



Einwohnergemeinde Bolligen

Teilrevision Ortsplanung: Baureglement und Gewässerräume

Mitwirkungsbericht

Beschluss Gemeinderat

Die Teilrevision beinhaltet:

- Baureglement
- Änderung Zonenplan 1 und 2

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)
- **Mitwirkungsbericht vom 26. März 2018**

Bern, 26. März 2018

Impressum

Auftraggeberin

Einwohnergemeinde Bolligen
Hühnerbühlstrasse 3
3065 Bolligen

Auftragnehmerin

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Bearbeitung

Gregor Ledergerber
Malaika Heusner

Inhaltsverzeichnis

1. Durchführung der Mitwirkung.....	4
2. Eingaben und Stellungnahme	5
2.1 Allgemein	5
2.2 Nutzungszonen	7
2.3 Qualität des Bauens und Nutzens	8
2.4 Bau- und Nutzungsbeschränkungen	9
2.5 Kompetenzen	12

1. Durchführung der Mitwirkung

Gegenstand und Information

Die Mitwirkung wurde vom 18. Oktober 2017 bis am 20. November 2017 durchgeführt. Die Dokumente lagen in der Gemeindeverwaltung auf und konnten während den Öffnungszeiten eingesehen werden. Zudem waren sie auf der Webseite der Gemeinde (www.bolligen.ch) aufgeschaltet.

Zusammenfassung

Der Entwurf zur Revision des Baureglements infolge der Baubegriffsharmonisierung und die Festlegung der Gewässerräume werden von der Bevölkerung positiv aufgenommen. Die Mitwirkungseingaben enthalten keine grundsätzlichen Einwände gegen die vorgelegten Dokumente. Die Anliegen der Mitwirkenden betreffen mehrheitlich den Landschafts- und Ortsbild und den Gewässerraum. Der vorliegende Bericht fasst die Anliegen der Mitwirkenden zusammen. Jedem Mitwirkenden ist eine Nummer zugewiesen. Zuerst wird zu den Eingaben mit allgemeinem Inhalt Stellung genommen. Danach sind die Eingaben nach den Artikeln im Baureglement gegliedert.

Mitwirkende

Während der Mitwirkungsfrist sind bei der Gemeindeverwaltung acht schriftliche Eingaben eingegangen.

Nr.	Name	Adresse
1	Fachgruppe Natur und Landschaft, Beatrice Senn-Irlet	Bolligen
2	SP Bolligen, Thomas Kiser	Bodenacker 33, 3065 Bolligen
3	Fachgruppe Natur und Landschaft Amphibien- und Reptilienschutzgebiet, Beatrice Senn-Irlet	Bolligen
4	EVP Bolligen, Bernhard Kobel	Höhenweg 12, 3065 Bolligen
5	Kollektiveingabe Spittelhausweg	Barbara Novakovic Ursula Keel Franz R. Schmid Sigrid Bösiger Peter Seemann Spittelhausweg 8f Spittelhausweg 8h Spittelhausweg 8h Spittelhausweg 18 Spittelhausweg 18 Habstetten Habstetten Habstetten Habstetten Habstetten 3065 Bolligen 3065 Bolligen 3065 Bolligen 3065 Bolligen 3065 Bolligen
6	Kollektiveingabe Schlupfstrasse 2	Manfred Pirkheim, Marianna Salzmann Pirkheim und Otto Salzmann Schlupfstrasse 2, 3065 Habsteten
7	Konrad Meyer-Usteri	Fluracker 8, 3065 Bolligen
8	FDP Die Liberalen, Urs Klaeger	Lutertalstrasse 39, 3065 Bolligen

2. Eingaben und Stellungnahme

2.1 Allgemein

Nr.	Anliegen	Stellungnahme
2	Im Zonenplan wurde das Gebiet «Pfrundland» unseres Erachtens irrtümlich mit «Ischlag» bezeichnet.	Beim der Bezeichnung „Ischlag“ im Zonenplan handelt es sich um den Flurnamen.
4	Ist es sinnvoll alle ZPP mit einem eigenen Artikel im vorderen Teil des Baureglements zu führen. Gibt es eine neue ZPP, bedeutet das in der Folge die Umnummerierung aller nachfolgenden Artikel – eine nicht gerade benutzerfreundliche Lösung auf lange Frist.	Die ZPP-Vorschriften werden in den Anhang verschoben.
4	Wir verstehen, dass Juristen es nicht gerne haben, wenn in Reglementen Regelungen wiederholt werden, die in übergeordnetem Recht geregelt sind. Für den Bürger wird es allerdings in dem Fall schwierig, wenn er ein Bauvorhaben hat, ohne juristische Hilfe die geltenden Regelungen zu verstehen. Wir bitten Sie, diesen Aspekt bei der Überarbeitung insofern Rechnung zu tragen, dass an entsprechender Stelle wenigstens konsequent in der Hinweisspalte auf das übergeordnete Recht oder andere gültige Reglemente (wie z.B. die Regelung bez. Ersatzabgabe für Autoabstellplätze) verwiesen wird.	Im vorliegenden Baureglement sind in der Hinweisspalte Verweise auf das übergeordnete Recht aufgeführt. Die Vorschrift zur Ersatzabgabe für Autoabstellplätze wurde ersatzlos gestrichen, da diese in Bolligen kaum je einmal angewendet wurde.
4	Wie ernst ist die Mitwirkung gemeint, wenn z. B. im Erläuterungsbericht Hinweise fehlen, wie so wichtige Artikel nicht mehr im Baureglement sind, wie z.B. Art. 4 Planungsvorteile, Art. 5 bis 11 Erschliessung und Art. 15 Autoabstellplätze Ersatzabgabe. Wenn dieses revidierte Baureglement vor die Gemeindeversammlung kommt, erwarten wir hier auch zu diesen Punkten eine Information der Bürger.	Der Ausgleich der Planungsvorteile wird über das „Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten“ geregelt. Deshalb kann der Artikel im alten Baureglement gestrichen werden. Die Vorschriften zur Bau- und Aussenraumgestaltung sind in Kap. 4.1 und diejenigen zum Fachausschuss in Kap. 4.2 zu finden. Die Bestimmungen zur Baubewilligungspflicht und zur Erschliessung beinhalten Bestimmungen des übergeordneten Rechts. Das Baubewilligungsverfahren ist im kant. Bewilligungsdekret geregelt. Die Erschliessung in der Bauverordnung (Art. 7 ff.).
5	Im beigefügten Zonenplan hat es einen kleinen Fehler: Auf dem Grundstück 5325 ist kein Gebäude eingezeichnet.	Als Plangrundlage wurde die amtliche Vermessung vom 10. Juni 2016 verwendet. Das Gebäude war zu diesem Zeitpunkt noch nicht in die amtliche Vermessung aufgenommen worden.

Nr.	Anliegen	Stellungnahme
7	<p>In meiner seinerzeitigen Einsprache vom 10. März 2015 habe ich darauf hingewiesen, dass eine Öffnung und Revitalisierung des Flugbrunnenbächlis im Rahmen des ZPP "Flugbrunnenareal" unverhältnismässig wäre. Der Abfluss ist zu gering und der Verlust an überbaubarer Grundfläche zu gross. Es wurde durch die Vertreter der Gemeinde Bolligen bestätigt, dass aufgrund der Eidg. Gewässerschutzverordnung keine Verpflichtung zur Revitalisierung besteht. Im Erläuterungsberichtes (Seite 10) wird eine mögliche Öffnung des Flugbrunnenbächlis längs der Bolligenstrasse erwähnt. Also wurde die oben genannte Öffnung fallen gelassen?</p>	<p>Im heutigen Zeitpunkt ist nicht klar, ob der Flugbrunnenbach im Gebiet der zukünftigen Überbauung an der Flugbrunnenstrasse geöffnet und revitalisiert werden muss. Die weitere (planerische) Entwicklung dieses Areals wird zeigen, ob dies sinnvoll und technisch machbar ist oder nicht. Bis zum heutigen Zeitpunkt wurde noch keine Entscheidung bezüglich der allfälligen Revitalisierung getroffen.</p>
8	<p>Die Revision erfolgte zurückhaltend, erfüllt nun die kantonalen Vorgaben und präzisiert einige Vorgaben, die sich aus konkreten Anwendungen der letzten Jahre als unklar erwiesen haben. Die Anliegen unserer Fachleute in den entsprechenden Kommissionen sind grundsätzlich eingeflossen und berücksichtigt worden. Die Revision erscheint der FDP Bolligen als ausgewogen, vernünftig und in sich abgestimmt. Die FDP Bolligen unterstützt deshalb die Revision des Baureglements in der vorliegenden Form. Sie erwartet aber umgekehrt ausdrücklich, dass nun nicht aufgrund von Einzeleingaben formelle oder gar materielle Inhalte wieder geändert werden, sondern dass das revidierte Baureglement so bestehen bleibt! Sollten trotzdem nachträglich formelle oder materielle Inhalte gegenüber der Auflage geändert werden, so verlangt die FDP Bolligen, dass ihr diese erneut zur Mitwirkung zur Verfügung gestellt werden.</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Die Planungsbehörde hat nicht die Absicht, im weiteren Verlauf des Planerlassverfahrens materielle Änderungen vorzunehmen. Vorbehalten bleiben jedoch die Ergebnisse aus der kant. Vorprüfung.</p>

2.2 Nutzungszonen

Nr.	Anliegen	Stellungnahme
Kap. 2.1; Art. 3 Art der Nutzung		
5	<p>Nutzungsart: Dorfzone Habstetten: „Der traditionelle Dorfcharakter ist zu erhalten. Bei Hauptgebäude dürfen keine Flachdächer erstellt werden.“</p> <p>Der zweite Satz ist nicht im gültigen Baureglement (Art . 39) enthalten. Dies ist eine substantielle Änderung des Baureglements. Es ist von dieser Änderung abzusehen und der zweite Satz (Bei Hauptgebäude dürfen keine Flachdächer erstellt werden.) ist ersatzlos zu streichen. Es ist nicht zu erwarten, dass auf Grund dieser Änderung die Vorlage bei einem Volksentscheid gefährdet wäre.</p> <p>Die gewünschte Änderung entspricht nicht der Realität. Es gibt schon zwei Gebäude in Habstetten, Spittelhausweg 20 und Dorfstrasse 23, welche ein Flachdach haben. Diese Gebäude bräuchten eine Ausnahmeregelung. Der Wert aller Grundstücke in der Dorfzone Habstetten würde durch diese Änderung gemindert.</p> <p>Unglücklich ist, dass diese substantielle Änderung weder erwähnt, noch im Baureglement Mitwirkung hervorgehoben wurde. Aufgrund des Titels des Mitwirkungsverfahrens gehen die meisten Bürger von Bolligen nicht davon aus, dass sich solche wichtige Änderungen des Baureglements in der Revision versteckt befinden.</p>	<p>Die Dachform ist ein ortsbildprägendes architektonisches Element. Im Ortsbild von Habstetten ist das Satteldach die vorherrschende Dachform. Ein wesentlicher Teil der Dorfzone von Habstetten liegt zudem im Ortsbilderhaltungsgebiet und in einer kant. Baugruppe.</p> <p>Die Dachgestaltung in der Dorfzone Habstetten wurde während der Beratung in der Planungskommission eingebracht. Sie ist der Meinung, dass Flachdächer auf Hauptgebäuden das Ortsbild zu stark beeinträchtigen. Die Planungsbehörde ist sich bewusst, dass bereits Gebäude mit Flachdach erstellt wurden. Diese geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie.</p> <p>Da es sich um eine materielle Änderung handelt wird die Änderung im Erläuterungsbericht entsprechend erwähnt.</p>
Kap. 2.1; Art. 4 Mass der Nutzung		
4	In lit. i fehlt der Verweis auf den Art. 33 im alten Baureglement.	Der Verweis wird ergänzt.
4	Lit. i Attikageschoss: Im alten Baugesetz Art. 37 Ziff. 3 hatte es noch die Einschränkung, dass ein Attikageschoss ein- oder zweiseitig auf die Fassade des darunter liegenden Hauptgeschosses verschoben werden darf, "sofern für die Nachbarliegenschaften keine wesentlichen Nachteile entstehen". Dieser Einschränkung fehlt im neuen Artikel.	Die Umsetzung der bisherigen Vorschrift "sofern für die Nachbarliegenschaften keine wesentlichen Nachteile entstehen" ist schwierig, da die „wesentlichen Nachteile“ nicht definiert sind. Deshalb hat die Planungsbehörde entscheiden diese Einschränkung zu streichen.
Kap. 2.3; Art. 9 Bauernhofzone		
4	Neu gelten in Bauernhauszonen die baupolizeilichen Massnahmen der Mischzone M2. Auf dem Zonenplan findet sich allerdings keine Bauernhofzone, weshalb diese Regelung sowieso fraglich ist.	Im Ortsteil Habstetten sind zwei Bauernhofzonen ausgeschieden. Das zulässige Nutzungsmass innerhalb der Bauernhofzone wird mit der neuen Bestimmung definiert.

2.3 Qualität des Bauens und Nutzens

Nr.	Anliegen	Stellungnahme
Kap. 4.1; Art. 30 Bauweise, Stellung der Bauten		
2	<p>Abs. 3 der Bestimmung lautet: «Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.» Aus unserer Sicht fehlt eine Präzisierung, dass bei der Stellung der Bauten auf einem Grundstück soweit möglich auch die Einwirkungen auf die Nachbargrundstücke Beachtung finden muss. Ein Neubau darf nicht so platziert werden, dass er beispielsweise den Nachbarn auf der Nordseite sämtliche Aussicht und Sonneneinstrahlung unterbindet. Daher schlagen wir vor, den Absatz wie folgt zu ergänzen: «[...] Dabei sind die Auswirkungen des geplanten Baus auf die Nachbargrundstücke möglichst gering zu halten.»</p>	<p>Die Durchsetzung der vorgeschlagenen Vorschrift wird als schwierig beurteilt, da die rechtliche Auslegung dieser zusätzlichen Vorschrift stark dehnbar ist.</p>
Kap. 4.1; Art. 37 Antennenanlagen		
2	<p>«In Ortsbilderhaltungsgebieten, auf schützens- und erhaltenswerten Bauten und in deren Umgebung sowie in Landschaftsschutzgebieten und bei geschützten Naturobjekten dürfen keine Mobilfunkantennen aufgestellt werden. Die Fernwirkung von schützens- und erhaltenswerten Bauten darf durch Mobilfunkantennen nicht beeinträchtigt werden.»</p> <p>Nicht erwähnt werden hier die möglichen Immissionen auf Wohngebiete. Die Grenzwerte von Mobilfunkstrahlung werden zwar im Umweltschutzgesetz und in der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung geregelt. Wenn aber mehrere Standorte in Frage kommen, wo die Grenzwerte nicht überschritten werden, soll die Bewilligungsbehörde denjenigen Standort wählen, von dem aus die Immissionen auf die Bevölkerung möglichst gering ausfallen. Der Schutz der betroffenen Wohnbevölkerung soll, neben dem Schutz von Bauten und Umwelt, ein wichtiges Kriterium für den Entscheid sein. Daher schlagen wir vor, den Artikel durch einen Absatz 2 zu ergänzen:</p> <p>«Bei der Wahl des Standortes einer Antennenanlage muss berücksichtigt werden, dass die Immissionen auf die nahe gelegenen Wohngebiete möglichst gering ausfallen.»</p>	<p>Mit der bestehenden Bestimmung im Baureglement wird die Einpassung von Antennenanlagen in das Orts und Landschaftsbild erzielt. Die Einhaltung der NIS-Grenzwerte müssen in jedem Fall eingehalten werden. Die Vorschrift bezüglich Antennenanlagen im bestehenden Baureglement bleibt unverändert.</p> <p>Die Frage ob die von Mobilfunk ausgesandte Strahlung gesundheitsschädlich ist, beschäftigt viele Menschen. Zwar hat sich die wissenschaftliche Forschung in den letzten Jahren intensiv mit dieser Frage befasst, eine abschliessende Antwort steht jedoch noch aus.</p>
Kap. 4.1; Art. 38 Gestaltungsspielraum		
4	<p>Ist ein neuer Artikel, der den Gestaltungsspielraum der Baubewilligungsbehörde aus unserer Sicht ausweitet und festschreibt.</p>	<p>Damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungsmöglichkeiten ermöglicht, welche zwar von den Vorschriften der Bau- und Aussenraumgestaltung abweichen, jedoch aufgrund der Qualitätssicherung durch die Fachberatung oder im qualitätssichernden Verfahren dem Grundsatz der „guten Gesamtwirkung“ entspricht.</p>

Nr.	Anliegen	Stellungnahme
Kap. 4.2; Art. 39 Fachberatung		
4	Es ist von einem Fachausschuss die Rede, in Ziff. 1 von Fachleuten und in Ziff. 3 von Fachberatung. Hier muss von uns aus gesehen präzisiert werden, ob dieses Organ fallweise neu zusammengestellt wird (was kaum einen Sinn machen würde, weil ja der Gemeinderat dieses Gremium bestellen muss), oder ob es sich um einen ständigen Ausschuss handelt, was wir begrüssen würden.	In der Gemeinde Bolligen ist die Fachberatung bereits als ständiger Ausschuss etabliert und wird durch den Gemeinderat bestellt.
Kap. 4.2; Art. 43 Anschlusspflicht		
4	Der Artikel schreibt eine Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz für Neubauten und z.T. auch beim Ersatz von bestehenden Wärmeerzeugungsanlagen vor. Bei aller Sympathie für das Konzept der Fernwärme, finden wir diese Regelung zu absolut und einen unnötigen Eingriff in die Rechte des Bauherren, da die Fernwärme von einer privatrechtlichen Firma zur Verfügung gestellt wird, die nicht bevorzugt behandelt werden darf. Diese soll durch ökologische und wirtschaftliche Argumente Bauherren überzeugen.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Im Zonenplan ist zurzeit kein Perimeter ausgeschieden. Die Gemeindebehörde erhält mit diesem Artikel die Legitimation zukünftig einen solchen Perimeter festzulegen. Der Perimeter muss jedoch mit einem Planerlassverfahren festgelegt werden.

2.4 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Nr.	Anliegen	Stellungnahme
Kap. 5.2; Art. 50 Gewässerraum für Fliessgewässer		
6	<p>Für die Gewässer und deren Schutz wird viel getan. Woher jedoch das Wasser kommt, scheint niemand zu interessieren. Im Grossraum Bolligen gibt es über 100 Quellen die schlussendlich in die geschützten Bäche fliessen. Aber genau hier in diesem Quellgebiet wird eine Erdsondenbohrung nach der anderen durchgeführt um Wärmepumpen zu erstellen.</p> <p>Antrag:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Entzug von Wärme mittels Erdwärmesonden muss auf jeden Fall mittels eines grossen Baugesuches publik gemacht werden. • Die Gemeinde setzt sich dafür ein, dass in Quellgebieten (auch Gebiete in denen es private Quellen gibt) keine Erdsondenbohrungen mehr bewilligt werden. <p>Es ist nicht einzusehen, warum für einen ARA Anschluss ein grosses Baugesuch eingereicht werden muss und für eine Tiefenbohrung nichts dergleichen.</p>	Auf das Bewilligungsverfahren von Erdsondenbohrungen hat die Gemeinde keinen Einfluss. Dieses läuft direkt über den Kanton. Das Amt für Wasser und Abfall (AWA) erteilt die jeweiligen Bewilligungen für Erdsondenbohrungen, sofern die Voraussetzungen dazu gegeben sind.

Nr.	Anliegen	Stellungnahme
Kap. 5.3; Art. 51 Landschaftsschutzgebiete		
4	Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen werden in Landschaftsschutzgebieten nicht zugelassen. Im Anhang 3 hingegen steht unter Besondere Vorschriften, "Betrieblich notwendige landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind zugelassen, sofern Standort und Gestaltung auf den Schutzzweck und auf die bestehenden Gebäude abgestimmt werden". Das ist ein Widerspruch, der von uns aus gesehen geklärt werden muss.	Grundsätzlich sind Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen untersagt. Betrieblich notwendige landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind jedoch unter bestimmten Voraussetzungen möglich.
4	Im Absatz 3 wird ein falscher Hinweis auf das alte Reglement gemacht, da es sich auf Art. 50 Abs. 2 und nicht 3 bezieht. Ein kleiner Fehler, der aber leicht hätte vermieden werden können.	Der Verweis wird korrigiert.
Kap. 5.3; Art. 52 Feuchtgebiete, Amphibienlebensraum		
3	<p>Im aktuellen Baureglement sind im Anhang 4 - Feuchtgebiete Art. 52BR bereits vier Gebiete ausgeschieden, welche explizit als Amphibienstandorte bezeichnet sind. In der Tat kommt in jedem dieser vier Gebiete (Riedli, Deponie Laufental, Dachsale, Schwarzkopf) die Geburtshelferkröte weiterhin vor. Der Schutzstatus und die Massnahmen wie sie in den „Besonderen Vorschriften“ ausgeführt sind, scheinen somit zu greifen.</p> <p>Es gibt aber noch zwei weitere Standorte der Geburtshelferkröte, welche aktuell keine besonderen Schutzbestimmungen kennen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Unterhalb Hofmatt in Ferenberg (im Landwirtschaftsgebiet) 2. Beim Wysshus oberhalb von Habstetten (private Teichanlage) <p>Unsere Anliegen zum noch besseren Schutz der Geburtshelferkröte sind somit</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Schutz verbessern <p>Das Landschaftsschutzgebiet Riedli (in Anhang 4 gemäss Art. 52BR) neu mit folgenden Vorschriften ergänzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Aussetzung von Fischen und Enten in den Gewässern • Die Pflege hat so zu erfolgen, dass die Wasser- und Ruderalflächen offen gehalten werden. <ol style="list-style-type: none"> 2. Gebiete ohne aktuellen Schutz auf Schutzwürdigkeit prüfen <p>Die beiden Standorte Wysshus und unterhalb Hofmatt sind zu prüfen, ob sie als Feuchtgebiete zum Schutz dieser Amphibienart ins Baureglement aufgenommen werden können.</p>	Da es sich vorliegend um eine Teilrevision des Baureglements infolge der Harmonisierung der Baubegriffe handelt, sind, neben der Festlegung der Gewässerräume, keine weiteren Änderungen im Zonenplan vorgesehen. Die Vorschläge werden deshalb gerne im Rahmen einer Gesamtrevision der Ortsplanung aufgenommen.

Nr.	Anliegen	Stellungnahme
Kap. 5.3; Art. 53 Naturobjekte		
4	In der Aufzählung der Liste der Naturobjekte finden wir Anpassungen, z.B. bei Parzellennummern, aber auch in den Objektnamen: Wir gehen davon aus, dass bei der Überarbeitung des Baureglements keine inhaltlichen Änderungen bei den geschützten Naturobjekten gemacht wurden und erwarten dazu eine Bestätigung.	Materiell wurde an den Naturobjekten nichts geändert. Bei einzelnen Objekten hat der Fachgruppe Natur und Landschaft jedoch formelle Fehler (z. B. Objektname, Objekt Nummer, Koordination) festgestellt. Diese wurden zusammen mit dem Geometer korrekt erfasst oder korrigiert. Es wurden keine neue Objekte erfasst und aufgenommen.
1	Seit mehreren Jahren haben wir in der Fachgruppe Natur und Landschaft diskutiert, welche Naturobjekte in unserer Gemeinde in einem neuen Baureglement dringend als Schutzobjekte aufgenommen werden sollen. In der Bauverwaltung habe ich nach und nach die entsprechenden Objektblätter deponiert. In der für die Mitwirkung publizierten Revision des Baureglements, Anhang 3, sind diese Naturobjekte nun noch nicht eingefügt. In der Arbeitsgruppe gehen wir aber davon aus, dass die Aufnahme unbestritten ist. Trotzdem möchte ich eine kurze Begründung und Erläuterungen zu den einzelnen Objekten abgeben. Begründung: Alle vorgeschlagenen Hecken, Bäume und Baumgruppen sind markante, orts- oder landschaftsprägende und vor allem ökologisch besonders wertvolle Elemente. Ein möglichst langfristiger Schutz ist mit einer offiziellen Unterschutzstellung am besten erreicht.	Da es sich vorliegend um eine Teilrevision des Baureglements infolge der Harmonisierung der Baubegriffe handelt, sind, neben der Festlegung der Gewässerräume, keine weiteren Änderungen im Zonenplan vorgesehen. Die Vorschläge werden deshalb gerne im Rahmen einer Gesamtrevision der Ortsplanung aufgenommen.
Kap. 5.3; Art. 56 Naturschutzgebiete		
4	In Absatz 3 ist der Satz nicht fertig geschrieben, der Hinweis auf den Anhang 8 im Text fehlt.	Der Satz wird entsprechend ergänzt: (...) gemäss Anhang 8.
Kap. 5.4; Art. 58 Ersatzmassnahmen		
4	Durch die geplante Erhöhung der Kompetenzen der Bauverwaltung wird aus unserer Sicht der Schutz von Schutzgebieten und Schutzobjekten reduziert. Wir erwarten, dass solche Entscheidung mindestens von der Baukommission gefällt und auch vor der Rechtskraft veröffentlicht werden müssen, mit einer Rekursmöglichkeit für den Entscheid.	Schutzgebiete und Naturobjekte können z.B. aufgrund ihrer Lebensdauer abgehen. Mit der vorliegenden Bestimmung ist deren gleichwertigen Ersatz gewährleistet. Der Entscheid erfolgt gemäss Kompetenzregelung durch die Baubewilligungsbehörde.

2.5 Kompetenzen

Art.	Anliegen	Stellungnahme
Kap. 6; Art. 63 und 64 Kompetenzen		
4	Die Kompetenz der Hochbaukommission wird in lit. b für den Entscheid Baubewilligungen so beschrieben, dass sie zuständig sind, falls zu beurteilende Einsprachen oder negative Fach- und Amtsberichte vorliegen. Letzterer Punkt fehlt in Art. 64. lit. e beim Beschrieb der Kompetenz der Bauverwaltung.	Art. 64 lit. e wird ergänzt: der abschliessende Entscheid über die Baugesuche (inklusive Reklame- und Ausnahmegesuche), soweit keine Einsprachen oder negative Fach- und Amtsberichte vorliegen.
4	Offensichtlich werden die Kompetenzen zwischen Hochbaukommission und Bauverwaltung neu geregelt. Eine Verschiebung von Kompetenzen zur Bauverwaltung betrachten wir als nicht unproblematisch und etwas, was durch die Gemeindeversammlung explizit genehmigt werden muss. Wir wünschen uns zu diesem Thema eine klare Begründung, wieso das so geregelt werden soll.	Die Teilrevision des Baureglements muss durch die Gemeindeversammlung genehmigt werden. Die Kompetenzverteilung ermöglicht eine effiziente und zweckmässige Abwicklung von unbestrittenen Baugesuchen.