

Gemeindeverwaltung Lüscherz
Hauptstrasse 19
2576 Lüscherz

Teilrevision der Ortsplanung

Erläuterungsbericht

Die Teilrevision beinhaltet

- Erlass Zonenplan Gewässerraum
- Änderungen Baureglement

Weitere Unterlagen:

- **Erläuterungsbericht**

Datum:	17. März 2023	Öffentliche Auflage
--------	---------------	----------------------------

Verfasser:

IC Infraconsult, Kasernenstrasse 27, 3013 Bern

Inhalt

1.	Planungsgegenstand	3
	1.1 Ausgangslage	3
	1.2 Anlass/Auslöser	3
	1.3 Planungsorganisation	3
2.	Erlass Zonenplan Gewässerraum	4
3.	Änderungen Bau- und Nutzungsreglement	9
	3.1 Ausgangslage	9
	3.2 Übersicht Umsetzung BMBV	9
	3.3 Auflistung inhaltliche Änderungen	10
4.	Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen und planerische Beurteilung	11
	4.1 Gewässerraum	11
	4.2 BMBV	11
	4.3 Planbeständigkeit	11
5.	Planerlassverfahren	12

1. Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage

Die bestehende Ortsplanung der Gemeinde Lüscherz wurde 15. März 2011 durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt. Seither wurden nur wenige Änderungen in den grundeigentümergebundenen Planungsinstrumenten vorgenommen.

Einzelne Sachverhalte in der gültigen Grundordnung müssen aufgrund der neuen übergeordneten Gesetzgebung angepasst werden. Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung wird ein neuer Zonenplan zu den Gewässerräumen erlassen und die dazugehörigen Anpassungen im Bau- und Nutzungsreglement (BNR) vorgenommen. Im BNR werden punktuell noch weitere inhaltliche Änderungen vorgenommen. Zudem wird das BNR an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) angepasst.

In Form einer Teilrevision der Ortsplanung nimmt die Gemeinde Lüscherz die ihr delegierten Aufgaben wahr. Folgende kommunale Planungsinstrumente sind von der Teilrevision betroffen:

- Zonenplan Gewässerraum
- Bau- und Nutzungsreglement (BNR)

1.2 Anlass/Auslöser

Harmonisierung der Begriffe und Messweisen im Bauwesen

Im Jahr 2008 hat der Regierungsrat des Kantons Bern den Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen. Zur Einführung dieser harmonisierten Baubegriffe hat der Regierungsrat am 25. Mai 2011 die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) beschlossen und auf den 1. August 2011 in Kraft gesetzt. Gemäss Art. 34 Abs. 1 BMBV müssen die Gemeinden ihre baurechtliche Grundordnung bis am 31. Dezember 2023 an die neuen Begriffe und Messweisen angepasst haben. Dabei handelt es sich um eine gesetzliche Frist, welche nicht erstreckt werden kann.

Festlegung der Gewässerräume

Die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) des Bundes, welche am 1. Juni 2011 in Kraft getreten ist, verpflichtet die Kantone, die Gewässerräume bis spätestens am 31. Dezember 2018 nach den eidgenössischen Vorgaben umzusetzen. Diese Verpflichtung zur Festlegung von Gewässerräumen wird durch das kantonale Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau (WBG) an die Gemeinden weiterdelegiert. Somit müssen die Gemeinden grundsätzlich für sämtliche oberirdischen Gewässer Gewässerräume in ihren Nutzungsplänen festlegen. Werden die Gewässerräume einer Gemeinde bis am 31. Dezember 2018 nicht festgelegt, so gelten bis zu deren Festlegung die strengeren Übergangsbestimmungen nach GSchV für die entsprechende Gemeinde.

1.3 Planungsorganisation

Das vorliegende Planungsgeschäft wird von der Bau- und Planungskommission, vom Gemeinderat, der Gemeindeverwaltung und dem Planungsbüro IC Infraconsult AG in Bern ausgeführt.

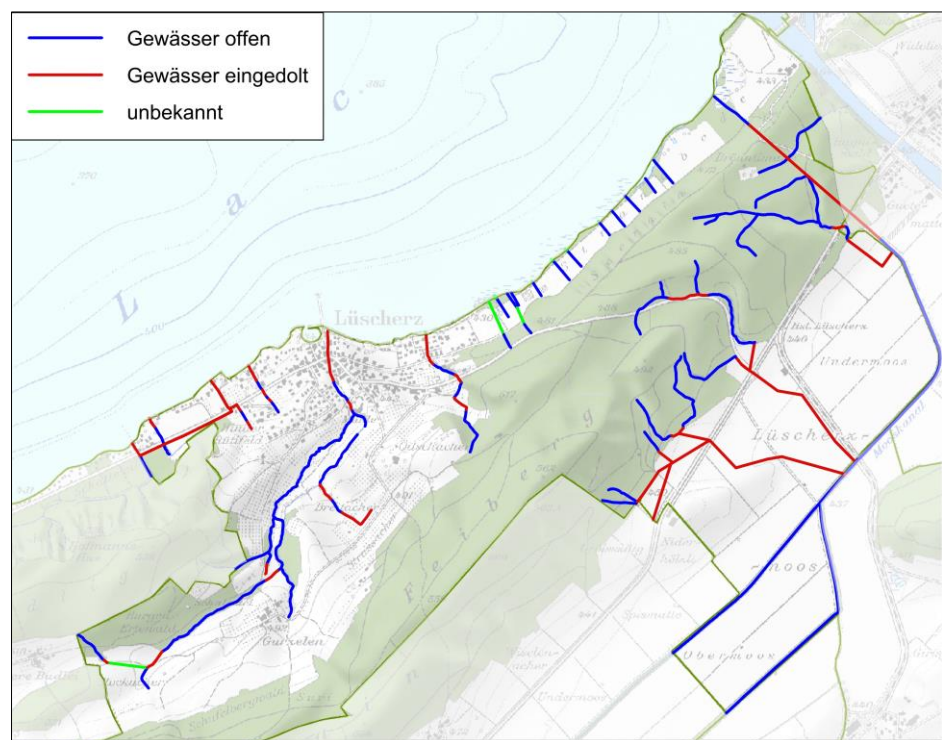
2. Erlass Zonenplan Gewässerraum

Die Gewässerräume werden nicht im bestehenden Zonenplan festgelegt, sondern es wird eigens ein neuer Zonenplan für die Gewässerräume erlassen.

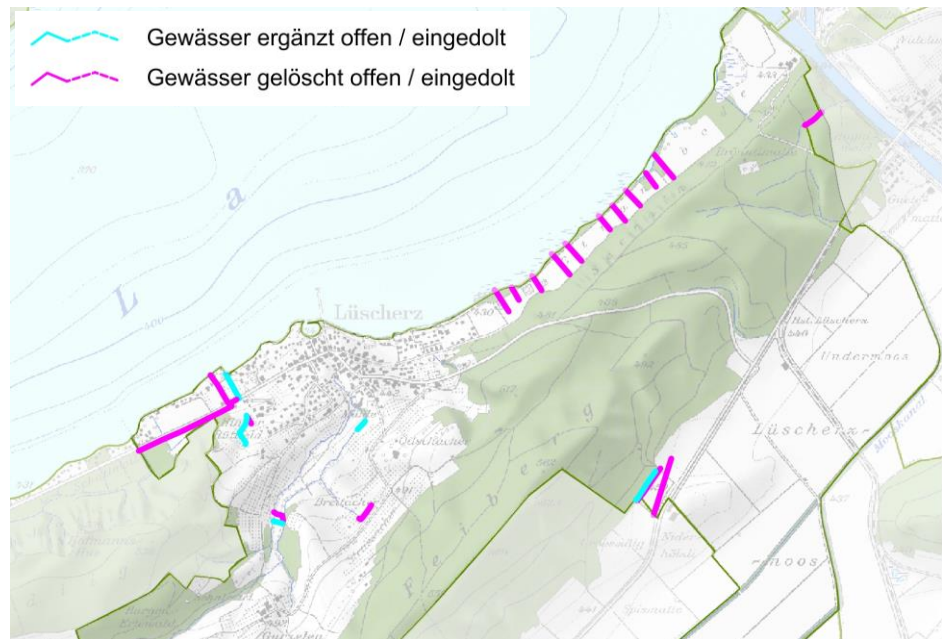
Sinn und Zweck Der Gewässerraum steht dem Gewässer zur Verfügung und gewährleistet insbesondere den Schutz vor Hochwassern. Er dient aber auch dem Unterhalt der Gewässer und als Erholungsraum für die Bevölkerung. Zudem verringert ein ausreichender Abstand zwischen Gewässer und Nutzfläche den Eintrag von Nähr- und Schadstoffen.

Datengrundlage und Bereinigung Die Gewässerdaten (Gewässerverlauf und natürliche Sohlenbreite) zur Bemessung der Gewässerräume stammen aus den Datensätzen des Kantons (Gewässernetz GN5 und Gewässerraum Arbeitsgrundlagen GWRAg). Die Gewässerverläufe des GN5 (siehe Abbildung unten) wurden mit denen der amtlichen Vermessung sowie den auf den Luftbildern des Geoportals des Kantons Bern erkennbaren Verläufen verglichen und punktuell vor Ort überprüft. In Fällen, in denen die Gewässerverläufe des GN5 veraltet waren; nur ungefähre Verläufe wiedergaben oder es an der Lagegenauigkeit mangelte, wurden die Gewässerverläufe mittels geringfügiger Anpassungen bereinigt.

Ein Grossteil der im Geoportal des Kantons Bern als Fließgewässer erfassten Entwässerungsgräben im „Strandbode“ wurden künstlich angelegt und werden aufgrund ihrer unbedeutenden Grössen nicht als Teil des Gewässernetzes betrachtet.



► Gewässernetz von Lüscherz gemäss GN5 (Quelle: Geoportal des Kantons Bern)



► Änderungen gegenüber Gewässernetz GN5 von Lüscherz

Festlegung Fließgewässer

Die Gewässerräume ersetzen die Bestimmungen zum geschützten Uferbereich im Nutzungs- und Baureglement (Art. 45 und 46 altBNR). Im Zonenplan Gewässerraum wurden für die offenen Gewässer und die eingedolten Gewässer innerhalb des Siedlungsgebiets Gewässerlinien festgelegt, die beidseitig und symmetrisch ab Gewässermittellinie die Korridore der Gewässerräume definieren. Diese Korridore können andere Zonen überlagern. Die Breite der Gewässerräume bemisst sich an den Vorgaben aus der Gewässerschutzverordnung (Art. 41a Abs. 2 GschV). In Fällen, in denen die Gewässer auf der Gemeindegrenze liegen oder dieser sehr nahe sind, wurden die Gewässerräume nur einseitig ab der Gewässermittellinie festgelegt. Die Festlegungen der anderen Gewässerräumhälften obliegen den entsprechenden Nachbargemeinden.

Für den unteren Abschnitt des „Mühlbachs“ ist in naher Zukunft ein Wasserbauvorhaben¹ projektiert. Dabei wird auch die Gewässerlinienführung geändert. Im ZP Gewässerraum sind die Gewässerräume so festgelegt, wie durch das Wasserbauprojekt vorgesehen. Dabei muss die Breite des Gewässerraums aufgrund Hochwasserschutz und Revitalisierung erhöht werden (Art. 41a Abs. 3 GschV).

Eine Erhöhung der Gewässerräumebreiten aufgrund gewässerbezogener Schutzziele gibt es in Lüscherz für Fließgewässer keine. Die Biodiversitätskurve gemäss Art. 41a Abs. 1 GSchV findet dementsprechend keine Anwendung. Allerdings wurde der Gewässerraum bei Gurzelen aufgrund der bestehenden Ufervegetation erhöht.

Festlegung Bielersee

Der Gewässerraum bei den Abschnitten des Bielersees, die in den Naturschutzgebieten „Seestrand Lüscherz“ und „Aare-Delta Hagneck“ liegen, muss gemäss Art. 41b Abs. 2 GSchV lit. c wegen überwiegender Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes über die Mindestbreite von 15 m erhöht werden.

¹ Wasserbauplan «Hochwasserschutz und Revitalisierung Dorfbach» (in Genehmigung)

Beim Uferabschnitt im Naturschutzgebiet „Seestrand Lüscherz“ wurde der Gewässerraum entlang des Perimeters des Naturschutzgebietes gezogen, womit sämtliche landseitigen Teile des Naturschutzgebietes innerhalb des Gewässerraums zu liegen kommen. Zudem wurde der potenziell natürliche Uferraum (PNU) vom Geoportal berücksichtigt.

Beim Uferabschnitt im Naturschutzgebiet „Aare-Delta Hagneck“ wurde ebenfalls der potenziell natürliche Uferraum zur Hilfe beigezogen und zusätzlich der Perimeter der Aue. Durch die somit erfolgte Erhöhung des Gewässerraums, wird dem Uferumfeld, das mit dem Bielersee in einer funktionellen Verbindung steht, Rechnung getragen.

Ansonsten wurden die Gewässerräume entlang des Seeufers einseitig ab der mittleren jährlichen Hochwasserlinie mit einer Breite von 15 m festgelegt. Der Verlauf der mittleren jährlichen Hochwasserlinie wurde mithilfe der Hochwasserkote von 429.83 m.ü.M (mittlere jährliche Hochwasserlinie), den AV-Daten, sowie Luftbild- und Reliefbildern definiert. Diese Linie wurde im Rahmen der Bereinigung aufgrund der Vorprüfung zusammen mit dem Oberingenieurkreis III festgelegt.

Beurteilung dicht
überbaut

Beim Siedlungsgebiet um den Abschnitt des Mühlilbachs kurz vor dessen Mündung in den Bielersee stellt sich die Frage, ob es sich bei diesem um ein dicht überbautes Gebiet gemäss Art. 41b GSchV handelt.

Die Beurteilung des Gewässerabschnittes erfolgt gemäss dem Vorgehen in Anhang 1 der AHOP „dicht überbaut“ vom 30. Oktober 2017. Zuerst wird überprüft, ob der Flächenanteil befestigter Strukturen (z.B. Strassen und Bahnen, Hoch- und Tiefbauten, auf den Standort angewiesene Infrastrukturen, Einstellhallen, Mauern etc., soweit sie nicht dem Hochwasserschutz dienen) 50 % übersteigt. Dies ist im vorliegenden Gebiet eindeutig gegeben.

In einem nächsten Schritt werden *weitere Beurteilungskriterien* betrachtet:

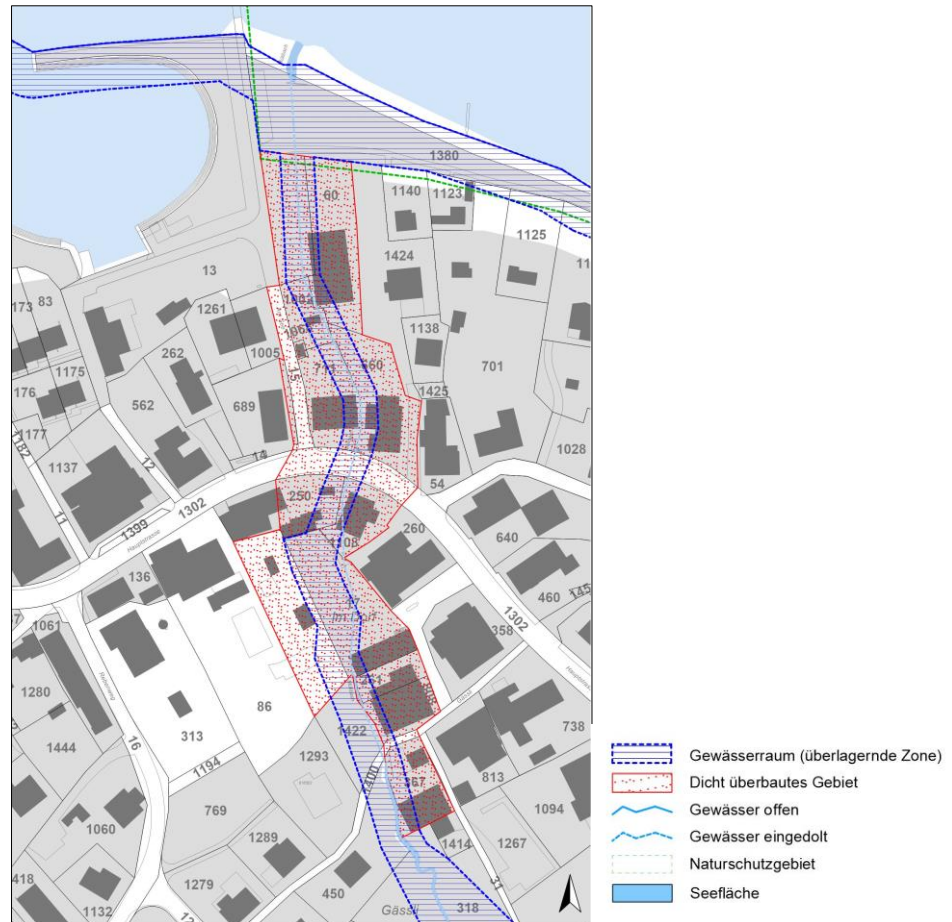
- *Der Standort liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage (Makroperimeter).* ► Gegeben: Das betrachtete Gebiet befindet sich inmitten des Dorfkerns.
- *Der Standort ist Teil einer Kern- oder Zentrumszone mit hoher Ausnützung.* ► Gegeben: In Lüscherz gibt es zwar keine Zonen, die Kern- oder Zentrumszonen genannt werden. Ein Grossteil der Parzellen des betrachteten Standortes sind jedoch Teil der gemischten Wohn- und Arbeitszone WAI. Der Zone mit der höchsten zugelassenen Ausnützung.
- *Die Grundstücke in der Umgebung sind baulich weitgehend ausgenutzt.* ► Gegeben.
- *Der Standort tangiert keine bedeutenden, siedlungsinternen Grün-/Freiräume.* ► Gegeben.
- *Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist langfristig unverhältnismässig.* ► Gegeben: Ein naturnaher Ausbau erscheint wegen der Lage inmitten des dicht überbauten Ortszentrums als unrealistisch.

Die beurteilten Kriterien fallen mehrheitlich positiv aus, weshalb der überprüfte Standort als ein dicht überbautes Gebiet qualifiziert werden kann.

Festlegung und Bedeutung dicht überbaut

Das dicht überbaute Gebiet wird im Zonenplan Gewässerraum als solches festgelegt und überlagert den Gewässerraum. Der Gewässerraum im dicht überbauten Gebiet wird bei dieser Darstellungsvariante nicht reduziert, sondern in voller Breite ausgeschieden. In einem dicht überbauten Gebiet gemäss Art. 41b GSchV kann der Abstand zum Gewässer für zonenkonforme Bauten und Anlagen projektbezogen im Einzelfall reduziert werden, soweit Wasserbau und Hochwasserschutz sichergestellt sind.

Die Bezeichnung der dicht überbauten Gebiete in der Nutzungsplanung wird nicht abschliessend festgelegt. So ist es möglich, im Baubewilligungsverfahren noch weitere Gebiete als dicht überbaut zu bezeichnen.



► Kartenausschnitt aus dem Zonenplan Gewässerraum. Dargestellt ist der dicht überbaute Abschnitt des Mühlbachs.

Verzicht der Festlegung

Bei eingedolten Gewässern ausserhalb des Baugebiets wird, gestützt auf Art. 41a Abs. 5 GSchV, auf die Festlegung von Gewässerräumen verzichtet. Der Verzicht ausserhalb des Siedlungsgebiets ist dadurch begründet, dass sich die eingedolten Gewässer in der Landwirtschaftszone befinden und es zielführender ist, die genaue und optimale Linienführung erst bei einer allfälligen Öffnung zusammen mit den landwirtschaftlichen Bewirtschaftern im Einzelfall zu verhandeln.

Baureglement

Im Bau- und Nutzungsreglement sind die Bestimmungen zu den Gewässerräumen im Art. 45 zu den Fliessgewässern und zum Bielersee zu finden.

Bedeutung

Gewässerräume müssen grundsätzlich von Bauten und Anlagen freigehalten werden. Bereits bestehende Bauten und Anlagen sind davon nicht betroffen. Anders hingegen vor allem in Gebieten ohne dichte Überbauung, wo eine Ausweitung der Bebauung nicht mehr vorgesehen ist.

Durchaus Überlagerungen gibt es auch mit landwirtschaftlich genutzten Flächen. In diesen kommt im Interesse des Hochwasserschutzes und der Verringerung von Nähr- und Schadstoffeinträgen die durch das Gewässerschutzgesetz bestimmte extensive Nutzung zum Tragen.

3. Änderungen Bau- und Nutzungsreglement

3.1 Ausgangslage

Mit der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) werden neue Begriffe, Definitionen und Messweisen eingeführt. Die wesentlichen mit der BMBV eingeführten Änderungen betreffen das massgebende Terrain, die Gebäude und Gebäudeteile, die Höhen, Abstände und Abstandsbereiche. Die bisher angewandten Begriffe und Messweisen werden durch neue Bestimmungen der BMBV ersetzt und umgerechnet.

Bei dieser Gelegenheit werden auch noch kleinere inhaltliche Änderungen am Baureglement vorgenommen.

3.2 Übersicht Umsetzung BMBV

Folgende zentrale neue Begriffe werden aufgrund der BMBV im Baureglement angepasst:

- Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf (Art. 1 BMBV). Der neue ersetzt den bisherigen Begriff gewachsener Boden.
- Die Gebäudearten werden in Gebäude, Anbauten und Kleinbauten (ehemals Nebenbauten) sowie in unterirdische Bauten (altrechtlich: Bauten und Bauteile unter dem gewachsenen Boden) und Unterniveaubauten (altrechtlich: unterirdische Bauten) unterteilt (vgl. Art. 2 bis 6 BMBV). Die altrechtliche Unterscheidung zwischen bewohnten und unbewohnten An- und Nebenbauten entfällt. Neu sind An- und Kleinbauten per Definition immer unbewohnt.
- Die wesentlichen Gebäudeteile wie Fassadenflucht, Fassadenlinie und projizierte Fassadenlinie sowie die vor- und rückspringenden Gebäudeteile werden definiert.
- Die bisher bekannte Gebäudehöhe wird durch die Fassadenhöhe traufseitig ($F_h tr$) ersetzt. Die Messung der Fassadenhöhe erfolgt neu immer an der Stelle mit dem grössten Höhenunterschied zwischen der Fassadenlinie und der Schnittlinie Fassadenflucht mit Oberkante der Dachkonstruktion (und somit nicht immer an der Hausecke oder in der Fassadenmitte, wie unter bisherigem Recht).
- Fassadenhöhe giebelseitig ($F_h gi$) (Art. 4) ersetzt die bisherige Gesamtgebäudehöhe
- Die Begriffe Grenzabstand, Gebäudeabstand, Baulinie und Baubereich werden neu abschliessend durch die BMBV definiert (Art. 21 bis 24 BMBV).
- Die vorspringenden offenen Gebäudeteile, die gemäss BMBV über die Fassadenflucht hinausragen, müssen in der Breite und in der Tiefe begrenzt werden.
- Es werden neu konsequent die BMBV Begriffe Vollgeschoss, Untergeschoss und Kniestockhöhe verwendet.

- Neu wird ausdrücklich festgehalten, dass Anbauten, unterirdische Bauten, Unterniveaubauten sowie vorspringende offene Gebäudeteile nicht an die Gebäudelänge angerechnet werden.
- Neu werden bewohnte Gebäudeteile definiert mit dem Zweck bewohnte eingeschossige Teile von Hauptgebäuden mit Flach- oder Satteldach zu ermöglichen.

3.3 Auflistung inhaltliche Änderungen

Folgende kleinere inhaltliche Anpassungen und Ergänzungen wurden am Baureglement vorgenommen:

- Die Wohnsitznahme in der ZSF „Campingplatz“ wird ausgeschlossen. Dazu wird neu der Begriff «Ferienresidenz» verwendet. Ferienresidenzen unterscheiden sich von den Passantenplätze als dass sie auf Dauer angelegt sind, den Raum äusserlich erheblich verändern etc. (Art. 1a BauG). Ferienresidenzen sind baubewilligungspflichtig.
- Die erlaubte Gebäudelänge in der WII wird von 15 m auf 20 m gesetzt.
- Die einzuhaltenden Strassenabstände werden an die des kantonalen Rechts angepasst.
- Die Mindestdachneigung wird ausserhalb des Ortsbildschutzperimeters von 30° auf 15° reduziert.
- Das Verbot von Dacheinschnitten wird ausserhalb des Ortsbildschutzperimeters aufgehoben.
- Die Höhenkote (Oberkante fertiger Boden im 1. Vollgeschoss) wird von 431.00 m.ü.M. auf 431.30 m.ü.M. erhöht. Diese Kote entspricht dem 300-jährigen Hochwasserereignis und ist zudem relevant für Messweise der Fassadenhöhe $F_{h\ tr}$ in den Gefahrengebieten mittlerer Gefährdung in der Zone WI.
- Die maximal zulässigen Höhen von Silobauten werden gestrichen. Es gelten neu die festgelegten $F_{h\ gi}$ gemäss Art. 15.
- Die minimal notwendigen Dachvorsprünge werden ausserhalb des Ortsbildschutzperimeters gestrichen.
- Änderung der Bestimmungen von Stütz- und Futtermauern bezüglich Garageneinfahrten und Höhenstaffelung
- Neuer Artikel zur erweiterten Besitzstandsgarantie innerhalb des Ortsbildschutzperimeter
- Bei Ziffer 3.1.2 im Anhang II des Bau- und Nutzungsreglements wird der Passus «und bei Neubauten in der Zone WI» gestrichen. Hochwasserschutzmassnahmen sind abhängig von den Gefahrengebieten und nicht von der Zonierung.
- In Art. 38 wird die Baugruppe Gurzelen gestrichen, da sie nicht mehr als Baugruppe im Kantonalen Bauinventar aufgeführt wird.

4. Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen und planerische Beurteilung

4.1 Gewässerraum

Mit der Festlegung von Gewässerräumen für sämtliche offenen Gewässer sowie eingedolten Gewässer im Siedlungsgebiet nach Massgabe der Breiten nach Art. 41a und 41b GSchV und unter Berücksichtigung der Vorgaben aus dem kantonalen Wasserbaugesetz sowie den Bestimmungen zu den Uferbereichen nach NHG werden die kantonalen und nationalen Vorgaben vollumfänglich umgesetzt.

4.2 BMBV

Durch die Umsetzung der BMBV im Baureglement der Gemeinde Lüscherz wird das Reglement bezüglich den Messweisen und Baubegriffen angepasst und die gewünschte Harmonisierung realisiert.

Die vorgeschriebene Frist (1. Januar 2024) zur Anpassung der baurechtlichen Grundordnung kann eingehalten werden.

4.3 Planbeständigkeit

Die bestehende baurechtliche Grundordnung wurde im März 2011 durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt. Bei der Umsetzung der BMBV handelt es sich um eine technische und nicht inhaltliche Massnahme, welche die bestehende Grundordnung inhaltlich nicht verändert. Da inhaltlich nur geringfügige Änderungen am Baureglement vorgenommen werden, wird die Planbeständigkeit nicht tangiert.

Der Erlass des Zonenplans Gewässerraum bringt grundeigentümergebundene Folgen mit sich. Da bei der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung nur themenspezifisch bei den Gewässerräumen die übergeordneten gesetzlichen Vorgaben und Aufträge umgesetzt werden, aber ansonsten keine weiteren inhaltliche Anpassungen an der Grundordnung vorgenommen werden, ist die Planbeständigkeit gewahrt. Auch für spätere Revisionen bleibt somit der nötige Spielraum erhalten.

5. Planerlassverfahren

Planerlassverfahren	Das Verfahren der Teilrevision der Ortsplanung richtet sich nach dem ordentlichen Planungsverfahren (Mitwirkung, Vorprüfung durch das AGR, öffentlichen Auflage, Beschluss Gemeinderat, Beschluss Gemeindeversammlung sowie die Genehmigung des AGR).
Mitwirkung	<p>Am 28. April 2022 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung statt.</p> <p>Die öffentliche Mitwirkung fand vom 19. April 2022 bis und mit 18. Mai 2022 statt. Folgende Dokumente waren auf der Webseite der Gemeinde Lüscherz aufgeschaltet und bei der Gemeindeverwaltung einsehbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zonenplan Gewässerraum - Änderung Baureglement - Erläuterungsbericht <p>Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung sind 5 Eingaben eingegangen. Aufgrund der Mitwirkung wurden folgende Änderungen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Präzisierung Gewässerzustand (offen/ingedolt) beim Bach «Riedmatte» (Parzellen-Nr. 831, 994) - Bei Ziffer 3.1.2 im Anhang II des Bau- und Nutzungsreglements wird der Passus «und bei Neubauten in der Zone WI» gestrichen. Hochwasserschutzmassnahmen sind abhängig von den Gefahrengebieten und nicht von der Zonierung.
Vorprüfung	<p>Die Unterlagen wurden im Juli 2022 dem AGR zur Vorprüfung eingereicht, welches mit Vorprüfungsbericht vom 15. Dezember 2022 die Planung beurteilt hat. Aufgrund der Vorprüfung wurden folgende Anpassungen vorgenommen:</p> <p>Gewässerräume</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausscheidung Gewässerraum für Gewässer auf Parzelle Nr. 623 - Korrektur Gewässerräume Bielersee - Erhöhter Gewässerraum im Teilabschnitt Gurzelen und auf Parzelle Nr. 35 - Ergänzung im Erläuterungsbericht, dass die Bezeichnung der dicht überbauten Gebiete in der Nutzungsplanung nicht abschliessend festgelegt ist, damit im Baubewilligungsverfahren noch weitere Gebiete als dicht überbaut bezeichnet werden können. - Ergänzung Publikation in kantonalem Amtsblatt bei Genehmigungsvermerken, da die Ausscheidung von Gewässerräumen eine Erfüllung einer Bundesaufgabe darstellt und somit auch Natur- und Heimatschutzorganisationen einspracheberechtigt sind. <p>BMBV</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Begriff «Passantenplätze» in Art. 9 Abs. 3 wurde mit «Ferienresidenzplätze» präzisiert, da kein fester Wohnsitz erlaubt werden soll. - Begriff «Kleinbauteile» durch «Bewohnte Gebäudeteile mit max. einem Vollgeschoss» ersetzt. - Ergänzung Bestimmungen Dachaufbauten, -einschnitte und -flächenfenster bei schützens- und erhaltenswerten Gebäuden in Art. 32

-
- Ergänzung Abbildung im Anhang II Abständen von Ufervegetation, Hecken und Feldgehölzen und zu Gewässerraum

Öffentliche Auflage folgt

Beschluss Gemein-
deversammlung folgt

Genehmigung AGR folgt