

Herzlich Willkommen

Informationsanlass

- **Ortsplanungsrevision 2020+**
- **Kindergartenprojekt**

Mittwoch, 20. August 2025, 19.00 Uhr

Ortsplanungsrevision 2020+



Information zur öffentlichen Auflage

- Rückblick auf Planungsverfahren & Ziele der Ortsplanungsrevision
- Überblick Planungsinstrumente und Änderungen
- Weiteres Planungsverfahren

Rückblick auf bisheriges Planungsverfahren

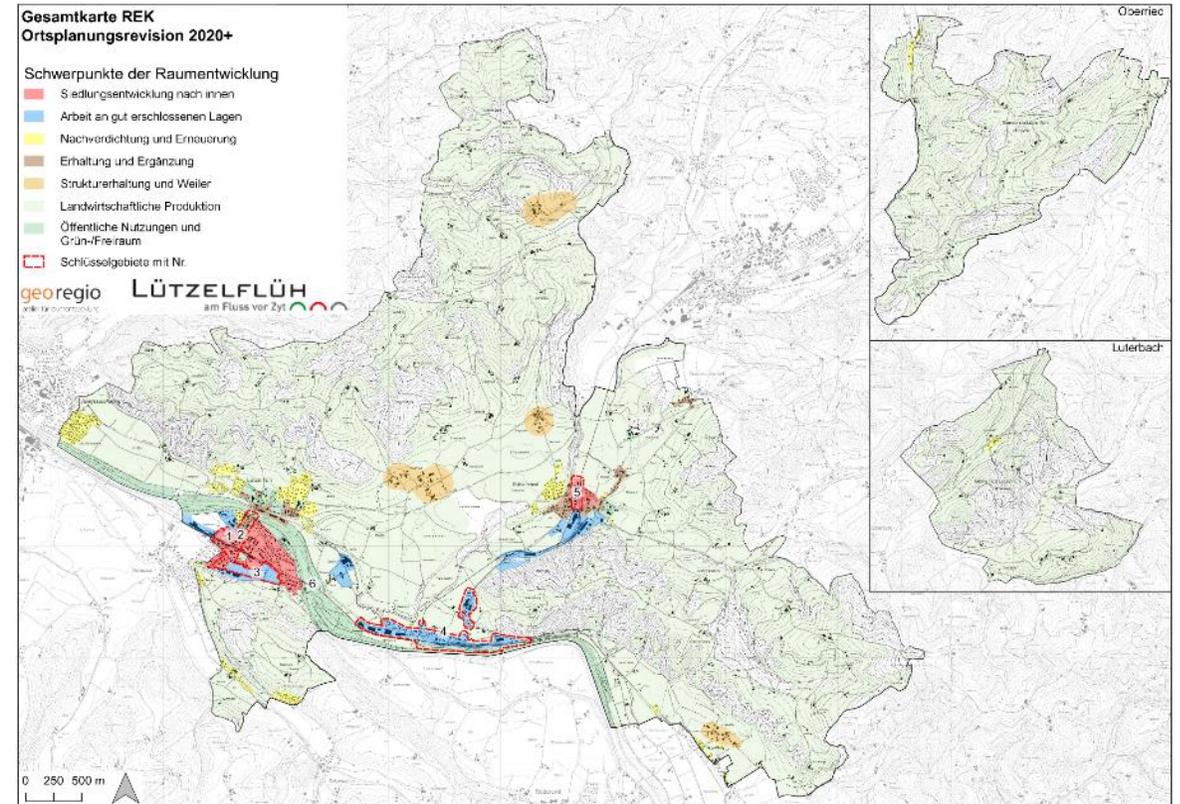
Ablauf Planungsverfahren

- Raumentwicklungskonzept mit Workshop Frühling – Sommer 2020
- Entwurfsphase Sommer 2020 – Ende 2021
- Mitwirkung, Anpassungen Frühling 2022
- Vorprüfung 1 & 2 2023 – 2025
 - Vorzug einzelner dringender Anpassungen
- Öffentliche Auflage Herbst 2025
- Beschluss Winter 2025/2026

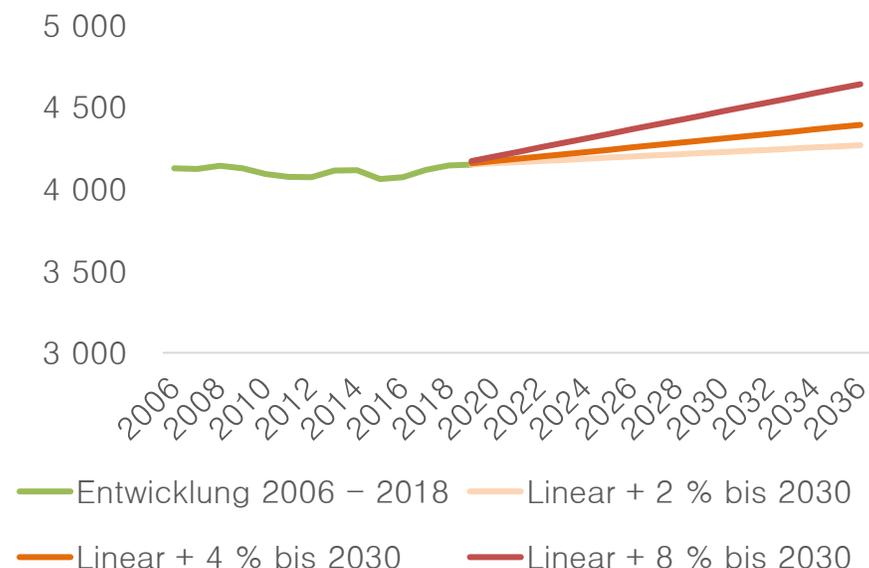
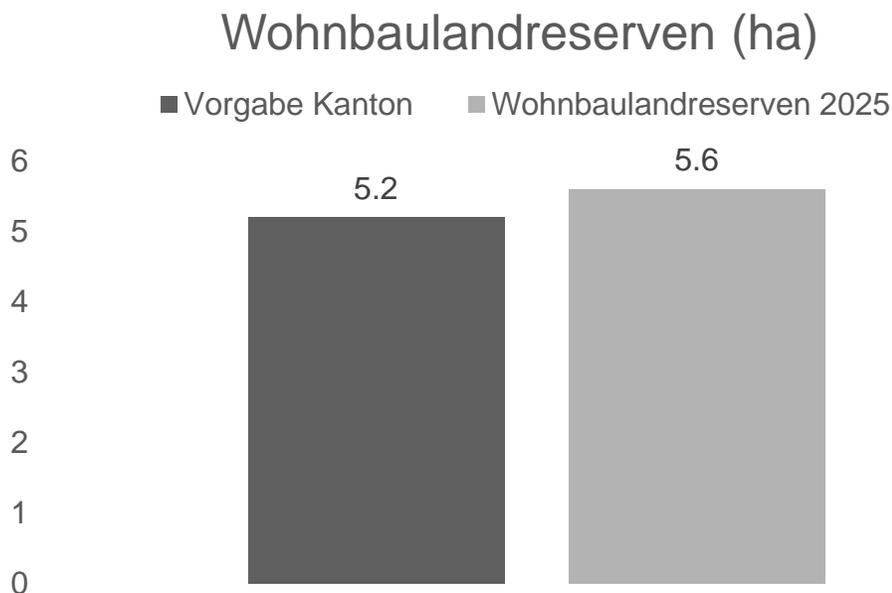
2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Phase 1: techn. Teilrevision			Phase 2: Gesamtrevision Ortsplanung						
						Anpassungen Kentaur, Emmentalstrasse, Dändlikerhaus			

Ziele für die Ortsplanung

- Räumliches Entwicklungskonzept fasst Ziele zusammen
- Ressourcen und Handlungsmöglichkeiten für zukünftige Generationen erhalten
- Tiefes, aber nachhaltiges Wachstum
- Wohnen und arbeiten in Lützelflüh
- Vogelperspektive bleibt unverändert, Entwicklung in Baulücken
- Schwerpunkte setzen in Schlüsselgebieten



Rahmenbedingung Wohnbaulandbedarf



- Rege Bautätigkeit und deutliches Bevölkerungswachstum seit dem Start der OPR
- Voraussetzungen für neuen Wohnraum für 500 – 600 Personen können in bestehenden Bauzonen geschaffen werden durch Mobilisierung und Innenentwicklung, langsamere Entwicklung erwartet da grosse Reserven überbaut. Erwarteter Bedarf für 15 Jahre gedeckt.
- Keine Neueinzonungen für neue Wohnbauten im Rahmen der Ortsplanungsrevision ohne Kompensation (Auszonung).

Überblick Planungsinstrumente und Änderungen

Gegenstand der Ortsplanungsrevision 2020+

Grundeigentümerverbindlich

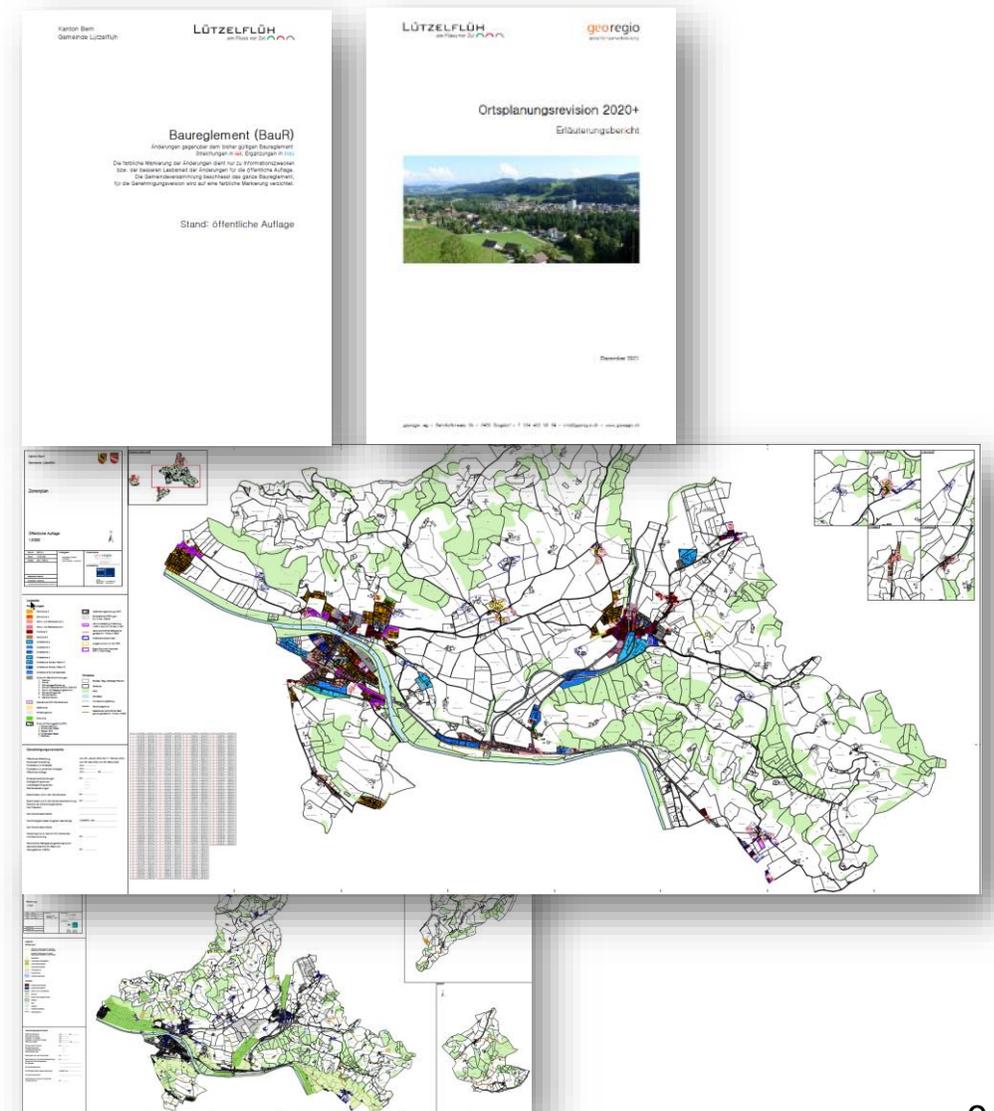
- Baureglement
- Zonenplan
- Schutzplan
- Zonenplan Naturgefahren
- *Änderung Zonenplan Gewässerraum*
- *Änderung UeO Unterdorf*

Behördenverbindlich

- Richtplan Langsamverkehr und Erschliessung

Weiteres

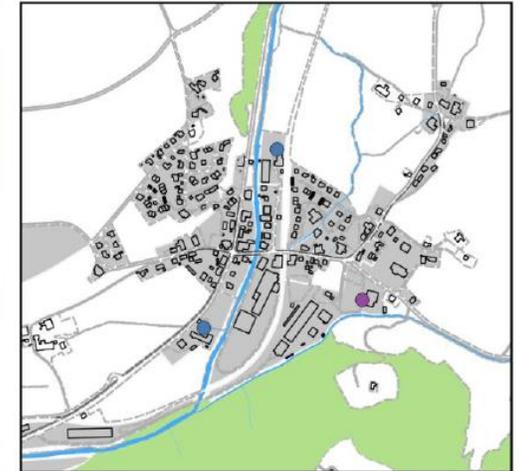
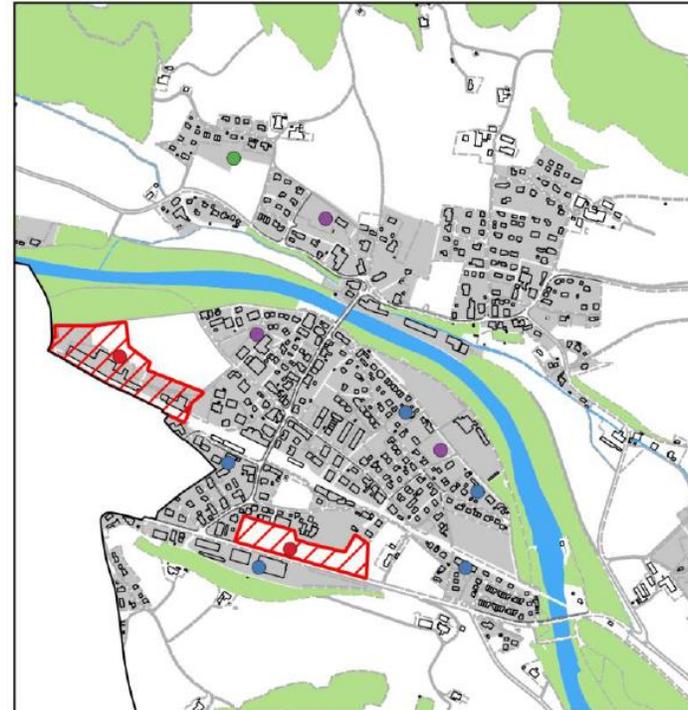
- Erläuterungsberichte mit Beilagen
- Inventarplan



Zonenplan und Baureglement

Überblick der Änderungen

- Übersicht der wichtigsten Änderungen:
 - Auszonungen
 - Einzonungen
 - Aufzonungen
 - Umzonungen
- Weitere Änderungen
 - Überprüfung aller Überbauungsordnungen
 - Festlegung von Mindestdichten für Baulandreserven
- Insgesamt rund 60 Zonenplanänderungen (inkl. kleinen Korrekturen / Arrondierungen)



Wichtige Zonenplanänderungen

- Auszonung
- Aufzonung
- Umzonung
- Einzonung, Behandlung vorgezogen

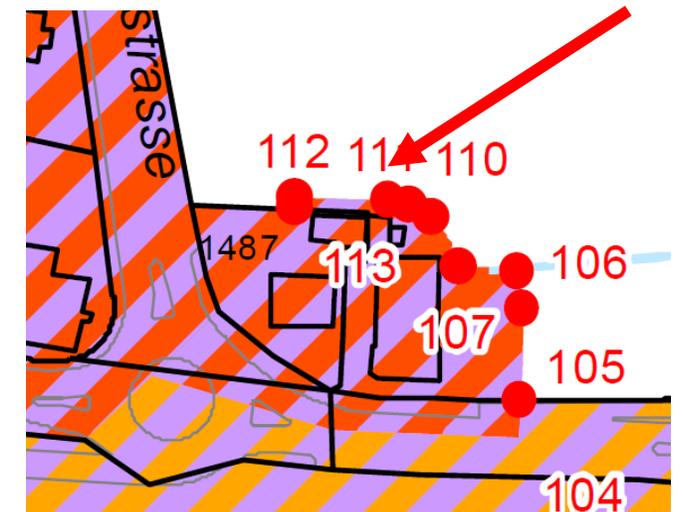
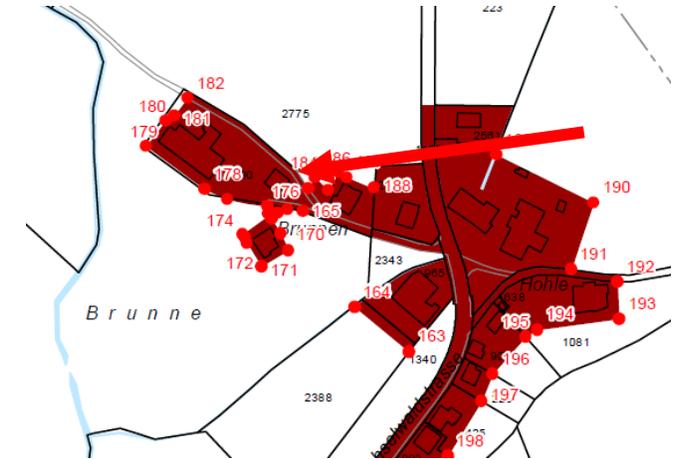
Auszonungen

- Hauptauszonung «Am Rain» mit gut 0.5 ha auf Antrag Grundeigentümer, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung.
- Schafft langfristig Spielraum für eine Einzonung an einem besser geeigneten Standort. Die Einzonung erfolgt allerdings nicht anlässlich der vorliegenden Revision.
- Weitere Auszonungen von kleineren, nicht erschlossenen oder sehr schlecht bebaubaren Grundstücken.



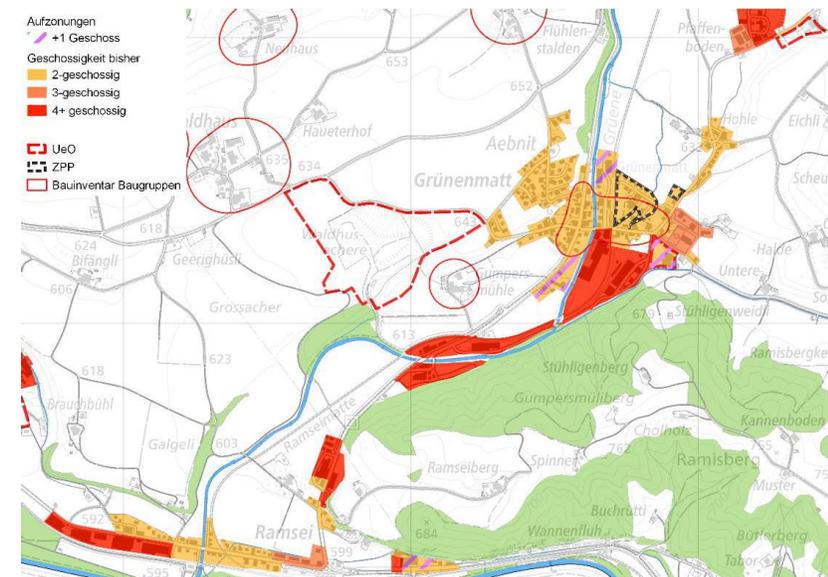
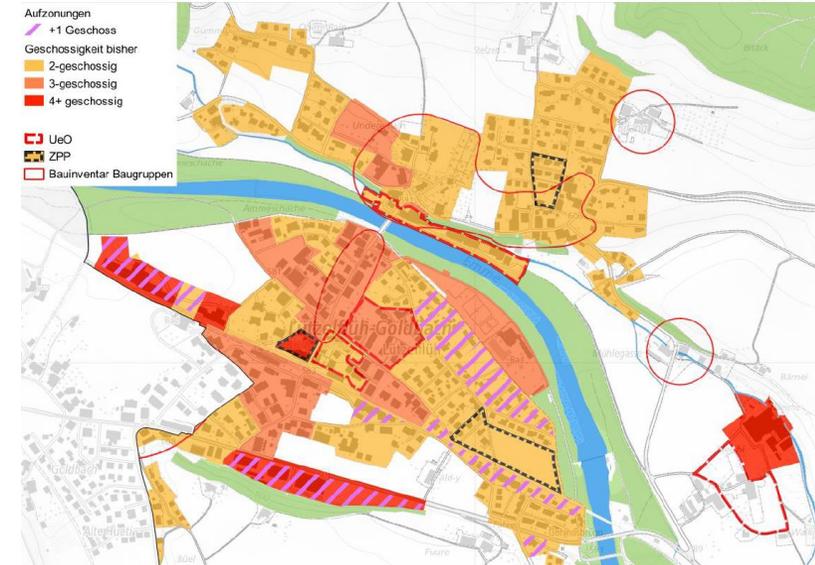
Einzonung weitgehend überbautes Gebiet

- 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.
- Zusätzlicher Wohnraum ohne Kulturlandverlust
- Verbesserte Nutzungsmöglichkeiten gegenüber der Landwirtschaftszone.
- Einzonungen erfolgen nur auf Antrag der betroffenen Grundeigentümer/innen.



Aufzonungen

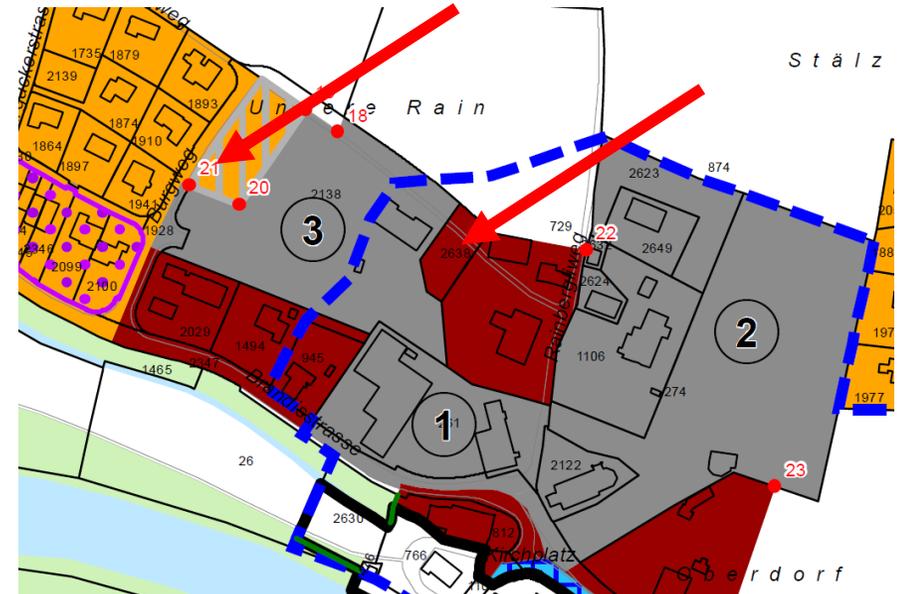
- In geeigneten Gebieten werden die Nutzungsmöglichkeiten durch ein zusätzliches Geschoss (3-geschossige Bauweise) verbessert:
 - Gebiete im Unterdorf mit grossen Parzellen
 - Gebiete im Unterdorf entlang der Bahnstrecke
 - Gebiete in Grünenmatt im Umfeld des Bahnhofs
 - Einzelne Arbeitszonen
- Keine Aufzonungen im Oberdorf und in Ortsbildschutzgebieten



Umzonungen

- Im Umfeld der ZöN 3 «Schulanlage/Parkierung» werden zwei Flächen in die Dorfzone resp. Wohnzone umgezont.
- Die Wohnzone wird an die ehemalige Grundeigentümerschaft zurückverkauft.
- Es handelt sich um einen Kompromiss, um klare Verhältnisse zu schaffen und langwierige rechtliche Auseinandersetzungen auch im Hinblick auf den nötigen Neubau Kindergarten zu verhindern.

LÜTZELFLÜH
am Fluss vor Zyt



Kindergartenzentrum

Projektinformation

Kindergartenzentrum Rain – Ausgangslage

- Beliebter Lebensmittelpunkt für Familien → langfristig vier Kindergartenklassen nötig
- Suche der Gemeinde nach dem geeigneten Standort
- Bedürfnis nach erweiterten Tagesbetreuungsangeboten steigt → Platzbedarf
- Suche nach gemeinsamen Projekt Kindergarten – Tagesstruktur
- Arbeitsgruppe mit Vertretern Bau, Bildung, Politik
- Fündig geworden beim Parkplatz Rain
- Pädagogische Gründe für Kindergartenzentrum
 - Nähe aller Kindergartenkinder zum zukünftigen Schulstandort und dem Mittagstisch
 - Gute Zugänglichkeit ohne Konfliktpotential mit Anstössern
 - Kürzere Wege für Lehrpersonen, Standortverantwortung und Gesamtschulleitung
 - Kombination mit Ausbau der Tagesstrukturen möglich

Kindergartenzentrum Rain – Stand Planung

- Grundsatzbeschluss Standortwahl im Gemeinderat: 9.12.2024
- Erste Information Bevölkerung: Februar 2025

- Grundsatzbeschluss Qualitätssicherndes Verfahren im Gemeinderat: 11.08.2025

- Zeitplan
 - Abschluss Vorprojekt und qualitätssicherndes Verfahren: Sommer 2026
 - anschliessend Ausarbeitung Bauprojekt und Baubewilligungsverfahren

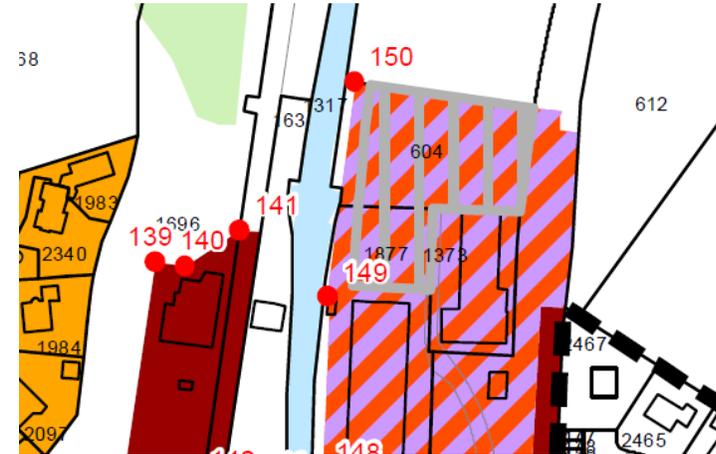
«Varianten» ZPP 11 Dammweg

- Im Gebiet am Dammweg/Birkenweg kommen aufgrund eines Antrags an der Gemeindeversammlung von 2022 zwei Varianten zur Abstimmung
- **Variante gemäss Antrag «Schertenleib»**
 - Kindergartenparzelle wird zur Zone für öffentliche Nutzung mit Zweck «Kindergarten und Schule»
 - ZPP 11 Dammweg mit Ausnutzung maximal 0.8 GFZo
- **Variante Gemeinderat**
 - Kindergartenparzelle bleibt in der Wohnzone 2 und wird von der Ortsplanungsrevision ausgenommen.
 - Allfällige Zonenanpassung erfolgt, wenn zukünftige Nutzung bekannt ist.
 - ZPP 11 Dammweg mit Ausnutzung maximal 1.0 GFZo



Festlegung von Mindestdichten für Baulandreserven

- Festlegung von Mindestdichten (GFZo) für alle grösseren Baulandreserven zur Sicherstellung der haushälterischen Bodennutzung
- Graue Schraffur im Zonenplan zeigt betroffene (Teil-)Parzellen
- Eintrag im Baureglement definiert Nutzungsmass



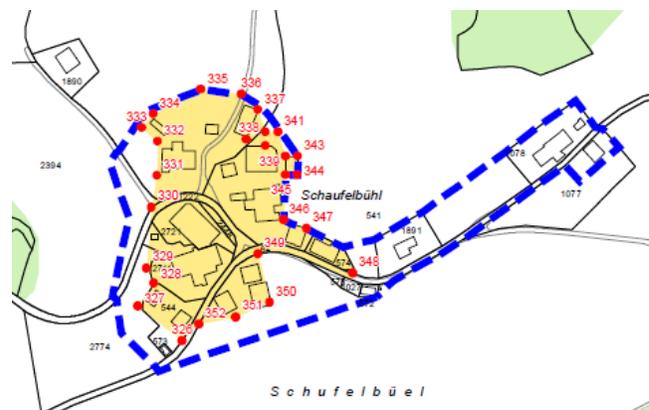
4 Auf den im Zonenplan entsprechend schraffierten Parzellen(teilen) ist eine Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo² als Mindestdichte einzuhalten³:

Parzelle Nr.	GFZo
1364	0.3
207, 604, 877, 1040, 1591, 1680, 1877, 1988, 2138, 2245, 2634	0.45
371, 535	0.5

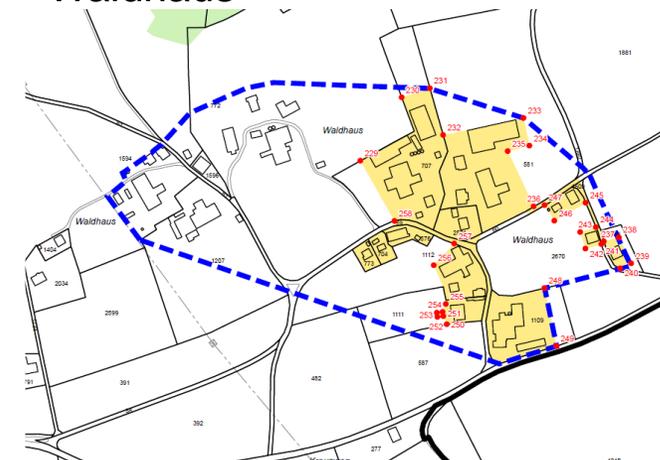
Weiler- und Erhaltungszonen

- Einzonung von 4 Weiler- und Erhaltungszonen
- Zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten:
 - neue An- und Kleinbauten möglich
 - Hauptgebäude können umgenutzt werden
 - Keine Ausnahmen für «Bauen ausserhalb der Bauzonen» nötig.

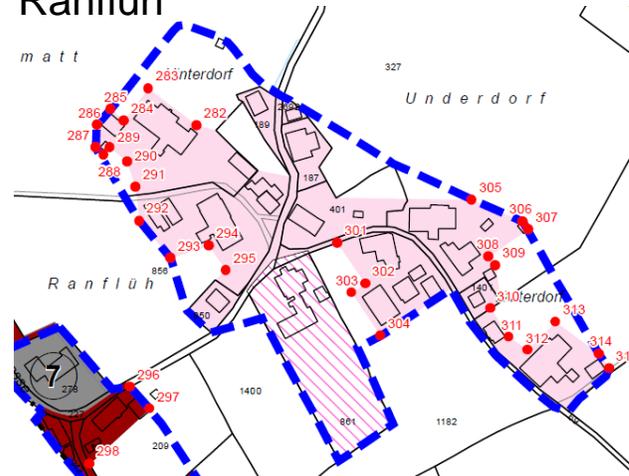
Schufelbüel



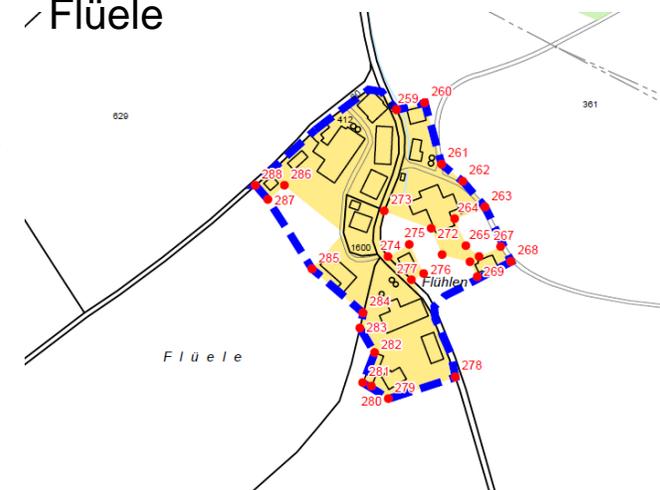
Waldhaus



Ranflüh

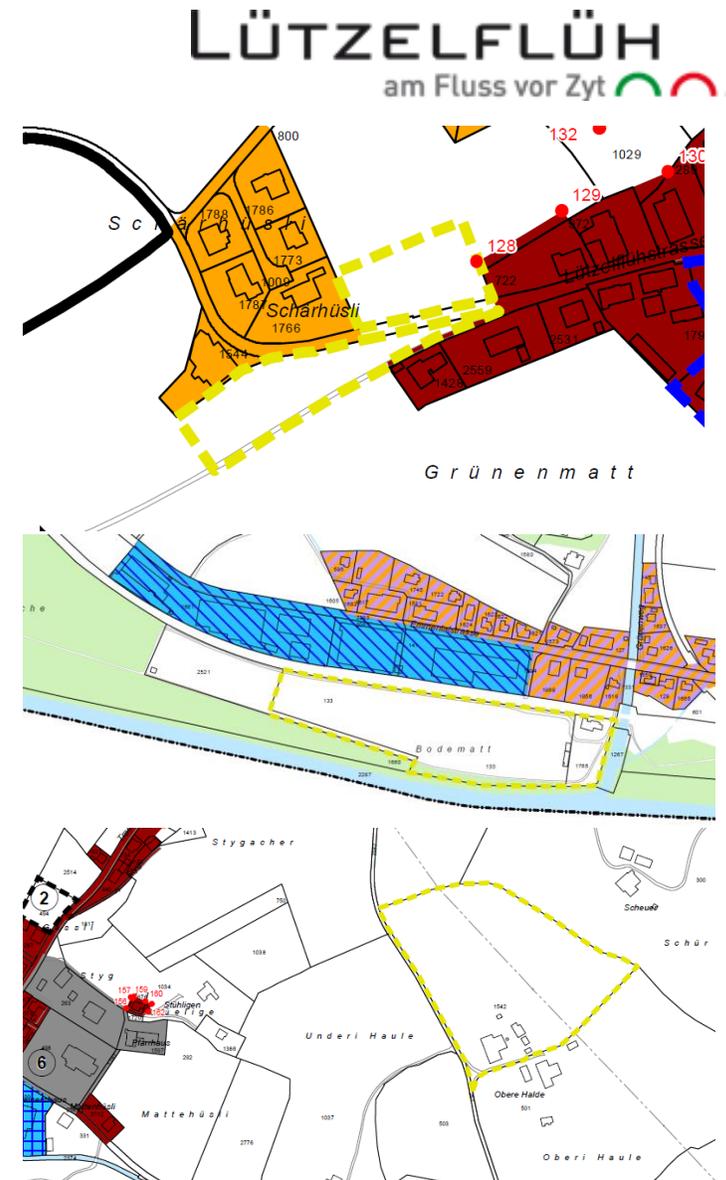


Flüele



Aus der Ortsplanung ausgenommene Gebiete

- In einigen Gebieten sind die Voraussetzungen für eine Zonenplanänderung / Einzonung noch nicht gegeben, soll jedoch in Zukunft weiter geprüft werden.
- Diese Gebiete werden aus der Ortsplanungsrevision ausgenommen.
 - Hangbereich Schärhüsli im Hinblick auf eine zukünftige Einzonung für eine Wohnüberbauung
 - «Hornusserplatz» Ramsei im Hinblick auf eine zukünftige Betriebserweiterung der Kühni AG
 - Gebiet «Obere Halde» Grünenmatt im Hinblick auf eine mögliche Freizeitnutzung (Bikepark)
- Eine Fortführung der Planungen bedingt ein eigenes Planungsverfahren (Mitwirkung, Auflage, Beschluss Gemeindeversammlung)

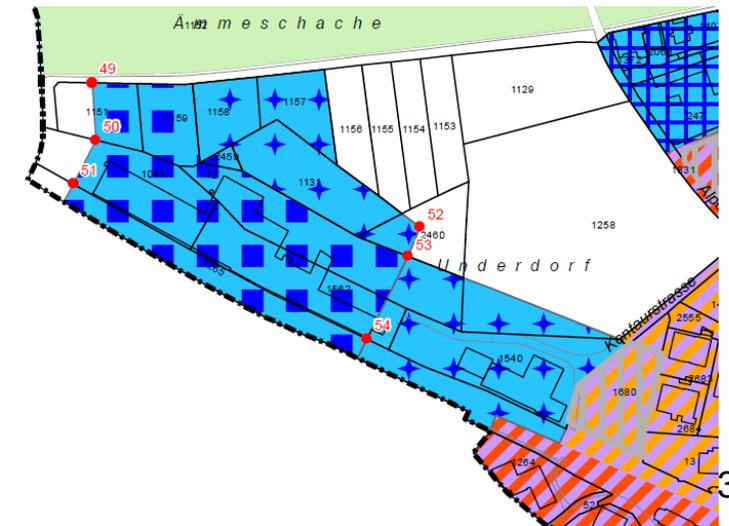
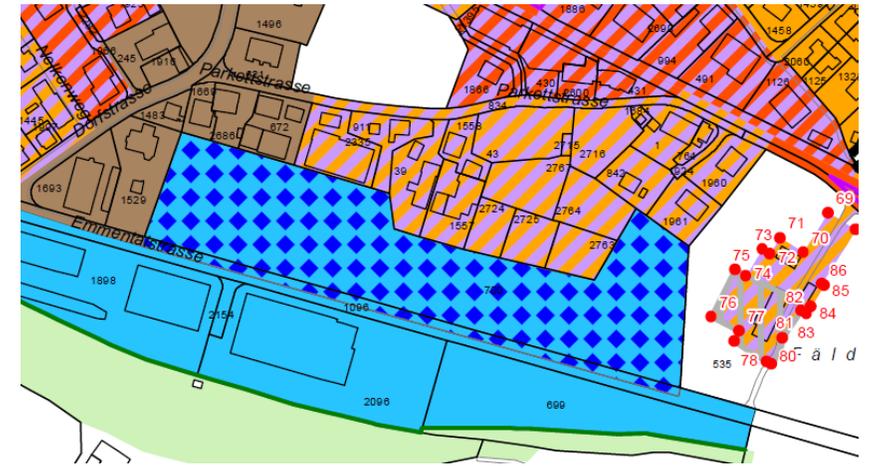


Vorgezogene Einzonzung von Arbeitszonen

- Einzonzung Emmentalstrasse:
 - Einzonzung der Arbeitszone von regionaler Bedeutung an der Emmentalstrasse.
 - Projektierung für Bildungszentrum der Holzbranche und Erweiterung Wüthrich Baustoffe weit fortgeschritten.

- Einzonzung Kentaur
 - Einzonzung für die Sicherstellung der Betriebsentwicklung in den nächsten 5 Jahren.

- Umzonzung für Alters- und Pflegeheim Dändlikerhaus (Erneuerung ermöglichen)

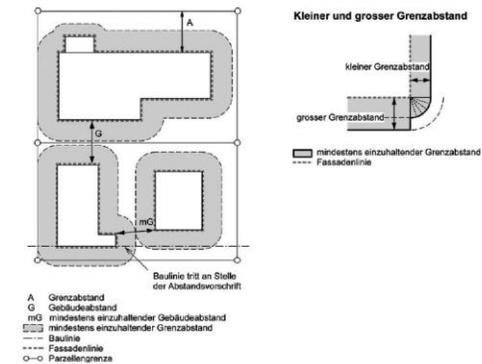


Änderungen am Baureglement

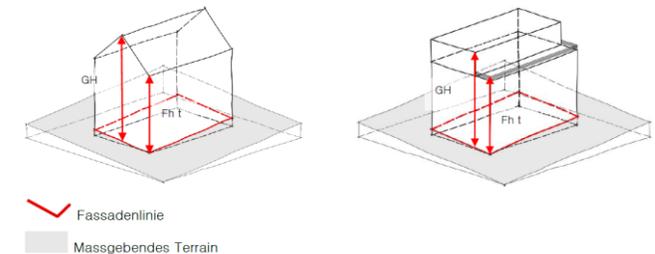
- Alle Änderungen sind im Baureglement markiert.
- Änderungen sollen einen massgeblichen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen leisten.

- Wichtigste Änderungen:
 - Reduktion der Grenzabstände
 - Zusätzliche Möglichkeiten für den Näherbau mit Zustimmung der Nachbarn
 - Erhöhung der zulässigen Gebäudelänge
 - Erhöhung der Fassadenhöhen in Mischzonen zur Erleichterung der gewerblichen Nutzung
 - Anpassung Dachgestaltung für einfachere Nutzung der Dachgeschosse

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



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

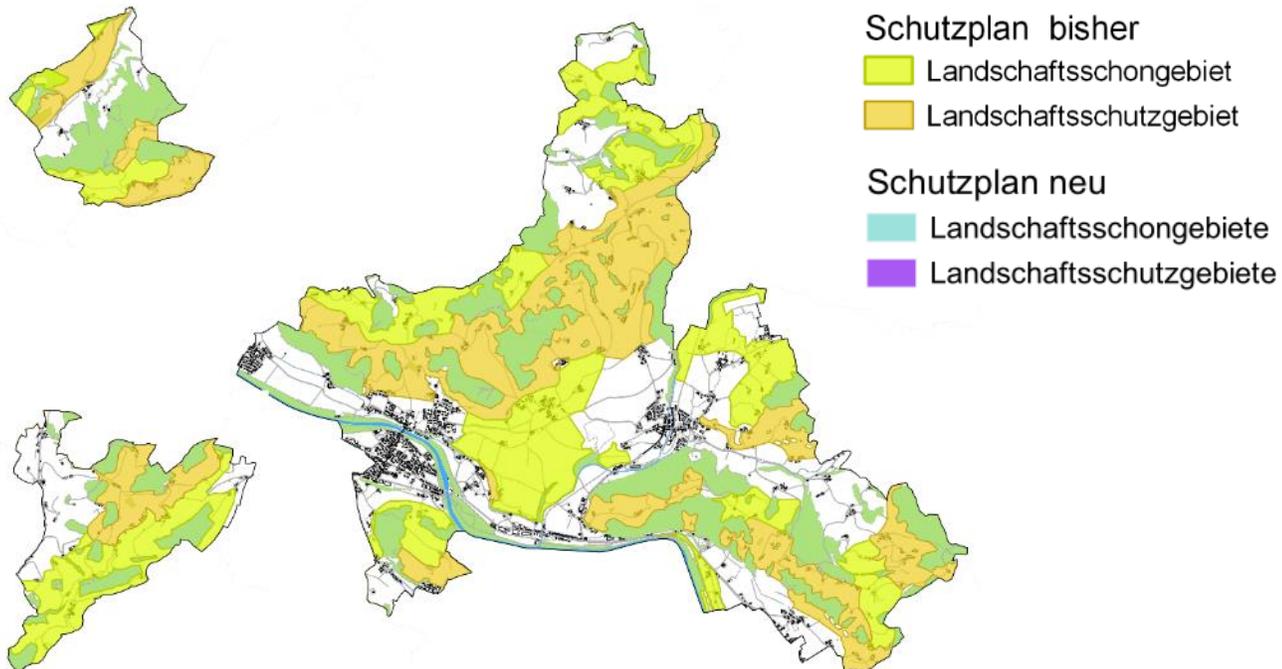


Schutzplan

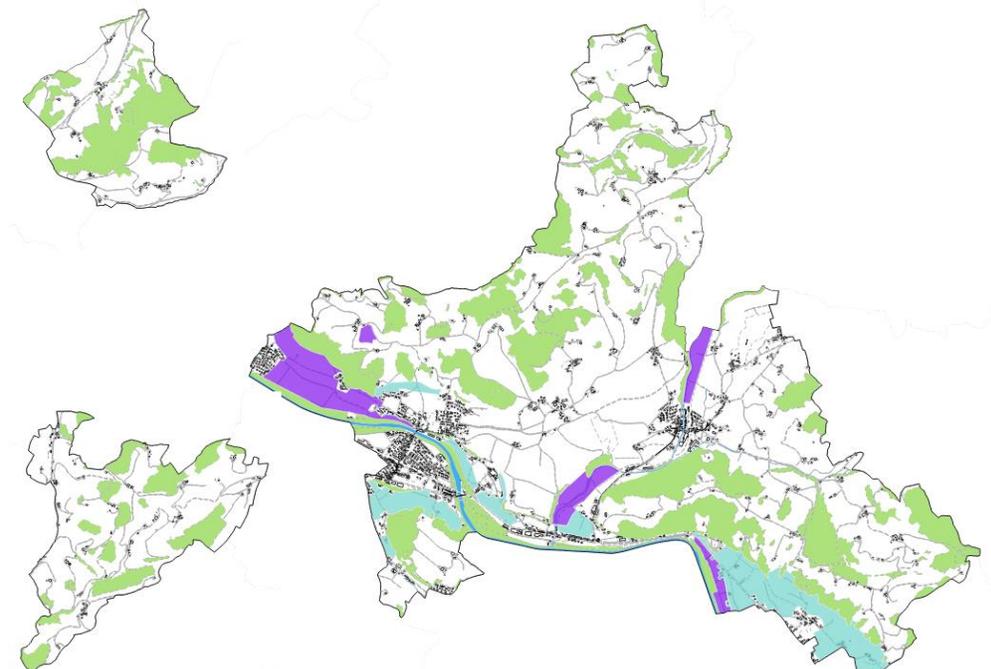
Umsetzung Regionaler Teilrichtplan Landschaft

- Der Regionale Richtplan macht Vorgaben zu Landschaftsschutz- und -schongebieten
- Führt zu einer grundsätzlichen Änderung der Landschaftsschutz- und -schongebiete
- Weniger, dafür deutlich strengere Schutzbestimmungen.
- Schutz der flachen Tallagen und Hangkanten anstatt der Hügelgebiete.

Bisher



Neu



Weitere Inhalte Schutzzonenplan

- Historische Verkehrswege
 - Einzelbäume (bisher 242 Bäume z.T. ohne speziellen Wert, neu noch 42 landschaftsprägende Bäume)
 - Archäologische Schutzgebiete
 - Feucht- und Trockenstandorte
-
- Eintrag im Schutzplan und Artikel im Baureglement

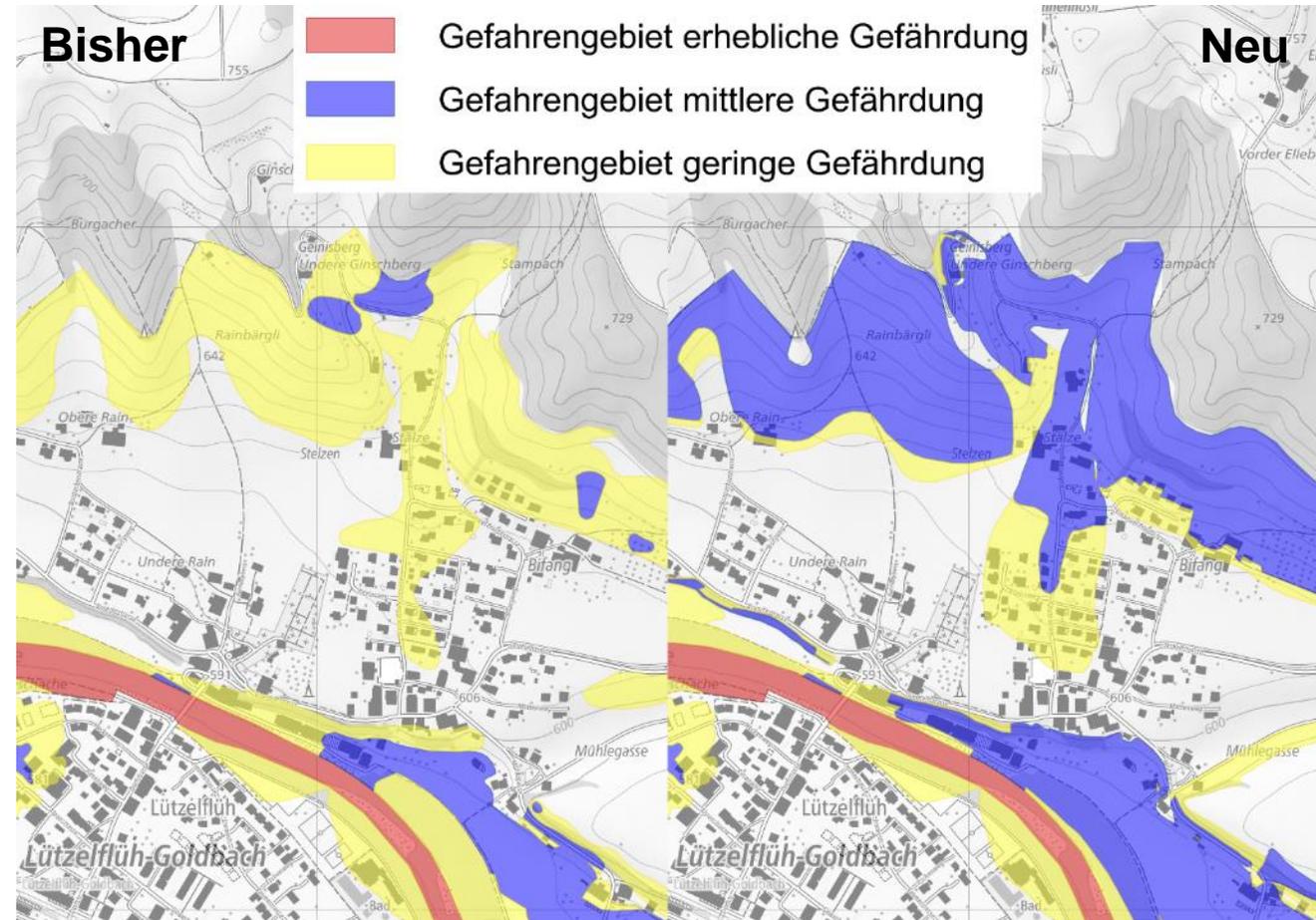
Festlegungen

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

Weitere Planungsinstrumente

Umsetzung revidierte Gefahrenkarte

- Die revidierte Gefahrenkarte wird grundeigentümerverbindlich im Zonenplan umgesetzt.
- Die Gefahrensituation ändert sich auf diversen Grundstücken (eher Erhöhung der Gefährdungstufe), es sind jedoch keine Auszonungen nötig.



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.



Weiteres Vorgehen / Zeitplan

Weitere Verfahrensschritte

- Öffentliche Auflage 14.08. – 14.09.2025
- Einspracheverhandlungen und Beschluss
Gemeinderat zum Umgang mit Einsprachen Oktober/November 2025
- **Gemeindeversammlung:** Entscheid Gemeinderat nach der Auflage, ob der Beschluss an der ordentlichen Gemeindeversammlung vom 24.11.2025 erfolgt oder eine ausserordentliche Versammlung nötig ist.
- **Genehmigungsverfahren:** Falls offene Einsprachen bestehen, ist mit einer Bearbeitungszeit von bis zu einem Jahr beim Kanton zu rechnen.

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Haben Sie Fragen oder Bemerkungen?

