

# Änderung Zonenplan und Baureglement Einzonung Arbeitszone Emmentalstrasse

Erläuterungsbericht

Juni 2023

**Impressum**

Auftraggeber:

Gemeinderat Lützelflüh

Autor:

georegio ag, Benedikt Roessler und Fabian Kuster, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf

Version	Datum	Inhalt
1.0	12.06.2023	Öffentliche Auflage

---

# Einzonung Arbeitszone Emmentalstrasse

## Erläuterungsbericht

### Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage und Zielsetzung</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Arbeitszonenbewirtschaftung</b> .....	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Zonenplan- und Baureglementänderung</b> .....	<b>4</b>
3.1	Anpassung Zonenplan .....	4
3.2	Anpassung Baureglement .....	4
<b>4</b>	<b>Auswirkungen der Planung (Bericht nach Art. 47 RPV)</b> .....	<b>5</b>
4.1	Fruchtfolgefläche .....	5
4.2	Nachbarschaft .....	8
4.3	Erschliessung .....	9
4.4	Ortsbild/Kulturdenkmäler .....	9
<b>5</b>	<b>Mehrwertabgabe und Sicherstellung der Verfügbarkeit</b> .....	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>11</b>
6.1	Mitwirkung .....	11
6.2	Vorprüfung .....	11
6.3	Öffentliche Auflage .....	11
6.4	Beschluss .....	11
6.5	Genehmigung .....	11
<b>Anhang 1: Mitwirkungsbericht (aktualisiert gemäss Entscheiden nach der Vorprüfung)</b> .....		<b>1</b>

### Beilagen

Beilage 1: Nachweis Kompensation von Fruchtfolgeflächen

Beilage 2: Vorprüfungsbericht

## 1 Ausgangslage und Zielsetzung

Lützelflüh weist aufgrund der guten Voraussetzungen für Betriebe eine hohe Arbeitsplatzdichte auf. Dieser Standortvorteil soll auch in Zukunft erhalten bleiben und so hat sich die Gemeinde im Rahmen der aktuell laufenden Ortsplanungsrevision dafür eingesetzt, raumplanerische Voraussetzungen für die weitere Arbeitsplatzentwicklung zu schaffen. Eine vorgesehene Einzonung stellt die Arbeitszone «Emmentalstrasse» auf Parzelle Nr. 700 dar. Diese wurde im Rahmen der kantonalen Vorprüfung zur laufenden Ortsplanungsrevisionen vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) positiv beurteilt, es bestehen keine Vorbehalte zur Einzonung.

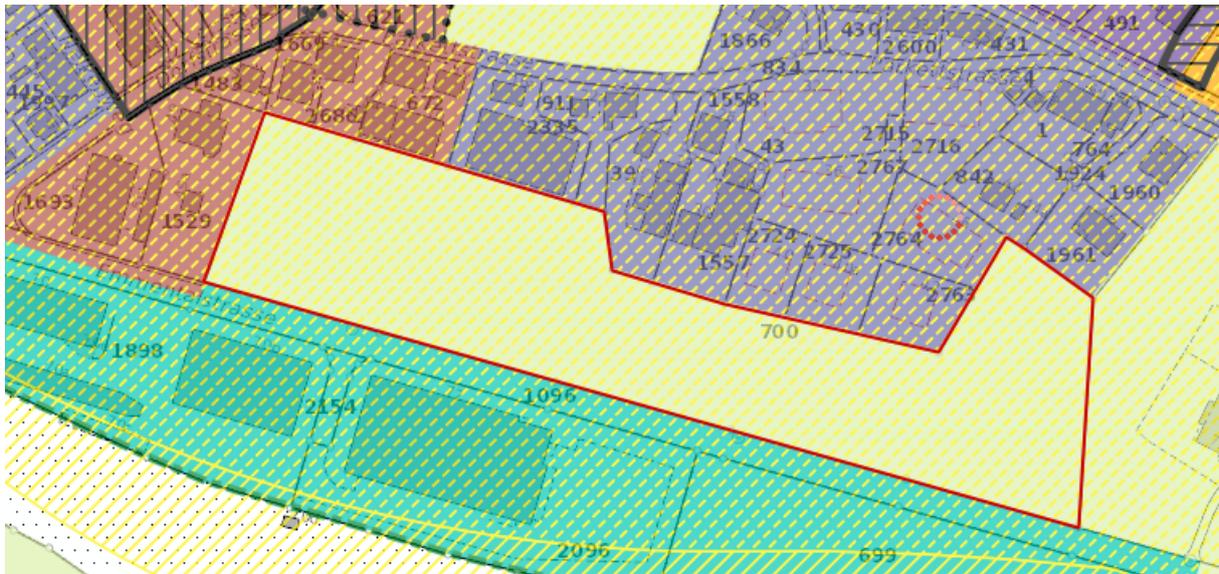


Abb. 1 Ausschnitt OEREB-Kataster Kanton Bern

Da ein Teil der Einzonung für die Betriebserweiterung der Wüthrich AG dringlich ist und für die restlichen Bestandteile der Ortsplanungsrevision noch weitere Abklärungen notwendig sind, soll die Einzonung der Arbeitszone «Emmentalstrasse» vorgezogen zur Ortsplanungsrevision durchgeführt werden. Dieses Vorgehen wurde mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung als Genehmigungsbehörde abgesprochen.

Die aus der vorgezogenen Einzonung resultierenden Änderungen an der baurechtlichen Grundordnung werden so festgelegt, dass es keine Auswirkungen auf weitere Gebiete und entsprechend auf die Ortsplanungsrevision hat. Es ist geplant, das Vorhaben ab dem Sommer 2023 öffentlich aufzulegen und dann an der Gemeindeversammlung Ende 2023 der Gemeindeversammlung zum Beschluss vorzulegen.

## 2 Arbeitszonenbewirtschaftung

Einzonungen von Arbeitszonen setzen gemäss Art. 30a Abs. 2 Raumplanungsverordnung (RPV) eine Arbeitszonenbewirtschaftung (AZB) voraus. Je nach Bedeutung der Arbeitszone sind die Anforderungen an Einzonungen unterschiedlich. Der grundsätzliche Ablauf der Beurteilung von Einzonungsbegehren kann mit einem Entscheidungs- und Vorgehensbaum dargestellt werden:

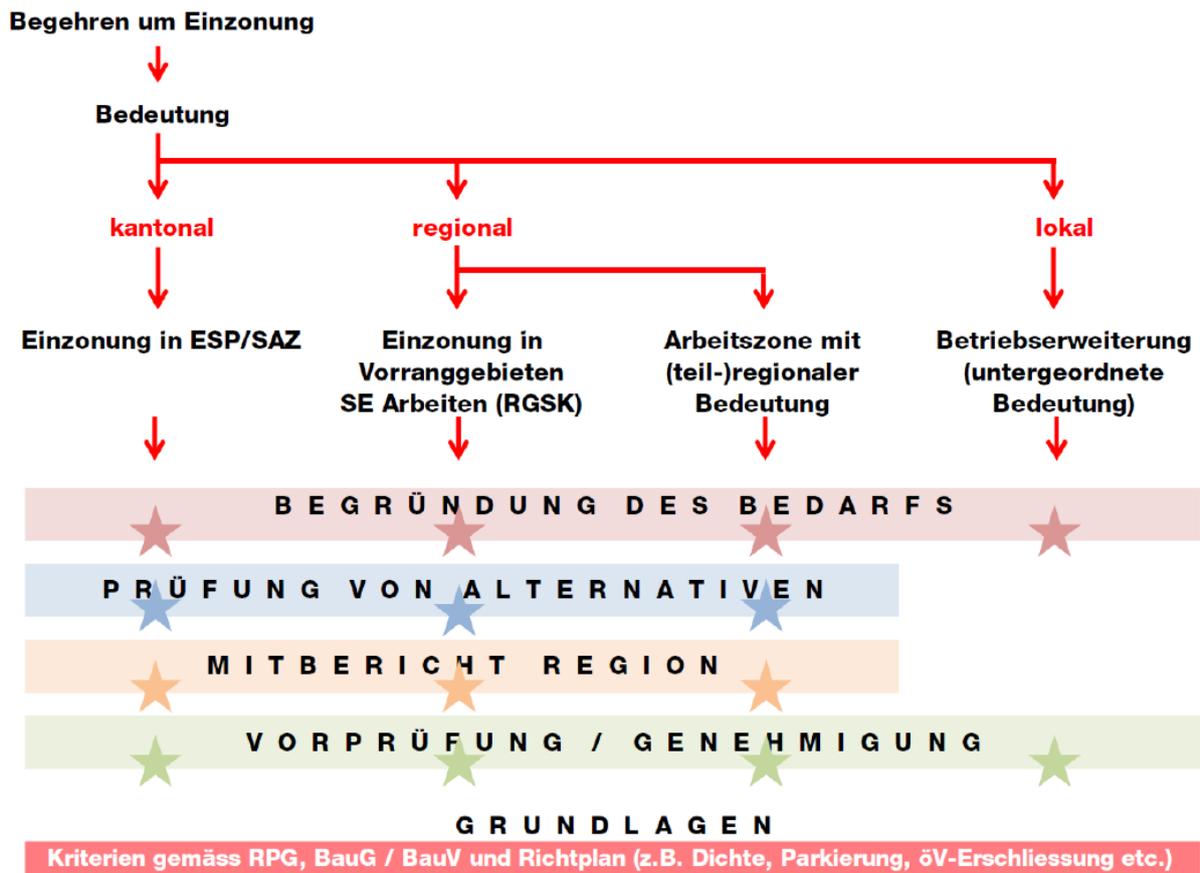


Abb. 2 Entscheidungs- und Vorgehensbaum zur Beurteilung von Einzonungsbegehren für Arbeitszonen

Die Einzonungsfläche an der Emmentalstrasse ist im RGSK 2021 als Vorranggebiete Siedlungserweiterung Arbeiten als Festsetzung im Zeithorizont A aufgeführt.

Um die im RGSK behördenverbindlich formulierten Ziele zur Schaffung von Arbeitsplätzen in der Region erreichen zu können, müssen insbesondere im mittleren und oberen Emmental neben der Innenentwicklung auch grössere, zusammenhängende Arbeitsgebiete für An- und Umsiedlungen neu geschaffen werden. Dieses regionale Ziel deckt sich auch mit dem Ziel der Gemeinde Lützelflüh, weiterhin ein starker Arbeitsplatzstandort zu sein.

Im neuen RGSK 2021 wurden alle bisherigen Vorranggebiete Siedlungserweiterung (Wohnen und Arbeiten) kritisch überprüft, weil die Anforderungen an eine Einzonung von Kulturland seit dem letzten RGSK erhöht wurden. In der Folge wurden 19 Gebiete aus dem RGSK gestrichen. Übrig blieben zwei Vorranggebiete Wohnen und vier Vorranggebiete Arbeiten.

Das Vorganggebiet Siedlungserweiterung Arbeiten an der Emmentalstrasse ist eine dieser vier Flächen und erfüllt als einziges in der erweiterten Agglomeration Burgdorf die Kriterien für eine Festsetzung. Durch diese im Rahmen des RGSK 2021 erfolgte Überprüfung ist der Bedarf aus regionaler Sicht gegeben.

Gemäss dem kantonalen Merkblatt Arbeitszonenbewirtschaftung sind für die Einzonung Alternativen zu prüfen und die Erfüllung weiterer Bedingungen ist dazulegen.

### Alternativenprüfung

Als Alternativen geprüft wurden unüberbaute Arbeitszonen in den sechs bestehenden Arbeitsschwerpunkten von regionaler Bedeutung zwischen Burgdorf und Langnau. Dieses Gebiet kann als «funktionaler Raum» um Lützelflüh betrachtet werden.

Arbeitsschwerpunkt von regionaler Bedeutung	Abwägung
Rüegsau Wintersey	EGK D/Keine: Die ÖV-Erschliessungsgüte soll nach Möglichkeit mit geeigneten Massnahmen im nächsten Angebotskonzept verbessert werden. Auf der bestehenden ZPP wird aktuell ein Projekt realisiert, die Fläche steht für An- und Umsiedlungen von regionaler Bedeutung nicht mehr zur Verfügung.
Rüegsau, Blaser	Dieser Arbeitsschwerpunkt ist fast vollständig genutzt. Eine kleinflächige Reserve von rund 2'200 m <sup>2</sup> ist noch vorhanden, diese ist jedoch bezüglich der Dimensionen nicht mehr von regionaler Bedeutung und kann als Reserve für bestehende Betriebe bezeichnet werden. Es stehen also keine Flächen für An- und Umsiedlungen von regionaler Bedeutung zur Verfügung.
Sumiswald, Fürtenmattstrasse Teil West	Die vorhandene Reserve von regionaler Bedeutung ist rund 4'500 m <sup>2</sup> gross. Die Fläche ist nicht mehr verfügbar (Landi Tankstelle mit Tankstellenshop). Es stehen keine Flächen für An- und Umsiedlungen von regionaler Bedeutung zur Verfügung.
Sumiswald, Fürtenmattstrasse Teil Südost	Die vorhandene Reserve von regionaler Bedeutung ist rund 8'150 m <sup>2</sup> gross. Im AZB-Tool ist «Fehlende Erschliessung / Baureife» als Realisierungshindernis erwähnt, eine Erschliessung bedarf weiterer Abklärungen.
Sumiswald, Eustrasse West	Zwei vorhandene Reserve von regionaler Bedeutung mit rund 7'900 m <sup>2</sup> und 1'100 m <sup>2</sup> . EGK E: Die ÖV-Erschliessungsgüte soll nach Möglichkeit mit geeigneten Massnahmen im nächsten Angebotskonzept verbessert werden. Die kleinere Fläche bietet zu wenig Platz für An- und Umsiedlungen von regionaler Bedeutung. Die grössere Fläche dient der Betriebserweiterung von zwei ortsansässigen, benachbarten Firmen. Es stehen also keine Flächen für An- und Umsiedlungen von regionaler Bedeutung zur Verfügung.
Lauperswil, Bomatt	EGK E: Die ÖV-Erschliessungsgüte, aber auch die Erschliessung mit dem MIV soll nach Möglichkeit mit geeigneten Massnahmen im nächsten Angebotskonzept verbessert werden. Die Gemeinde Lauperswil ist aktuell an der Erschliessungsplanung für dieses Gebiet. Die vorhandene Reserve von regionaler Bedeutung ist rund 17'600 m <sup>2</sup> gross.

Tab. 1 Alternativenprüfung zur Einzonung Emmentalstrasse

Im Untersuchungsperimeter stehen nur zwei weitere Flächen für An- und Umsiedlungen von Regionaler Bedeutung zur Verfügung (Lauperswil Bomatt und Sumiswald Fürtenmattstrasse). Beide liegen nicht innerhalb des Agglomerationsperimeters von Burgdorf und beide sind mangelhaft erschlossen. Sie stellen darum für An- und Umsiedlungen von regionaler Bedeutung keine gleichwertigen Alternativen zur Einzonung an der Emmentalstrasse dar.

### Bedarfsnachweis

Die Einzonungsfläche dient zu einem Teil den Erweiterungsbedürfnissen der direkt angrenzend Wüthrich AG. Die Wüthrich AG ist seit über 70 Jahren in der Gemeinde Lützelflüh als Lieferant im Bauhandel tätig. Mit der vorgesehenen Betriebserweiterung verfolgt die Wüthrich AG die folgenden Ziele: Sicherung und Erweiterung des Betriebs am heutigen Standort durch den Ausbau der Infrastruktur; Kapazitätserhöhung angesichts der grossen Bautätigkeit; Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit; Schaffung neuer Arbeitsplätze durch Erweiterung des Angebots; Schaffung effizienter Betriebsabläufe; Behebung von Verkehrsproblemen bei Anlieferungen mit LKWs an der Dorfstrasse.

Für die weiteren Flächen in der Arbeitszone Emmentalstrasse bestehen diverse weitere Interessen. Der Bedarfsnachweis kann somit aufgrund des aktuellen Bedarfs, der regionalen Bedeutung und der regional fehlenden Alternativen klar erbracht werden.

### Haushälterische Nutzung des Bodens

Bei der Einzonung von Kulturland muss grundsätzlich eine minimale Nutzungsdichte vorgegeben werden. Dem Gemeinderat von Lützelflüh ist der Kulturlandschutz ein grosses Anliegen. Da hier eine grosse Kulturlandfläche eingezont wird, wird als Mindestdichte eine Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.8 festgelegt. Die Nutzungsziffer liegt deutlich über der kantonalen Minimalanforderung von 0.5. Dies garantiert, dass die Arbeitszone haushälterisch genutzt wird.

### Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Bei der Einzonung von Kulturland für die Arbeitsnutzung gilt Art. 11d BauV, bei einer Fläche grösser 0.5 ha muss minimal die ÖV-Erschliessungsgüteklasse (EGK) D erreicht werden. Die Einzonungsfläche erfüllt diese Voraussetzungen. Sie liegt grösstenteils in der besseren EGK C und kleinflächig in der EGK D.

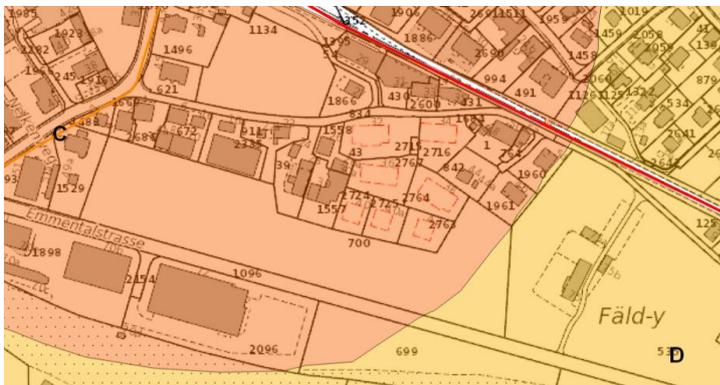


Abb. 3 ÖV-Erschliessungsgüteklasse Emmentalstrasse

## 3 Zonenplan- und Baureglementänderung

Aufgrund der vorgezogenen Behandlung dieser Einzonung zur laufenden Ortsplanungsrevision, wird eine Spezialzone «Arbeitszone Emmentalstrasse» geschaffen. Damit können die Festlegungen zum Gebiet (Höhen, Grenz- und Zonenabstände, Mindestdichte etc.) ohne Auswirkungen auf weitere Inhalte des Zonenplans- oder Baureglements aufgenommen werden.

### 3.1 Anpassung Zonenplan

Die Einzonung in die Arbeitszone Emmentalstrasse erfolgt auf einer Fläche von knapp 1.6 ha. Ein Änderungssperimeter (rot punktierte Linie) stellt die Fläche dar, welche im Zonenplan eine Änderung erfährt. Die Zonenplanänderung wird im ordentlichen Verfahren (das heisst mit öffentlicher Mitwirkung, kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Beschluss durch die Gemeindeversammlung) umgesetzt. Die öffentliche Mitwirkung sowie die kantonale Vorprüfung erfolgte im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision, die weiteren Verfahrensschritte erfolgen separat.

### 3.2 Anpassung Baureglement

Die einzelnen Bestimmungen zur Arbeitszone Emmentalstrasse werden im Baureglement mit einem neuen Artikel 5a «Arbeitszone Emmentalstrasse» festgelegt.

#### Abstände

Um einen haushälterischen Umgang mit dem Boden gewährleisten zu können, soll der Grenzabstand im Rahmen der Ortsplanungsrevision in Arbeitszonen auf 3.0 m reduziert werden. Um

vorliegend die Wohnqualität in den angrenzenden Wohn- und Mischzonen zu wahren, wird die Bestimmung aufgenommen, dass gegenüber von Wohnzonen oder gemischten Zonen für Gebäude ein Abstand von 6.0 m einzuhalten ist. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn kann auf diesen Zonenabstand verzichtet werden.

### **Mindestdichte**

Für Arbeitszonen gilt eine Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von mind. 0.5 als Orientierungsmass für die Nutzungsdichte. Die Arbeitszone an der Emmentalstrasse ist allerdings von regionaler Bedeutung, optimal erschlossen (ÖV und MIV) und somit für eine Nutzung mit vielen Arbeitsplätzen prädestiniert. Aus diesem Grund wird hier eine höhere Dichte vorgesehen, das minimale Mass der Nutzung wird auf GFZo 0.8 festgelegt. Im Baureglement wird diese Mindestdichte verbindlich über das gesamte Areal festgelegt. Bereits vor der Zonenplanänderung wurde zudem eine Parzellenbereinigung an der östlichen Seite vorgenommen, damit eine möglichst gut nutzbare Fläche entsteht.

## **4 Auswirkungen der Planung (Bericht nach Art. 47 RPV)**

### **4.1 Fruchtfolgefläche**

Fruchtfolgeflächen (FFF) sind landwirtschaftlich besonders wertvolle, vielseitig nutzbare und ertragreiche Kulturlandflächen. Sie umfassen ackerfähiges Kulturland (Ackerland und Kunstwiesen in Rotation sowie ackerfähige Naturwiesen).

#### **4.1.1 Standortnachweis**

Voraussetzung für die Beanspruchung von FFF ist nach der Regelung im BauG der Nachweis, dass der angestrebte Zweck ohne die Beanspruchung von FFF nicht sinnvoll erreicht werden kann. Dieser Nachweis erfolgt gemäss der kantonalen Arbeitshilfe «Umgang mit Kulturland in der Raumplanung» für Gewerbe-Einzonungen mit der Arbeitszonenbewirtschaftung. Die Arbeitszonenbewirtschaftung ist im Kapitel 2 thematisiert.

#### **4.1.2 Wichtiges kantonales Ziel**

Als zusätzliche Voraussetzung wird für die Beanspruchung von FFF verlangt, dass «ein aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Einzonung nicht sinnvoll erreicht werden kann». Art. 11f der kantonalen Bauverordnung (BauV) konkretisiert namentlich, was als ein aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel gilt. Spezifisch werden in der BauV unter Art. 11f Abs. 1 Bst. c die «als Festsetzung genehmigten Vorranggebieten Siedlungsentwicklung gemäss dem Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzepten (RGSK)» genannt. Vorliegend ist dies mit dem Eintrag im RGSK und dem Koordinationsstand «Festsetzung» der Fall.

#### **4.1.3 Sicherstellung einer optimalen Nutzung**

Das Baugesetz verlangt, dass die beanspruchten Flächen im Sinne der zentralen Ziele der Raumplanungsgesetzgebung optimal genutzt werden.

Mit der Lage der neu einzuzonenden Fläche ist die kompakte Anordnung des Siedlungsgebietes sichergestellt. Für die optimalen Nutzung des Bodens wird eine hohe minimale Dichte vorgesehen.

#### **4.1.4 Flächengleiche Kompensation**

Nach Art. 8b Abs. 4 BauG müssen durch Einzonung oder andere bodenverändernde Nutzungen beanspruchte FFF grundsätzlich kompensiert werden. Die Kompensation kann auf drei Arten erfolgen:

- Auszonung von Bauzonen mit Fruchtfolgequalität
- Erhebung von noch nicht inventarisierten Fruchtfolgeflächen
- Aufwertung von anthropogen degradierten Böden in Flächen mit FFF-Qualität



Typ	Bezeichnung	Untersuchungsfläche im FFF-Kataster bisher (m <sup>2</sup> )	Bestätigte FFF-Qualität (m <sup>2</sup> )
Einzung	5 (PN 700)	15'903 m <sup>2</sup>	–
Einzung (erfolgt im Rahmen der OPR)	4 (PN 1131, 1157, 1158, 2460)	6'020 m <sup>2</sup>	–
<b>Total Einzung</b>		<b>15'903 m<sup>2</sup></b>	–
<b>Bilanz</b>		<b>13'413 m<sup>2</sup></b>	

Tab. 2 Kompensationsbilanz FFF

Die Karten der vorgesehenen Kompensationsflächen sind in Abb. 5 ersichtlich und können im Detail der Beilage «Nachweis Kompensation Fruchtfolgeflächen» entnommen werden.

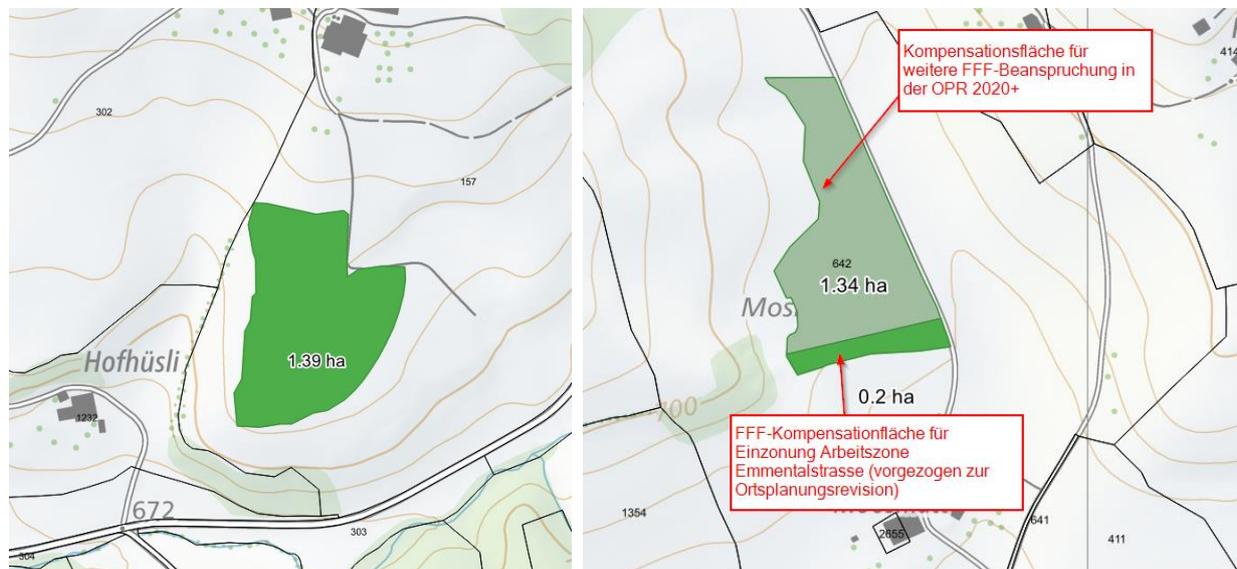


Abb. 5 FFF-Kompensationsflächen für Einzung Arbeitszone Emmentalstrasse (dunkelgrün) und für weitere Zonenplanänderungen im Rahmen der OPR 2020+ (olivgrün).

### Nachweis der FFF-Qualität der Kompensationsfläche

Die Flächen wurden für die Vorprüfung in der Beilage «Nachweis Kompensation Fruchtfolgeflächen» detailliert behandelt. Gemäss Fachbericht des LANAT, Fachstelle Boden im Rahmen der kantonalen Vorprüfung zur Ortsplanungsrevision, erfüllen diese Kompensationsflächen die Bedingungen.

### Umgang mit Biodiversitätsflächen

Die beanspruchten Fruchtfolgeflächen werden randlich entlang der östlichen Parzellengrenzen von ca. 58 m<sup>2</sup> Biodiversitätsförderflächen überlagert.

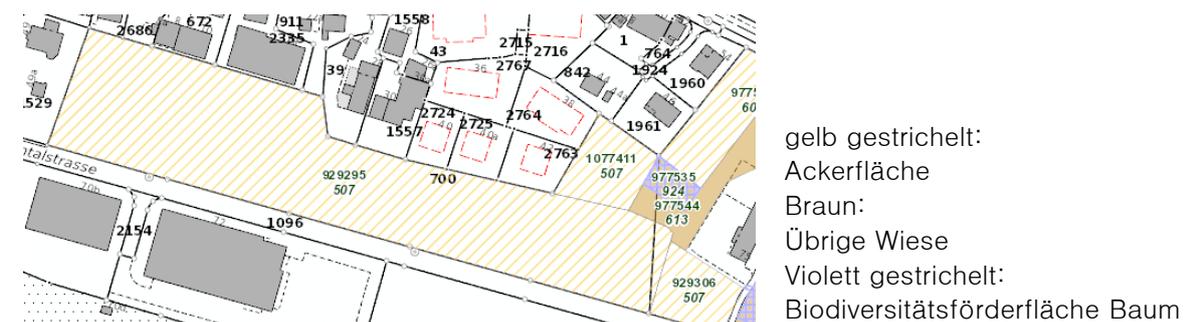


Abb. 6 Ausschnitt landwirtschaftliche Kulturen 2022 (Quelle: Geoportal Kanton Bern)

Wie in den nachstehenden Luftbildern zu erkennen ist, trennt ein Landweg die übrige Wiese von den Bäumen, die als Biodiversitätsflächen ausgeschieden sind. Es handelt sich um eine Planungsgenauigkeit des BFF-Perimeters. Ersatzmassnahmen sind nicht erforderlich.

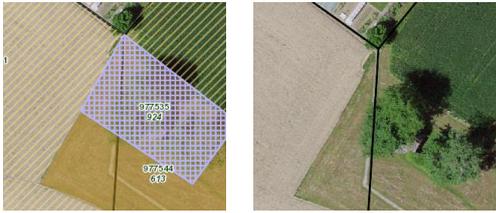


Abb. 7 Ausschnitt landwirtschaftliche Kulturen 2022 inkl. Luftbild (Quelle: Geoportal Kanton Bern)

### Stellungnahme der Standortgemeinde der vorgesehenen neuen FFF

Der Gemeinderat von Lützelflüh heisst die Kompensation der Fruchtfolgeflächen gut. Ein Teil der Kompensationsflächen wird für die vorliegende Einzonung Arbeitszone Emmentalstrasse genutzt, die restlichen Flächen für Einzonung Kentaur AG, welche im Rahmen der Ortsplanungsrevision erfolgt.

## 4.2 Nachbarschaft

Die geplante Einzonung grenzt im Norden an die Wohn- und Gewerbezone, im Westen an die Kernzone, im Süden an die Kantonsstrasse bzw. Arbeitszone b und im Osten an die Landwirtschaftszone.

Die Grenzabstände in der Spezialzone Emmentalstrasse richten sich nach den anderen Arbeitszonen im Gemeindegebiet gemäss dem aktuellen Bearbeitungsstand der Ortsplanungsrevision (3 m Grenzabstand). Gegenüber von Wohn- und Mischzonen wird der minimale Abstand für Gebäude auf 6.0 m erhöht. Zudem erfolgt die Erschliessung gemäss dem Planungsvertrag durch eine rückwärtige Erschliessung, welche einen zusätzlichen Puffer zu den Nachbarn schafft. Eine zusätzliche Erhöhung der Grenzabstände widerspricht dem Interesse einer haushälterischen Bodennutzung. Die Lärm- und Luftimmissionsgrenzwerte gegenüber der Umgebung müssen eingehalten werden.



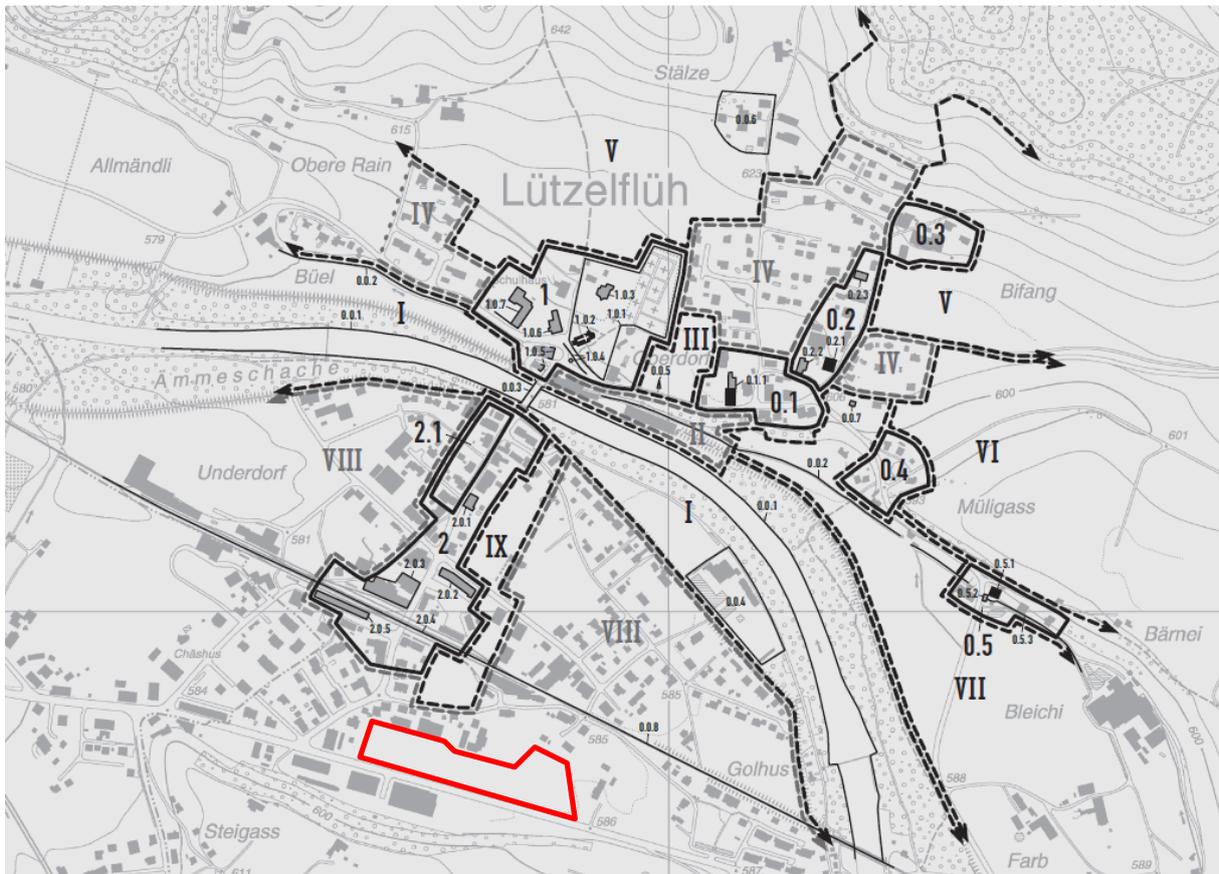


Abb. 9 Übersicht ISOS-Gebiet Lützelflüh (rot: Standort Einzonung Emmentalstrasse)

## 5 Mehrwertabgabe und Sicherstellung der Verfügbarkeit

**Mehrwertabgabe:** Die Einzonung untersteht der Mehrwertabgabe. Die Mehrwertabgabe richtet sich nach dem gültigen Mehrwertabgabereglement der Gemeinde Lützelflüh. Die Höhe des Planungsbedingten Mehrwerts wird im Planungsverfahren durch einen Schätzer nach anerkannten Methoden bestimmt, vor der öffentlichen Auflage werden die Betroffenen über die Höhe des Mehrwerts informiert. Nach der Genehmigung der Zonenplanänderung wird den Betroffenen die Mehrwertabgabeverfügung eröffnet.

**Rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit:** Für die rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit des Baulands gemäss Art. 126a ff BauG erfolgt eine vertragliche Bauverpflichtung. Sollte das Land nicht innert 10 Jahren ab Rechtskraft überbaut sein, hat sich die Gemeinde damit ein Kaufrecht gesichert.

## 6 Verfahren

Die Anpassung erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 58ff BauG.

### 6.1 Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung der Ortsplanungsrevision fand vom 06.01.2022 bis 11.02.2022 statt. Am 19. Januar 2022 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung zur Ortsplanungsrevision statt. Im Zusammenhang mit der Arbeitszone Emmentalstrasse sind die Mitwirkungseingaben gemäss Anhang 1 eingegangen, der Umgang damit ist ebenfalls im Anhang 1 aufgeführt.

### 6.2 Vorprüfung

Der kantonale Vorprüfungsbericht zur Ortsplanungsrevision ging am 09.05.2023 ein. Im Zusammenhang mit der Einzonung der vorliegenden Arbeitszone wurden keine wesentlichen Vorbehalte geäussert. Die Vorbehalte hinsichtlich Nachweise zur Kompensation der FFF sowie der rechtlichen Sicherstellung von Bauland konnten umgesetzt werden, wobei diese mit einer vertraglichen Bauverpflichtung erfolgt anstelle der vom AGR genannten bedingten Einzonung.

#### 5.4 Entwicklung von Arbeitszonen

##### 5.4.1 Einzonung Emmentalstrasse

Mit der Einzonung soll auf der Parzelle Nr. 700 eine neue Arbeitszone geschaffen werden. Gemäss dem regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) ist die Fläche als Vorranggebiet Siedlungserweiterung Arbeiten mit dem Koordinationsstand Festsetzung eingetragen. Die Einzonung betrifft Fruchtfolgefläche im Umfang von 1.6 ha, welche zu kompensieren ist. Die notwendigen Nachweise sind im Genehmigungsverfahren zu erbringen. **(H)** Gemäss dem FB des LANAT, Fachstelle Boden sind die vorgeschlagenen Kompensationsflächen in Ordnung.

Die rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit ist darzulegen, gemäss dem RGSK hat dies mittels einer bedingten Einzonung nach Art. 126c BauV zu erfolgen. **(GV)**

Abb. 10 Auszug Vorprüfungsbericht betreffend Einzonung Arbeitszone Emmentalstrasse

### 6.3 Öffentliche Auflage

folgt

### 6.4 Beschluss

folgt

### 6.5 Genehmigung

folgt

### Anhang 1: Mitwirkungsbericht (aktualisiert gemäss Entscheiden nach der Vorprüfung)

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Bemerkungen	Entscheid
6, 7	<p>Die Mitwirkenden befürchten grössere Einschränkungen für ihre Parzellen aufgrund der Einzonung der südlich liegenden Parzelle 700 in die Arbeitszone. Es werden die folgenden Bedingungen / Forderungen an die weitere Planung gestellt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Einzonung soll anstelle in eine Arbeitszone b (Fh t 13 m) in eine Arbeitszone d (Fh t 7 m) erfolgen.</li> <li>▪ Es wird beantragt, dass zusätzlich ein Streifen Land erworben werden kann, um einen zusätzlichen Puffer zu schaffen.</li> <li>▪ Es wird beantragt, dass ein einseitiges Näherbaurecht erteilt wird, damit unterirdische Bauten, Hecken und Zäune direkt an die Grenze gestellt werden können.</li> <li>▪ Der Minderwert der eigenen Liegenschaft aufgrund der Einzonung ist zu entschädigen.</li> </ul>	<p>Mit einer Einzonung in die Arbeitszone d wäre die Fh t tiefer als in der angrenzenden 2-geschossigen Mischzone, welche eine Fh t von 9.0 m aufweist.</p> <p>Es besteht kein Anspruch auf eine Entschädigung aus materieller Enteignung. Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts sind allfällige Wertminderungen aufgrund von Zonenplanänderungen in der Umgebung entschädigungslos, sofern sie nicht zu einem schweren Eingriff in die Eigentumsrechte führen. Die Parzelle kann weiterhin gemäss den Bestimmungen der Wohn- und Gewerbezone 2 genutzt werden.</p>	<p>Eine Einzonung in die Arbeitszone d mit einer Fh t von 7.0 m kommt für den Gemeinderat nicht in Frage, damit wäre eine optimale Nutzung sowohl im Produktions- als auch im Dienstleistungsbereich nicht möglich.</p> <p>Die Gemeinde prüft, ob die gesetzten Ziele der optimalen Nutzung mit einer Reduktion der Höhen immer noch erreicht werden können, eine 3-geschossige Bauweise + Dachausbau/Attika wird für Dienstleistungsgebäude aber auf jeden Fall angestrebt. Die Gemeinde wird eine Planungsvereinbarung mit den Grundeigentümern der Einzonungsfläche eingehen, in welcher die Lage der Erschliessung und gewisse Rahmenbedingungen geregelt sind.</p> <p><b>Nachtrag nach kantonaler Vorprüfung:</b> Auf eine Reduktion der Höhenmasse wurde verzichtet, die vorgesehenen Masse ermöglichen eine optimale Ausnutzung der Parzelle.</p>
8	<p>Die GH von 16m ist überrissen und zu redimensionieren.</p>		<p>Die Gemeinde prüft, ob die gesetzten Ziele der optimalen Nutzung mit einer Reduktion der Höhen immer noch erreicht werden können, eine 3-geschossige Bauweise + Dachausbau/Attika wird für Dienstleistungsgebäude aber auf jeden Fall angestrebt.</p> <p><b>Nachtrag nach kantonaler Vorprüfung:</b> Auf eine Reduktion der Höhenmasse wurde verzichtet,</p>

			<p>die vorgesehenen Masse ermöglichen eine optimale Ausnutzung der Parzelle.</p>
<p>23</p>	<p>Die Mitwirkenden beantragen für die Parzelle 700 einen Grenzabstand von mind. 10 m gegenüber der Wohnzone und eine Reduktion der Gesamthöhe von 16 m auf maximal 12 m. Zudem ist auch die Gebäudelänge angemessen zu beschränken.</p>		<p>Mit einem Grenzabstand von 10 m wäre die Bebaubarkeit sehr stark eingeschränkt, die 6 m Grenzabstand gegenüber den angrenzenden Zonen werden als verhältnismässig erachtet.</p> <p>Die Gemeinde wird eine Planungsvereinbarung mit den Grundeigentümern der Einzonungsfläche eingehen, in welcher die Lage der Erschliessung und gewisse Rahmenbedingungen geregelt sind. Aktuell wird davon ausgegangen, dass es hier eine rückwärtige Erschliessung geben wird, welche einen zusätzlichen Puffer zu den Nachbarn schafft. Dies ist jedoch Gegenstand von laufenden Abklärungen und noch nicht verbindlich.</p> <p>Die Gemeinde prüft, ob die gesetzten Ziele der optimalen Nutzung mit einer Reduktion der Höhen immer noch erreicht werden können, eine 3-geschossige Bauweise + Dachausbau/Attika wird für Dienstleistungsgebäude aber auf jeden Fall angestrebt.</p> <p><b>Nachtrag nach kantonaler Vorprüfung:</b> Auf eine Reduktion der Höhenmasse wurde verzichtet, die vorgesehenen Masse ermöglichen eine optimale Ausnutzung der Parzelle.</p>