

ANPASSUNG BAUREGLEMENT UND ZONENPLAN ERLÄUTERUNGSBERICHT (INKL. MITWIRKUNGSBERICHT)

Einwohnergemeinde Därstetten | Kanton Bern

Exemplar für die 2. öffentliche Auflage nach der Gemeindeversammlung, Stand 6. Dezember 2021

Zonenplan | Baureglement | Erläuterungsbericht

INHALTSVERZEICHNIS

1. Ausgangslage und Zielsetzung	5
1.1 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)	5
1.2 Wasserbaugesetz (WBG) und Gewässerschutzgesetz (GSchG)	5
1.3 Zielsetzung / Zweck	6
2. Anpassung Baureglement	7
2.1 Umsetzung BMBV	7
2.2 Umsetzung WBG/GschG	10
2.3 Materielle Anpassungen	27
3. Planerlassverfahren	28
3.1 Mitwirkung	28
3.2 1. Vorprüfung	29
3.3 2. Vorprüfung	30
3.4 Öffentliche Auflage	30
3.5 Genehmigung	30

1. AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG

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

Die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) des Kantons Bern ist seit 2011 rechtskräftig. Die Einführung der BMBV wurde durch die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IHVB) von 2005 ausgelöst und hat zum Ziel, die schweizweit sehr unterschiedlich angewendeten Begriffe und Messweisen - beispielsweise die Messweise der Gebäudehöhe - zu vereinheitlichen und damit sowohl Planenden als auch Behörden und Grundeigentümern die Anwendung zu erleichtern. Der Kanton Bern hat die Frist für die Einführung der BMBV auf kommunaler Stufe auf den 31. Dezember 2023 gelegt.

Dies hat zur Folge, dass sämtliche Definitionen und Masse des bisherigen Baureglements auf ihre Vereinbarkeit mit der BMBV überprüft werden müssen. Dadurch ergeben sich formelle und inhaltliche Änderungen. Formelle Änderungen sind beispielsweise Änderungen von Namen (z.B. Kleinbaute statt Nebenbaute) oder die Aufhebung von Definitionen, welche neu übergeordnet in der BMBV bereits in gleicher Weise enthalten sind.

1.2 Wasserbaugesetz (WBG) und Gewässerschutzgesetz (GSchG)

Gemäss Gewässerschutzgesetz (GSchG) müssen die Kantone den Raumbedarf oberirdischer Gewässer (fliessende und stehende) bis Ende 2018 festlegen. Diese Aufgabe fällt auf die Gemeinden zurück, welche den Gewässerraum verbindlich in ihrer Richt- und Nutzungsplanung definieren müssen. Dadurch sollen die natürlichen Funktionen, der Hochwasserschutz sowie die Nutzung der Gewässer (Unterhalt und Erholungsraum) gesichert werden. Als Grundlage für die Ausscheidung des Gewässerraums dienen das Gewässernetz GNBE des Kantons Bern, die Daten der amtlichen Vermessung sowie - falls nötig - die Plausibilisierung vor Ort oder anhand von Bildern.

Auf die Festlegung des Gewässerraums kann u.a. verzichtet werden, wenn das Gewässer im Wald liegt oder wenn der genaue Verlauf bei einem eingedolten Gewässer nicht mehr nachvollzogen werden kann. Dazu ist eine umfassende Interessenabwägung nötig.

Festlegung im Gemeindebaureglement

Innerhalb des Gewässerraums sind nur standortgebundene oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen zulässig. Die Bereiche innerhalb des Gewässerraums dürfen nur noch extensiv genutzt werden. Im Gemeindebaureglement ist der entsprechende Artikel zu ergänzen.

Festlegung im Zonenplan

Bisher war es üblich, im Baureglement einen Bauabstand zum Gewässer zu definieren. Neu muss der Gewässerraum als Korridor festgelegt werden, innerhalb dessen das Gewässer sowie ein beidseitiger Uferbereich Platz finden. Der Gewässerraum muss im Zonenplan verbindlich festgelegt werden, wobei verschiedene Darstellungsmöglichkeiten bestehen.

Für Därstetten werden im Zonenplan sowohl die eingemittete Gewässerachse als auch der Gewässerraumkorridor verbindlich festgelegt. Die Breite dieses Gewässerraumkorridors wird gemäss Gewässerschutzgesetz ermittelt und je hälftig ab der Gewässerachse eingetragen.

Berechnung der Gewässerraumbreite

Die Breite des Gewässerraums wird für jeden Gewässerabschnitt anhand der natürlichen Gerinnesohlenbreite (nGSB) und der Natürlichkeit des Gewässers ermittelt. Dabei gilt die Faustregel: Je unnatürlicher das Gewässer und je breiter seine natürliche Gerinnesohlenbreite ist, desto breiter muss der Gewässerraum festgelegt werden (vgl. Kapitel 2.2).

1.3 Zielsetzung / Zweck

Zweck der vorliegenden Änderung des Baureglements und des Zonenplans ist einerseits die Anpassung an geändertes, übergeordnetes kantonales Recht, andererseits die punktuelle inhaltliche Änderung von unbefriedigenden Regelungen.

Eine eigentliche Ortsplanungsrevision ist nicht vorgesehen, da der Entwicklungsspielraum für die Gemeinde als zu eng erachtet wird. Die rechtskräftige baurechtliche Grundordnung stammt aus dem Jahr 2009.

2. ANPASSUNG BAUREGLEMENT

2.1 Umsetzung BMBV

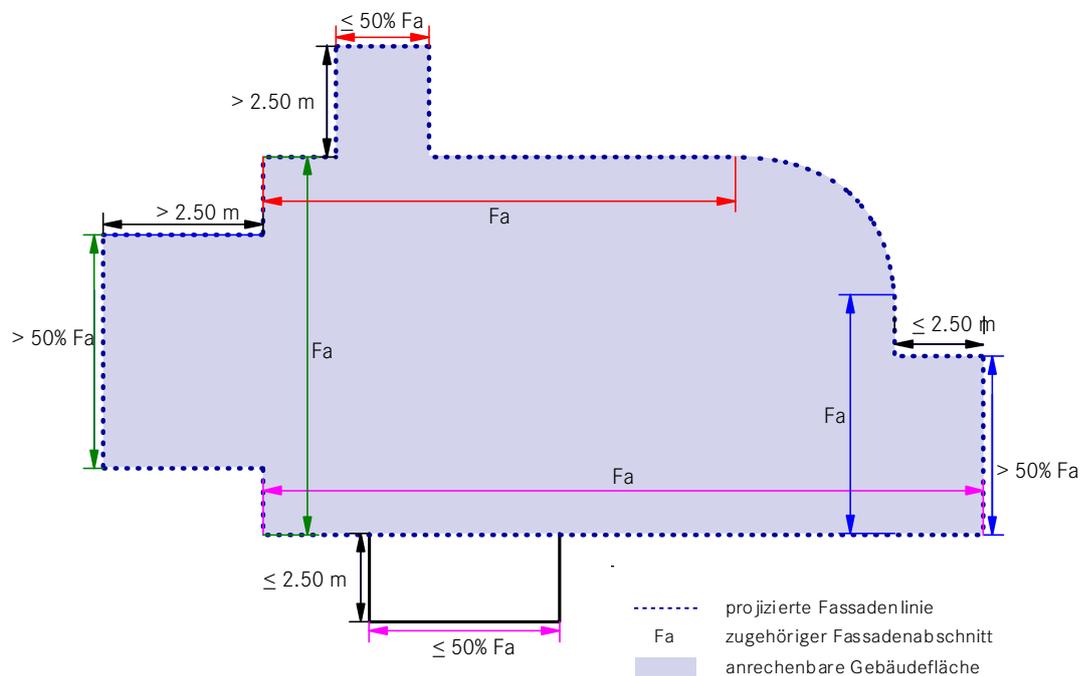
Dadurch, dass teilweise die Messweisen und Begriffsdefinitionen deutlich geändert haben, entstehen einige unvermeidbare Änderungen. Die wichtigsten sind nachfolgend zusammengefasst:

Artikel*	Bisher	Neu nach BMBV	Auswirkung
diverse	gewachsenes und fertiges Terrain	massgebendes Terrain	Anpassung des Begriffes. Das massgebende Terrain entspricht in der Regel dem gewachsenen Terrain. Bei Abgrabungen gilt das tiefergelegte Terrain als massgebend, bei Aufschüttungen gilt das natürliche Terrain als massgebend.
diverse	An- und Nebenbauten	Anbauten und Kleinbauten	Anpassung der Begriffe. Anbauten und Kleinbauten dürfen nur Nebennutzflächen enthalten. Da Därstetten bisher auch BEWOHNTE An- und Kleinbauten kannte, werden diese neu als "eingeschossige Gebäudeteile" und als "kleinere Gebäude" bezeichnet.
Art. 17	Gesamtlänge inklusive Anbauten	Fassadenlinie als massgebende Hilfslinie	Fassadenlinie als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Gebäudelänge (siehe auch Erläuterungen S. 8) sowie Definition der Anbauten (nur Nebennutzflächen)
Art. 25	Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund	Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund (Grenzabstände)	Der kleine Grenzabstand wird neu als die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze definiert. Der grosse Grenzabstand bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes und der Parzellengrenze. Gegenüber Gebäudeecken gilt der kleine Grenzabstand.
Art. 27	unterirdische Bauten	unterirdische Bauten und Unterniveaubauten	Anpassung der Begriffe. Unterirdische Bauten liegen vollständig unter dem massgebenden Terrain. Unterniveaubauten dürfen bis zu dem von der Gemeinde festgelegten Mass (=1.20m) über das Terrain herausragen.
Art.58	Ausnützungsziffer AZ	-	Die Ausnützungsziffer gibt es nach BMBV nicht mehr. Därstetten hat entschieden, keine neue Nutzungsziffer einzuführen.
Art.58	nicht definiert	Vorspringende und rückspringende Gebäudeteile	Neu müssen für die vor- und rückspringenden Gebäudeteile die maximal zulässigen Masse (Vor- resp. Rücksprung und Fassadenanteil) definiert werden. Werden diese überschritten, gelten sie als Teil des Hauptgebäudes (Erläuterungen nächste Seite).
Art.34	Kellergeschoss, Dachausbau	Untergeschoss, Dachgeschoss	Anpassung der Begriffe. Für das Dachgeschoss ist neu anstelle der Kniewandhöhe die Kniestockhöhe (ebenfalls Anpassung des Begriffes) massgebend. Die bisherige Kniewandhöhe wurde oberkant Dachgeschossfussboden bis oberkant Dachsparren gemessen, die neue Kniestockhöhe wird hingegen vom Boden im Rohbau bis OK Dachkonstruktion gemessen.
Art.35	Gebäudehöhe	Fassadenhöhe	Die Fassadenhöhe nach BMBV ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. In Därstetten wird die traufseitige Fassadenhöhe definiert. Wie bei der Kniestockhöhe wird auch bei der Fassadenhöhe nicht mehr bis OK Dachsparren, sondern bis OK Dachkonstruktion gemessen.

*Hauptartikel, die Änderungen betreffen jeweils das gesamte Baureglement.

Erläuterung zu den vor- und rückspringenden Gebäudeteilen:

Vorspringende Gebäudeteile sind beispielsweise Erker, Vordächer, Aussentreppen oder Balkone. Ragen sie über das von der Gemeinde bestimmte Mass (2.50 m) hinaus oder überschreiten sie das auf den zugehörigen Fassadenabschnitt bezogene Mass (50%), dann gelten sie als Teil des Gebäudes (z.B. vorspringendes geschlossenes Treppenhaus, Wintergarten, grösserer Erker, Balkon) oder als Anbaute (z.B. Geräteschopf). Wenn diese Gebäudeteile als Teil des Gebäudes gelten, läuft die Fassadenlinie um diese Gebäudeteile herum.

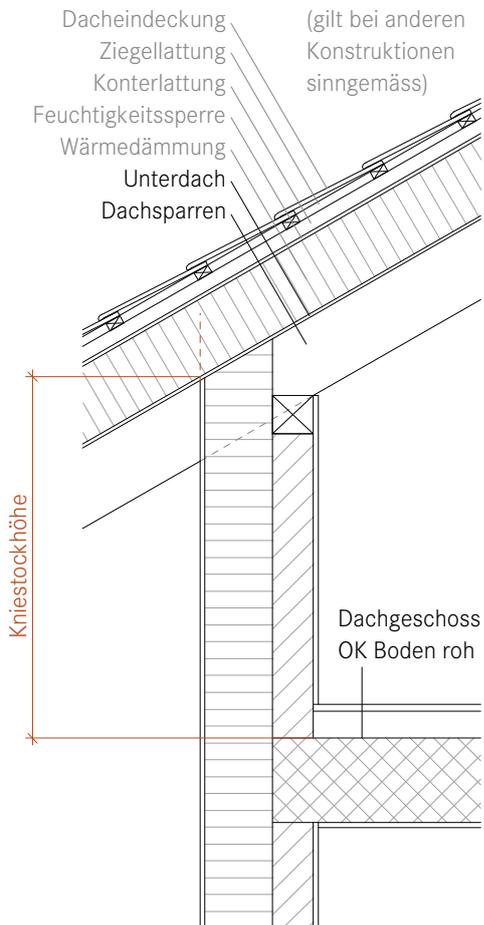


Der Verlauf der Fassadenlinie ist wichtig, da diese als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Abstände (Grenz- und Gebäudeabstand) sowie der Gebäudelänge und -breite dient. Das bedeutet beispielsweise, dass der Grenzabstand jeweils ab Fassadenlinie gemessen wird.

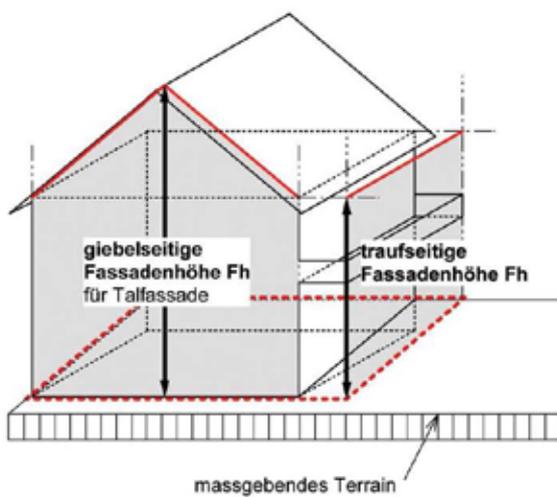
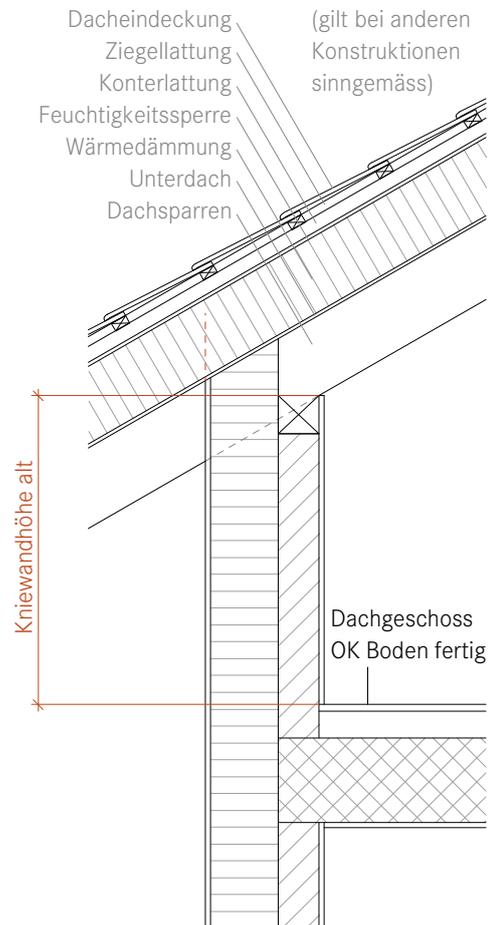
Das gleiche gilt analog für rückspringende Gebäudeteile (beispielsweise innen liegende Balkone, Arkaden, zurückversetzte Eingänge und dergleichen).

Die Skizzen im Anhang zum Baureglement wurden entsprechend aktualisiert.

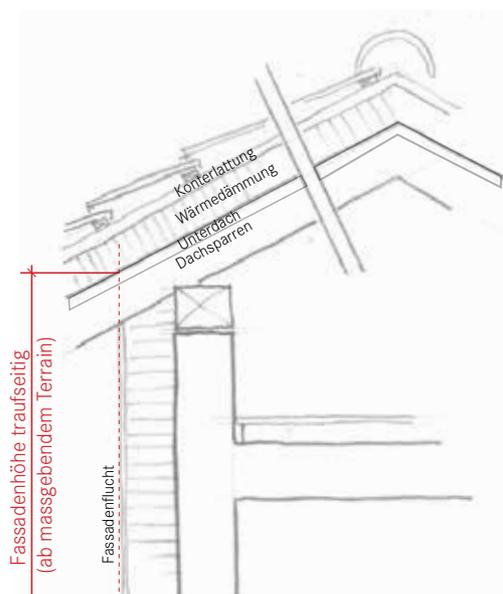
Kniestockhöhe



Kniewandhöhe (alt)



Fassadenhöhe gemäss BMBV



2.2 Umsetzung WBG/GschG

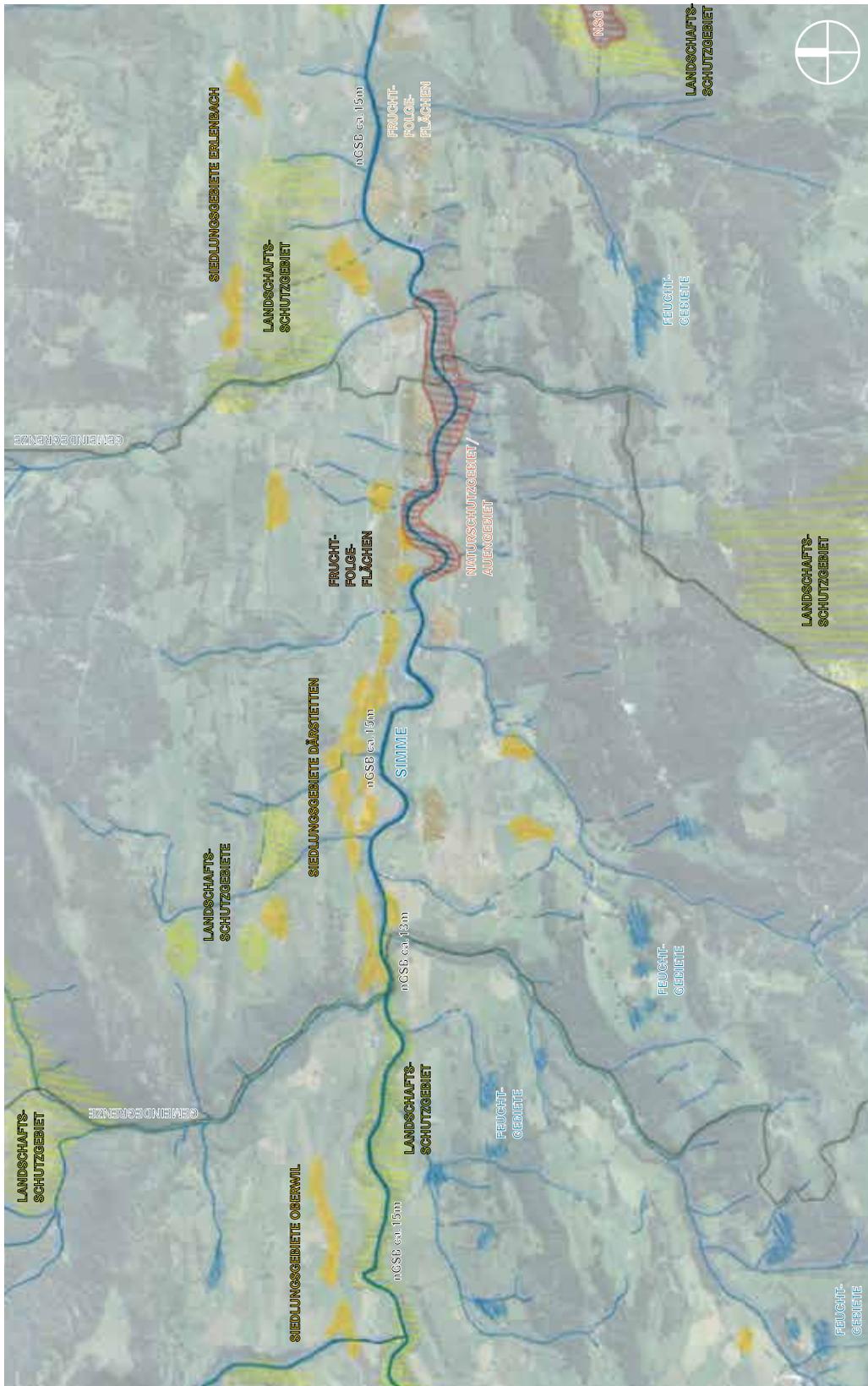
A) Grundlagen und Berechnung

Der neue Artikel zum Gewässerraum entspricht dem Wortlaut im Musterbaureglement des Kantons Bern. Die Gewässerräume werden aufgrund der mittleren Sohlenbreite und dem Natürlichkeitsgrad berechnet. Der Verlauf der Gewässer sowie deren Sohlenbreite wurden aufgrund der AV-Daten und der Luftfotos sowie punktuell draussen im Gelände überprüft.

Für Gewässer mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite unter 2.0 m beträgt der Gewässerraum gemäss Hochwasserkurve des Kantons generell mindestens 11.0 m. Für die übrigen Gewässer gilt die Formel der Hochwasserkurve: $2.5 * (\text{natürlichen Gerinnesohlenbreite}) + 7.0$ m. Ausnahme bilden Gewässer mit gewässerbezogenen Schutzzielen (z.B. im Auengebiet Niedermettlisau bzw. Naturschutzgebiet Simmegand). Für solche Gewässerabschnitte gilt die Berechnung gemäss der Biodiversitätskurve, welche insgesamt grössere Gewässerraumbreiten definiert. Die so berechneten Teilabschnitte werden auf ein plausibles Mass zusammengefasst.

B) Erhöhung der Gewässerraumbreiten

In gewissen Fällen verlangt die Gewässerschutzverordnung eine Vergrösserung des Gewässerraums. Dies kann der Fall sein bei Hochwasserschutzmassnahmen, Revitalisierungen, gewässerbezogenen Schutzzielen aus anderen Planungen, überwiegenden Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes oder bei einer vorliegenden Gewässernutzung. Weiter muss die Ufervegetation und der Nährstoffpufferstreifen von 3.0 m Breite innerhalb des Gewässerraums zu liegen kommen. In den Detailbetrachtungen der Gewässer (Unterkapitel D) werden solche Vergrösserungen der Gewässerräume beschrieben. Weitere Abschnitte, welche nur sehr kurz sind und für welche der Gewässerraum vergrössert wird (z.B. für Einbezug der Ufervegetation), sind im Zonenplan Gewässerräume ersichtlich und entsprechend vermasst; sie werden nicht separat erläutert.



Übersicht über die bestehenden Schutzgebiete

C) Ausnahmewilligung von Bewirtschaftungseinschränkungen für Randstreifen

Bei der Revision der Gewässerschutzverordnung 2017 wurde für schmale Flächen im Gewässerraum, die landseitig von Verkehrsflächen liegen, eine Ausnahmemöglichkeit von den Bewirtschaftungsvorschriften eingeführt. Die Beurteilung kann im Rahmen der Nutzungsplanung parallel zur Ausscheidung des Gewässerraumes durchgeführt werden oder die Bewirtschafter können für ihre Parzelle(n) individuell eine Ausnahmewilligung beantragen. Die Gemeinde Därstetten entschied sich für die individuelle Beantragung der Ausnahmegesuche, um die Teilrevision der Ortsplanung (Anpassung an die BMBV und die Gewässerschutzgesetzgebung) nicht zusätzlich zu belasten.

D) Verzicht auf die Ausscheidung eines Gewässerraums

Gemäss Art. 41a Abs. 5 GSchV kann unter Umständen auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet werden. Voraussetzung dazu ist, dass dem Verzicht keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Möglich Verzichtsfälle ergeben sich, wenn das Gewässer im Wald liegt, eingedolt ist, künstlich angelegt wurde oder sehr klein ist.

Dem entgegen stehen überwiegende Interessen wie bestehende Schutzbauten, geplante oder umgesetzte Hochwasserschutz- oder Revitalisierungsprojekte, Gefahrengebiete, getätigte Gewässerunterhaltsleistungen mit Beiträgen der OIK oder Gebiete mit hohem Schadenpotenzial (z.B. Siedlungsgebiete).

Därstetten hat sich dazu entschieden, die Gewässerräume auch innerhalb des Waldes auszuscheiden. Die Lesbarkeit des Plans wird dadurch deutlich verbessert und inhaltlich ergeben sich aus der Überlagerung der beiden Gesetzgebungen zum Wald und zum Gewässerschutz keine Widersprüche.

Weiter sind diverse Gewässer im Landwirtschaftsgebiet eingedolt und deren Verlauf kann nicht mit Sicherheit bestimmt werden, weshalb die Ausscheidung von grundeigentümergehörigen Gewässerraumkorridoren nicht zielführend ist. Falls hier keine überwiegenden Interessen bekannt sind, welche eine Gewässerraumauscheidung erfordern würden, wird auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet. Bei eingedolten Gewässern innerhalb oder in der Nähe der Siedlungsgebiete oder bei solchen, deren Lage bekannt bzw. mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit angenommen werden kann, wird der Gewässerraum festgelegt.

Bei sehr kleinen Gewässern (d.h. weniger als 0.5m Sohlenbreite) kann aus Sicht des Oberingenieurkreises (OIK I) auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet werden. Das Amt für Naturförderung (ANF) hingegen verlangt eine Überprüfung dieser Kleinstgewässer aufgrund der Swisstopo-Karte 1:25'000. Ist das Kleinstgewässer dort

verzeichnet, liegt es in einem Schutzgebiet oder wird von Ufervegetation begleitet, ist ein Gewässerraum auszuscheiden. Dies wird entsprechend umgesetzt.

Nach Bundesrecht kann auch im Sömmerungsgebiet auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden. Die übergeordneten Vorschriften sind selbstverständlich dennoch einzuhalten. In Därstetten stehen im Sömmerungsgebiet keine übergeordneten Interessen (insbesondere keine Skigebiete, Bahnanlagen o.ä.) entgegen, das Sömmerungsgebiet wird daher "ausgeklammert".

E) Detailbetrachtung Gewässer

(Auflistung von Ost nach West, Schattseite danach Sonnseite)

Badgraben / Badweidligraben (Gemeindegrenze zu Erlenbach)

- > effektive Sohlenbreite im Schnitt 2m
- > natürlich / naturnah
- > natürliche Sohlenbreite 2m
- > abschnittsweise im Wald, keine übergeordneten Interessen
- > Interessenabwägung: Wird für eine bessere Lesbarkeit auch im Wald festgelegt (ohne inhaltlichen Auswirkungen im Waldgebiet)
- > Wasserbauwerk: Furth im Gebiet Auli / Badweide; ohne Auswirkung auf Gewässerraum
- > Gewässerraum 11m, d.h. 5.5m beidseitig der Gewässerachse

Üssers Badgräbli, Inners Badgräbli, Pafentengräblini, Pafentengräbli

- > natürlich / naturnah
- > natürliche Sohlenbreite < 1m
- > liegt im Schutzgebiet -> Biodiversitätskurve
- > ausserhalb Wald keine Uferbestockung
- > Gewässerraum 11m, d.h. 5.5m beidseitig der Gewässerachse
- > Gräbli ohne Namen versickert unterhalb Wald. Kleinstgewässer < 50 cm Sohlenbreite, auch auf älteren Karten kein Bett erkennbar, kein Gewässerraum

Seewlegräbli

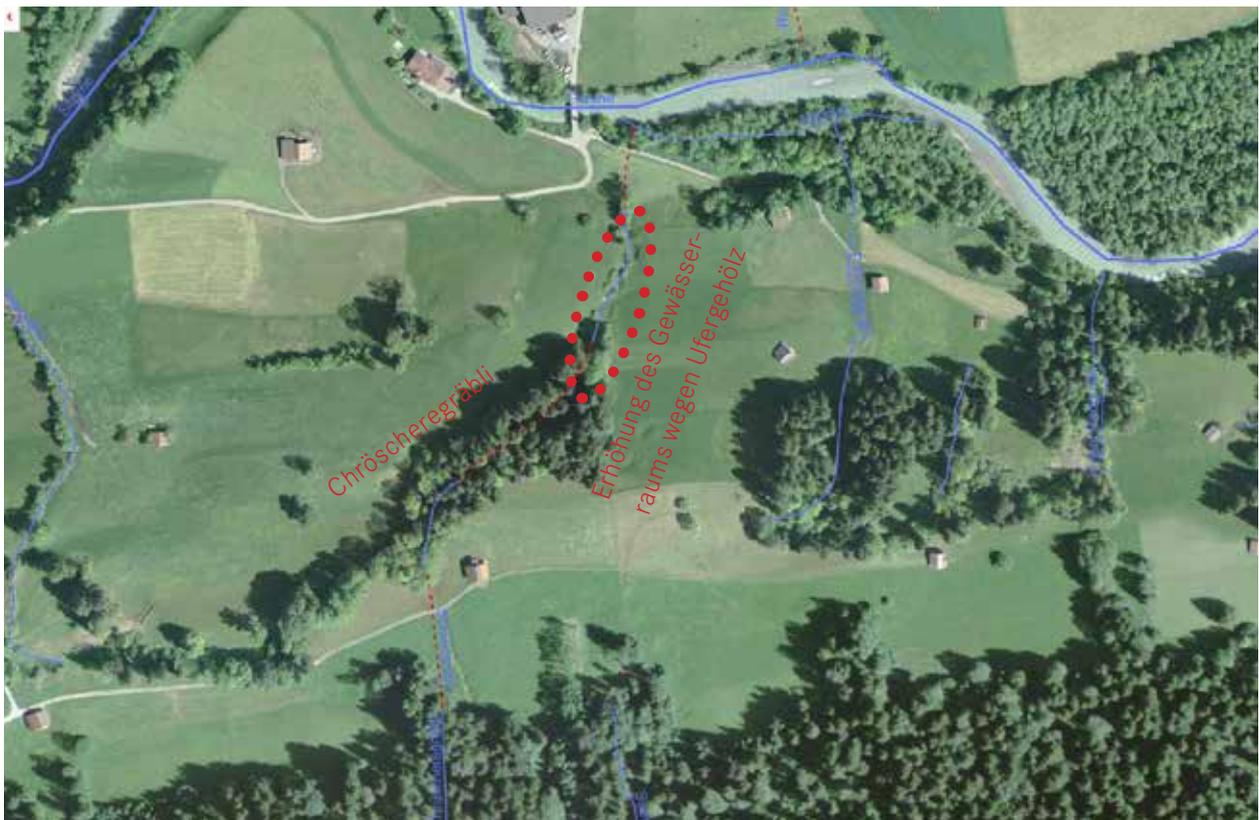
- > natürlich / naturnah
- > natürliche Sohlenbreite < 1m
- > teilweise im Wald, ausserhalb Wald keine Uferbestockung
- > eingedolter Bereich: Verlauf auch aus topografischen Karten nicht erkennbar, daher

kein Gewässerraum für diesen Abschnitt

- > Gewässerraum 11m, d.h. 5.5m beidseitig der Gewässerachse
- > versickert im Gebiet Schleif

Schleifgräbli / Chröscheregräbli

- > natürlich / naturnah
- > natürliche Sohlenbreite < 1m
- > teilweise im Wald, ausserhalb Wald Uferbestockung vorhanden
- > Gewässerraum aufgrund Uferbestockung im orographisch untersten Teil um 6m erhöht auf 17m, d.h. 8.5m beidseitig der Gewässerachse, Rest 11m (auch im Wald)
- > teilweise eingedolt. Da der Verlauf des Gräblis auch in den eingedolten Abschnitten sehr plausibel erscheint, wird auch für diese eingedolten Abschnitte ein Gewässerraum von 11m (je hälftig ab Achse) festgelegt.



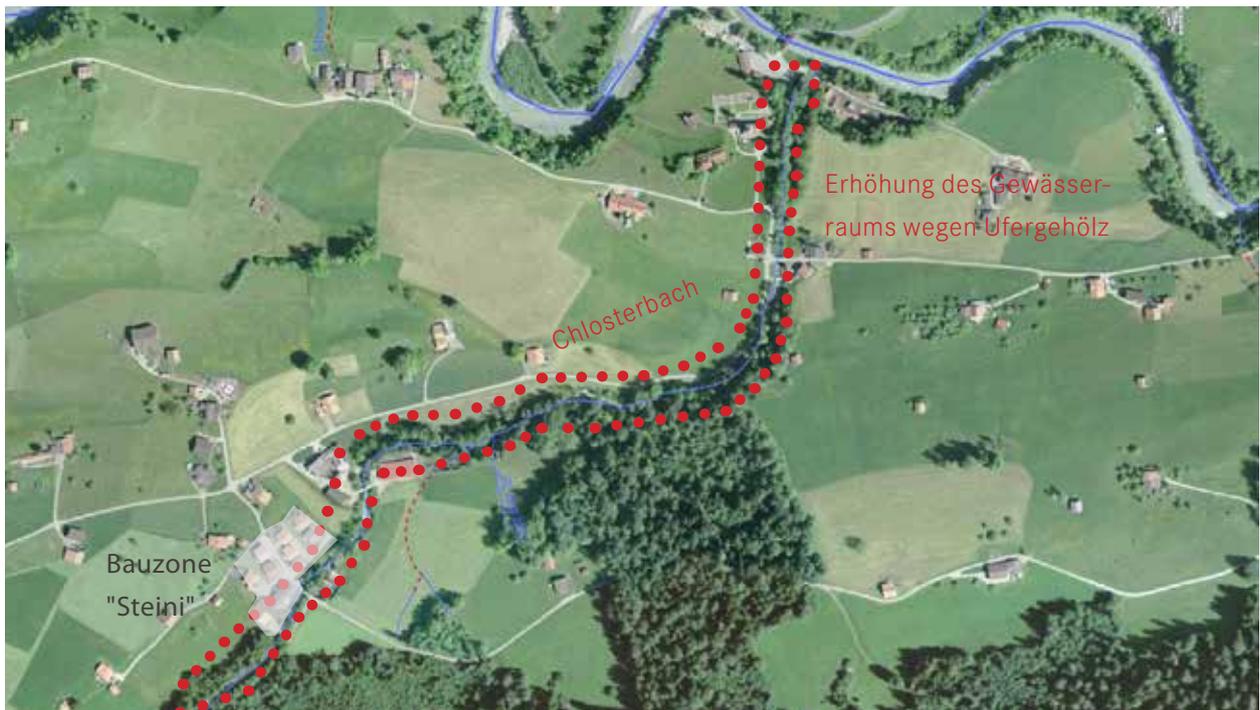
Hegigräbli

- > natürlich / naturnah / wenig beeinträchtigt
- > natürliche Sohlenbreite < 1m
- > Gewässerraum aufgrund Uferbestockung um 6m erhöht auf 17m, d.h. 8.5m beidseitig der Gewässerachse, Rest 11m (auch im Wald)
- > Gewässerraum 11m, d.h. 5.5m beidseitig der Gewässerachse
- > Da der Verlauf des Gräblis auch in den eingedolten Abschnitten sehr plausibel erscheint, wird auch für diese eingedolten Abschnitte ein Gewässerraum von 11m (je hälftig ab Achse) festgelegt.



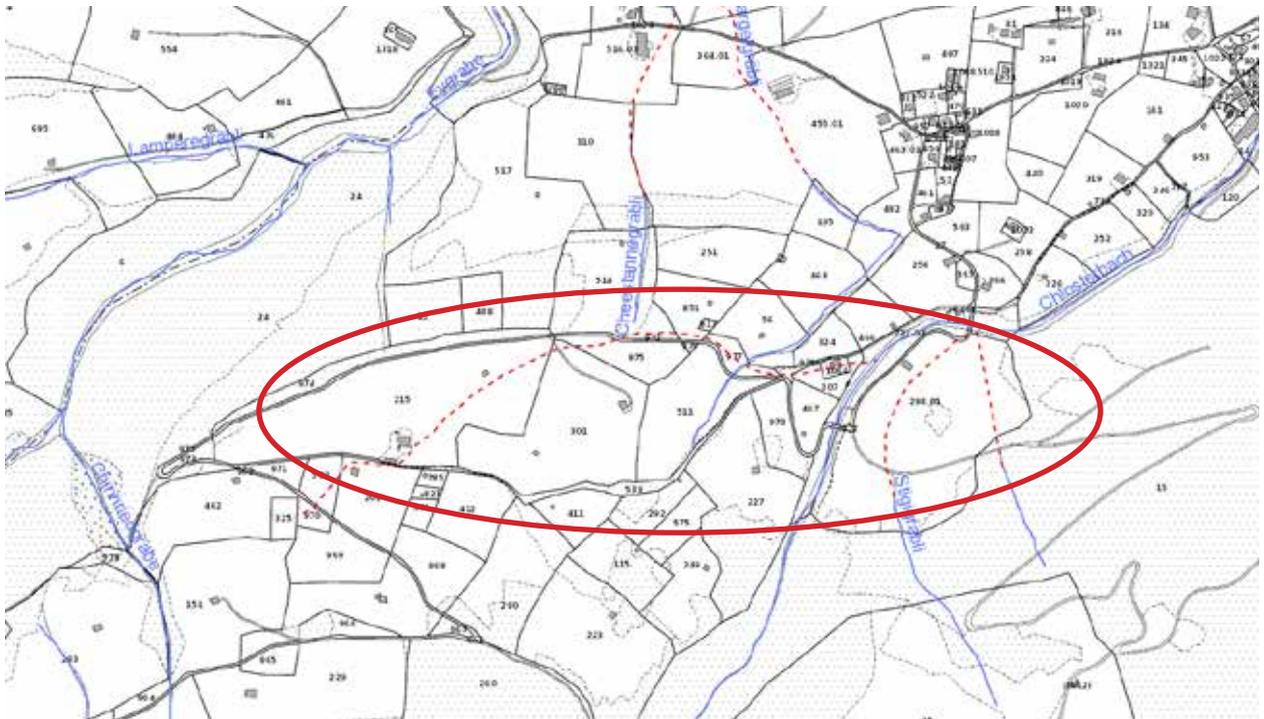
Klosterbach

- > effektive Sohlenbreite bei Einlauf Simme 4-5m ("Pfrundmatte"), im Gebiet Steini 6-7m
- > Abschnitt Einlauf Simme / Pfrundmatte ökomorphologisch wenig beeinträchtigt (Korrekturfaktor 1.5), im Gebiet Steini stark beeinträchtigt (Korrekturfaktor 2)
- > gerechnete natürliche Sohlenbreite 12.00m resp. im Gebiet Steini 14.00m, oberhalb Brücke Würgeli / Bodenacker natürlich
- > Gewässerraum im Abschnitt Einlauf Simme / Pfrundmatte 26.00m, im Gebiet Steini 42.00m, Vollegrabe im Sömmerungsgebiet
- > Uferbestockung beidseitig innerhalb des berechneten Gewässerraums
- > oberhalb Brücke im Bereich Würgeli / Bodenacker Verzicht auf Gewässerraum, da durchgehend im Wald und keine übergeordneten Interessen
- > Durchgehende Ausscheidung im unteren Bereich (auch im Wald) aufgrund überwiegender Interessen (wasserbauliche Bedeutung)



Zuflüsse in Klosterbach (Stigigräbli, teilweise namenlos)

- > eingedolt, keine übergeordneten Interessen (Baute Scheidwegmatte mehr als 15m Abstand zu Gewässer)
- > Bei dem eingedolten Gewässer westlich des Klosterbachs handelt es sich gemäss den alten Karten sowie nach Aussagen von Lokalkennern nicht um ein Fliessgewässer (Kästannenkanal). Im Gemeindearchiv konnten dazu leider keine Angaben gefunden werden. Auch in Leitungskataster findet sich kein Eintrag.
- > Stigigräbli. 11m im offen fliessenden, sich nicht im Wald befindlichen Teil aufgrund des Gewässerunterhalts



Moosbächli

- > Siedlungsentwässerung
- > Verzicht auf Ausscheiden Gewässerraum

Namenloses Gräbli Gebiet Kreisacker

- > eingedolt oder im Wald, Verlauf unklar, keine Hinweise auf Karten der Swisstopo oder bei Lokalkennern
- > Verzicht auf Ausscheiden Gewässerraum

Schwarzgrabe

- > Grösstenteils natürlich / naturnah
- > im unteren Abschnitt Siedlungsgebiet (Mattenstalden, Stegoey), stark beeinträchtigt
- > effektive Sohlenbreite im Schnitt 1m
- > natürliche Sohlenbreite im Schnitt 1m
- > berechneter Gewässerraum 11.00m
- > Gewässerraum aufgrund Uferbestockung im orographisch unteren Bereich teilweise einseitig, teilweise beidseitig erhöht
- > im Gebiet Schurtenbühl wegen Uferbestockung Erhöhung auf 25.00m
- > Durchgehende Ausscheidung im unteren Bereich (auch im Wald) aufgrund bestehender Überbauung



Margeligräbli

- > teilweise eingedolt, teilweise im Wald
- > effektive Sohlenbreite <1m
- > Gewässerraum 11m, abschnittsweise bedeutende Ufervegetation, an diesen Stellen Erhöhung auf 22.00m resp. 28.00m
- > wegen Nähe zu bestehender Überbauung muss der Verlauf verifiziert und im Plan eingetragen werden

Cheestannegräbli

- > Gewässerraum 11m
- > Keine Ausscheidung im eingedoltem Abschnitt
- > Keine Ausscheidung im Wald, da keine übergeordneten Interessen vorhanden

Eygrabe

- > teilweise stark beeinträchtigt
- > effektive Sohlenbreite 7m
- > natürliche Sohlenbreite 15m
- > Gewässerraum 45m bis
- > grösstenteils im Wald
- > Aufgrund von Gebäuden und Infrastrukturanlagen sowie aufgrund des überwiegenden wasserbaulichen Interesses ist der Gewässerraum auch im Wald auszuscheiden

Tengelbach (Grenze zu Erlenbach)

- > wenig beeinträchtigt
- > natürliche Sohlenbreite 1.10m
- > Gewässerraum 11.00m
- > Gewässerraum wird aufgrund von praktisch durchgehender Uferbestockung erhöht auf 25m
- > Durchgehende Ausscheidung im auch im Wald



Römergräbli

- > teilweise eingedolt, teilweise natürlich
- > natürliche Sohlenbreite <0.5m
- > Es besteht ein überwiegendes Interesse seitens Wasserbau (Gewässerunterhalt, Schadenpotenzial, Siedlungsgebiet und Infrastrukturanlagen), einen Gewässerraum festzulegen (offene und eingedolte Abschnitte).
- > Gewässerraum 11m

Zälgräbli

- > teilweise eingedolt, teilweise natürlich
- > natürliche Sohlenbreite <0.5m
- > Es besteht ein überwiegendes Interesse seitens Wasserbau (Gewässerunterhalt, Schadenpotenzial, Siedlungsgebiet und Infrastrukturanlagen), einen Gewässerraum festzulegen (offene und eingedolte Abschnitte).
- > Gewässerraum 11m

Leuggisbächli

- > teilweise eingedolt, teilweise natürlich, teilweise in Bauzone
- > natürliche Sohlenbreite <1m
- > beträchtliche Uferbestockung auf der ganzen Länge, Erhöhung des Gewässerraums im offenen Verlauf ausserhalb Bauzone auf 30m
- > Aufgrund bestehender Überbauungen, Infrastrukturanlagen und potentiell Bau-land in unmittelbarer Umgebung des unteren eingedolten Bereichs ist der Verlauf im unteren Bereich (Bauzone bis Einmündung Simme) festzustellen und ein Gewässerraum auszuscheiden.



Bachtalebächli

- > Grösstenteils wenig beeinträchtigt oder eingedolt
- > effektive Sohlenbreite <1m
- > natürliche Sohlenbreite: <1m
- > Gewässerraum 11m
- > kaum Uferbestockung, teilweise im Wald
- > Durchgehende Ausscheidung auch im Wald
- > Aufgrund bestehender Überbauungen, Infrastrukturanlagen und potentielltem Bauland in unmittelbarer Umgebung des unteren eingedolten Bereichs wurde der Verlauf im unteren Bereich (Bauzone bis Einmündung Simme) festgestellt und ein Gewässerraum ausgeschieden.

Rychebachgrabe

- > Ausserhalb Siedlung natürlich / wenig beeinträchtigt; innerhalb Siedlung stark beeinträchtigt / eingedolt
- > effektive Sohlenbreite: 1.20m
- > natürliche Sohlenbreite: 2.40m
- > Gewässerraum 13.00m
- > kaum Uferbestockung, teilweise im Wald
- > Durchgehende Ausscheidung im auch im Wald
- > Aufgrund bestehender Überbauungen, Infrastrukturanlagen und potentielltem Bauland in unmittelbarer Umgebung des unteren eingedolten Bereichs wurde der Verlauf im unteren Bereich (Bauzone bis Einmündung Simme) festgestellt und ein Gewässerraum ausgeschieden.
- > Auf eine Festlegung des dicht überbauten Gebietes nach GSchG wird verzichtet
- > Rund um das Einlaufbauwerk oberhalb der Bahnstrecke wird der Gewässerraum so erhöht, dass die Zugänglichkeit zum Bauwerk für wasserbauliche Tätigkeiten gesichert ist (5m ab Böschungsoberkante).

Sagibach, äusserer / innerer Stückegrabe

- > teilweise im Wald, teilweise eingedolt
- > kaum Uferbestockung, offener Abschnitt stark beeinträchtigt
- > natürliche Sohlenbreite <1m, Gewässerraum 11m
- > Aufgrund bestehender Überbauungen und Infrastrukturanlagen ist der Gewässerraum auch im Wald auszuscheiden.
- > Bei den eingedolten Abschnitten kann auf eine Überprüfung des exakten Verlaufs verzichtet werden (keine übergeordneten Interessen).

Fryberiggrabe

- > Im unteren Abschnitt naturfremd/künstlich, im oberen Abschnitt natürlich
- > natürliche Sohlenbreite: 1.6m, Gewässerraum im natürlichen Abschnitt 11m
- > Aufgrund Uferbestockung abschnittsweise Erhöhung auf 18m
- > Im Bereich zwischen der Bahnstrecke und der Einmündung in die Simme beträgt die berechnete Gewässerraumbreite 15m (7.5m beidseitig).
- > Abstimmung auf Ausführungsplanung Kantonsstrassendurchlass Fryberiggrabe ist erfolgt, Gewässerverlauf wurde angepasst.
- > Bei projektierte Bachumlegung im Bereich der Bahnstrecke bis unterhalb der Kantonsstrasse wird ein Freihaltekorridor für den neuen Gewässerverlauf festgelegt.



Houetebach, Stigmadbach

- > Grösstenteils natürlich / naturnah, teilweise eingedolt, teilweise im Wald
- > natürliche Sohlenbreite <1m, Gewässerraum 11m
- > Gewässerraum b aufgrund Uferbestockung erhöht auf 18m, d.h. 9.0m beidseitig der Gewässerachse
- > Durchgehende Ausscheidung im unteren Bereich (auch im Wald) aufgrund bestehender Überbauung
- > Aufgrund übergeordneter wasserbaulicher Interessen (Gefahrengebiet, Infrastrukturanlagen, Gewässerunterhalt) wird der Gewässerraum bis zur Erschliessungsstrasse Stigmaad beim Wasserreservoir ausgeschieden.



Buuschenbach (Grenze zu Oberwil)

- > Unterhalb der Querung der Eisenbahnlinie: stark beeinträchtigt
- > natürliche Sohlenbreite: 6 - 7m
- > Gewässerraubbreite 42m (21m beidseitig) und wird beim Mündungsdelta trichterförmig ausgeschieden
- > Vergrößerung des Gewässerraums und Ausscheidung im Wald bei Geschiebesammler oberhalb der Bahnbrücke (Geschiebesammler muss innerhalb des Gewässerraums liegen).
- > Der Oberlauf ist über weite Strecken in einer tiefen Schlucht, seine Zuflüsse in sehr steilem, landwirtschaftlich nicht nutzbarem Gelände und im Wald eingebettet. Auf einen Gewässerraum kann verzichtet werden.

Simme

- > Gemäss AHOP Gewässerraum wird die minimale Breite des Gewässerraums nach der Formel " $nGSB + 30m$ " (Biodiversitätskurve) respektive " $eGSB + 30m$ " (Hochwasserkurve) berechnet.
- > Aufgrund des mäandrierenden Gewässerlaufes sowie der vorhandenen Seitenarme der Simme und der variablen Breite der Gerinnesohle wird der Gewässerraum für die Simme vereinfacht; Er wird beidseitig 15 m ab der Mittelwasserlinie festgelegt.
- > Im Auengebiet "Niedermettlisau" und flächengleichen Naturschutzgebiet wird der Gewässerraum so festgelegt, dass die berechnete Mindestbreite eingehalten wird und darüber hinaus das gesamte Auengebiet darin enthalten ist (Vergrößerung des Gewässerraumes).

2.3 Materielle Anpassungen

Artikel	Thema	Regelung	Anpassung
Art. 22 Abs. 3	Teile in Bauverbotsstreifen	Gewisse Teile dürfen in den Bauverbotsstreifen hineinragen	Die Gemeinde verzichtet auf diese Regelung. Das übergeordnete Gesetz resp. das EG ZGB enthält ausreichend Regelungen diesbezüglich.
Art. 26	Abstände für An- und Kleinbauten	2m Abstand zur Nachbarparzelle	Das Baureglement enthielt bisher die Regelung, dass mit Zustimmung des Nachbarn bis 2m an die nachbarliche Grenze gebaut werden darf. Es wird davon ausgegangen, dass es sich um eine falsche Formulierung handelt, da im nachfolgenden Artikel geregelt ist, dass mit nachbarlicher Zustimmung an die Grenze gebaut werden darf. Der Abstand OHNE nachbarliche Zustimmung hingegen war bis anhin nicht geregelt. Zudem wird die anrechenbare Gebäudefläche von An- und Kleinbauten sowie von kleineren Gebäuden und von eingeschossigen Gebäudeteilen auf 60m ² erhöht. Dies ist das übliche Mass und soll auch für Dörstetten gelten.
Art. 34	Kniestockhöhe	alt 1m, neu 1.60m	Nebst der Erhöhung des Masses aufgrund der neuen Messweise (siehe S. 8) wird ein Zusatz aufgrund der neuen, dickeren Isolationen eingerechnet. Die Höhe des Innenraums wird dadurch kaum verändert.
Art. 38	Dachaufbauten / Vorsprung des Hauptdaches	komplizierte und nicht praxistaugliche Regelung	Neue Formulierung auf Antrag der Denkmalpflege / Anpassung und Vereinfachung der Vorschrift
Art. 46	Allgemeine Bestimmungen in der Bauzone	1/2 der Wohnungen muss > 100m ² BGF aufweisen, neue Formulierung zu Tierhaltung in Bauzone	Absatz 1 ist nicht mehr aktuell und zielführend oder übergeordnet verankert und wird daher gelöscht. Dafür wird ein Vorbehalt betreffend Tierhaltung in der Bauzone formuliert.
Art. 48	Ländliche Dorfzone	Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG war bis anhin ausgeschlossen.	Die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG wird zugelassen. Damit soll ein grösserer Spielraum ermöglicht werden.
Art. 55	ZÖN Hüseli (Abfallsammelstelle, Werkhof, Parkplatz)	heute maximale Gebäudehöhe von 5.5m	Die Gebäudehöhe (resp. neu die traufseitige Fassadenhöhe) wird auf 9m erhöht, um den neuen Bedürfnissen nachkommen und die Fläche im Sinne der haushälterischen Bodennutzung besser ausnutzen zu können.
	ZÖN Möösli (Schulhaus)	Zweckbestimmung für Schulhaus und Sportanlagen	Ergänzung der Zweckbestimmung für Feuerwehr und Werkhof
Art. 56	Campingzone	Hinweis auf eine veraltete Regelung im Abs. 4	Das Campingreglement wurde seither angepasst, der Verweis stimmt nicht mehr und wird gestrichen.
Art. 58	Grenzabstände Fassadenhöhe	kleinere Grenzabstände	Mit dem Ziel, das bestehende Bauland besser ausnutzen zu können und damit der Prämisse der Innenentwicklung Folge zu leisten, werden die Grenzabstände verkleinert. Nebst der Erhöhung der Fassadenhöhe um 0.5m aufgrund der neuen Messweisen, wird diese um zusätzliche 0.5m erhöht, was als materielle Änderung gilt.
Art. 70	Ortsbildschutzgebiete	sind der Denkmalpflege vorzuweisen	Auf Verlangen der Denkmalpflege muss dieser Absatz ergänzt werden.

3. PLANERLASSVERFAHREN

3.1 Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung dauerte vom 20. Juli 2018 bis zum 20. August 2018.

Die Unterlagen konnten auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Es ging eine Eingabe ein, die nachfolgend beantwortet wird (gilt als Mitwirkungsbericht):

Im Hinblick auf die Umsetzung der Energiestrategie 2050 wurden vom Mitwirkenden verschiedene Anpassungen betreffend Energie vorgeschlagen.

43 Energie und Ökologie

¹ *Bei Gebäuden, die neu erstellt oder so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird, ist für Heizung und Warmwasseraufbereitung als Haupt-Energieträger ein sog. Erneuerbarer Energieträger (Sonne, Holz, Biomasse, Wind, Geothermie, Umgebungswärme) einzusetzen, sofern nicht ein unverhältnismäßig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird.*

² *Bei Wohngebäuden, bei denen das Dach erneuert wird oder im Dachgeschoss zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird, ist eine Thermische Solaranlage für Warmwasser vorzusehen. Die Erweiterung der thermischen Anlage zur Heizungsunterstützung ist freiwillig, wird aber empfohlen.*

³ *Bei Gebäuden, die neu erstellt oder dachsaniert werden, wird der Einbau einer Solarelektrischen Anlage (sog. Photovoltaikanlage) empfohlen.*

⁴ (bisher 1) Mittels Überbauungsordnung kann für einzelne Teile des Gemeindegebietes vorgeschrieben werden, dass für alle geeigneten Zwecke ein leitungsgebundener Energieträger zu verwenden ist, oder Gemeinschaftsheizungen vorzusehen sind.

⁵ (bisher 2) Das entsprechende Konzept ist der Gemeinde zur Genehmigung zu unterbreiten.

Weiter wird vorgeschlagen:

Bei Gebäuden, die neu erstellt werden, ist eine Regenwasserzisterne vorzusehen. Das so gewonnene Wasser kann für WC Spülung, Waschmaschine und Gartenbewässerung genutzt werden. Zur Berechnung der Abwassergebühren ist ein Wasserzähler vorzusehen und die Anlage muss vor der Inbetriebnahme abgenommen werden.

Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass die kantonale Gesetzgebung zum Thema Energie ausreichend ist und verzichtet auf die Aufnahme neuer Regelungen ins Baureglement der Gemeinde Därstetten.

3.2 1. Vorprüfung

Die Unterlagen wurden am 28. Januar 2019 beim Kantonalen Amt für Gemeinden und Raumplanung (AGR) zur Vorprüfung eingereicht. Im Vorprüfungsbericht vom 18. Juni 2019 hält das AGR folgende zusammengefasste Genehmigungsvorbehalte fest:

Baureglement:

- > Diverse Begrifflichkeiten wurden nicht korrekt an die BMBV angepasst und sind zu überarbeiten/zu präzisieren.
- > Die Regelung zu den Stützmauern in Art. 14 Abs. 3 soll nicht gestrichen werden (Gestaltungsvorschrift). Wird beibehalten.
- > Für Gewässer, bei welchen auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet wird, ist eine Regelung zur Behandlung von Baugesuchen zu ergänzen.
- > Regelung zur zulässigen Fläche von An- und Kleinbauten ist zu korrigieren.
- > Materielle Änderungen wie die zu grosse Erhöhung der Kniestockhöhe müssen vermieden werden.
- > Die Regelungen in Art. 35 Abs. 2 zu den Fassadenhöhen ist zu überarbeiten bzw. zu löschen.
- > Regelung zu den Dachvorsprüngen (Art. 38 Abs. 7) ist zu überarbeiten.
- > Die Darstellungen in den Anhängen sind teilweise zu überarbeiten.

Zonenplan und Erläuterungsbericht:

- > Der Verzicht auf die Ausscheidung von Gewässerräumen ist besser zu begründen (umfassende Interessenabwägung) und teilweise zu korrigieren; z.B. sind für gewisse Gewässer im Wald oder eingedolte Abschnitte Gewässerräume auszuscheiden.
- > Es ist zu prüfen, ob für gewisse Gewässer(-abschnitte) eine Erhöhung des berechneten Gewässerraums erforderlich ist.
- > Die Berechnungsmethodik für die Gewässerraumbreiten ist nachvollziehbarer zu erläutern.
- > Für diverse Gewässer(-abschnitte) sind die berechneten Mindestbreiten zu überprüfen. Für die Simme wird eine abweichende Festlegung vorgeschlagen (symmetrisch, beidseitig je 15 m ab Mittelwasserlinie).
- > Das Gewässernetz ist vollständig und gut lesbar darzustellen und zu beschriften.

Die Genehmigungsvorbehalte sowie die Hinweise und Empfehlungen werden in der Überarbeitung der Planungsinstrumente berücksichtigt. Die Unterlagen werden in eine 2. Vorprüfung beim Kanton eingereicht.

3.3 2. Vorprüfung

Baureglement / BMBV

Die aufgelisteten Vorbehalte wurden soweit sinnvoll umgesetzt.

Auf die Bereinigung von nicht nachvollziehbaren Vorbehalten und Hinweisen - wie z.B. der Hinweis, dass die Abbildungen mit den beschrifteten Gewässern zu beschriften sind, da sie nicht zugeordnet werden können - wird verzichtet.

Thema Gewässerraum

- Badgräbli und Badweidli-grabe: Die fehlenden Abschnitte wurden ergänzt.
- Weitere Gewässer: Die fehlenden Beschriftungen wurden ergänzt.
- Die Namen der Gewässer wurden mit dem Gewässernetz des Kantons abgeglichen und korrigiert.
- Die Übergänge zwischen den Gewässerraumbreiten wurden bezeichnet und vermasst.
- Eingedolte Gewässer: Verzicht muss im Einzelfall dargelegt werden: wurde im Erläuterungsbericht ergänzt.

3.4 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage dauerte vom 8. Oktober 2021 bis zum 8. November 2021. Es gingen eine Einsprache (Privatperson) und eine Rechtsverwahrung (BLS) ein.

Die Einsprache richtet sich gegen das neu vorgeschlagene Verbot von Bienenhäusern in der Bauzone (Art. 46 Abs. 3). Die Planungsbehörde hat beschlossen, nicht auf das Begehren einzugehen. Die Einsprache wird aufrechterhalten.

3.5 Beschluss

Die Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2021 beschloss die vorgelegten Akten

mit grossem Mehr, jedoch mit einer Änderung im Baureglement:

Die Vorschriften der ZöN Möösli werden angepasst. Es gelten nicht wie vorgeschlagen die baupolizeilichen Masse der ländlichen Dorfzone, sondern diejenigen der Kernzone mit Ausnahme der Gebäudelänge, welche frei ist.

Die Anpassung wurde an der Gemeindeversammlung vom Gemeinderat vorgebracht. Grund dafür ist, dass die Planung des neuen Feuerwehrmagazins nun konkret vorliegt und die Masse der ländlichen Dorfzone dafür nicht ausreichen. Da die umgebenden Parzellen der Kernzone zugeordnet sind, werden für die ZöN Möösli ebenfalls die Masse der Kernzone vorgeschlagen. Die Gebäudelänge muss frei bleiben, da das Feuerwehrmagazin an das bestehende Schulgebäude angebaut wird und daher die Gebäudelänge der Kernzone übertrifft.

Die Anpassung des Artikels 55 zur ZöN Möösli wird im Anschluss an die Gemeindeversammlung im Amtsanzeiger publiziert und während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

