchstrichen» dargestellte Inhalte nicht Gegenstand der Änderungen.

2.2 Erläuterungen zu den wichtigsten neuen Begriffen und Messweisen

2.2.1 Nutzungsziffer

Das Baureglement der Einwohnergemeinde Reichenbach beschränkt aktuell das zulässige Mass der Nutzung weitgehend durch baupolizeiliche Masse sowie die Gebäudefläche. Eine Ausnahme besteht in der oberen Begrenzung der zulässigen Ausnutzungsziffer, falls von den Möglich-

keiten des Bauens nach Art. 75 BauG (Gestaltungsfreiheit) Gebrauch gemacht wird.

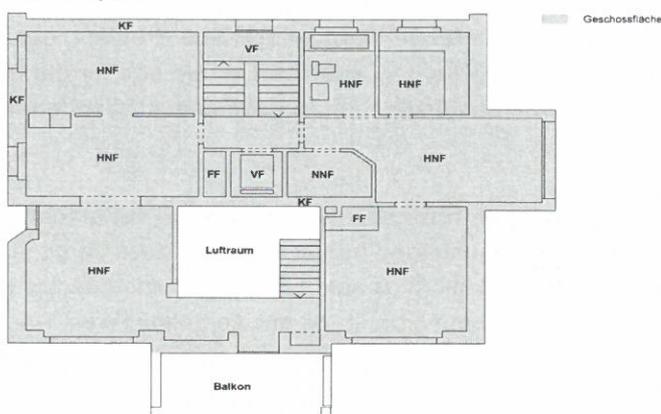
Daran soll mit Ausnahme des Verzichts auf die maximale Gebäudefläche nichts geändert werden. Hingegen wird die Ausnutzungsziffer durch die nach BMBV zulässige Geschossflächenziffer oberirdisch ersetzt werden müssen.

Geschossflächenziffer oberirdisch anstelle Ausnutzungsziffer

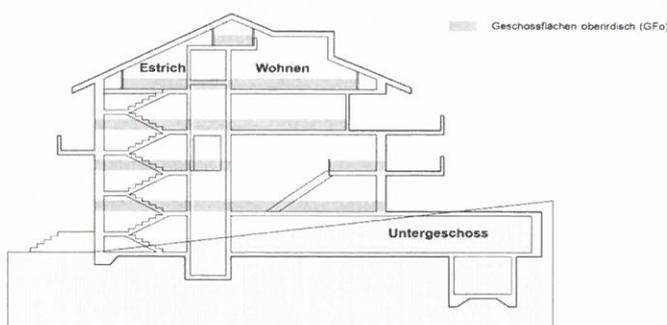
Die BMBV stellt als zulässige Nutzungsziffern lediglich noch die Geschossflächenziffer, die Überbauungsziffer, die Grünflächenziffer sowie die Baumassenziffer zur Verfügung und definiert diese abschliessend. Für abweichende Definitionen der Gemeinde bleibt daher kein Raum. Der bisherigen Ausnutzungsziffer am nächsten kommt die Geschossflächenziffer oberirdisch.

Die Geschossflächenziffer ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Dabei werden Flächen von Räumen, deren lichte Höhe weniger als 1.5 m betragen nicht angerechnet. In die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) werden lediglich die Geschossflächen oberirdisch (GFo) angerechnet. Diese werden nach Art. 11c Abs. 3 BauV bestimmt. Das heisst, Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die GFZo nur dann angerechnet, wenn sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1,20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.

Grundriss 1. Obergeschoss:

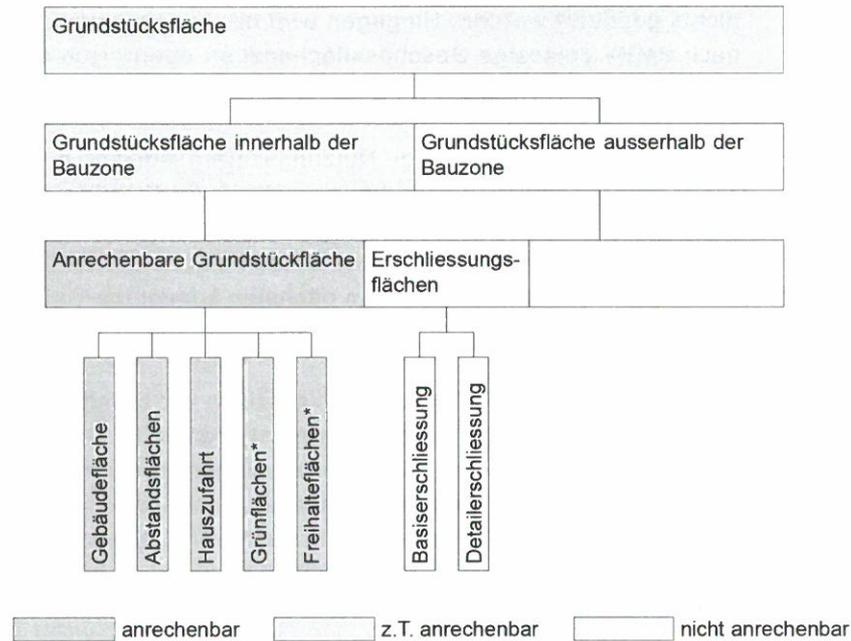


Schnitt:



Anrechenbare
Grundstückfläche

Ein kleiner Unterschied zwischen der bisherigen AZ und der GFZo folgt auch aus dem Umstand, dass nach Art. 27 BMBV Detailerschliessungsflächen nie zur anrechenbaren Grundstücksfläche gezählt werden können.



Nach bisherigem Recht (Art. 93 Abs. 3 BauV) konnten Detailerschliessungsflächen noch während zehn Jahren seit ihrer Abparzellierung angerechnet werden. Dies führte dann jedoch zum Problem, dass nach Ablauf dieser Frist Grundstücke u.U. übernutzt waren und für die Grundeigentümer und Grundeigentümerin keine Ausbaumöglichkeiten mehr bestanden haben.

Mass der GFZo

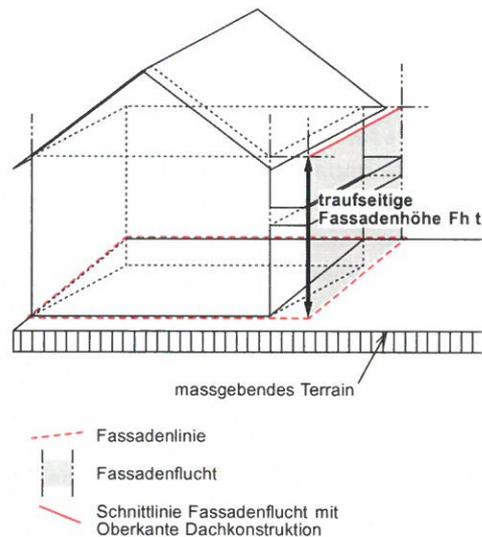
In der Praxis wird die bisherige AZ in der Regel mit einem Faktor 1.1 multipliziert. Untersuchungen haben ergeben, dass damit in der Regel eine gleiche Nutzung möglich sein wird. Die Gemeinde hat sich wegen dem Unterschied bei der Ermittlung der anrechenbaren Flächen zudem entschieden, das Resultat der Berechnung $GFZo = AZ * 1.1$ auf die nächst höhere Stelle hinter dem Komma aufzurunden.

2.2.2 Höhenmasse

Die bisherige Gebäudehöhe ist nach BMBV nicht mehr zulässig. Die BMBV stellt zur Begrenzung der Höhe eines Gebäudes lediglich noch die Fassadenhöhe sowie die Gesamthöhe zur Verfügung. Bei der Fassadenhöhe ist zudem noch eine Unterscheidung in die Fassadenhöhe traufseitig resp. giebelseitig zulässig.

Fassadenhöhe
traufseitig (Fh tr)
statt Gebäudehöhe

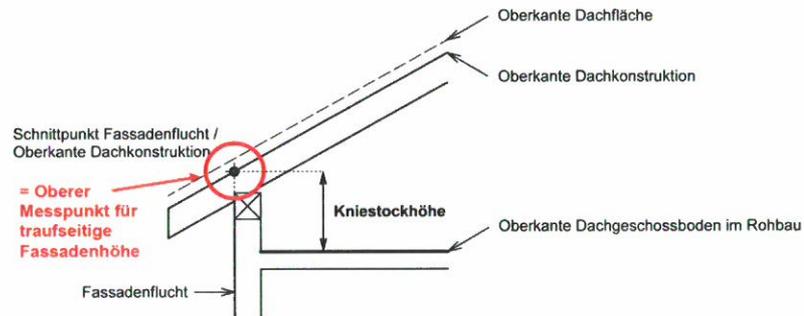
Die Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) kommt der Gebäudehöhe nach geltendem Baureglement am nächsten. Der Unterschied in der Messweise ist vorab begrifflicher Natur, wobei die Höhe neu nicht mehr in der Fassade mitte gemessen, sondern an der Stelle des grössten Höhenunterschieds zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie gemessen wird. In ebenen Lagen ist diese veränderte Messweise kaum von Bedeutung, in Hanglagen kommt der Hangzuschlag (Mehrhöhe gemäss Art. 36 Abs. 3) zum Tragen.



Höchster Punkt
eines Gebäudes

Der höchste Punkt eines Gebäudes bestimmt sich wie bisher nach der zulässigen Dachform. Bei Hauptgebäuden darf die Dachneigung nicht mehr als 30° betragen. Für andere Gebäude als Hauptgebäude sowie in der Gewerbezone können andere Dachformen bewilligt werden. In diesen Fällen gilt die zulässige Fh tr auf allen Seiten und das Orts- und Landschaftsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Bei Gebäuden mit Schrägdach wird die Fh tr daher auf allen Traufseiten gemessen. Aus diesen Gründen kann auf die Festlegung eines weiteren zusätzlichen Höhenmasses (giebelseitige Fassadenhöhe oder Gesamthöhe) verzichtet werden.

Obere Referenz-
punkt der Fh tr



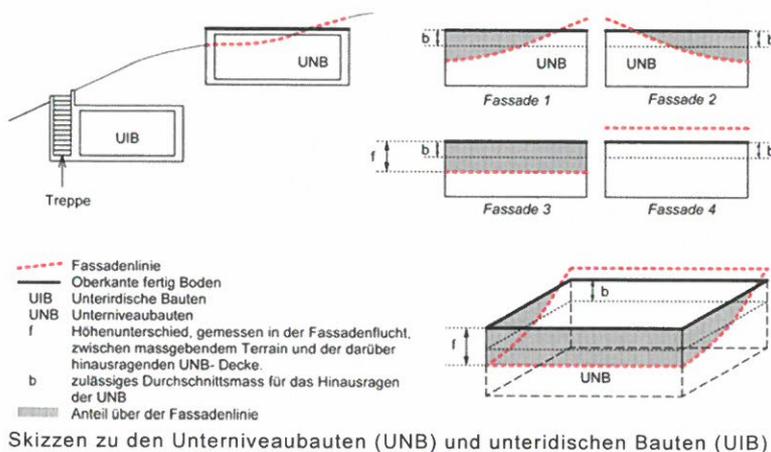
Abgrabun-
gen/Wärmedämmun-
g und Schallschutz

Gemäss Praxis der Genehmigungsbehörde sind Abgrabungen auf eine Fassadenseite zu beschränken (vgl. BSIG vom März 2018 Nr. 7/721.3/1.1, S.7). Diese Beschränkung hätte zur Folge, wenn man das zulässige Höhenmass nicht anpasst, dass eine versteckte materielle Schlechterstellung ergehen würde. Damit diese Schlechterstellung nicht ergeht, wurde die zulässige Fassadenhöhe in sämtlichen Zonen um 0.5 m erhöht. Ausgenommen hiervon ist die Gewerbezone, da hier so oder so eine Anpassung des Höhenmasses ergeht. Die 50 cm sind planerisch zweckmässig, zumal hiermit auch Abweichungen, die aufgrund der Konkretisierung des oberen Referenzpunktes bei der Messweise des Höhenmasses nach Newsletter AGR (Nr. 24, Dezember 2019) ergehen, berücksichtigt werden können. Konkret ist nun festgelegt, dass der obere Messpunkt bei Dachkonstruktionen ohne sichtbare Sparrenlage oberhalb der Wärmedämmung liegt, womit bei diesen Konstruktionen der Referenzpunkt höher liegen wird, als bis dato angenommen. Schliesslich ist in diesen 50 cm auch die aktuellsten Entwicklungen in der Bautechnik berücksichtigt: Denn aus Gründen des Schallschutzes, insbesondere bei Tragwerken im Holzverbund sind heute Mehrhöhen von ca. 10 cm pro Geschoss erforderlich. Mit der leichten Erhöhung von 50 cm können diese Auswirkungen allesamt aufgefangen werden und dadurch kann sichergestellt werden, dass, was früher zulässig war, auch künftig zulässig sein wird.

2.2.3 Unterniveaubauten anstelle unterirdische Bauten

Die bisher als unterirdische Bauten bezeichneten Gebäude werden nach der BMBV neu Unterniveaubauten genannt (Art. 6 BMBV). Die Definition ist jedoch praktisch identisch mit den bisherigen unterirdischen Bauten: Es handelt sich dabei um Gebäude, welche bis maximal zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain (bisher: den gewachsenen Boden) hinaus ragen. Das entsprechende Mass von 1.20 m bleibt bestehen (vgl. dazu Art. 31 BauR). Die gestalterischen Anforderungen (höchstens die talseitige Fassade darf offen liegen und gute Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild sowie Überdeckung) gelten weiterhin.

Die unterirdischen Bauten nach Art. 5 BMBV sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.



2.2.4 Grenzabstand von Winkelbauten und Gebäuden mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen

Nach BMBV nicht mehr zulässig ist die bisherige Bemessung des Grenzabstandes von Winkelbauten und Gebäuden mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen mittels eines mittleren Abstandes. Diese in Anhang 2.2 vorgesehene Möglichkeit muss deshalb ersatzlos aufgehoben werden.

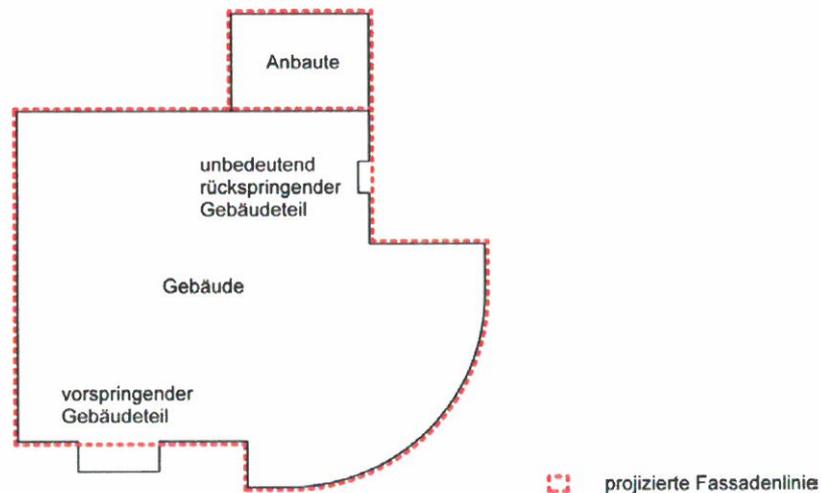
2.2.5 Verzicht auf die Begrenzung der Anzahl Vollgeschosse

Nach BMBV darf zur Bestimmung eines Kellergeschosses (nach BMBV Untergeschoss) nicht mehr auf das fertige Terrain abgestellt werden. Eine Umstellung auf das massgebende Terrain (gewachsenes Terrain) würde jedoch vielenorts dazu führen, dass ein Kellergeschoss gegenüber heute schneller als Vollgeschoss zählen würde. Aufgrund der gesundheitspolizeilichen Anforderungen (minimale Raumhöhen, Schutz vor Feuchtigkeit) sowie der geltenden baupolizeilichen Bestimmungen (Fh tr und Gebäudeproportion) lassen sich in einem Gebäude ohnehin nicht beliebig viele Geschosse einbauen. In der Regel führten Art. 34 (Geschosszahl) und Art. 35 (Geschosshöhe) zu kleinlichen Auseinandersetzungen und Rechtsunsicherheiten. Aus diesen Gründen wird die Umsetzung der BMBV genutzt, um auf eine Begrenzung der zulässigen Anzahl Vollgeschosse zu verzichten.

2.2.6 Vorspringende und rückspringende Gebäudeteile

Die bisherigen «Anlagen und Bauteile im Grenzabstand» müssen aufgrund der BMBV durch die «vorspringenden Gebäudeteile» ersetzt werden. Die BMBV differenziert dabei grundsätzlich nicht zwischen ge-

schlossenen und offenen vorspringenden Gebäudeteilen. Das Baureglement Reichenbach hingegen nimmt eine solche Differenzierung vor (vgl. Ausführung in Ziffer 2.2.8). Die BMBV verlangt neu, dass das Mass, um welches sie über die Fassadenlinie ragen dürfen sowie das maximal zulässige Mass der Fassadenbedeckung festgelegt werden muss. Das Mass, um welches die vorspringenden Gebäudeteile höchstens in den Grenzabstand ragen dürfen, muss (eigentlich) nicht mehr festgelegt werden. Die Gemeinde Reichenbach hält aber an dieser Praxis fest. Vorspringende Gebäudeteile werden bei der Ermittlung der Fassadenlinie nicht berücksichtigt.



Figur 2.1 Projizierte Fassadenlinie

Die BMBV sieht zudem die Möglichkeit vor, unbedeutend rückspringende Gebäudeteile bei der Ermittlung der Fassadenlinie ebenfalls auszunehmen. Von dieser Möglichkeit macht die Gemeinde Reichenbach keinen Gebrauch.

2.2.7 An- und Kleinbauten anstelle unbewohnter An- und Nebenbauten

Der bisher gebräuchliche Begriff An- und Nebenbauten ist nicht mehr zulässig. Nach Art. 3 und 4 BMBV sind neu die Begriffe An- und Kleinbauten zu verwenden.

Neben der begrifflichen Anpassung gilt zu beachten, dass An- und Kleinbauten immer unbewohnt sind, d.h. ausschliesslich Nebennutzflächen enthalten dürfen.

2.2.8 Kleinere Gebäude und vorspringende, geschlossene Gebäudeteile anstelle bewohnter An- und Nebenbauten

Die BMBV lässt eine Unterscheidung in bewohnte und unbewohnte An- und Nebenbauten, resp. Kleinbauten nicht mehr zu. Nach Art. 3 und 4 BMBV dürfen An- und Kleinbauten nur Nebennutzflächen enthalten. Aus diesem Grund müssen die bisherigen bewohnten Nebenbauten als «kleinere Gebäude» bezeichnet werden. Bewohnten Anbauten fallen neu unter die Kategorie der «vorspringenden, geschlossenen Gebäudeteile». Derartige Gebäude und Gebäudeteile dürfen auch bewohnt sein, dürfen aber die Masse, die bisher für die bewohnten An- und Nebenbauten gegolten haben, nicht überschreiten. Sie haben wie bisher einen privilegierten Grenzabstand.

2.3 Zu den inhaltlichen Änderungen

2.3.1 Abschaffung der Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge

Die Abschaffung der Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge wurde bereits seit längerer Zeit in Erwägung gezogen. Die Revision des RPG führt dazu, dass die Aufgabe, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, erheblich an Bedeutung gewonnen hat. Sie wurde als neues Planungsziel in Art. 1 RPG aufgenommen (Abs. 2 Buchstabe a^{bis}). Der Kanton verfolgt dieses Ziel mit der Revision des kantonalen Richtplans selber und hat einen entsprechenden neuen Planungsgrundsatz statuiert. So sieht Art. 54 Abs. 2 Bst. I BauG vor, dass die planenden Behörden geeignete Massnahmen zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen unter Wahrung einer möglichst hohen Siedlungsqualität ergreifen sollen. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen der Bauverwaltung sowie der zuständigen Behörden gewährleisten die in den einzelnen Zonen vorgesehenen Grenzabstände auch ohne Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge eine genügende Siedlungsqualität. Letztere hängt zudem mehrheitlich von weiteren Faktoren wie insbesondere auch Gestaltung der Aussenräume aber auch von der architektonischen Qualität der Gebäude ab. Gerade in diesem Zusammenhang erweisen sich die Proportionsvorschriften als wichtiger Bestandteil der traditionellen Baukultur der Gemeinde, weshalb daran festgehalten wird.

2.3.2 Abschaffung der Begrenzung der Gebäudefläche

Vorab wird auch auf die Ausführungen zur Abschaffung der Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge verwiesen, die im Wesentlichen auch für die Abschaffung der Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudefläche zutreffen.

Einerseits werden die maximalen Gebäudevolumen wesentlich über die Gebäudelänge sowie die Proportionsvorschriften gesteuert. Andererseits steht einem Gebäude mit einer grösseren Gebäudefläche nichts entge-

gen, zumal solche Vorhaben auch die übrigen Bestimmungen betreffend die Baugestaltung einhalten muss.

2.3.3 Erweiterte Reduktionsmöglichkeit Gebäudeabstand

Im Falle der Einräumung von Näherbaurechten durfte der Gebäudeabstand bisher bis auf 6 m reduziert werden. Neu soll er bis auf 4 m reduziert werden dürfen. Selbstverständlich sind in diesen Fällen die daraus resultierenden strengeren Anforderungen an den baulichen Brandschutz zu beachten.

2.4 Bemerkungen zu den einzelnen Artikeln

Einführung	Der Kommentar zum Mehrwertausgleich wurde an die neue Situation angepasst.
Art. 1 Geltungs- bereich	Der Inhalt der baurechtlichen Grundordnung wurde mit dem neuen Zonenplan «Gewässerraum» (Stand: Entwurf vor der Mitwirkung) ergänzt.
Art. 4 Besitzstands- garantie	Die nicht mehr geltenden gesetzlichen Grundlagen werden nicht mehr aufgezählt.
Art. 7 Infrastruktur- kosten	Art. 7 wurde an die neuen Bestimmungen im Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe angepasst. Der Abschluss anderer Infrastrukturabgaben bleibt nach wie vor möglich.
Art. 9 Hauszufahrt	Der Begriff wurde an diejenigen der übergeordneten Gesetzgebung angepasst.
Art. 12 Proportionen	Vgl. zur Gebäudehöhe die Ausführungen in Ziffer 2.2.2. Mit der vorgesehenen Lösung kann Art. 12 BMBV-konform gemacht werden.
Art. 13 Fassaden- gestaltung	Wurde an die BMBV angepasst und es wurde auf besondere Gestaltungsvorschriften für exponierte Stellen verzichtet. Die allgemeine Bestimmung genügt. Die allgemeine Bestimmung wurde zudem leicht angepasst. Neu gilt, dass die Hauptfassade mehrheitlich in Holz gestaltet werden muss, sodann gilt, dass bei Geschossen, deren OK Rohbau über 1.80 m (Durchschnittsmass) über dem massgebenden Terrain liegen, die Hauptfassade ganz in Holz gestaltet werden muss, die übrigen Fassaden zu je 50%.
Art. 15 Dachform	<p>Abs. 1: Auf die Festlegung eines Masses für eine geringere Dachneigung hat sich nicht als geeignet und somit als erforderlich erwiesen.</p> <p>Abs. 2, Kreuzfirste: Wurde an die Praxis angepasst. Zudem ist nun klar, dass Kreuzfirste nur unter den Voraussetzungen von Art. 26 BauG (Ausnahmebewilligung) zugelassen werden dürften.</p>

	Abs. 3: Anpassung an BMBV
	Abs. 4: vgl. dazu die Ausführungen zu Art. 12
Art. 16 Dachaufbauten	<p>Abs. 1: Es werden neu einzelne Dachflächenfenster in der Grösse bis zu 1.4 m² statt wie bisher bloss 1.2 m² gestattet.</p> <p>Abs. 2: Mit Ausnahme der K-Objekte (vgl. Abs. 3) sollen grössere Giebel und Dachschlepper gestattet werden (1/2 statt bloss 1/3 der unterliegenden Gebäudelänge oder -breite).</p> <p>Abs. 3 wurde an die BMBV angepasst.</p> <p>Abs. 4 wurde präzisiert und vereinfacht.</p>
Art. 17 Bedachungsmaterial	Abs. 1 und 2 wurden zusammengefasst.
Art. 20 Gestaltung von kleineren Gebäuden, vorspringenden Gebäudeteile sowie An- und Kleinbauten	<p>Vgl. dazu auch die Ausführungen in Ziffer 2.2.8.</p> <p>Die BMBV lässt den Begriff der Nebenbauten nicht mehr zu. Zudem enthalten An- und Kleinbauten lediglich Nebennutzflächen, dürfen also nicht bewohnt sein. Art. 20 wurde an die BMBV angepasst.</p>
Art. 21 Gebäudefläche	Vgl. dazu die Ausführungen oben unter Ziffer 2.2.1 und 2.3.2.
Art. 22 Bauabstand von öffentlichen Strassen	Wurde an die aktuelle Gesetzgebung angepasst.
Art. 23 Gewässerraum	Separates Verfahren (Stand: Entwurf vor der Mitwirkung)
Art. 25 Abstandsvorschriften gegenüber Zonen für öffentliche Nutzungen und Landwirtschaftszonen	Da die Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge ohnehin abgeschafft worden sind, kann auf den bisherigen Vorbehalt verzichtet werden.
Art. 26 Bauabstand gegenüber nachbarlichem Grund	<p>Der Artikel wurde mit Marginalien gegliedert.</p> <p>Abs. 1: Betreffend Abschaffung der Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge vgl. Ziffer 2.3.1 hievor.</p>

Die Definitionen des grossen und des kleinen Grenzabstands wurden an die BMBV angepasst. Zudem wird festgehalten, dass der grosse Grenzabstand i.d.R. auf der besonnten Längsseite bei Hanglagen jedoch auf der südseitigen Giebelfassade des Gebäudes vorzusehen ist. Damit wird einem wichtigen Anliegen aus der Praxis Rechnung getragen.

aArt. 28 Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschlag	Wurde aufgehoben; vgl. dazu die Ausführungen in Ziffer 2.3.1.
Art. 27 Bauabstände für kleinere Gebäude sowie An- und Kleinbauten	Vgl. dazu die Ausführungen in Ziffer 2.2.8 hievorig. Jedoch wurde Abs. 1 (Abstand von kleineren Gebäuden) mit den Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum ZGB (EG ZGB) harmonisiert. Diese fordern einen Abstand von mindestens 3 m für derartige Gebäude (bisher bewohnte An- und Nebenbauten). Mit Zustimmung des Nachbarn kann der Abstand unterschritten werden (vgl. Art. 32).
Art. 28 Vor- und rückspringende Gebäudeteile, Einfriedungen	Vgl. dazu auch die Ausführungen in Ziffer 2.2.6 hievorig. Die nach BMBV erforderlichen Ergänzungen betreffend die vorspringenden Gebäudeteile finden sich in den Absätzen 1 bis 4 (neu). Der bisherige Absatz 4 wurde inhaltlich unverändert zum Absatz 5.
Art. 29 Bauabstände für unterirdische Bauten und Unterverbauten	Vgl. dazu die Ausführungen oben unter Ziffer 2.2.3
Art. 30 Unterschreiten der Bauabstände (...)	Anpassung an BMBV
Art. 31 Gebäudeabstand	Wurde an die BMBV angepasst. Zudem soll der Gebäudeabstand auch bei bewohnten Gebäuden, feuerpolizeiliche und gesundheitspolizeiliche Anforderungen bleiben selbstverständlich vorbehalten, bis auf 4 m reduziert werden können.
aArt. 34 Geschosse und 35 Geschosshöhe	Die Anpassung an die BMBV wird zum Anlass genommen, auf die Begrenzung der zulässigen Anzahl Vollgeschosse zu verzichten (vgl. dazu auch Ziffer 2.2.5 hievorig).
Art. 32 Fassadenhöhe	Anpassung an die BMBV (vgl. dazu auch die Ausführungen unter Ziffer 2.2.2 hievorig).
Art. 33 Dachausbau	Es soll in jedem Fall alles zulässig sein, was aufgrund der Kantonalen Denkmalpflege als richtig beurteilt wird und es sollen nicht noch weitere kommunale Beschränkungen auferlegt werden, weshalb Abs. 2 aufgehoben

ben wird. Die gesundheitspolizeilichen Vorschriften gelten ohnehin, was nicht noch besonders festgelegt werden muss.

Art. 36 Gewerbezone	Die massgebende SIA Norm wird bezeichnet.
Art. 37 Dorfkernzonen	Anpassung an BMBV.
Art. 41 (ZPP) und 42 (ZÖN)	Anpassung an BMBV. Bei den ZÖN erfolgte zudem eine Aktualisierung aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten. Aufgrund der Aktualisierung mussten teilweise neue baupolizeiliche Masse festgelegt werden (bspw. ZÖN e). Zudem hat sich gezeigt, dass im Falle einer Erweiterung der Oberstufenschule Reichenbach und/oder der Schule Faltschen die Bestimmungen zur ZÖN h und i betreffend die Grundzüge der Überbauung, welche sich am bestehenden Bestand orientiert, untauglich und unpraktisch sind. Die Gemeinde hat sich daher entschieden, für künftige Vorhaben festzulegen, dass die Bestimmungen der Zone G Anwendung finden.
Art. 44 Bauten auf Bahnareal	Es hat sich gezeigt, dass Bedarf besteht, zu regeln, was für andere Vorhaben gilt. Die Vorschriften der WG 2 entsprechen den tatsächlichen Verhältnissen und den potenziellen Nutzungsmöglichkeiten am besten.
Art. 45 – Überbauungsordnungen	Wurden aktualisiert.
Art. 46 Baupolizeiliche Masse	Wurden an die BMBV und die neuen Vorschriften betreffend Kulturland angepasst.
Art. 47 Landwirtschaftszone	Die bisher fehlende Lärmempfindlichkeitsstufe wurde zugewiesen.
Art. 48 Baudenkmäler	Wurde entschlackt. Der Bezug der Fachstelle richtet sich nach dem übergeordneten Recht. Dieses wird in den Erläuterungen wörtlich wiedergegeben.
Art. 57 Bauverwalter/in und Bauinspektor/in	Die Begriffe wurden der Gemeindeorganisation entsprechend angepasst.
Art. 58 Widerhandlungen	Der Absatz 2 kam bisher nie zur Anwendung und die Strafbestimmungen nach Art. 50 BauG gehen ohnehin vor und sind umfassend. Es bleibt damit faktisch kein Raum für zusätzliche Strafen.
Anhang C	Wurde an die BMBV angepasst.

Anhang D

Auf die Wiedergabe der Erlasse wird verzichtet. Diese war sowieso äusserst umfangreich und wäre kurz nach Erlass des Baureglements bereits wieder veraltet. Ein Verweis auf die Fundstellen erscheint zweckmässiger.

3. Auswirkungen

Die Anpassungen der baurechtlichen Grundordnung an die Bestimmungen der BMBV hat keine Auswirkungen auf Umwelt-, Natur- und Heimatschutzanliegen. Die bewährten Bestimmungen zur Qualität des Bauens insbesondere auch zum Schutz der Baudenkmäler, des Ortsbildes sowie der Schutzgebiete und -objekte bleiben bestehen.

4. Verfahren

4.1 Terminplan

Die vorliegende Anpassung des Baureglements an die BMBV sowie die Ergänzung der baurechtlichen Grundordnung mit dem Zonenplan Gewässerraum erfolgen im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff. BauG mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung. Es wird folgender Terminplan angestrebt:

Öffentliche Mitwirkung	30. April – 30. Mai 2019
Auswertung Mitwirkung	Juni 2019
Verabschiedung zu Handen Vorprüfung	20. Juni 2019
Kantonale Vorprüfung	Juli 2019 bis März 2020
Bereinigung / Beschluss Gemeinderat zu Handen öffentlicher Auflage	März bis November 2020
Öffentliche Auflage	November/Dezember 2020
Evtl. Einspracheverhandlungen	Januar/Februar 2021
Beschluss Gemeinderat	März 2021
Beschluss Gemeindeversammlung	Mai/Juni 2021
Kantonale Genehmigung	anschliessend

4.2 Mitwirkung

4.2.1 Durchführung

Die Mitwirkung wurde mit einer öffentlichen Auflage der Vorlage vom 30. April bis 30. Mai 2019 gewährt. Im Rahmen der Mitwirkung können alle Personen und Organisationen Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einreichen.

4.2.2 Ergebnis

Von der Mitwirkung wurde kein Gebrauch gemacht.

4.3 Vorprüfung

4.3.1 Gegenstand und Umfang

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung prüft die Anpassungen des GBR unter Einbezug allenfalls weiterer betroffener Fachstellen im Rahmen von Art. 118 BauV vor.

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können.

4.3.2 Ergebnis

Artikel	Genehmigungsvorbehalt	Stellungnahme der Gemeinde
----------------	------------------------------	-----------------------------------

Artikel	Genehmigungsvorbehalt	Stellungnahme der Gemeinde
Einführung, Mehrwertausgleich	Sollte das Mehrwertabgabereglement bis zur Genehmigung dieser Teilrevision nicht erlassen worden sein, muss der vorliegende Absatz umgeschrieben werden.	Das MWAR wurde zwischenzeitlich beschlossen, womit sich eine Anpassung/Koordination erübrigt.
Art. 13 Abs. 1	Der Begriff Obergeschoss ist nicht BMBV-konform und muss bspw. durch den Begriff Vollgeschoss nach Art. 18 BMBV ersetzt werden.	Der Begriff Obergeschoss kann nicht ohne Weiteres durch den Begriff «Vollgeschoss» ersetzt werden. Hier geht es v.a. um die Geschosse über dem Sockelgeschoss (<i>lex Chalet</i>). Neu gilt die Gestaltungsvorschrift für Geschosse, deren OK Fussboden das massgebende Terrain um ein festgelegtes Mass überschreiten – dazu auch Ziffer 2.3. hiervor).
Art. 15 Abs. 4	Hier handelt es sich um eine Gestaltungsvorschrift. Dennoch sind Begriffe gemäss BMBV zu verwenden. Vorliegend handelt es sich um die sichtbare giebelseitige Fassadenhöhe und die sichtbare traufseitige Fassadenhöhe. Dies ist zu korrigieren.	Baureglement wurde gemäss Genehmigungsvorbehalt angepasst.
Art. 16 Abs. 1	Statt dem Begriff entsprechende Fassadenlänge ist hier vom dazugehörigen, darunterliegenden Fassadenabschnitt zu sprechen.	Baureglement wurde gemäss Genehmigungsvorbehalt angepasst.
Art. 16 Abs. 2	Hier werden die Dachaufbauten aus dem Artikel gestrichen. Was gilt nun für diese? Dies ist durch die Gemeinde zu klären. Statt von der Geschosslänge ist von der Gebäudelänge oder -breite zu sprechen.	Baureglement wurde gemäss Genehmigungsvorbehalt angepasst.

Artikel	Genehmigungsvorbehalt	Stellungnahme der Gemeinde
Art. 16 Abs. 3	Auch hier ist der Begriff Fassadenlänge wie in Art. 16 Abs. 1 zu korrigieren.	Baureglement wurde gemäss Genehmigungsvorbehalt angepasst.
Art. 16 Abs. 4	Der Begriff Aufbauten ist durch den Begriff Dachaufbauten zu ersetzen.	Baureglement wurde gemäss Genehmigungsvorbehalt angepasst.
Art. 20 Abs. 1	Der Begriff kleine anrechenbare Grundfläche ist nicht BMBV-konform. Es gibt nach Art. 30 Abs. 2 BMBV lediglich eine anrechenbare Gebäudefläche. Die Definition dieser Gebäude ist daher so nicht möglich.	Baureglement wurde gemäss Genehmigungsvorbehalt angepasst. Nach neuer Genehmigungspraxis heissen solche Gebäude nun «kleinere Gebäude».
Art. 20 Abs. 2	Wintergärten sind vorspringende Gebäudeteile gemäss Art. 10 BMBV. Sie müssen daher wie diese definiert werden, weshalb die vorliegende Regelung nicht genehmigungsfähig ist.	Siehe Ausführungen zu Art. 30 GBR
Art. 23 (Nach Stand Vorprüfung: Art. 24)	Vgl. Ziffer 3 dieses Berichts.	Das Planungsgeschäft «Festlegung der Gewässerräume» (Stand: Entwurf vor der Mitwirkung) wird voraussichtlich nicht mit dem vorliegenden Planungsgeschäft zur Genehmigung eingereicht. Art. 23 wird daher erst später angepasst.
Art. 26 Abs. 1 (Nach Stand Vor- prüfung: Art. 27 Abs. 1)	Der Begriff gewachsener Boden ist nicht BMBV-konform und muss durch das massgebende Terrain gemäss Art. 1 BMBV ersetzt werden. Darüber hinaus müssen gemäss Art. 31 GBR auch Unterniveaubauten und unterirdische Bauten einen Grenzabstand einhalten. Unterniveaubauten ragen auch über das massgebende Terrain hinaus. Damit keine Diskrepanz zwischen Art. 27 Abs. 1 GBR und Art. 31 GBR entsteht, muss der vorliegende Absatz ergänzt werden, dass Unterniveaubauten abstandsprivilegiert sind.	Baureglement wurde gemäss Genehmigungsvorbehalt angepasst. In Art. 26 Abs. 1 wird neu festgehalten, dass mit Ausnahme der besonderen Abstandsregelungen nach Art. 29 bis 31 GBR die gegenüber dem nachbarlichen Grund in Art. 50 GBR festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände einzuhalten sind.
Art. 26 Abs. 2 (Nach Stand Vor- prüfung: Art. 27)	Aus unserer Sicht gibt es nur eine beschattete Längsseite. Die Änderungen sind zu entfernen.	Baureglement wurde gemäss Genehmigungsvorbehalt angepasst.

Artikel	Genehmigungsvorbehalt	Stellungnahme der Gemeinde
Abs. 2)		
Art. 27 Abs. 1 (Nach Stand Vor- prüfung: Art. 29 Abs. 1)	Weder Gebäude noch Gebäudeteile mit kleiner anrechenbarer Grundfläche sind BMBV-konform. Für die Gebäude mit kleiner anrechenbarer Grundfläche verweisen wir auf die Ausführungen zu Art. 20 Abs. 1 GBR. Bei den beschriebenen Gebäuden handelt es sich zudem um vorspringende Gebäudeteile, welche in Art. 30 GBR separat geregelt werden. Der Absatz ist daher vollständig zu streichen.	Art. 29 und 30 wurden gemäss der neuen Genehmigungspraxis des AGR angepasst.
Art. 27 Abs. 2 (Nach Stand Vor- prüfung: Art. 29 Abs. 2)	Allerdings wird bei der Umsetzung der BMBV die Fh tr auf 4.5 m erhöht, womit es sich um eine materielle Änderung handelt. Da die KDP dieser implizit nicht zustimmen kann, ist eine Erhöhung nicht möglich. Das maximale Mass der Fh tr ist daher auf 4.0 m zu beschränken.	Nach Art. 13 Abs. 1 BauG werden die Bauweise, die Stellung der Bauten, ihre Abmessung und Geschosszahl sowie die architektonische Gestaltung durch die Vorschriften der Gemeinde geregelt. Es ist also Sache der Gemeinde die zulässige max. Höhe von An- und Kleinbauten frei zu bestimmen. Diese Zuständigkeitsordnung vermag auch eine Beurteilung der KDP nicht brechen. Das Höhenmass wird daher nicht angepasst. Das mit dieser Anpassung eine materielle Änderung ergeht, ist sich die Gemeinde bewusst, sie ist sich insbesondere bewusst, dass für das Festlegen des zulässigen Höhenmass bei An- und Kleinbauten die Planbeständigkeit durchbrochen wird.
Art. 28 Abs. 1 (Nach Stand Vor- prüfung: Art. 30 Abs. 1)	Der Begriff Bauteile ist durch Gebäudeteile zu ersetzen.	Baureglement wurde gemäss Genehmigungsvorbehalt angepasst.
Art. 28 All- gemein (Nach Stand Vorprüfung:	Die Regelung der vorspringenden Gebäudeteile ist in dieser Form nicht BMBV-konform umgesetzt und daher nicht genehmigungsfähig.	Die Bestimmung wurde angepasst, insb. wurde Art. 20 Abs. 2 in Art. 30 (Abs. 1 ^{bis} und Abs. 4) integriert.

Artikel	Genehmigungsvorbehalt	Stellungnahme der Gemeinde
Art. 30)		
Art. 29 Abs. 1 (Nach Stand Vor- prüfung: Art. 31 Abs. 1)	Es gibt keine unterirdischen Bauteile. Der Begriff ist hier zu löschen	Baureglement wurde gemäss Ge- nehmigungsvorbehalt angepasst.
Art. 30 Abs. 1 (Nach Stand Vor- prüfung: Art. 32 Abs. 1)	In diesem Absatz muss ergänzt werden, dass auch die vorgeschriebene Gebäu- delänge gemäss Art. 12 BMBV eingehal- ten werden muss.	Baureglement wurde gemäss Ge- nehmigungsvorbehalt angepasst.
Art. 31 Abs. 4 (Nach Stand Vor- prüfung: Art. 33 Abs. 4)	Vgl. Ausführungen zu Art. 20 Abs. 1 GBR.	Baureglement wurde gemäss Ge- nehmigungsvorbehalt angepasst.
Art. 31 Abs. 6 (Nach Stand Vor- prüfung: Art. 33 Abs. 6)	Auch hier muss ergänzt werden, dass ein Zusammenbau nur zulässig ist, wenn die vorgeschriebene Gebäudelänge gemäss Art. 12 BMBV eingehalten wird.	Baureglement wurde gemäss Ge- nehmigungsvorbehalt angepasst.
AArt. 34 Und 35	Diese beiden Artikel werden gelöscht. Hierdurch passt die Nummerierung der nachfolgenden Artikel nicht mehr. Dies ist zu bereinigen.	Die Nummerierung ist angepasst worden.
Art. 32 Abs. 1 (Nach Stand Vor- prüfung: Art. 36 Abs. 1)	Abgrabungen sind auf eine Fassaden- seite zu beschränken (vgl. BSIG vom März 2018 Nr. 7/721.3/1.1, S.7). Der Begriff Fassadenbreite ist durch betroffene Fassade zu ersetzen.	Baureglement wurde gemäss Ge- nehmigungsvorbehalt angepasst. Aufgrund dieses Vorbehaltes sowie aufgrund der Konkretisierung der Festlegung des oberen Referenz- punktes bei der Fassadenhöhe gemäss AGR Newsletter (Nr. 24, Dezember 2019) wurden die Fassa- denhöhen allgemein erhöht (vgl. Ziffer 2.2.2. hiervor).

Artikel	Genehmigungsvorbehalt	Stellungnahme der Gemeinde
Art. 32 Abs. 3 (Nach Stand Vor- prüfung: Art. 36 Abs. 3)	Der Begriff gewachsener Boden ist durch das massgebende Terrain gemäss Art. 1 BMBV zu ersetzen.	Baureglement wurde gemäss Genehmigungsvorbehalt angepasst.
Art. 32 Abs. 6 (Nach Stand Vor- prüfung: Art. 36 Abs. 6)	Da zudem rückspringende Gebäudeteile nach Art. 11 BMBV offenbar privilegiert behandelt werden sollen, sind hierzu Vorschriften im GBR aufzunehmen. Entweder ist daher ein neuer Artikel einzufügen oder Art. 29 GBR um einen entsprechenden Absatz zu ergänzen.	Die Bestimmung regelt die Gebäudestaffelung. Es geht hierbei nicht um rückspringende Gebäudeteile nach Art. 11 BMBV. Der Artikel wurde dahingehend präzisiert.
Art. 41 Abs. 1 (Nach Stand Vor- prüfung: Art. 45 Abs. 1)	Gemäss BMBV gibt es keine kleinen Gebäude. Hier muss eine andere Definition gewählt werden.	Baureglement wurde gemäss Genehmigungsvorbehalt angepasst.
Art. 42 Abs. 2 E (Nach Stand Vorprüfung: Art. 46 Abs. 2 Bst. E)	Bei dieser Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) werden materielle Änderungen vorgenommen. Für diese (insb. für die Infrastrukturbauten) sind nun baupolizeiliche Grundzüge festzulegen.	Baureglement wurde gemäss Genehmigungsvorbehalt angepasst. Es wurden baupolizeiliche Masse festgelegt (Fh tr = 3.5 m; GL = 10 m).
Art. 42 Abs. 2 Bst. h und i (nach Stand Vor- prüfung: Art. 46 Abs. 2 Bst. h und i)	Bei diesen beiden ZöN werden materielle Änderungen vorgenommen und neue eine bauliche Erweiterung ermöglicht. Im EB wurde zu diesem Thema lediglich vermerkt, dass die ZöN aktualisiert und an die bestehenden Gegebenheiten angepasst wurden. Diese Aussage genügt nicht, um eine materielle Änderung zu begründen. Es ist darzulegen, weshalb hier nun zusätzlich zu der bestehenden Überbauung eine bauliche Erweiterung vorgesehen, bzw. ermöglicht wird.	Die Ausführungen in Ziffer 2.4 hievore wurden präzisiert, womit der Genehmigungsvorbehalt als überholt gilt.
Art. 42 Abs. 2 Bst. l, m und p (nach Stand Vorprüfung:	Bei diesen drei ZöN handelt es sich um ehemalige Schulstandorte. An diesen ZöN werden materielle Änderungen vorgenommen und der Zweck «Schule» aus den Zweckbestimmungen gestri-	Die Wohnnutzung ist in der ZöN nur gestattet, wenn sie im Verhältnis zur Gesamtnutzung untergeordneter Natur ist. Das Baureglement wurde dahingehend angepasst, bzw. prä-

Artikel	Genehmigungsvorbehalt	Stellungnahme der Gemeinde
<p>Art. 46 Abs. 2 Bst. l, m und p)</p>	<p>chen. Stattdessen wird als neuer Zweck «Ehemaliges Schulhaus» aufgenommen. Diese Zweckbestimmung alleine rechtfertigt nicht den Titel einer ZöN. Insbesondere dann nicht, wenn neben einem Turnplatz und allenfalls ein Kindergarten auch Wohnraum zulässig ist. In einer ZöN kann eine Wohnnutzung nur als untergeordnete Nebennutzung zu weiteren öffentlichen Nutzungen ermöglicht werden. Die Bezeichnung der ZöN als ehemaliges Schulhaus impliziert, dass diese Gebäude nun stärker bzw. hauptsächlich für Wohnnutzungen genutzt werden können.</p> <p>Es gilt daher zu klären, welcher Zweck mit dieser Änderung verfolgt wird. Sofern eine weitergehende Wohnnutzung ermöglicht werden soll, sind die ZöN in eine entsprechende Regelbauzone umzuzonen. Andernfalls ist in der Zweckbestimmung der ZöN klar zu vermerken, dass Wohnen nur als untergeordnete Nebennutzung erlaubt ist. Die Änderungen sind im EB darzulegen und zu begründen.</p>	<p>zisiert.</p>
<p>Art. 46 Abs. 1 (nach Stand Vor- prüfung: Art. 50 Abs. 1)</p>	<p>Die Aufzählung ist anzupassen, da die Gebäudehöhen, die Geschoszzahlen und die anrechenbaren Gebäudeflächen nicht mehr verwendet werden.</p>	<p>Baureglement wurde gemäss Genehmigungsvorbehalt angepasst.</p>
<p>Art. 46 Abs. 2 (nach Stand Vor- prüfung: Art. 50 Abs. 2)</p>	<p>Der Begriff Gebäudehöhe ist nicht BMBV-konform. Neu verwendet die Gemeinde die Definition der Fassadenhöhe traufseitig nach Art. 12 BMBV. Zudem ist auch die Geschoszzahl zu streichen, da die Gemeinde diese nicht mehr verwendet.</p>	<p>Baureglement wurde gemäss Genehmigungsvorbehalt angepasst.</p>
<p>Art. 46 Abs. 3 (nach Stand Vor- prüfung: Art. 50 Abs. 3)</p>	<p>Korrekterweise möchte die Gemeinde die Unterscheidung zwischen der oberirdischen Geschossflächenziffer GFZo und der unterirdischen Geschossflächenziffer regeln. Hierbei verweist sie auch, wie vom AGR empfohlen, auf die Regelung in der Bauverordnung zum</p>	<p>Baureglement wurde gemäss Genehmigungsvorbehalt angepasst.</p>

Artikel	Genehmigungsvorbehalt	Stellungnahme der Gemeinde
Anhang A Zsf A Abs. 2	Kulturlandschutz. Allerdings genügt die Definition in der Hinweisspalte so nicht, da diese keine Rechtsverbindlichkeit entfaltet. Der Verweis auf die Definition ist daher normativ im GBR festzulegen. Anstelle von Länge und Breite muss hier von Gebäudelänge und Gebäudebreite gemäss Art. 12 f. BMBV gesprochen werden.	Baureglement wurde gemäss Genehmigungsvorbehalt angepasst.
Skizze S 50, 51	Die Skizzen sind anzupassen. Der obere Messpunkt der Fh tr ist der Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und somit OK Sparren und nicht OK Dachschalung.	Die Skizzen wurden angepasst.
Skizze S. 53	Siehe Ausführungen zu Art. 15 GBR. Die Skizze ist zu präzisieren.	Die Skizzen wurden angepasst.

Die Genehmigungsbehörde (AGR) hat zudem noch Empfehlungen und Hinweise ausgesprochen. Die Gemeinde hat diese geprüft und teilweise übernommen. Die nachstehende Übersicht zeigt, welche Empfehlungen und Hinweise übernommen und welche dankend zur Kenntnis genommen worden sind.

Artikel	Empfehlungen AGR	Stellungnahme der Gemeinde
---------	------------------	----------------------------

Artikel	Empfehlungen AGR	Stellungnahme der Gemeinde
Art. 16 Allgemein	Wir empfehlen an dieser Stelle auch die technisch bedingten Dachaufbauten gemäss Art. 414 Abs. 5 GBR zu regeln. Ansonsten müssten diese innerhalb der definierten Fassadenhöhe traufseitig (FH tr) liegen.	Die Gemeinde dankt für die Empfehlung, verzichtet aber auf eine entsprechende Festlegung.
Art. 17 Abs. 2	Die Regelung ist aufgrund des ergänzten Art. 17 Abs. 1 GBR unklar. Aktuell wären hier nun auch glänzende Materialien erlaubt. Wir empfehlen, diesen Absatz ebenfalls zu präzisieren.	Die Gemeinde dankt für die Empfehlung, verzichtet aber auf eine entsprechende Präzisierung.
Art. 20 Abs. 1	Wir empfehlen, für diese Gebäudetypen mit einer anrechenbaren Gebäudefläche bis xx m2 zu regeln.	Das Baureglement wurde gemäss Empfehlung angepasst.
Art. 20 Abs. 2	Wir empfehlen, diesen Absatz zu löschen und eine BMBV-konforme Lösung nach Art. 10 BMBV bei der allgemeinen Regelung zu den vorspringenden Gebäudeteilen in Art. 30 GBR aufzunehmen.	Vgl. Ausführungen zum dazugehörigen Genehmigungsvorbehalt und vgl. die daraus ergangenen Anpassungen.
Art. 32 Abs. 3 (nach Stand Vorprüfung: Art. 36 Abs. 3 Abs. 1)	Wir empfehlen, eine Regelung bezüglich möglicher technisch bedingter Dachaufbauten aufzunehmen. Andernfalls sind solche Aufbauten nicht zulässig.	Die Gemeinde dankt für die Empfehlung, verzichtet aber auf eine entsprechende Aufnahme.

Artikel	Hinweise AGR	Stellungnahme Der Gemeinde
---------	--------------	----------------------------

Artikel	Hinweise AGR	Stellungnahme Der Gemeinde
Planbeständigkeit	Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass nur die Änderungen genehmigt werden, welche ausdrücklich in Rot als solche gekennzeichnet sind.	Die «Einfärbungen» wurden überprüft und wo nötig angepasst.
Art. 9	Alle vorgenommenen Änderungen, welche nicht mit der formellen Umsetzung der BMBV begründet werden können, unterliegen ab dem Genehmigungszeitpunkt der Planbeständigkeit nach Art. 21 Abs. 2 RPG.	Bei den Bestimmungen, bei den materielle Änderungen ergehen, wird die Planbeständigkeit durchbrochen. Dies ist sich die Gemeinde bewusst.
Art. 27 Abs. 2 (nach Stand Vor- prüfung: Art. 29 Abs. 2)	Die KDP fordert im Fachbericht vom 15. August 2019, dass die Fh tr für An- und Kleinbauten auf maximal 3.5 m beschränkt wird. Dieser Genehmigungsvorbehalt kann nicht übernommen werden, da bereits heute eine mittlere Gebäudehöhe von 4.0 m zulässig ist und mit der vorliegenden technischen Umsetzung keine Verschärfung gefordert werden kann.	Die Forderung der KDP wird zur Kenntnis genommen. Das GBR wird aber (vorerst) nicht angepasst.
Art. 29 Abs. 3 (nach Stand Vor- prüfung: Art. 31 Abs. 1)	Diese Präzisierung der Unterniveaubauten ist aus Sicht des AGR grundsätzlich möglich, aber wohl nur schwer anwendbar. Dies, da die Berechnung ab dem massgebenden Terrain und nicht ab dem fertigen Terrain erfolgt. Das zulässige Mass von 1.2 m im Mittel würde bei einer gesamt- haft freiliegenden Fassade daher wohl nur im sehr steilen Gelände nicht überschritten werden.	Die Gemeinde dankt für den Hinweis, verzichtet aber auf eine entsprechende Präzisierung.
Art. 32 Abs. 3 (nach Stand Vor- prüfung: Art. 36 Abs. 3)	Zudem stellt sich die Frage, ob die Gemeinde absichtlich keine Attikageschosse zulässt und diese deshalb nicht regelt.	Die Gemeinde beabsichtigt auch künftig keine Attikageschosse zuzulassen.
Art. 46 Abs. 1 (nach Stand Vor- prüfung: Art. 50 Abs. 1)	Nach neuer Praxis sind die Anbauten nicht mehr zwingend an die Gebäudelänge anzurechnen. Vorliegend werden die Anbauten an die Gebäudelänge angerechnet. Sofern die Gemeinde dies anders regeln möchte, weisen wir darauf hin, dass im Baureglement entsprechende Regelungen zu formulieren wären.	Die Gemeinde dankt für den Hinweis, verzichtet aber auf eine entsprechende Festlegung.

Artikel	Hinweise AGR	Stellungnahme Der Gemeinde
Art. 46 Abs. 1 (nach Stand Vor- prüfung: Art. 50 Abs. 1)	Der Verweis ist falsch. Korrekt wäre Art. 36 i.V.m. Art. 12 GBR	Die Verweise wurden überprüft und sofern erforderlich angepasst.
Art. 46 Abs. 3 (nach Stand Vor- prüfung: Art. 50 Abs. 3)	Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass die Umrechnung der AZ zur GFZo und die vorgenommene Rundung auf die nächste Stelle hinter dem Komma (ge- mäss S. 8 EB) zu einer materiellen Ände- rung führt.	Dem Hinweis kann nicht zuge- stimmt werden. Die geltende Um- rechnung ist AZ mal Faktor 1.1 (mit Auf- oder Abrunden). Diese Praxis wurde auch hier angewen- det.

4.4 Öffentliche Auflage / Einspracheverfahren

4.4.1 Gegenstand

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können Personen, die von der Planung betroffen sind, und berechnete Organisationen Einsprachen erheben. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen sucht die Gemeinde mit allfälligen Einsprechenden nach Lösungen.

4.4.2 Ergebnis

[Platzhalter]

4.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung wird das Amt für Gemeinden und Raumordnung über allfällige unerledigte Einsprachen entscheiden und die Anpassungen, sofern sie rechtmässig sowie mit dem übergeordneten Recht vereinbar sind, genehmigen.

