

**Gemeinderat**  
Stationsstrasse 4  
6023 Rothenburg

Telefon 041 288 81 71  
gemeindevverwaltung@rothenburg.ch  
www.rothenburg.ch



GEMEINDE ROTHENBURG

## **Richtlinien des Gemeinderates zu den Art. 20 und 21 (Arbeitszonen) des Bau- und Zonenreglements**

<b>1</b>	<b>Verteilung der Nettoflächen für Fachmärkte und Anforderungen an den öffentlichen Verkehr</b>	<b>3</b>
1.1	Rechtsgrundlage	3
1.2	Verteilung der Nettoflächen in der Arbeitszone C	3
1.3	Anforderungen an den ÖV	3
<b>2</b>	<b>Fachmärkte ohne Mehrverkehr</b>	<b>4</b>
2.1	Rechtsgrundlage	4
2.2	Beurteilung des Mehrverkehrs bei neuen Fachmärkten	4
2.3	300 Fahrten DTV pro ha Arealfläche: massgebende Grösse	4
2.4	300 Fahrten DTV pro ha Arealfläche: Nachweis und Vorgehen	4
<b>3</b>	<b>Bestehende Betriebe</b>	<b>5</b>
3.1	Rechtsgrundlage	5
3.2	Ausnahmen bei bestehenden Betrieben	5
<b>4</b>	<b>Erläuterungen zu den Zonenvorschriften</b>	<b>5</b>
4.1	Produktionsbetriebe	5
4.2	Endverbraucher	5
4.3	Logistikbetriebe und Autohandelsbetriebe	5
4.4	Nachträgliche Parzellierung eines Areals	6
<b>5</b>	<b>Beurteilungskriterien zur Verteilung der Nettoflächen-Kontingente</b>	<b>6</b>

# Richtlinien des Gemeinderates zu den Art. 20 und 21 (Arbeitszonen) des Bau- und Zonenreglements

vom 10. Mai 2007

## Vorbemerkung:

Unter den in diesen Richtlinien verwendeten Personenbezeichnungen und Chargen werden Männer und Frauen verstanden.

Der Gemeinderat Rothenburg,  
gestützt auf das Bau- und Zonenreglement  
beschliesst folgende Richtlinien:

## 1 Verteilung der Nettoflächen für Fachmärkte und Anforderungen an den öffentlichen Verkehr

### 1.1 Rechtsgrundlage

Gemäss Art. 20 Abs. 3 BZR erlässt der Gemeinderat Richtlinien über die Verteilung der Nettoflächen für Fachmärkte und über die Anforderungen an die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr.

### 1.2 Verteilung der Nettoflächen in der Arbeitszone C

Die Nettoflächen ohne Grossprojekt von gesamthaft 8'000 m<sup>2</sup> werden wie folgt verteilt:

- a) 3'000 m<sup>2</sup> Nettofläche (Richtwert) nördlich des Wahligenwäldlis
- b) 3'000 m<sup>2</sup> Nettoflächen (Richtwert) südlich des Wahligenwäldlis.

Der Gemeinderat vergibt die verbleibenden 2'000 m<sup>2</sup> Nettofläche im Rahmen seiner Beurteilung konkreter Projekte aufgrund der Beurteilungskriterien (Pt. 5).

Wird ein Fachmarktzentrum mit 16'000 - 18'000 m<sup>2</sup> Nettoflächen realisiert, so werden diese Flächen über 16'000 m<sup>2</sup> vom Kontingent von 3'000 m<sup>2</sup> gemäss lit. a) bzw. lit. b) abgezogen.

### 1.3 Anforderungen an den ÖV

#### a) Fachmärkte mit mehr als 1'000 m<sup>2</sup> Nettofläche

Gemäss Art. 20 Abs. 3 wird für Fachmärkte ab 1'000 m<sup>2</sup> Nettofläche der Nachweis der genügenden Erschliessung mit dem ÖV verlangt. Der Gemeinderat beurteilt diese Fachmärkte aufgrund des mutmasslichen Kundenverkehrs und schreibt die ÖV-Erschliessungsmassnahmen in der Baubewilligung vor (wie z.B. Shuttle-Bus, ÖV-Buslinie Klasse D).

## b) Grossprojekt

Es kann im Rahmen eines Bebauungsplans und einer UVP höchstens ein Grossprojekt mit höchstens 18'000 m<sup>2</sup> Nettofläche erstellt werden, wenn die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr durch die Verlängerung bestehender regionaler Buslinien sichergestellt ist, die auch die Bahnstation Rotenburg-Station bedienen (ÖV-Güteklasse C).

## 2 Fachmärkte ohne Mehrverkehr

### 2.1 Rechtsgrundlage

Gemäss Art. 20 Abs. 5 und Art. 21 Abs. 5 BZR erlässt der Gemeinderat Richtlinien über die ausnahmsweise zulässigen Fachmärkte, die gegenüber einer zulässigen Nutzung keinen Mehrverkehr erzeugen.

### 2.2 Beurteilung des Mehrverkehrs bei neuen Fachmärkten

Neue Betriebe mit einer nicht zulässigen Nutzung sind gestattet, wenn die Fahrten pro Tag und ha Arealfläche nicht mehr als 300 (DTV)<sup>1</sup> betragen.

Bei der Berechnung der Fahrten werden nur Fahrten von Kunden (Endverbraucher) berechnet.

### 2.3 300 Fahrten DTV pro ha Arealfläche: massgebende Grösse

Wenn ein Betrieb die Bedingungen gemäss Richtlinien erfüllt, wird der Gemeinderat diesen Betrieb bewilligen. In diesem Sinne stellen die 300 Fahrten DTV pro ha Arealfläche eine massgebende Grösse dar. Bleibt ein Fachmarktbetrieb unter diesem Grenzwert, hat er Anspruch auf eine Ausnahmegewilligung, soweit die übrigen bau- und zonenrechtlichen Bestimmungen eingehalten werden.

### 2.4 300 Fahrten DTV pro ha Arealfläche: Nachweis und Vorgehen

Der Gesuchsteller hat nachzuweisen, dass eine nicht zulässige Nutzung keinen Mehrverkehr gegenüber einer zulässigen Nutzung erzeugt. Erforderliches Vorgehen:

- Aufzeigen des DTV bei einer zulässigen, an diesem Ort realistischen Nutzung
- Nachweisen, dass der DTV des Bauprojektes nicht höher liegt.

---

<sup>1</sup> DTV: Durchschnittlicher täglicher Verkehr (7 Tage)

## **3 Bestehende Betriebe**

### **3.1 Rechtsgrundlage**

Gemäss Art. 20 Abs. 5 und Art. 21 Abs. 5 BZR erlässt der Gemeinderat Richtlinien über Ausnahmen bei bestehenden Betrieben.

### **3.2 Ausnahmen bei bestehenden Betrieben**

Grundsätzlich gilt die Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG.

In Ergänzung dieser Bestimmung dürfen bestehende Betriebe mit einer nicht zulässigen Nutzung erweitert werden, wenn die Fahrten pro Tag und ha Arealfläche nicht mehr als 500 (DTV)<sup>1</sup> betragen.

Bei der Berechnung der Fahrten werden nur Fahrten von Kunden (Endverbraucher) berechnet.

## **4 Erläuterungen zu den Zonenvorschriften**

### **4.1 Produktionsbetriebe**

In Art.20 Abs.3 des BZR werden mässig bis stark störende Betriebe in den Arbeitszonen A, B und C (wie Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe) ausdrücklich als zulässig erklärt. Darunter fallen auch Betriebe, die Baustoffe produzieren, herstellen und liefern. Die Zulässigkeit dieser Produktionsbetriebe bleibt gegenüber der bisher geltenden Zonenbestimmung unverändert.

### **4.2 Endverbraucher**

Handelsbetriebe, die nicht an Endverbraucher liefern (z.B. Cash+Carry) werden nicht als Fachmärkte eingestuft; eine Bewilligung wird in Aussicht gestellt. Unternehmungen/Privatpersonen, welche Waren und Materialien für die Weiterverarbeitung oder den Weiterverkauf beziehen, gelten nicht als Endverbraucher. Besteht ein kleinerer Verkaufsanteil an Endverbraucher, so ist dieser bewilligungsfähig, wenn er anteilmässig mit weniger als 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eingesetzt werden kann oder wenn der Kundenverkehr (Endverbraucher) weniger als 300 Fahrten DTV pro ha Arealfläche beträgt. Die Bemessung der Verkaufsfläche gilt für die effektive Verkaufsfläche, nicht aber für dazugehörige Lager-, Umschlag-, Vorbereitungs- und Verpackungsflächen. Für die Berechnung der 300 Fahrten DTV pro ha Arealfläche werden Fahrten von Mitarbeitern, Zulieferanten und für den Güterumschlag nicht berücksichtigt. Die Berechnung der 300 Fahrten DTV pro ha Arealfläche bezieht sich ausschliesslich auf Fahrten durch Endverbraucher (siehe vorstehend). Die Berechnung der 300 Fahrten DTV pro ha Arealfläche bezieht sich auf einer Berechnungsgrundlage von 7 Tagen.

### **4.3 Logistikbetriebe und Autohandelsbetriebe**

Logistikbetriebe sind in den Arbeitszonen C und B, Autohandelsbetriebe in der Arbeitszone B bewilligungsfähig.

#### 4.4 Nachträgliche Parzellierung eines Areals

Die ohne Verkehrsnachweis zulässigen 200 m<sup>2</sup> Fachmarktfläche können auf einem Grundstück nur einmal angerechnet werden; Outlet-Märkte mit mehr als 200 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsflächen sind nicht zulässig.

Wird ein Grundstück parzelliert und an verschiedene Eigentümer veräussert, kann die zulässige Fachmarktfläche von 200 m<sup>2</sup> durch mehrere Grundeigentümer, unabhängig voneinander in Anspruch genommen werden, wenn die Grundstückfläche pro Grundeigentümer mindestens 3'000 m<sup>2</sup> beträgt.

### 5 Beurteilungskriterien zur Verteilung der Nettoflächen-Kontingente

Gesuche um Bewilligung von Fachmarkt - Nettoflächen werden nach folgenden Kriterien beurteilt:

	Kriterium	Beurteilung des Projektes	
1	Hat der Verkaufsbetrieb weniger als 300 Fahrten DTV, kann er ausnahmsweise ohne Beanspruchung des Nettoflächen-Kontingentes bewilligt werden (Art. 17 Abs. 5)	Weniger als 300 Fahrten DTV: Antrag auf Ausnahmebewilligung. Mehr als 300 Fahrten DTV: Prüfung weiterführen	
2	Wie viele Nettoflächen sind noch verfügbar? Kontingente: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nördlich Wahligenwäldli (3'000 m<sup>2</sup>)</li> <li>▪ südlich Wahligenwäldli (3'000 m<sup>2</sup>)</li> <li>▪ Buzibach (Zone D) (3'000 m<sup>2</sup>)</li> <li>▪ Aus der Kontingentsreserve des Gemeinderates (2'000 m<sup>2</sup>)</li> </ul>	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="font-size: 3em; margin-right: 10px;">}</div> <div> <p>noch verfügbar</p> <p>.....</p> </div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 10px;"> <div style="font-size: 3em; margin-right: 10px;">}</div> <div> <p>noch verfügbar</p> <p>.....</p> </div> </div>	
3	Werden Nettoflächen aus anderen Zonen der Gemeinde Rothenburg ausgelagert, werden diese Flächen nicht angerechnet.	trifft zu/ trifft nicht zu: .....	
4	Beurteilung des Betriebs aus der Sicht des öffentlichen Interesses (Steuersitz, Arbeitsplätze, Image usw.)	Soll die Zuteilung von Kontingentsflächen grosszügig oder weniger grosszügig beurteilt werden?	
5	Gesamtbeurteilung und Zuteilung der Kontingentsflächen	Antrag an Gemeinderat	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bewilligen</li> <li>▪ Bewilligen mit Auflagen</li> <li>▪ Bewilligen mit reduzierter Fläche</li> <li>▪ Nicht bewilligen</li> </ul>

Rothenburg, den 10. Mai 2007

**Gemeinderat Rothenburg**

Reto Wyss  
Gemeindepräsident

Philipp Rölli  
Gemeindeschreiber

Genehmigt durch den Gemeinderat Rothenburg am 10. Mai 2007.