

Teilrevision der Ortsplanung – Phase 1

Bericht zur Planung
nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV)

Januar 2020

Impressum

Auftraggeber: Einwohnergemeinde Lützelflüh
Ortsplaner: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, wetzel@georegio.ch, T 034 423 56 39

| Version | Datum | Inhalt |
|---------|------------|-----------------------------|
| 9 | 22.01.2020 | Genehmigung (nach Anhörung) |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Ausgangslage | 5 |
| 1.1 | Stellung der Teilrevision Phase 1 zur Gesamtrevision Phase 2..... | 5 |
| 2 | Zielsetzungen und Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen | 5 |
| 3 | Vorgehen und Projektorganisation | 6 |
| 4 | Zonenplan Gewässerräume | 7 |
| 4.1 | Gewässerräume Lützelflüh | 7 |
| 4.2 | Eingedolte Gewässer..... | 11 |
| 4.3 | Dicht überbaute Gebiete | 17 |
| 4.4 | Revitalisierungsplanung..... | 18 |
| 5 | Baureglement | 18 |
| 5.1 | Aufbau Baureglement (BauR) | 18 |
| 5.2 | Wichtigste Änderungen | 18 |
| 5.3 | Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) | 19 |
| 5.4 | Materielle Änderungen am Baureglement | 21 |
| 5.5 | Themen für Phase 2 | 23 |
| 6 | Verfahren | 24 |
| 6.1 | Allgemein..... | 24 |
| 6.2 | Öffentliche Mitwirkung | 24 |
| 6.3 | Vorprüfung | 24 |
| 6.4 | Auflage, Einsprachen und Beschluss | 24 |
| 6.5 | Beschluss | 25 |
| 6.6 | Genehmigung und Anhörung | 27 |
| 7 | Anhang | 29 |

Beilagen

- Zonenplan Gewässerraum Nord, Süd, Lauterbach/Oberried
- Baureglement

Abbildungsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Abb. 1: Gebäudehöhe (bisher) und Fassadenhöhe traufseitig (neu) | 19 |
| Abb. 2: Firsthöhe gem. Art. 22 aBauR (bisher) und Gesamthöhe (neu) | 19 |
| Abb. 3: Kniewand (bisher) und Kniestock (neu) | 20 |
| Abb. 4: AZ (bisher) und GFZo (neu) | 21 |

Tabellenverzeichnis

| | |
|--|----|
| Tab. 1: Themen und Verfahrensablauf der Phasen 1 und 2 | 5 |
| Tab. 2: Zeitplan Phase 1 | 6 |
| Tab. 3: Korrekturfaktoren für die Berechnung der natürlichen Gerinnesohlenbreite | 7 |
| Tab. 4: Berechnung der Gewässerraumbreite | 8 |
| Tab. 5: Gewässerräume in der Gemeinde Lützelflüh | 8 |
| Tab. 6: Übersicht der Ausnahmemöglichkeiten gemäss Art. 41c Abs. 4bis GSchV | 10 |
| Tab. 7: Besonderheiten und Gewässer ohne Gewässerraum | 11 |
| Tab. 8: Gewässerverlauf bei Gebäudegruppen in der Landwirtschaftszone | 14 |
| Tab. 9: Lage der eingedolten Fliessgewässer | 16 |
| Tab. 10: dicht überbaute Gebiete | 17 |
| Tab. 11: Baupolizeiliche Masse in ZöN | 22 |

1 Ausgangslage

Die Gemeinde Lützelflüh wird voraussichtlich in den Jahren 2020/21 eine Gesamtrevision der Ortsplanung starten. In einer ersten Phase sind ab 2017 gewisse dringende Vorarbeiten durchgeführt worden. Es handelte sich insbesondere um Planungsthemen, die für die Gemeinde prioritär sind und für die eine Umsetzungsfrist besteht. Insbesondere handelt es sich dabei um die Umsetzung der Gewässerschutzgesetzgebung und die damit verlangte Festlegung der Gewässerräume bis Ende 2018. Zudem müssen bis im Jahr 2020 die kommunalen Baureglements an die kantonale Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) angepasst werden.

1.1 Stellung der Teilrevision Phase 1 zur Gesamtrevision Phase 2

Aufgrund des neuen Planungsrechts (Raumplanungsgesetz, kantonales Baugesetz, kantonaler Richtplan 2030) und der noch vorhandenen Baulandreserven ist der Spielraum für Entwicklungen in der Gemeinde Lützelflüh zurzeit eingeschränkt. Die eigentlichen Revisionsarbeiten zur Ortsplanung möchte der Gemeinderat deshalb erst in den Jahren 2020 oder 2021 in Angriff nehmen. Da trotzdem gewisse Entwicklungs- und Spezialfragen im Raum stehen, sollen in der Phase 1 die an Fristen gebundenen Aufgaben zur Umsetzung der Gewässerräume und der BMBV sowie Vorbereitungsarbeiten zur Ortsplanung angegangen werden.

Das zweistufige Vorgehen ist in der folgenden Grafik schematisch dargestellt:

| | Entwurf | Mitwirkung | Vorprüfung | Öffentl. Auflage | Beschlussverfahren | Umsetzung | Start OPR | Entwurf | Mitwirkung | Vorprüfung | Öffentliche Aufl. | Einsprachen | Beschluss GV | Genehmigung Kt. | Umsetzung | |
|----------------|----------------------|------------|------------|------------------|--------------------|-----------|-----------|-------------------------------|------------|------------|-------------------|-------------|--------------|-----------------|-----------|--|
| | Phase 1: Vorarbeiten | | | | | | | Phase 2: Ortsplanungsrevision | | | | | | | | |
| Gewässerraum | | | | | | | | | | | | | | | | |
| BMBV | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Spezialfragen | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Programm OPR | | | | | | | | | | | | | | | | |
| SEin | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Zonenplan | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Landschaft | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Baureglement | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Weitere Themen | | | | | | | | | | | | | | | | |

Tab. 1: Themen und Verfahrensablauf der Phasen 1 und 2

2 Zielsetzungen und Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

Die Hauptziele der Teilrevision sind die Umsetzung der BMBV und die Festlegung der Gewässerräume. Weitergehende Anpassungen am Baureglement sollen nur soweit vorgenommen werden, wie sie mit der Planbeständigkeit vereinbar sind und einer zukünftigen Gesamtrevision nicht im Wege stehen. Diese Ziele entsprechen den übergeordneten Planungen und insbesondere den gesetzlichen Fristen.

Als weiteres Ziel sind als Grundlage für die Baupolizeibehörde und im Hinblick auf die Hauptphase der Ortsplanungsrevision die bestehenden Baulandreserven in der Gemeinde Lützelflüh überprüft und nachgeführt worden. Diese Unterlagen wurden vorerst nur zuhanden der Bauverwaltung erstellt.

3 Vorgehen und Projektorganisation

Das Ziel bestand ursprünglich darin, das neue Baureglement und den Plan der Gewässerräume im Dezember 2018 der Gemeindeversammlung zum Beschluss vorzulegen. Aufgrund von verschiedenen Überarbeitungen aufgrund der Mitwirkung und Vorprüfung konnte dieser Zeitplan nicht eingehalten werden. Die Planung wird im Frühjahr 2019 öffentlich aufgelegt und der Gemeindeversammlung voraussichtlich im Juni 2019 zum Beschluss vorgelegt.

| | 2017 | | | | 2018 | | | | 2019 | | | |
|-------------------------------|------|----|----|----|------|----|----|----|------|----|----|----|
| | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 |
| Entwurf Unterlagen | | | | | | | | | | | | |
| Mitwirkung/Bereinigung | | | | | | | | | | | | |
| Vorprüfung/Bereinigung | | | | | | | | | | | | |
| öffentliche Auflage | | | | | | | | | | | | |
| Beschluss Gemeindeversammlung | | | | | | | | | | | | |
| zweite öffentliche Auflage | | | | | | | | | | | | |
| Genehmigung AGR | | | | | | | | | | | | |

Tab. 2: Zeitplan Phase 1

Die Arbeitsgruppe Ortsplanung bestand aus folgenden Personen:

- Andreas Meister, Gemeindepräsident und Leiter der Arbeitsgruppe
- Franz Held, Gemeinderat Ressortleiter Hochbau
- Beat Zaugg, Gemeinderat und Ressortleiter Tiefbau
- Ruedi Berger, Gemeindeverwalter
- Florian Mathys, Bauverwalter
- Jörg Wetzel, Ortsplaner und Projektleiter georegio ag
- Benedikt Roessler, Projektleiter Stv. und Sachbearbeiter georegio ag

4 Zonenplan Gewässerräume

4.1 Gewässerräume Lützelflüh

Die eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung verlangt, dass bei Gewässern ein Gewässerraum ausgeschieden wird. Die Änderungen des Gewässerschutzgesetzes (GSchG, SR 814.20) sind am 1. Januar 2011 in Kraft getreten. Die Bestimmungen sind in der Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) konkretisiert. Diese sind auf den 1. Juni 2011 in Kraft gesetzt worden.

Für die Festlegung des Gewässerraumes sind die Gemeinden zuständig. Es ist ihre Aufgabe, die Vorschriften zur Ausscheidung des Gewässerraumes in der Ortsplanung zweckmässig umzusetzen. Der Gewässerraum ist in der baurechtlichen Grundordnung oder in Überbauungsordnungen grundeigentümergebunden festzulegen.

Im Gewässerraum sind nur standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen zulässig. In dicht überbauten Gebieten können für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligt werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Der Gewässerraum darf sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Bauzone nur extensiv genutzt werden.

Die Breite des Gewässerraums errechnet sich nach der Schlüsselkurve gemäss Leitbild Fließgewässer¹ bzw. anhand der Formeln in der GSchV. Die Breite des Gewässerraums wird in Abhängigkeit vom Zustand (Ökomorphologie) des betrachteten Fließgewässers ermittelt. Massgebend für die Festlegung eines ausreichenden Gewässerraumes ist die natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB). Die effektive Gerinnesohlenbreite (eGSB) beeinträchtigter oder kanalisierter Gerinne wird dazu mit einem Korrekturfaktor gemäss folgender Tabelle multipliziert.

| Beispielbild | Breitenvariabilität | Faktor |
|---|--|--------|
|  | Klasse 1: grosse Breitenvariabilität <ul style="list-style-type: none"> ▪ natürliche, naturnahe Bäche und Flüsse ▪ unverbaute Gewässer mit wechselnder, dynamischer Sohlenbreite | x 1 |
|  | Klasse 2: eingeschränkte Breitenvariabilität <ul style="list-style-type: none"> ▪ wenig beeinträchtigte Bäche und Flüsse ▪ teilweise begradigte Ufer mit kleinen Ausbuchtungen, punktuell verbaut, schmale Streifen mit Ufervegetation vorhanden | x 1.5 |
|  | Klassen 3 und 4: fehlende Breitenvariabilität <ul style="list-style-type: none"> ▪ stark beeinträchtigte naturfremde bis künstliche Bäche und Flüsse (Klasse 3) ▪ begradigte bis vollständig verbaute Gerinne (Klasse 4) | x 2 |

Tab. 3: Korrekturfaktoren für die Berechnung der natürlichen Gerinnesohlenbreite

In der folgenden Darstellung sind die Berechnungsgrundlagen für die Gewässerraumbreite auf der Grundlage der Gewässerschutzverordnung dargestellt.

¹ BUWAL/BWG (Hrsg.), 2003: Leitbild Fließgewässer Schweiz. Für eine nachhaltige Gewässerpolitik. Bern

| | | |
|--|--|--|
| natürliche Gerinne- sohlenbreite (nGSB) | Gewässerraumbreite | |
| kleiner 2 m | 11 m | |
| 2 m bis 15 m | $2.5 \times \text{nGSB} + 7 \text{ m}$ | |
| grösser als 15m (grosse Flüsse) | eGSB + 30 m mindestens 45 m | |

Tab. 4: Berechnung der Gewässerraumbreite

Bei eingedolten Fliessgewässern ausserhalb der Bauzone kann auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet werden, sofern keine übergeordneten Interessen entgegenstehen. In gewissen Fällen ist die Gewässerraumbreite zu erhöhen, beispielsweise aus Gründen des Hochwasserschutzes, in Schutzgebieten oder bei grösseren Gewässern.

In Absprache mit dem Oberingenieurkreis IV des Tiefbauamts wurden in der Gemeinde Lützelflüh folgende Gewässerraumbreiten festgelegt:

| Gewässer | eGSB | Ökomorphologie-Klasse | nGSB | Gewässerraum (Korridor) |
|---------------------------------|---|-----------------------|------|-------------------------|
| Emme | Bei der Emme handelt es sich um ein Gewässer mit erhöhtem Koordinationsbedarf. Entlang der Emme wird generell ein beidseitiger Gewässerraum/abstand von 20m ab der Mittelwasserlinie ausgeschieden. Im Bereich von Hochwasserschutzbauten (Dämmen) wird der Gewässerraum luftseitig am Dammfuss ausgeschieden, was teilweise zu einem deutlich breiteren Gewässerraum führt. In dicht überbauten Gebieten kann der Gewässerraum unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung reduziert werden. | | | |
| Grüne | 10 | 2 | 15 | 45 |
| Dürrbach | 3–4 | 3 | 7 | 25 |
| Mühlebach oberhalb Frauematt | 1 | 2 | < 2 | 11 |
| Mühlebach unterhalb Frauematt | 1.5 | 2–3 | 2.5 | 13 |
| Goldbach | 2.2–2.8 | 2–3 | 4.5 | 18 |
| Talgrabe | 1.5 | 2 | 2.25 | 12.5 |
| Biembach | 2 | 2 | 3 | 14 |
| Luterbach | 2.5 | 2 | 3.2 | 15 |
| Fischbach 200 Meter vor Mündung | 1.4 | 2 | 2 | 12 |
| Fischbach allgemein | 1 | 2 | < 2 | 11 |
| Übrige Gewässer | 0–2 | 1–2 | < 2 | 11 |

Tab. 5: Gewässerräume in der Gemeinde Lützelflüh

4.1.1 Erhöhung des Gewässerraums

Gemäss Art. 41a Abs. 3 GSchV muss der Gewässerraum entsprechend erhöht werden, wo dies zum Schutz vor Hochwasser, für eine Revitalisierung oder für Erhalt von Schutzobjekten notwendig ist. In Lützelflüh wird der Gewässerraum an der Emme entsprechend erhöht. Er beträgt durchgehend mindestens 15 m ab Uferlinie, fast entlang der ganzen Emme wurde der Gewässerraum zusätzlich erhöht und auf die Aussenkanten der Hochwasserdämme erweitert. Im Bereich der Sportplätze und des Freibads wurde der Gewässerraum bis zur Erschliessungsstrasse ausgeschieden.

Im Rahmen der abschliessenden kantonalen Vorprüfung wurde zudem gefordert, dass eine Erweiterung des Gewässerraums der Grüne auf den Parzellen Nr. 710, 711 erweitert wird. Aus Sicht der

Gemeinde ist die Gefahr minim, dass diese Flächen zwischen Grüne und Gleisen überbaut werden, eine zusätzliche Sicherung mit einem Gewässerraum, welcher wiederum Auswirkungen auf die zulässige Bewirtschaftung hätte, wird deshalb als nicht sinnvoll erachtet. Dasselbe gilt für die Parzelle 644, eine Überbauung dieser schmalen Fläche im Wald wird nicht als realistisch beurteilt, eine zusätzliche Sicherung mit dem Gewässerraum ist aus Sicht der Gemeinde nicht nötig.

4.1.2 Bewirtschaftung des Gewässerraums

Grundsätzlich ist im Gewässerraum nur eine extensive Bewirtschaftung zulässig. Der Gewässerraum ist dafür eine beitragsberechtigte Biodiversitätsfläche gemäss Direktzahlungsverordnung. Das Ausbringen von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Diese Vorgabe gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

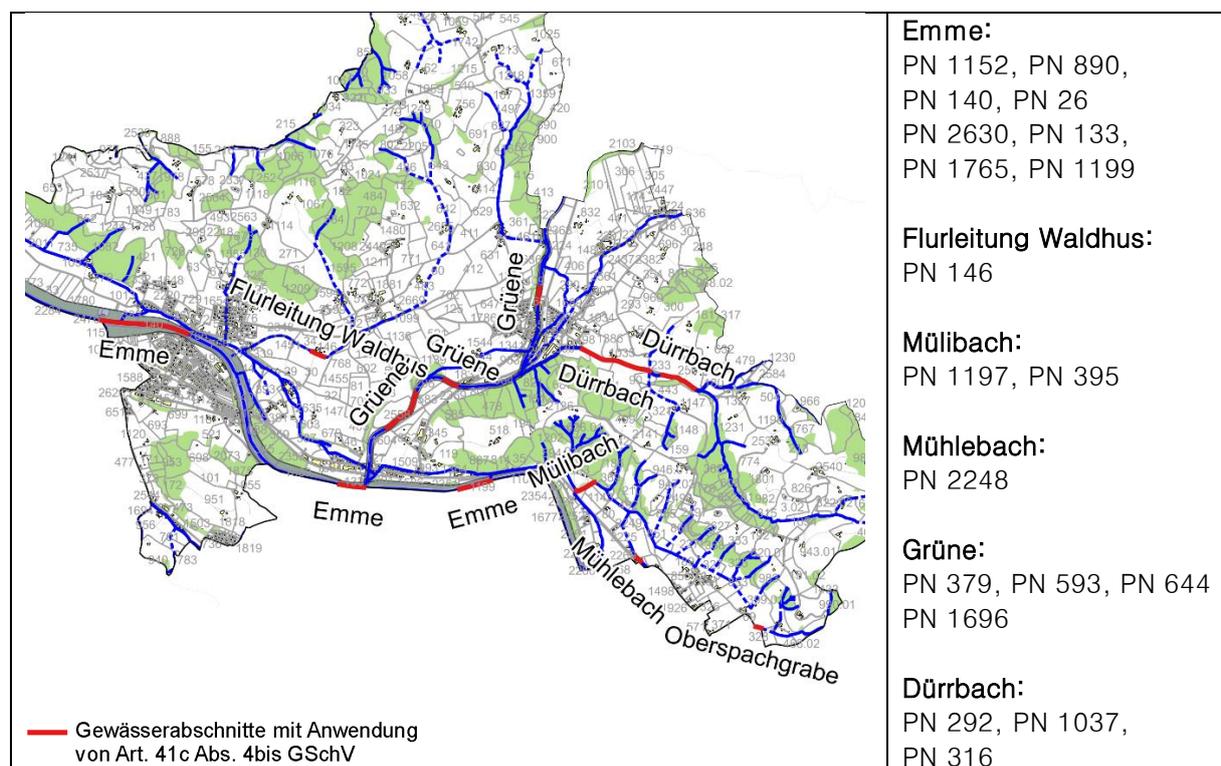
In der Agridea Wegleitung «Biodiversitätsförderung auf dem Landwirtschaftsbetrieb» sind die zulässigen Nutzungen (Extensiv genutzte Wiese, Streuefläche, Uferwiese, Extensiv genutzte Weide, Waldweite, Grün- und Streueflächen in Sömmerungsgebieten) im Detail erläutert und die massgebenden Beiträge aufgeführt.

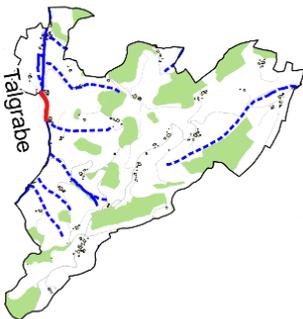
Die Gewässerschutzverordnung sieht zwei Ausnahmemöglichkeiten für die intensive Bewirtschaftung im Gewässerraum vor:

Ausnahmemöglichkeit 1 gemäss Art. 41c Abs. 2 GSchV: Ausgewählte Dauerkulturen sind in ihrem Bestand geschützt, sofern sie rechtmässig erstellt wurden und bestimmungsgemäss nutzbar sind. In Trubschachen sind keine solchen Dauerkulturen bekannt.

Ausnahmemöglichkeit 2 gemäss Art. 41c Abs. 4bis GSchV: Reicht der Gewässerraum bei Strassen und Wegen mit einer Tragschicht oder bei Eisenbahnlinien entlang von Gewässern landseitig nur wenige Meter über die Verkehrsanlage hinaus, so kann die Behörde für den landseitigen Teil des Gewässerraums Ausnahmen von den Bewirtschaftungseinschränkungen nach den Absätzen 3 und 4 bewilligen, wenn keine Dünger oder Pflanzenschutzmittel ins Gewässer gelangen können.

Im Kanton Bern ist das Verfahren für die Erreichung dieser Ausnahme noch nicht definiert. Sobald das Verfahren geklärt ist, soll auf den folgenden Parzellen die Ausnahme beantragt werden:



| | | | |
|---|--|--|---|
|  | <p>Luterbach: PN 741, PN 1707</p> <p>Biembach PN 1420 PN 2338</p> |  | <p>Talgrabe: PN 1021 PN 1298</p> |
|---|--|--|---|

Tab. 6: Übersicht der Ausnahmemöglichkeiten gemäss Art. 41c Abs. 4bis GSchV

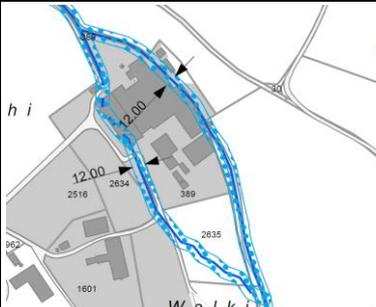
(siehe Tabelle im Anhang «Gewässerabschnitte mit Anwendung von Art. 41c Abs. 4^{bis} GSchV»)

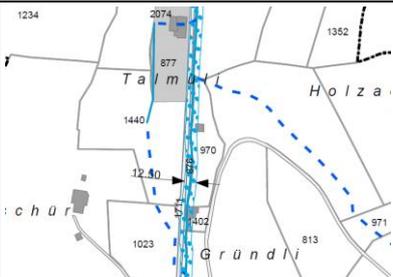
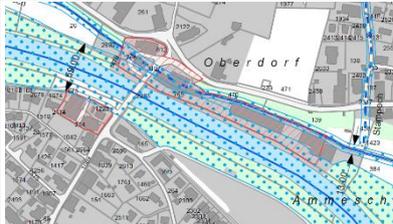
Beispiele zur Ausnahmemöglichkeit gemäss Art. 41c Abs. 4^{bis} GSchV

| | |
|--|---|
|  |  |
| <p>Beispiel Gruene (Gewässerraum 45 m)</p> | <p>Beispiel Mülibach (Gewässerraum 11 m)</p> |
| <p> Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkung gemäss Art. 41c Abs. 4bis GSchV</p> | |

Tab. 7: Beispiele zur Ausnahmemöglichkeit gemäss Art. 41c Abs. 4^{bis} GSchV

4.1.3 Besonderheiten:

| | |
|--|---|
| <p>Gewässer / Anpassung</p> | <p>Planausschnitt</p> |
| <p>Bleichebächli: In diesem Abschnitt wurde der dritte Gewässerast kürzlich zurückgebaut und aus dem Gewässernetz des Kantons gelöscht. Der Gewässerverlauf des Bleichebächlis wurde an den tatsächlichen Gewässerverlauf angepasst.</p> |  |

| | |
|--|---|
| <p>Thalmülibach: Die Wasserbaupflicht gemäss Schwellenreglement der Schwellenkorporation Lützelflüh liegt beim Konzessionär. Die Konzession läuft bis 2029. In Absprache mit dem Kanton (OIK IV) wird auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet.</p> |  |
| <p>Emme, Bereich UeO Kirchplatz: Der Gewässerraum wird entlang der bestehenden Bebauung geführt. Voraussetzung ist die Beurteilung des Gebiets als «dicht überbaut».</p> |  |
| <p>Teil der Flurleitung Waldhaus: Gemäss Besprechung zwischen Vertretern der Schwellenkorporation und dem zuständigen kantonalen Wasserbauingenieur gibt es dieses Gewässer nicht, es handelt sich gemäss GEP um eine Strassenentwässerung. Es wird in den Plänen nicht mehr dargestellt und bei nächster Gelegenheit aus dem Reglement der Schwellenkooperation gelöscht.</p> |  |

Tab. 8: Besonderheiten und Gewässer ohne Gewässerraum

Die Gewässerräume werden im Zonenplan Gewässerraum als punktierte Überlagerung dargestellt und vermasst. Im Baureglement werden die Details zu den Gewässerräumen geregelt.

4.1.4 Abstimmung zu Nachbargemeinden

Die Gewässerraumbreiten und deren Lage sind soweit möglich auf die laufenden Planungen der Nachbargemeinden abgestimmt.

- Hasle b. Burgdorf: Emme und Goldbach werden bezüglich den nötigen Gewässerraumbreiten gleich beurteilt. Am Talgrabe beurteilen die Gemeinden die Situation verschieden, deshalb gibt es im aktuellen Planungsstand Differenzen.
- Trachselwald: Dürrbach (Sprung an Gemeindegrenze durch Zufluss des Hopferegräbli), abgestimmt am Trachselgräbli
- Sumiswald: Der Gewässerraum der Grüene ist auf die Nachbargemeinde abgestimmt.
- Rüderswil: Einzelne Gewässer (z.B. Mühlebach) werden in Rüderswil anders beurteilt als in Lützelflüh – aufgrund der Vorprüfungsergebnisse kann sich die Gemeinde Lützelflüh hier nicht an der Nachbargemeinde orientieren.
- Rüegsau: Es liegen noch keine Entwürfe des Gewässerraums vor.

An den Gemeindegrenzen wird die Gewässerraumbreite nur auf dem Gemeindegebiet von Lützelflüh verbindlich dargestellt. In der Tabelle 5 sind die Gewässerraumbreiten aller Fliessgewässer aufgelistet, auch jene der Grenzgewässer.

4.2 Eingedolte Gewässer

4.2.1 Verzicht auf die Festlegung für ausgewählte eingedolte Gewässer

Für die meisten eingedolten Gewässer in der Landwirtschaftszone ist der genaue Verlauf nicht bekannt und eine lagegenaue Bestimmung wäre mit einem unverhältnismässig grossen Aufwand verbunden. Dies ist insbesondere dort der Fall, wo sich der Verlauf der Leitung nicht aus der To-

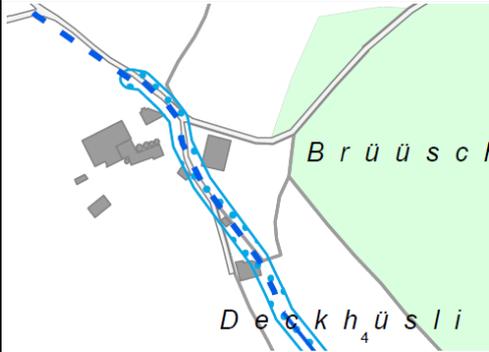
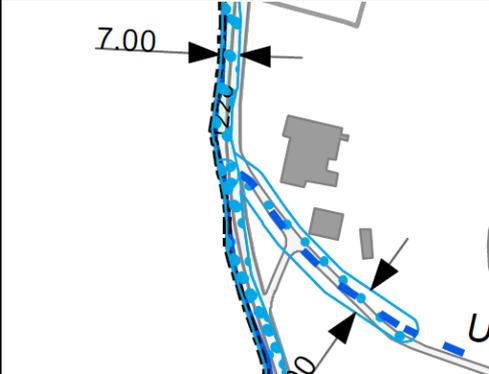
pographie ergibt und der Verlauf deshalb nicht mit ausreichender Zuverlässigkeit in der Genauigkeit von ca. 5 m (11m Gewässerraum) bestimmt werden kann. Bei allfälligen Baugesuchen im Umfeld solcher unterirdischer Fliessstrecken muss deren Verlauf im Rahmen der Planung ermittelt werden, es gilt Art. 39 WBV.

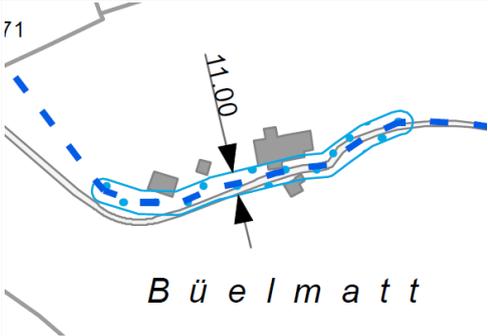
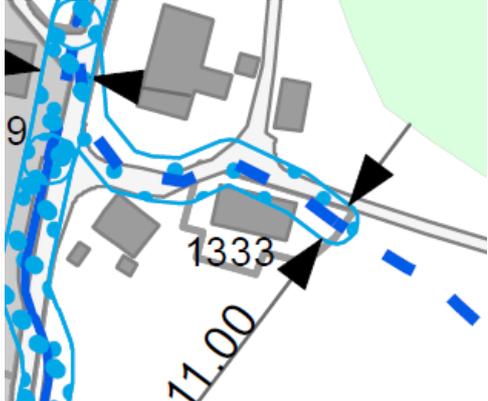
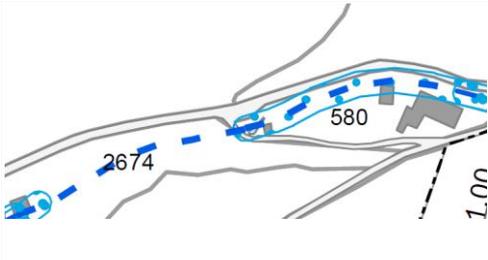
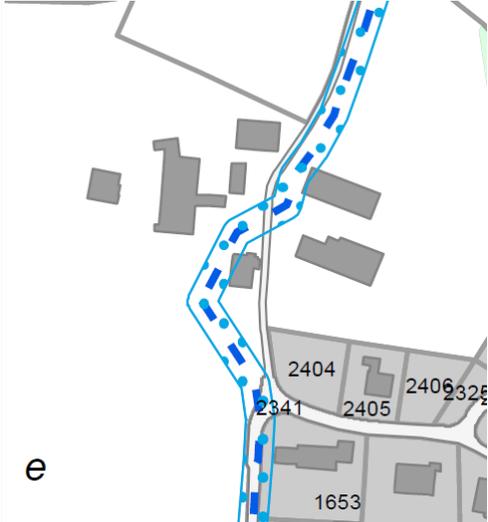
Der Verzicht wird im Einzelfall begründet:

- Einzugsgebiet Mülibach oberhalb Zufluss Gewerbekanal: Die Zuflüsse fliessen alle offen im Wald, sind ab dem Talboden jedoch eingedolt. Aufgrund der flachen Topographie können dort keine Rückschlüsse auf den genauen Verlauf geschlossen werden, viele Eindolungen wurden auch den Eigentumsverhältnissen entsprechend nicht direkt zum Mühlebach geführt.
- Einzugsgebiete Ibachbächli, Lochbächli, Flüelegebe: Hier sind die Talsolen im Bereich der eingedolten Gewässer zu Breit, um einen Rückschluss über den genauen Verlauf zu machen. Da keine wichtigen Infrastrukturen betroffen sind, wird auf die Bestimmung des Verlaufs verzichtet.
- Einzugsgebiete Talgrabe und Schwandemattgrabe: Hier lässt die Topographie keinen eindeutigen Schluss auf den Verlauf der Eindolungen zu. Der Verlauf wird deshalb nur dort plausibilisiert, wo Hofgruppen in der Umgebung liegen.
- Einzugsgebiet Luterbach, insb. Hubelgrabe: Die Topographie lässt keine genauen Schlüsse über den Gewässerverlauf zu.
- Mattegräbli in der Landwirtschaftszone: Der genaue Verlauf ist nicht bekannt und es liegen keine Infrastrukturen in unmittelbarer Umgebung des vermuteten Verlaufs. Auf eine Festlegung des Gewässerraums wird deshalb verzichtet.

4.2.2 Lage der eingedolten Gewässer in der Landwirtschaftszone

Für eingedolte Gewässerabschnitte mit eindeutigem Gewässerverlauf oder im Bereich von Gebäudegruppen in der Landwirtschaftszone wird aufgrund der entsprechenden Forderung des Kantons im Rahmen der Vorprüfung ein Gewässerraum festgelegt und der Verlauf durch die Schwellenkooperation verifiziert. Dies betrifft die folgenden Abschnitte:

| Gewässer; Gebiet | Änderung aufgrund | Auszug Gewässerplan |
|--|---|--|
| Deckhüsligrabe, Ortsteil Lauterbach, Parzelle 449 2616938/1203527 | Gewässerverlauf entlang dem Flurweg durch die Gebäudegruppe ist topographisch nachvollziehbar. Im Anschluss verläuft das Gewässer jedoch entlang der Strasse. |  |
| Bigelbachgrabe, Ortsteil Oberried, Parzelle 1226 2616955/1202765 | Der Gewässerverlauf wurde durch die Schwellenkooperation verifiziert und ist korrekt. |  |

| | | |
|---|--|--|
| <p>Büelmattgrabe, Ortsteil Oberried, Parzelle 975 2617228/1203080</p> | <p>Der Verlauf wurde durch die Schwellen- kooperation verifiziert und ange- passt, das Gewässer verläuft durch den Weiher.</p> |  |
| <p>Holzgraben, Ortsteil Oberried, Parzelle 967 2616938/1203527</p> | <p>Der Gewässerraum wurde durch die Schwellenkooperation geprüft und der Verlauf korrigiert (entlang Strasse).</p> |  |
| <p>Schwandematt- grabe, Ortsteil Oberried, Parzelle 580 2619021/1203072</p> | <p>Der Gewässerverlauf konnte anhand der offenen Abschnitte und Schacht- deckel verifiziert werden.</p> |  |
| <p>Stampach, Parzelle 874 2619155/1206695</p> | <p>Der Gewässerverlauf konnte durch die Schwellenkooperation überprüft wer- den, er verläuft auch durch den Feuer- wehrweiher.</p> |  |
| <p>Flurleitung Wald- haus, Parzelle 1207 und Waldhusgrabe, Parzelle 642 2620058, 1206598 2620935, 1207168</p> | <p>Der Gewässerraum konnte anhand der Pläne der Schwellenkooperation über- prüft werden.</p> |  |

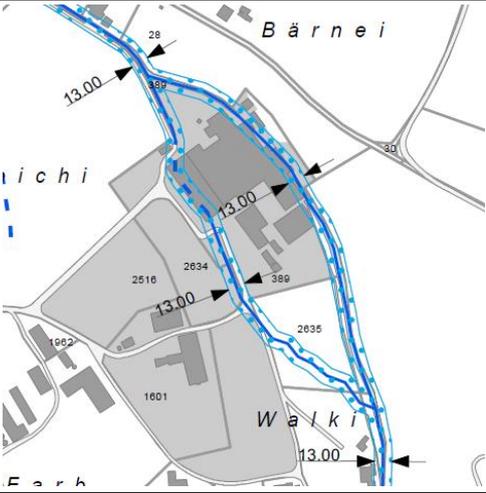
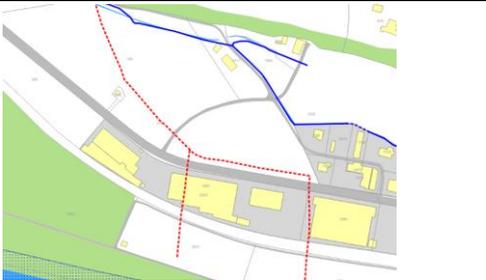
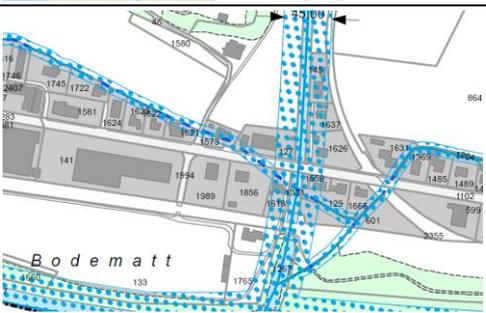
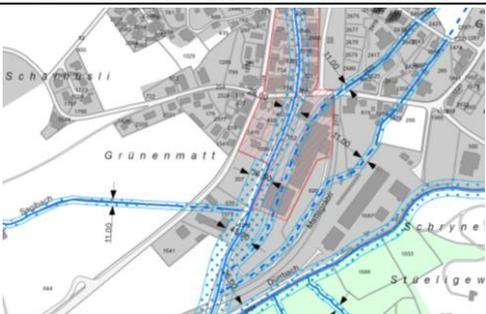
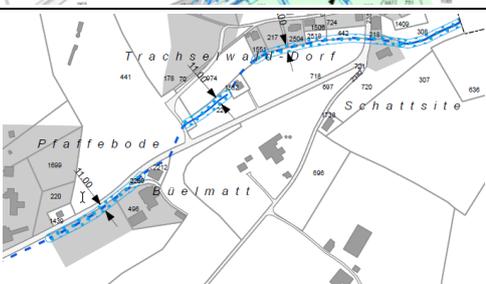
| | | |
|---|--|--|
| | | |
| <p>Flüelegarbe, Parzelle 631 2621336, 1207112</p> | <p>Der Gewässerverlauf konnte anhand der offenen Abschnitte verifiziert werden.</p> | |
| <p>Habeggergräbli, Parzelle 69 2623601, 1203938</p> | <p>Der Gewässerverlauf wurde verifiziert und angepasst, das Gewässer verläuft weiter westlich als gemäss kantonalen Grundlage.</p> | |
| <p>Buechrütigrabe, Parzelle 1203 2621878, 1205227</p> | <p>Der Gewässerverlauf wurde am Auslauf in den Mülibach verifiziert.</p> | |

Tab. 9: Gewässerverlauf bei Gebäudegruppen in der Landwirtschaftszone

4.2.3 Lage der eingedolten Gewässer in der Bauzone

In der Bauzone muss der Verlauf der eingedolten Gewässer ebenfalls bestimmt werden. Grundsätzlich wird für die Lage der eingedolten Gewässerabschnitte auf den Datensatz GNBE des Kantons Bern abgestützt. Für verschiedene Abschnitte bestehen aber in den kantonalen Grundlagen keine Informationen zum genauen Verlauf, in diesen Fällen wurde der Verlauf aus der amtlichen Vermessung entnommen, im Feld erhoben oder aus dem Leitungskataster oder weiteren Grundlagen der Gemeinde Lützelflüh übernommen.

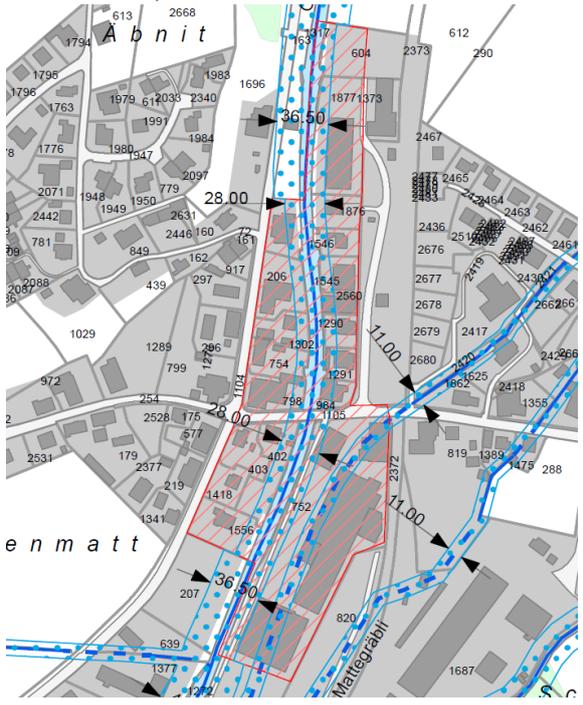
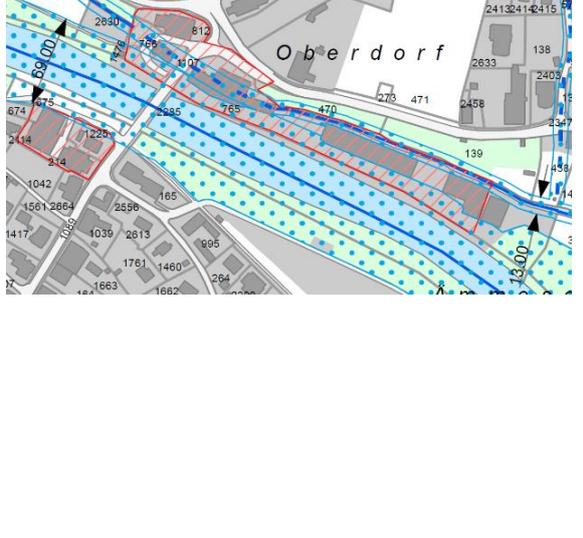
| Gewässer; Gebiet | Änderung aufgrund | Auszug Gewässerplan |
|---------------------------|---|---------------------|
| Mühlebach, UeO Kirchplatz | Der Gewässerverlauf wurde entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen angepasst, das Gewässer verläuft unter dem Gebäude (ehem. Mühle). Das Gewässer ist im Gebäude auf Parzelle 765 sichtbar. | |
| Stampech | Der Gewässerverlauf wurde angepasst. Das Gewässer fliesst aus dem Weiher auf Parz. 874 und verläuft anschliessend in der Strasse bis in den Mühlebach. Das Gewässer ist bei Parzelle 438 und beim Einlauf in den Mühlebach sichtbar. | |
| Flurleitung Waldhaus | Der Verlauf der Flurleitung und der Einfluss in die Emme wurde im Bereich der Bauzone durch die Schwellenkorporation mit Hilfe eines Anstössers bestimmt. Im Rahmen der Bautätigkeit für die neue Wassertransportleitung Bifängli wurde der Gewässerverlauf oberhalb der Unterführung aufgenommen. Die Flurleitung entwässert nicht in den Mühlebach, sondern direkt in die Emme. | |
| Teuffebach | Der Verlauf wurde mit der Schwellenkorporation überprüft, er ist korrekt. | |

| | | |
|------------------------------------|--|--|
| <p>Bleichebächli</p> | <p>Der Verlauf wurde gestützt auf Informationen des OIK, das Orthofoto und den AV-Daten an den tatsächlichen Verlauf angepasst.</p> |  |
| <p>Gewässer ohne Namen, Ramsei</p> | <p>Die Gewässer wurden zusammen mit den Grundeigentümern überprüft. Die Leitungen existieren nicht, es gibt auch keine Einmündung in den Mühlebach. Die Gewässer werden nicht dargestellt.</p> |  |
| <p>Mühlebach, Ramsei</p> | <p>Der Verlauf des Mühlebachs wurde leicht angepasst, an verschiedenen Stellen ist der Verlauf der Eindolung feststellbar.</p> |  |
| <p>Mattegräbli, Grünenmatt</p> | <p>Der Verlauf des Gewässers wurde anhand der AV Daten, Orthofotos und zusammen mit der Schwellenkorporation überprüft und angepasst. Im obersten Abschnitt des Mattegräbli (Ausserhalb der Bauzone) ist der Verlauf nicht bekannt und es wird kein Gewässerraum festgelegt.</p> |  |
| <p>Trachselgräbli</p> | <p>Der Verlauf des Gewässers wurde mit der Schwellenkorporation geprüft und im Bereich der Parzelle 2212 an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst.</p> |  |

Tab. 10: Lage der eingedolten Fliessgewässer

4.3 Dicht überbaute Gebiete

In "dicht überbauten Gebieten" kann gestützt auf Art. 41c GSchV der Gewässerraum im Interesse einer städtebaulichen Entwicklung reduziert werden. Der Zugang zum Gewässer muss in diesen Gebieten dennoch gewährleistet sein. In der Gemeinde Lützelflüh werden die folgenden Gebiete als dicht überbaut beurteilt, damit entfällt in diesen Gebieten in Zukunft die entsprechende Beurteilung durch das AGR. Im Baubewilligungsverfahren kann die Beurteilung «dicht überbaut» auf Antrag der Grundeigentümer für weitere Gebiete unter Beizug des AGR geklärt werden.

| Gebiet | Begründung und Umgang mit dem Gewässerraum |
|---|---|
| <p>Grünenmatt, Dorfzentrum an der Grüene</p>  | <p>Im Betrachtungsperimeter liegen alle Gebäude und ein Grossteil des Aussenraums im Gewässerraum der Grüene (45m breit). Verschiedene Gebäude weisen einen Bezug zum Gewässer auf (Energienutzung). In diesem Bereich ist eine vollständige Revitalisierung langfristig unverhältnismässig.</p> <p>Im Sinne der Erhaltung dieses Ortszentrums wird der Gewässerraum hier deshalb reduziert ausgeschieden. Ab dem Sohlenrand wird ein Abstand von 10 m festgelegt, was insgesamt einem Gewässerraum von 28 m entspricht. Damit wird der nötige Raum für den Hochwasserschutz und der Zugang/Unterhalt des Gewässers sichergestellt.</p> |
|  | <p>Der an die Emme angrenzende Bereich des Unterdorfs sowie die Gewerbezone an der Emme werden als dicht überbaut beurteilt. Es handelt sich um Teile des Zentrums von Lützelflüh die mit Bauten und Anlagen vollständig bebaut sind. Die Gewerbezone am Mühlebach hat zudem einen Bezug zum Gewässer (Wasserkraftnutzung), noch heute fliesst deshalb der Mühlebach teilweise durch die Gebäude hindurch.</p> <p>Der Gewässerraum wird zum Erhalt dieser Gebiete an die bestehende Bebauung angepasst. Auch mit diesen Anpassungen bleibt ein Mindestabstand von mind. 14–15m zur Emme bestehen.</p> |

Tab. 11: dicht überbaute Gebiete

4.4 Revitalisierungsplanung

Rund 40% (2'800 km) der kartierten Fliessgewässer im Kanton Bern sind ökomorphologisch stark beeinträchtigt, naturfremd oder eingedolt. Der Bund gibt vor, dass bei ca. einem Viertel dieser Gewässer in schlechtem Zustand mit Revitalisierungen langfristig die natürlichen Funktionen wiederhergestellt werden sollen.

Mit der kantonalen Revitalisierungsplanung werden die Massnahmen in einem Gesamtkonzept so geplant, dass die Revitalisierungen mit dem grössten Nutzen für Natur und Landschaft im Verhältnis zum Aufwand vorrangig umgesetzt werden. Die kantonale Planung bezieht sich auf einen Zeitraum von 20 Jahren und wird alle 12 Jahre überprüft und aktualisiert.

Im Revitalisierungsprogramm ist festgelegt, mit welchen baulichen Massnahmen ein Fliessgewässer revitalisiert werden soll. In den Objektblättern, welche pro Streckenabschnitt verfasst wurden, sind die empfohlenen Massnahmen aufgeführt. Die am häufigsten als sinnvoll erachteten Massnahmen sind Aufwertungen der Uferstruktur, Verbesserungen der Sohlestruktur/Gerinnestruktur und Gerinneaufweitungen.

Die Revitalisierungsplanung betrifft in der Gemeinde Lützelflüh namentlich die Emme und die Grüene (hohe Priorität). Weiter sind in der kantonalen strategischen Revitalisierungsplanung der Talgrabe, Luterbach, Mühlebach, Dürrbach und Goldbach mit mittlerer Priorität aufgeführt.

Bei einem allfälligen Verzicht auf die Ausscheidung von Gewässerräumen ist die Revitalisierungsplanung zu berücksichtigen. Da an den erwähnten Gewässern durchgehend Gewässerräume vorgesehen sind, erübrigt sich eine entsprechende Interessenabwägung. Die finanzielle Unterstützung von Revitalisierungsmassnahmen von Seiten Bund und Kanton wird im Rahmen von Einzelprojekten geregelt.

5 Baureglement

5.1 Aufbau Baureglement (BauR)

Als Grundlage für das neue Baureglement dient das Muster des Kantons (AGR) sowie eine Vorlage der georegio ag. Das Reglement wird einfach gehalten, auf Doppelregelungen wird bewusst verzichtet. Das Baureglement besteht aus einem normativen Bereich mit den eigentlichen Festlegungen sowie Fussnoten mit Erläuterungen und Hinweisen auf das übergeordnete Recht.

Die materiellen Bestimmungen des Baureglements werden – soweit nicht im Kapitel 5.4 bezeichnet – im neuen Reglement übernommen. Diese Bestimmungen sind nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision und können im Rahmen der darauffolgenden Gesamtrevision somit unabhängig von der Planbeständigkeit überprüft und allenfalls angepasst werden.

5.2 Wichtigste Änderungen

Zu den wesentlichen Änderungen zählen:

- der Verzicht auf Festlegungen, die bereits übergeordnet geregelt sind. Auf wichtige übergeordnete Festlegungen wird im Anhang verwiesen.
- die Unterteilung des BauR in normativen Inhalt und Fussnoten mit Hinweisen und Erläuterungen
- die Einleitung mit einer Lesehilfe
- Berücksichtigung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

Die materiellen Änderungen, die im Baureglement vorgenommen werden, werden in diesem Erläuterungsbericht dokumentiert.

5.3 Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

Fassadenhöhe traufseitig: Die traufseitige Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Im Gegensatz zur bisherigen Gebäudehöhe wird sie also nicht in der Mitte der Fassade gemessen. Diese veränderte Messweise hat insbesondere bei Gebäuden am Hang erhebliche Auswirkungen auf die tatsächliche Gebäudehöhe. Ein fiktives Gebäude von 15m Länge an einem 4° (7%) geneigten Hang ist mit der neuen Messweise 0.52 m höher als bisher. Die maximale traufseitige Fassadenhöhe wird deshalb 0.5 m höher ausgeschrieben als die bisherige Gebäudehöhe. Damit wird die neue Messweise berücksichtigt. Für An- und Kleinbauten erfolgt ebenfalls eine Korrektur um 0.5 m.

Der Hangzuschlag kommt bei Hanglagen ab 10% zusätzlich zur Anwendung.

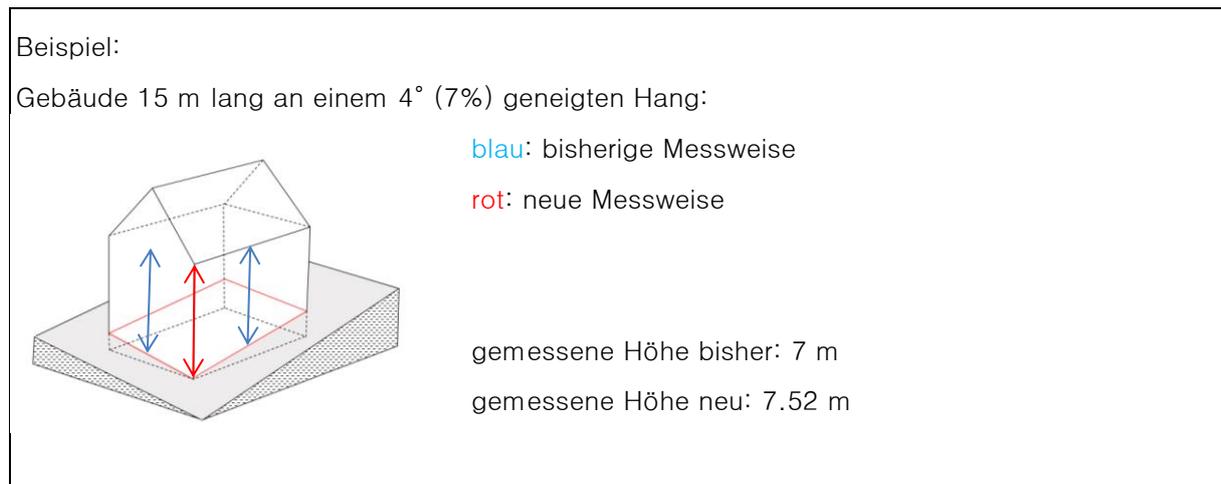


Abb. 1: Gebäudehöhe (bisher) und Fassadenhöhe traufseitig (neu)

Gesamthöhe: Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Die maximale Gesamthöhe gilt für Flachdachbauten mit Attika und für Pultdächer, sowie für alle Gebäude mit Dachfirst in der Arbeitszone.

Die Gesamthöhe ersetzt somit die bisherigen (nicht mehr zulässigen) Messweisen für Pultdächer und für die maximale Firsthöhe gem. Art. 22 aBauR in der Arbeitszone:

Gesamthöhe = maximale Gebäudehöhe + maximale Firsthöhe + 1 m.

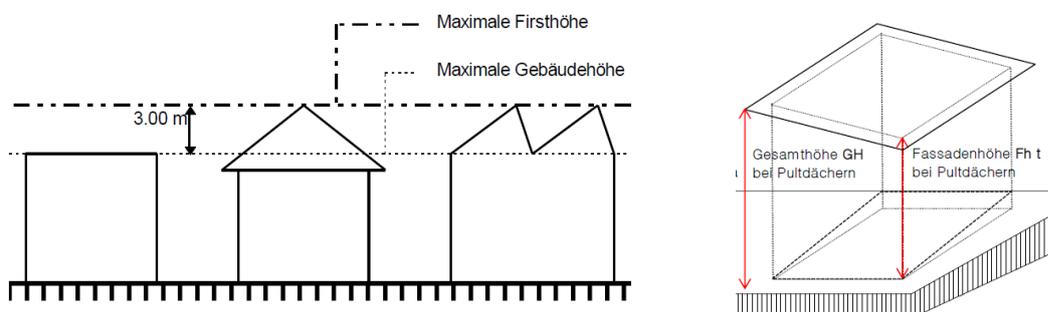


Abb. 2: Firsthöhe gem. Art. 22 aBauR (bisher) und Gesamthöhe (neu)

Kniestockhöhe: Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dach-

$$AZ = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$$

$$GFZo = \frac{\text{anrechenbare Geschossfläche oberirdisch}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

anrechenbare Bruttogeschossfläche:

Alle ober- und unterirdischen Geschossflächen abzüglich (nicht vollständige Liste):

- Zu Wohnungen gehörende Keller und Dachräume die nicht als Wohn- oder Arbeitsräume verwendbar sind.
- Heiz-, Kohlen-, Tankräume, Energiespeicher und Waschküchen
- Maschinenräume
- Einstellhallen (Auto, Velo, Kinderwagen etc.)
- Gemeinschaftsräume

anrechenbare Geschossfläche oberirdisch:

Alle oberirdischen Geschossflächen bestehend aus:

- Hauptnutzflächen
- Nebennutzflächen
- Verkehrsflächen
- Konstruktionsflächen
- Funktionsflächen
- Abzüglich Flächen, deren lichte Höhe unter 1.50 Meter liegt.

Abb. 4: AZ (bisher) und GFZo (neu)

5.4 Materielle Änderungen am Baureglement

5.4.1 Anpassung von Bauvorschriften

Bauverpflichtung: Im Baureglement wird neu gestützt auf Art. 126d Abs. 4 BauG die Möglichkeit einer Bauverpflichtung vorgesehen. Diese Bauverpflichtung kann auch auf bereits eingezonten Parzellen verfügt werden, wenn die Überbauung der Parzelle für die Gemeinde strategisch wichtig ist und andere Massnahmen nicht zu einer Überbauung geführt haben. Wenn die Überbauung dennoch nicht erfolgt, hat der Grundeigentümer nach Ablauf einer Frist von 5 – 15 Jahren eine Lenkungsabgabe zu entrichten. Die Bauverpflichtung wird durch den Gemeinderat verfügt und ist damit durch den Grundeigentümer auf dem Rechtsweg anfechtbar.

Zonenvorschriften Arbeitszone: In der Arbeitszone war bisher eine minimale Grünflächenziffer von 2% sowie eine Hecke oder eine Reihe einheimischer Laubbäume gegenüber angrenzenden Bauzonen anzubringen. Diese Gestaltungsvorschriften werden aufgehoben. In der Gemeinde Lützelflüh gibt es keine grossflächigen Arbeitszonen, in denen diese Elemente aus ökologischen Gründen notwendig sind. In der Umgebung befindet sich in der Regel die Landwirtschaftszone, Wald oder der Gewässerraum. Insbesondere der Gewässerraum führt ohnehin zu dieser Grünfläche.

Baupolizeiliche Masse für die Landwirtschaftszone: In der Landwirtschaftszone galten bisher für Wohnbauten ebenfalls die baupolizeilichen Masse der Wohnzone, mit Ausnahme der Gebäudelänge. In der Landwirtschaftszone gilt grundsätzlich das Bundesrecht und Baugesuche werden durch die kantonale Fachstelle beurteilt. Daraus ergeben sich auch die möglichen Bauvolumen. Die kommunalen baupolizeilichen Masse sowie die Vorschriften zur Dachgestaltung werden aus diesem Grund aufgehoben, die Gestaltung von Neubauten hat sich insbesondere nach den Gestaltungsvorschriften der kantonalen Fachstelle zu richten: http://www.jgk.be.ch/jgk/de/index/baubewilligungen/baubewilligungen/bauen_ausserhalb_bauzone/gestaltungsgrundsätze.html

Aufhebung Mehrlängenzuschlag: Der Mehrlängenzuschlag wird in allen Zonen aufgehoben. Einerseits werden dadurch die Abstandsvorschriften vereinfacht, andererseits hängt der nötige Abstand aus Sicht der Arbeitsgruppe stärker von der Höhe eines Gebäudes als von dessen Länge ab. Die Grenzabstände werden nicht angepasst.

Gebäudefläche An- und Kleinbauten: Die Gebäudefläche von An- und Kleinbauten wird von bisher 40m² auf 60m² erhöht.

Attikageschoss: Das Attikageschoss ist auf mindestens einer Längsfassade um mindestens 3m zurückzusetzen (bisher 1.5m auf allen Gebäudeseiten). Dadurch wird die Erstellung eines Attikageschosses attraktiver. Trotzdem ist sichergestellt, dass das Geschoss nicht zu stark in Erscheinung tritt.

Messweise und Höhe von Pultdächern: Die Messweise von Pultdächern muss aufgrund der BMBV neu geregelt werden. Neu gilt für Pultdächer die zur Nutzungszone festgelegte Gesamthöhe sowie eine maximale Dachneigung von 20°. Die Mehrhöhe ist auch für Pultdächer gestattet, damit wird eine Gleichbehandlung mit Attikageschossen erreicht.

Anordnung Grenzabstand: Die Messweise des kleinen und grossen Grenzabstands wurde an die BMBV angepasst. Zudem wird eine Vereinfachung der Anordnung vorgenommen. Neu gilt als einzige Vorgabe, dass der grosse Grenzabstand nicht im Norden liegen darf. Die bisherigen Einschränkungen zu An- und Nebenbauten im grossen Grenzabstand werden ebenfalls aufgehoben.

Allgemeine Gestaltungsvorschriften: Im Baureglement werden die allgemeinen Gestaltungsvorschriften gemäss dem kant. Musterbaureglement aufgenommen. Diese geben die Grundsätze und Beurteilungskriterien für die Dach- und Fassadengestaltung sowie die Stellung der Bauten vor und ersetzen detailliertere Vorgaben (z.B. zu Farbgebung und Materialisierung). Dies bedingt, dass die Baubewilligungsbehörde den damit vorhandenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretiert und eine klare Praxis entwickelt.

Dachgestaltung: Die Vorschriften zur Materialisierung und Farbgebung der Dacheindeckung wird gestrichen. Es ist der allgemeine Artikel zur Dachgestaltung anwendbar, wonach sich die Dachgestaltung an den ortsüblichen und vorherrschenden Merkmalen auszurichten hat. Die Aufhebung des Absatzes nimmt die Baubewilligungsbehörde stärker in die Pflicht, die Materialisierung von sich aus zu prüfen.

Zudem wird die Maximalfläche von Dachflächenfenstern gestrichen. Dachflächenfenster müssen somit anhand der allgemeinen Dachgestaltungsvorschriften beurteilt werden.

Baubewilligungsverfahren in Landschaftsschutzgebieten: Die Pflicht zum Beizug einer Fachstelle bei Baugesuchen in Landschaftsschutzgebieten wird aufgehoben, neu wird eine kann-Formulierung verwendet. Wenn der Gemeinderat das Baugesuch in Bezug auf die Schutzziele selber beurteilen kann, ist nicht zwingend ein Beizug einer Fachstelle nötig.

Beurteilungskriterien in der Dorfzone: Die bisherigen Beurteilungskriterien in der Dorfzone (Art. 31 aBauR) werden nicht 1:1 übernommen, es gelten auch in der Dorfzone die allgemeinen Beurteilungskriterien für die Beurteilung der Gesamtwirkung.

Baupolizeiliche Masse in ZöN: In den Zonen für öffentliche Nutzung müssen baupolizeiliche Masse festgelegt werden. Damit wissen angrenzende Grundeigentümer, mit welchem Bauvolumen zu rechnen ist. Für die einzelnen ZöN werden neu die folgenden Höhenbeschränkungen aufgenommen:

| | |
|--|---|
| <i>ZöN1, Zentrum</i> | Fassadenhöhe traufseitig Fh t: 11 m |
| <i>ZöN2, Kirche</i> | Erweiterungen und Ergänzungen gemäss baupolizeilichen Massen der Dorfzone D. |
| <i>ZöN3, Schulanlage/Parkierung</i> | Die Abstandsvorschriften richten sich nach der Dorfzone D2. Fassadenhöhe traufseitig Fh t: 11 m |
| <i>ZöN4, Schule Oberstufenzentrum Oberdorf</i> | Erweiterungen und Ergänzungen gemäss baupolizeilichen Massen der Dorfzone D. |
| <i>ZöN5, Sport- und Begegnungszentrum</i> | Erweiterungen und Ergänzungen gemäss baupolizeilichen Massen der Arbeitszone «A c». |
| <i>ZöN6, Schule Grünenmatt</i> | Fassadenhöhe traufseitig Fh t: 11 m |
| <i>ZöN7, Schule Ranflüh</i> | Fassadenhöhe traufseitig Fh t: 11 m |
| <i>ZöN8, Werkhof</i> | wie bisher, Masse der Arbeitszone A c |

Tab. 12: Baupolizeiliche Masse in ZöN

Die vorgeschlagene Fassadenhöhe traufseitig von 11 m in den ZöN1, 3, 6 und 7 entspricht einer dreigeschossigen Bauweise. Diese Höhe kann nicht in jedem Fall ausgeschöpft werden, die Massstäblichkeit der umliegenden schützens- und erhaltenswerten Bauten ist zu berücksichtigen und die Kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

5.4.2 Anpassung ZPP 2 «Grünenmatt Gässli»

In der ZPP 2 sollen neu auch Einfamilienhäuser zugelassen sein, sofern die bisher vorgesehene AZ von 0.45 / max. 0.65 eingehalten wird. Aus Sicht der Gemeinde besteht kein Grund, einzelne Gebäudeformen explizit auszunehmen. Da von den unüberbauten Teilen Kulturland betroffen ist, gilt eine Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von min. 0.5 / max. 0.7. Läden, Gewerbe und Büros sind nicht vorgesehen und werden deshalb aus den Vorschriften gestrichen. Stilles Gewerbe ist wie in allen Wohnzonen zulässig.

5.4.3 Anpassung ZPP 7 «Feldheim»

Die ZPP 7 ist in 2 Etappen (Sektoren) unterteilt. Für den Sektor West wurde eine Überbauungsordnung ausgearbeitet, die mehrheitlich umgesetzt wurde. Für den Sektor Ost laufen seit einiger Zeit erste Überbauungsstudien. Der nördliche Bereich grenzt an ein Einfamilienhausquartier, den südlichen Rand bildet der Damm der BLS-Gleise.

Die ZPP-Vorschriften verweisen bezüglich Art und Mass der Nutzung auf die zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone, wo nach Art. 4 BauR eine traufseitige Fassadenhöhe von 8.5 m erlaubt ist. Da zum Schutz des angrenzenden Quartiers bereits in den bisherigen ZPP-Vorschriften für den nördlichen Bereich eine etwas eingeschränkte Gebäudehöhe von 7 m gefordert wurde, soll dies auch nach den neuen Vorschriften gelten. In der Etappe Nord gilt neu gegenüber den bestehenden Wohnquartieren eine maximale Fassadenhöhe traufseitig von 7.5 m, dieser Wert entspricht der bisherig gültigen «Gebäudehöhe». In der Etappe Süd entlang der Eisenbahnlinie gilt jedoch nach wie vor die normale Fassadenhöhe der WG2 von 8.5 m. Damit werden die bestehenden Wohnquartiere geschützt, gleichzeitig aber eine bessere Ausnutzung im südlichen Bereich bei der Bahnlinie ermöglicht.

Die um je einen halben Meter höheren Werte gegenüber dem aktuellen Baureglement entstehen durch die neue Messweise aufgrund der obligatorischen Umsetzung der BMBV (Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen). Siehe hierzu auch die Erläuterungen zur Umsetzung der BMBV in Kapitel 5.3 dieses Berichts.

Gestützt auf die ZPP-Vorschriften muss eine Überbauungsordnung ausgearbeitet werden. Die Entwurfsarbeiten an der UeO werden voraussichtlich im Jahr 2018 soweit fortgeschritten sein, dass das Planungsverfahren eingeleitet werden kann. In diesem Rahmen wird die Bevölkerung informiert und erhält Gelegenheit zur Mitwirkung.

5.5 Themen für Phase 2

Anpassung Dorfzone: In der Arbeitsgruppe wurde diskutiert, in der Dorfzone ebenfalls Flachdächer und Pultdächer zuzulassen. Damit wäre der einzige materielle Unterschied zwischen der Dorfzone und der WG2 aufgehoben, was faktisch einer Umzonung gleichkäme. Da es sich um eine konzeptionelle Änderung handelt, wird diese in Phase 2 der Ortsplanungsrevision behandelt.

Aufhebung UeO Stelzen Süd: Die UeO Stelzen Süd ist fast vollständig überbaut, die Erschliessung ist abgeschlossen. In Phase 2 kann die Überführung in eine Regelbauzone geprüft werden.

Überführung Kernzone in ZPP: Damit wäre der Gemeinderat für den Erlass einer UeO zuständig. Hingegen wären die Möglichkeiten für die Bewilligung von Einzelvorhaben eingeschränkt.

Überprüfung Landschaftsschutz- und -schongebiete: Die Landschaftsplanung ist Gegenstand der Phase 2 der Ortsplanungsrevision.

6 Verfahren

6.1 Allgemein

Die Arbeitsgruppe hat den Planungsprozess zusammen mit dem Ortsplaner geführt. Das Zusammenspiel zwischen der Gemeinde und dem Planer hat bestens geklappt. Die Sitzungen konnten dank der jeweils sehr guten Vorbereitung durch alle Teilnehmenden effizient durchgeführt werden.

6.2 Öffentliche Mitwirkung

Die Mitwirkung mit Auflage auf der Gemeindeverwaltung fand vom 9. Oktober bis 10. November 2017 statt. Am 19. Oktober 2017 wurde eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt.

Die Mitwirkungsphase hat länger gedauert als ursprünglich geplant. Dies ist auf die doch recht zahlreichen Rückmeldungen aus der Mitwirkung zurückzuführen. Namentlich zum Entwurf der Gewässerräume sind verschiedene Fragen und Korrekturwünsche eingegangen. Aufgrund dieser Grundsatzfragen hat die Gemeinde entschieden, das Gespräch mit dem zuständigen Vertreter des OIK IV zu suchen. Dieser hat sowohl auf die Rückmeldungen aus der Mitwirkung reagiert als auch zusätzliche Korrekturen an den Plänen angebracht. Am Schluss der Mitwirkung sind die Entwürfe schliesslich noch mit den Nachbargemeinden abgesprochen und koordiniert worden.

Die Resultate der Mitwirkung sind in einem Mitwirkungsbericht zusammengefasst worden. Dieser wurde den Mitwirkenden zugestellt. Zudem sind noch verschiedene Gespräche geführt worden. Auch die Anmerkungen des OIK IV sind in den Bericht eingeflossen.

6.3 Vorprüfung

Aufgrund der Vorprüfung mussten neben formellen Anpassungen am Baureglement insbesondere die Höhenmasse in Ortsbildschutzgebieten überprüft werden. Zudem musste der Gewässerraum am Mühlebach auf 13 m erhöht und bei verschiedenen eingedolten Gewässern in der Landwirtschaftszone ebenfalls festgelegt werden. Der Erläuterungsbericht wurde entsprechend nachgeführt. Mit dem abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 17. Januar 2019 wurde die Genehmigung unter Vorbehalt von einigen zwingenden Anpassungen in Aussicht gestellt – diese Änderungen wurden in den Dokumenten der öffentlichen Auflage umgesetzt.

6.4 Auflage, Einsprachen und Beschluss

Die Publikation der öffentlichen Auflage erfolgte im Amtsblatt am 20. Februar 2019 bzw. am 21. Februar 2019 im Anzeiger. Die öffentliche Auflage fand vom 28. Februar 2019 bis am 1. April 2019 statt. In dieser Zeit sind auf der Gemeindeverwaltung 12 Einsprachen sowie eine Rechtsverwahrung eingegangen.

Die entsprechenden Verhandlungen fanden am 17. und 24. April 2019 statt. Aufgrund der Einsprachen ist der Zonenplan Gewässerraum Süd in drei Punkten angepasst worden:

- Die Parzelle Nr. 1377 wurde wieder als dicht überbaut bezeichnet. Die Grundeigentümer konnten mit Planauszügen belegen, dass mehr als 50% des Gewässerraums mit Bauten und Anlagen belegt ist.

- Der Gewässerraum des Fischbachs wurde von 14 Meter auf 12 bzw. 11 Meter reduziert. Die Reduktion des Gewässerraums gegenüber dem vorgeprüften Plan wurde mit dem OIK Kreis IV besprochen und von dieser Stelle als genehmigungsfähig bezeichnet.
- Die Lage der Flurleitung Waldhaus wurde von verschiedenen Einsprechern als ungenau bezeichnet. Auf die Ausscheidung eines Gewässerraums wurde deshalb verzichtet. Eine Ausnahme bilden die Bereiche im Umfeld von Siedlungen und Hofgruppen.
- Eine Einsprache betraf die Ausnahmebewilligung von Bewirtschaftungseinschränkungen für Randstreifen an der Grüene nach Art. 41c Abs. 4bis GSchV. Die Einsprache wurde zurückgezogen. Aus diesem Grunde werden in diesem Bericht die Randstreifen ausgewiesen und bezeichnet (siehe Anhang).

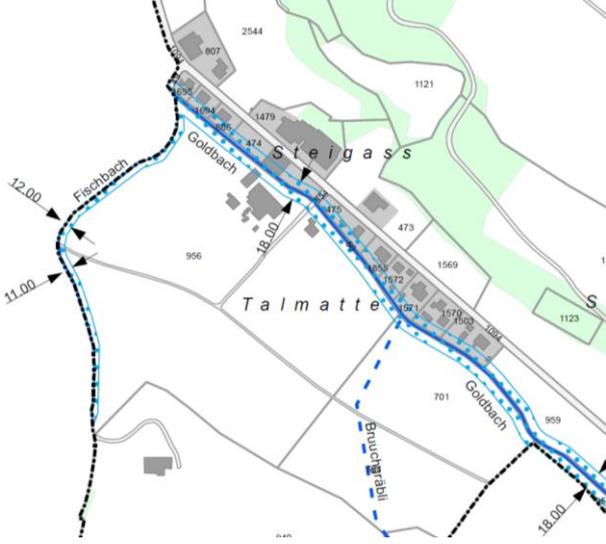
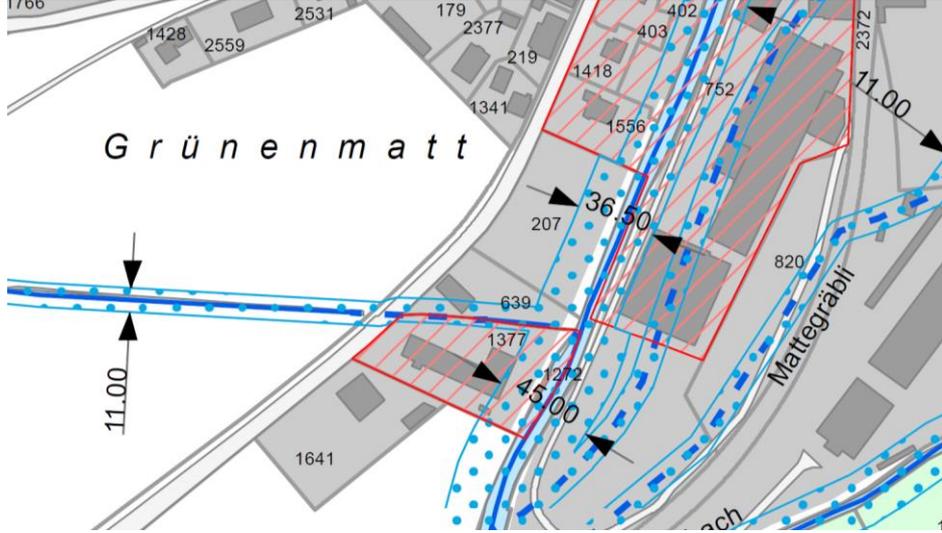
Im Kanton Bern ist das Verfahren für die Erreichung dieser Ausnahme noch nicht im Detail definiert. Im Sinne eines proaktiven Vorgehens haben wir ausgehend von einer Einsprache das Kapitel 4.1.2 «Bewirtschaftung des Gewässerraums» sowie den Anhang mit den betroffenen Gewässerabschnitten eingefügt. Sobald das Verfahren geklärt ist, soll auf den aufgeführten Parzellen und Abschnitten die Ausnahme von den Bewirtschaftungsvorschriften beantragt werden.

6.5 Beschluss

An der Gemeindeversammlung vom 3. Juni 2019 wurde die revidierte Ortsplanung ohne Anträge und ohne Diskussion von einer grossen Mehrheit der zahlreich anwesenden Stimmberechtigten der Gemeinde Lützelflüh angenommen. Aufgrund der Anpassungen im Zonenplan Süd mussten diese nach Art. 60 Abs. 3 BauG nochmals öffentlich aufgelegt werden. Diese Auflage fand vom 26. Juni bis 26. Juli 2019 statt. Einsprachen gegen die Änderungen sind keine mehr eingegangen, sodass im August 2019 die Genehmigung durch das AGR eingeleitet werden konnte.

Folgende Planänderungen waren Gegenstand der zweiten öffentlichen Auflage:

| | |
|------------------------------------|--|
| <p>Flurleitung Waldhäusern</p> |  <p>Im Rahmen der Entwurfsarbeiten haben verschiedene Absprachen mit den Fachleuten des OIK IV stattgefunden. In der Vorprüfung wurde unter anderem verlangt, dass auch für die eingedolten Gewässerabschnitte ausserhalb der Bauzone Gewässerräume auszuscheiden sind – sofern deren Lage aufgrund der Topographie nachvollziehbar ist.</p> <p>Gegen diese Massnahme namentlich im Zusammenhang mit der Flurleitung Waldhäusern sind verschiedene Einsprachen eingegangen. Anlässlich der</p> |
|------------------------------------|--|

| | |
|---|--|
| | <p>Verhandlungen konnte nachgewiesen werden, dass die Flurleitung Waldhäusern an verschiedenen Orten nicht wie in den Plänen dargestellt verläuft. Aus diesem Grund wurden der Zonenplan Gewässerraum Süd nach den Einspracheverhandlungen entsprechend korrigiert und der Gewässerraum entlang der Flurleitung Waldhäusern ausserhalb der Gebäudegruppen wieder gestrichen.</p> |
| <p>Gewässerraumbreiten Fischbach</p> |  <p>Aufgrund einer Einsprache gegen die ursprünglich festgelegte Gewässerraumbreite von 14 Metern am Fischbach wurde die Situation neu beurteilt und mit der Nachbargemeinde Hasle bei Burgdorf koordiniert. Auch ein Kontakt mit dem Oberingenieurkreis IV hat stattgefunden. Aufgrund der Überprüfung wurde der Gewässerraum des Fischbachs auf 11 Meter korrigiert. Der letzte Abschnitt vor dem Zusammenfluss mit dem Goldbach wird mit einem Gewässerraum von 12 Metern ausgedehnt.</p> |
| <p>Dicht überbautes Gebiet Grünenmatt</p> |  <p>Im Dossier zur Vorprüfung war die Parzelle Nr. 1377 als dicht überbaut bezeichnet. Aufgrund eines Vorbehalts musste der Perimeter verkleinert werden, die Parzellen 1377 und die Nachbarparzelle 207 wurden durch den Kanton als «nicht dicht überbaut» bezeichnet. Im Rahmen der Einsprachen wurden durch die Eigentümer der Parzelle Nr. 1377 Argumente und Nachweise vorgelegt, die aufzeigen, dass der Gewässerraum des fraglichen</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>Grundstücks schon heute mehr als zu 50 % durch Bauten und Anlagen belegt ist. Der Gemeinderat konnte den Argumenten folgen und hat im Nachgang zu den Einspracheverhandlungen die Parzelle Nr. 1377 wieder als dicht überbaut in den Zonenplan aufgenommen.</p> <p>Das AGR hat diese Anpassung jedoch als nicht genehmigungsfähig bezeichnet (siehe Anhörung).</p> |
|--|---|

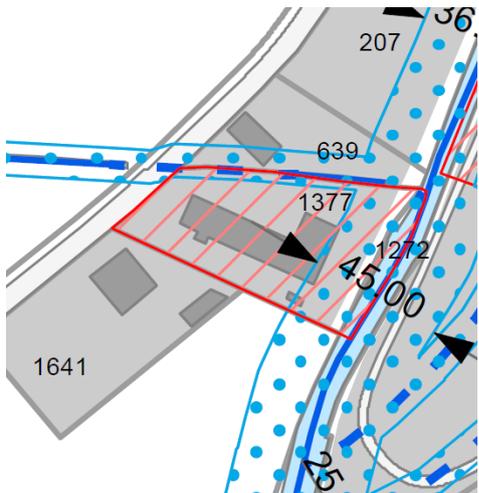
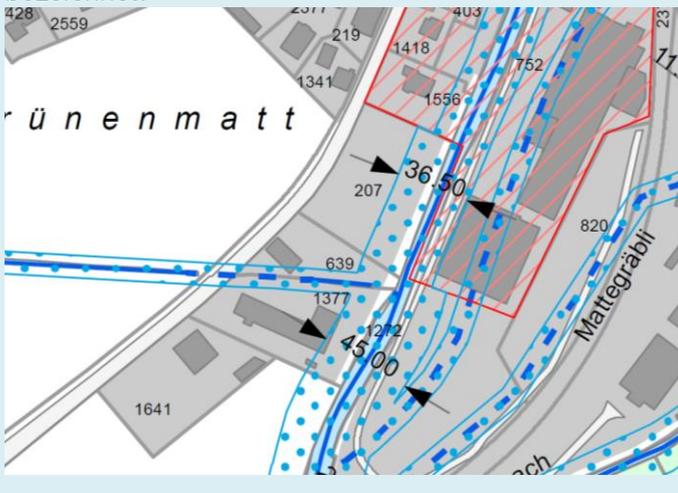
6.6 Genehmigung und Anhörung

Im Rahmen der Vorbereitungsarbeiten zur Genehmigung der Teilrevision stellte das Amt für Gemeinden und Raumordnung gewisse Defizite fest. In der schriftlichen Anhörung vom 14. November 2019 fordert sie die Gemeinde auf, zu folgenden Themen Stellung zu nehmen:

- Parzelle Nr. 1377 dicht überbaut
- asymmetrische Ausscheidung Gewässerraum beim Sagibach
- Darstellung der Gewässerräume bei Fliessgewässern entlang der Gemeindegrenzen
- Einhalten der Planungswerte auf den Parzellen Nr. 1648, 2219 und 2332

In der schriftlichen Stellungnahme der Gemeinde vom 29. November 2019 werden die einzelnen Kritikpunkte erläutert und bei Bedarf mit Dokumenten belegt. Anlässlich eines Bereinigungsgespräch zwischen Vertretern des AGR und der Gemeinde vom 11. Dezember 2019 konnten die offenen Punkte eingehend bereinigt werden. Die Dokumente wurden wie nachfolgend beschrieben angepasst:

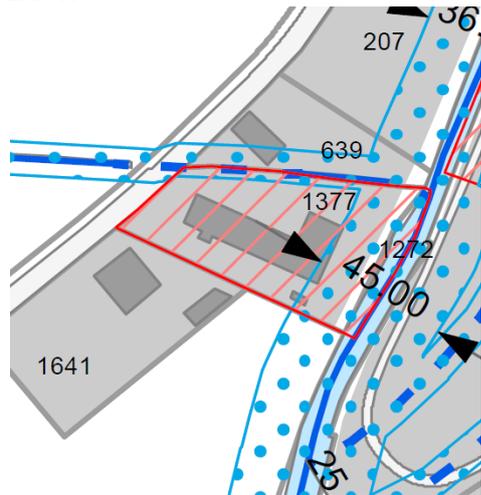
1 Parzelle Nr. 1377 «Dicht überbaut»

| Vorbehalt | Vorschlag zur Anhörung |
|--|--|
| <p>Gewässerraum Grünenmatt: Auf die Ausweisung der Parzelle Nr. 1377 als «dicht überbaut» ist zu verzichten.</p>  | <p>Obwohl der Verzicht auf die Bezeichnung der Parzelle Nr. 1377 als «dicht überbaut» nicht dem Willen des Gemeinderats entspricht, akzeptiert er den Vorbehalt und die Begründung des AGR. Die Parzelle Nr. 1377 wird im Zonenplan Gewässerraum als «nicht dicht überbaut» bezeichnet.</p>  |

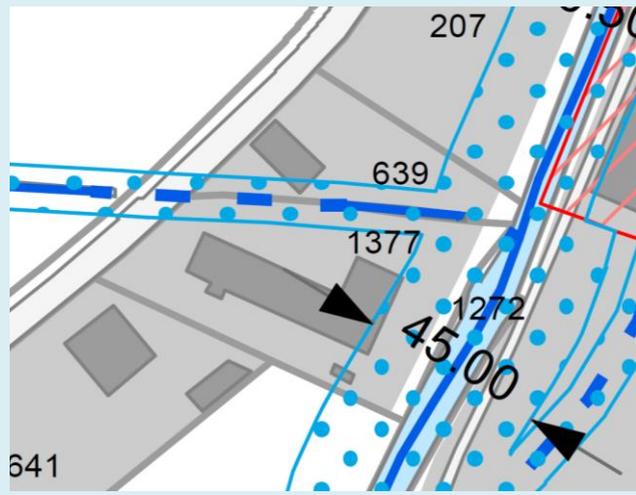
2 Asymmetrische Festlegung Gewässerraum Sagibach

| Vorbehalt | Vorschlag zur Bereinigung |
|-----------|---------------------------|
|-----------|---------------------------|

Der OIK erachtet die Festlegung des Gewässerraums als ungenügend und stellt den Antrag, dass die Verschiebung zu überprüfen und sicherzustellen sei, dass ab Böschungskante im Minimum ein Streifen von 3m im Gewässerraum verbleibt.
Die Asymmetrie ist entsprechend ab der Gewässerachse zu vermessen. Alternativ ist auf die Asymmetrie zu verzichten.



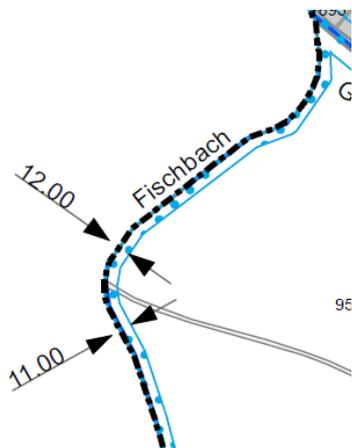
Asymmetrische Festlegung Gewässerraum Sagibach: Nach der negativen Rückmeldung der Erbgemeinschaft Nyffeler Grossenbacher («Einsprache» vom 26.11.2019) bestehen wenig Chancen für einen asymmetrischen Gewässerraum am Sagibach. Demzufolge erübrigt sich auch die verlangte «umfassende Interessenabwägung». Der Gewässerraum wird im fraglichen Bereich der Parzellen Nr. 639 und 1377 symmetrisch dargestellt.



3 Gewässerräume entlang der Gemeindegrenze

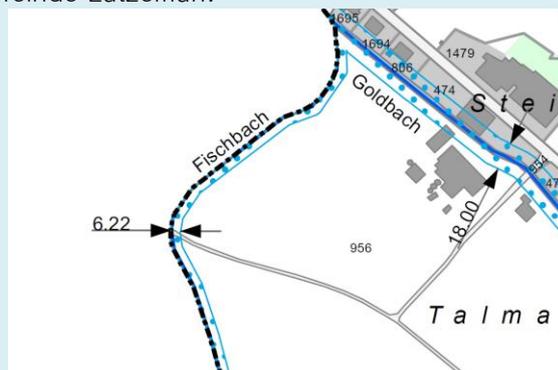
Vorbehalt

Die Festlegung des Gewässerraums hat auch an den Gemeindegrenzen grundeigentümerverbindlich nachvollziehbar zu erfolgen, indem der auf dem Gemeindegebiet von Lützelflüh liegende Gewässerraum vermessen wird.



Vorschlag zur Bereinigung

Gewässerräume entlang der Gemeindegrenzen: Dieses Thema gab viel zu reden. Mit der Zusicherung von Frau Jaggi und Demian Schneider (Mail vom 19. Dezember 2019) können die Grenzgewässer wieder so dargestellt werden wie im Vorprüfungsossier: Gewässerraum mit Vermessung auf dem Gemeindegebiet Lützelflüh darstellen, Verweis auf den Bericht zur Planung, in dem die Gewässerräume aller Fliessgewässer aufgeführt sind – auch die Grenzgewässer. Auf eine Darstellung der gesamten Gewässerraumbreiten in den Plänen wird aus Gründen der Lesbarkeit verzichtet. Diese Korrektur erfolgt bei allen Grenzgewässern der Gemeinde Lützelflüh.



4 Einhalten der Grenzwerte auf den Parzellen Nr. 1648, 2219 und 2332

Eine Einsprache richtet sich gegen die Streichung des Art. 29 Abs. 2 BauR, der die Prüfung der Einhaltung der Planungswerte auf den Parzellen Nrn. 1648, 2219, 2332 im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens verlangt. In diesem Zusammenhang vermisst das AGR Unterlagen, denen es entnehmen kann, dass diese Planungswerte zweifelsfrei eingehalten werden können.

Aufgrund von zahlreichen Dokumenten konnte die Gemeinde dem AGR die Situation nachvollziehbar darstellen. Anlässlich der Besprechung vom 11. Dezember 2019 wurde der Delegation der Gemeinde zugesichert, dass das AGR keine weiteren Unterlagen oder Ausführungen der Gemeinde zu diesem Punkt benötigt. Anpassungsmassnahmen an den Genehmigungsdokumenten in diesem Zusammenhang erübrigen sich im aktuellen Planungsstand.

Öffentliche Auflage nach Art. 60 Abs. 3 BauG

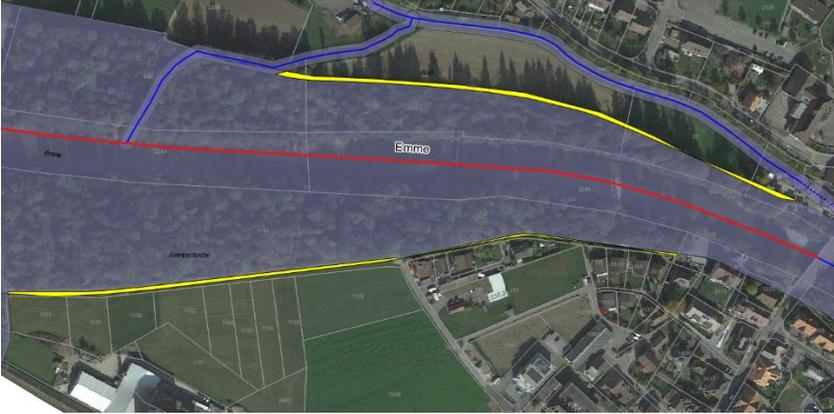
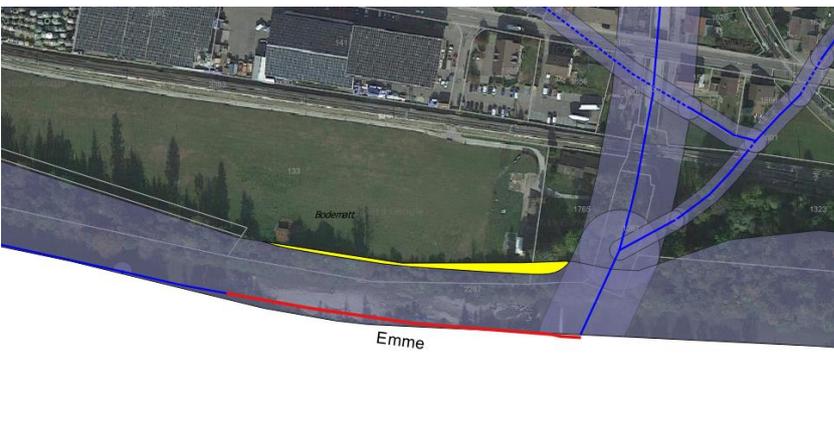
Gestützt auf Art. 60 Abs. 3 BauG und in Absprache mit dem AGR brachte der Gemeinderat Lützelflüh die geringfügigen Änderungen nach Art. 122 Abs. 7 BauV an der von der Gemeindeversammlung am 3.06.2019 beschlossenen Teilrevision der Ortsplanung zur abschliessenden öffentlichen Auflage.

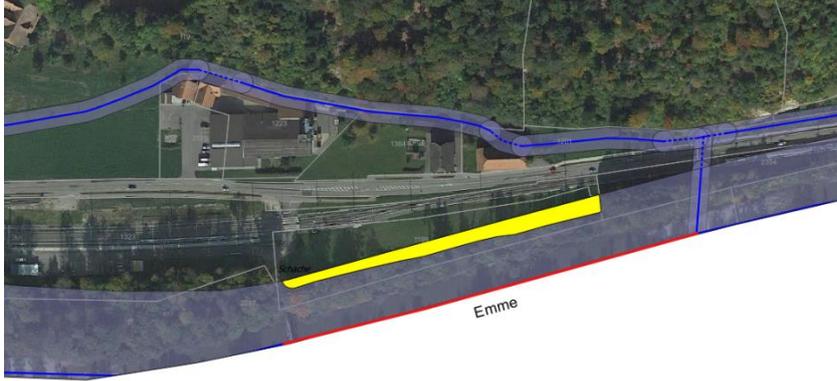
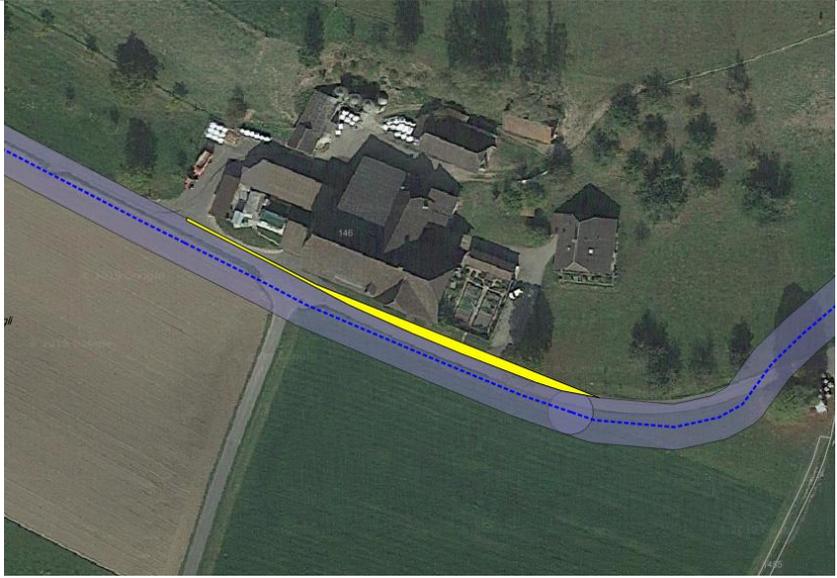
Die Akten inkl. Erläuterungen lagen während 30 Tagen, vom ... bis ..., in der Gemeindeschreiberei Lützelflüh öffentlich auf. Einsprachen sind

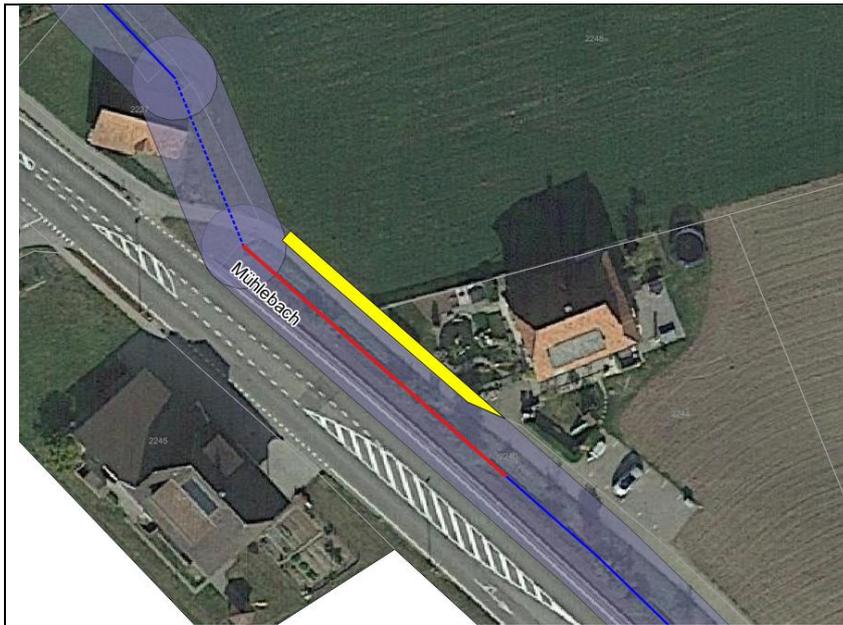
Schliesslich wurden die Dokumente am dem AGR zur abschliessenden Genehmigung eingereicht.

7 Anhang

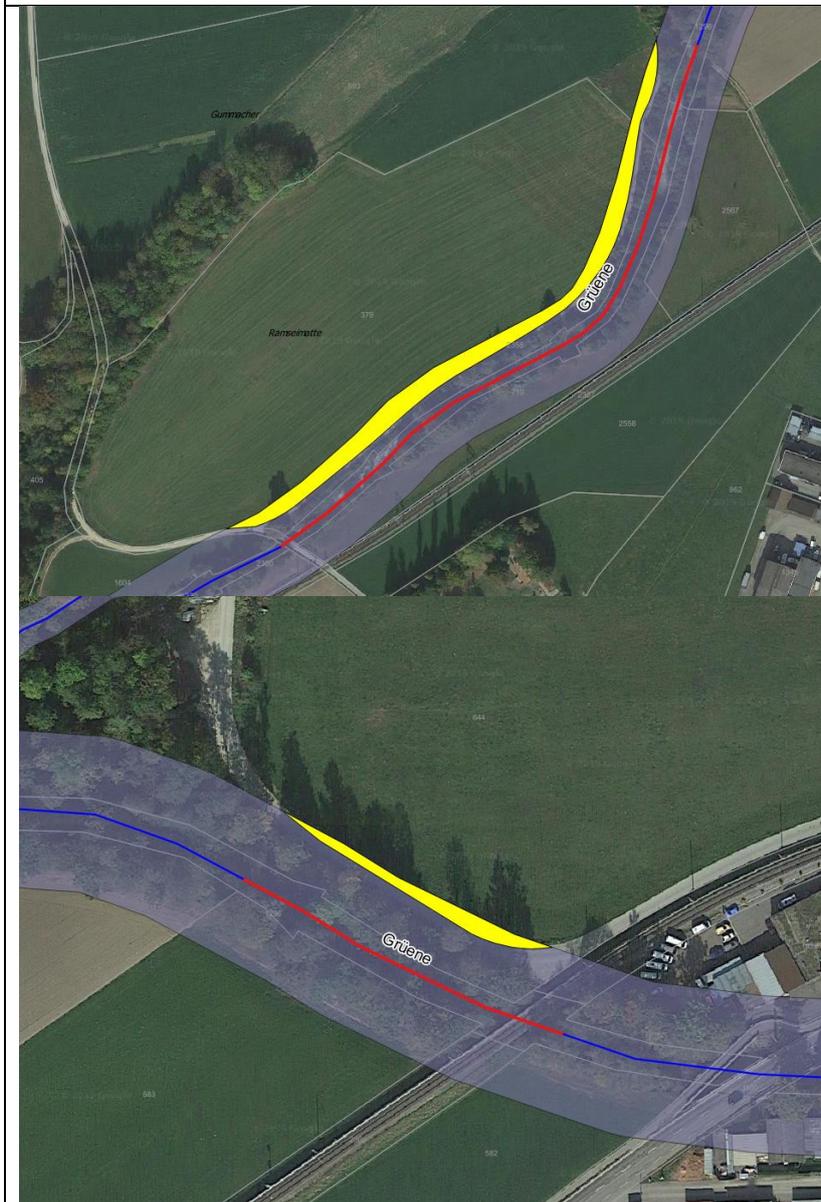
Gewässerabschnitte mit Anwendung von Art. 41c Abs. 4^{bis} GSchV

| | |
|--|--|
|  | <p>Emme: PN 890, PN 140, PN 26 PN 1152, PN 2630</p> |
|  | <p>PN 133, PN 1765</p> |

| | |
|--|---|
|  <p>Emme</p> | <p>PN 1199</p> |
|  | <p>Flurleitung Waldhus: PN 146</p> |
|  | <p>Mülibach: PN 1197, PN 395</p> |



Mühlbach:
PN 2248

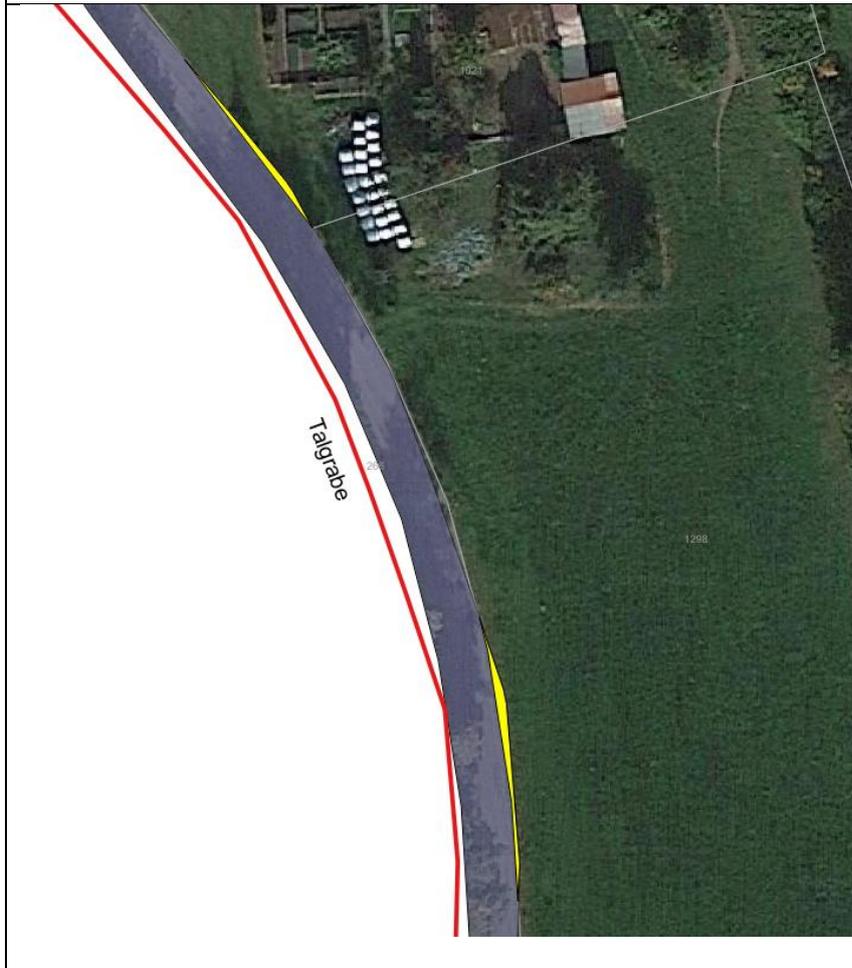


Grüne:
PN 379, PN 593,

PN 644



Biembach
PN 1420
PN 2338



Talgrabe:
PN 1021
PN 1298