



Einwohnergemeinde Aeßlingen

georegio
atelier für raumentwicklung

Ortsplanungsrevision

Bericht zur Mitwirkung

Oktober 2018

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Aefligen

Autor: georegio ag, Benedikt Roessler, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf

Version	Datum	Inhalt
2	26.10.2018	Bericht zur Mitwirkung gemäss Beschluss Gemeinderat vom 23.10.2018

1 Einleitung

Der Einbezug der Bevölkerung spielt bei Ortsplanungen eine wichtige Rolle. Nach der Entwurfsphase konnte im September 2018 die offizielle Mitwirkung zur Ortsplanungsrevision der Gemeinde Aefligen durchgeführt werden. Die Informationsveranstaltung zur öffentlichen Mitwirkung fand am 6. September 2018 statt, es nahmen rund 45 Personen teil. Zudem fand eine Sprechstunde mit Vertretern der Arbeitsgruppe statt, die von einzelnen Grundeigentümern genutzt wurde.

Die Bevölkerung wurde durch eine offizielle Publikation auf die Mitwirkung aufmerksam gemacht. Alle Pläne, das Baureglement und der Bericht wurden zudem auf der Website der Gemeinde aufgeschaltet.

Auf der Gemeindeverwaltung wurden innerhalb der Frist 12 schriftliche Eingaben deponiert.

2 Liste der schriftlichen Mitwirkungseingaben

Ein- gabe Nr.	Name	Adresse
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		

*Anonym für Veröffentlichung
Bei Unklarheit bezgl. Nr. der eigenen Eingabe
bitte anfragen bei Gemeindeverwaltung*

3 Zusammenfassung der Mitwirkungseingaben

Die vorgebrachten Anliegen sind nachfolgend aufgeführt. Die Eingaben werden in Kurzform wiedergegeben und mit dem zugehörigen Entscheid des Gemeinderats ergänzt.

Die Zahlen in der Spalte «Nr.» beziehen sich auf die Liste der schriftlichen Mitwirkungseingaben.

Nr	Allgemeines	Zusammenfassung der Eingabe	Erläuterung	Entscheid Gemeinderat
1	Das aktuelle Resultat der Ortsplanungsrevision ist gut gelungen, die Revision zielt in die richtige Richtung, die vorgeschlagenen Massnahmen können mehrheitlich unterstützt werden. Insbesondere die Massnahmen betr. Verdichtung sind zu begrüssen.		–	<i>Wird zur Kenntnis genommen.</i>
1	Erläuterungsbericht Kapitel 6.1, Beschreibung passt nicht zum Planausschnitt.		Korrekt ist Parzellennummer 262, und nicht wie fälschlicherweise vermerkt Parzelle 252.	<i>Der Erläuterungsbericht wird korrigiert.</i>
3	Ab Dezember 2018 wird die Buslinie im Sinne eines dreijährigen Versuchsbetriebs bis nach Aefligen verlängert. Wir bitten Sie, dies im Erläuterungsbericht zu ergänzen.		–	<i>Der Erläuterungsbericht wird entsprechend ergänzt.</i>

Nr	Zonenplan Siedlung	Zusammenfassung der Eingabe	Erläuterungen	Entscheid Gemeinderat
3	Es wird beantragt, den gesamten Gebäudekomplex der BLS (Aufnahmegebäude und Güterschuppen) der Dorfzone zuzuweisen.		Mit der Zuweisung des Güterschuppens zur Dorfzone ergeben sich in Zukunft bei einem Abbruch und Neubau zusätzliche Bau- und Nutzungsmöglichkeiten.	<i>Dem Antrag wird gefolgt, der Güterschuppen wird ebenfalls der Dorfzone zugewiesen.</i>
1	Die Umzonung der Parzelle 297 ist nicht mit den betroffenen Nachbarn abgestimmt. Die Zustimmung der Nachbarn muss eingeholt werden. Aus Sicht der Eingebenden drängt sich diese Massnahme nicht auf.		Für die Abstimmung mit den Nachbarn wird das Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Im Rahmen der Mitwirkung wurde die Möglichkeit zur Stellungnahme durch die Nachbarn wahrgenommen.	<i>Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen.</i>
4, 9, 10	Aus folgenden Gründen sind die Eingebenden gegen eine Umzonung der Parzelle 297: – Die Parzelle grenzt an die Dorfzone, ist aber nicht aus dieser für den Verkehr erschlossen. Bei allfälligem Gewerbe auf dieser Parzelle		Ziel der Umzonung ist nicht primär die Ansiedlung eines Gewerbes im Wohngebiet, sondern die Ermöglichung eines Mehrfamilienhauses. Durch die leicht höhere Fassadenhöhe in der Dorfzone wird ein 2–	<i>Die Anliegen der Anwohner sind dem Gemeinderat wichtig.</i> <i>Der Gemeinderat hält dennoch gemäss den nebenstehenden Erläuterungen an der Umzonung der Parzelle 297 in die Dorfzone</i>

	entsteht ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf dem Lilienweg, was für das Quartier nicht gewünscht wird. – Der Anblick eines wunderschönen Bauernhauses würde den Eingebenden verwehrt. Der Liegenschaft am Bäckerweg würde jegliches Sonnenlicht entzogen und das Quartierbild verschandelt. – Aufgrund der Gefahrenkarte ist eine Aufschüttung des Terrains notwendig, woraus sich gegenüber bereits bestehenden Gebäuden erhöhte baupolizeiliche Masse ergeben. Durch die Umzonung würden die Fassaden und Gesamthöhe zusätzlich um jeweils einen Meter erhöht. – Auf der Bauzonenkarte der Gemeinde sind in der Dorfzone bereits genügend Baulandreserven vorhanden oder werden neu erschlossen. Hinter der Umzonung werden ausschliesslich finanzielle Interessen vermutet und nicht die Umsetzung der Vorgaben des Kantons. Es ist schade, dass solche Vorhaben unterstützt werden und die Gemeinde nicht im Sinne der Dorfbewohner handelt.	geschossiges Mehrfamilienhaus an diesem Standort möglich, dies entspricht der gewünschten Entwicklung. Es handelt sich bereits heute um eine rechtskräftige Bauzone, in der mit den genannten Auswirkungen auf die umgebenden Gebäude gebaut werden kann. Die Erhöhung der Fassadenhöhe um 1.0m gegenüber der Wohnzone führt nicht zu den genannten einschneidenden Auswirkungen auf die umliegenden Liegenschaften (Entzug jegliches Sonnenlicht, Verschandelung Quartierbild). Die umliegenden Wohnzonen sind vor übermässigen Lärmimmissionen durch die Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung (Wohnzone im ES II) geschützt.	<i>fest. Die von den Eingebenden genannten Auswirkungen können weitgehend widerlegt werden.</i>
5	Die Eingebenden sind aus den folgenden Gründen gegen eine Umzonung der Parzelle 297: – Rundherum um die ganze Parzelle sind nur Wohnhäuser = typische Wohnzone. – Noch höhere Bauten passen nicht ins Landschaftsbild auf dieser Parzelle. – Allfälliges Gewerbe würde zu Mehrverkehr, Lärmzunahme usw. führen, was in dieser Wohnzone nicht geht.	Die Haupt-Nutzungsart ist auch in der Dorfzone die Wohnnutzung. Die Hälfte des Siedlungsgebiets in Aeßlingen ist der Dorfzone zugeteilt, ohne dass dies zu den genannten negativen Auswirkungen auf das Ortsbild, Verkehr und Lärm führt. Eine zukünftige Nutzung auf der Parzelle 297 muss auch die Lärmgrenzwerte der umgebenden Zonen einhalten, negative Auswirkungen die über das gemäss der	<i>Die Anliegen der Anwohner sind dem Gemeinderat wichtig.</i> <i>Der Gemeinderat hält dennoch gemäss den nebenstehenden Erläuterungen an der Umzonung der Parzelle 297 in die Dorfzone fest. Die von den Eingebenden genannten Auswirkungen können weitgehend widerlegt werden.</i>

	– Alle Liegenschaftsbesitzer rundherum müssten wohl einen Minderwert der Immobilie in Kauf nehmen, falls neu eine Dorfzone erlaubt würde. Als Eigentümer wären wir davon direkt betroffen.	umliegenden Wohnzone zulässige Mass hinausgehen, sind somit ausgeschlossen.	
6, 8	Mit der Umzonung der Parzelle 297 von der Wohnzone in die Dorfzone können sich die Eingebenden nicht einverstanden erklären: – Mit der Dorfzone entsteht je nach Bauobjekt mehr Lärm und sicher mehr Personen und Autoverkehr über die Zufahrt Lilienweg. Je nach Lage/Ausrichtung der neuen Gebäude kämen deren Eingänge/Zufahrten/Wege direkt anschliessend an das Grundstück der Eingebenden zu liegen. – Je nach Tageszeit oder dauernd wäre eine verstärkte Lärm- und Verkehrsbelästigung sowie mehr Personenfluss zu ertragen, was die Wohn- und Lebensqualität massiv verschlechtern würde. – Die Umzonung kann auch zu einer Wertverminderung der angrenzenden Liegenschaft führen.	Die Hälfte des Siedlungsgebiets in Aeßlingen ist der Dorfzone zugeteilt, ohne dass dies zu den genannten negativen Auswirkungen auf das Ortsbild, Verkehr und Lärm führt. Eine zukünftige Nutzung auf der Parzelle 297 muss auch die Lärmgrenzwerte der umgebenden Zonen einhalten, negative Auswirkungen die über das gemäss der umliegenden Wohnzone zulässige Mass hinausgehen, sind somit ausgeschlossen.	<i>Die Anliegen der Anwohner sind dem Gemeinderat wichtig.</i> <i>Der Gemeinderat hält dennoch gemäss den nebenstehenden Erläuterungen an der Umzonung der Parzelle 297 in die Dorfzone fest. Die von den Eingebenden genannten Auswirkungen können weitgehend widerlegt werden.</i>
7	Die Baulandverlegung auf Parzelle 97 soll nach weiteren Abklärungen nicht mehr weiterverfolgt werden.	–	<i>Die Zonenplanänderung auf Parzelle 97 wird nicht weiterverfolgt, die Zonenabgrenzungen bleiben im heutigen Zustand</i>

Nr	Fusswegnetz	Zusammenfassung der Eingabe	Erläuterungen	Entscheid Gemeinderat
1	Das kommunale Fusswegnetz wird verbindlich festgelegt. Das Fusswegnetz ist unvollständig, z.B. werden heute als Schulwege genutzte Routen nicht ausgewiesen: Schachengässli – Bahnhofstrasse – Utzenstorfstrasse; Alte Rüttligenstrasse – Rüttlichenstrasse. Das Fusswegnetz sollte zusammen mit den Verantwortlichen der Schule überprüft und festgehalten werden.		Das Fusswegnetz basiert aus den Ergebnissen eines Workshops zum Beginn der Ortsplanungsrevision. Es wird gestützt auf die Rückmeldungen im Rahmen der Mitwirkung ergänzt.	<i>Einzelne Fusswegverbindungen (insb. Bahnhofstrasse, Schachengässli und Utzenstorfstrasse) werden zusätzlich aufgenommen. Auf eine Überprüfung zusammen mit den Verantwortlichen der Schule wird verzichtet, das Fusswegnetz soll die wichtigen Verbindungen abbilden und schlussendlich nicht jeden begehbaren Weg enthalten.</i>
4	Der eingezeichnete Schulweg verfügt im Abschnitt „Käsereiweg–Rüttligenstrasse“ über kein Trottoir und beinhaltet unübersichtliche Stellen für Kinder und Verkehr. Des Weiteren stehen häufig grosse landwirtschaftliche Maschinen des Bauernbetriebs am Strassenrand, was die Übersichtlichkeit weiter verschlechtert. Aus diesen Gründen wird dieser Schulweg nicht genutzt und der Weg Käsereiweg – Bahnhofstrasse bevorzugt. Der vorgeschlagene Weg ist weniger stark befahren und verfügt über die ganze Strecke über ein Trottoir. Die Gefahr für Schulkinder ist so reduziert.		Das Fusswegnetz basiert aus den Ergebnissen eines Workshops zum Beginn der Ortsplanungsrevision. Es wird gestützt auf die Rückmeldungen im Rahmen der Mitwirkung ergänzt.	<i>Der genannte Weg über Käsereiweg – Bahnhofstrasse wird als Schulweg aufgenommen.</i>
12	Aus Sicht der Baukommission ist die Sicherstellung des Fussweges von der Utzenstorfstrasse über die Bahnhofstrasse zum Bahnhof ein wichtiges Anliegen. Durch den neuen geplanten Busbetrieb wird die Situation für die Fussgänger immer prekärer. Der Sicherheitsaspekt ist zu berücksichtigen. Ebenfalls zu prüfen ist der Fussweg an der Rüttligenstrasse bei der Parzelle 117.02. Die Baukommission beantragt, dass an beiden Stellen ein ordentliches Trottoir bzw. ein Fussweg erstellt werden.		Beide Abschnitte sind im Fusswegnetz gemäss Zonenplan Landschaft und Erschliessung enthalten. Bauliche Massnahmen an diesen Stellen sind nicht inhaltlicher Gegenstand der Ortsplanungsrevision, der Antrag wird durch den Gemeinderat jedoch in diesem Rahmen geprüft.	<i>Der Gemeinderat unterstützt das Anliegen der Baukommission und erteilt dieser den Auftrag, die Sicherung dieser Abschnitte im Rahmen der rechtlichen und baulichen Möglichkeiten weiterzuverfolgen. Falls eine Realisierung aufgrund von bestehenden Bauten nicht möglich ist, wäre zumindest eine Sicherung und optische Abgrenzung mittels Farbstreifen zu prüfen.</i>

			<i>Im Zonenplan Landschaft und Erschliessung wird an der Bahnhofstrasse eine entsprechende Markierung (Verkehrsmassnahmen und Querungsstellen) ergänzt.</i>
--	--	--	---

Nr	Baureglement	Zusammenfassung der Eingabe	Erläuterungen	Entscheid Gemeinderat
1	Ausschluss Prostitutionsgewerbe: Das einzige solche Gewerbe ist heute in der Gewerbezone domiziliert, wo es heute auch Zonenkonform ist. Der Gemeinderat sollte diese Tatsache nun auf sich beruhen lassen.		Gestützt auf die Rückmeldung aus der Mitwirkung hat die Kommission die Vorgabe nochmals überprüft. Da die Aussicht auf eine Genehmigung ohnehin sehr klein war (Wirtschaftsfreiheit), wird die Bestimmung angepasst. Neu wird im Baureglement festgehalten, dass Gewerbe und Tätigkeiten, die dem Prostitutionsgewerbe zuzuordnen sind, nur in der Dienstleistungs- und Gewerbezone zulässig.	<i>Die Bestimmung im Baureglement wird angepasst. Gewerbe und Tätigkeiten, die dem Prostitutionsgewerbe zuzuordnen sind, sind nur in der Dienstleistungs- und Gewerbezone zulässig.</i>
2	Carports sind, wie im bisherigen Baureglement, mit einem Strassenabstand von 1.5m zu belassen. Die häusliche Nutzung des Bodens sowie möglichst wenige Einschränkungen im Baureglement helfen, die Gemeinde attraktiv zu machen.		Die Bestimmungen zu Carports und Garagen sollen mit dem neuen Baureglement harmonisiert werden. So wird etwa der bisher nötige Strassenabstand von Garagenzufahrten von 6.0m aufgehoben. Bei Carports hat sich in der Vergangenheit das Problem ergeben, dass sie zwar offen geplant, im Anschluss aber doch mit Seitenwänden ergänzt wurden. Dadurch ist die Verkehrssicherheit aufgrund von mangelnden Sichtachsen beeinträchtigt. Mit dem neuen Baureglement werden die Bau- und Nutzungsmöglichkeiten auch entlang von Strassen grundsätzlich verbessert. Im Fall der Carports wird aber die	<i>Der Gemeinderat hält an der Aufhebung der privilegierten Abstände von offenen Carports fest, es ist der normale Strassenabstand von 3.6m (Gemeindestrassen) resp. 5.0m (Kantonsstrasse) einzuhalten.</i>

		Verkehrssicherheit höher gewichtet als eine bauliche Nutzung des Strassenabstands.	
11	Der Eingebende äussert sich generell zur Überarbeitung des Baureglements und stellt die Vereinfachung, Kürzung und Entschlackung bzw. das Weglassen von einzelnen Regelungen in Frage. Insbesondere stellt er die Zweckmässigkeit der Fachberatung gemäss Art. 23 BauR in Frage, da diese in der Vergangenheit zu Schlüssen kam, die den aussagekräftigen Vorgaben im bisherigen Baureglement widersprachen. Es wird empfohlen, die sauberen und klaren Formulierungen aus dem heute gültigen BauR zu übernehmen, damit das künftige BauR nicht neue Probleme schafft.	Der Regelungsspielraum der Gemeinde ist relativ klein und muss sich insbesondere an der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen orientieren. Davon abweichende oder mit dieser Verordnung nicht vereinbare Vorgaben sind nicht zulässig. Aus diesem Grund orientiert sich die Gemeinde bei der Erstellung des Baureglements am Musterbaureglement des Kantons, gerade um zukünftige Auslegungsprobleme einzelner Vorschriften zu vermeiden.	<i>Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen.</i>
11	Art. 4, Gebäudelänge Wohnzone: Gemäss Baureglement soll neu eine Gebäudelänge von 35m gelten, im Erläuterungsbericht wird eine solche von 30m genannt. Es ist unklar, was gilt.	Es handelt sich um einen Fehler im Erläuterungsbericht, es soll eine Gebäudelänge von 35m gelten.	<i>Der Erläuterungsbericht wird korrigiert.</i>
11	Art. 4, Gesamthöhe Wohnzone: Die Gesamthöhe soll neu auf absolut 12m begrenzt werden. Die Zweckmässigkeit dieser Bestimmung wird in Frage gestellt, da damit zwei Dachgeschosse nicht möglich seien. Bei einer sinnvollen Breite für ein Mehrfamilienhaus würden trotz Anheben der Fassadenhöhe nur noch sehr flach geneigte Dächer möglich sein, die bisherige Dachneigung von 45° ist nicht mehr möglich.	Die baupolizeilichen Masse stellen maximale Masse dar, die nicht in jedem Fall ausgeschöpft werden müssen. Die genannte 45°-Neigung war bereits bisher an der obersten Grenze der zulässigen 20–45°. Möchte ein Grundeigentümer ein steileres Dach erstellen, hat er die Möglichkeit die Fassadenhöhe entsprechend zu reduzieren. Bei einer mittleren Dachneigung von 30° und der Ausschöpfung der Fassadenhöhe ist in der Wohnzone eine Gebäudebreite von 14m möglich. Bei einer (hohen) Geschosshöhe von 3m und einem Kniestock	<i>Die Gesamthöhe von 12 resp. 13m entspricht der gebauten Situation in Aefligen und ermöglicht die erwünschte Verdichtung, ohne grundsätzlich von der vorherrschenden 2-geschossigen Bauweise abzuweichen. Auch die kantonalen Empfehlungen für 2-geschossige Zonen sehen dieses Mass als ortsbildverträglich vor. An der Festlegung wird festgehalten.</i>

		von 1.8 m bleibt dabei auch die Möglichkeit von 2 Dachgeschossen. Die Prüfung verschiedener aktueller Baugesuche zeigt, dass mit der Gesamthöhe von 12/13m eine gute Ausnutzung der Parzellen im Sinne der inneren Verdichtung erreicht werden kann. Auch gibt es in Aefligen heute kaum Gebäude, welche diese Gesamthöhe überschreiten.	
11	Um die nachbarlichen Interessen zu wahren, ist im heutigen BauR die mögliche 45°-Dachneigung mit einem Mehr-Grenzabstand ab einer gewissen Breite gekoppelt und die Höhenbegrenzung fällt weg. Es wird empfohlen, wieder auf eine solche Regelung zurückzugreifen, denn bei einer Fassadenhöhe nach neuem BauR von 8m und 45° Dachneigung wird maximal eine Breite von 9m möglich.	Die Eingabe bezieht sich auf Art. 31 Abs. 2 aBauR. Dabei handelt es sich um den Mehrlängen bzw. Mehrbreitenzuschlag. Dieser führte z.B. in der Wohnzone maximal zu einer Erhöhung des Grenzabstands um 0.5m auf der Längsseite resp. 1.0m auf der Breitseite. Die neue Regelung gibt für die Grundeigentümer mehr Rechtssicherheit, da damit die maximale Gesamthöhe klar definiert ist und Bauvorhaben nicht aufgrund von nicht ortsbildverträglichen Dimensionen (z.B. Gebäudebreite von 20m mit Dachneigung 45° = Gesamthöhe von 18m!) abgewiesen werden müssen.	<i>An der Aufhebung des Mehrlängenzuschlags gemäss altem Baureglement und der Festlegung der Gesamthöhe anstelle der bisherigen Dachneigungen wird festgehalten.</i>
11	Art. 4, kA/gA: Die bisher mögliche „mittlere Abstandslinie“ und der „Flächenausgleich“ fallen weg. Wie wird mit diesem Problem umgegangen?	Die bisherige Ausmittlung der Grenzabstände über eine ganze Fassadenlänge ist gemäss BMBV nicht mehr zulässig, diese regelt die Messweise der Grenzabstände abschliessend. Hingegen dürfen vorspringende Gebäudeteile über 2/3 der Fassadenseite in den Grenzabstand hineinragen. Da es sich bei vorspringenden Gebäudeteilen nicht nur um Balkone, sondern auch um	<i>Es werden keine Änderungen vorgenommen.</i>

		geschlossene Bauteile handeln kann, wird damit das gleiche erreicht wie mit der bisherigen Ausmittlung der Abstandslinie.	
11	Art. 5, Gebäudeteile: Das Baureglement und Art. 10 BMBV sind diesbezüglich unklar formuliert. Wenn die Fassadenflucht samt dem vorspringenden Gebäudeteil weit innerhalb eines Grenzabstands liegt, ist es völlig irrelevant und liegt eben in der Gestaltungsfreiheit, wie tief und breit ein solcher Bauteil ist. Es drängt sich deshalb eine klare Formulierung auf, wie sie im heutigen BauR formuliert ist: „in den Grenzabstand hineinragen“.	Für die vorspringenden Gebäudeteile muss gemäss Art. 10 BMBV das Mass für die „zulässige Tiefe“ definiert werden. Dies im Gegensatz zum bisherigen Mass „im Grenzabstand“. Dem Eingebenden wird zugestimmt, dass dies bei Gebäuden, deren Fassade einen grösseren Abstand als den Grenzabstand einhalten, nicht logisch ist. Hier ist die Tiefe oder Breite des vorspringenden Gebäudeteils aus Sicht des Nachbarschaftsschutzes nicht relevant. Gemäss den Erfahrungen des Ortsplaners wird bei der Verwendung der logischeren Formulierung jeweils ein Genehmigungsvorbehalt durch den Kanton gemacht, ein Versuch lohnt sich dennoch.	<i>Die Formulierung in Art. 5 BauR wird angepasst, anstelle „zulässige Tiefe“ wird neu das „zulässige Mass im Grenzabstand“ festgelegt.</i>

4 Weiteres Vorgehen

Das Interesse an der Ortsplanungsrevision zeigte sich sowohl an dem sehr gut besuchten Informationsanlass als auch an den Anregungen aus der Mitwirkung.

Die Eingaben wurden durch den Ortsplaner ausgewertet und in einem Bericht zusammengestellt. Dieser diente als Grundlage für eine Diskussion anlässlich der Sitzung der Spezialkommission Ortsplanung vom 15. Oktober 2018. Die Ortsplanung mit den Änderungen aus der Mitwirkung wurden durch den Gemeinderat am 23. Oktober 2018 für die kantonale Vorprüfung freigegeben.

Der Gemeinderat dankt der Bevölkerung für die wertvollen Eingaben und das Engagement im Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision.