

Revision der Ortsplanung



Präsentation Mitwirkungsveranstaltung

Präsentation

- Rückblick auf bisheriges Planungsverfahren
- Überblick Planungsinstrumente und Änderungen
- Auswirkungen der Planung
- Weiteres Vorgehen, Ablauf der Mitwirkung

Rückblick auf bisheriges Planungsverfahren

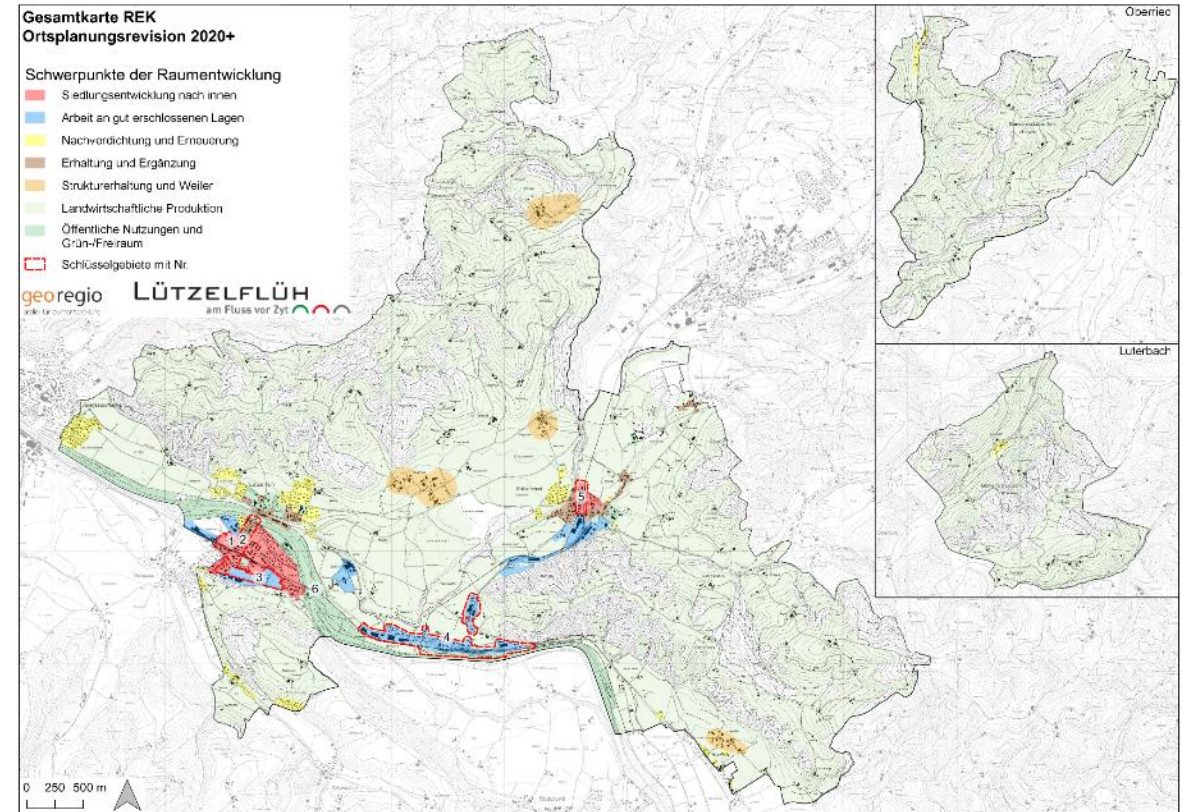
Ablauf Planungsverfahren

- Raumentwicklungskonzept mit Workshop Frühling – Sommer 2020
- Entwurfsphase Sommer 2020 – Ende 2021
 - Gespräche mit Eigentümer/innen von Baulandreserven
 - Verhandlungen bezgl. Anträgen zu Zonenplanänderungen
 - Informationsveranstaltungen, Informationsschreiben
 - Entwicklung neue Planungsinstrumente an 14 Ausschusssitzungen
- Konsolidierung 2022
- Beschluss 2023

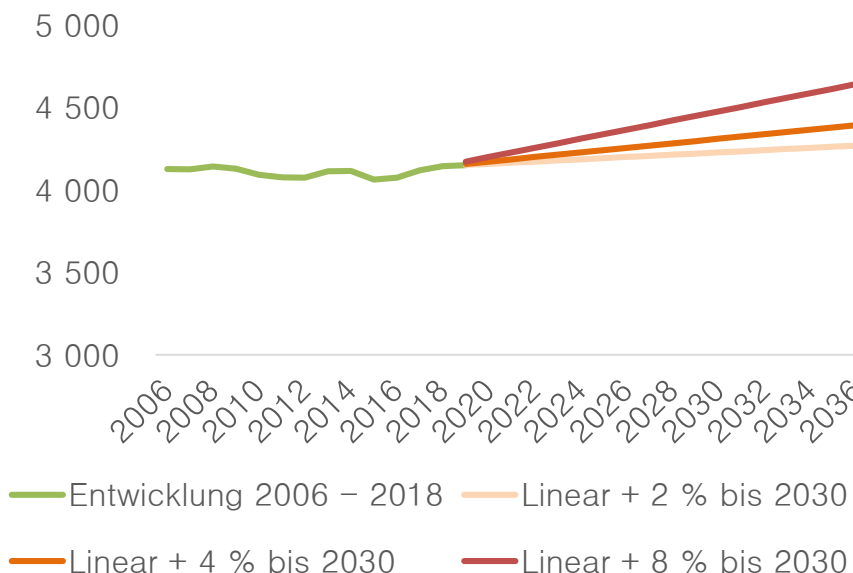
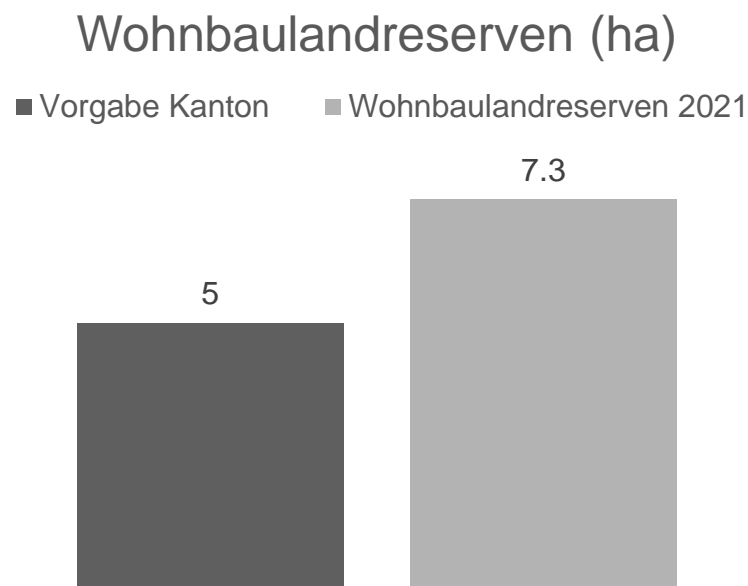


REK: Ziele für die Ortsplanung

- Ressourcen und Handlungsmöglichkeiten für zukünftige Generationen erhalten
- Tiefes, aber nachhaltiges Wachstum
- Wohnen und arbeiten in Lützelflüh
- Vogelperspektive bleibt unverändert
- Schwerpunkte setzen in Schlüsselgebieten



Rahmenbedingung Wohnbaulandbedarf



Keine Neueinzonungen von unüberbautem Land im Rahmen der Ortsplanungsrevision ohne Kompensation (Auszonung)

Überblick Planungsinstrumente und Änderungen

Gegenstand der Ortsplanungsrevision 2020+

Grundeigentümerverbindlich

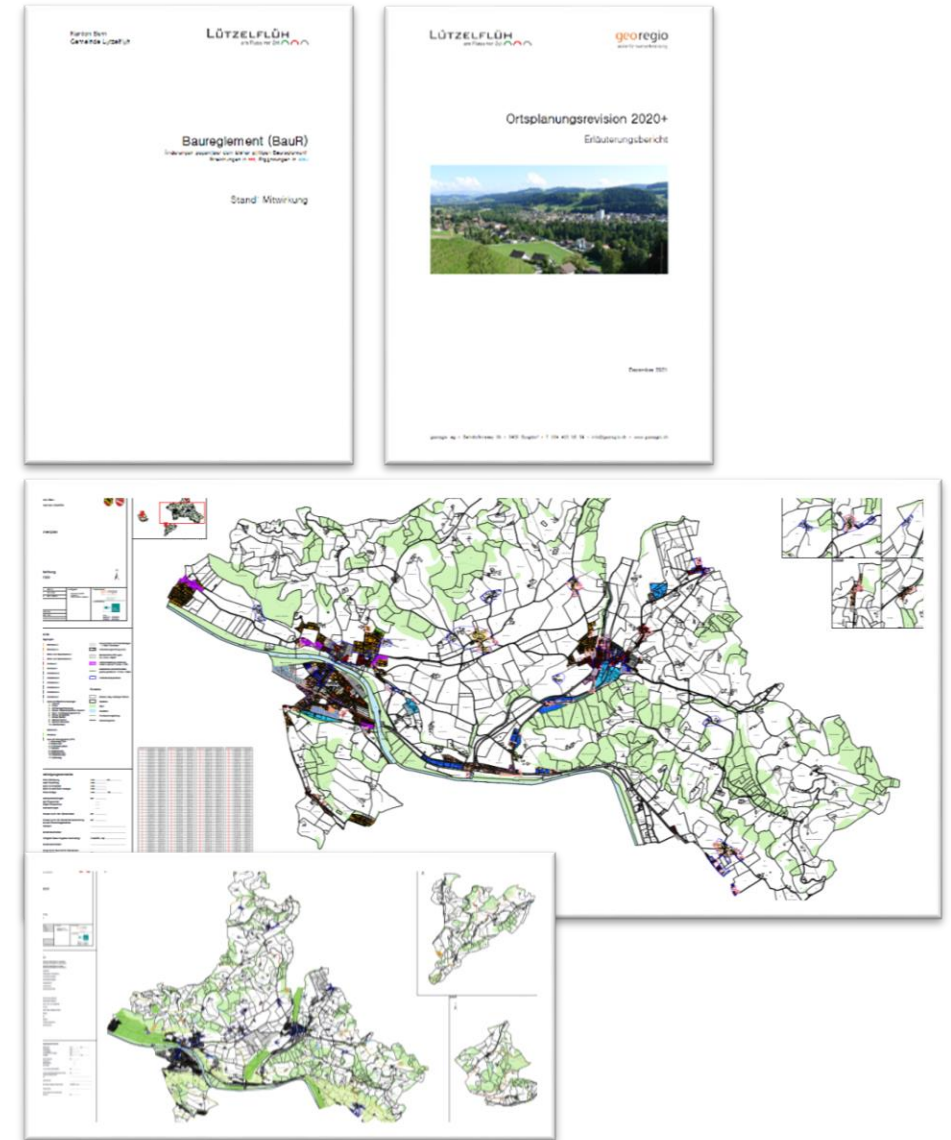
- Baureglement
- Zonenplan
- Schutzplan
- Zonenplan Naturgefahren
- *Änderung Zonenplan Gewässerraum*
- *Änderung UeO Unterdorf*

Behördenverbindlich

- Richtplan Fusswegnetz

Weiteres

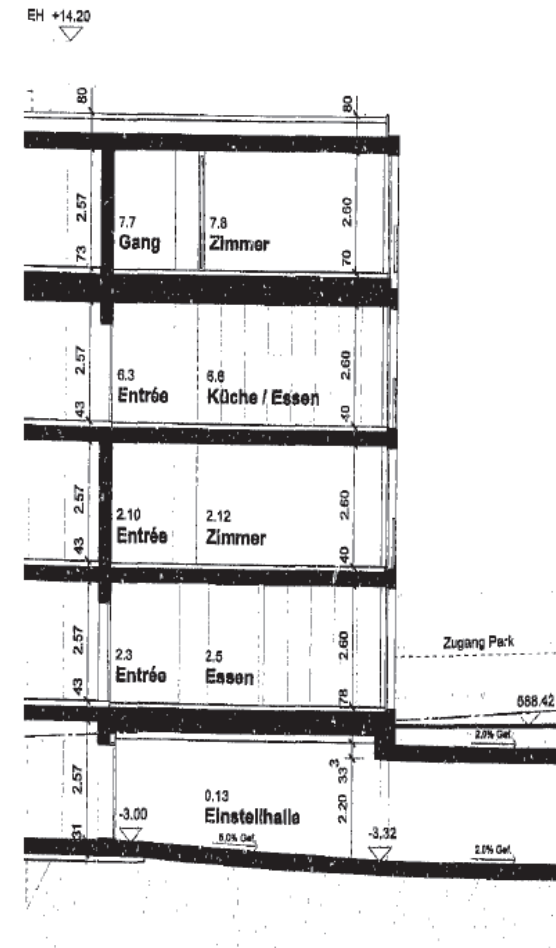
- Erläuterungsberichte mit Beilagen
- Inventarplan



Baureglement

Rückblick Teilrevision Baureglement

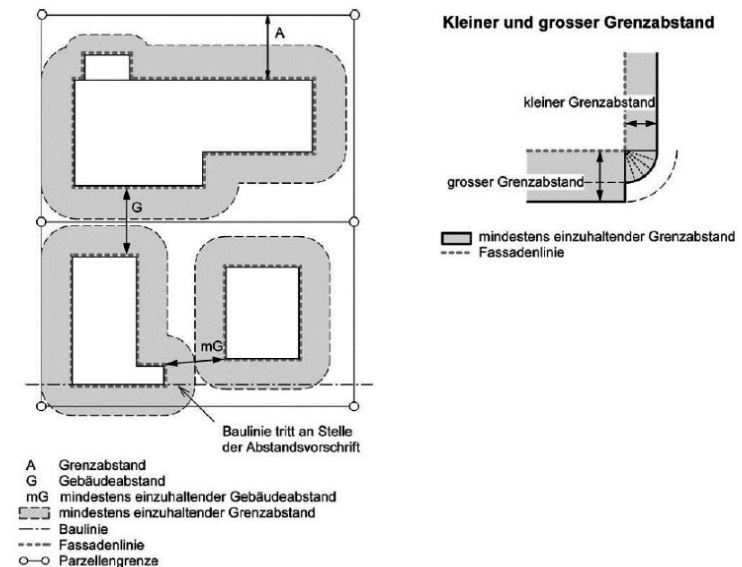
- 2020 wurde das teilrevidierte Baureglement genehmigt
- Anpassung der Begriffe und Messweisen
- Keine materiellen (inhaltlichen) Änderungen



Änderungen am Baureglement

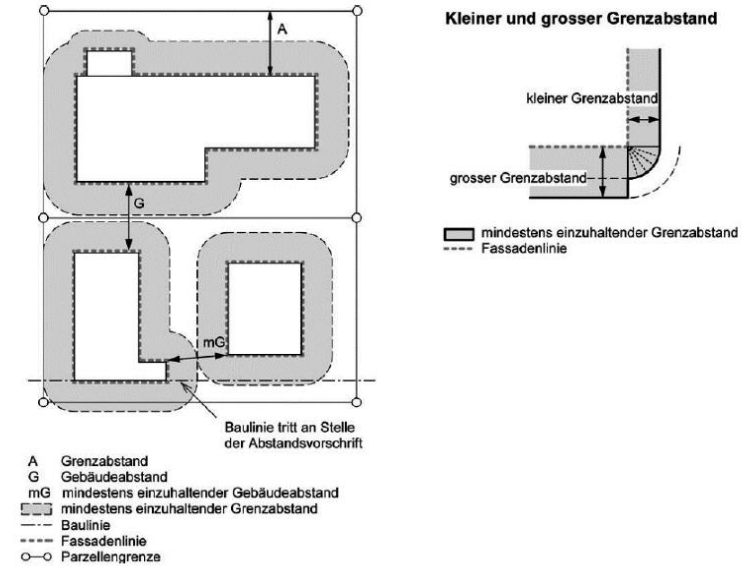
- Alle Änderungen sind im Baureglement markiert.
- Änderungen sollen einen massgeblichen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen leisten.
- Alle Festlegungen wurden unter diesem Gesichtspunkt überprüft.

(~~Streichungen in rot~~ / Ergänzungen in blau)



Abstandsvorschriften und Gebäudelängen

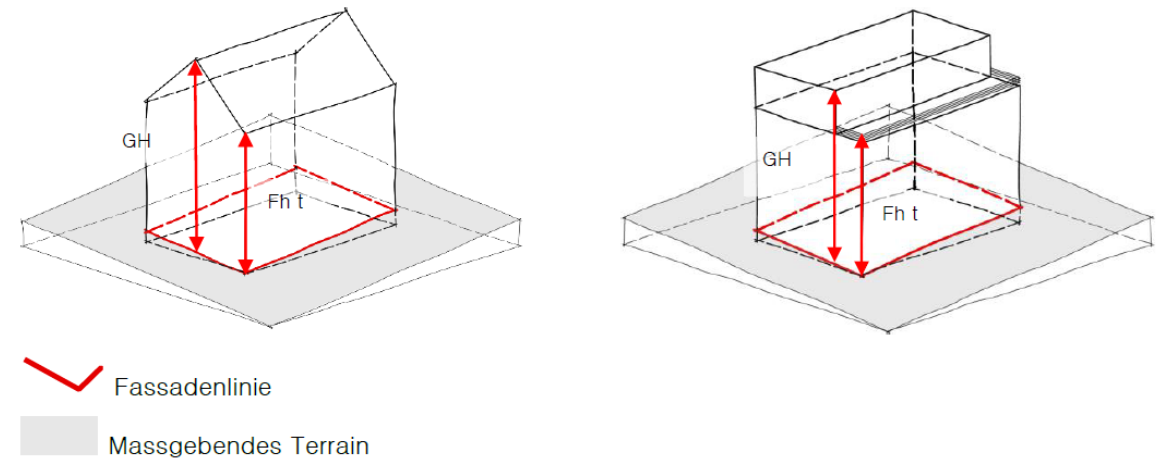
- Reduktion kleiner Grenzabstand in allen Zonen auf 3.0 m (bisher 4m/5m)
- Reduktion grosser Grenzabstand in allen Zonen auf 6.0 m (bisher 8m/10m)
- Kein grosser Grenzabstand, wenn dieser an einer Strasse zu liegen kommt.
- Unterschreitung Gebäudeabstand um 1/3 mit Zustimmung Nachbar ohne Ausnahme.
- Maximale Gebäudelänge ist neu generell 35 m (ausser in Arbeitszonen)



Höhenvorschriften

- Leichte Erhöhung der zulässigen Fassadenhöhen, insb. in Mischzonen (höheres 1. Geschoss für Gewerbenutzungen)
- Neu Gesamthöhe in allen Zonen, um überhohe Dachfirste zu verhindern.

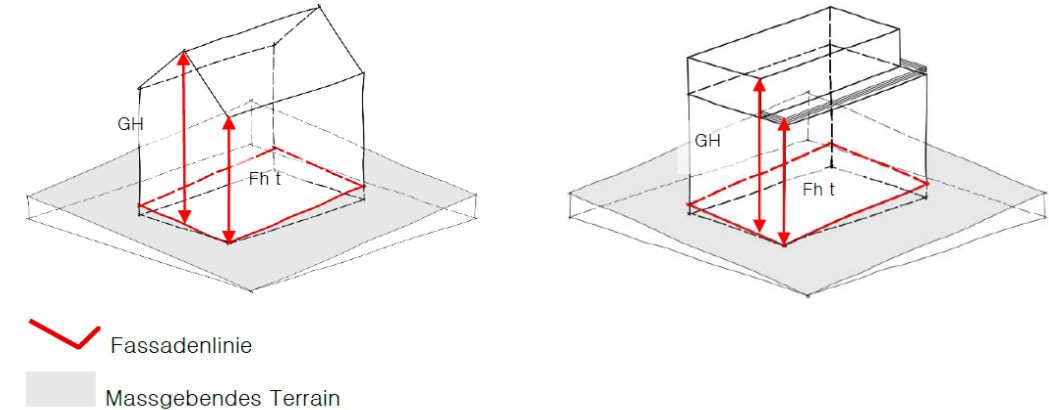
Skizze Fassadenhöhe, Gesamthöhe (Art. 14, 15 BMBV):



Gestaltungsvorschriften

- Neu sind auch in der Dorfzone und Kernzone für Gebäude mit 1 Vollgeschoss Flachdächer zulässig.
- Die zulässige Breite von Dachaufbauten wird wie in der Nachbargemeinde Hasle auf 3/4 der Dachlänge erhöht.

Skizze Fassadenhöhe, Gesamthöhe (Art. 14, 15 BMBV):



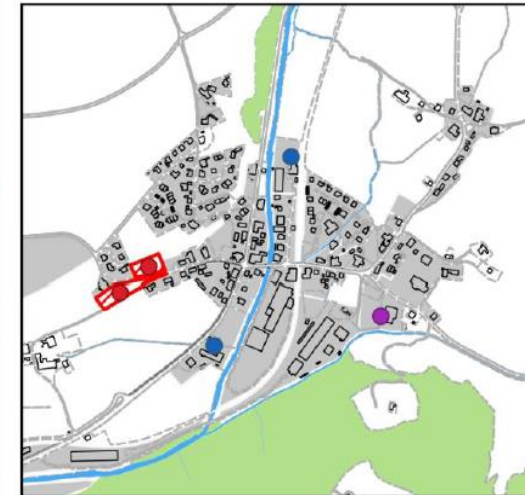
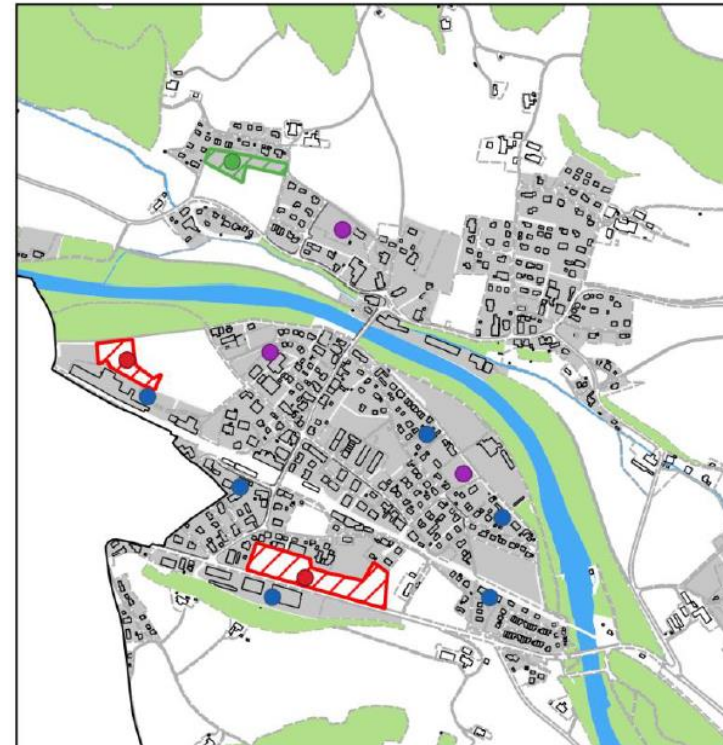
Zonenplan

Überblick der Änderungen

- Übersichtsplan der wichtigsten:
 - Auszonung
 - Einzonungen
 - Aufzonungen
 - Umzonungen

- Weitere Änderungen
 - Überprüfung aller UeO/ZPP
 - Festlegung von Mindestdichten

- Insgesamt rund 60 Zonenplanänderungen (inkl. kleinen Korrekturen / Arrondierungen)



Wichtigste Zonenplanänderungen

- Auszonung
- Einzonung
- Aufzonung
- Umzonung

Auszonungen

- Hauptauszonung «Am Rain» mit gut 0.5 ha auf Antrag Grundeigentümer
- Restliche Auszonungen aufgrund schlechter Baumöglichkeiten auf den Grundstücken.
- Die betroffenen Grundeigentümer wurden über die vorgesehenen Auszonungen informiert.
- Schafft Spielraum: Kompensation für Einzonungen an besser geeigneten Standorten.



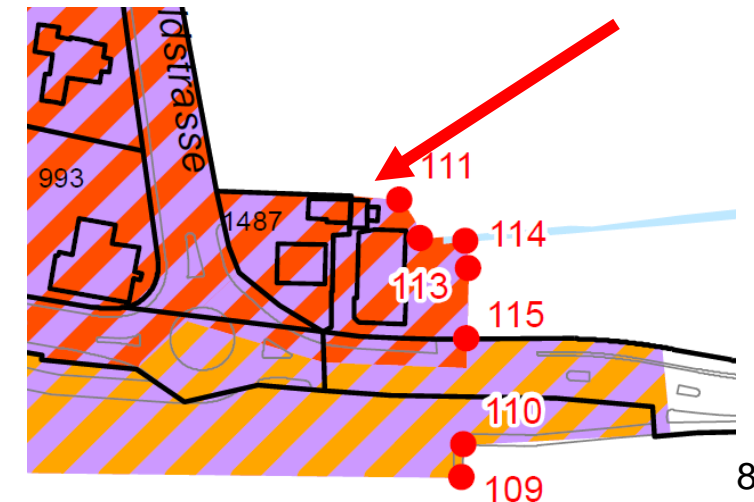
Auszonungen von WMK-Zonen

Parzelle Nr.	Fläche	Anrechenbar
2636	5638 m ²	5638 m ²
1930	836 m ²	–
601	2061 m ²	2061 m ²
350	443 m ²	443 m ²
Summe		8142 m ²

Einzonung weitgehend überbautes Gebiet

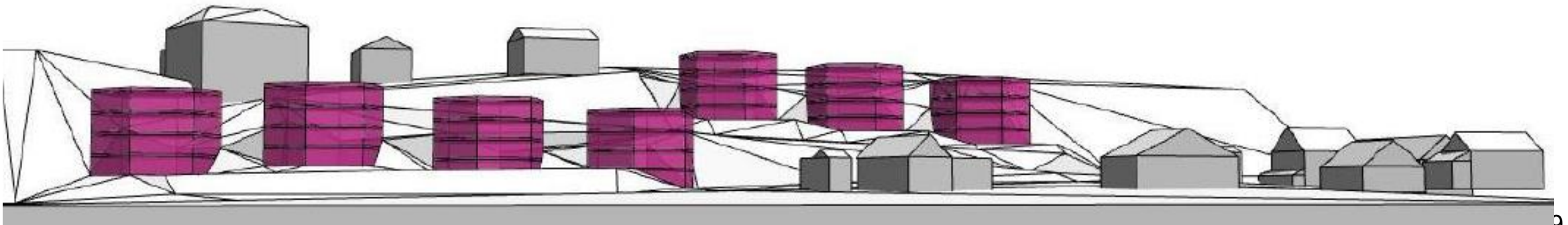
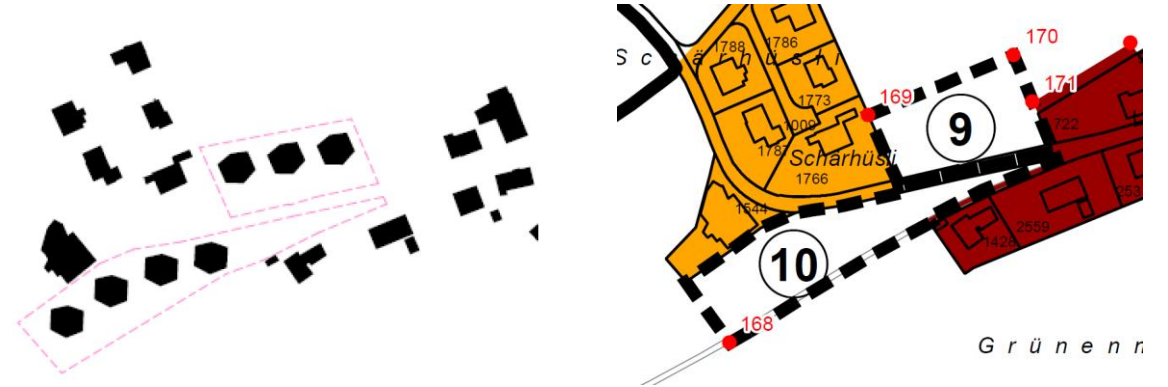
- Einzonung von rund 12 (Teil-)Grundstücken mit bestehenden Gebäuden in die Wohn- / Misch- und Gewerbezone.
- Keine Ausnahme nötig für «Bauen ausserhalb der Bauzone» sondern Bauen nach Baureglement.
- Verbesserte Nutzungsmöglichkeiten gegenüber der Landwirtschaftszone.
- Einzonungen erfolgen nur auf Antrag der betroffenen Grundeigentümer/innen.

LÜTZELFLÜH
 am Fluss vor Zyt



Einzonung ZPP 9/10

- Einzonung Hangbereich in Grünenmatt
- Keine Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen, landwirtschaftlich schwierig zu bewirtschaften.
- Zwei Grundeigentümer/innen
- Richtprojekt über beide Parzellen zur Ermittlung der Rahmenbedingungen für die Zone mit Planungspflicht

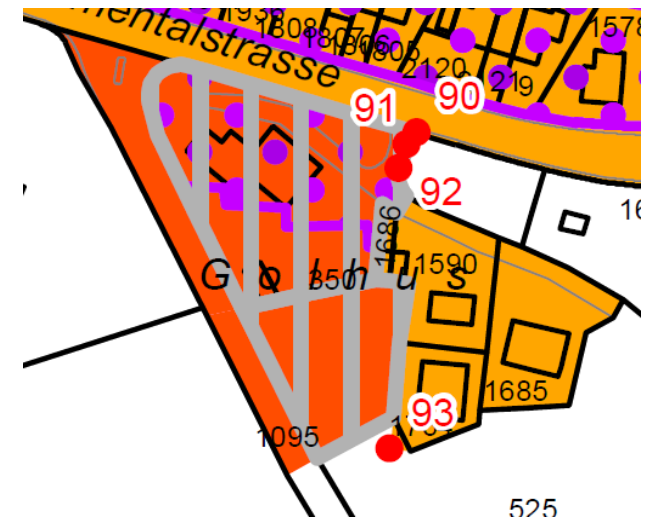
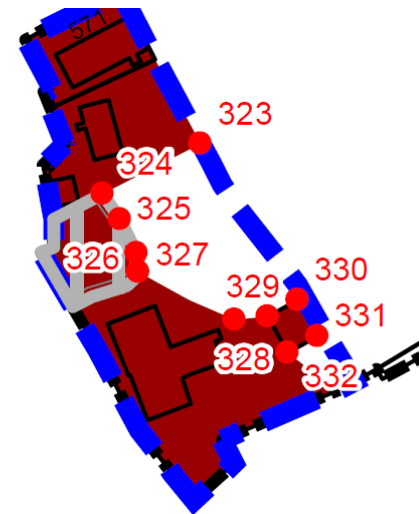


Weitere Einzonungen von Wohnzonen

- Weitere kleinflächige Einzonungen auf Antrag von Grundeigentümer/innen.
- Werden mit Auszonungen kompensiert.

Einzonungen von WMK-Zonen

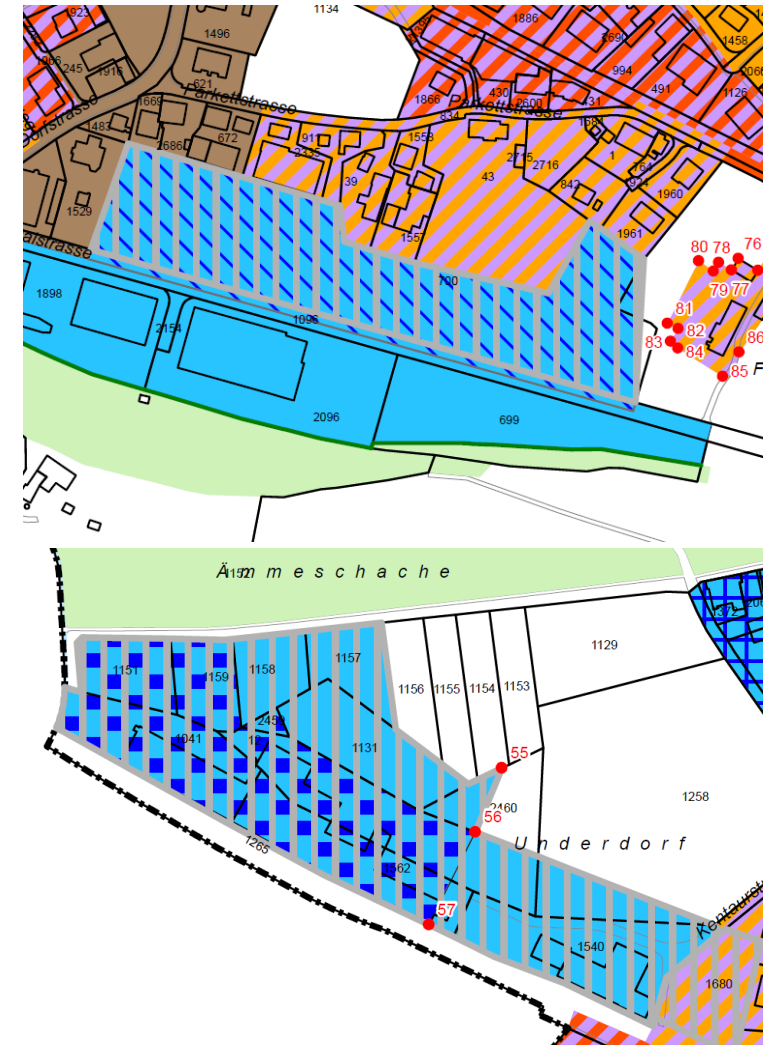
Parzelle Nr.	Fläche
2245	444 m ²
535	291 m ²
371	447 m ²
800	2217 m ²
644	3091 m ²
350	840 m ²
Summe	7330 m ²



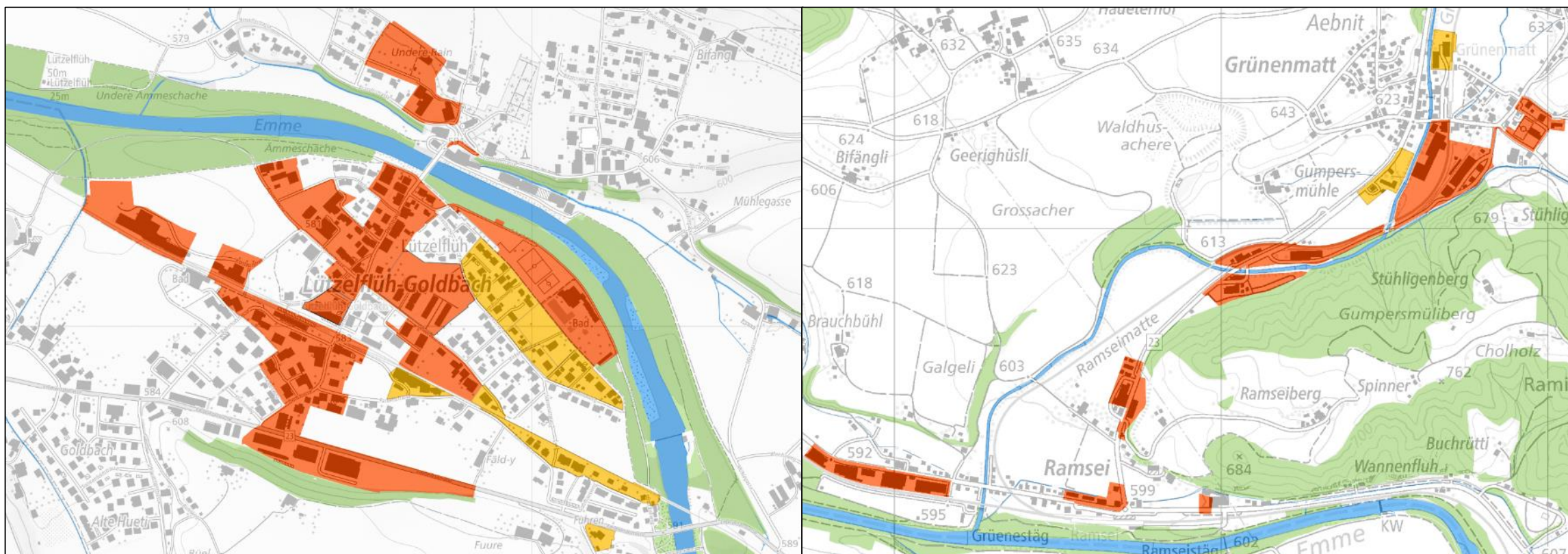
Einzonung Arbeitszonen

- Einzonung Emmentalstrasse:
 - Einzonung der Arbeitszone von regionaler Bedeutung an der Emmentalstrasse.
 - Eines von nur vier Vorranggebieten Siedlungserweiterung Arbeiten im Emmental.
 - Optimale Erschliessung mit Nähe zum Bahnhof und Emmentalstrasse.
 - Hohe Nutzungsdichte wird sichergestellt.

- Einzonung Kentaur
 - Einzonung für die Sicherstellung der Betriebsentwicklung in den nächsten 5 Jahren.
 - Gestützt auf Bedarfsnachweis mit Richtprojekt der Kentaur.
 - Hohe Nutzungsdichte wird sichergestellt.



Aufzonungen in Wohn-, Misch- und Kernzonen



3 oder mehr Geschosse bestehend

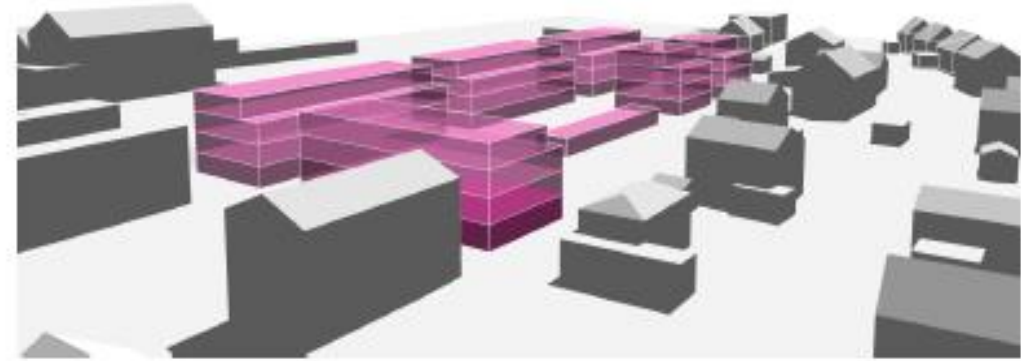
Vorgeschlagene Aufzonungen

+1 Geschoss in WMK

Umzonung ZPP Dammweg

- Grössere Baulandreserve
- Grundeigentumsverhältnisse verhindern heute eine effiziente Bebauung
- Richtprojekt auf Initiative des Gemeinderats für eine Überbauung mit integriertem Kindergarten
- Grosses zusätzliches Nutzungspotential
- Umzonung in ZPP verbunden mit Aufzonung in 3-geschossige Zone

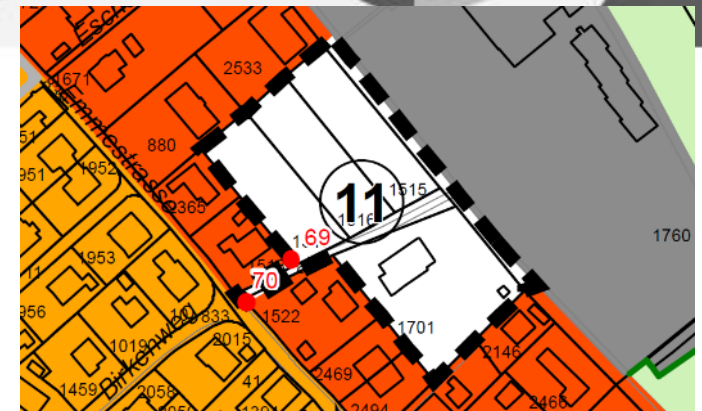
LÜTZELFLÜH
am Fluss vor Zyt



Ansicht West



Ansicht Süd

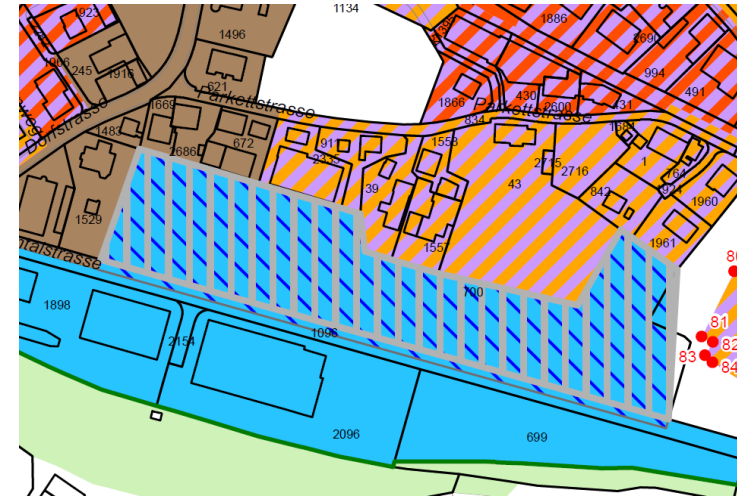


Festlegung von Mindestdichten für Baulandreserven und Neueinzonungen

- Festlegung von Mindestdichten (GFZo) für alle grösseren Baulandreserven
 - Abhängig von räumlichen Voraussetzungen 0.3 – 0.7 GFZo (über 0.5 nur in ZPP)
 - Für Arbeitszonenreserven generell 0.5 GFZo

- Graue Schraffur im Zonenplan zeigt betroffene (Teil-)Parzellen

- Eintrag im Baureglement definiert Nutzungsmass



4 Auf den im Zonenplan entsprechend schraffierten Parzellen(teilen) ist eine Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo¹ als Mindestdichte einzuhalten²:

Parzelle Nr.	GFZo
799, 2712	0.3
207, 350, 494, 604, 877, 1040, 1250, 1591, 1661, 1680, 1877, 1988, 2138, 2245, 2634	0.45
12, 371, 535, 700, 1041, 1131, 1151, 1157, 1158, 1159, 1258, 1540, 1562, 2459 2460	0.5

Weilerzonen

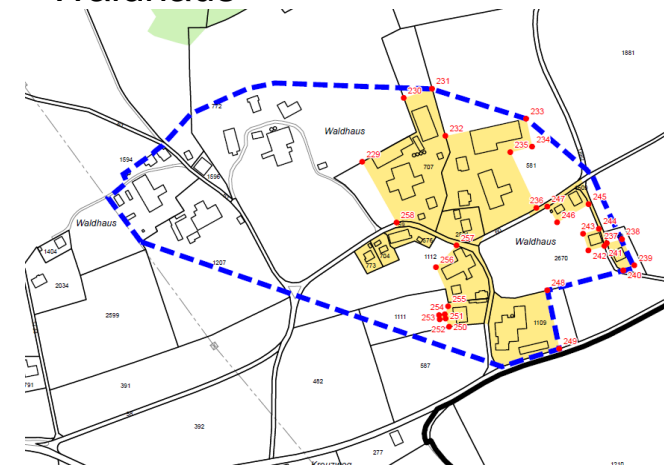
- Einzonung von 4 Weilerzonen
 - Andere Weiler geprüft, erfüllen kantonale Kriterien nicht.

- Zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten:
 - neue An- und Kleinbauten möglich
 - Hauptgebäude können umgenutzt werden (insbesondere in Ranflüh)
 - Restliche Weiler sind im «Streusiedlungsgebiet», wo Hauptgebäude ohnehin umgenutzt werden können

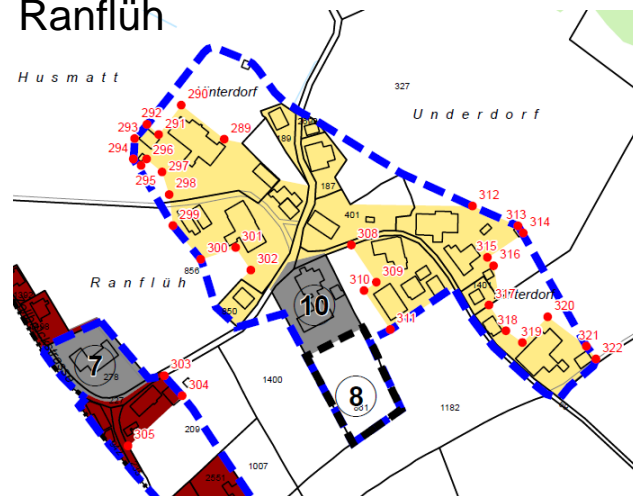
Schufelbüel



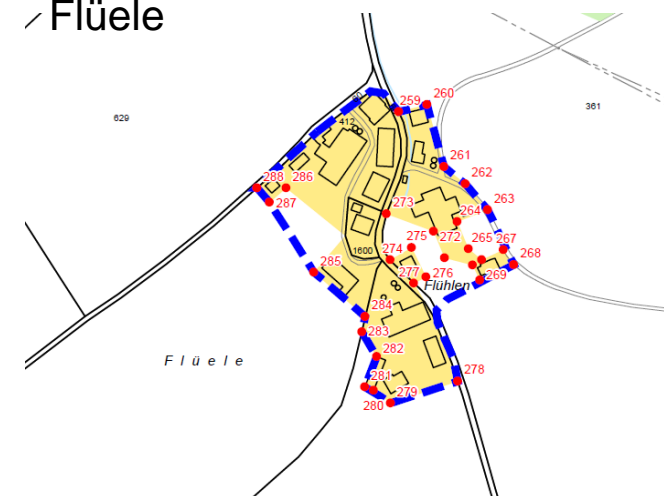
Waldhaus



Ranflüh



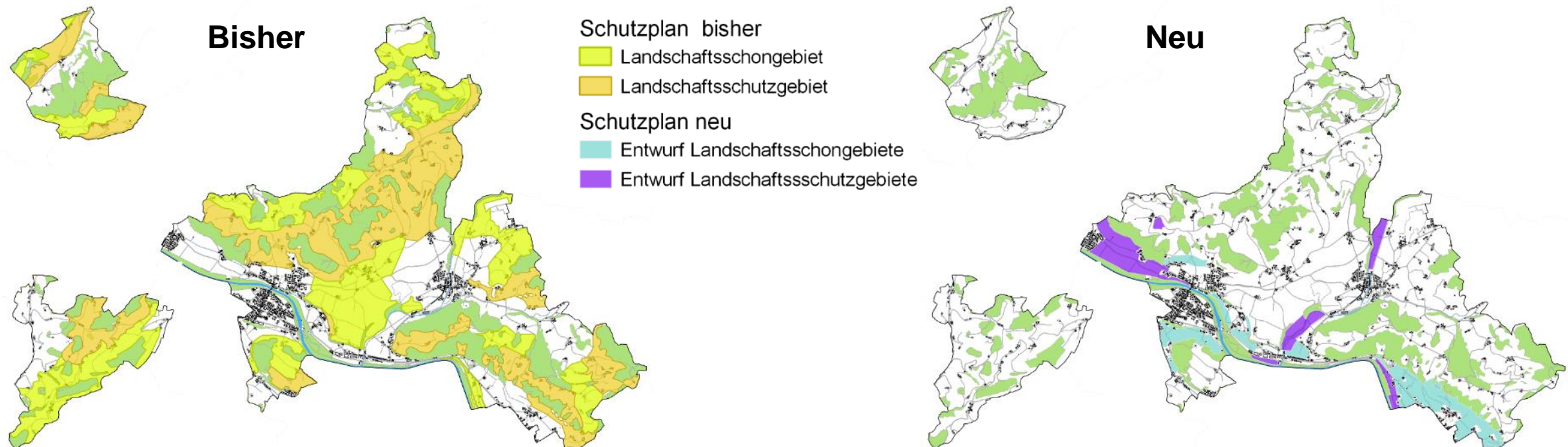
Flüele



Schutzplan

Umsetzung Regionaler Teilrichtplan Landschaft

- Der Regionale Richtplan macht Vorgaben zu Landschaftsschutz- und -schongebieten
- Die Gebiete müssen in der Ortsplanung umgesetzt werden.
- Führt zu einer grundsätzlichen Änderung der Landschaftsschutz- und -schongebiete.



Weitere Inhalte Schutzzonenplan

- Historische Verkehrswege
 - Einzelbäume (bisher 242 Bäume z.T. ohne speziellen Wert, neu nur noch 39 landschaftsprägende Bäume)
 - Archäologische Schutzgebiete
 - Feucht- und Trockenstandorte
 - Ortsbildschutzperimeter
-
- Eintrag im Schutzplan und Artikel im Baureglement

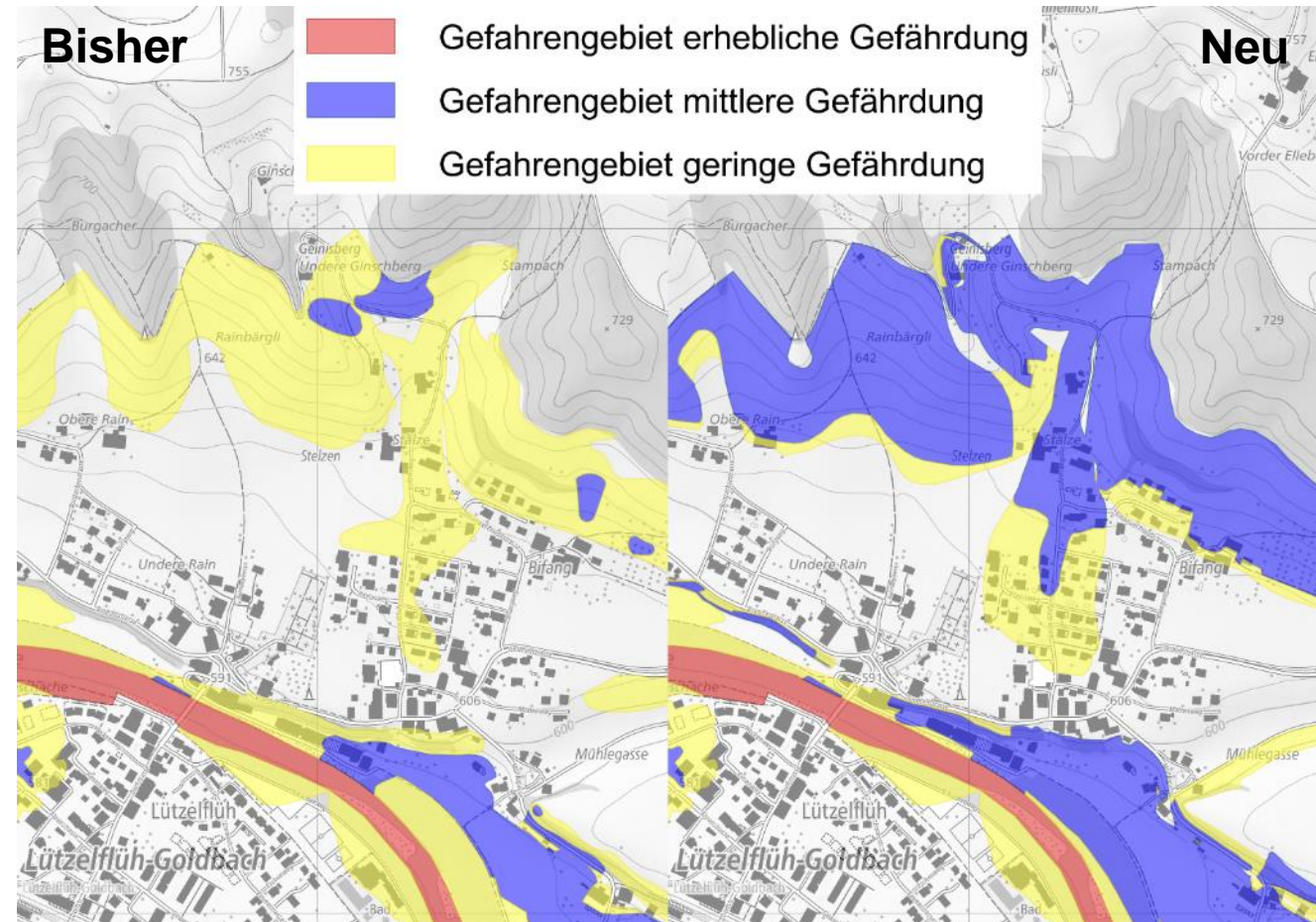
Festlegungen

-  Historische Verkehrswege von regionaler Bedeutung mit Substanz und viel Substanz
-  Historische Verkehrswege von lokaler Bedeutung mit Substanz und viel Substanz
-  Einzelbäume
-  Archäologische Schutzgebiete
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Landschaftsschongebiet
-  Trockenstandorte
-  Feuchtstandorte
-  Ortsbildschutzperimeter

Weitere Planungsinstrumente

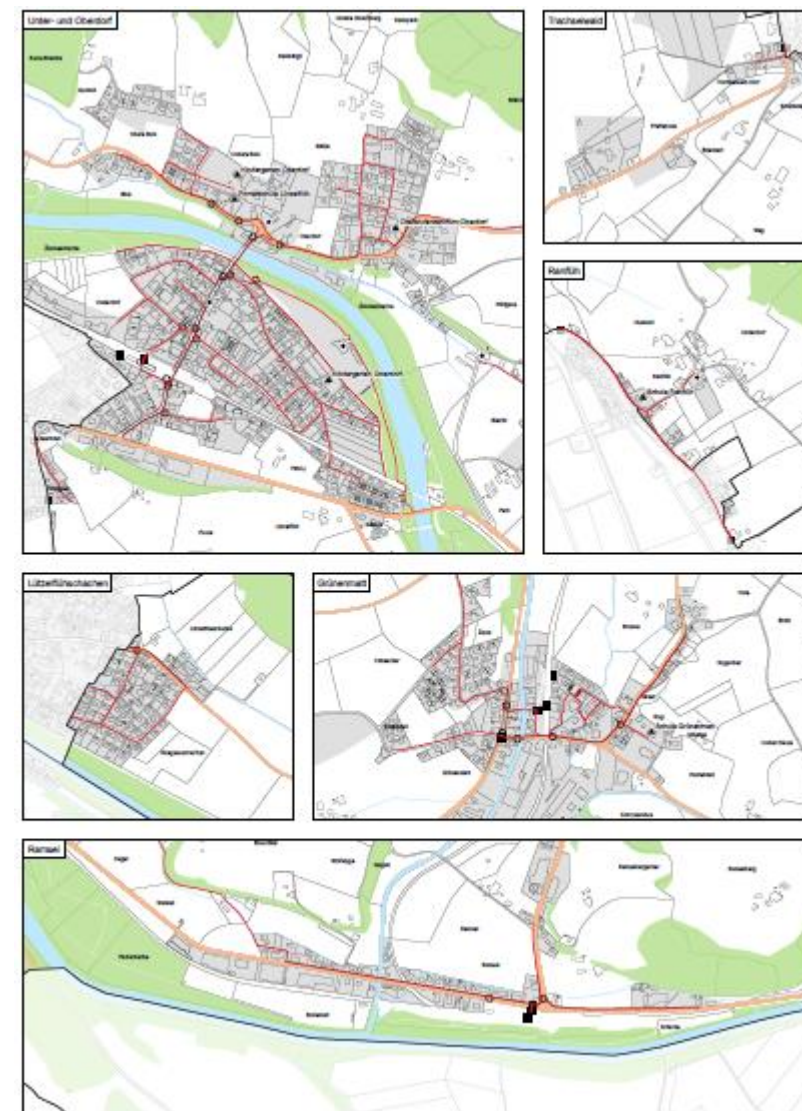
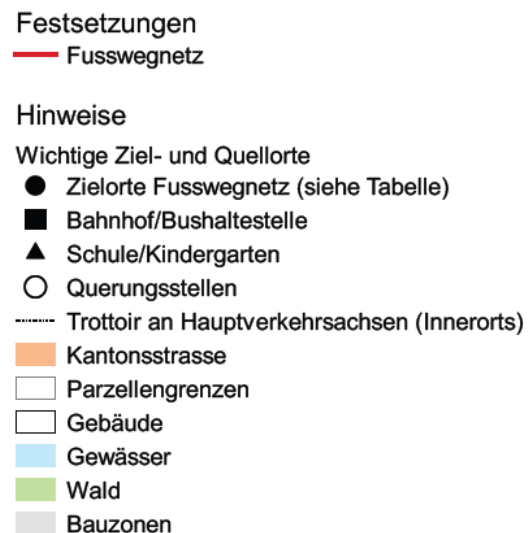
Umsetzung revidierte Gefahrenkarte

- Die revidierte Gefahrenkarte wird grundeigentümerverbindlich im Zonenplan umgesetzt.
- Aufgrund der neuen Erkenntnisse zur Gefahrensituation muss noch für mindestens drei Grundstücke eine Auszonung geprüft werden. Die Abklärungen laufen.
- Die Information über die neue Gefahrenkarte folgt in geeigneter Form auch noch separat.



Richtplan Fusswegnetz

- Nur für Behörden verbindlich.
- Der Richtplan legt zusätzlich zum kantonalen Sachplan Wanderwege fest, welche Strassen und Wege dem Gesetz über die Fuss- und Wanderwege FWG unterstellt sind.
- Diese Verbindungen sollen langfristig offen gehalten werden.



Aufhebung von Planungsinstrumenten

- Mit der neuen baurechtlichen Grundordnung werden das alte Baureglement und die alten Zonenpläne aufgehoben
- Bei dieser Gelegenheit wird das Planverzeichnis auch bereinigt und alte Strassenpläne, Richtpläne und Überbauungspläne werden aufgehoben, soweit sie nicht mehr nötig sind.
- Die aufgehobenen Planungen sind im Baureglement und im Erläuterungsbericht aufgeführt.



Sicherstellung der Verfügbarkeit von Einzonungen

- Der Kanton verlangt bei Einzonungen oder grösseren Umzonungen zwingend eine «Sicherstellung der Verfügbarkeit»
- Mit diesen Massnahmen wird die Baulandhortung verhindert:
 - **Kaufrecht** für Gemeinde wenn zu lange nicht gebaut wird
 - Angeordnete **Bauverpflichtung** (Lenkungsabgabe wenn zu lange nicht gebaut wird)
 - **Bedingte Einzonung** (Entschädigungsloser Rückfall in die Landwirtschaftszone wenn zu lange nicht gebaut wird)
- Die Frist ist typischerweise 15 Jahre, wird aber im Einzelfall festgelegt.



Mehrwertabgabe

- Mehrwertabgabe gemäss Reglement der Gemeinde Lützelflüh (Beschlussen an der Gemeindeversammlung vom 26.11.2018)
- Es gelten die folgenden Abgabesätze:
 - **Einzonungen:** 35% / 40% / 45%
(zeitlich ansteigend)
 - **Umzonungen:** 25%
(nur bei Umzonungen aus Zonen ohne Wohnnutzung in Zonen mit Wohnnutzung)
 - **Aufzonungen:** keine Mehrwertabgabe
- **Fälligkeit:** Bei Überbauung oder Veräusserung

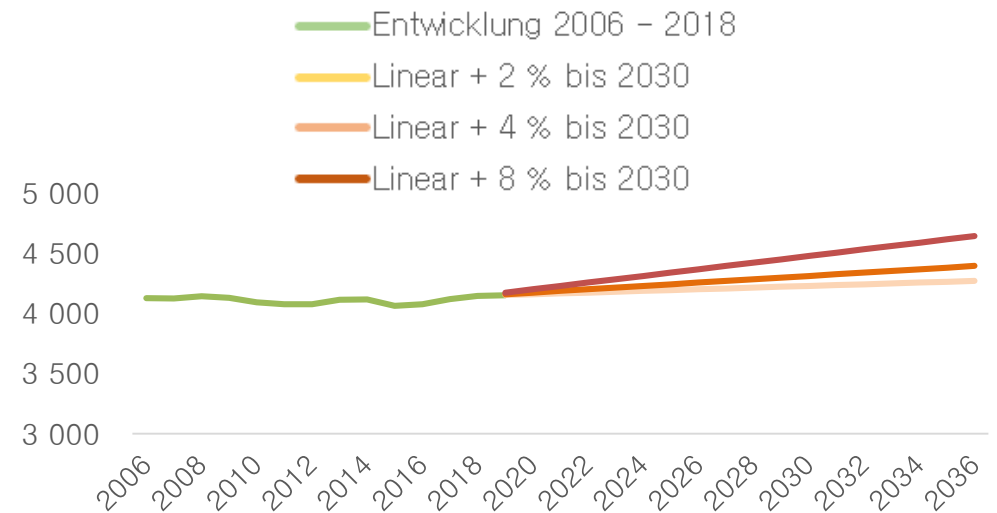


Auswirkungen der Ortsplanung

Auswirkungen der Ortsplanung

- Mit der OPR ausreichende (verfügbare) Reserven, um das prognostizierte Bevölkerungswachstum über 15 Jahre hinaus aufzunehmen.
- Mit den neuen Arbeitszonen wird auch eine Entwicklung der Arbeitsplätze erreicht
 - «Wohnen und Arbeiten» in Lützelflüh
- Die Massnahmen der OPR stellen sicher, dass die Reserven optimal genutzt werden.
- Die Gemeinde wird mit dem Wachstum noch stärker (Sub-)Zentrumsfunktionen übernehmen.

Reserven und Potentiale bis 2030	Total ca. 690 RN		
Reserven in unüberbauten Bauzonenreserven	560 RN		
Reserven in überbauten Gebieten durch Massnahmen (bis 2030)		82 RN	
Nutzungspotential durch flächengleiche Aus-/Einzonungen			48 RN



Weiteres Vorgehen und Ablauf der Mitwirkung

Weiteres Vorgehen

- Mitwirkung (läuft) 6. Januar – 11. Februar 2022
- Öffentliche Veranstaltung (heute) 19. Januar 2022
- Auswertung Mitwirkung, Überarbeitung Februar – März 2022
- Kantonale Vorprüfung ab Ende April 2022
- Bereinigung, Mehrwertschätzungen, Vertragliches anschliessend
- Beschluss vorauss. Sommer 2023

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Haben Sie Fragen oder Bemerkungen?

