

Ortsplanungsrevision 2020+

Erläuterungsbericht



August 2025

Impressum

Auftraggeber: Gemeinderat Lützelflüh, Kirchplatz 1, 3432 Lützelflüh
Ortsplaner: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch, T 034 423 56 38
Titelbild: Lützelflüh, Eigene Aufnahme georegio ag

Version	Datum	Inhalt
1.3	11.08.2025	Erläuterungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	1
1.1	Bestehende Planungsinstrumente	1
1.2	Entwicklung und Struktur von Bevölkerung und Beschäftigten	1
1.3	Gemeindetypologie und Siedlungsstruktur	2
1.4	Wohnbaulandbedarf gemäss kantonalem Richtplan	3
2	Zielsetzungen	4
2.1	Allgemeine Entwicklungsziele und Leitsätze	4
2.2	Übereinstimmung der Zielsetzungen mit den übergeordneten Planungen	6
3	Vorgehen und Projektorganisation	6
4	Zonenplan	7
4.1	Auszonung unüberbauter Grundstücke	7
4.2	Einzonungen Wohnzonen und gemischte Zonen	7
4.3	Einzonungen Arbeitszonen	8
4.4	Aufzonungen und Umzonungen	10
4.5	Weiler- und Erhaltungszonen	12
4.6	Weitere Zonenplanänderungen	13
4.7	Festlegung von Mindestdichten	14
4.8	Zonen mit Planungspflicht (ZPP) und Überbauungsordnungen (UeO).....	15
4.9	Ortsbildschutzperimeter	17
5	Von der Ortsplanungsrevision ausgenommene Gebiete	17
5.1	Schärhüsli Nord und Schärhüsli Süd	17
5.2	Bikevillage Greenride	18
5.3	Arbeitsschwerpunkt, Ramsei	18
6	Schutzplan	19
6.1	Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebiete	19
6.2	Kulturobjekte	20
6.3	Naturobjekte	20
7	Zonenplan Naturgefahren	21
8	Zonenplan Gewässerraum	22
9	Baureglement	23
9.1	Aufbau Baureglement (BauR)	23
9.2	Erläuterung und Begründung der Änderungen	23
10	Richtplan Langsamverkehr und Erschliessung	25
11	Weitere Themen	25
11.1	Sicherstellung der Verfügbarkeit bei Neueinzonungen	25
11.2	Erschliessungsprogramm	26
11.3	Aufhebung Richtpläne	26
12	Verfahren	27
12.1	Allgemein.....	27
12.2	Öffentliche Mitwirkung	27
12.3	Vorprüfung	27
12.4	Auflage, Einsprachen und Beschluss	27
12.5	Genehmigung	27
13	Anhang	28
13.1	Anhang 1: Liste der Bauzonenreserven	28
13.2	Anhang 2: Liste der Ein-, Aus- und Umzonungen	31
13.3	Anhang 3: Analysepläne zu den Weiler- und Erhaltungszonen	43

13.4	Anhang 4: Nachweise Arbeitszonenbewirtschaftung	45
13.5	Anhang 5: Grundlagenübersicht Raum und Umwelt	46
13.6	Anhang 6: Siedlungsentwicklung nach innen	53
13.7	Anhang 7: Interessenabwägung ISOS	57
13.8	Anhang 8: Überprüfung bestehende Planungsinstrumente	68
13.9	Anhang 9: Alternativenprüfung und Interessenabwägung für Haupteinzonung.....	74
13.10	Anhang 10: Interessenabwägungen zur Umsetzung der Gefahrenkarte	80
13.11	Anhang 11: Erläuterungen zur Änderung der UeO Unterdorf	92

Beilagen

- Zonenplan
 - Umsetzungsvarianten der ZPP 11 Dammweg
(gewählte Variante wird nach dem Beschluss der Gemeindeversammlung im Zonenplan aufgenommen)
- Schutzplan
- Zonenpläne Naturgefahren:
 - Teil Nord
 - Teil Süd
 - Lauterbach/Oberried
- Baureglement
- Richtplan Langsamverkehr und Erschliessung
- Änderung UeO Unterdorf
- Änderung Zonenplan Gewässerraum

Weitere erläuternde Unterlagen

- Inventarplan
- Mitwirkungsbericht

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur	2
Abb. 2	Arbeitsplätze in Lützelflüh, Stand 2017	2
Abb. 3	Arbeitsorte der Einwohner (links) und Wohnorte der Beschäftigten (rechts),	2
Abb. 4	Lützelflüh im Laufe der Zeit (1900, 1950, 1970, 2017) Quelle: map.geo.admin.ch.....	3
Abb. 5	Wichtige Zonenplanänderungen	7
Abb. 6	Abgrenzung Einzonung Emmentalstrasse	9
Abb. 7	Übersichtsplan Aufzonungen	11
Abb. 8	Um- und Auszonungen im Bereich der ZÖN 3 «Schulanlage und Parkierung»	12
Abb. 9	Perimeter des Bereichs «Varianten ZPP 11 Dammweg».....	16
Abb. 10	Anpassung Ortsbildschutzperimeter	17
Abb. 11	Planungsgebiet Bikevillage	18
Abb. 12	Planungsgebiet Ramsei.....	18
Abb. 13	Überblick Landschaftsschutzgebiete bisher und neu.....	19
Abb. 14	Änderung rotes Gefahrengebiet in Wannenfliuh	21
Abb. 15	Änderung blaues Gefahrengebiet in Grünenmatt und im Oberdorf	21
Abb. 16	Änderung Zonenplan Gewässerraum	22
Abb. 17	Analyse Erhaltungszone «Hinterdorf»	43
Abb. 18	Analyse Weilerzone «Schaufelbühl»	43

Abb. 19	Analyse Weilerzone Waldhaus Teil Ost	44
Abb. 20	Analyse Weilerzone Flühlen	44
Abb. 21	Flussdiagramm Arbeitszonenbewirtschaftung	45
Abb. 22	Auszug Karte Landschaftstypen, KLEK Kanton Bern	48
Abb. 23	Strassen- und Eisenbahnlärm im Hauptsiedlungsgebiet	52
Abb. 24	Konsultationsbereich Störfallvorsorge	52
Abb. 25	Nutzungsreserven und -potentiale	53
Abb. 26	Übersicht ISOS-Aufnahmepläne Lützelflüh, Waldhaus und Ranflüh	57
Abb. 27	Kernzonenrichtplan und Überlagerung ISOS mit heutiger Bebauung	73
Abb. 28	Neue Zonenzuteilung rückwärtiger Bereich Dorfstrasse 5/9/13	73
Abb. 29	Negativplanung für die Alternativenprüfung für Einzonungen	74
Abb. 30	Übersicht Alternativenprüfung für die Einzonung Schärhüsli	75
Abb. 31	Bestehendes Siedlungsgebiet mit vergleichbarer Lage zur Einzonungsfläche	79
Abb. 32	Änderungen der UeO Unterdorf von 1993	92
Abb. 33	Änderungen der UeO Unterdorf von 2003	93
Abb. 34	Ausschnitt Überbauungsplan zur UeO Unterdorf von 2017 und neuer Zustand	93

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Analyse der Siedlungsansätze / Weiler	13
Tab. 2	Mindestdichten auf Reserven und bei Einzonungen	14
Tab. 3	Reduktion oder Verzicht auf die Festlegung von Mindestdichten	15
Tab. 4	Ausgangslage Nutzungsreserven	29
Tab. 5	Nicht als Bauzonenreserven berücksichtigte Flächen	30
Tab. 6	Übersicht Ein- und Umzonungen	42
Tab. 7	Erschliessung der Einzonungen	46
Tab. 8	Erschliessung der Umzonungen	46
Tab. 9	Erschliessung von Ein- und Umzonungen	46
Tab. 10	Annahmen und Vorgaben zur Nutzung der bestehenden Bauzonen	54
Tab. 11	Nutzungsreserve in unüberbauten Bauzonen	54
Tab. 12	Nutzungspotentiale durch Massnahmen im überbauten Gebiet	55
Tab. 13	Mengengerüst der Nutzungsreserven und -potentiale	55
Tab. 14	Massnahmen zur Aktivierung und optimalen Nutzung der unüberbauten Reserven	55
Tab. 15	Massnahmen zur Aktivierung und optimalen Nutzung der überbauten Parzellen	56
Tab. 16	Liste der geprüften alternativen Einzonungsflächen	78
Tab. 17	Interessenabwägung zur Umsetzung der neuen Gefahrenkarte	83

1 Ausgangslage

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Lützelflüh wurde im Jahr 2010 durch die Gemeindeversammlung beschlossen. In einer Teilrevision wurden 2020 das Baureglement an die aktuellen Messweisen angepasst und der Gewässerraum in einem neuen Zonenplan Gewässerraum festgelegt. Die Gemeinde hat die Pflicht, die Nutzungspläne regelmässig zu überprüfen und wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben anzupassen. Diese Überprüfung erfolgt mit der vorliegenden Gesamtrevision.

In einer Vorphase hat der Gemeinderat die Ziele und Leitlinien für die Ortsplanungsrevision in einem Raumentwicklungskonzept festgelegt. An den darin festgelegten Zielen und Handlungsfeldern orientiert sich die neue Ortsplanung.

1.1 Bestehende Planungsinstrumente

Die bestehende baurechtliche Grundordnung bestehend aus Baureglement, Zonenplänen und Schutzplan von 2010 werden mit der Gesamtrevision aufgehoben und durch die neuen Planungsinstrumente ersetzt. Der Zonenplan Gewässerraum (Teil Nord/Süd) bleibt in Kraft und wird nur punktuell nachgeführt. Zudem bestehen verschiedene Überbauungsordnungen und Baulinienpläne, diese werden soweit nötig ebenfalls aufgehoben und mit den neuen Planungsinstrumenten ersetzt. Zum Umgang mit einzelnen bestehenden Planungsinstrumenten vgl. auch Anhang 8. Die aktuell gültige baurechtliche Grundordnung kann im kantonalen Kataster über die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster, https://www.map.apps.be.ch/pub/externalcall.jsp?project=a42pub_oereb_oeffen_DE&userprofile=geo&language=de) abgerufen werden.

1.2 Entwicklung und Struktur von Bevölkerung und Beschäftigten

Die Einwohnerzahl von Lützelflüh ist seit 2006 gewachsen (Siehe Abb. 1). Zwischen 2006 und 2014 schwankte sie zwischen 4'000 und gut 4'100 Personen. Seit 2014 wuchs die Gemeinde stetig auf zuletzt 4'211 Personen.

Der Kanton Bern behandelt Lützelflüh in seinem Richtplan 2030 als «zentrumnahe ländliche Gemeinde». In diesem Gemeindetyp wird eine Zunahme der Bevölkerung um rund 4 % in den nächsten 15 Jahren erwartet. Dies entspricht in Lützelflüh einer Entwicklung um rund 170 zusätzlichen Raumnutzenden. Angesichts der vergangenen Entwicklung stimmen diese Prognosen nicht vollständig. Aufgrund des bestehenden Entwicklungspotentials wird auch ohne Massnahmen der Ortsplanungsrevision mit einem weiteren Bevölkerungswachstum gerechnet, in den bestehenden Baulandreserven kann noch Wohnraum für mehr als 500 Personen geschaffen werden. Mit den Massnahmen der Ortsplanungsrevision erhöht sich diese Zahl noch um ca. 130 Personen.

In Lützelflüh beschäftigte der Primärsektor 2017 20% der Erwerbstätigen (siehe Abb. 2). Er ist damit deutlich wichtiger als im Durchschnitt der Region Emmental (11%) und des Kantons (5%). Der zweite Sektor ist mit 35% etwa im regionalen Durchschnitt (34%) und deutlich über dem kantonalen (20%). Der Dienstleistungssektor ist mit 45% weniger wichtig als im regionalen (55%) und kantonalen (74%) Durchschnitt, aber beschäftigt auch in Lützelflüh die meisten Personen.

In Abb. 3 ist ersichtlich, dass viele Erwerbstätige aus Lützelflüh wegpendeln, aber auch einige nach Lützelflüh pendeln. Diese Daten des Bundesamts für Statistik haben den Datenstand 2015 und erfassen alle Pendlerströme ab 5 Personen.

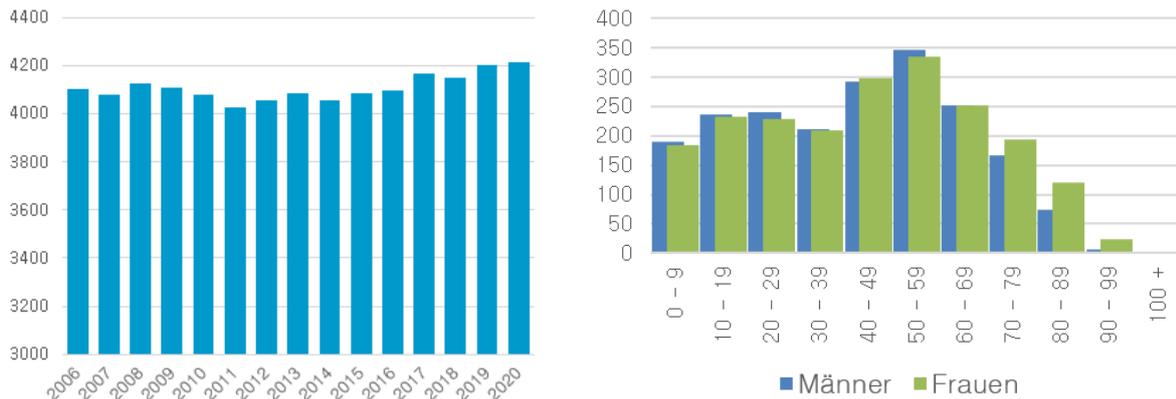


Abb. 1 Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur

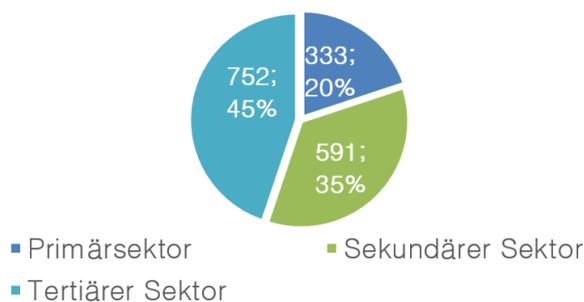


Abb. 2 Arbeitsplätze in Lützelflüh, Stand 2017

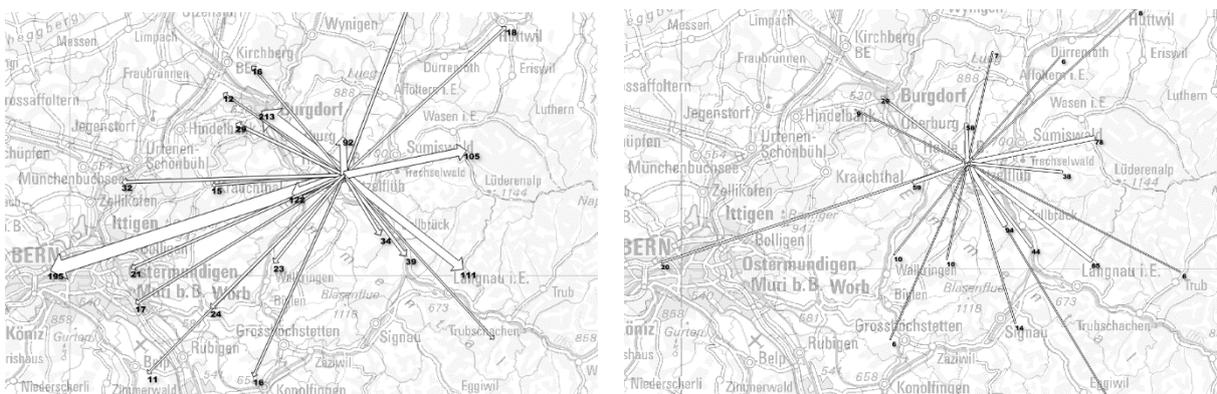


Abb. 3 Arbeitsorte der Einwohner (links) und Wohnorte der Beschäftigten (rechts),

1.3 Gemeindetypologie und Siedlungsstruktur

In Abb. 4 ist die Siedlungsentwicklung von Lützelflüh im vergangenen Jahrhundert ersichtlich. Um 1900 sind die heutigen Strukturen der Gemeinde bereits klar erkennbar. Die grösseren Ortsteile Lützelflüh, Unterdorf und Grünenmatt, die Weiler Waldhaus, Ranflüh, Flühlen und Schaufelbühl sowie das Streusiedlungsgebiet. Einzig die Entwicklung des Ortsteils Ramsei folgte später mit dem Bau der Eisenbahn.

Der Ortsteil Lützelflüh ist ursprünglich ein typisches Strassendorf. Es hat sich beidseits der Brücke über die Emme entlang der Strasse entwickelt. Während dieser Charakter im oberen Ortsteil bis Ende 60er-Jahre klar erkennbar blieb, entwickelten sich im Unterdorf zu dieser Zeit bereits ausgehende Quartiere. Etwa zur gleichen Zeit begann sich der Ortsteil Lützelflühschachen von einer einzelnen Querstrasse in die Breite zu entwickeln. In Grünenmatt begann die Entwicklung in die

Breite erst ab Mitte der 80er-Jahre. Das Siedlungsgebiet in den Ortsteilen Ramsei und Ranflüh liegt auch heute noch hauptsächlich entlang der Strassen.

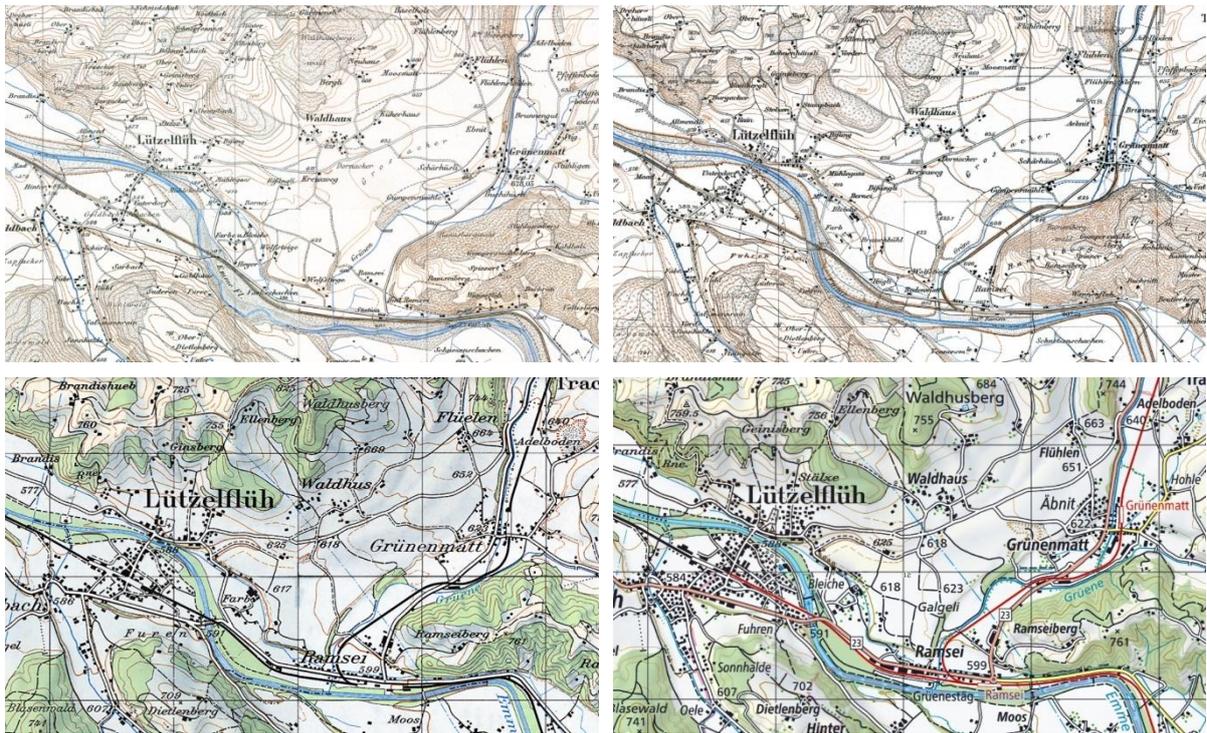


Abb. 4 Lützellüh im Laufe der Zeit (1900, 1950, 1970, 2017) Quelle: map.geo.admin.ch

Die einzelnen Ortsteile sind durch die folgenden Bebauungsstrukturen geprägt:

- Das Oberdorf ist durch Einfamilienhausquartiere mit tiefer baulicher Dichte und grossem Umschwung geprägt.
- Mehrfamilienhäuser prägen den Ortsteil Unterdorf, bereits heute ist dies der Ortsteil mit der höchsten baulichen Dichte und vielen 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern. Es hat aber auch hier Quartiere, die noch deutlich weniger dicht sind und aufgrund der Altersstruktur der Gebäude ein hohes Entwicklungspotenzial aufweisen.
- Im Lützellühschachen prägen Einfamilienhäuser das Ortsbild. Allerdings ist das Quartier für ein Einfamilienhausquartier sehr dicht bebaut.
- Grünematt ist mehrheitlich von weniger dichten Einfamilienhausquartieren geprägt. Zwischen Bahnhof und Hauptstrasse gibt es ein dichtes Quartier mit Mehrfamilienhäusern.
- In Ramsei gibt es kein einheitliches Ortsbild. Ein- und Mehrfamilienhäuser und Arbeitszonen wechseln sich ab.

1.4 Wohnbaulandbedarf gemäss kantonalem Richtplan

Um in den Bauzonen genügend Kapazität für das erwartete Bevölkerungswachstum zu schaffen, ist gemäss den kantonalen Berechnungen eine Wohnbaulandreserve von rund 5.0 ha notwendig. Die Gemeinde hat eine Raumnutzerdichte von 51 RN/ha und liegt damit deutlich über dem Richtwert von 39 RN/ha für den Raumtyp «Zentrumsnahe ländliche Gebiete». In den bestehenden Bauzonen gibt es aber noch Reserven im Umfang von rund 7.2 ha (Erhebung 2021). Daher kann die Gemeinde keinen Wohnbaulandbedarf geltend machen. Sie muss Einzonungen also vorerst flächengleich durch Auszonungen kompensieren, bis die Wohnbaulandreserven soweit abgenommen haben, dass wieder ein tatsächlicher Wohnbaulandbedarf besteht.

Eine Übersicht der Reserven ist im Anhang 1 aufgeführt. Diese Reserven stehen heute aber nicht alle für eine Bebauung zur Verfügung. Mit der Ortsplanung werden Massnahmen getroffen, damit diese Reserven optimal genutzt werden können.

2 Zielsetzungen

Im Raumentwicklungskonzept wurden die Ziele der Ortsplanungsrevision sowohl als allgemeine Leitsätze als auch verortet auf die einzelnen Ortsteile und Nutzungen festgelegt. Im Raumentwicklungskonzept erfolgt dabei der Blick sowohl thematisch als auch zeitlich über die laufende Ortsplanungsrevision hinaus, in der Folge sind nur die kurzfristig für die Ortsplanungsrevision relevanten Ziele aufgeführt.

2.1 Allgemeine Entwicklungsziele und Leitsätze

Ressourcen und Handlungsmöglichkeiten für zukünftige Generationen erhalten

Der haushälterische Umgang mit der Ressource Boden steht im Zentrum der Siedlungsentwicklung von Lützelflüh. Anstelle von Einzonungen werden die bestehenden Gebäudevolumen und die noch überdurchschnittlich vorhandenen Reserven genutzt. Dabei gilt es primär, die bestehende Substanz besser zu nutzen, zu erneuern oder zu ergänzen. Wo dies nicht möglich ist, sollen die Reserven ausgezont und an besser geeignete Standorte verschoben werden.

Auch für die kommenden Generationen sollen noch Entwicklungsmöglichkeiten gesichert werden. Eine bauliche Entwicklung soll deshalb vorerst nicht mit Zwangsmassnahmen für ein kurzfristiges Wachstum erzwungen werden. Auch auf die Einzonung von grösseren Grünflächen soll verzichtet werden, soweit diese nicht mit einer entsprechenden Auszonung einer weniger gut geeigneten Fläche einhergehen. Den Grundeigentümern und Investoren wird die Zeit gelassen, um die Entwicklung auf ihren Grundstücken sorgfältig und mit hoher Qualität zu planen. Die Gemeinde legt mit der Ortsplanungsrevision die Rahmenbedingungen fest und schafft so Planungssicherheit.

Tiefes, aber nachhaltiges Wachstum

Als Entwicklungsziel wird ein tiefes bis mittleres Wachstum prognostiziert und gewünscht. Einerseits kann so die gute bestehende Infrastruktur genutzt werden, andererseits werden im Vergleich zur stagnierenden Entwicklung der letzten 10–15 Jahre neue Impulse in allen Bereichen des Dorflebens erwartet.

Wohnen und arbeiten in Lützelflüh

Lützelflüh ist gleichzeitig ein Wohn- und Arbeitsstandort. Diese Voraussetzung soll weiter gestärkt werden, um Lützelflüh zu einem Ort der kurzen Wege zu entwickeln. Das bedeutet, dass insbesondere auch die Arbeitsplatzsituation zu fördern ist. Lützelflüh wird im Falle der Realisierung der Verkehrssanierung Burgdorf – Oberburg – Hasle von verkürzten Fahrzeiten in die umliegenden Zentren profitieren. Die raumplanerischen Voraussetzungen, damit dieser Vorteil auch in eine lokale Wertschöpfung umgesetzt werden kann, wird mit der Ortsplanungsrevision 2020+ geschaffen.

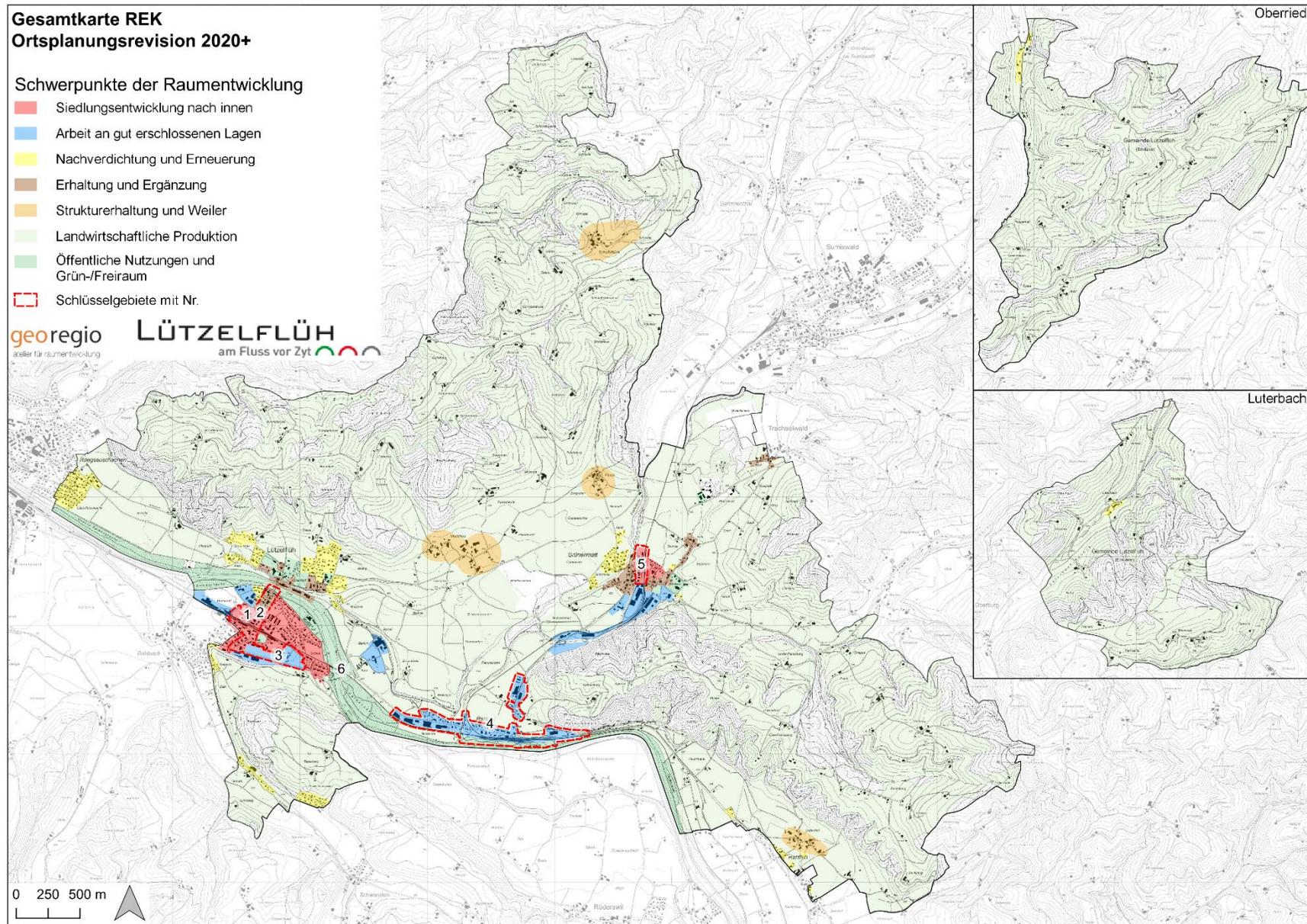
Die überdurchschnittliche Lebensqualität soll unbedingt erhalten bleiben, sie bildet die Grundlage für eine gesunde Entwicklung der einzelnen Orte. Hierzu gehören etwa die attraktive Situation im öffentlichen Verkehr, die Naherholung oder die Kultur- und Freizeiteinrichtungen. Diese Qualitäten machen Lützelflüh auch zu einem interessanten Ort für die Bewohner der Nachbargemeinden.

Vogelperspektive bleibt unverändert

Der Blick aus der Vogelschau auf die Gemeinde Lützelflüh in 20 Jahren soll an den heutigen Siedlungsrandern weiterhin vergleichbar sein, Erweiterungen sollen nur bedarfsgerecht und im Sinne von sinnvollen Arrondierungen oder dem Füllen von Baulücken erfolgen. Trotzdem soll sich Lützelflüh baulich weiter entwickeln. Das heisst, es muss zunehmend in die Höhe gebaut werden.

Karte zum Raumentwicklungskonzept

Die Übersichtskarte zum Raumentwicklungskonzept zeigt die Schwerpunkte der Ortsplanungsrevision 2020+, die Erläuterungen und ausformulierten Ziele können dem beiliegenden Raumentwicklungskonzept entnommen werden.



2.2 Übereinstimmung der Zielsetzungen mit den übergeordneten Planungen

Raumplanungsgesetz: Die Planung entspricht den Vorgaben des Raumplanungsgesetzes durch die konsequente Ausrichtung der Entwicklung auf das bestehende Siedlungsgebiet. Mit der Ortsplanungsrevision werden die Fruchtfolgeflächen geschont (Einzonungen möglichst ohne Beanspruchung), die Entwicklung von Siedlung und Verkehr wird aufeinander abgestimmt (Einzonungen an gut erschlossenen Standorten) und die offene Landschaft mit ihren Landschaftselementen wird geschützt.

Kantonaler Richtplan: Die Zonenplanänderungen werden auf die Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan überprüft und erfüllen grundsätzlich die Anforderungen, vorbehalten bleibt diesbezüglich die detaillierte kantonale Vorprüfung.

Regionale Planungen: Die Vorgaben der regionalen Richtpläne (RGSK, Agglomerationsprogramm Burgdorf Teilrichtplan Landschaft, Teilrichtplan Abbau-, Deponie und Transporte) werden eingehalten, die zwingenden Inhalte werden auf kommunaler Ebene umgesetzt. Im RGSK 2021 sind die Gebiete Emmentalstrasse und Kentaurareal als «Vorranggebiete Siedlungsentwicklung Arbeiten» in den Horizonten A und B enthalten. Es besteht Entwicklungsbedarf von regionaler Bedeutung (Emmentalstrasse), respektive lokaler Bedeutung für einen bestehenden Betrieb (Kentaurareal).

3 Vorgehen und Projektorganisation

Die Organisation der Ortsplanungsrevision 2020+ wurde einfach gehalten. Der Gemeinderat ist die Planungsbehörde, er hat das Raumentwicklungskonzept als Leitlinie für die Ortsplanungsrevision verabschiedet und gibt die Planung jeweils zu den wichtigen Verfahrensschritten wie Mitwirkung, Vorprüfung und öffentliche Auflage frei. Ein nicht-ständiger Ausschuss Ortsplanung hat die nötigen Zwischenbeschlüsse gefällt und stellt die Anträge an den Gemeinderat. Weitere Stellen wie die Hoch- oder Tiefbaukommission wurden themenspezifisch und bei Bedarf beigezogen.

Den Arbeiten liegt der folgende Zeitplan zu Grunde: In einer ersten Phase wurde Anfang 2020 das Raumentwicklungskonzept als Leitlinie für die Gesamtrevision erarbeitet. Gestützt auf das Raumentwicklungskonzept konnten im Sommer 2020 die eigentlichen Entwurfsarbeiten gestartet werden. Nach der einjährigen Entwurfsphase findet die Mitwirkung im Winter 2021/2022 statt.

Im Mai 2022 wurde die Gesamtrevision der Ortsplanung zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Am 9. Mai 2023 wurde der Vorprüfungsbericht der Gemeinde zugestellt. Aufgrund von diversen Vorbehalten der kantonalen Fachstellen wurde eine abschliessende Vorprüfung notwendig. Die abschliessende Vorprüfung dauerte bis im Frühjahr 2025. Damit sieht der Zeitplan für die weiteren Vorgehensschritte wie folgt aus:

Öffentliche Auflage:	Herbst 2025
Einspracheverhandlungen, Vorbereitung GV	Herbst 2025
Gemeindeversammlung:	Winter 2025/2026

4 Zonenplan

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden zahlreiche Zonenplanänderungen in allen Dorfteilen vorgenommen. In der Abb. 5 sind die wichtigsten Änderungen dargestellt, in den folgenden Kapiteln werden diese Änderungen im Detail erläutert.

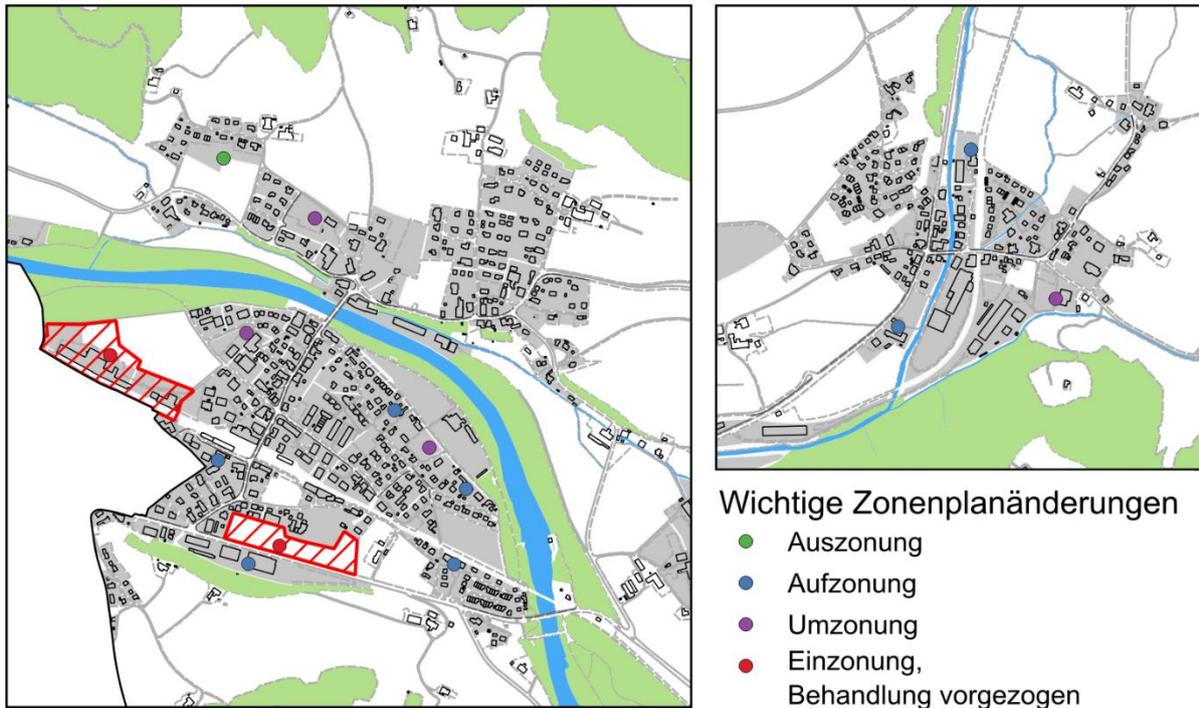


Abb. 5 Wichtige Zonenplanänderungen

4.1 Auszonung unüberbauter Grundstücke

Kleinflächige Auszonungen werden im Kapitel 13.2.3 beschrieben.

Die grossflächigste Auszonung betrifft das Bauland «am Rain», das bisher in der Wohnzone W2 lag. Die Überbauung des Baulands an dieser Lage erweist sich aus verschiedenen Gründen wie der Erschliessung und dem Untergrund als herausfordernd, der Fokus der Grundeigentümerschaft liegt zudem weiterhin auf der Landwirtschaft. Die Parzelle wird somit ausgezont, womit sich die Wohnbaulandreserven der Gemeinde insgesamt um 0.56 ha reduzieren.

4.2 Einzonungen Wohnzonen und gemischte Zonen

4.2.1 Einzonung unüberbauter Gebiete

Früh in der Entwurfsphase hat sich gezeigt, dass verschiedene Auszonungen als Ersatzflächen für eine flächengleiche Einzonung zur Verfügung stehen. Um die bestgeeigneten Gebiete zu finden, wurden alle in Frage kommenden Gebiete erfasst und priorisiert. Die Übersicht über diese Alternativenprüfung findet sich im Anhang 8. Bei allen in Frage kommenden Einzonungsflächen gibt es Vor- und Nachteile. Mit den vorgeschlagenen Einzonungen der ZPPs im Schärhüsli würden die gesetzten Ziele bestmöglich erfüllt.

In der kantonalen Vorprüfung hat sich gezeigt, dass in der Interessenabwägung aus Sicht des AGR die landschaftlichen Auswirkungen der Einzonung Schärhüsli sehr gewichtig sind. Das AGR beurteilt aufgrund der heute noch vorhandenen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Lützelflüh das Interesse an einer Einzonung an diesem Standort nicht als ausreichend, um den landschaftlichen Eingriff zu rechtfertigen. Diese Situation kann sich jedoch zukünftig ändern, wenn die Gemeinde

wieder einen Wohnbaulandbedarf aufweist. Aus diesem Grund wurde die Einzonung der ZPPs im Schärhüsli aus der Ortsplanungsrevision ausgenommen, und bei entsprechenden Voraussetzungen in einigen Jahren wieder aufgegriffen (vgl. Kapitel 5.1).

Somit werden nur drei kleinere Einzonungen im Umfeld von bestehenden Bauten vorgenommen, welche eine optimale Nutzung dieser Grundstücke ermöglichen. Diese sind in Kap. 13.2.1 beschrieben.

4.2.2 Einzonung weitgehend überbauter Grundstücke

Weitgehend überbaute Gebiete die angrenzend an die Bauzone liegen und langfristig nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, können auf Antrag der Grundeigentümer der Bauzone zugewiesen. Dadurch entstehen bessere Nutzungsmöglichkeiten für diese Grundstücke.

Die betroffenen Grundeigentümer wurden an einer Informationsveranstaltung vom 16. August 2021 über die Vor- und Nachteile der Einzonung informiert. Es werden nur diejenigen Grundstücke in die Bauzone aufgenommen, bei denen ein Interesse von Seiten der Grundeigentümer besteht.

Die Einzonungen unterstehen der Mehrwertabgabe gemäss dem Reglement der Gemeinde und Art. 142 BauG. Vor der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevisionen wird der aus der Einzonung resultierende Mehrwert durch einen von der Gemeinde beauftragten Schätzer bestimmt und die Grundeigentümer werden über den erwarteten Mehrwert informiert. Die Details zur Mehrwertabgabe sind im kommunalen Reglement und in der kantonalen Baugesetzgebung festgelegt.

Die Abgrenzung der Einzonungsfläche wird auf die überbauten Teile der Parzelle beschränkt:

Wenn die ganze Parzelle überbaut ist, wie z.B. rechts auf der Parzelle Nr. 1627 (rot umrahmt), wird die ganze Parzelle eingezont.

Wenn nur ein Teil der Parzelle überbaut ist, werden nur die Gebäude plus Grenzabstände eingezont. Wenn möglich, wird die Grenze entlang des Kulturlands gelegt.



Die vollständige Liste der Einzonungen von weitgehend überbautem Gebiet ist im Kapitel 13.2.2 aufgeführt. Für einige Einzonungen von weitgehend überbautem Gebiet wurde eine Interessenabwägung gem. kantonalem Massnahmenblatt «D_03 Naturgefahren in der Ortsplanung berücksichtigen» durchgeführt. Diese ist im Anhang 10 ersichtlich.

4.3 Einzonungen Arbeitszonen

Lützelflüh ist nicht nur eine Wohngemeinde, sondern weist aufgrund der guten Voraussetzungen für Betriebe auch eine hohe Arbeitsplatzdichte auf. Dieser Standortvorteil soll auch in Zukunft erhalten bleiben und so hat sich die Gemeinde in den vergangenen Jahren bereits dafür eingesetzt, dass die potentiellen Erweiterungsflächen für Arbeitszonen in den regionalen Planungsinstrumenten (RGSK) einfließen. Die Standortattraktivität wird in den nächsten Jahren mit der Verkehrssanierung Burgdorf – Oberburg – Hasle weiter zunehmen.

Mit der Ortsplanung werden die raumplanerischen Voraussetzungen für die weitere Arbeitsplatzentwicklung geschaffen. Sowohl die Einzonung der Arbeitszone Emmentalstrasse (regionale Bedeutung) als auch die Einzonung der Arbeitszone Kentaur (Erweiterung für bestehenden Betrieb) wurden mit der Ortsplanungsrevision lanciert. Aufgrund der hohen Dringlichkeit für die beteiligten Betriebe und den Zeitbedarf für die Gesamtrevision der Ortsplanung wurden beide Einzonungen

aus der vorliegenden Gesamtrevision herausgelöst und werden der Gemeindeversammlung als losgelöste Zonenplanänderungen/Einzonungen zum Beschluss vorgelegt. Im vorliegenden Erläuterungsbericht werden die wichtigsten Informationen zu den Einzonungen für ein Gesamtbild trotzdem beibehalten, diese sind folgend dargestellt.

4.3.1 Einzonung Arbeitszone von regionaler Bedeutung «Emmentalstrasse»

Um die im RGSK behördenverbindlich formulierten Ziele zur Schaffung von Arbeitsplätzen in der Region erreichen zu können, müssen insbesondere im mittleren Emmental neben der Innenentwicklung auch grössere, zusammenhängende Arbeitsgebiete neu geschaffen werden. Dieses regionale Ziel deckt sich auch mit dem Ziel der Gemeinde Lützelflüh, weiterhin auch 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 bleiben zwei Vorranggebiete Wohnen und vier Vorranggebiete Arbeiten.

Das Vorganggebiet Siedlungserweiterung Arbeiten an der Emmentalstrasse ist eine dieser vier Flächen und erfüllt als einzige in der erweiterten Agglomeration Burgdorf die Kriterien für eine Festsetzung. Mit der Nähe zum Bahnhof verfügt das Gebiet über eine gute ÖV-Erschliessung (Gütekategorie C) und für den motorisierten Verkehr ist eine Erschliessung ab der Emmentalstrasse problemlos möglich. Es sind bereits mehrere interessierte Unternehmungen bekannt, welche den Betrieb gerne hierhin verlegen und erweitern möchten. Vorverträge zwischen dem heutigen Grundeigentümer und möglichen Unternehmungen werden jedoch erst erstellt, wenn die Einzonung rechtskräftig ist. Damit können bei Verzögerungen im Ortsplanungsverfahren betriebliche Probleme, wie sie teilweise in Nachbargemeinden entstanden sind, verhindert werden.

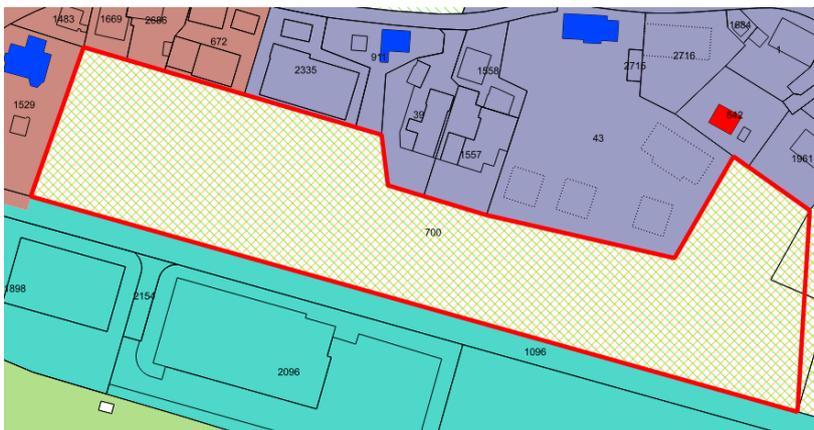


Abb. 6 Abgrenzung Einzonung Emmentalstrasse

Der Einzonung liegt ein Konzept zu Grunde, welches eine Erschliessung ab der Emmentalstrasse mit einer konzentrierten Ein- und Ausfahrt vorsieht. Eine Detailerschliessung erschliesst mehrere Baubereiche im westlichen Teil, der östliche Teil ist für die Erweiterung der bereits vor Ort ansässigen Wüthrich AG vorgesehen und wird sowohl ab der neuen Detailerschliessung als auch ab dem bestehenden Betriebsareal erschlossen. Die Eckpunkte des Konzepts werden mit einem Planungs- und Infrastrukturvertrag zwischen Gemeinde und Grundeigentümerschaft vereinbart. Mit dem Konzept wird auch ein angemessener Abstand der Hochbauten zu den nördlich angrenzenden Gebäuden sichergestellt.

Um die Einzonung (knapp 1.6 ha) zu beschleunigen, wurde im Laufe der OPR 2020+ beschlossen, die Einzonung Emmentalstrasse der OPR vorzuziehen. Im Rahmen einer Teilrevision wurde die Einzonung unabhängig von der OPR im Rahmen einer Arbeitszone (AZ) Emmentalstrasse umgesetzt und wurde bereits Ende 2024 in Kraft gesetzt.

Die Vorschriften zur neuen Arbeitszone Emmentalstrasse wurden im Baureglement inhaltlich unverändert übernommen, jedoch in die neue Artikelstruktur des Baureglements eingepflegt.

4.3.2 Erweiterung und Aufzoning Arbeitszone Kentaur AG

Die Kentaur AG ist in den letzten Jahren gewachsen und strebt weiter ein gesundes Wachstum an. Gerade die vergangene Pandemie hat zu einem höheren Bewusstsein für die gesunde Ernährung geführt, was auch positive Auswirkungen auf den Betrieb der Kentaur hat. Um diese Entwicklung am Standort in Lützelflüh in Wert zu setzen, ist sie darauf angewiesen, die Produktion, aber auch den Lagerplatz und die Packerei, in den nächsten Jahren zu erweitern. Aus betrieblichen Gründen, aber auch aufgrund von öffentlich-rechtlichen Einschränkungen (Hochwasserschutz, Waldabstand), ist der Spielraum für diese Erweiterung auf dem bisherigen Areal stark eingeschränkt. Ohne eine Auf- und Einzonung ist die künftige Entwicklung nicht möglich. Die Dringlichkeit der Einzonung hat sich mit der Chance, die Produktion mit neuen Produktionslinien und Technologien zu erweitern, im Jahr 2023 weiter erhöht. Aus diesem Grund wurde vor der abschliessenden Vorprüfung entschieden, die Einzonung und die Auszonung aus der Ortsplanungsrevision 2020+ herauszulösen und als eigenständige Zonenplanänderung weiterzuführen. Diese Zonenplanänderung konnte bereits Anfang 2025 in Kraft gesetzt werden.

Die Vorschriften zur neuen Arbeitszone Kentaur mit Sektoren wurden im Baureglement der Gesamtrevision inhaltlich unverändert übernommen, jedoch in die neue Artikelstruktur des Baureglements eingepflegt.

4.3.3 Arbeitsschwerpunkt Ramsei, Kühni AG

Entsprechend der bereits im Raumentwicklungskonzept festgehaltenen Strategie zur Schaffung eines Arbeitsschwerpunkts in Ramsei wurde im Zuge der Ortsplanungsrevision auch eine Erweiterung der Arbeitszone auf dem gemeindeeigenen Land in Ramsei für eine Betriebserweiterung des Betriebs Kühni AG geprüft. Da die Aufnahme im RGSK und die Abklärungen zur Erschliessung für eine Berücksichtigung in der Ortsplanungsrevision noch nicht genügend weit fortgeschritten sind, wurde dieses Gebiet aus der Ortsplanungsrevision ausgenommen (vgl. Kapitel 5.3) und die Planung wird nachgelagert zur Ortsplanungsrevision weitergeführt.

4.4 Aufzonungen und Umzonungen

An geeigneten Standorten werden Gebiete in 3-geschossige Zonen aufgezont, damit die Überbauung der verbleibenden Reserven aber auch Gebäudeerweiterungen oder Ersatzneubauten mit einer hohen Dichte realisiert werden können. Wo die bisher festgelegte Nutzungsart nicht mehr den heutigen Bedürfnissen entspricht, werden auch Gebiete in Zonen mit anderen Nutzungsmöglichkeiten umgezont.

Insbesondere durch die Aufzonungen von 2 zu 3-geschossigen Zonen in geeigneten Wohn-, Misch- und Kernzonen verbessert sich die mögliche Ausnutzung. Als geeignete Quartiere wurden Gebiete im Unterdorf von Lützelflüh und in der Umgebung des Bahnhofs Grünenmatt erkannt, in denen die höheren Gebäude nicht zu erheblichen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke führen. Das Unterdorf ist mit der Nähe zum Bahnhof und den Versorgungsangeboten für eine weitere Siedlungsentwicklung nach innen prädestiniert.

Auch die Arbeitszonen sollen möglichst optimal ausgenutzt werden können. Deshalb werden mehrere Areale in Arbeitszonen mit grösseren Gesamthöhen umgezont. Neben den bereits mit der Teilrevision «Arealentwicklung Kentaur» realisierten Anpassungen, gilt dies insbesondere südlich der Emmentalstrasse.

Abb. 7 gibt eine Übersicht über die Geschossigkeit von Gebieten gemäss Zonenplan vor Beginn der Ortsplanungsrevision 2020+ und bezeichnet diejenigen Gebiete, in denen nach Abschluss der OPR mit Aufzonungen neu ein zusätzliches Geschoss zugelassen wird. Die Aufzonungen werden in dieser Abbildung generalisiert dargestellt, massgebend ist der Zonenplan. Die einzelnen Aufzonungen sind in Kap. 13.2.4, die Umzonungen in Kap. 13.2.5 beschrieben.

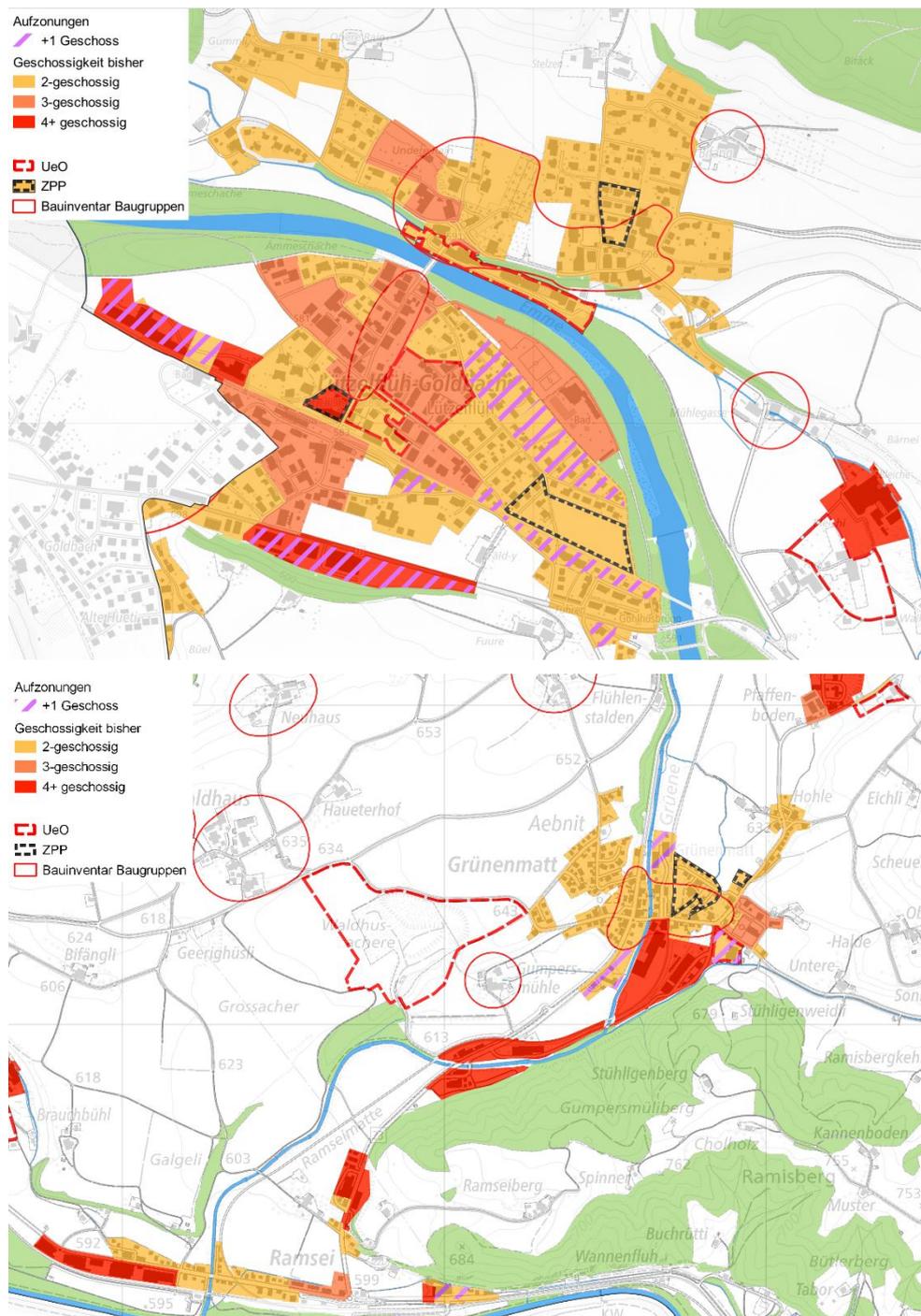


Abb. 7 Übersichtsplan Aufzonungen

4.4.1 Umzonungen im Bereich der ZÖN 3 Schulanlage und Parkierung

Die Gemeinde verfügt in der ZÖN 3 Schulanlage und Parkierung noch über eine grössere Reserve für allfällige zukünftige Erweiterungen der Schulanlage. Bei der ursprünglichen Einzonung wurde mit dem Grundeigentümer vereinbart, dass für den Fall, dass die Fläche im Jahr 2020 noch nicht überbaut ist, ein Rückforderungsrecht für die Fläche besteht, falls sie langfristig nicht für öffentliche Zwecke verwendet wird. Um einen langjährigen Rechtsstreit mit der ehemaligen Grundeigentümerschaft zu vermeiden, wurde ein Kompromiss ausgehandelt, mit dem ein Teil der Fläche an die damaligen Grundeigentümer zurückverkauft wird. Es ist vorgesehen einen kleineren Teil der ZÖN im Umfang von ca. 1313 m² an den ehemaligen Eigentümer zurückzuverkaufen und in die

W2 umzuzonen. Die im Eigentum der Gemeinde verbleibenden Flächen genügen zur Sicherstellung der Schulraumentwicklung der Gemeinde mit dem neuen Doppelkindergarten.

Die Gemeinde hat sich bereits vor mehreren Jahren vertraglich verpflichtet, die östliche Parzelle Nr. 2638, die bereits in Privatbesitz ist, in die Dorfzone umzuzonen (Siehe Abb. 8, 693 m²). Auch für diese Parzelle besteht weiterhin kein öffentlicher Bedarf und einer Umzonung steht somit auch heute nichts entgegen.

Mit den Umzonungen werden neue Wohn- resp. Dorfzonen geschaffen. Diese müssen kompensiert werden, diese Kompensation kann gemäss der aktuellen kantonalen Praxis auch mit Umzonungen von WMK-Zonen in Arbeitszonen erfolgen. Die rechtliche Sicherstellung der Überbauung wird wie bei Einzonungen vollzogen, die Mehrwertabgabe richtet sich nach dem gültigen Reglement der Gemeinde.

Im Norden möchte ein weiterer Grundeigentümer sein Rückkaufrecht auf eine kleine Fläche (ca. 273 m²) in Anspruch nehmen. Diese Fläche wird weiterhin landwirtschaftlich bewirtschaftet und deshalb ausgezont.

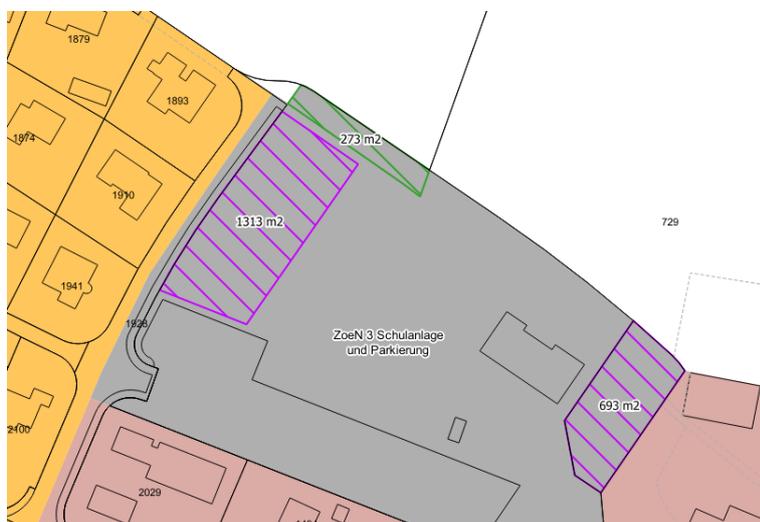


Abb. 8 Um- und Auszonungen im Bereich der ZÖN 3 «Schulanlage und Parkierung»

4.5 Weiler- und Erhaltungszonen

In der Gemeinde Lützelflüh gibt es neben den Hauptsiedlungen Lützelflüh, Grünenmatt und Ramsei mehrere Weiler. In der Ortsplanungsrevision wurde überprüft, inwiefern für einzelne Weiler eine Weiler- oder Erhaltungszone geschaffen werden kann.

Bei Weiler- oder Erhaltungszonen handelt es sich nicht um typische Bauzonen, sondern um «weitere Zonen» nach Art. 18 RPG. Neue Hauptgebäude sind in diesen Zonentypen nicht zulässig. Mit den Zonentypen sollen jedoch gute Voraussetzungen für die Nutzung des bestehenden Gebäudevolumens und den langfristigen Erhalt der Siedlung geschaffen werden. Die Weiler- oder Erhaltungszonen basieren auf Artikel 71 BauG. Die Voraussetzungen an eine Weilerzone sind in einer Arbeitshilfe des Kantons definiert. Die wichtigsten räumlichen Bedingungen sind:

- Traditioneller Siedlungsansatz
- Mindestens fünf ganzjährig bewohnte, nichtlandwirtschaftliche Gebäude
- Erschliessung ist weitgehend vorhanden
- Maximale Distanz zwischen den Gebäuden von 30 m
- Zäsur zur nächstgelegenen Bauzone von einigen 100 m

Es zeigte sich, dass die Weiler Schaufelbühl, Flühlen sowie der östliche Teil des Weilers Waldhaus diese Bedingungen erfüllen. Der Weiler Hinterdorf erfüllt das Kriterium «Klare Zäsur zur nächstgelegenen Bauzone» nicht.

Da der Siedlungsansatz jedoch direkt an bestehende Bauzonen angrenzt, kann eine sogenannte Erhaltungszone gesschaffen werden. Für die Erhaltungszone gelten die gleichen Bestimmungen wie für die Weilerzone und die beiden Zonentypen werden im Baureglement im gleichen Artikel behandelt. Im Zonenplan werden die Erhaltungszone und die Weilerzone jedoch separat dargestellt. Die Nachweise der Kriterien für die drei Weiler und den Siedlungsansatz Hinterdorf sind in Tab. 1 aufgeführt. Die Übersicht der Weiler mit den genauen Perimetern und der Zuteilung aller Gebäude in die drei Kategorien «Gebäude ohne Wohnungen», «landwirtschaftliche Wohngebäude» und «nichtlandwirtschaftliche Wohngebäude» ist im Anhang 3 angefügt.

Kleinsiedlung	Weilerkriterien	Beurteilung
Hinterdorf	Nicht vollständig erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 6 dauerhaft bewohnte nichtlandwirtschaftliche Gebäude ▪ Kompakte Siedlung ist gegeben ▪ Zäsur: 70 m bis zur Kleinbauzone Ranflüh. Eine klare Zäsur ist aufgrund des geringen Abstandes zur Kleinbauzone Ranflüh und der direkt angrenzenden Spezialzone APH Dändlikerhaus nicht gegeben. ▪ Da das Gebiet nicht im Streusiedlungsgebiet liegt, erbeben sich mit der Erhaltungszone zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten in den bestehenden Gebäudevolumen, soweit diese bereits heute Wohnraum enthalten.
Schaufelbühl	erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 6 dauerhaft bewohnte nichtlandwirtschaftliche Gebäude ▪ Kompakte Siedlung ist gegeben ▪ 1300 m bis zur nächsten Bauzone, deutliche Zäsur ist gegeben
Flühlen	erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 5 dauerhaft bewohnte nichtlandwirtschaftliche Gebäude ▪ Kompakte Siedlung ist gegeben ▪ Distanz bis zur nächsten Bauzone 300 m, Zäsur ist gegeben
Waldhaus	Im Teil Ost erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Weiler besteht aus 3 jeweils leicht voneinander abgesetzten Teilen. Die Kriterien werden nur für den Teil Ost erfüllt. ▪ 7 dauerhaft bewohnte nicht landwirtschaftliche Objekte im Teil Ost, keine in West und 1 in Mitte ▪ Die Teile West und Mitte sind optisch klar vom Ostteil abgesetzt. Lücke von 81 m zwischen Hauptbauten Ost und Mitte, mit Kleinbaute Waldhaus 4c ▪ Innerhalb des Teils Ost ist die kompakte Siedlung gegeben ▪ Das ehemalige Gesindehaus und ein weiteres Gebäude liegen etwas mehr als 30 m von den übrigen Gebäuden, gehören aber funktional und räumlich klar zum Weiler. ▪ 700m bis zur nächsten Bauzone ab Teil West, deutliche Zäsur ist gegeben

Tab. 1 Analyse der Siedlungsansätze / Weiler

4.6 Weitere Zonenplanänderungen

4.6.1 Planbereinigungen

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden auch diverse kleinräumige Planbereinigungen vorgenommen. Diese sind im Anhang 2 in Kap. 13.2.7 aufgelistet und beschrieben, soweit sie nicht rein mit der technischen Umsetzung des OEREB-Katasters zusammenhängen.

4.7 Festlegung von Mindestdichten

Im Zonenplan wird für verschiedene Flächen eine minimale «GFZo¹» festgelegt. Diese Mindestdichte muss im Rahmen von Ortsplanungsrevisionen gestützt auf Art. 11 BauV für Einzonungen von unüberbauten Kulturlandflächen und gemäss Art. 54 BauG/Massnahmenblatt A_01 kant. Richtplan für grössere Baulandreserven zwingend festgelegt werden. Sie sichert die optimale Nutzung dieser Parzellen. Im Baubewilligungsverfahren ist dann zu prüfen, ob die Mindestdichte eingehalten wird oder bei einer teilweisen Überbauung in Zukunft noch eingehalten werden kann.

Die massgebende Mindestdichte «Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo» für Lützelflüh **bei Neueinzonungen von Nichtkulturland sowie bei bestehenden zusammenhängenden Reserven >1500 m²** beträgt 0.45 GFZo. (vgl. kant. Richtplan, Massnahmenblatt A_01, Rückseite 3/3). Im Bereich von Schutzobjekten (z.B. in Baugruppen) oder bei nachweislich nicht überbaubaren Bereichen kann begründet von der minimalen Vorgabe abgewichen werden. Für Zonen öffentlicher Nutzung wird ein Grundsatz im Baureglement (optimale Nutzung) festgelegt, da z.B. bei Sportplätzen eine Bebauung mit einer Mindestdichte nicht dem Planungszweck entspricht.

Bei **Neueinzonungen von Kulturland** ist die massgebende Mindestdichte in Art. 11 BauV geregelt und für die Gemeinde Lützelflüh mit 0.5 GFZo leicht höher.

In Tab. 2 sind die von der Festlegung betroffenen Grundstücke aufgeführt. Im Zonenplan werden die betroffenen Parzellen(teile) schraffiert. Bei der Festlegung wurden die folgenden Grundsätze berücksichtigt:

- Bei zusammenhängenden Flächen über mehrere Parzellen wird die Mindestdichte über die ganze Fläche festgelegt. Wenn nur auf einem Teil Kulturland betroffen ist, ist diese (höhere) Mindestdichte massgebend. Bereits überbaute Parzellenteile werden mit in die Mindestdichte aufgenommen, wenn eine zusammenhängende Überbauung zu erwarten ist.
- Auf einzelnen Baulandreserven ist aufgrund von öffentlich-rechtlichen Einschränkungen eine Überbauung mit Hochbauten nur mit einer reduzierten Mindestdichte oder nur mit Ausnahmen möglich. In Tab. 3 sind diese Flächen mit der Begründung für die Reduktion oder den Verzicht auf die Festlegung einer Mindestdichte aufgeführt.
- Wenn in Zonen mit Planungspflicht (ZPP) oder in Spezialzonen (Arbeitszonen Emmentalstrasse und Kentaur) bereits eine Mindestdichte vorgeschrieben ist, wird diese im Zonenplan nicht mit einer Schraffur dargestellt.

Parzelle Nr. mit Mindestdichte	Kulturland	Minimale GFZo
1364	Nein	0.3
207, 604, 877, 1040, 1591, 1680, 1877, 1988, 2138, 2245, 2634	Kein Kulturland betroffen	0.45
371, 535,	Kulturland (auf Teilflächen) betroffen	0.5

Tab. 2 Mindestdichten auf Reserven und bei Einzonungen

Auf den folgenden Parzellen wird von der massgebenden Mindestdichte abgewichen:

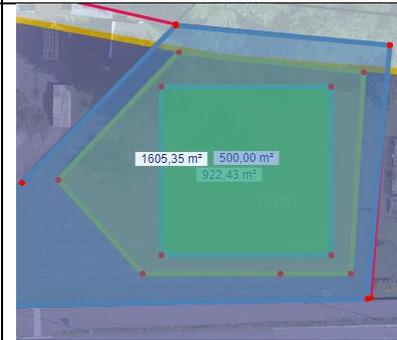
¹ Geschossflächenziffer oberirdisch, vgl. Art. 28 BMBV und Art. 11 BauV

Reduzierte Mindestdichte

Parzelle Nr. 1364

Arbeitszonenreserve in Ramsei

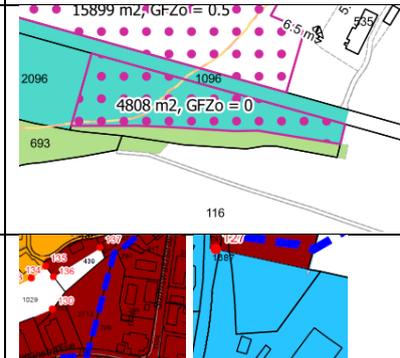
Die Mindestdichte wird auf GFZo 0.3 festgelegt. Dies aufgrund der Baueinschränkungen durch die Hochspannungsleitung. In der Abbildung dargestellt sind der Gesamtumfang des unüberbauten Teils der Umzonung (ca. 1600 m²), der überbaubare Teil (ca. 920 m²) und exemplarisch die zu realisierende Gebäudefläche bei GFZo 0.3 und 1-geschossiger Bauweise für eine Produktionshalle (ca 500 m²). Diese Bebauung wäre bereits auf eine Ausnahme zur Unterschreitung des Waldabstands angewiesen.

**Verzicht auf Mindestdichte**

Parzelle Nr. 699

Die Baulandreserve weist eine mittlere Tiefe von rund 25 m auf, aufgrund des Waldabstands sind die Bebauungsmöglichkeiten stark eingeschränkt resp. nur mit Ausnahmen möglich. Auf die Festlegung einer Mindestdichte wird verzichtet.

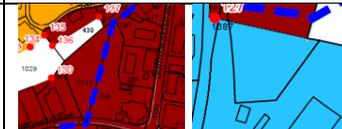
Es besteht eine baubewilligte Nutzung als Lagerplatz.



Parzelle Nr. 2712 / 799 / 819

Reserve Dorfzone in Grünenmatt

Die Mindestdichte wurde nach der Vorprüfung gestrichen, da die Schnurgerüstabnahme für die Bauten bereits erfolgt ist.



Tab. 3 Reduktion oder Verzicht auf die Festlegung von Mindestdichten

4.8 Zonen mit Planungspflicht (ZPP) und Überbauungsordnungen (UeO)

Mit der Ortsplanungsrevision wurden alle Zonen mit Planungspflicht und Überbauungsordnungen überprüft. Mehrere UeOs und ZPP werden aufgehoben oder angepasst. Des Weiteren wird die bisherige UeO-Pflicht für Neubauten in der Kernzone K3 aufgehoben. Im Anhang 8 in Kapitel 13.8 werden die Anpassungen und Aufhebungen beschrieben und begründet. In den Zonen mit Planungspflicht werden mit der Ortsplanungsrevision erst die Art und das maximale Nutzungsmass als Planungswerte sowie die wichtigsten Erschliessungs- und Gestaltungsgrundsätze festgelegt. Die Gestaltung und Überbauung wird durch den Gemeinderat gestützt auf noch zu vertiefende Planungen in Überbauungsordnungen festgelegt.

4.8.1 ZPP 11 Dammweg

Die Parzellen Nrn. 1515, 1516 und 1517 mit je gut 1'000 m² sind noch unbebaut. Durch die längliche Form der einzelnen Parzellen ist eine optimale Überbauung stark erschwert. Die Erschliessung über die Wegparzelle Nr. 847 mit der engen, nur 3 m breiten Einfahrt ist heute nicht ideal. Auf der anderen Seite liegt die Parzelle Nr. 1701 mit dem eingeschossigen Kindergarten und viel Freiraum.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision der der Gemeinderat ursprünglich vorgesehen, mit einer ZPP sowohl die Kindergartenparzelle als auch die angrenzenden Baulandparzellen in einer Gesamtplanung zu integrieren.

An der Gemeindeversammlung vom Sommer 2022 wurde von den Anwohnern eine Variante vorgeschlagen, welche die Schaffung einer Zone für öffentliche Nutzung auf der Parzelle 1701 (und 847) sowie die Reduktion der Masse in der Zone mit Planungspflicht auf den Parzellen 1515–1517 vorsieht. Der Gemeinderat hat diesen «Erheblichkeitsantrag» der Gemeindeversammlung zur Kenntnis genommen.

Inzwischen hat der Gemeinderat im Rahmen der Schulraumplanung entschieden, den Kindergarten aus den 1960er Jahren

nicht mehr weiterzuführen und im Oberdorf u.A. mit dem Vorteil der Nähe zur Tagesschule einen neuen Doppelkindergarten zu realisieren.

Somit kommt es an der Gemeindeversammlung zu einer Variantenabstimmung zwischen der Variante gemäss «Erheblichkeitsantrag» und der neuen Variante des Gemeinderats. Die Varianten sind in den separaten Unterlagen «Varianten ZPP 11 Dammweg» erläutert.



Abb. 9 Perimeter des Bereichs «Varianten ZPP 11 Dammweg»

4.9 Ortsbildschutzperimeter

Im Ortsbildschutzperimeter sind Bauten und Anlagen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen. Die Ortsbildschutzperimeter wurden überarbeitet und orientieren sich an den kantonalen Baugruppen. Dort wo in den vergangenen Jahren kantonale Baugruppen aufgehoben oder reduziert wurden, werden auch die Ortsbildschutzperimeter angepasst. In Abb. 10 ist eine Übersicht über die aufgehobenen, neuen und verbleibenden Ortsbildschutzperimeter ersichtlich.

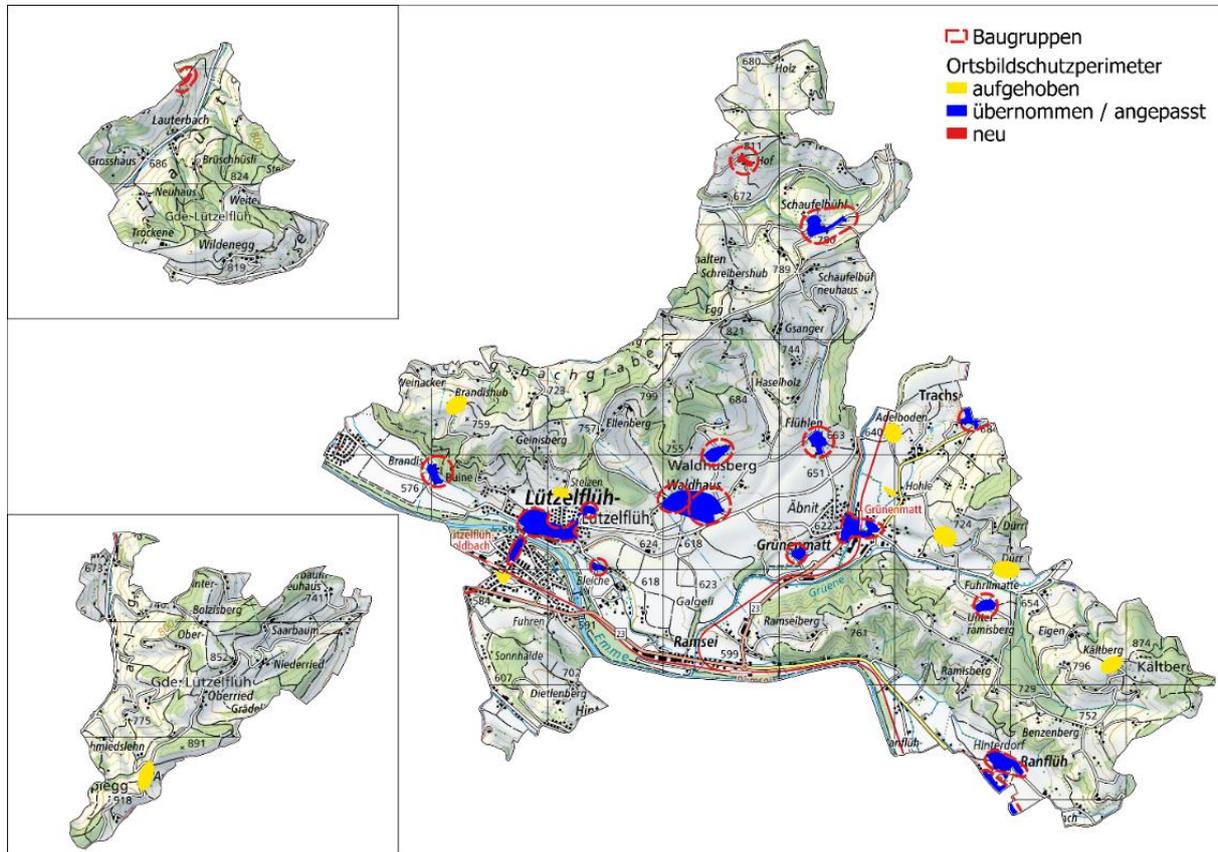


Abb. 10 Anpassung Ortsbildschutzperimeter

5 Von der Ortsplanungsrevision ausgenommene Gebiete

Zu einzelnen Vorhaben haben die Abklärungen in der Ortsplanungsrevision gezeigt, dass die Voraussetzungen für eine Änderung aktuell noch nicht gegeben sind oder im Rahmen von separaten Projekten umgesetzt werden müssen. Im Falle der Einzonungen der Arbeitszonen Emmentalstrasse und Kentaur sowie der Spezialzone «Dändlikerhaus» bestand eine so grosse Dringlichkeit für die betroffenen Betriebe, dass die entsprechenden Zonenplanänderungen vorgezogen wurden. In anderen Fällen sind die Voraussetzungen jedoch noch nicht gegeben und Planungen für einzelne Gebiete werden zurückgestellt. Damit für diese Gebiete klar ist, dass sie nicht Gegenstand des Beschlusses der vorliegenden Gesamtrevision sind, werden diese im Zonenplan umrahmt und sind somit nicht Gegenstand der Ortsplanungsrevision. Im Schutzzonenplan und Zonenplan Naturgefahren erfolgt diese Umrandung nicht, die Gefahrenkarte wird somit auch in diesen Gebieten grundeigentümerverbindlich umgesetzt.

5.1 Schärhüsli Nord und Schärhüsli Süd

Die Gemeinde beurteilt die Hangbereiche auf den Parzellen 644 und 800 als ideale Einzonungsflächen: Damit würde eine Siedlungslücke zwischen dem Hauptsiedlungsgebiet des Ortsteils Grünenmatt und dem Quartier um das Schärhüsli geschlossen, die Parzellen sind für die

landwirtschaftliche Nutzung nicht attraktiv und bereits gut erschlossen. Aufgrund der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild wurde die OLK bereits während der Mitwirkung konsultiert. Diese beurteilte die Pläne der Gemeinde als schweren Eingriff in die Landschaft und hat ihre ablehnende Haltung in einer Stellungnahme ausgedrückt. Das AGR unterstützt die Haltung der OLK, insbesondere da die Gemeinde aktuell noch über genügend Wohnbaulandreserven verfügt um eine Entwicklung auch ohne diese Flächen zu ermöglichen. Das AGR stellt in seinem Antwortschreiben vom 29.6.2023 auf eine Voranfrage der Gemeinde jedoch in Aussicht, dass der Interessenabwägung der Gemeinde zugunsten der Einzonung zukünftig gefolgt werden kann, falls dann ein tatsächlicher Wohnbaulandbedarf besteht. Dann überwiegen die Interessen für eine Einzonung. Das Gebiet wird daher aus der OPR ausgenommen und kann so nachgelagert zur Ortsplanungsrevision separat behandelt und bei entsprechendem Bedarf eingezont werden.

5.2 Bikevillage Greenride

Östlich des Ortsteils Grünenmatt wird durch private Initiatoren eine neue Freizeitanlage «Bikevillage Greenride» geplant. Die Abklärungen zum Projekt sind noch nicht abgeschlossen und die Planung wird parallel zur Ortsplanungsrevision geführt. Falls das Projekt realisiert werden kann, wird dazu eine eigene Überbauungsordnung ausgearbeitet und der Gemeindeversammlung zum separaten Beschluss vorgelegt. Das Gebiet wird aus diesem Grund – soweit der Zonenplan betroffen ist – aus der laufenden Ortsplanungsrevision ausgenommen.



Abb. 11 Planungsgebiet Bikevillage

5.3 Arbeitsschwerpunkt, Ramsei

Vgl. Kapitel 4.3.3

Das Gebiet wurde aufgrund der nötigen Abklärungen zur Erschliessung aus der Ortsplanung ausgenommen und die Planung wird losgelöst davon weitergeführt. Dazu gehört auch die Schaffung der ZSF «Pfadfinder», in welcher das bestehende Vereinslokal zu liegen kommt.

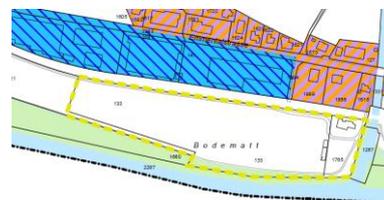


Abb. 12 Planungsgebiet Ramsei

6 Schutzplan

In diesem Kapitel werden die grundeigentümergebundenen Inhalte des Schutzplans und die Gründe für die Unterschutzstellung beschrieben. Weitere übergeordnet geschützte Inhalte aus den Themenbereichen Landschaft und Umwelt sind im Anhang 5 aufgeführt und beschrieben.

6.1 Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebiete

In Lützelflüh gibt es gemäss dem bisher gültigen Schutzplan Landschaftsschutz- und -schongebiete. Seit der letzten Revision der Ortsplanung hat die Regionalkonferenz den regionalen Teilrichtplan Landschaft erlassen, in dem die aus regionaler Sicht wichtigen Schutzgebiete bezeichnet sind. Diese bisherigen kommunalen Schutzgebiete und die regionalen Schutzgebiete überschneiden sich nur teilweise. Grob aufgeteilt befinden sich regionale Schutz- und Schongebiete eher in den Ebenen. Die kommunalen Schutzgebiete sind eher an steileren Hängen, kommunale Schongebiete eher im flacheren Gebiet (Tal und Kuppen).

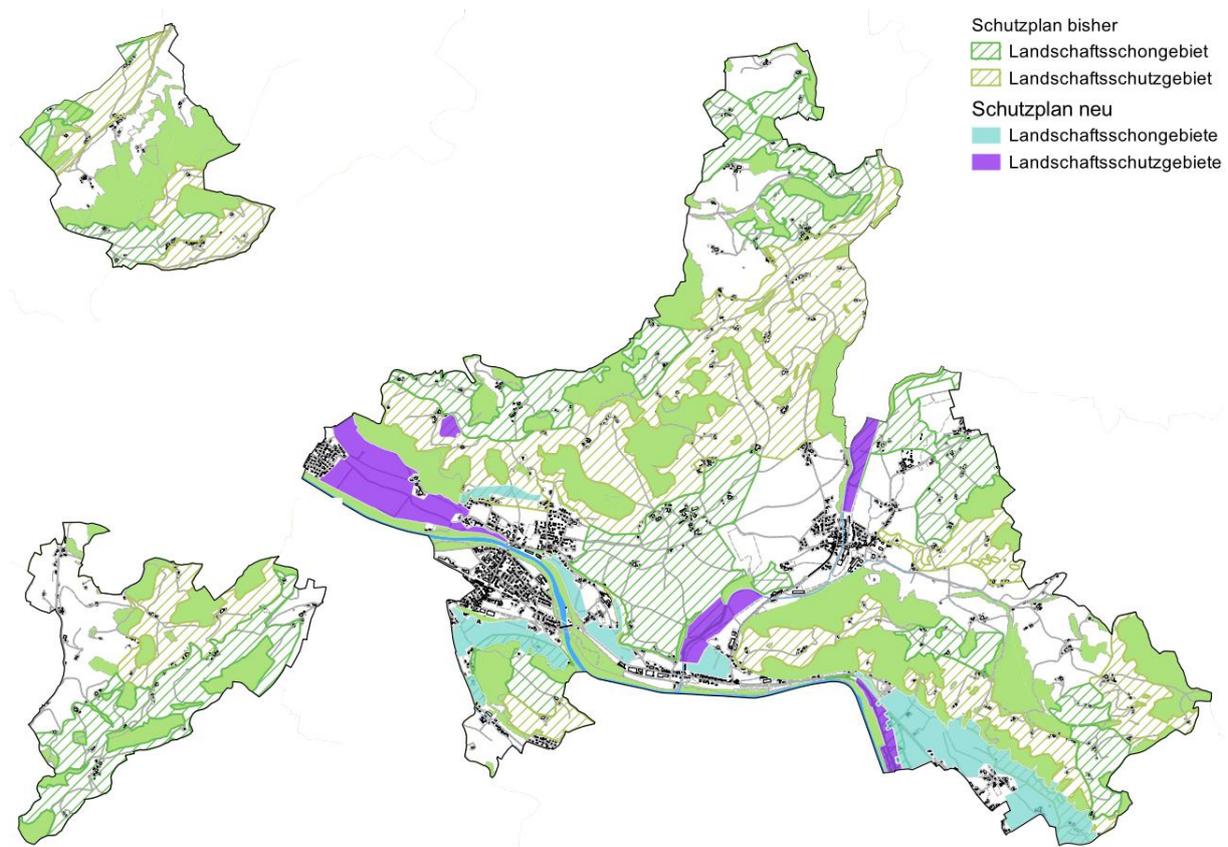


Abb. 13 Überblick Landschaftsschutzgebiete bisher und neu

Mit der Ortsplanungsrevision 2020+ wird die Differenz bereinigt und es werden die regionalen Landschaftsschutz- und Schongebiete gemäss den regionalen und kantonalen Vorgaben in den Schutzplan übernommen. Dabei werden die folgenden Grundsätze angewendet:

- Die Abgrenzungen der regionalen Gebiete wird im Schutzplan parzellenscharf oder auf die Bodenbedeckung (Waldrand, Bewirtschaftungsgrenzen, Kulturland) abgegrenzt. Dabei kommt es teilweise zu Erweiterungen und teilweise zur Reduktion der Gebiete.
- Den aktiven Landwirtschaftsbetrieben in den Landschaftsschongebieten wird weiterhin ein zweckmässiger Entwicklungsbereich für bauliche Erweiterungen von Landwirtschaftsbauten ermöglicht, sofern sie sich gut ins Landschaftsbild einfügen und dem Zweck des Landschaftsschongebietes entsprechen. Randliche Gebiete werden vom Landschaftsschongebiet ausgenommen.
- Die Einteilung in Schutz- und Schongebiete wird weitgehend, aber nicht in jedem Fall übernommen. Generell werden die Gebiete entlang der Flussläufe und in der Umgebung der

Schachenwälder als Landschaftsschutzgebiete und die übrigen als Landschaftsschongebiete aufgenommen.

- Die Bestimmungen im Baureglement zu den Landschaftsschongebieten bleiben unverändert.
- Die Bestimmungen im Baureglement zu den Landschaftsschutzgebieten orientieren sich an den kantonalen Musterbestimmungen. Temporäre Bauten für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung sind zugelassen.

6.2 Kulturobjekte

Historische Verkehrswege: Die Abschnitte von historischen Verkehrswegen mit Substanz und mit viel Substanz werden im Schutzplan grundeigentümerverbindlich festgelegt. Bei Bauvorhaben in diesen Abschnitten ist die kantonale Fachstelle (kantonales Tiefbauamt) zwingend beizuziehen. Im Zusammenhang mit der Asphaltierung von Strassenabschnitten in Brandis und Weingarten wurde im Jahr 2020 eine zusätzliche IVS-Strecke aufgenommen und dokumentiert. Diese IVS Strecke Nr. B E1457 mit lokaler Bedeutung und «teilweise» Substanz wird im Schutzplan ebenfalls grundeigentümerverbindlich aufgenommen.

Bauinventar: Das kantonale Bauinventar (schützenswerte Objekte, erhaltenswerte Objekte, Baugruppen) wird im Schutzplan nicht grundeigentümerverbindlich umgesetzt, sondern nur hinweisend dargestellt. Das jeweils gültige Bauinventar kann auch über das kantonale Geoportal abgerufen werden: https://www.map.apps.be.ch/pub/externalcall.jsp?project=a42pub_bauinv. Wird die Schutzvermutung in Frage gestellt, hat dies im Baubewilligungsverfahren zu erfolgen.

Im Anhang 5 in Kapitel 13.5.3 wird der Schutz weiterer Kulturobjekte beschrieben, die nicht von der Gemeinde grundeigentümerverbindlich umgesetzt werden.

6.3 Naturobjekte

Schützenswerte Einzelbäume: Im bisherigen Schutzplan von Lützelflüh waren 242 Bäume und Baumgruppen geschützt. Die Menge der geschützten Bäume macht einen seriösen Vollzug unmöglich. Zudem stehen viele Bäume unter Schutz, die weder aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes noch aus Sicht der Ökologie eine besonders grosse Bedeutung haben. Aus diesem Grund wurden die Einzelbäume und Baumgruppen überprüft, dabei wurde wie folgt vorgegangen:

- Verzicht auf den Schutz von Einzelbäumen, welche Teil eines geschützten Landschaftselements wie einer Hecke oder der Ufervegetation sind oder im Wald stehen.
- Streichung von Bäumen, welche nicht mehr existieren oder aufgrund der Menge an Bäumen in der Umgebung nicht klar identifiziert werden konnten.
- Die verbleibenden 107 Bäume wurden durch Arbeitsgruppenmitglieder geprüft, dokumentiert und gestützt darauf über die Unterschutzstellung entschieden. Die Überprüfung wurde dokumentiert. Anlässlich der Begehungen wurden auch neue Bäume erfasst.

Es verbleiben damit 46 Bäume, welche im neuen Schutzplan aus landschaftsästhetischen Gründen unter Schutz gestellt werden. Ein Inventar mit Nummer, Parzelle und Koordinaten der geschützten Bäume ist als Anhang A4 dem Baureglement angehängt. Die geschützten Bäume sind auch im Inventarplan dargestellt und nummeriert.

Hecken, Feldgehölze- und Ufervegetation: Diese sind gemäss dem Natur- und Heimatschutzgesetz und dem kantonalen Naturschutzgesetz unter Schutz. Sie werden im Schutzplan deshalb nur hinweisend dargestellt. Es ist im Einzelfall im Baubewilligungsverfahren zu prüfen, ob es sich um schützenswerte Hecken-, Feldgehölze und Ufervegetation oder um sonstige Vegetation handelt.

Feucht- und Trockenstandorte:

Die im Schutzplan eingetragenen Feucht- und Trockenstandorte werden weiterhin erhalten. Das Baureglement regelt den Schutz. So ist das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden und Dünger untersagt. Der Erhaltung dienende Nutzungs- und Pflegemassnahmen sind zulässig und erwünscht.

7 Zonenplan Naturgefahren

Die Gefahrenkarte wurde parallel zur Ortsplanungsrevision 2020+ in einem separaten Projekt überprüft und überarbeitet. Die resultierenden Gefahrengebiete werden im neuen Zonenplan Naturgefahren grundeigentümerverschreibend festgelegt, der bisherige Zonenplan Gefahrenhinweise wird aufgehoben. Aufgrund der neuen Erkenntnisse aus der Überarbeitung kommt es insbesondere an den folgenden Stellen zu einer geänderten Gefahrenstufe (nicht abschliessend):

Mehrere Gebäude, in Wannenfloh, sind neu im roten statt im blauen Gefahrengebiet. In Abb. 14 wird das bisherige Gefahrengebiet gestrichelt dargestellt, das Neue als Fläche. Die Gebäude befinden sich ausserhalb der Bauzone.

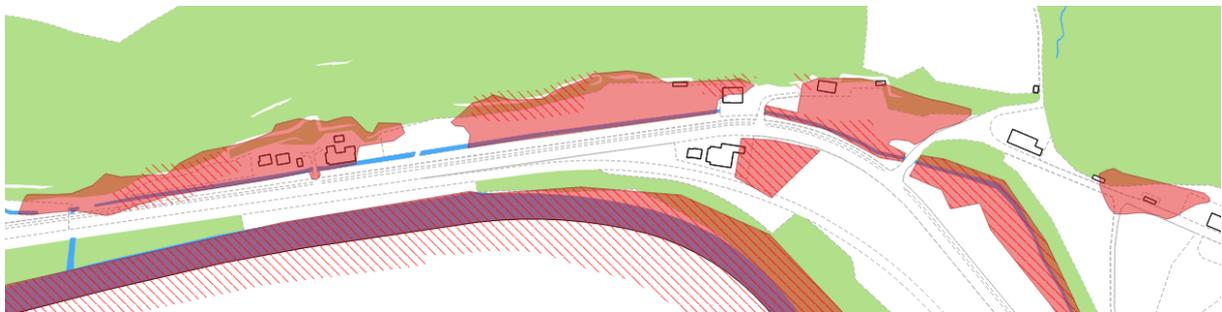


Abb. 14 Änderung rotes Gefahrengebiet in Wannenfloh

Weiter wird das rote Gefahrengebiet auch in Grünenmatt und Ramsei grösser. Es betrifft aber kaum bestehende Gebäude und keine Baulandreserven.

Viele Hanglagen sind neu im blauen Gefahrengebiet, statt im gelben, aber teilweise ändert sich die Gefahrenstufe auch entlang von Gewässern. In vielen Ortsteilen ist auch ein Teil des Siedlungsgebiets neu im blauen statt gelben Gefahrengebiet.

In Abb. 15 wird das bisherige Gefahrengebiet gestrichelt dargestellt, das neue als Fläche.

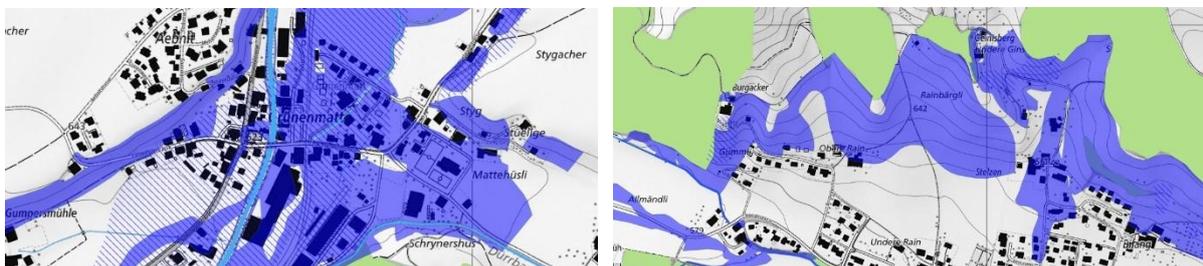


Abb. 15 Änderung blaues Gefahrengebiet in Grünenmatt und im Oberdorf

Die Umsetzung einer revidierten Gefahrenkarte in die Ortsplanung richtet sich nach der Arbeitshilfe Naturgefahren des Kantons. Von den neuen Gefahrengebieten sind sowohl potenzielle Einzugsflächen als auch bestehende Baulandreserven betroffen.

- Das neue blaue Gefahrengebiet am Hang in Grünenmatt betrifft auch die Einzugsflächen. Die diesbezüglichen Möglichkeiten werden seit November 2021 mit dem AGR in einer Voranfrage abgeklärt. Aus Sicht der Fachstelle für Naturgefahren spricht nichts gegen eine Überbauung.

- Das neue blaue Gefahrengelände betrifft auch 14 bestehende Bauzonenreserven. Für diese Bauzonenreserven muss eine Interessenabwägung vorgenommen werden, anhand derer über den Umgang mit der Bauzonenreserve entschieden wird. Die Liste der betroffenen Grundstücke und die Interessensabwägung sind im Anhang 10 in Kapitel 13.10.1 erläutert.

Zusätzlich zur öffentlichen Mitwirkung zur Ortsplanungsrevision wird im Frühling 2022 mit einer separaten Publikation auf die geänderte Gefahrenkarte hingewiesen und diese ist auf der Gemeindeverwaltung und auf der Website einsehbar.

8 Zonenplan Gewässerraum

Im Zusammenhang mit Gewässerunterhaltsarbeiten wurde festgestellt, dass rechtsgültigen «Zonenplan Gewässerraum – Teil Süd» das Trachelgräbli und dessen Gewässerraum im Pfaffenboden auf einer Länge von rund 100 m nicht symmetrisch über dem Gewässer festgelegt wurde. Dies wird in der vorliegenden Gesamtrevision mit einer Änderung des Zonenplans Gewässerraum korrigiert, der Gewässerraum wird symmetrisch zum tatsächlichen Verlauf des Gewässers mit 11 m festgelegt.

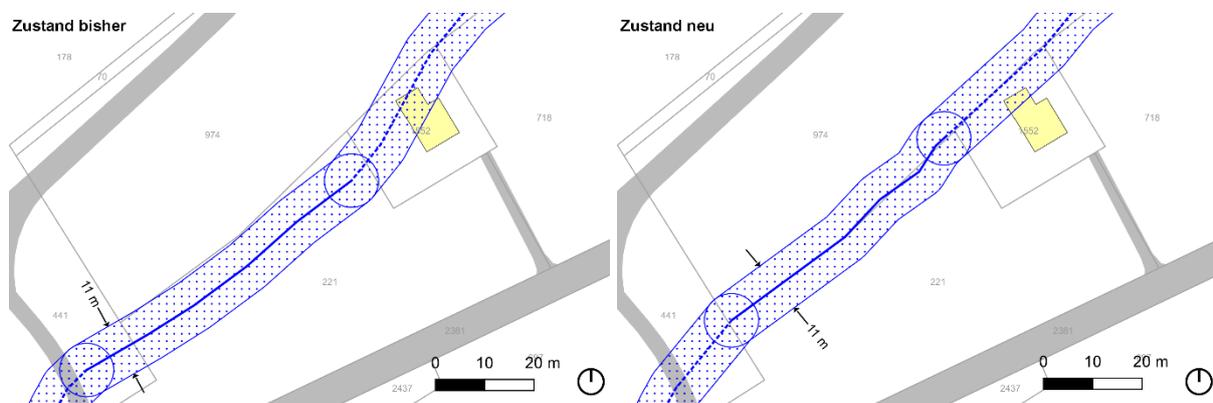


Abb. 16 Änderung Zonenplan Gewässerraum

9 Baureglement

9.1 Aufbau Baureglement (BauR)

Das Baureglement wurde in der Teilrevision (2018–2020) inhaltlich an das Musterbaureglement des Kantons und an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen angepasst. In Kenntnis der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung wurde aber auf materielle Änderungen am Baureglement weitgehend verzichtet. Mit der Gesamtrevision wird das Baureglement jetzt inhaltlich gesamthaft überprüft, der formelle Aufbau ändert sich aber nicht. Die Änderungen sind im Baureglement für die öffentliche Auflage farblich (~~Streichungen in rot~~/ Ergänzungen in blau) kenntlich gemacht. **Gegenstand des Beschlusses der Gemeindeversammlung ist aber das gesamte Reglement.**

9.2 Erläuterung und Begründung der Änderungen

In der Folge werden die einzelnen Änderungen des Baureglements erläutert, soweit sie nicht in den einzelnen Sachkapiteln (z.B. Zonenplanänderungen oder Landschaftsplanung) aufgeführt sind.

Thema	Erläuterung / Begründung der Änderung
Grenzabstände	<p>Die kleinen Grenzabstände werden für alle Zonen auf das gemäss Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch (EG ZGB) minimale zulässige Mass von 3.0 m reduziert. Damit wird auf vielen Parzellen der zeitgemässe Ausbau der Gebäude oder im Falle eines Neubaus eine optimale Nutzung der Fläche ermöglicht. Als sehr wichtig wird dabei beurteilt, dass die Abstände in den 2-geschossigen und 3-geschossigen Zonen gleich sind – dies ermöglicht in Zukunft Aufzonungen, ohne dass mit den darauffolgenden Aufstockungen von Gebäuden die Grenzabstände unterschritten werden. Eine Ausnahme bilden die Arbeitszonen – dort wo diese direkt an Wohnzonen oder gemischte Zonen grenzen, ist ein kleiner Grenzabstand von mind. 6.0 m einzuhalten.</p> <p>Der grosse Grenzabstand wird in allen Zonen, in denen ein grosser Grenzabstand nötig ist, auf 6.0 m reduziert. Auch damit werden insbesondere in den 3-geschossigen Zonen grosse zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten geschaffen.</p>
Gebäudelänge	<p>Bisher lagen die Gebäudelängen je nach Zone zwischen 25 und 35 m. Neu sollen überall 35 m lange Gebäude zulässig sein. Damit wird eine optimale Nutzung bei grossen Parzellen oder bei parzellenübergreifenden Planung gewährleistet. Dennoch bleibt so die traditionell offene Bauweise ablesbar.</p>
Fassadenhöhe traufseitig	<p>Die Fassadenhöhe traufseitig wurde in der letzten Teilrevision nur in Bezug auf die neue Messweise und die damit nötige Korrektur angepasst. Jetzt werden die Masse zwischen den einzelnen Zonen harmonisiert und leicht erhöht.</p> <p>Eine Unterscheidung findet insbesondere zwischen reinen Wohnzonen und gemischten Zonen statt. In gemischten Zonen wird das Mass um 1.0 m höher festgelegt, da gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen (z.B. Verkauf), Produktion und dergleichen oft im Erdgeschoss auf höhere Raumhöhen angewiesen sind. Darüber sollen trotzdem noch zusätzliche Vollgeschosse realisiert werden können.</p>
Gesamthöhe	<p>Bei der Gesamthöhe erfolgt eine grundsätzliche Anpassung. Bislang galt die Gesamthöhe nur für Gebäude mit Attika oder Pultdach und war entsprechend tief festgelegt. Neu soll die Gesamthöhe für alle Dachformen gelten, also auch für den höchsten Punkt von Firstdächern. Damit werden Extremfälle verhindert, in denen bei langen Gebäuden und der Firstrichtung quer zur Gebäudelänge extrem hohe Gebäude (bis zu 26 m in zweigeschossigen Zonen) entstehen können.</p> <p>Dazu wird in allen Zonen die Gesamthöhe festgelegt, das Mass wird auf $F_h t + 5m$ festgelegt, womit auch bei Gebäuden, welche die $F_h t$ voll ausschöpfen, ein angemessener Dachausbau möglich wird.</p>
Festlegung von Mindestdichten	<p>Vgl. dazu Erläuterungen im Kapitel 4.6.1.</p>

Masse für «kleinere Gebäude und Gebäudeteile»	Um die Verdichtung in bereits überbauten Quartieren, und die Wohnraumerweiterung von bestehenden Gebäuden zu fördern, wird eine neue «Gebäudekategorie» geschaffen. Kleinere Gebäude und Gebäudeteile mit einer max. Fassadenhöhe traufseitig von 3.5 m und einer Gebäudefläche von max. 60 m ² müssen keinen grossen Grenzabstand einhalten, es genügt allseitig der Grenzabstand von 3.0 m.
Masse für vorspringende Gebäudeteile	Das zulässige Mass für vorspringende Gebäudeteile wird angehoben: die zulässige Tiefe wird auf 3.0 m erhöht, zudem wird das Mass im kA und im gA geregelt, damit die resultierenden Bauten nicht mit den zivilrechtlichen Vorschriften des EG ZGB im Konflikt stehen.
Technisch bedingte Dachaufbauten	Die Vorgaben zu technisch bedingten Dachaufbauten werden an die neuesten Erkenntnisse und die Praxis des Amtes für Gemeinden und Raumordnung angepasst. Das zulässige Mass bleibt unverändert bei 1.5 m.
Verfahrens- und Gestaltungsvorschriften Kernzone	Die Verfahrens- und Gestaltungsvorschriften zur Kernzone werden zusammen mit dem Richtplan «Kernzone Unterdorf» aufgehoben. Das Gebiet liegt weiterhin weitgehend im Ortsbildschutzperimeter, Bauten und Anlagen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung besonders sorgfältig ins Ortsbild einzufügen. Weitere Erläuterungen dazu befinden sich im Kapitel 13.8.1.
Grosser Grenzabstand und Strassenabstand	Bislang musste der grosse Grenzabstand auch eingehalten werden, wenn er auf der Seite einer Strasse zu liegen kam. Da der grosse Grenzabstand hauptsächlich einer guten Belichtung der Wohnräume dient, und diese Belichtung bei einer angrenzenden Strasse uneingeschränkt möglich ist, wird diese Vorschrift angepasst. Wenn der gA auf der Seite einer Strasse zu liegen kommt, sind nur die Strassenabstände einzuhalten und der gA entfällt.
Unterschreitung Gebäudeabstand / Näherbau	Auf eigener Parzelle: Auf der eigenen Parzelle kann der Gebäudeabstand um 1/3 reduziert werden. Gegenüber Gebäuden auf Nachbarparzellen kann der Gebäudeabstand um 1/3 reduziert werden, wenn der Nachbar zustimmt. Die Grenzabstände können unter Nachbarn ohnehin und wie bisher mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung geregelt werden.
Abstand zur Landwirtschaftszone	In der kantonalen Vorprüfung wurde ein Abstand zur Landwirtschaftszone verlangt. Dieser wird neu im Baureglement festgelegt und entspricht den Abständen, die auch zu Parzellengrenzen einzuhalten sind. Im Gegensatz zu diesen kann er jedoch nicht mit Näherbaurechten unterschritten werden.
Grünzone	Die neuen Grünzonen sichern den Grünraum sowie die Gliederung des Siedlungsgebietes. Zudem sind sorgfältig gestaltete und ebenerdige Bauten für die Erschliessung der angrenzenden Bauzonen zulässig, sofern sie platzsparend angeordnet sind und entweder unterirdisch oder ebenerdig sind.
Vorschriften zu ZPP	Vgl. dazu die Erläuterungen in den Kapiteln 4.8.
Dachgestaltung	Neu werden in der Dorfzone und der Kernzone für Gebäude mit max. 1 Vollgeschoss auch Flachdächer zugelassen. Darauf sind allerdings keine Attika zugelassen. Es geht dabei insbesondere um Erweiterungen von bestehenden Gebäuden (z.B. für Verkaufsraumerweiterungen), welche sich häufig mit einem Flachdach besser in die bestehende Gebäudestruktur eingliedern lassen als mit einem Satteldach.
Dachaufbauten	Die maximal zulässige Breite von Dachaufbauten, Kreuzfirsten und Quergiebeln wird auf max. 3/4 der Länge des darunterliegenden Geschosses erhöht. Dieses Mass wurde auch in der Nachbargemeinde Hasle festgelegt und soll übernommen werden, damit wird der Ausbaumöglichkeiten von Dachgeschossen mit entsprechender Belichtung deutlich verbessert. Gemäss der Vorgabe der kantonalen Denkmalpflege ist

	das Mass in Ortsbildschutzgebieten und bei Bauinventarobjekten auf 1/3 der Länge des obersten Geschosses beschränkt.
Vorschriften zu Landschafts- schutz- und - schongebieten	Vgl. dazu Erläuterungen im Kapitel 6.1.
Inkrafttretensbe- stimmung	Die Inkrafttretensbestimmung wird mit der vorgezogenen Zonenplan und Baureglementsänderung Arbeitszone Emmentalstrasse mit einem Absatz 2 ergänzt («Änderungen an der baurechtlichen Grundordnung treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft»). Mit der vorliegenden Gesamtrevision wird der Absatz 1 angepasst, der sich auf die vorliegenden Dokumente bezieht.

10 Richtplan Langsamverkehr und Erschliessung

Entsprechend dem Bundesgesetz über die Fuss- und Wanderwege (FWG) und dem kantonalen Strassengesetz (SG) wird die Fusswegnetzplanung im Kanton Bern in die kommunale Richt- oder Nutzungsplanung integriert. Im Richtplan Langsamverkehr und Erschliessung wird das bestehende öffentliche Fusswegnetz, das dem FWG unterstellt ist und erhalten werden soll, dargestellt. Die Gemeinde setzt sich dafür ein, dass das Fusswegnetz mindestens im heutigen Zustand erhalten bleibt oder angemessen ersetzt wird und dass nötige Sanierungen zeitgerecht und wo nötig in Abstimmung mit anderen Bauvorhaben realisiert werden.

Die Festlegungen des Richtplans sind behördenverbindlich.

11 Weitere Themen

11.1 Sicherstellung der Verfügbarkeit bei Neueinzonungen

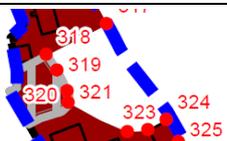
Seit der Revision der kantonalen Baugesetzgebung 2017 ist bei Einzonungen mit verbindlichen Instrumenten sicherzustellen, dass das Bauland auch tatsächlich für eine Bebauung verfügbar ist und nicht gehortet wird. Dazu stellt das kantonale Baugesetz die folgenden Instrumente zur Verfügung:

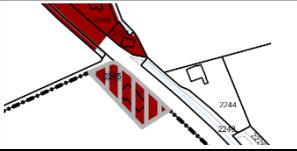
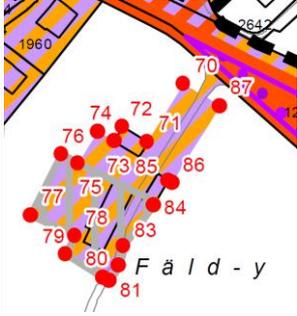
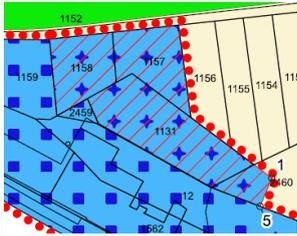
Vertragliche Bauverpflichtung: Bei der vertraglichen Bauverpflichtung handelt die Gemeinde ein übertragbares Kaufrecht aus, mit dem sie das Grundstück bei Nicht-Überbauung nach einer festgelegten Frist zum Verkehrswert erwerben kann.

Angeordnete Bauverpflichtung: Bei der angeordneten Bauverpflichtung wird bei Nicht-Überbauung innert einer definierten Frist (5–15 Jahre) eine ansteigende Lenkungsabgabe von 1% – 5% des Verkehrswertes/Jahr fällig.

Bedingte Einzonung: Bei der bedingten Einzonung kann das Bauland bei Nicht-Überbauung nach 15 Jahren durch einfachen Gemeinderatsbeschluss entschädigungslos ausgezont werden.

Je nach Lage von Einzonungsflächen und dem Zweck der Einzonung (z.B. Einzonung für Wohnüberbauung oder für strategische Erweiterung eines Betriebs) eignen sich verschiedene Instrumente. Das jeweils geeignete Instrument wird durch die Gemeinde festgelegt und vertraglich mit den Grundeigentümern oder im Baureglement verankert.

Parzellen-Nr.	Ausschnitt	Umsetzung
371		Bedingte Einzonung mit Frist von 15 Jahren

Parzellen-Nr.	Ausschnitt	Umsetzung
2245		Bedingte Einzonung mit Frist von 15 Jahren
535		Bedingte Einzonung mit Frist von 15 Jahren
1131, 1157, 1158, 2460		Bedingte Einzonung mit einer Frist von 12 Jahren (Die Anordnung erfolgt mit der vorgezogenen Einzonung im Rahmen der Teilrevision «Arealentwicklung Kentaur»)

11.2 Erschliessungsprogramm

Das Erschliessungsprogramm zeigt auf, welche Erschliessungskosten der Gemeinde durch die Zonenplanänderungen zu tragen sind und in welchem zeitlichen Rahmen diese anfallen.

Bei den Neueinzonungen von unüberbauten Grundstücken handelt es sich um kleinere Erweiterungen von bereits erschlossenen Grundstücken. Aufgrund der Einzonungen sind keine neuen Basis- oder Detailerschliessungen nötig, welche zu Lasten der Gemeinde gehen.

11.3 Aufhebung Richtpläne

Die Aufhebung von Richtplänen ist in der Kompetenz des Gemeinderats. Die Mitwirkung zu den Aufhebungen ist grundsätzlich erfolgt, es sind nur zur Aufhebung des Richtplans Kernzone Unterdorf Mitwirkungseingaben eingegangen. Formell wird die Mitwirkung zur Aufhebung der Richtpläne mit der Publikation der öffentlichen Auflage der Ortsplanung nochmals publiziert (Anforderung AGR aus der Vorprüfung).

Die folgenden Richtpläne werden durch den Gemeinderat aufgehoben:

- Die Richtplanung Landschaft mit Naturinventar vom 20.03.2000
- Der Richtplan Erschliessung Grünenmatt/Ranflüh/Trachselwald vom 16.12.1996
- Der Kernzonenrichtplan Unterdorf vom 13.12.1990
- Der Strassenrichtplan Lützelflüh vom 10.08.1987

Weitere Erläuterungen dazu finden sich in Anhang 7.

12 Verfahren

12.1 Allgemein

Das Verfahren für die Ortsplanungsrevision richtet sich nach Art. 58ff BauG.

12.2 Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung findet vom 6.01.2022 – 11.02.22 statt. Am 19. Januar 2022 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung zur Ortsplanungsrevision statt. Die Mitwirkungseingaben sind im Mitwirkungsbericht zusammengefasst und die Überlegungen und Beschlüsse des Gemeinderats zum Umgang mit den Mitwirkungseingaben dargelegt.

Mehrfache Mitwirkungseingaben betrafen insbesondere die folgenden Themen:

- Mass der Nutzung der Einzonung in die Arbeitszone an der Emmentalstrasse
- Geschützte Bäume
- Aufhebung Richtplan Unterdorf

Zu diesen Themen wurden verschiedene Anpassungen an den Unterlagen beschlossen.

12.3 Vorprüfung

Die Unterlagen wurden in zwei Vorprüfungen durch die kantonalen Fachstellen geprüft und entsprechend den Vorgaben überarbeitet.

12.4 Auflage, Einsprachen und Beschluss

folgt

12.5 Genehmigung

folgt

13 Anhang

13.1 Anhang 1: Liste der Bauzonenreserven

Die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Bauzonenreserven bilden den Ausgangszustand ab und sind teilweise durch den Kanton geprüft worden. Die Liste wird für die Genehmigungseingabe aktualisiert.

Bestehende unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen (AHOP Kap. 3.1)						
Überprüfte und ergänzte unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen (AHOP Kap. 3.1, Schritte 1-3)						
Grundstück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuchkreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung kantonal	anrechenbare Fläche in m2	Prüfung AGR
285		0	Dorfzone 2	Kernzone ländlich	1 807	nicht geprüft
819		0	Dorfzone 2	Kernzone ländlich	716	nicht geprüft
961		0	Dorfzone 2	Kernzone ländlich	339	nicht geprüft
1696		0	Dorfzone 2	Kernzone ländlich	738	nicht geprüft
2554		0	Dorfzone 2	Kernzone ländlich	1 101	akzeptiert
2528		0	Dorfzone 2	Kernzone ländlich	761	akzeptiert
1289 neu 2712		0	Dorfzone 2	Kernzone ländlich	1 709	akzeptiert
217		0	Dorfzone 2	Kernzone ländlich	1 128	akzeptiert
2551		0	Dorfzone 2	Kernzone ländlich	511	akzeptiert
2343		0	Dorfzone 2	Kernzone ländlich	485	akzeptiert
1761		0	Kernzone 3	Kernzone ländlich	471	akzeptiert
1132		0	Wohn- und Gewerbezone 2	Mischzone, 2 Geschosse	3 073	akzeptiert
242		0	Wohn- und Gewerbezone 2	Mischzone, 2 Geschosse	3 478	akzeptiert
2645		0	Wohn- und Gewerbezone 2	Mischzone, 2 Geschosse	644	akzeptiert
1641 b		0	Wohn- und Gewerbezone 2	Mischzone, 2 Geschosse	1 357	akzeptiert
877 b		0	Wohn- und Gewerbezone 2	Mischzone, 2 Geschosse	2 084	akzeptiert
1364 b		0	Wohn- und Gewerbezone 2	Mischzone, 2 Geschosse	1 247	akzeptiert
207		0	Wohn- und Gewerbezone 2	Mischzone, 2 Geschosse	3 086	akzeptiert
1680		0	Wohn- und Gewerbezone 2	Mischzone, 2 Geschosse	2 282	akzeptiert
1235 a		0	Wohn- und Gewerbezone 2	Mischzone, 2 Geschosse	830	akzeptiert
601		0	Wohn- und Gewerbezone 2	Mischzone, 2 Geschosse	776	akzeptiert
601		0	Wohn- und Gewerbezone 2	Mischzone, 2 Geschosse	1 215	akzeptiert
604		0	Wohn- und Gewerbezone 2	Mischzone, 2 Geschosse	1 935	akzeptiert
515		0	Wohn- und Gewerbezone 2	Mischzone, 2 Geschosse	518	akzeptiert
1591		0	Wohn- und Gewerbezone 3	Mischzone, 3 Geschosse	1 035	akzeptiert
1040		0	Wohn- und Gewerbezone 3	Mischzone, 3 Geschosse	1 802	akzeptiert
1		0	Wohnzone 2	Wohnzone, 2 Geschosse	449	nicht geprüft
2693		0	Wohnzone 2	Wohnzone, 2 Geschosse	567	nicht geprüft
1691		0	Wohnzone 2	Wohnzone, 2 Geschosse	507	nicht geprüft
1917		0	Wohnzone 2	Wohnzone, 2 Geschosse	436	nicht geprüft
476		0	Wohnzone 2	Wohnzone, 2 Geschosse	567	nicht geprüft
350		0	Wohnzone 2	Wohnzone, 2 Geschosse	438	akzeptiert
1515		0	Wohnzone 2	Wohnzone, 2 Geschosse	1 078	akzeptiert
2636		0	Wohnzone 2	Wohnzone, 2 Geschosse	5 633	akzeptiert
2402		0	Wohnzone 2	Wohnzone, 2 Geschosse	860	akzeptiert
1668		0	Wohnzone 2	Wohnzone, 2 Geschosse	743	akzeptiert
1663		0	Wohnzone 2	Wohnzone, 2 Geschosse	327	akzeptiert
31		0	Wohnzone 2	Wohnzone, 2 Geschosse	2 069	akzeptiert
1656 b		0	Wohnzone 2	Wohnzone, 2 Geschosse	1 223	akzeptiert
2139		0	Wohnzone 2	Wohnzone, 2 Geschosse	418	akzeptiert

2045	0	Wohnzone 2	Wohnzone, 2 Geschosse	1 057	akzeptiert	
164	0	Wohnzone 2	Wohnzone, 2 Geschosse	374	akzeptiert	
1517	0	Wohnzone 2	Wohnzone, 2 Geschosse	1 095	akzeptiert	
1843	0	Wohnzone 2	Wohnzone, 2 Geschosse	619	akzeptiert	
1834	0	Wohnzone 2	Wohnzone, 2 Geschosse	1 089	akzeptiert	
1813	0	Wohnzone 2	Wohnzone, 2 Geschosse	473	akzeptiert	
1250	0	Wohnzone 2	Wohnzone, 2 Geschosse	450	akzeptiert	
1516	0	Wohnzone 2	Wohnzone, 2 Geschosse	1 065	akzeptiert	
2652	0	Wohnzone 2	Wohnzone, 2 Geschosse	982	akzeptiert	
2611	0	Wohnzone 2	Wohnzone, 2 Geschosse	877	akzeptiert	
166 a	0	Wohnzone 3	Wohnzone, 3 Geschosse	416	akzeptiert	
Total unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in rechtskräftiger Nutzungsplanung				58 943		
Geplante Änderungen in Wohn-, Misch- und Kernzonen (AHOP Kap. 3.2)						
+ Einzonungen in Wohn-, Misch- und Kernzonen						
Grundstück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch-kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung lokal neu	anrechenbare Fläche in m2	Prüfung AGR
535		0	Landwirtschaftszone	Wohn- und Gewerbezone 2	512	nicht geprüft
371		0	Landwirtschaftszone	Dorfzone 2	454	nicht geprüft
2245		0	Landwirtschaftszone	Dorfzone 2	449	nicht geprüft
Total Einzonungen in Wohn-, Misch- und Kernzonen					1 415	
+ Umzonungen übrige Bauzonen in Wohn-, Misch- und Kernzonen						
Grundstück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch-kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung lokal neu	anrechenbare Fläche in m2	Prüfung AGR
2638		0	Zone für öffentliche Nutzung 3 Schulanlage und Parkierung	Dorfzone D2	693	akzeptiert
2138		0	Zone für öffentliche Nutzung 3 Schulanlage und Parkierung	Wohnzone 2	1 361	akzeptiert
Total Umzonungen übrige Bauzonen in Wohn-, Misch- und Kernzonen					2 054	
- Auszonungen von Wohn-, Misch- und Kernzonen						
Grundstück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch-kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung lokal neu	anrechenbare Fläche in m2	Prüfung AGR
2343		0	Dorfzone 2	Landwirtschaftszone	510	akzeptiert
601		0	Wohn- und Gewerbezone 2	Landwirtschaftszone	1 991	akzeptiert
350		0	Wohnzone 2	Landwirtschaftszone	436	akzeptiert
Total Auszonungen von Wohn-, Misch- und Kernzonen					2 937	
- Umzonungen von Wohn-, Misch und Kernzonen in übrige Bauzonen						
Grundstück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuch-kreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung lokal neu	anrechenbare Fläche in m2	Prüfung AGR
1364		0	Wohn- und Gewerbezone 2	Arbeitszone Ab	1 804	nicht geprüft
1591		0	Wohn- und Gewerbezone 2	Arbeitszone Ac	1 032	nicht geprüft
Total Umzonungen von Wohn-, Misch und Kernzonen in übrige Bauzonen					2 836	
Bilanz geplante Änderungen in den Wohn-, Misch und Kernzonen				-2 304		

Tab. 4 Ausgangslage Nutzungsreserven

Nicht als Bauzonenreserven berücksichtigte Flächen

Planausschnitt	Kommentar
	<p>Parzellen-Nr.: 1385 Grundbuchkreis-Nr.: 0 Zone: Wohnzone 2 Fläche: ca. 730 m² (unüberbaut)</p> <p>Bemerkungen</p> <ul style="list-style-type: none"> Das Hauptgebäude ist als Baudenkmal (schützenswert, K-Objekt) im Bauinventar enthalten. Die Gartenanlage wird dabei im Text des Bauinventars explizit erwähnt.
	<p>Parzellen-Nr.: 1778 Grundbuchkreis-Nr.: 0 Zone: Wohnzone 2 Fläche: ca. 350 m² (unüberbaut)</p> <p>Bemerkungen</p> <ul style="list-style-type: none"> Aufgrund der Grenzabstände ist keine sinnvolle Bebauung möglich. Für die Südwestfassade gilt der grosse Grenzabstand. Somit verbleiben noch 6 Meter für eine Hauptbaute.
	<p>Parzellen-Nr.: 799 Grundbuchkreis-Nr.: 0 Zone: Dorfzone 2 Fläche: ca. 760 m² (teilweise überbaut)</p> <p>Bemerkungen</p> <ul style="list-style-type: none"> Im nördlichen Teil wurde bereits ein Gebäude realisiert (im Luftbild noch nicht ersichtlich). Bewilligter Parkplatz zu Gasthaus von 1880 (gemäss Vorgaben Baugesetzgebung).
	<p>Parzellen-Nr.: 1701 Grundbuchkreis-Nr.: 0 Zone: Wohnzone 2 Fläche: ca. 1000 m² (unüberbaut)</p> <p>Bemerkungen</p> <ul style="list-style-type: none"> Es handelt sich um die Spielfläche des Kindergartens. Bestandteil der Varianten ZPP 11 Dammweg. Wird auch bei einer Umzonung in eine ZÖN nicht als Reserve behandelt und nicht zur Kompensation einer Umzonung in WMK angerechnet.

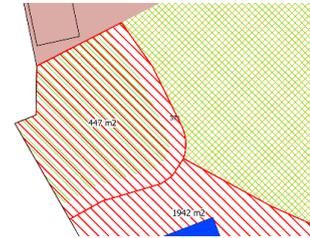
Tab. 5 Nicht als Bauzonenreserven berücksichtigte Flächen

13.2 Anhang 2: Liste der Ein-, Aus- und Umzonungen

13.2.1 Einzonungen von unüberbautem Gebiet

Nachfolgend die Einzonungen von unüberbautem Gebiet beschrieben. Die Abgrenzungen der einzelnen Einzonungen wurden z.T. aufgrund des in der abschliessenden Vorprüfung verlangten Zonenabstands von mind. 3 m noch geringfügig erweitert.

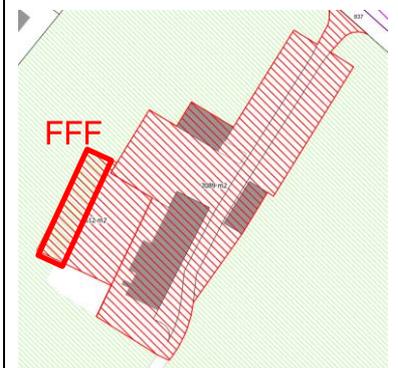
Die Siedlungslücke zwischen dem weitgehend überbauten Teil der Parzelle Nr. 371 und der bestehenden Dorfzone ist landwirtschaftlich kaum nutzbar, bietet aber mit 447 m² Platz für eine neue Hauptbaute. Die Fläche gilt heute als Kulturland, aber nicht FFF. Die minimale GFZo von 0.5 wird auf der unüberbauten Parzelle festgelegt. Die Fläche liegt in der ÖV-Erschliessungsgüteklasse E.



Es kam bei der Parzelle Nr. 2245 trotz bestehender Einspurstrecke bereits öfters zu gefährlichen Verkehrssituationen. Um die Verkehrssicherheit zu erhöhen, soll das bestehende Gebäude neu über die Nebenstrasse (PN 2228) erschlossen werden. Entlang der stark befahrenen Kantonsstrasse (80km/h) ist eine Lärmschutzwand vorgesehen, welche die starken Lärmemissionen reduziert und gleichzeitig Schutz für spielende Kinder bietet. Zudem ist ein Anbau geplant. Deshalb wird neben dem bereits weitgehend überbauten Parzellenteil auch der nördliche unbebaute Teil eingezont. Die Fläche gilt heute nicht als Kulturland. Die minimale GFZo von 0.45 wird über die ganze Parzelle festgelegt. Die Fläche liegt in der ÖV-Erschliessungsgüteklasse E.



Auf der Parzelle Nr. 535 befindet sich seit über 100 Jahren das Versammlungslokal der Gemeinde der Evangelischen Taufgesinnten. Dieses wurde letztmals 1998 vergrössert. Seither ist die Gemeinde auf 160 bis 190 Besuchende angewachsen. Insbesondere seit 2009 ein Versammlungslokal in Huttwil geschlossen wurde, ist der Saal deutlich zu eng. Neben einem grösseren Versammlungssaal müssen auch die Küche und die Sanitäranlagen der neuen Situation angepasst werden. Um den Versammlungssaal im ersten Stock barrierefrei zu erschliessen, wird ein Lift eingebaut. Der geplante Erweiterungsbau ist ans bestehende Gebäude angeordnet und kann grösstenteils im weitgehend überbauten Gebiet realisiert werden. Allerdings passt nicht die ganze Gebäudeerweiterung und Erschliessung in den weitgehend überbauten Teil der Parzelle. Dafür werden FFF in geringfügigem Ausmass (188 m²) beansprucht.



Die detaillierte Bedarfsbegründung mit der Darstellung der aktuellen und geplanten Situation wurde durch die Eigentümer dargestellt. Aufgrund der Rückmeldung aus der ersten Vorprüfung wird auf die Verbesserung der Erschliessungssituation auf der Ostseite verzichtet, für die Erweiterung nach Westen hat das AGR hingegen die Zustimmung erteilt. Ausschlaggebend war dabei auch, dass die vorgesehene Lage der Erweiterung durch die Wohnung im bestehenden Gebäude und deren Belichtung nicht beliebig angeordnet werden kann und der neue Versammlungsraum entsprechend weiter nach Osten ragen muss.

Aufgrund der vom AGR verlangten Zonenabstände zur Landwirtschaftszone musste die Einzonung auch im Umfeld der bestehenden Bauten nach der abschliessenden Vorprüfung noch erweitert werden.

13.2.2 Einzonung weitgehend überbaute Gebiete

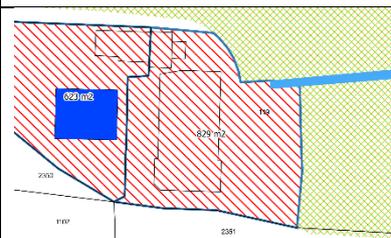
Parzelle Nr. 1333 wird in die angrenzende Mischzone WG2 eingezont.



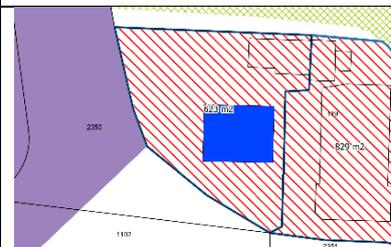
Parzelle Nr. 967 wird in die angrenzende Mischzone WG2 eingezont. Die Einzonung beschränkt sich dabei auf den Parzellenteil mit bestehenden Gebäuden und Anlagen.



Ein kleiner Teil der Parzelle Nr. 119 im Südwesten der Parzelle wird in die angrenzende Mischzone WG3 eingezont. Bei einem allfälligen Ausbau ist der Gewässerraum zu beachten.



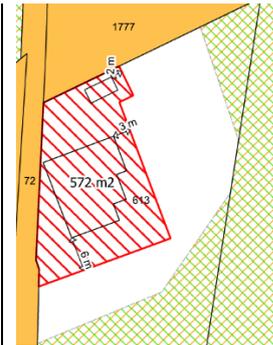
Parzelle Nr. 1487 wird in die angrenzende Mischzone WG3 eingezont.



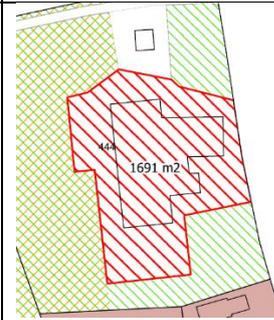
Parzelle Nr. 1627 wird in die angrenzende Dorfzone D2 eingezont.



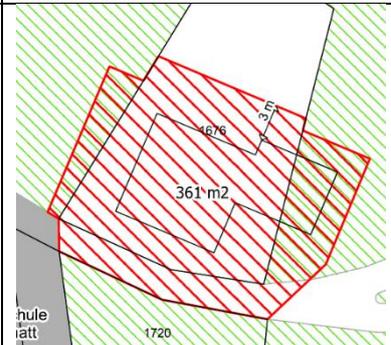
Ein Teil der Parzelle Nr. 613 wird in die angrenzende Wohnzone W2 eingezont. Die Einzonung beschränkt sich auf den Parzellenteil mit bestehenden Bauten, so dass keine FFF tangiert werden. (weiss: Fläche aus 1. Vorprüfung, rot: reduzierte Fläche gemäss Vorbehalt AGR mit bestehenden Gebäuden + Grenzabstände).



Ein Teil der Parzelle Nr. 444 wird in die angrenzende Dorfzone D2 eingezont. Die Einzonung beschränkt sich auf den Parzellenteil mit bestehenden Bauten. Die Einzonung grenzt auch an das Siedlungsgebiet der Gemeinde Trachselwald. Der auf dem Nordteil liegende schützenswerte Speicher wird nicht in die Bauzone aufgenommen.



Die überbauten Gebiete auf den Parzellen Nr. 1676 und Nr. 1034 wird in die Dorfzone D2 eingezont. Das Grundstück grenzt an die ZöN 8 Schule Grünenmatt. Die Einzonung entspricht dem bestehenden Gebäude mit Grenzabständen, da das bestehende Gebäude teilweise über die Parzellengrenze hinausragt, wird auch die Einzonung entsprechend grösser gefasst.



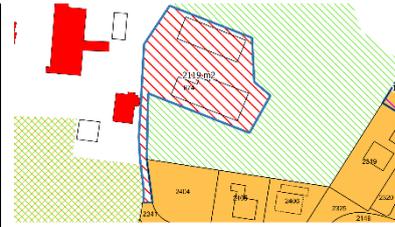
Der überbaute Teil der Parzelle Nr. 2245 wird in die Dorfzone D2 eingezont. Der noch unüberbaute Teil wird in Kap. 13.2.1 als ordentliche Einzonung behandelt. Die Fläche grenzt über die Strasse an das ebenfalls weitgehend überbaute Gebiet auf Parzelle Nr. 2227 und die bestehende Dorfzone auf Parzelle Nr. 2246.



Der überbaute Teil der Parzelle Nr. 535 wird in die Mischzone WG2 eingezont. Der noch unüberbaute Teil wird in Kap. 13.2.1 als ordentliche Einzonung behandelt.



Die beiden bestehenden Ökonomiegebäude auf Parzelle Nr. 874 werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Die Abgrenzung wird so gewählt, dass kein Kulturland beansprucht wird. Die Fläche liegt neu im blauen Gefahrengbiet (Überschwemmung, Hangmuren) und liegen in der ISOS Umgebungsrichtung. Die entsprechenden Interessenabwägungen zu den Naturgefahren und zum ISOS finden sich in den Kapiteln 13.7 und 13.10.



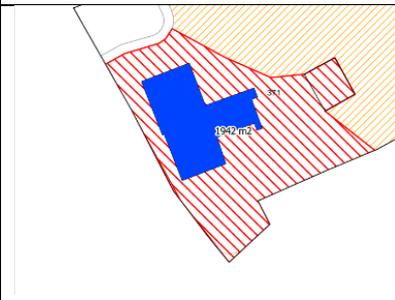
Aufgrund der verschiedenen gewichtigen Interessen zu Ortsbildschutz und Naturgefahren erfolgt hier zudem eine Gesamtinteressenabwägung unter Berücksichtigung aller Aspekte:

Ortsbildschutz: Der Gemeinde ist es ein grosses Anliegen, dass mittelfristig eine ortsbauliche Aufwertung im Bereich der heutigen Ökonomiegebäude erfolgen kann. Dazu wird eine Neubebauung mit sehr sorgfältig gestalteten Wohngebäuden als gute Lösung beurteilt. Auch die ENHK ist in ihrer Beurteilung zum Schluss gekommen, dass eine solche Neubebauung unter hohen Qualitätsanforderungen möglich ist. Mit der Verankerung der ortsbaulichen Vorgaben und der Qualitätssicherung gemäss Art. 99a BauV im Baureglement kann dieses Ziel erreicht werden.

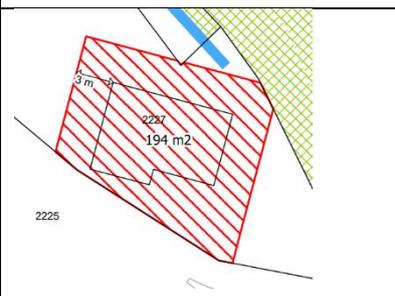
Naturgefahren: Mit einer Neubebauung müssen Objektschutzmassnahmen zum Schutz gegen Naturgefahren umgesetzt werden. Das vom Grundeigentümer in Auftrag gegebene Gefahrengutachten der Kissling & Zbinden AG zeigt auf, dass diese Objektschutzmassnahmen mit ortsbaulich verträglichen und kaum sichtbaren Massnahmen umgesetzt werden können.

Gesamtabwägung: Mit den vorgenommenen Abklärungen und den sehr engen Vorgaben für die bauliche Entwicklung im Baureglement können die Ziele des Gemeinderats und der Grundeigentümerschaft für den Ersatz der Ökonomiebauten mit einer sorgfältig eingepassten Wohnbebauung erreicht werden und so insgesamt in allen betroffenen Bereichen eine Verbesserung oder zumindest ein vergleichbarer Zustand wie bisher erreicht werden.

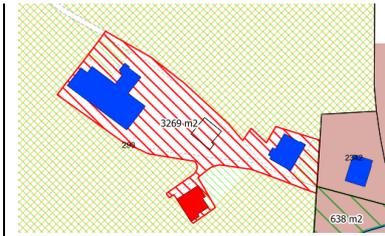
Der überbaute Teil der Parzelle Nr. 371 wird in die nahe Dorfzone D2 eingezont. Der nördlich angrenzende unbebaute Teil der Parzelle wird in Kapitel 13.2.1 als ordentliche Einzoning behandelt.



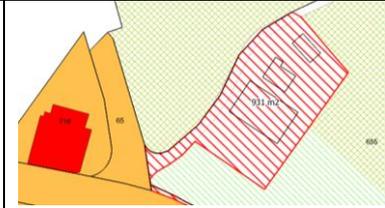
Der weitgehend überbaute Teil der Parzelle Nr. 2227 wird in die Dorfzone D2 eingezont. Die Parzelle mit dem bestehenden Schützenhaus kann so in Zukunft flexibler genutzt werden. Gemäss Vorgaben des AGR wird die Einzoning auf das Gebäude und einen kleinen Grenzabstand beschränkt.



Der überbaute Teil der Parzelle Nr. 290 wird in die angrenzende Dorfzone D2 eingezont. Die kantonale Denkmalpflege empfiehlt, auf die Einzonung des schützenswerten Speichers zu verzichten. An der Einzonung wird festgehalten, die kantonale Denkmalpflege ist bei Änderungen und Erneuerungen an diesem Speicher von Beginn an in die Planung einzubeziehen.



Der überbaute Teil der Parzelle Nr. 655 wird in die angrenzende Wohnzone W2 eingezont. Wie die anderen an die Hauptstrasse grenzenden Parzellen, wird sie aber in die ESIII aufgestuft.



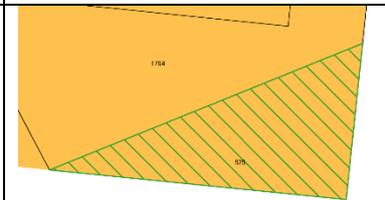
13.2.3 Auszonungen

Es werden die folgenden Auszonungen vorgesehen.

Auszonung Bauland am Rain, vgl. Kapitel 4.1.

Ein kleiner, für sich nicht überbaubarer Teil von 49m² auf der PN 525 wird ausgezont.

Die Fläche wird nicht als Kompensationsfläche für Einzonungen angerechnet.



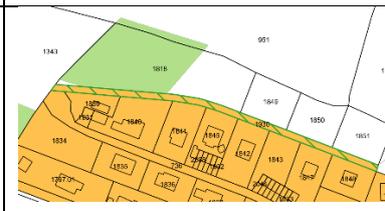
Die Parzelle 601 mit 2061 m² ist wegen der Gewässerräume und anderer Abstände nicht effizient überbaubar und wird darum ausgezont.

Die Fläche wird als Kompensationsfläche für Einzonungen angerechnet, da grundsätzlich eine Hauptbaute realisierbar wäre.

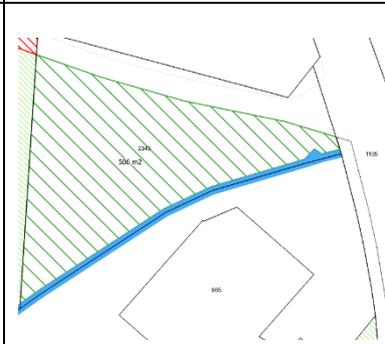


Die Einzonung einer zusätzlichen Bautiefe für Einfamilienhäuser an diesem Standort langfristig unrealistisch. Die PN 1930 erfüllt so keinen Zweck mehr und wird ausgezont.

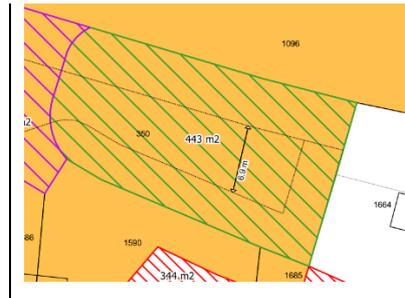
Die Fläche wird nicht als Kompensationsfläche für Einzonungen angerechnet.



Die Parzelle 2343 mit 506 m² wird ausgezont. Die Fläche wird als Kompensationsfläche für Einzonungen angerechnet, da grundsätzlich eine Hauptbaute realisierbar wäre. Die bestehende Erschliessungsstrasse (Hausanschluss) verbleibt in der Bauzone.



Ein Teil der PN 350 von 443 m² ist wegen der nötigen Abstände schwer überbaubar und ist durch die Lage direkt an Kantonsstrasse wenig attraktiv (wurde bisher wegen des Strassenlärms zur ES III aufgestuft)



13.2.4 Aufzonen

In Wohn-, Misch- und Kernzonen

Die Aufzonen von W2 zu W3 führt mit den grossen Parzellen zu einem grossen zusätzlichen Nutzungspotential.



Die Gebäude südwestlich der neuen ZPP 11 Dammweg werden von einer W2 in eine W3 aufgezont.



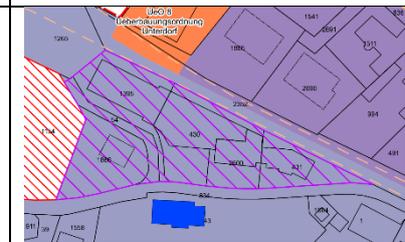
Durch die Orientierung der bestehenden Parzellen entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf Nachbargrundstücke.



Die Aufzonen von W2 zu W3 führt mit den teilweise grossen Parzellen zu einem grossen zusätzlichen Nutzungspotential.

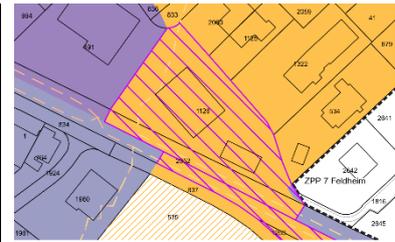


In diesem Areal gibt es ein bestehendes sehr langes Gebäude mit einem siloartigen Aufbau.

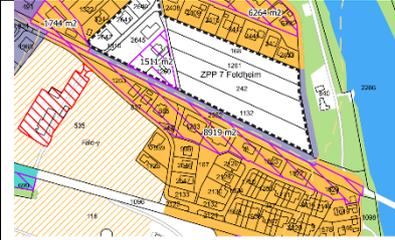


Durch die Bahnlinie führt die Aufzonen zu geringen Auswirkungen auf die nördlich gelegenen Parzellen.

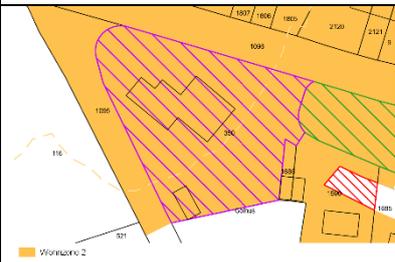
Neben der Aufzoning von 2 auf 3 Geschosse wird die Parzelle Nr. 1126 neu der Mischzone zugewiesen. Der bestehende Bau ist bereits 3-geschossig, könnte neu aber z.B. mit einer Attika ergänzt werden.



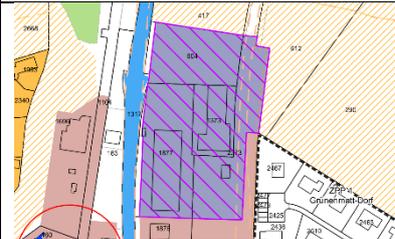
Südlich der Bahnlinie wird die erste Bautiefe, wo durch die Orientierung der bestehenden Gebäude keine erheblichen Auswirkungen auf Nachbargrundstücke zu erwarten sind und grössere Parzellen eine zusätzliche Nutzung ermöglichen.



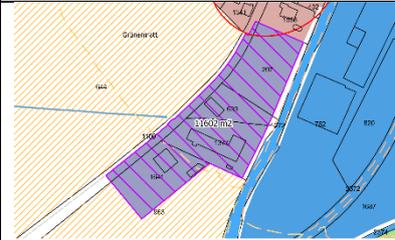
Die Aufzoning von W2 zu W3 ermöglichen auf der Parzelle Nr. 350 eine deutlich bessere Nutzung.



Direkt am Bahnhof von Grünenmatt besteht noch eine grössere Baulandreserve. Die Aufzoning von WG2 zu WG3 passt an diesem Standort sowohl im Hinblick auf die Standortvoraussetzungen als auch auf das Ortsbild ideal.



Durch den Gewässerraum sind diese Parzellen stark eingeschränkt, mit der Aufzoning können zumindest die bebaubaren Bereiche gut genutzt werden. Mit der neuen Gefahrenkarte ist ein Teil der Fläche vom blauen Gefahrengebiet neu ins gelbe entschärft worden. Ein weiterer Teil ist neu gar nicht mehr im Gefahrengebiet.



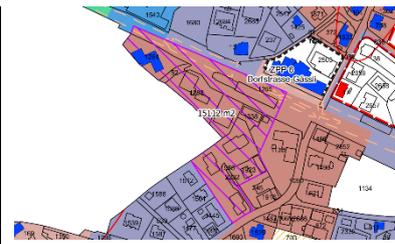
In Arbeitszonen

Das Areal südlich der Emmentalstrasse wird von der Arbeitszone Ab (max. 16 m) in die Arbeitszone Aa (max. 22 m) aufgezont. Der östliche Teil ist schmal und ein grosser Teil der Fläche liegt im Waldabstand. Der Rest soll möglichst gut genutzt werden können.

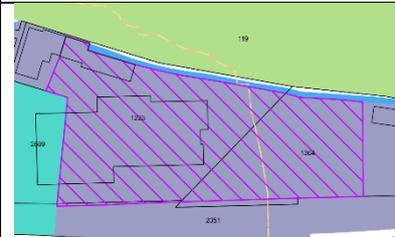


13.2.5 Weitere Umzonungen

Im Bahnhofsgebiet wird ein Gebiet von 1.5 ha von der Kernzone K3 in die Mischzone WG3 umgezont. So werden neu auch Flachdächer möglich. Im von Mehrfamilienhäusern geprägten Quartier ausserhalb des ISOS-Perimeters stören Flachdächer nicht.



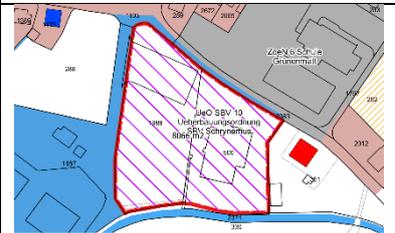
Im Ortsteil Ramsei wird auf den Parzellen Nr. 1364 und 1223 eine Fläche von 4'874 m² von der Mischzone WG2 in die angrenzende Arbeitszone Ab umgezont. Für den auf dieser Fläche bestehenden Betrieb, der heute in zwei Zonen liegt, ist eine Umzonung in eine reine Arbeitszone sinnvoll. Damit kann der Standort langfristig für das Gewerbe gesichert werden. Die neue Zone ermöglicht eine höhere maximale Gebäudehöhe. Das hat an diesem Standort keine erheblichen Auswirkungen auf Nachbargrundstücke und ist auch im Hinblick auf das Ortsbild unproblematisch. Diese Umzonung fliesst teilweise (unüberbauter Anteil von 1'638 m²) in die Umzonungsbilanz ein.



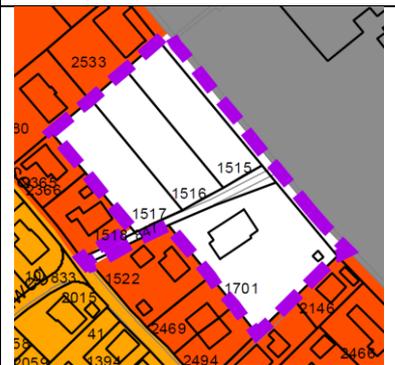
Auf der Parzelle Nr. 356 wird eine Fläche von 1441 von der Wohnzone W2 in die Grünzone umgezont. Eine Überbauung ist wegen des neu blauen Gefahrengebiets, aber auch wegen des Waldabstands und der komplexen Eigentumsverhältnisse, mit 6 Miteigentumsanteilen, kaum möglich. Mit der Umzonung bleibt die heutige Nutzung als gemeinschaftliche Grünfläche weiterhin möglich.



Die UeO Schrynershus wird aufgehoben. Die Fläche wird in die Arbeitszone A c umgezont. Die Baulandreserve im Westen des Areals liegt neu im blauen Gefahrengebiet.



Um die grössere, unbebaute Reserve südwestlich der Mehrzweckanlage ideal nutzen zu können, wird sie zur ZPP 11 «Dammweg» umgezont. Die ZPP 11 wird in Kapitel 4.8.1 erläutert, der Gemeindeversammlung werden zwei Varianten zum Beschluss vorgelegt. .



Teilflächen der ZÖN 3 werden ausgezont oder in die W2 resp. in die Dorfzone umgezont. Die detaillierten Erläuterungen finden sich in Kap. 4.4.1. Diese Umzonungen fliesen in die Umzonungsbilanz ein.



Die Parzelle Nr. 1591 liegt heute teilweise in der Arbeitszone und teilweise in der Mischzone. Mit der Umzonung der Mischzone in eine Arbeitszone wird dem Betrieb die nötige Erweiterungsfläche langfristig gesichert. Das Quartier ist heute stark von der Arbeitsnutzung geprägt und eine Weiterentwicklung zum Arbeitsschwerpunkt an gut erschlossener Lage entspricht dem REK der Gemeinde und dem RGSK. Die Fläche wird darum von der WG3 in die angrenzende Arbeitszone Ac umgezont. Diese Umzonung fliesst in die Umzonungsbilanz ein.



Die Parzellen Nrn. 912 und 1260 sind bereits überbaut und erschlossen und weder in der UeO Teil Ost noch West enthalten. Sie werden deshalb aus dem ZPP – Perimeter entlassen und in die WG2 umgezont.



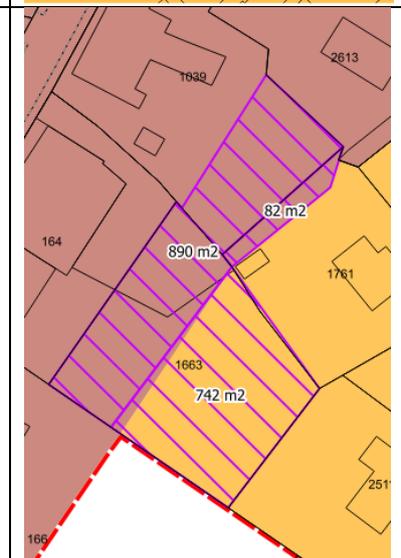
Der Perimeter der UeO 8 wird geringfügig angepasst. Der Spielplatz wird zur Grünzone, ein Teil der Erschliessung der angrenzenden Wohnzone W3 zugewiesen (siehe Kapitel 13.7 und Anpassung UeO Unterdorf). Die Gemeinde hat eine Umfrage bei den Miteigentümern durchgeführt und festgestellt, dass kein Bedarf für einen Spielplatz besteht. Als öffentlicher Spielplatz stehen im Unterdorf grosszügige Flächen in der ZÖN Nr. 5 zur Verfügung. In der geltenden UeO bestehen widersprüchliche Regelungen im Plan und den Vorschriften. Die Fläche gilt einerseits als öffentlicher Spielplatz (keine grössere Spielfläche i.S. von Art. 46 BauV), andererseits aber als privater Garten. Mit der durchgeführten Bereinigung wird klargestellt, dass es sich um eine private Fläche handelt.



Die Parzelle Nr. 1661 wurde bereits in einer vorangehenden Zonenplanänderung von der UeO 9 Zollhausmatte in die Wohnzone W2 umgezont. Die Zonenplanänderung wurde am 27.04.2020 genehmigt. Die Änderung wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision im Zonenplan und im ÖREB nachvollzogen.



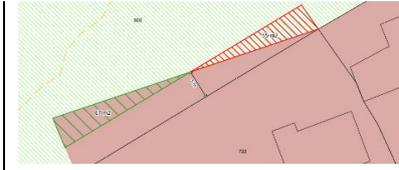
Aufgrund der Aufhebung des Richtplans Kernzone Unterdorf und der Umstetzung des ISOS wird ein Teil der Kernzone K3 in die Grünzone umgezont. Somit wird der Erhalt des Garten- und Wiesenstreifens, der in der Umgebungszone IX mit Erhaltungsziel a des ISOS liegt, gemäss den Forderungen der kantonalen Denkmalpflege und der Empfehlung der ENHK gesichert. Ein kleiner Teil (82 m²) der bisherigen K3 innerhalb der Parzelle Nr. 1761 wird aufgrund des Verlaufs der Parzellengrenze in die W2 umgezont. Die restliche Fläche der Parzelle 1663, welche bisher einer W2 angehörte, wird in die K3 umgezont.



Die Interessenabwägung zum Umgang mit dem ISOS-Freihaltbereich ist im Kapitel 13.7 dargelegt.

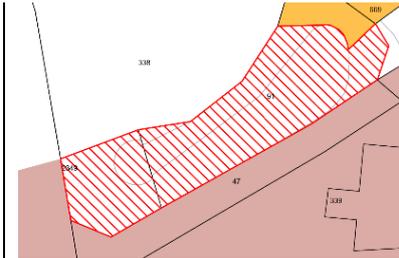
13.2.6 Baulandverschiebungen auf einzelnen Grundstücken

Auf der Parzelle 800 in Grünenmatt erfolgt eine kleine flächengleiche Umlegung, welche zu besseren Überbaumungsmöglichkeiten führt.

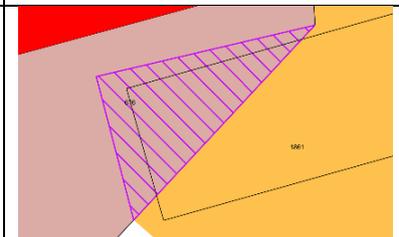


13.2.7 Planbereinigungen

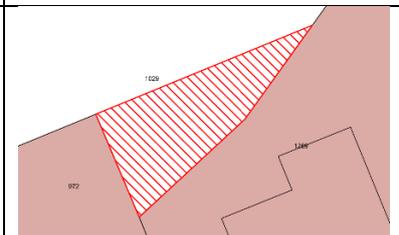
Einzonung bestehende Erschliessung in die Bauzone auf Teilen der Parzellen 2349 und 91.



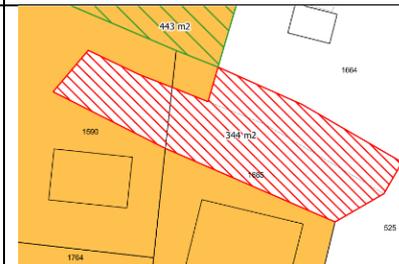
Bereinigung der Zonengrenze auf der Parzelle 616, diese verläuft aktuell durch das Gebäude.



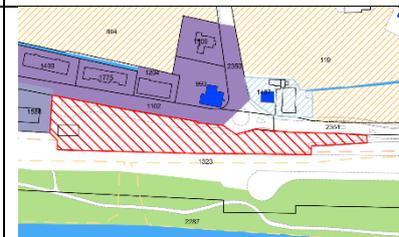
Eine kleinflächige Arrondierung auf Parzelle 1029 ermöglicht eine Erschliessung für eine Betriebserweiterung. Die Fläche ist teilweise überbaut



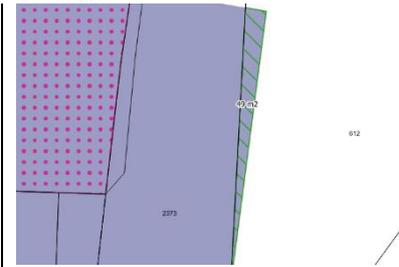
Die Fläche, welche auf Teilen der Parzellen 1590 und 1685 liegt, ist teilweise überbaut. Sie wird der Wohnzone W2 zugewiesen.



Wie andere Bahnhöfe, wird auch der bestehende Bahnhof in Ramsei einer Mischzone (WG2) zugewiesen. Der Bahnhof gilt als vollständig überbaut.



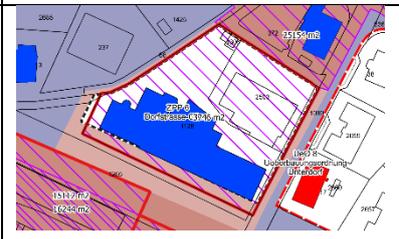
Die bereits erfolgte Anpassung der Parzellengrenze zwischen den Parzellen Nrn. 2373 und 612 wird mit der Auszonung von 49 m² auch im Zonenplan nachvollzogen.



Die Zonengrenze auf Parzelle Nr. 2656 wird auf die Parzellengrenze korrigiert.



Der Perimeter der ZPP 6 wird geringfügig angepasst, so dass er auf den Parzellengrenzen zu liegen kommt.



13.2.8 Ein- und Umzonungsbilanz

Auszonungen von WMK-Zonen

Parzelle Nr.	Fläche	Anrechenbar	Bemerkung
1930	836 m ²	–	nicht anrechenbar, da nicht selbständig überbaubar
601	2061 m ²	2061 m ²	
2636	5633 m ²	5633 m ²	
350	443 m ²	443 m ²	
2343	510 m ²	510 m ²	
Summe		8647 m²	

Einzonungen von WMK-Zonen

Parzelle Nr.	Fläche	Bemerkung
2245	444 m ²	
535	512 m ²	
371	447 m ²	
Summe	1403 m²	

Umzonungen aus WMK-Zonen

Parzelle Nr.	Fläche	Anrechenbar	Bemerkung
1364 und 1223, WG2 in Ab	4874 m ²	1638 m ²	
1591, WG2 in Ac	1187 m ²	1187 m ²	
356, W2 in Grünzone	1441 m ²	–	nicht anrechenbar da nicht selbständig bebaubar.
Summe		2825 m²	

Umzonungen in WMK-Zonen

Parzelle Nr.	Fläche	Bemerkung
2638, ZöN in Dorfzone	693 m ²	
2138, ZöN in Wohnzone	1367 m ²	Teilweise keine EGK. Für 80:20-Regel siehe Tab. 7
Summe	2060 m²	

Einzonungsbilanz	Fläche	Umzonungsbilanz	Fläche
Auszonungen	8647 m²	Aus WMK	2825 m²
Einzonungen	1403 m²	In WMK	2060 m²
Differenz	7244 m²	Differenz	765 m²

Tab. 6 Übersicht Ein- und Umzonungen

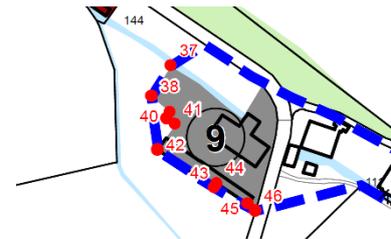
13.2.9 Nicht weiterverfolgte Einzonungen

Auf der Parzelle Nr. 1120 sollten 500 m² eingezont werden. Die Fläche liegt teilweise im FFF-Kataster. Die Grundeigentümerschaft hat ein Gutachten vorgelegt das besagt, dass dies ein Fehler ist, da die Fläche eine deutlich höhere Hangneigung aufweist, als die 18% die für FFF als obere Grenze definiert sind. Die Fläche wird heute auch nicht als FFF bewirtschaftet. Aufgrund der negativen Beurteilung in der kantonalen Vorprüfung (Entlassung aus dem FFF-Inventar wird nicht zugestimmt) wird die Einzonung nicht weiterverfolgt.



Einzonung ZöN Werkhof

Der Werkhof der Gemeinde ist vollständig überbaut. Er sollte mit der Ortsplanungsrevision der ZöN Nr. 9 Werkhof zugewiesen werden. Aufgrund der Beurteilung als bundesrechtswidrige Kleingebäudezone wurde die Einzonung nach der Vorprüfung nicht weiterverfolgt.



13.3 Anhang 3: Analysepläne zu den Weiler- und Erhaltungszonen

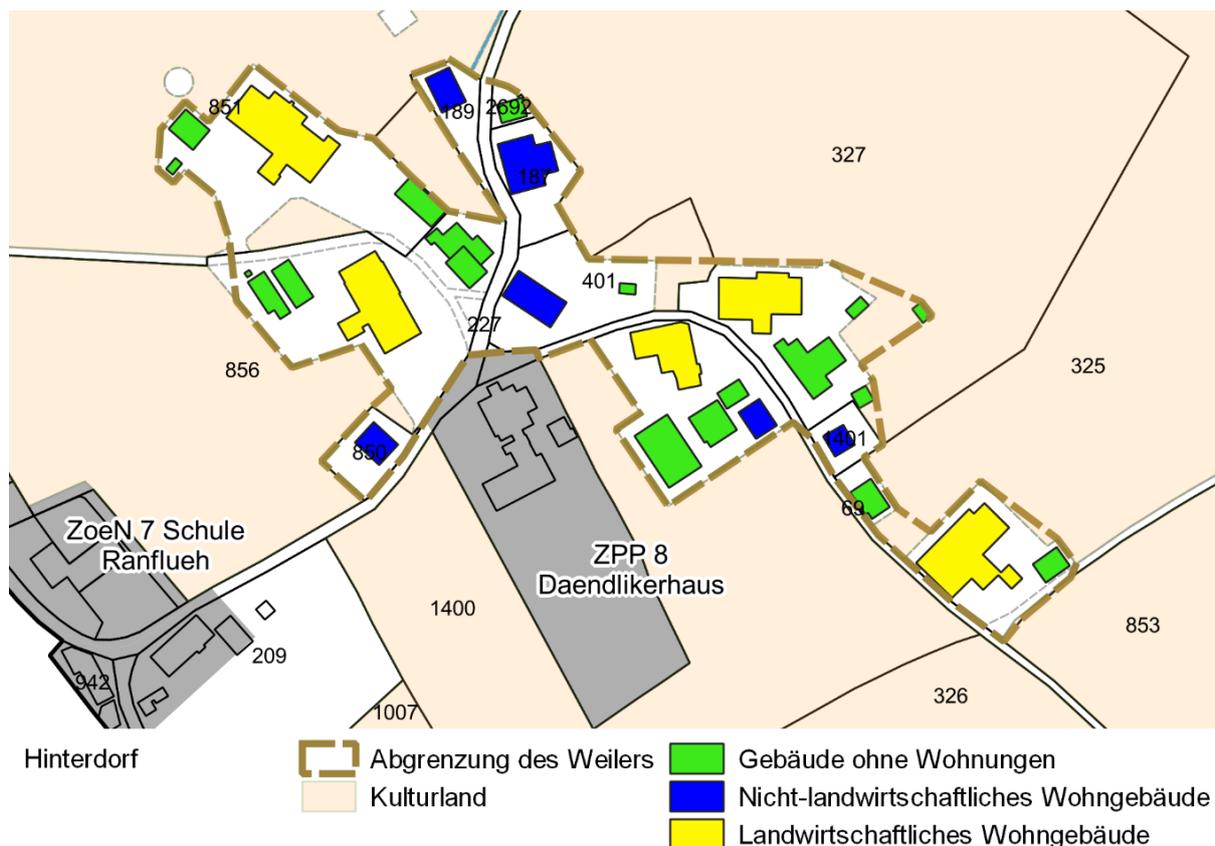


Abb. 17 Analyse Erhaltungszone «Hinterdorf»

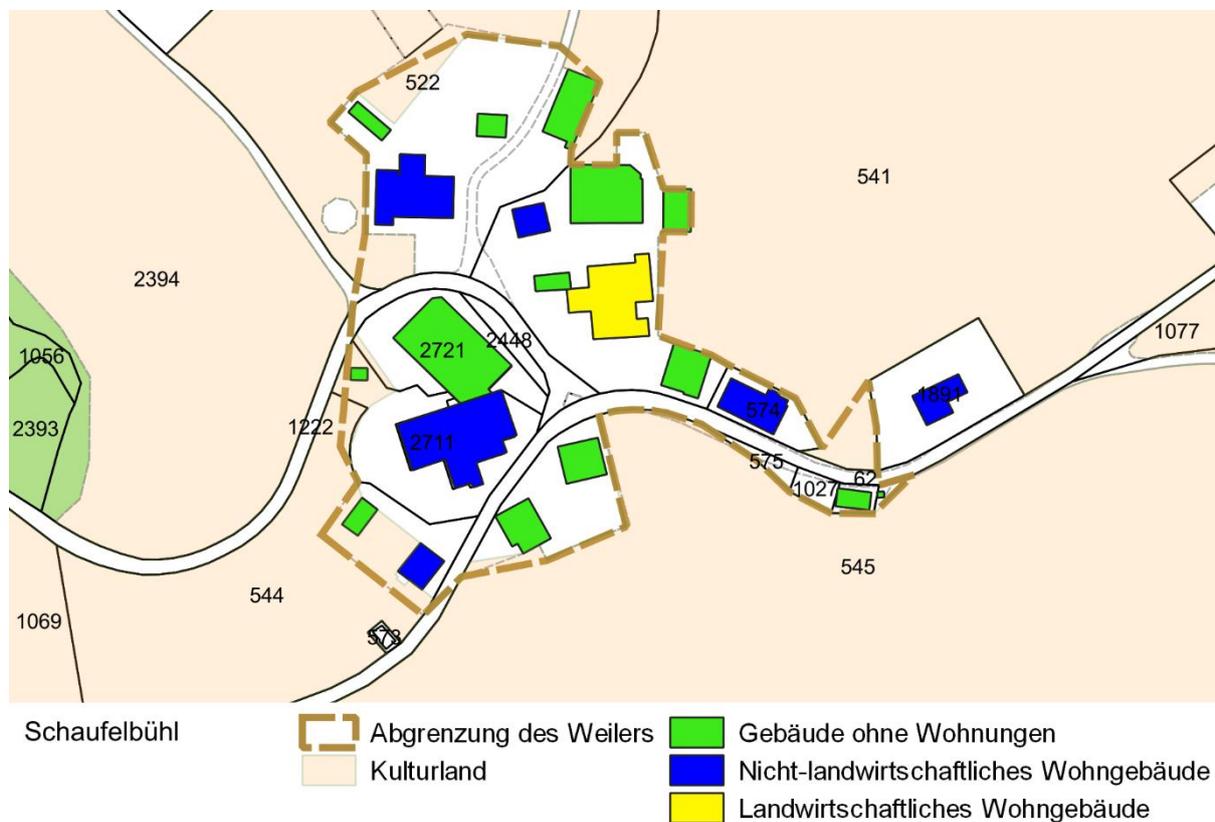


Abb. 18 Analyse Weilerzone «Schaufelbühl»

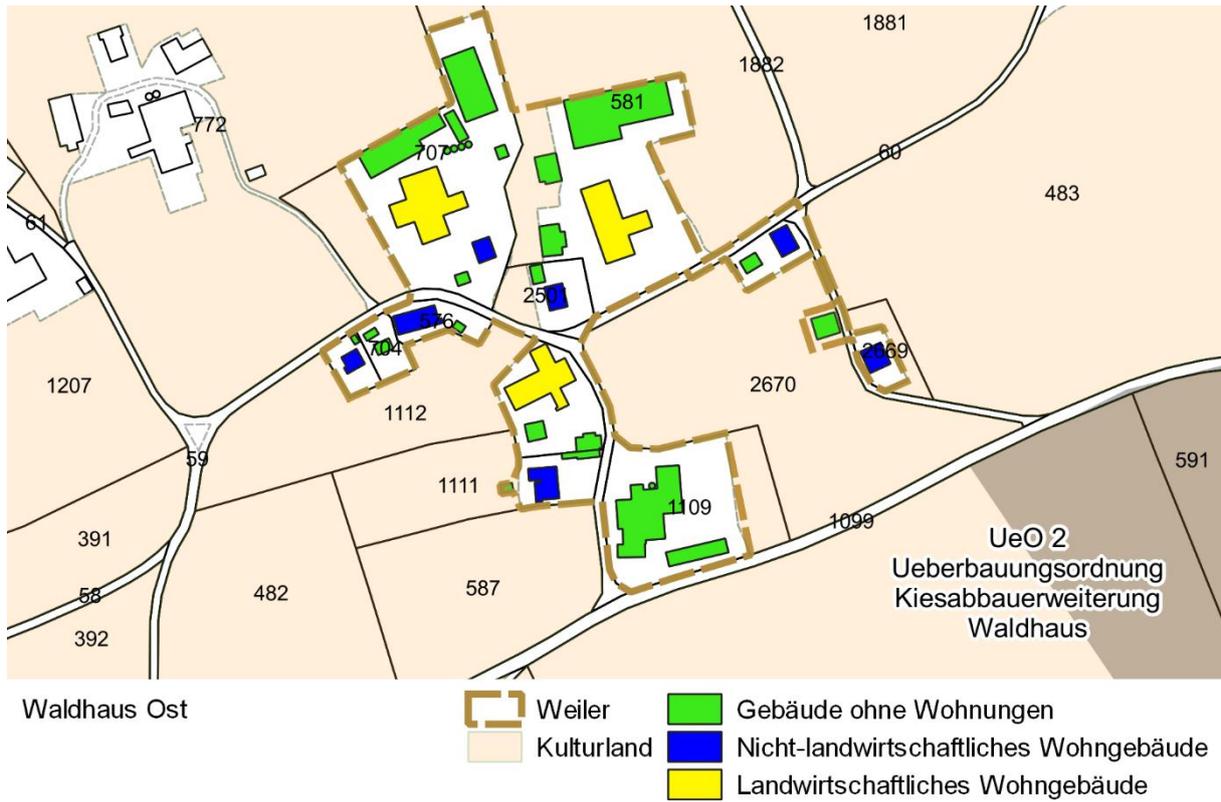


Abb. 19 Analyse Weilerzone Waldhaus Teil Ost

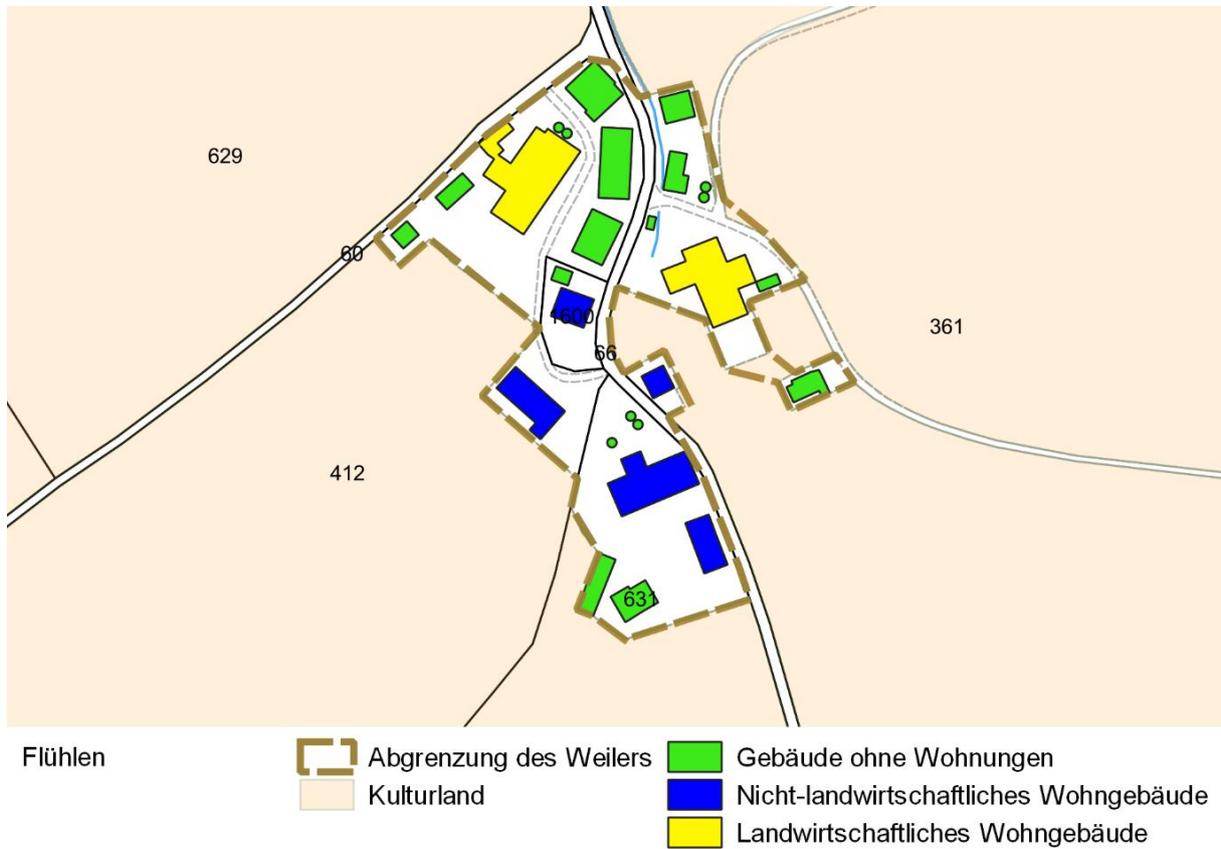


Abb. 20 Analyse Weilerzone Flühlen

13.4 Anhang 4: Nachweise Arbeitszonenbewirtschaftung

Um die Nutzung von Arbeitszonen aus regionaler Sicht zu optimieren ist für die Einzonung von Arbeitszonen eine Arbeitszonenbewirtschaftung vorgeschrieben. Dafür gibt es je nach Bedeutung des Vorhabens verschiedene Wege, die in Abb. 21 illustriert werden. In Lützelflüh wurden zwei grössere Einzonungen von Arbeitszonen, die auf zwei verschiedenen Bedeutungsstufen stehen, aus der OPR 2020+ herausgelöst und als vorgezogene Teilrevisionen behandelt.

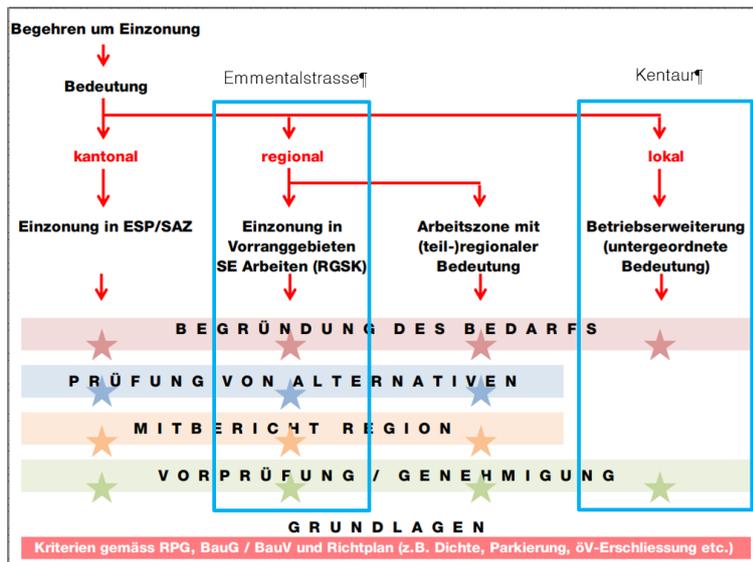


Abb. 21 Flussdiagramm Arbeitszonenbewirtschaftung

13.5 Anhang 5: Grundlagenübersicht Raum und Umwelt

13.5.1 Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Damit Siedlung und Verkehr gut aufeinander abgestimmt sind, müssen Ein- und Umzonungen, die den 15-jährigen Wohnbaulandbedarf beanspruchen eine minimale Erschliessungsgüteklasse (EGK) mit dem öffentlichen Verkehr erreichen. Dabei unterscheiden sich die Bedingungen je nach Grösse der Einzonungsfläche und wenn Kulturland betroffen ist.

Ist Kulturland betroffen, muss für Flächen <0.5 ha mindestens die EGK F erreicht werden. Alle Flächen, die in Lützelflüh Kulturland betreffen, erreichen oder übertreffen diese Klasse.

Ist kein Kulturland betroffen, ist eine Ein- oder Umzonung möglich, wenn insgesamt 80% der Einzonungen bzw. 80% der Umzonungen die EGK F erreichen. Bei den Umzonungsflächen ist es in stossenden Fällen möglich, diese auch mit den Einzonungsflächen zu verrechnen.

Die Umzonung auf PN 2138 erreicht die EGK D nur auf einem Teil der Fläche. Da nur zwei Umzonungen vorgesehen sind, fällt der Anteil der PN 2138 ohne EGK an allen Umzonungen mit 29.5% relativ gross aus. Aufgrund der geringen Anzahl Umzonungen und da die Umzonung der Parzelle Nr. 2138 eine hohe Priorität hat, wird er mit Zustimmung des AGR dennoch umgesetzt. Über alle Ein- und Umzonungen erreichen oder übertreffen 82% aller Flächen die EGK F (siehe Tab. 9). Damit ist die Einzonungsbedingung auch für das Nichtkulturland erfüllt.

Parzelle Nr.	Fläche	EGK	Fläche mit EGK	Fläche ohne EGK
2245 Einzonung	444 m ²	E	444 m ²	
535 Einzonung	512 m ²	D	512 m ²	
371 Einzonung	447 m ²	E	447 m ²	
Summe			1403 m ²	
Anteile			100 %	0 %

Tab. 7 Erschliessung der Einzonungen

Parzelle Nr.	Fläche	EGK	Fläche mit EGK	Fläche ohne EGK
2638, Umzonung ZöN in Dorfzone	693 m ²	D	693 m ²	
2138, Umzonung ZöN in Wohnzone	1367 m ²	D/keine	758 m ²	608 m ²
Summe			1451 m ²	608 m ²
Anteile			70.5%	29.5 %

Tab. 8 Erschliessung der Umzonungen

Parzelle Nr.	Fläche	EGK	Fläche mit EGK	Fläche ohne EGK
2245 Einzonung	444 m ²	E	444 m ²	
535 Einzonung	512 m ²	D	512 m ²	
371 Einzonung	447 m ²	E	447 m ²	
2638, Umzonung ZöN in Dorfzone	693 m ²	D	693 m ²	
2138, Umzonung ZöN in Wohnzone	1367 m ²	D/keine	758 m ²	608 m ²
Summe			2854 m ²	608 m ²
Anteile			82 %	18 %

Tab. 9 Erschliessung von Ein- und Umzonungen

13.5.2 Ver- und Entsorgung

Wasser und Abwasser

Für die Generelle Wasserversorgungsplanung (GWP) ist der Zusammenschluss mit der Wasserversorgung Rüegsau vorgesehen. Bis spätestens 2030 ist ein alternativer Wasserbezugsort nötig, weil die kantonale Konzession für das Grundwasserpumpwerk Farbschachen ausläuft.

Die Generelle Entwässerungsplanung (GEP) wird in den nächsten Jahren überarbeitet, die entsprechenden Arbeiten werden mit der zuständigen kantonalen Fachstellen vorbereitet.

Insbesondere im ländlichen Bereich gibt es noch Liegenschaften, die nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen sind. In den Bauzonen und den Sanierungsgebieten ausserhalb der Bauzonen sind die Anschlüsse ans öffentliche Kanalisationsnetz vorhanden oder werden sie geschaffen. Ausserhalb der Sanierungsgebiete unterstützt die Gemeinde anschlusspflichtige Grundeigentümer vor allem organisatorisch. Die Liegenschaften werden sukzessive nach den massgeblichen gesetzlichen Bestimmungen angeschlossen.

Energie

In der Vergangenheit hat sich der Gemeinderat immer wieder mit Fragen rund um erneuerbare Energie befasst. Die Gemeinde will auch zukünftig bewusst mit den natürlichen Ressourcen umgehen und hat deshalb eine Arbeitsgruppe eingesetzt, welche derzeit eine «Energierategie 2030» ausarbeitet.

13.5.3 Ortsbild

Kulturgüter

Mehrere Ortsteile und Weiler der Gemeinde befinden sich im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). ISOS sind übergeordnet geschützt werden im Schutzplan nicht dargestellt.

Als «Dorf»:

- Lützelflüh, Objekt-Nr. 881
- Goldbach (kleinflächig), Objekt-Nr. 678, gemeinsam mit der Nachbargemeinde Hasle bei Burgdorf
- Ranflüh, Objekt-Nr. 1047, gemeinsam mit der Nachbargemeinde Rüderswil
- Trachselwald, Objekt-Nr. 1224, gemeinsam mit der Nachbargemeinde Trachselwald

Als «Weiler»:

- Flüelen, Objekt-Nr. 638
- Schufelbüel, Objekt-Nr. 1146
- Waldhaus, Objekt-Nr. 1273

In der Gemeinde befinden sich zudem fünf Kulturgüter, die dem Bundesgesetz vom 20. Juni 2014 über den Schutz der Kulturgüter bei bewaffneten Konflikten (KGSG) unter Schutz stehen.

- Brandis, Gutshof Eimattscheuer, Kornhaus, Knochenstampfe und Speicher, KGS-Nr. 1042
- Schmidlehn, mittelalterliches Erdwerk, KGS-Nr. 1043
- Gedeckte Gohlhausbrücke über die Emme (versetzt), KGS-Nr. 1044
- Ehemalige Mühle (Kulturmühle), KGS-Nr. 1045
- Pfarrhaus, KGS-Nr. 1046

Archäologische Schutzgebiete: Die archäologischen Schutzgebiete werden analog zum Bauinventar nur hinweisend dargestellt, es gilt behördenverbindlich gemäss den kantonalen Vorgaben. Die Archäologischen Schutzgebiete wurden anlässlich der Ortsplanungsrevision 2020+ durch den archäologischen Dienst überprüft, es bestehen die folgenden Schutzgebiete:

- 461.001 Ruine Brandis (Burg)
- 461.003 Schmidlehn (Burg)
- 461.004 Münneberg (Erdburg)
- 461.005 Ginsberg (Burg)
- 461.006 Chälperg
- 461.007 Kirche Lützelflüh
- 461.009. Grosshus

13.5.4 Natur und Landschaft

Dieses Kapitel enthält auch die Erläuterungen zu den einzelnen Inhalten des Inventarplans. Für die Elemente des Inventarplans, welche in den Schutzplan übernommen wurden, wird auf die entsprechenden Erläuterungen im Kapitel 0 verwiesen. Der Inventarplan ist Bestandteil der Planungsinstrumente und wird von der Bauverwaltung bei Bauvorhaben ebenfalls konsultiert, um Hinweise auf übergeordnet geschützte Objekte zu erhalten.

Landschaftsschutz- und schongebiete: Vgl. Kapitel 6.1.

Kantonales Landschaftsentwicklungskonzept: 2021 wurde das neue behördenverbindliche «Kantonale Landschaftsentwicklungskonzept (KLEK)» vom Kanton kürzlich publiziert. Die langfristige Entwicklung der Landschaft soll über Wirkungsziele in verschiedenen Landschaftstypen gesteuert werden.

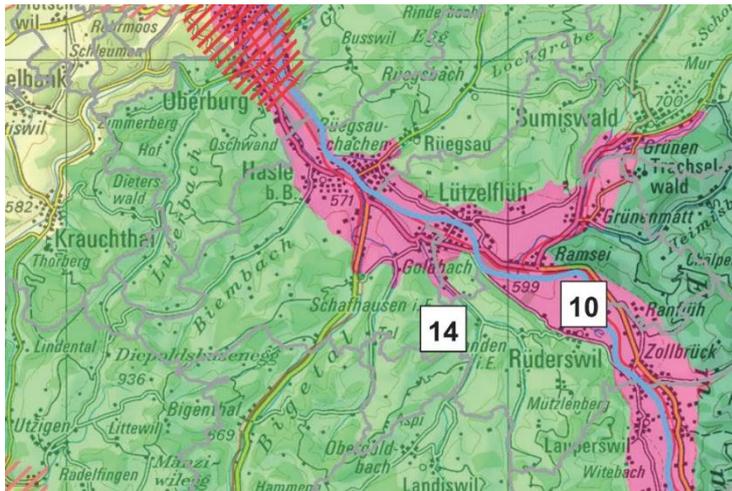


Abb. 22 Auszug Karte Landschaftstypen, KLEK Kanton Bern

In Lützelflüh kommen die zwei Landschaftstypen 10 «Tallandschaft des Mittellandes» und 14 «Stark geformte Hügellandschaft des Mittellandes» vor. Das KLEK enthält für diese Landschaftstypen verschiedene Wirkungsziele. Für die Ortsplanung von Bedeutung sind insbesondere:

Tallandschaft, Typ 10:

- Die Weite und Offenheit der Talböden sind trotz Siedlungsdrucks erhalten. Einzonungen und die Integration neuer Bauten und Anlagen erfolgen unter Berücksichtigung der für diesen Raum spezifischen landschaftlichen Qualität.
- Die Tallandschaften wirken nicht als Riegel zwischen den angrenzenden, bewaldeten Hanglagen. Zur Strukturierung der Siedlung und zur Förderung der ökologischen Vernetzung über die Tallandschaft hinweg werden Siedlungstrenngürtel freigehalten.
- Die Erlebnisqualität des Raumes für Erholungssuchende ist mit geeigneten Langsamverkehrswegen verbessert.

Hügellandschaft, Typ 14

- Die vielgestaltige, stark gegliederte Topographie dieser Hügellandschaft erlaubt mannigfaltige Sichtbeziehungen. Die mosaikartige Wald-Offenland-Verteilung und die Streusiedlung prägen das Landschaftsbild.
- Einzonungen und die Integration neuer Bauten und Anlagen erfolgen unter Berücksichtigung dieser landschaftlichen Qualität.
- Das Siedlungswachstum ist nach innen gelenkt. Zur Strukturierung der Siedlung und zur Förderung der ökologischen Vernetzung werden Siedlungstrenngürtel von zusätzlichen, nicht landwirtschaftlich begründeten Bauten und Anlagen freigehalten.
- Gebäudegruppen mit qualitätsvollen Ortsbildern sind in ihrer Substanz und in ihrem gewachsenen Umfeld erhalten und gepflegt. Insbesondere ist der traditionelle ländliche Charakter von

Einzelhöfen, Hofgruppen und Weilern mit Hofbäumen und Hochstammobstgärten erhalten und gefördert.

- Landschaftlich empfindliche Eggen und Kuppen sind frei von Bauten und Anlagen. Ihre Landschaftswirkung ist fallweise durch das Pflanzen von Einzelbäumen gestärkt.

Naturschutz und Ökologie

Vgl. Kapitel 6.3.

Im Inventarplan sind auch die Hostetten / Obstbaumgärten dargestellt. Diese werden nicht unter Schutz gestellt, geschützt sind nur die schützenswerten Einzelbäume gemäss Schutzplan.

Gewässer

Der Gewässerraum wurde in der vorangehenden Teilrevision festgelegt. Mit der Gesamtrevision werden daran nur einzelne Korrekturen vorgenommen. Im Inventarplan werden zusätzliche stehende Gewässer (Flächen) dargestellt. Diese liegen entweder im Gewässerraum oder sind in den Kiesgruben der Branchenvereinbarung für Freiwillige Naturschutzleistungen in Kiesgruben und Steinbrücken unterstellt, welche eine zusätzliche Unterschutzstellung im Rahmen der Ortsplanung explizit ausschliesst.

Quellen

Quellen bilden einzigartige und wertvolle Lebensräume zwischen Grundwasser und Oberflächenwasser. Sie beherbergen eine spezialisierte Flora und Fauna, die nur in diesen kleinen Lebensraum-Inseln überleben kann. Als Lebensräume sind die Quellen trotz ihrer Einzigartigkeit und ihrer grossen Gefährdung kaum bekannt. Darum hat der Kanton Bern im Jahr 2014 die Inventarisierung des "Lebensraumes Quellen" gestartet. Im Inventarplan werden alle Quellen aus dem kantonalen Inventar zur Information dargestellt.

Historische Verkehrswege

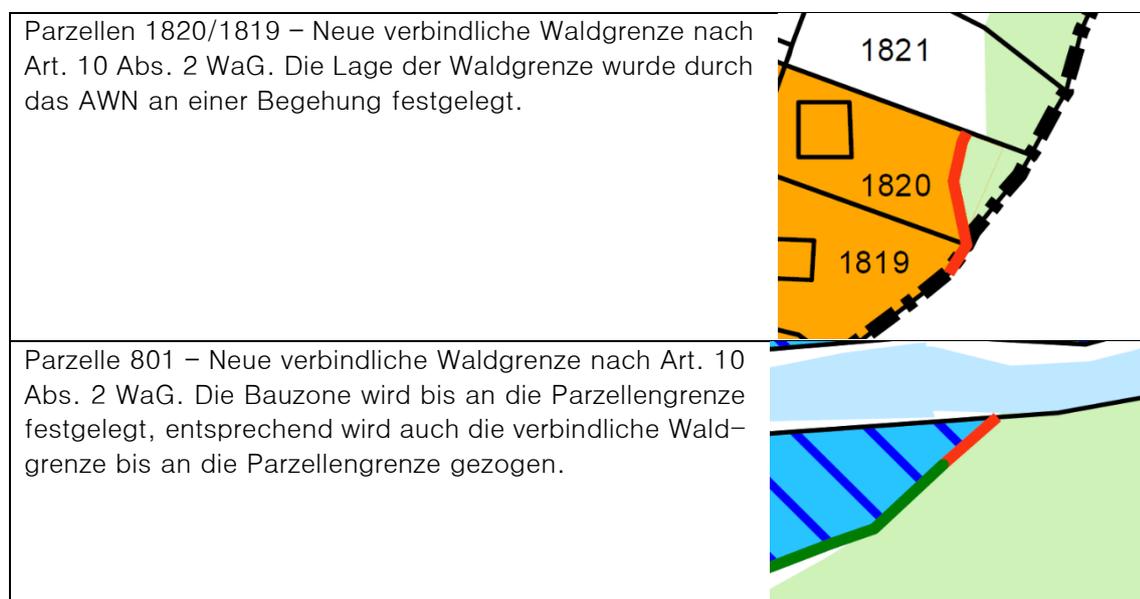
Vgl. Kapitel 6.2.

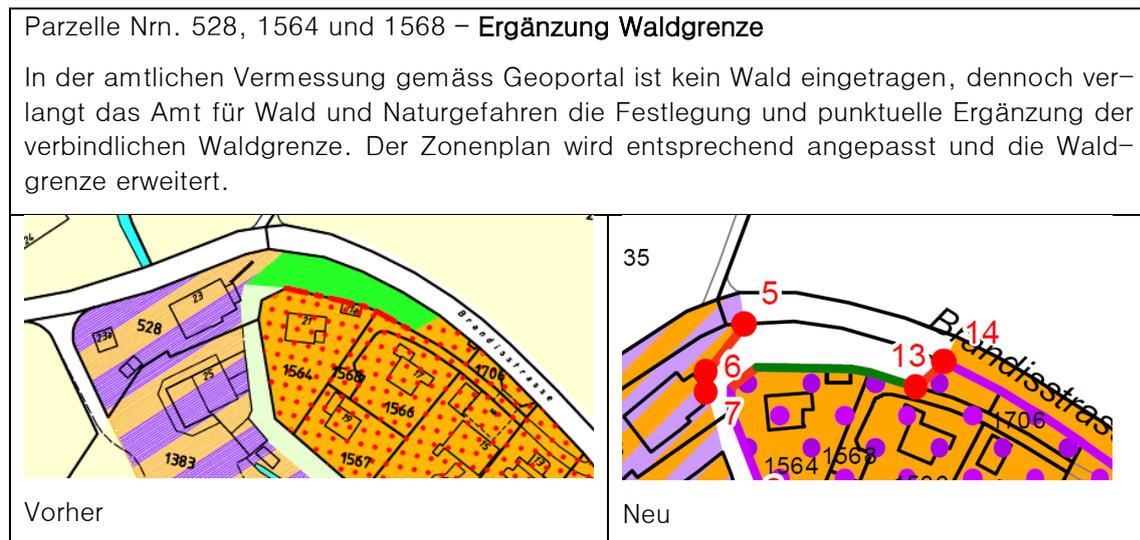
Archäologie

Vgl. Kapitel 6.2.

Wald

Die bestehenden verbindlichen Waldgrenzen werden geringfügig verändert und zwei kleine Ergänzungen vorgenommen. Neue Bauzonen direkt am Wald werden nicht geschaffen. Bei den eingezonten, weitgehend überbauten Teilparzellen Nrn. 967 und 1765 ist jeweils ein Weg zwischen Wald und Bauzone.





Boden und Fruchtfolgeflächen (FFF)

Parallel zur Ortsplanungsrevision von Lützelflüh hat der Kanton die «Kompensationsbuchhaltung Fruchtfolgeflächen» eingeführt. Die Gemeinde Lützelflüh hat verschiedene Flächen bodenkundlich untersucht und ins kantonale Inventar eingegeben und hat daraus eine Gutschrift auf das Kompensationskonto erhalten, welche für zukünftige Zonenplanänderungen eingesetzt werden kann. Die beiden vorgezogenen Einzonungen «Kentaur» und «Emmentalstrasse» wurden damit kompensiert. Mit den weiteren Zonenplanänderungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist keine Beanspruchung von >300m² im Einzelfall vorgesehen, womit aktuell keine weitere Kompensation nötig ist

13.5.5 Umwelt

Grundwasserschutz

Die Verbindlichkeit der Grundwasserschutzzonen ergibt sich aus den jeweiligen Schutzreglementen und der Gewässerschutzgesetzgebung. Die Grundwasserschutzzonen sind im OEREB-Kataster enthalten, auf eine Übernahme in den neuen Zonenplan wird verzichtet.

Eine Teilfläche der Auszonung auf Parzelle Nr. 1930 von rund 120 m² liegt in der Schutzzone S3. Sonst sind keine Schutzzone S1 – S3 von Zonenplanänderungen betroffen.

Luftreinhaltung

Insbesondere im Umfeld von landwirtschaftlichen Betrieben kann es zu einer Geruchsbelastung für die Tierhaltung kommen. Die massgebenden Vorschriften sind in der Luftreinhalte-Verordnung geregelt. Für die Errichtung neuer Anlagen zur Tierhaltung oder bei weitgehenden Umbauten von bestehenden Anlagen müssen die erforderlichen Mindestabstände zu bewohnten Zonen eingehalten werden. Mit der Ortsplanungsrevision erfolgen keine Zonenplanänderungen, welche eine weitere Unterschreitung dieser Mindestabstände für bestehende Betriebe zur Folge haben

Altlasten

Verschiedene Flächen sind im Kataster der belasteten Standorte des Kantons enthalten. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision überschneidet sich einzig eine Aufzonung von der Mischzone WG2 in die WG3 auf der Parzelle Nr. 1641 mit einem Betriebsstandort (Standort-Nr. 09550130). Dies ist keine altlastenrelevante Änderung.

Strahlungsschutz

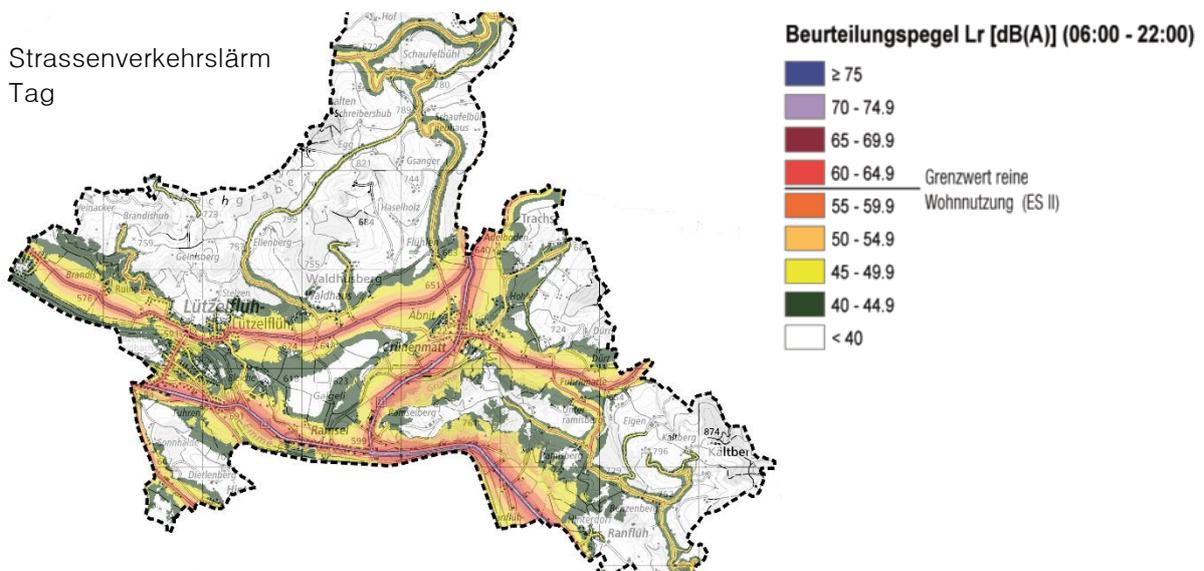
Entlang von Hochspannungsleitungen müssen bei Neueinzonungen gewisse Grenzwerte von nicht-ionisierender Strahlung eingehalten werden. In der Ortsplanung sind keine Einzonungen geplant, bei denen eine Grenzwertüberschreitung zu erwarten ist.

Lärm

Die grössten Lärmemissionen gehen in Lützelflüh vom Strassenverkehr aus (siehe Abb. 23, oben). Besonders relevant sind die Emmissionen auf der Emmentalstrasse, der Sumiswaldstrasse und auf den Verbindungen Rüegsauschachen–Oberdorf–Waldhaus–Flühlen–Sumiswald, Grünenmatt–Heimisbach und Ramsei–Ranflüh–Zollbrück. Die Zonen entlang dieser Strassen sind mehrheitlich der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III zugewiesen, oder wurden bereits zu dieser aufgestuft, womit die Grenzwerte eingehalten werden.

Die Lärmemissionen der Eisenbahn hingegen sind deutlich geringer (siehe Abb. 23, unten). Trotzdem werden östlich des Bahnhofs Lützelflüh–Goldbach die verbleibenden elf angrenzenden Parzellen, die noch in der ES II lagen, neu in die ES III aufgestuft. Ein Grossteil dieser Parzellen wird in die W3 aufgezonnt, wodurch allfällig nötige punktuelle Lärmschutzmassnahmen neu für höhere Gebäude und mehr Bewohnende nötig würden. Mit der Aufstufung gilt neu entlang der gesamten Gleisanlagen einheitlich ES III. Das Gebiet wird aufgestuft und nicht etwa in eine gemischte Zone umgezont, weil es den Charakter als Wohnquartier behalten soll. Eine gewerbliche Nutzung ist nicht erwünscht. So soll im bestehenden Wohnquartier im Sinne der Innenentwicklung mehr Nutzung erlaubt werden, ohne dass zusätzliche Lärmschutzmassnahmen entlang der Bahnstrecke nötig werden. Die einzige realistische alternative Lärmschutzmassnahme wären Lärmschutzwände, welche jedoch sehr hoch sein müssten, um dreigeschossige Gebäude wirksam zu schützen. Demgegenüber sind die Interessen des Ortsbildes und Kostenaufwendungen abzuwägen, womit man zum Schluss kommt, dass Lärmschutzwände in diesem Fall nicht zweckmässig wären.

Die Einzonungen für die Arbeitsnutzung werden den Arbeitszonen Aa und Ab mit der ES IV zugewiesen.



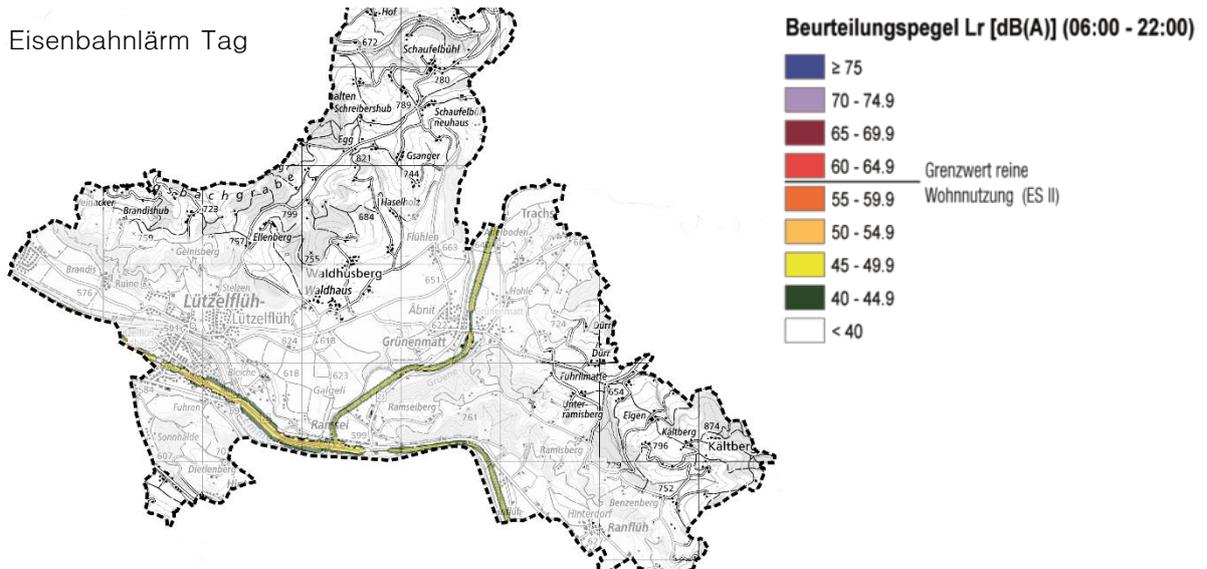


Abb. 23 Strassen- und Eisenbahnlärm im Hauptsiedlungsgebiet

Störfallvorsorge

Der einzige Eintrag in der kantonalen Konsultationsbereichskarte ist ein Betrieb in Ramsei. Im Rahmen der Ortsplanung wird keine Änderung im Konsultationsbereich vorgenommen.

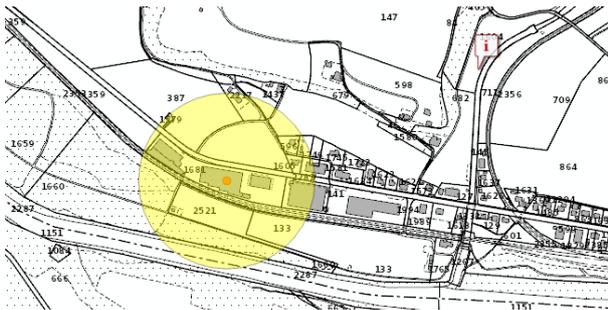


Abb. 24 Konsultationsbereich Störfallvorsorge

13.6 Anhang 6: Siedlungsentwicklung nach innen

13.6.1 Begriffserklärung

In diesem Kapitel wird zwischen Nutzungsreserven und Nutzungspotentialen unterschieden.

Reserven sind gemäss den heutigen Bau- und Zonenvorschriften realisierbar.

Potentiale sind mit den Anpassungen der Ortsplanung zusätzlich realisierbar.

Ein wichtiger Begriff sind zudem die **Raumnutzer**. Die Anzahl Raumnutzer in einem Gebiet umfasst sowohl die Einwohner als auch die Beschäftigten (in Vollzeitäquivalenten).

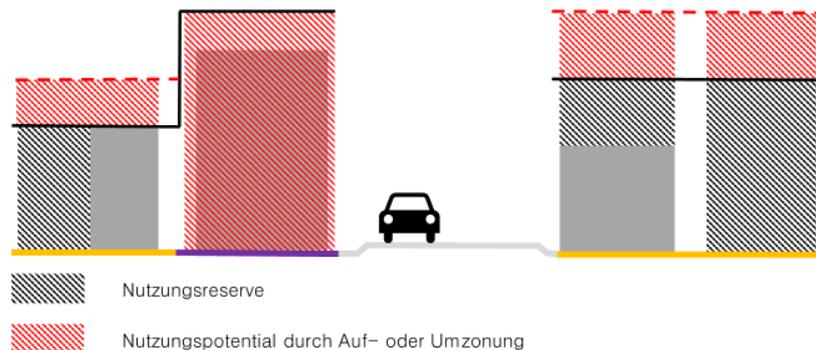


Abb. 25 Nutzungsreserven und -potentiale

13.6.2 Statistische Grundlagen

Für die Herleitung der bestehenden Nutzungsreserven in unüberbauten und überbauten Gebieten und der zusätzlichen Nutzungspotentiale durch Massnahmen der Ortsplanungsrevision müssen verschiedene Annahmen über die zukünftige Entwicklung der Bevölkerung und der Wohnungen in Lützelflüh getroffen werden. Den Berechnungen liegen die folgenden Ausgangswerte zugrunde:

Kenngrösse	Wert	Quelle/Bemerkung
Geschossfläche pro Raumnutzer Begriffe gem. BMBV Kanton Bern: GF = Geschossfläche GFZ = Geschossflächenziffer GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch	65 m ²	<ul style="list-style-type: none"> durchschnittlich beanspruchte Wohnfläche pro Person im Kanton Bern: 45 m² (BFS) Bei der Geschossfläche werden hingegen auch die Nebennutzflächen, Verkehrsfläche, Funktionsfläche und Konstruktionsflächen angerechnet, weshalb der Wert rund 50 % grösser ist als die reine Wohnfläche.
Massgebende Mindestdichte für den Raumtyp «Zentrumsnahes ländliches Gebiet», Nichtkulturland	0.45 GFZo	Richtplan Kanton Bern, GFZo für Nichtkulturland (Massnahmenblatt A_01, Rückseite 3/3)
Massgebende Mindestdichte für den Raumtyp «Zentrumsnahes ländliches Gebiet», Kulturland	0.5 GFZo	Art. 11c BauV
Massgebende Raumnutzerdichte für den Raumtyp «ZL»	39 RN/ha	Richtplan Kanton Bern (Massnahmenblatt A_01)
Heutige Raumnutzerdichte der Gemeinde	51 RN/ha	Erhebung AGR, 2019
Durchschnittliche Haushaltsgrösse in der Gemeinde Lützelflüh	2.22 Personen	BFS, 2020
Leerwohnungsbestand	1.46%	BFS, 2021

Kenngrosse	Wert	Quelle/Bemerkung
Baulandbedarf (WMK)	5.0 ha	Richtplan Kanton Bern (Massnahmenblatt A_01)
Reserven (WMK)	6.7 ha	Erhebung Gemeinde auf Grundlage Kanton, 2021, vgl. Anhang 1
Handlungsspielraum für Einzonungen	– ha	Baulandbedarf – Reserven

Tab. 10 Annahmen und Vorgaben zur Nutzung der bestehenden Bauzonen

13.6.3 Übersicht der wichtigsten Nutzungsreserven und –potentiale

Der Auszug aus der kantonalen Plattform zur Nachführung der Baulandreserven von Wohn-, Misch- und Kernzonen ist im Anhang 1 aufgeführt.

Nutzungsreserven in unüberbauten Bauzonen

Die Nutzungsreserven in den unüberbauten Bauzonen werden anhand zwei verschiedener Methoden abgeschätzt, für die weitere Analyse wird der Mittelwert dieser Methoden verwendet:

Schätzung 1: In den 7.3 ha unüberbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen besteht im Falle einer Überbauung mit einer Geschossflächenziffer oberirdisch von 0.5 und durchschnittlich 65 m² Geschossfläche pro Raumnutzer eine Reserve für ca. 560 Raumnutzer.

Schätzung 2: Im Falle einer Nutzung mit der Raumnutzerdichte gemäss bestehender mittlerer Raumnutzerdichte (51 RN/ha) ergibt sich eine Reserve für 375 zusätzliche Raumnutzer.

Wohn- Misch- und Kernzonen (ha)	Geschossfläche (berechnet aufgrund GFZo von 0.5)	Schätzung 1: Raumnutzer (RN) (Grundlage: 65m ² GF/RN)	Schätzung 2 Raumnutzer (RN) (Grundlage: 67 RN/ha)
73'000 m ²	36'500 m ²	560 RN	375 RN
Mittelwert Nutzungsreserven		467 RN	

Tab. 11 Nutzungsreserve in unüberbauten Bauzonen

Nutzungsreserve in überbauten Bauzonen

In den überbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen besteht heute eine Raumnutzerdichte von 51 Raumnutzern/Hektare. Dieser Wert liegt deutlich über dem Richtwert für zentrumsnahe ländliche Gemeinden gemäss dem kantonalen Richtplan (39 RN/ha). Die Gemeinde Lützelflüh erreicht somit werte, welche gemäss den kantonalen Vorgaben für die Zentren 3. und 4. Stufe (53 RN/ha) gelten.

Die bestehenden Bauzonen sind heute – mit Ausnahme der unüberbauten Reserven – weitgehend gemäss den baupolizeilichen Möglichkeiten genutzt. Zusätzliche quantifizierbare Nutzungsreserven bestehen somit nicht, es bestehen aber zusätzliche Nutzungspotentiale mit Massnahmen im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision.

Nutzungspotential in überbauten Gebieten durch vorgesehene Zonenplanänderungen

Massnahme	Fläche [m ²]	RND heute [RN/ha]	RND Zukunft [RN/ha]	Zusätzliche RN	Realisierbar bis 2030 (%)
Einzonung weitgehend überbauter Gebiete in Regelbauzone (nur überbaute Bereiche)	17756	30	40	18	4 RN (20 %)
Aufzonung 2-geschossige in 3-geschossige Zonen	57506	51	70	109	22 RN (20%)

Umzonung ZPP 11 Dammweg (Variante Gemeinderat)	5641	45	135	51	36 RN (70 %)
Nutzungspotential				208 RN	62 RN

Tab. 12 Nutzungspotentiale durch Massnahmen im überbauten Gebiet

Mengengerüst

Reserven und Potentiale bis 2030	Total ca. 622 RN	
Reserven in unüberbauten Bauzonenreserven	560 RN	
Potentiale in überbauten Gebieten durch Massnahmen (bis 2030)		62 RN

Tab. 13 Mengengerüst der Nutzungsreserven und -potentiale

13.6.4 Aktivierung der Innenentwicklungsreserven und -potentiale

Unüberbaute Parzellen

Die Nutzungsreserven werden durch die folgenden Massnahmen aktiviert:

Massnahme	Bemerkung / Stand
Gespräche mit ausgewählten Grundeigentümern	Mit diversen Grundeigentümern wurden Gespräche über die vorgesehenen Massnahmen und die zukünftigen Absichten auf den Parzellen geführt. Gestützt darauf wurden die Massnahmen der Ortsplanung festgelegt.
Formulierung neue ZPP Vorschriften	Bei der Formulierung der neuen ZPP Vorschriften wird grosses Gewicht darauf gelegt, dass eine minimale Dichte im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen erreicht wird.
Überprüfung der allgemeinen Zonenvorschriften (insb. Abstände)	Die baupolizeilichen Masse der einzelnen Zonen wurden überprüft und im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen angepasst. Damit können die verbleibenden unüberbauten Reserven dichter überbaut werden.
Prüfung von Mindestdichten für ausgewählte Reserven und Neueinzonungen	Auf grösseren Baulandreserven wird neu eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch festgelegt, die im Falle einer Bebauung zwingend erreicht werden muss.

Tab. 14 Massnahmen zur Aktivierung und optimalen Nutzung der unüberbauten Reserven

Überbaute Parzellen

Die Nutzungsreserven in den bereits überbauten Gebieten werden durch die folgenden Massnahmen aktiviert:

Massnahme	Bemerkung / Stand
Überprüfung der Zonenzuteilung	Verschiedene Gebiete werden einer Zone mit zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten

	zugewiesen. Dies betrifft insbesondere die Aufzonungen von 2 zu 3-geschossigen Zonen.
Überprüfung der überbauten Überbauungsordnungen	Dort wo die ZPPs und UeOs vollständig realisiert wurden und keine Festlegungen enthalten, die langfristig gesichert werden müssen, wurde eine Aufhebung geprüft. Dadurch ergeben sich z.T. zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.
Überprüfung der allgemeinen Zonenvorschriften (Abstände, Höhen etc.)	Durch die Anpassung der allgemeinen Zonenvorschriften werden die baulichen Nutzungsmöglichkeiten insbesondere in älteren Quartieren erhöht, mit einer Sanierung wird so auch eine Wohnraumerweiterung ermöglicht.
Beratungsangebote	Die Gemeindeverwaltung unterstützt Grundeigentümer regelmässig bei der Beurteilung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten auf überbauten Grundstücken. (Voranfragen, Beratungen, Auskünfte)

Tab. 15 Massnahmen zur Aktivierung und optimalen Nutzung der überbauten Parzellen

13.6.5 Monitoring / Controlling

Der Umsetzungsstand der Massnahmen zur Innenentwicklung wird jeweils im Rahmen der Ortsplanungsrevisionen geprüft.

13.7 Anhang 7: Interessenabwägung ISOS

Die Siedlungsgebiete Lützelflüh, Ranflüh, Schufelbüel, Waldhaus und Flüelen sind im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgenommen und besitzen nationale Bedeutung. Zudem ist das Dorf Lützelflüh randlich vom ISOS-Gebiet Goldbach betroffen. Die genannten ISOS-Gebiete werden im Rahmen der OPR berücksichtigt.

Für ein Ortsbild von nationaler Bedeutung sind insbesondere Umgebungszonen und Umgebungsrichtungen mit dem Erhaltungsziel «a» von wichtiger Bedeutung. Umgebungszonen und -richtungen mit dem Erhaltungsziel «a» sind im ISOS mit dem Schutzziel «Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche» definiert.

Die Grundlagen für die konkrete Anwendung des ISOS werden in den kommunalen Planungsinstrumenten festgelegt. Die Gemeinden spielen deshalb eine wesentliche Rolle bei der Umsetzung des ISOS. Im Rahmen dieser OPR sind mehrere Zonenplanänderungen sowie bereits rechtskräftige Bauzonen von der ISOS-Umgebung mit Erhaltungsziel «a» betroffen. Nachfolgend werden diese Flächen identifiziert, im Einzelfall auf Basis der entsprechenden ISOS-Schutzziele beurteilt und im Rahmen einer Interessenabwägung geeignete raumplanerische Massnahmen definiert. Dieses Vorgehen entspricht grundsätzlich dem empfohlenen Vorgehen für kantonale oder kommunale Aufgaben im ISOS-Leitfaden (ARE et al., 2022).

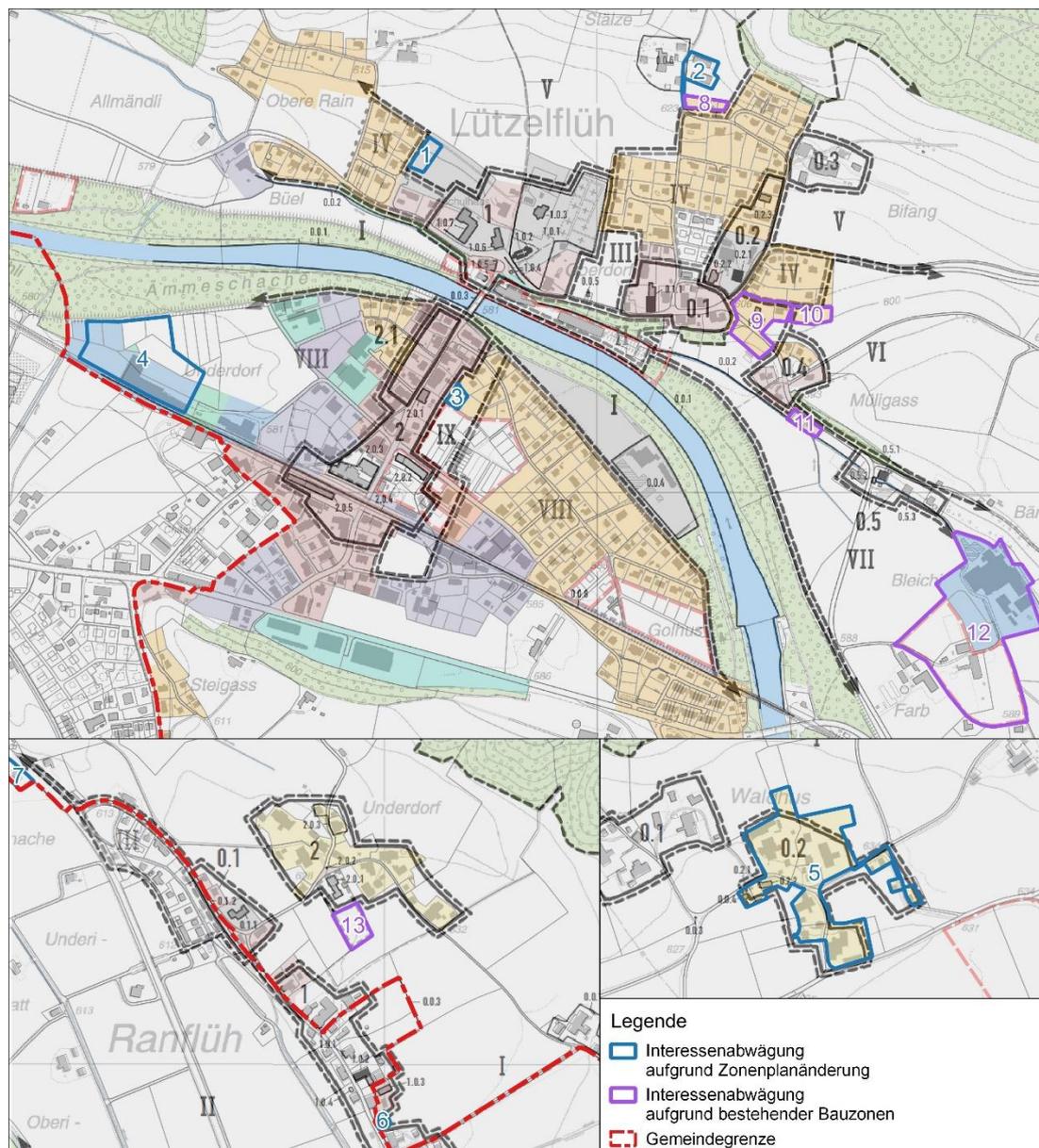


Abb. 26 Übersicht ISOS-Aufnahmepläne Lützelflüh, Waldhaus und Ranflüh

Interessenabwägung aufgrund Zonenplanänderung (Nr. 1–7)

Plan-Nr./Änderung	1 / Umzonung																						
Betroffene Parzelle(n):	2138																						
Grundstücknutzung heute:	ZöN 3 Schulanlage und Parkierung																						
Grundstücknutzung künftig:	Wohnzone 2 (W2)																						
Grund der Zonenplanänderung	Bei der ursprünglichen Einzonung der ZöN 3 Schulanlage und Parkierung wurde mit dem Grundeigentümer vereinbart, dass für den Fall, dass die grössere Reserve im Jahr 2020 noch nicht genutzt ist und kein Bedarf der Gemeinde besteht, ein Rückkaufrecht für die Fläche besteht. Es ist nun vorgesehen einen Teil der ZöN im Umfang von 1530 m ² an den ehemaligen Eigentümer zurückzukaufen und anschliessend in die W2 umzuzonen. Im Gegenzug verzichtet der ehemalige Eigentümer auf das Rückkaufrecht für die restliche Fläche und die Gemeinde kann sich die benötigten Erweiterungsflächen für die Schulanlagen dauerhaft sichern.																						
Betroffene Schutzziele gemäss ISOS	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Art</th> <th>Nummer</th> <th>Benennung</th> <th>Aufnahmekategorie</th> <th>Räumliche Qualität</th> <th>Arch. hist. Qualität</th> <th>Bedeutung</th> <th>Erhaltungsziel</th> <th>Hinweis</th> <th>Störend</th> <th>Bild-Nr.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>U-Ri</td> <td>V</td> <td>Orts hintergrund, weitgehend unverbauter, leicht ansteigender oder sanft terrassierter Hang, v. a. Wiesen, Streubesiedlung</td> <td>a</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> <td>a</td> <td></td> <td></td> <td>11</td> </tr> </tbody> </table> <p>Erhaltungsziel: Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen</p> <p>Erhaltungshinweise: Kein Baugebiet, strenge Gestaltungsvorschriften für standortgebundene Bauten, spezielle Vorschriften für Veränderungen an Altbauten</p> <p>Aussagen im Objektblatt: Der Nordrand des Ortszentrums ist von jeglicher Überbauung frei; es besteht ein intensiver Bezug zum angrenzenden Hügelgelände und den Einzelhöfen am Hang, beispielsweise zum Stälzen mit dem Bauernhaus von 1771.</p>	Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend	Bild-Nr.	U-Ri	V	Orts hintergrund, weitgehend unverbauter, leicht ansteigender oder sanft terrassierter Hang, v. a. Wiesen, Streubesiedlung	a			X	a			11
Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend	Bild-Nr.													
U-Ri	V	Orts hintergrund, weitgehend unverbauter, leicht ansteigender oder sanft terrassierter Hang, v. a. Wiesen, Streubesiedlung	a			X	a			11													
Schwerwiegende Beeinträchtigung gegeben?	Nein																						
Beurteilung / Interessenabwägung	<p>ISOS: Die Umzonung steht im Konflikt mit der Erhaltung des weitgehend unverbauten Ortshintergrunds.</p> <p>Eine ISOS-Umgebungsrichtung kann aufgrund ihres weiträumigen Bezugs auch hinsichtlich der lokalen Gegebenheiten in unterschiedlicher Strenge beurteilt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die vorliegend von der Umzonung betroffene Fläche stellt eine Siedlungslücke dar, welche von drei Seiten von Bauzonen umgeben ist. Zudem ist nur eine kleine Fläche von 1530 m² für Wohnbauten vorgesehen, da auch für die Schule zukünftige Erweiterungsflächen dauerhaft gesichert werden. Die Umgebungsqualitäten in Form des leicht ansteigenden oder sanft terrassierten Hangs finden sich insbesondere weiter nördlich und nicht in der heutigen ZöN-Fläche mitten im Siedlungsgebiet. Der bestehende Flurweg wirkt zudem als abgrenzendes Element zum nördlichen Ortshintergrund, womit die Qualitäten dieser Fläche bezüglich den ISOS-Schutzziele ein Stück weit relativiert werden. <p>Nutzungsinteressen:</p> <p>Siedlungsentwicklung: Gemäss kantonalem Richtplan ist es ein wesentliches Ziel Rahmenbedingungen zu schaffen, um Siedlungslücken bebauen zu können. Bereits in der heutigen Nutzungsart (ZöN 3) sind auf der gesamten Fläche Ergänzungs- und Neubauten zugelassen. Auch sind im</p>																						

	<p>Zusammenhang mit der Nachbarschaft Realisierung von Abstellplätzen möglich. Eine bauliche Anknüpfung zur benachbarten Wohn- und Dorfzone besteht in der Nutzungsart planungsrechtlich somit bereits heute. Mit der Umzonung wird eine neue Wohnzone geschaffen, die kompakt an bestehende Wohnzonen angrenzt.</p> <p>Fazit: Das Interesse an der Siedlungsentwicklung überwiegt angesichts der geringfügigen Auswirkungen auf die Schutzziele des ISOS.</p>																						
Raumplanerische Massnahmen	Die Umzonung beschränkt sich auf eine verhältnismässig kleine Fläche einer Siedlungslücke. Für die weiter in der ZÖN 3 verbleibenden Fläche ist der Beizug der kantonalen Denkmalpflege bei Bauvorhaben weiterhin zwingend. Es werden aus den genannten Gründen für die Umzonungsfläche keine zusätzlichen Massnahmen umgesetzt.																						
Plan-Nr./Änderung	2 / Einzonung weitgehend überbaute Gebiete																						
Betroffene Parzelle(n):	874																						
Grundstücknutzung heute:	LW-Zone																						
Grundstücknutzung künftig:	Wohnzone 2																						
Grund der Zonenplanänderung	<p>Weitgehend überbaute Gebiete die angrenzend an die Bauzone liegen und langfristig nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, können auf Antrag der Grundeigentümer der Bauzone zugewiesen werden. Dadurch entstehen bessere Nutzungsmöglichkeiten für diese Grundstücke. Die betroffenen Grundeigentümer wurden an einer Informationsveranstaltung vom 16. August 2021 über die Vor- und Nachteile der Einzonung informiert. Es werden nur diejenigen Grundstücke in die Bauzone aufgenommen, bei denen ein Interesse von Seiten der Grundeigentümer besteht. Die Abgrenzung der Einzonungsfläche wird auf die überbauten Teile der Parzelle beschränkt.</p>																						
Betroffene Schutzziele gemäss ISOS	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">Art</th> <th style="width: 10%;">Nummer</th> <th style="width: 40%;">Benennung</th> <th style="width: 10%;">Aufnahmekategorie</th> <th style="width: 10%;">Räumliche Qualität</th> <th style="width: 10%;">Arch. hist. Qualität</th> <th style="width: 10%;">Bedeutung</th> <th style="width: 10%;">Erhaltungsziele</th> <th style="width: 10%;">Hinweis</th> <th style="width: 10%;">Störend</th> <th style="width: 10%;">Bild-Nr.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>U-Ri</td> <td>V</td> <td>Ortshintergrund, weitgehend unverbauter, leicht ansteigender oder sanft terrassierter Hang, v.a. Wiesen, Streubesiedlung</td> <td>a</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> <td>a</td> <td></td> <td></td> <td>11</td> </tr> </tbody> </table> <p>Erhaltungsziel: Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen</p> <p>Erhaltungshinweise: Kein Baugebiet, strenge Gestaltungsvorschriften für standortgebundene Bauten, spezielle Vorschriften für Veränderungen an Altbauten</p> <p>Aussagen im Objektblatt: Der Nordrand des Ortszentrums ist von jeglicher Überbauung frei; es besteht ein intensiver Bezug zum angrenzenden Hügelgelände und den Einzelhöfen am Hang, beispielsweise zum Stälzen mit dem Bauernhaus von 1771.</p>	Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziele	Hinweis	Störend	Bild-Nr.	U-Ri	V	Ortshintergrund, weitgehend unverbauter, leicht ansteigender oder sanft terrassierter Hang, v.a. Wiesen, Streubesiedlung	a			X	a			11
Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziele	Hinweis	Störend	Bild-Nr.													
U-Ri	V	Ortshintergrund, weitgehend unverbauter, leicht ansteigender oder sanft terrassierter Hang, v.a. Wiesen, Streubesiedlung	a			X	a			11													
Schwerwiegende Beeinträchtigung gegeben?	Nein																						
Beurteilung / Interessenabwägung	<p>ISOS:</p> <p>Diese Einzonung steht im Konflikt mit dem ISOS-Schutzziel «weitgehend unverbauter Ortshintergrund». Eine ISOS-Umgebungsrichtung sollte aufgrund ihres weiträumigen Bezugs auch hinsichtlich der lokalen Gegebenheiten in unterschiedlicher Strenge beurteilt werden können:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Es handelt sich bei der bestehenden Überbauung um Landwirtschaftsgebäude (Schweinställe) mit unmittelbarem Bezug zum Objekt Bauernhaus von 1771 (0.0.6). ▪ Die Qualität der Umgebungsrichtung würden durch eine neue Überbauung nur wenig eingeschränkt. Bereits heute reicht die Überbauungen der bestehenden W2 nah an die Ställe heran und in den ehemaligen Freihaltebereich hinein. 																						

- Das Umfeld mit seinen jungen baulichen Entwicklungen auf den Parzellen 2404–2406 liegt ebenfalls in der Umgebungsrichtung und stellt einen dynamische Kontext dar.
- Durch die neue Nutzung resultiert sogar eine bessere Lösung für das bestehende Ortsbild als mit der aktuellen Nutzung (Schweinställe).
- Die ENHK hat die Bebauung unter engen Gestaltungsvorgaben nicht als erhebliche Beeinträchtigung des ISOS beurteilt.

Nutzungsinteressen:

Siedlungsentwicklung:

- Es entstehen bessere Nutzungsmöglichkeiten auf einem bereits überbauten Grundstück, welches sonst ungenutzt bleiben würde.
- Die bestehende ortsbaulich unerwünschte Situation kann geklärt werden.
- Das Gebiet schliesst an den bestehenden Siedlungskörper an

Fazit: Die Umgebungsqualitäten werden kaum gestört, da das Gebiet bereits heute vollständig überbaut ist. Es kann sich sogar eine Verbesserung der Situation ergeben. Die Beeinträchtigung der ISOS-Erhaltungsziele durch die Einzonung ist daher als geringfügig einzuschätzen und das Interesse der Siedlungsentwicklung höher zu gewichten. Die ENHK hat diese Beurteilung unter Vorgabe strenger Gestaltungsvorschriften bestätigt. Zur Gesamtinteressenabwägung auch unter Berücksichtigung der Naturgefahrensituation siehe Kapitel 4.2.2.

Raumplanerische Massnahmen	Die Einzonung beschränkt sich auf eine verhältnismässig kleine Fläche, die bereits bebaut ist. Im Baureglement werden strenge Qualitätssicherungs- und Gestaltungsvorgaben für das Gebiet vorgeschrieben.
-----------------------------------	---

Plan-Nr./Änderung	3 / Aufhebung des Kernzonenrichtplans
--------------------------	--

Betroffene Parzelle(n):	1663, 1039, 1761
--------------------------------	------------------

Grundstücknutzung heute:	Wohnzone 2 (W2), Kernzone K3
---------------------------------	------------------------------

Grundstücknutzung künftig:	Kernzone K3, Grünzone
-----------------------------------	-----------------------

Grund der Zonenplanänderung	Es handelt sich nicht nur um eine Zonenplanänderung, sondern auch um die Aufhebung des 30-jährigen Kernzonenrichtplans und die Umsetzung der Erhaltungsziele des ISOS. Die Ziele sind teilweise erreicht, ausserdem hat sich die Ausgangslage verändert (Verkehrsplanung, Siedlungsentwicklung nach innen, Verfahrensvereinfachung). Der Richtplan äusserte sich insbesondere zur Ergänzung der Bauten an der Dorfstrasse, zur Gestaltung des Strassenraums, zu grösseren dazumal noch unüberbauten Flächen (UeO Unterdorf, Kreuzung Emmestrasse – Dorfstrasse) und zur Bebaubarkeit der Übergangsbereiche zu den umliegenden Zonen. Der Kernzonenrichtplan soll deshalb aufgehoben werden und die verbleibenden unüberbauten Bauzonen in Abhängigkeit der räumlichen Voraussetzungen einer entsprechenden Nutzungszone (Grünzone oder Kernzone) zugewiesen werden.
------------------------------------	--

Betroffene Schutzziele gemäss ISOS	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Art</th> <th>Nummer</th> <th>Benennung</th> <th>Aufnahmekategorie</th> <th>Räumliche Qualität</th> <th>Arch. hist. Qualität</th> <th>Bedeutung</th> <th>Erhaltungsziel</th> <th>Hinweis</th> <th>Störend</th> <th>Bild-Nr.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>U-Zo</td> <td>IX</td> <td>Garten- und Wiesenstreifen</td> <td>a</td> <td></td> <td></td> <td>/</td> <td>a</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend	Bild-Nr.	U-Zo	IX	Garten- und Wiesenstreifen	a			/	a			
Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend	Bild-Nr.													
U-Zo	IX	Garten- und Wiesenstreifen	a			/	a																

Betroffen ist das Erhaltungsziel a: Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen.

Erhaltungshinweise: Kein Baugebiet, strenge Gestaltungsvorschriften für standortgebundene Bauten, spezielle Vorschriften für Veränderungen an Altbauten

	Aussagen im Objektblatt: Es wird empfohlen den Gartenbereich im Unterdorf freizuhalten.
Schwerwiegende Beeinträchtigung gegeben?	Nein
Beurteilung / Interessenabwägung	<p>ISOS: Gemäss ISOS handelt es sich um die Umgebungszone IX mit Erhaltungsziel a, einen Garten – und Wiesenstreifen von mittlerer Bedeutung und ohne räumliche Qualität. Bei der Beurteilung der Auswirkungen einer Zonenplanänderung ist jedoch die ortsbauliche Situation zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Parzellen 1663 und der rückwärtige Bereich der Parzelle Nr. 1039 sind heute auf drei Seiten von Bauten umgeben, sie sind nicht öffentlich einsehbar oder zugänglich. ▪ Mit einer teilweisen Bebauung der Baulücke wird der betroffene Bereich im Sinne des häuslicherischen Umgangs mit dem Boden optimal genutzt. Der Grünstreifen, der sich von der UeO Zollhausmatte über die Parzelle 166 hinaufzieht, wird mit einer neuen Grünzone über die Parzellen 1663 und 1039 weitergezogen und langfristig gesichert. ▪ Im Bereinigungsgespräch wurde von der KDP signalisiert, dass eine Teilbebauung der Parzelle 1663 mit gleichzeitiger Sicherung eines angemessenen Grünstreifens in Frage kommt. Diese Variante wurde weiterverfolgt, ein Richtprojekt für ein mögliche Bebauung erstellt und die Zonenzuteilung im Zonenplan festgehalten. Die ENHK ist in ihrer Beurteilung zum Schluss gekommen, dass aufgrund der bereits stark beeinträchtigten Situation eine Bebauung nur zu einer geringfügigen weiteren Beeinträchtigung führt. <p>Nutzungsinteressen: Siedlungsentwicklung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Gebiet schliesst an den bestehenden Siedlungskörper an und ist mit einer Erschliessungsgüteklasse C gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. ▪ Die Umzonung beschränkt sich auf eine verhältnismässig kleine Fläche einer Siedlungslücke. <p>Fazit: Es wird folglich nur von einer geringfügigen Beeinträchtigung der Schutzziele ausgegangen. Die geplanten Anpassungen des Zonenplans nehmen mit der Sicherung des durchgehenden Grünstreifens mit der Grünzone Rücksicht auf die Qualitäten des ISOS. Mit dieser Umsetzung wird sowohl den Interessen des ISOS als auch den Nutzungsinteressen Rechnung getragen.</p>
Raumplanerische Massnahmen	Zuweisung eines Teils der Parzellen zu einer Grünzone, Zuweisung der restlichen Parzellenteile zur Kernzone K3 für eine optimale Ausnutzung. Vorgaben zur Gestaltung der Erschliessungsanlagen in der Grünzone.
Plan-Nr./Änderung	4 / Einzonung, Aufzonung (vorgezogen zur OPR 2020+)
Betroffene Parzelle(n):	1151, 1159, 1158, 1157, 1131, 2460, 1041, 2459, 12, 1562,
Grundstücknutzung heute:	Landwirtschaftszone, Arbeitszone Aa, Arbeitszone Ad
Grundstücknutzung künftig:	Arbeitszone Kentaur
Grund der Zonenplanänderung	Betriebserweiterung der Kentaur AG

	<p>Aufstufung zu einer Festsetzung ist im Rahmen der aktuellen Überarbeitung beantragt.</p> <p>Fazit: Die Auswirkungen auf das Ortsbild werden als geringfügig eingestuft. Auf die Naturgefahren wird angemessen Rücksicht genommen. Der Verbrauch von FFF wird kompensiert. Vor diesem Hintergrund kann das Interesse der Gemeinde an der Arbeitsplatzentwicklung auf dem Kentaurareal höher gewichtet werden als die erwähnten Schutzinteressen. Durch die teilweise Auszonung der bestehenden Arbeitszonenreserve wird den Schutzziele zudem ebenfalls Rechnung getragen.</p>																						
Raumplanerische Massnahmen	Der Standort und die Dimensionierung der Arbeitszonenerweiterung wurde im Hinblick auf die Überschwemmungsgefahr für die abschliessende Vorprüfung optimiert, wodurch Raum für eine Auszonung entsteht. Diese Optimierung wirkt sich auch positiv auf das Ortsbild aus. Weitere Massnahmen sind nicht notwendig.																						
Plan-Nr./Änderung	5 / Einzonung Weilerzone																						
Betroffene Parzelle(n):	1109, 1111, 1112, 773, 704, 576, 707, 581, 2501																						
Grundstücknutzung heute:	ZÖN 3 Schulanlage und Parkierung																						
Grundstücknutzung künftig:	Weilerzone																						
Grund der Zonenplanänderung	Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde überprüft, inwiefern für einzelne Weiler eine Weilerzone geschaffen werden kann. Die Voraussetzungen an eine Weilerzone sind in einer Arbeitshilfe des Kantons definiert. Der östliche Teil des Weilers Waldhaus erfüllt diese Bedingungen.																						
Betroffene Schutzziele gemäss ISOS	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Art</th> <th>Nummer</th> <th>Benennung</th> <th>Aufnahmekategorie</th> <th>Räumliche Qualität</th> <th>Arch. hist. Qualität</th> <th>Bedeutung</th> <th>Erhaltungsziel</th> <th>Hinweis</th> <th>Störend</th> <th>Bild-Nr.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>B</td> <td>0.2</td> <td>Bäuerliche Altbebauung um Dreiwegsituation, 18./19. Jh.</td> <td>AB</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>A</td> <td></td> <td></td> <td>6-10</td> </tr> </tbody> </table> <p>Erhaltungsziel A: Erhalten der Substanz: Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen. Hinweise: Abbruchverbot, keine Neubauten, Detailvorschriften für Veränderungen</p>	Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend	Bild-Nr.	B	0.2	Bäuerliche Altbebauung um Dreiwegsituation, 18./19. Jh.	AB	X	X	X	A			6-10
Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend	Bild-Nr.													
B	0.2	Bäuerliche Altbebauung um Dreiwegsituation, 18./19. Jh.	AB	X	X	X	A			6-10													
Schwerwiegende Beeinträchtigung gegeben?	Nein																						
Beurteilung / Interessenabwägung	Bei einer Weilerzone handelt es sich nicht um eine typische Bauzone, sondern um eine «weitere Zone» nach Art. 18 RPG. Neue Hauptgebäude sind in dieser Zone nicht zulässig. Mit der Zone sollen jedoch gute Voraussetzungen für die Nutzung des bestehenden Gebäudevolumens und den langfristigen Erhalt der Siedlung geschaffen werden. Dies ist im Sinne des Ortsbildschutzes. Negative Auswirkungen sind keine zu erwarten. Die Abgrenzung erfolgt entlang der bestehenden Gebäude.																						
Raumplanerische Massnahmen	Eingeschränkte Nutzungsvorschriften für Weilerzonen																						
Plan-Nr./Änderung	6/ Einzonung unüberbautes Gebiet																						
Betroffene Parzelle(n):	371																						
Grundstücknutzung heute:	Landwirtschaftszone																						
Grundstücknutzung künftig:	Dorfzone 2 (W2)																						
Grund der Zonenplanänderung	Die Siedlungslücke zwischen dem weitgehend überbauten Teil der Parzelle Nr. 371 und der bestehenden Dorfzone ist landwirtschaftlich kaum nutzbar, bietet aber mit 447 m2 Platz für eine neue Hauptbaute.																						

<p>Betroffene Schutzziele gemäss ISOS</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">Art</th> <th style="width: 10%;">Nummer</th> <th style="width: 80%;">Benennung</th> <th style="width: 5%;">Aufnahmekategorie</th> <th style="width: 5%;">Räumliche Qualität</th> <th style="width: 5%;">Arch. hist. Qualität</th> <th style="width: 5%;">Bedeutung</th> <th style="width: 5%;">Erhaltungsziel</th> <th style="width: 5%;">Hinweis</th> <th style="width: 5%;">Störend</th> <th style="width: 5%;">Bild-Nr.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>G</td> <td>1</td> <td>Alte bäuerl. Strassenbebauung, dichte Folge ursprüngl. Bauernhöfe und eines Gasthofs entlang Durchgangsstrasse, 18./19. Jh.</td> <td style="text-align: center;">AB</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td style="text-align: center;">A</td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">1-6</td> </tr> </tbody> </table> <p>Erhaltungsziel A: Erhalten der Substanz: Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen. Hinweise: Abbruchverbot, keine Neubauten, Detailvorschriften für Veränderungen</p>	Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend	Bild-Nr.	G	1	Alte bäuerl. Strassenbebauung, dichte Folge ursprüngl. Bauernhöfe und eines Gasthofs entlang Durchgangsstrasse, 18./19. Jh.	AB	X	X	X	A			1-6
Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend	Bild-Nr.													
G	1	Alte bäuerl. Strassenbebauung, dichte Folge ursprüngl. Bauernhöfe und eines Gasthofs entlang Durchgangsstrasse, 18./19. Jh.	AB	X	X	X	A			1-6													
<p>Beurteilung / Interessenabwägung</p>	<p>ISOS: Es handelt sich um eine Siedlungslücke von nur 447m2 in der Baugruppe G im Unschärfbereich mit der Umgebungsrichtung I. Die Baugruppe weist besondere räumliche, architektonisch historische Qualitäten auf und ist von besonderer Bedeutung. Es gilt das Erhaltungsziel A. Mit der Zuweisung zum Ortsbildschutzperimeter ist der Schutz des Ortsbildes ausreichend gesichert.</p> <p>Weitere Schutzinteressen: Die Fläche gilt heute als Kulturland, aber nicht FFF. Es handelt sich nur um eine Randfläche von kleinem Ausmass in einer Siedlungslücke. Alle Einzonungsvoraussetzungen für Kulturland werden erfüllt. In Kapitel 13.9 wird aufgezeigt, dass keine geeigneteren Einzonungsflächen von Nichtkulturland bestehen.</p> <p>Nutzungsinteresse: Mit der Bebauung der Parzelle wird eine Siedlungslücke geschlossen. Die Parzelle ist gut erschlossen und grenzt an das Siedlungsgebiet.</p> <p>Fazit: Die Umzonung beschränkt sich auf eine verhältnismässig kleine Fläche einer Siedlungslücke. Aufgrund der geringen Grösse kann nur von einer geringfügigen Auswirkung auf das Ortsbild ausgegangen werden. Das Füllen der Siedlungslücke entspricht zudem dem vorherrschenden Bebauungsmuster im Ortsteil Ranflüh, es handelt sich nicht um eine Zäsur zwischen zwei separaten Ortsteilen. Einer Nutzung steht nichts entgegen, die Interessenabwägung fällt sowohl in Bezug auf das ISOS als auch in Bezug auf das Kulturland zu Gunsten der Einzonung aus.</p>																						
<p>Raumplanerische Massnahmen</p>	<p>Die minimale GFZo von 0.5 wird auf dem unüberbauten Parzellenteil festgelegt. Die Parzelle wird zudem als weitere Massnahme in den Ortsbildschutzperimeter aufgenommen, womit eine qualitätsvolle Entwicklung ebenfalls gewährleistet ist.</p>																						
<p>Plan-Nr./Änderung</p>	<p>7 / Einzonung unüberbautes Gebiet bzw. weitgehend überbautes Gebiet</p>																						
<p>Betroffene Parzelle(n):</p>	<p>2245</p>																						
<p>Grundstücknutzung heute:</p>	<p>Landwirtschaftszone</p>																						
<p>Grundstücknutzung künftig:</p>	<p>Dorfzone 2</p>																						
<p>Grund der Zonenplanänderung</p>	<p>Es kam bei der Parzelle Nr. 2245 trotz bestehender Einspurstrecke bereits öfters zu gefährlichen Verkehrssituationen. Um die Verkehrssicherheit zu erhöhen, soll das bestehende Gebäude neu über die Nebenstrasse (PN 2228) erschlossen werden. Entlang der stark befahrenen Kantonsstrasse (80km/h) ist eine Lärmschutzwand vorgesehen, welche die starken Lärmemissionen reduziert und gleichzeitig Schutz für spielende Kinder bietet. Zudem ist ein Anbau geplant. Deshalb wird neben dem bereits weitgehend überbauten Parzellenteil auch der nördliche unbebaute Teil eingezont. Die Fläche gilt heute nicht als Kulturland. Die minimale GFZo von 0.45 wird über die ganze Parzelle festgelegt. Die Fläche liegt in der ÖV-Erschliessungsgüteklasse E.</p>																						
<p>Betroffene Schutzziele gemäss ISOS</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">Art</th> <th style="width: 10%;">Nummer</th> <th style="width: 80%;">Benennung</th> <th style="width: 5%;">Aufnahmekategorie</th> <th style="width: 5%;">Räumliche Qualität</th> <th style="width: 5%;">Arch. hist. Qualität</th> <th style="width: 5%;">Bedeutung</th> <th style="width: 5%;">Erhaltungsziel</th> <th style="width: 5%;">Hinweis</th> <th style="width: 5%;">Störend</th> <th style="width: 5%;">Bild-Nr.</th> </tr> </thead> <tbody> </tbody> </table>	Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend	Bild-Nr.											
Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend	Bild-Nr.													

	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;">U-Ri</td> <td style="width: 10%;">II</td> <td style="width: 60%;">Schachenebene, Wiesen und Äcker, Gewerbebauten und Einzelhöfe an Gewerbekanal</td> <td style="width: 5%; text-align: center;">a</td> <td style="width: 5%;"></td> <td style="width: 5%; text-align: center;">X</td> <td style="width: 5%; text-align: center;">a</td> <td style="width: 5%;"></td> <td style="width: 5%;"></td> <td style="width: 5%; text-align: center;">10</td> </tr> </table> <p>Erhaltungsziel: Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen.</p> <p>Erhaltungshinweise: Kein Baugebiet, strenge Gestaltungsvorschriften für standortgebundene Bauten, spezielle Vorschriften für Veränderungen an Altbauten.</p> <p>Aussagen im Objektblatt: Die von der geradlinigen Umfahrungsstrasse durchquerte Schachenebene (II) wird grösstenteils landwirtschaftlich genutzt. Im Westen ist sie durch einen Waldstreifen begrenzt, der den Lauf der Emme säumt.</p>	U-Ri	II	Schachenebene, Wiesen und Äcker, Gewerbebauten und Einzelhöfe an Gewerbekanal	a		X	a			10
U-Ri	II	Schachenebene, Wiesen und Äcker, Gewerbebauten und Einzelhöfe an Gewerbekanal	a		X	a			10		
<p>Beurteilung / Interessenabwägung</p>	<p>Die kleinräumige Einzonung beeinträchtigt die oben genannten ISOS-Schutzziele nur geringfügig. Die Nutzungsinteressen des Eigentümers sind daher höher zu bewerten. (Das AGR hat dem in der ersten Vorprüfung bereits zugestimmt)</p>										
<p>Raumplanerische Massnahmen</p>	<p>Die minimale GFZo von 0.45 wird über die ganze Parzelle festgelegt. Die rechtliche Verfügbarkeit wird abgeklärt.</p>										

Interessenabwägung aufgrund bestehender Bauzonen (Nr. 8–13)

<p>Plan-Nr.</p>	<p>8</p>																				
<p>Betroffene Parzelle(n):</p>	<p>2404 – 2406</p>																				
<p>Grundstücknutzung heute:</p>	<p>W2</p>																				
<p>Betroffene Schutzziele gemäss ISOS</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">Art</th> <th style="width: 10%;">Nummer</th> <th style="width: 60%;">Benennung</th> <th style="width: 5%; text-align: center;">a</th> <th style="width: 5%;"></th> <th style="width: 5%; text-align: center;">X</th> <th style="width: 5%; text-align: center;">a</th> <th style="width: 5%;"></th> <th style="width: 5%;"></th> <th style="width: 5%; text-align: center;">11</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>U-Ri</td> <td>V</td> <td>Ortshintergrund, weitgehend unverbauter, leicht ansteigender oder sanft terrasierter Hang, v. a. Wiesen, Streubesiedlung</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Erhaltungsziel: Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen.</p> <p>Erhaltungshinweise: Kein Baugebiet, strenge Gestaltungsvorschriften für standortgebundene Bauten, spezielle Vorschriften für Veränderungen an Altbauten.</p> <p>Aussagen im Objektblatt: Der Nordrand des Ortszentrums ist von jeglicher Überbauung frei; es besteht ein intensiver Bezug zum angrenzenden Hügelgelände und den Einzelhöfen am Hang, beispielsweise zum Stälzen mit dem Bauernhaus von 1771.</p>	Art	Nummer	Benennung	a		X	a			11	U-Ri	V	Ortshintergrund, weitgehend unverbauter, leicht ansteigender oder sanft terrasierter Hang, v. a. Wiesen, Streubesiedlung							
Art	Nummer	Benennung	a		X	a			11												
U-Ri	V	Ortshintergrund, weitgehend unverbauter, leicht ansteigender oder sanft terrasierter Hang, v. a. Wiesen, Streubesiedlung																			
<p>Beurteilung / Interessenabwägung</p>	<p>Das Gebiet ist bereits überbaut, der ISOS-Plan lediglich nicht nachgeführt. Das Gebiet steht also nicht mehr für Rückzonungen zur Verfügung.</p>																				
<p>Raumplanerische Massnahmen</p>	<p>Keine</p>																				

Plan-Nr.	9-11																																	
Betroffene Parzelle(n):	2651, 2652, 31, 1721, 2402, 2401, 1704,1705,1714																																	
Grundstücknutzung heute:	W2, D2																																	
Betroffene Schutzziele gemäss ISOS	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Art</th> <th>Nummer</th> <th>Benennung</th> <th>Aufnahmekategorie</th> <th>Räumliche Qualität</th> <th>Arch. hist. Qualität</th> <th>Bedeutung</th> <th>Erhaltungsziel</th> <th>Hinweis</th> <th>Störend</th> <th>Bild-Nr.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>U-Ri</td> <td>VI</td> <td>Zur Emme-Ebene abfallendes Wiesental</td> <td>a</td> <td></td> <td></td> <td>☒</td> <td>a</td> <td></td> <td></td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>U-Ri</td> <td>VII</td> <td>Wieshang und Schachenbereich in der Emme-Ebene, Äcker und Wiesen</td> <td>a</td> <td></td> <td></td> <td>☒</td> <td>a</td> <td></td> <td></td> <td>12</td> </tr> </tbody> </table> <p>Erhaltungsziel: Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen.</p> <p>Erhaltungshinweise: Kein Baugebiet, strenge Gestaltungsvorschriften für standortgebundene Bauten, spezielle Vorschriften für Veränderungen an Altbauten.</p>	Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend	Bild-Nr.	U-Ri	VI	Zur Emme-Ebene abfallendes Wiesental	a			☒	a			12	U-Ri	VII	Wieshang und Schachenbereich in der Emme-Ebene, Äcker und Wiesen	a			☒	a			12
Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend	Bild-Nr.																								
U-Ri	VI	Zur Emme-Ebene abfallendes Wiesental	a			☒	a			12																								
U-Ri	VII	Wieshang und Schachenbereich in der Emme-Ebene, Äcker und Wiesen	a			☒	a			12																								
Beurteilung / Interessenabwägung	Das Gebiet ist bereits weitgehend überbaut, der ISOS-Plan lediglich nicht nachgeführt. Das Gebiet eignet sich also nicht mehr für Rückzonungen.																																	
Raumplanerische Massnahmen	Keine																																	
Plan-Nr.	12																																	
Betroffene Parzelle(n):	1601, 2516, 2634, 389																																	
Grundstücknutzung heute:	Arbeitszone a, UeO Bleiche																																	
Betroffene Schutzziele gemäss ISOS	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Art</th> <th>Nummer</th> <th>Benennung</th> <th>Aufnahmekategorie</th> <th>Räumliche Qualität</th> <th>Arch. hist. Qualität</th> <th>Bedeutung</th> <th>Erhaltungsziel</th> <th>Hinweis</th> <th>Störend</th> <th>Bild-Nr.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>U-Ri</td> <td>VII</td> <td>Wieshang und Schachenbereich in der Emme-Ebene, Äcker und Wiesen</td> <td>a</td> <td></td> <td></td> <td>☒</td> <td>a</td> <td></td> <td></td> <td>12</td> </tr> </tbody> </table> <p>Erhaltungsziel: Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen</p> <p>Erhaltungshinweise: Kein Baugebiet, strenge Gestaltungsvorschriften für standortgebundene Bauten, spezielle Vorschriften für Veränderungen an Altbauten</p>	Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend	Bild-Nr.	U-Ri	VII	Wieshang und Schachenbereich in der Emme-Ebene, Äcker und Wiesen	a			☒	a			12											
Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend	Bild-Nr.																								
U-Ri	VII	Wieshang und Schachenbereich in der Emme-Ebene, Äcker und Wiesen	a			☒	a			12																								
Beurteilung / Interessenabwägung	Die freien Flächen auf den Parzellen 2516 und 1601 fallen unter die UeO Bleiche und sind nicht für Rückzonungen verfügbar. Aufgrund der Nutzung des Areals für Pferdesport und Freizeit ist keine negative Beeinträchtigung des ISOS-Ortsbilds zu erwarten, die UeO sieht hier keine Bebauung vor. Die Fläche auf der Parzelle 2634 ist eine strategische Reserve zur bestehenden Arbeitszone. Aufgrund ihrer Lage zwischen der bereits überbauten Arbeitszone auf der Parzelle 389 und den Flächen der UeO Bleiche bietet sie kein nennenswertes Potential für eine Auszonung. Die möglichen Auswirkungen einer allfälligen Überbauung werden als geringfügig eingeschätzt. Der Mehrwert einer Auszonung für das Ortsbild stünde in keinem Verhältnis zu den Nachteilen für den Betrieb, welcher auf diese Reserve für eine zukünftige Betriebserweiterung angewiesen ist.																																	
Raumplanerische Massnahmen	Entsprechend den Vorgaben für grössere Baulandreserven wird eine Mindestdichte im Zonenplan und Baureglement aufgenommen.																																	
Plan-Nr.	13																																	
Betroffene Parzelle(n):	861																																	
Grundstücknutzung heute:	ZPP 8 Dändlikerhaus																																	

Betroffene Schutzziele gemäss ISOS

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend	Bild-Nr.
G	2	Unterdorf, ursprüngl. Gehöfte, v. a. 18./19. Jh.; Mühleensemble in Geländemulde, 19./20. Jh.	AB	/	/	X	A			8-11
	2.0.1	Ehemaliges Hotel «Emmental», heute Altersheim, verschindelter Bau mit Krüppelwalmdach und Quergiebel, 1915, Anbau, A. 21. Jh.							o	
	2.0.2	Stattliche Linde in Strassenverzweigung							o	10
	2.0.3	Ensemble mit Mühle, 1933, und Riegstöckli, 1854							o	10
U-Ri	I	Weite unverbaute Geländeterrasse, Wies- und Ackerland	a			X	a			1,7,
	0.0.1	Einzelhof Rohr, 19. Jh.							o	
	0.0.2	Hellverputztes Wohnhaus am südl. Ortseingang, um 1970							o	
	0.0.3	Gemeinde- und Bezirksgrenze (siehe auch 1.0.5, 0.1.2)							o	

Schutzziele Gebäudegruppe:
 Erhaltungsziel A: Erhalten der Substanz, Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen.
 Erhaltungshinweise: Abbruchverbot, keine Neubauten, Detailvorschriften für Veränderungen

Schutzziele Umgebungsrichtung:
 Erhaltungsziel a: Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen
 Erhaltungshinweise: Kein Baugebiet, strenge Gestaltungsvorschriften für standortgebundene Bauten, spezielle Vorschriften für Veränderungen an Altbauten

Beurteilung / Interessenabwägung

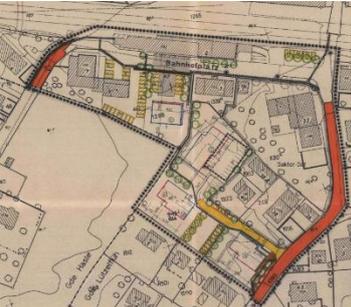
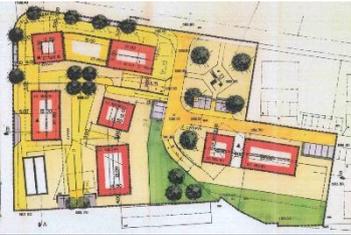
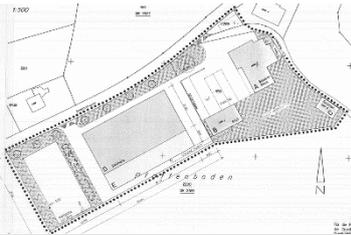
ISOS: Die betroffene Parzelle ist Bestandteil der Gebäudegruppe 2 mit Schutzziel A und der Umgebungsrichtung I mit Schutzziel a. Während der Nordteil mit dem Altersheim (ehemaliges Hotel Emmental) bereits realisiert ist, ist die Situation des Südtails massgeblich für die Beurteilung aus Sicht des ISOS für zukünftige Entwicklungen. Der Südtail wird bereits heute als Parkanlage für die Bewohnenden des Altersheims genutzt. Die bisherige Nutzung ist verträglich mit den Schutzzielen des ISOS. Eine grossflächige bauliche Nutzung würde hingegen aufgrund der exponierten Lage der Fläche am Siedlungsrand in der U-Ri und der unmittelbaren Nähe zur Baugruppe einen schwerwiegenden Eingriff in die oben genannten Schutzziele bedeuten. Eine massvolle Erweiterung der bestehenden Gebäude wäre in Abstimmung mit der kantonalen Denkmalpflege grundsätzlich denkbar. Es gilt jedoch mit raumplanerischen Massnahmen zu gewährleisten, dass die ISOS-Schutzziele dauerhaft gesichert sind und der rückwärtige Raum mehrheitlich freigehalten wird.

Raumplanerische Massnahmen

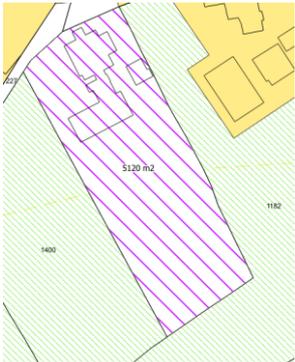
Anstatt der ursprünglich vorgeschlagenen Überführung des überbauten Teils Nord in eine ZÖN erscheint die Schaffung einer Spezialzone als zielführender. Für diese Spezialzone wird festgehalten werden, dass der rückwärtige Bereich des Altersheims zwingend mehrheitlich freigehalten werden soll. Für bauliche Anpassungen ist die kantonale Denkmalpflege stets eng einzubeziehen.

13.8 Anhang 8: Überprüfung bestehende Planungsinstrumente

Instrument	Datum	Handlungsbedarf
Grundordnung		
Zonenplan	vom 19.02.2010	Generelle Überarbeitung
Schutzplan	vom 19.02.2010	Generelle Überarbeitung
Zonenplan Gewässerräume	vom 10.08.2020	Punktuelle Anpassungen bei geänderten Verhältnissen oder neuen Erkenntnissen
Baureglement	vom 10.08.2020	Generelle Überarbeitung (ausser BMBV, diese wurde bereits umgesetzt)
Überbauungsordnungen und ZPP		
Überbauungs- und Gestaltungsplan mit SBV Kernzone Lützelflüh, Bahnhofquartier	1.10.1980	Aufhebung
Überbauungsplan Birkenweg	14.04.1983	Aufhebung
Überbauungsplan mit SBV Schrynerhus	27.06.1985	Aufhebung
Überbauungsordnung Zollhausmatte	22.10.1991	Ordentliche Änderung 27.04.2020 genehmigt, kein Handlungsbedarf
Überbauungsordnung Unterdorf	13.11.1992	Fehler korrigieren und Perimeter anpassen vgl. Anhang 11.
Überbauungsordnung Kirchplatz	4.03.2020	Zuletzt geändert bezgl. BEMO Kein Handlungsbedarf
Überbauungsordnung Pfaffenboden	10.07.1997	Kein Handlungsbedarf
Überbauungsordnung Erweiterung Kiesabbau Pfaffenboden	3.03.1998	Kein Handlungsbedarf
Überbauungsordnung Dorf Grünenmatt	18.04.2000	Kein Handlungsbedarf
Überbauungsordnung Stelzen Süd UeO ZPP Nr. 5	16.05.2000	Kein Handlungsbedarf
Überbauungsordnung Schützenweg Brandis	06.09.2004	Kein Handlungsbedarf
Kiesabbauerweiterung Waldhaus	06.09.2004	zusätzliche Erweiterung gemäss reg. Richtplan ADT ist berücksichtigt
Überbauungsordnung Bleiche	21.07.2006	Kein Handlungsbedarf
Überbauungsordnung Feldheim Teil West zur ZPP Nr. 7	22.03.2012	UeO: Kein Handlungsbedarf Anpassung Perimeter ZPP
Überbauungsordnung Feldheim Teil 2 Ost	Beschluss 2021	Kein Handlungsbedarf
ZPP2 Grünenmatt Gässli	–	Kein Handlungsbedarf
ZPP 6 Dorfstrasse-Gässli	–	Anpassung ZPP-Vorschriften und Perimeter
ZPP 8 Dändlikerhaus	–	Aufhebung/ Überführung in Spezialzone (vorgängig zur OPR 2020+)
Richtpläne		
Richtplan Landschaft mit Naturinventar	20.03.2000	Aufheben, ersetzen mit Inventarplan und Schutzplan
Richtplan Erschliessung Grünenmatt/Ranflüh/Trachselwald	16.12.1996	wird aufgehoben
Richtplanung Kernzone	13.12.1990	Aufhebung, siehe Kapitel 13.8.1
Strassenrichtplan Lützelflüh	10.08.1987	wird aufgehoben

UeO und ZPP	Bemerkungen
<p>Überbauungs- und Gestaltungsplan mit SBV Kernzone Lützelflüh, Bahnhofquartier</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Vorschriften der UeO regeln insbesondere die Bebauung auf den Parzellen Nrn. 1985 und 1982. Für die übrigen Gebiete (1188, 1230) fehlen geeignete Vorschriften. ▪ Die Neubauten gemäss UeO sind vollständig realisiert. ▪ Vergangene Baugesuche wurden teilweise nur nach den Vorschriften der Kernzone beurteilt und nicht nach der UeO. <p>Umsetzung: Aufhebung.</p> <p>Gleichzeitig werden die Kernzonen-Bestimmungen angepasst, so dass nicht mehr in jedem Fall eine UeO für Neubauten nötig ist.</p>
<p>Überbauungsplan Birkenweg</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bei Aufhebung gehen die Baulinien hin zur Bahn (vermutlich ehem. angedachte Unterführung) verloren. ▪ Das Trottoir ist realisiert (überfahrbar) und der Landerwerb erfolgt, die ordentlichen Strassenabstände gem. BauR von 3.60 m genügen. <p>Umsetzung: Aufhebung.</p>
<p>Überbauungsplan mit SBV Schrynerhus</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sehr hohe Regelungsdichte der UeO für eine Arbeitsnutzung. Zuweisung zu Regelbauzone (Arbeitszone) empfohlen. ▪ Ein Hauptanliegen der UeO ist es, die Sicht auf das Schrynerhus nicht zu verdecken. Deshalb die starke Rückversetzung des Baufeldes von der Strasse. Dieses Anliegen ist sehr hoch gewichtet, die Ansicht ab der Strasse ist auch bei einem Baukörper näher an der Strasse noch gegeben. <p>Umsetzung: Aufhebung.</p>
<p>Überbauungsordnung Zollhausmatte</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Änderung rechtskräftig seit 2020. <p>Umsetzung: kein Handlungsbedarf</p>
<p>Überbauungsordnung Unterdorf</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ UeO regelt die Überbauung um den Coop. Detaillierte Vorgaben zu Gebäudekörpern und Gestaltung ▪ Bestehende Gebäude entsprechen keiner Regelbauzone. ▪ Bei der letzten Änderung von 2017 wurde eine frühere Änderung von 1993 rückgängig gemacht (Vorspringende Gebäudeteile des Coop) <p>Umsetzung: vgl. Anhang 10</p>
<p>Überbauungsordnung Kirchplatz</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Änderung rechtskräftig seit 2020. <p>Umsetzung: kein Handlungsbedarf</p>
<p>Überbauungsordnung Pfaffenboden</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ UeO zur Regelung des Reitsports und der Nutzungs- und Ausbaumöglichkeiten an den Gebäuden. ▪ Die UeO ist weiterhin zweckmässig für die geregelten Inhalte. In einer Regelbauzone könnten die Vorgaben nicht im nötigen Detaillierungsgrad festgelegt werden. <p>Umsetzung: Kein Handlungsbedarf.</p>
<p>Überbauungsordnung Erweiterung Kiesabbau Pfaffenboden</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kiesabbau und Wiederauffüllung. Regelt den Betrieb bis hin zur Rekultivierung. <p>Umsetzung: Kein Handlungsbedarf.</p>
<p>Überbauungsordnung Dorf Grünenmatt</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nur noch wenige unüberbaute Parzellen übrig

UeO und ZPP	Bemerkungen
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Recht detaillierte Gestaltungsvorschriften zu Dachgestaltung, Baulinien mit Anbaupflicht. ▪ Parzellierung ist zwar erfolgt, Gestaltung könnte trotzdem erheblich von den bestehenden Bauten abweichen. ▪ Die UeO ist weiterhin zweckmässig für die geregelten Inhalte. Eine Aufhebung kann allenfalls in einer nächsten oder übernächsten Revision geprüft werden, wenn die noch sehr neuen Bauten saniert werden und damit verbunden eine Verdichtung erreicht werden kann. <p>Umsetzung: Kein Handlungsbedarf</p>
<p>Überbauungsordnung Stelzen Süd zur ZPP Nr. 5</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 80% überbaut bis auf Baufeld Nr. 8 ▪ Es handelt sich grundsätzlich um eine zweckmässige UeO. ▪ Der öffentliche Fussweg an der östlichen Perimetergrenze ist nur in UeO, aber nicht grundbuchlich gesichert. Vor einer Aufhebung müsste er grundbuchamtlich gesichert oder abparzelliert werden. <p>Umsetzung: Kein Handlungsbedarf</p>
<p>Überbauungsordnung Schützenweg Brandis</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mit der Festlegung des Gewässerraums liegt die UeO vollständig im Gewässerraum der Emme. ▪ Die bestehenden Bauten und Anlagen sind damit weitgehend auf den «Besitzstand» reduziert. Massgebliche Ausbauten wären aber auch gemäss UeO nicht mehr möglich. ▪ In der UeO sind auch Gegenstände geregelt, welche unabhängig vom Gewässerraum Gültigkeit behalten (z.B. Anzahl Tage für Drittnutzungen). <p>Umsetzung: Kein Handlungsbedarf</p>
<p>Kiesabbauerweiterung Waldhaus</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kiesabbau und Wiederauffüllung. Regelt den Betrieb bis hin zur Rekultivierung. ▪ Der Perimeter wird parallel zur Ortsplanungsrevision erweitert <p>Umsetzung: Im Zonenplan wird der Perimeter bereits unter Berücksichtigung der Erweiterung gemäss dem reg. Richtplan ADT dargestellt.</p>
<p>Überbauungsordnung Bleiche</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ UeO für die Erschliessung der Arbeitszone «Bleiche» und Nutzung des Areals für Pferdesport. ▪ Die UeO ist weiterhin zweckmässig für die geregelten Inhalte. In einer Regelbauzone könnten die Vorgaben nicht im nötigen Detaillierungsgrad festgelegt werden. <p>Umsetzung: Kein Handlungsbedarf</p>

UeO und ZPP	Bemerkungen
<p>Überbauungsordnung Feldheim Teil West zur ZPP Nr. 7</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teil West vollständig realisierte UeO von 2012 mit inhaltlichem Zusammenhang zum Teil Ost (Erschliessung, Spielfläche). ▪ Beibehaltung bis Realisierung Teil West ist weiterhin zweckmässig ▪ Parzellen Nrn. 912 und 1260 sind weder in der UeO Teil Ost noch West enthalten <p>Umsetzung: Parzellen Nrn. 912 und 1260 werden aus dem ZPP – Perimeter entlassen.</p>
<p>Überbauungsordnung Feldheim Teil 2 Ost</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die UeO wird erst im Laufe der Ortsplanungsrevision rechtskräftig <p>Umsetzung: kein Handlungsbedarf.</p>
<p>ZPP 6 Dorfstrasse–Gässli</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die ZPP ist weiterhin zweckmässig ▪ Perimeter entspricht nicht den Parzellengrenzen ▪ Es soll aber mehr Entwicklung möglich sein (Zusätzliches Geschoss) ▪ Vorgesehen ist eine Etappierung mit 2 Teil-ÜOs <p>Umsetzung: Punktuelle Anpassung ZPP-Vorschriften und Perimeter</p>
<p>ZPP 8 Dändlikerhaus</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Nordteil ist realisiert und bei Anpassungen wird die KDP beigezogen. ▪ Die ZPP bringt in diesem Bereich keinen Mehrwert. <p>Umsetzung: Aufhebung und Umzonung in Spezialzone. Die ZPP 8 wird in eine Spezialzone umgewandelt, welche sich an den Bestimmungen einer ZÖN orientiert. So wird sichergestellt, dass Erweiterungen der Gebäuderückseite möglich sind, aber der rückwärtige Bereich weitgehend von Bauten freigehalten wird. Umsetzung vorgezogen zur Ortsplanungsrevision.</p>

13.8.1 Aufhebung Richtplan Kernzone Unterdorf

Der Richtplan äussert sich insbesondere zur Ergänzung der Bauten an der Dorfstrasse, zur Gestaltung des Strassenraums, zu grösseren dazumal noch unüberbauten Flächen (UeO Unterdorf, Kreuzung Emmestrasse – Dorfstrasse) und zur Bebaubarkeit der Übergangsbereiche zu den umliegenden Zonen.

Der 30-jährige Kernzonenrichtplan muss aufgrund der inzwischen geänderten Verhältnisse grundsätzlich überarbeitet oder aufgehoben werden. Aus folgenden Gründen wird der Richtplan aufgehoben:

- Ziele des Richtplans sind teilweise erfüllt (Überbauung der dazumal grösseren Baulücken, Grundeigentümergebundene Freihaltung des Übergangsbereichs zur Zollhausmatte).
- Gestaltung des Strassenraums der Dorfstrasse ist Gegenstand einer anstehenden Planung, die behördenverbindlichen Grundsätze entsprechen teilweise nicht mehr den heutigen Erkenntnissen der Verkehrsplanung (z.B. die sehr strikte Trennung der einzelnen Verkehrsteilnehmer, wie sie im Richtplan vorgesehen ist).
- Siedlungsentwicklung nach innen in den Übergangsbereichen: Auch für die mit dem Richtplan geschützten Übergangsbereiche zu den umliegenden Zonen muss die Überbaubarkeit unter dem Gesichtspunkt der Siedlungsentwicklung nach innen mit einer Interessenabwägung geprüft werden. Als der Richtplan erarbeitet wurde, war der Druck für eine Siedlungsentwicklung nach innen noch deutlich weniger gross, da mit jeder Ortsplanungsrevision wieder grosse

Gebiete am Siedlungsrand eingezont wurden. Diese Ausgangslage hat sich grundlegend verändert.

- Das ISOS wurde 2008 überarbeitet und neu gefasst, die Beurteilung hinsichtlich der Freiräume hat sich aufgrund der zwischenzeitlichen Bautätigkeit z.T. deutlich verändert.
- Generelle Verfahrensvereinfachung (keine UeO–Pflicht für Neubauten, Unklarheit über Verbindlichkeit des behördenverbindlichen Richtplans für einzelne Bauvorhaben)

Eine Interessenabwägung ist insbesondere nötig, wo bisher mit dem Richtplan nicht überbaubare Bereiche neu gemäss den Zonenbestimmungen der neuen Kernzone oder der angrenzenden Zone überbaubar werden.

- die Umgebungsbereiche des Gebäudes Dorfstrasse 17 (Parzelle 166)
- die rückwärtigen Bereiche der Gebäude Dorfstrasse 9 und 13 (Parzellen 164/1663)

Die entsprechenden Bereiche sind in Abb. 27 rot markiert.

- **Dorfstrasse 17:** aufgrund der Stellung des schützenswerten Baus (traufständig zur Strasse) und dem Zusammenhang mit der Gartenanlage (Inventarisiert in der Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz) ist ein Auffüllen dieser Baulücke nur schwer vorstellbar. Durch die Lage im Ortsbildschutzperimeter und in der kantonalen Baugruppe wird die Umgebung insofern geschützt, als auf jeden Fall ein Beizug der kantonalen Denkmalpflege notwendig ist.
- **Dorfstrasse 9/13:** hier erscheint eine Bebauung weniger problematisch. Südlich davon ist ein grosser Grünbereich mit der UeO Zollhausmatte verbindlich vor einer Bebauung geschützt. Der rückwärtige Teil der Parzellen 164 und 1663 ist heute auf drei Seiten von Bauten umgeben, er ist nicht öffentlich einsehbar oder zugänglich und für das Ortsbild somit nicht von grosser Bedeutung. Gemäss ISOS handelt es sich um die Umgebungszone IX, einen Garten – und Wiesenstreifen mit mittlerer Bedeutung und ohne räumliche Qualität. Wie in Abb. 27 (rechts) ersichtlich ist, bestehen im betroffenen Bereich schon heute diverse Bauten. Die ENHK ist folglich zum Schluss gekommen, dass eine teilweise Bebauung nur zu einer geringfügigen Beeinträchtigung der bereits erheblich Beeinträchtigungen der Ortsbildqualitäten führen.
- **Im rückwärtigen Bereich der Dorfstrasse 5/9/13** wird eine neue Grünzone geschaffen, welche die Freihaltung sichert. Die Grünzone umfasst nicht die gesamte Umgebungszone IX, sondern berücksichtigt die bestehende Bebauung und lässt auch auf der Parzelle 1663 noch eine neue Hauptbaute zu (Kernzone 3), jedoch mit einem angemessenen grünen Zwischenraum zur Bebauung entlang der Dorfstrasse. Mit der neuen Bestimmung im Baureglement zur Grünzone wird sichergestellt, dass der Bereich der Grünzone nur sorgfältig gestaltete Erschliessungsanlagen sowie unterirdische Bauten zulässt. Somit wird ortsbildlich eine durchgehende Grünzone gesichert. Die ENHK ist in ihrer Beurteilung ebenfalls zum Schluss gekommen, dass damit keine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbilds erfolgt.
- **Auf Parzelle Nr. 1039** wird der rückwärtige Bereich gemäss der Forderung der kantonalen Denkmalpflege und der Empfehlung der ENHK ebenfalls der Grünzone zugewiesen, um den soweit möglich durchgängigen Grünstreifen in der zweiten Bebauungstiefe freizuhalten.



Abb. 27 Kernzonenrichtplan und Überlagerung ISOS mit heutiger Bebauung.

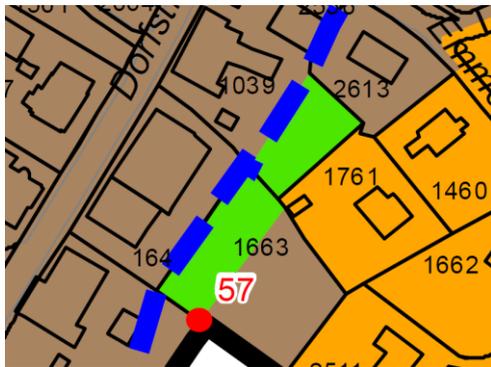


Abb. 28 Neue Zonenzuteilung rückwärtiger Bereich Dorfstrasse 5/9/13

13.9 Anhang 9: Alternativenprüfung und Interessenabwägung für Haupteinzonung

Die Gemeinde kann keinen Wohnbaulandbedarf geltend machen. Um den begrenzten Spielraum optimal zu nutzen, wurde eine zusammenhängende «Haupteinzonung» gesucht. Gestützt auf die Alternativenprüfung wurde das Gebiet Schärhüsli als geeignetster Standort für eine Einzonung ausgewählt. Die folgende Alternativenprüfung bezieht sich insbesondere auf diese grossflächige Einzonung. Die übrigen kleinflächigen Arrondierungen werden in Kap.13.2.1 behandelt.

Die Einzonungen im Gebiet Schärhüsli wurde aus der Ortsplanungsrevision ausgenommen. Die vorliegende Alternativenprüfung bleibt im Erläuterungsbericht zur Dokumentation der erfolgten Alternativenprüfung und Abwägung dennoch enthalten.

13.9.1 Negativplanung

Verschiedene übergeordnete Rahmenbedingungen schränken die möglichen Einzonungsflächen stark ein. Ein grosser Teil des Gemeindegebiets kommt gar nicht oder nur eingeschränkt für eine Einzonung in Frage.

Gemäss Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans müssen Einzonungen mit dem ÖV erschlossen sein. Ein grosser Teil des Gemeindegebiets verfügt über keine ÖV-Erschliessung und kommt deshalb für die Einzonung nicht in Frage. Das Massnahmenblatt A_07 schreibt vor, dass bei raumwirksamen Tätigkeiten auf FFF besondere Rücksicht zu nehmen ist und diese nur sehr zurückhaltend zu beanspruchen sind. Soweit Fruchtfolgeflächen betroffen sind, kommt eine Einzonung in Lützelflüh nur in Frage, wenn damit ein «kompakter Siedlungskörper» geschaffen wird. Konkret bedeutet dies, dass die Fläche vollständig oder von 3 Seiten von bestehenden Bauzonen umgeben sein muss.

Weil die Gemeinde für die Schaffung von Arbeitszonen bereits FFF beansprucht, wird der Schonung bei dieser Einzonung ein besonders hohes Gewicht gegeben. Die FFF kommen daher für eine Einzonung nur in zweiter Priorität in Frage. Die Abb. 29 zeigt, welche Flächen laut der Negativplanung nicht oder nur eingeschränkt in Frage kommen.

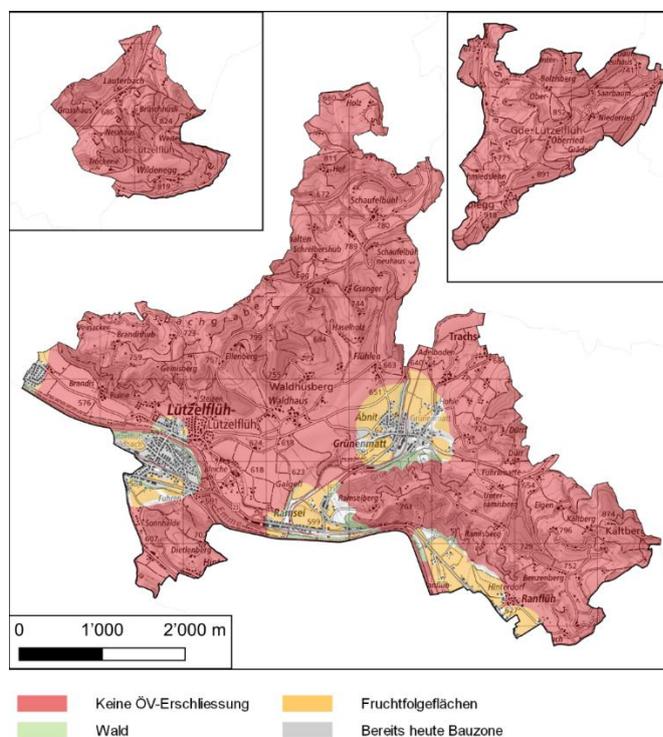


Abb. 29 Negativplanung für die Alternativenprüfung für Einzonungen

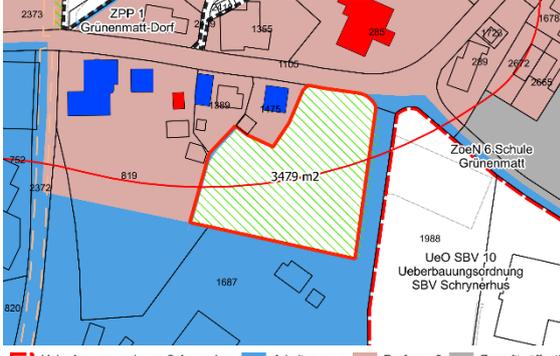
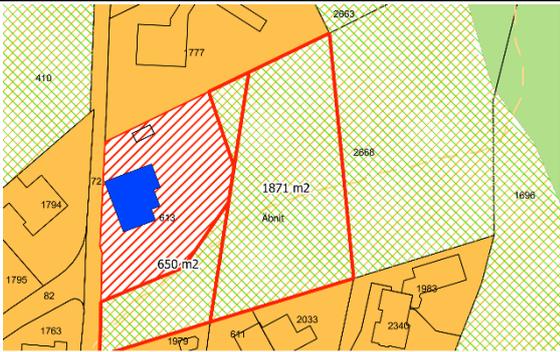
13.9.2 Positivplanung

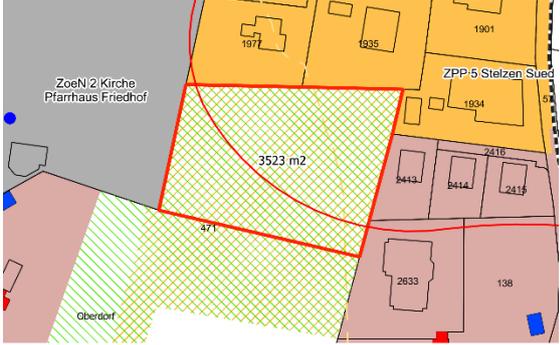
Alle erschliessbaren, an die bestehenden Bauzonen angrenzenden Flächen, die nicht in der Negativplanung ausgeschlossen sind, wurden auf ihre Eignung als Einzonungsflächen überprüft. Die beiden Prüfflächen in Schärhüsli werden in Kap. 5.1 genauer beschrieben.

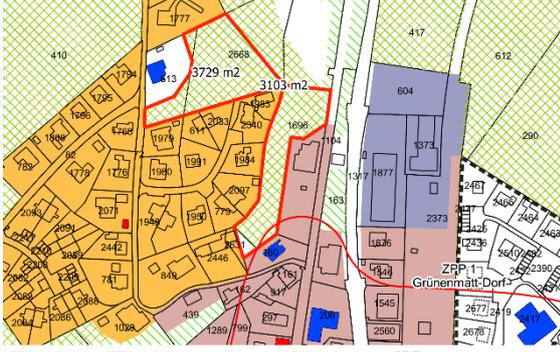
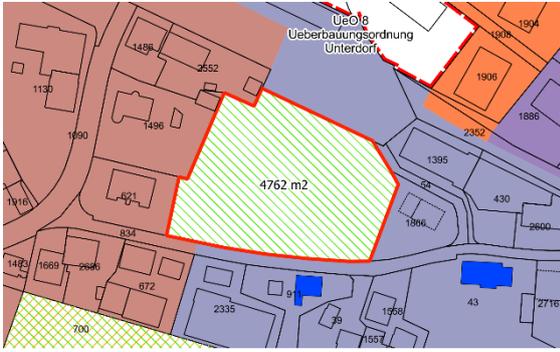


Abb. 30 Übersicht Alternativenprüfung für die Einzonung Schärhüsli

Parzelle	Erläuterungen
<p> Wohnzone 2 Herkunft Vorschlag: Antrag Nr. 6 Parzelle Nr.: 1120 Zonenplanänderung: LWZ in W2 Bemerkung: Einzonung für Erstellung EFH im oberen Bereich Fläche: 1546 m² </p> <p> Einzonung Fruchtfolgeflächen </p>	<p>Teil FFF: Einzonungsvoraussetzungen nicht gegeben EGK D gegeben Westteil liegt neu im blauen Gefahrengbiet (sogar HM5) Strassenabstände machen Mittelteil nur begrenzt nutzbar.</p> <p>Fazit: Einzonung ausserhalb FFF und Gefahrengbiet wäre grundsätzlich kleinflächig möglich, aber nicht als Ersatz der Auszonungsfläche möglich. Allenfalls wäre mit entsprechender Kompensation oder Nachweis fehlender FFF-Qualität eine separate kleinflächige Einzonung denkbar.</p>

Parzelle	Erläuterungen
 <p>Ueberbauungsordnung Schrynerhus</p> <p>Arbeitszone a Dorfzone 2 Zone für öffentl.</p> <p>Parzelle Nr.: 288 FFF : Nein Kulturland : ja ÖV-EGK : C Siedlungslücke: ja Bemerkung: Einzonung ohne Kompensation möglich Fläche: 3479 m²</p>	<p>Kulturland und als Hostett genutzt Fast vollständig blaues Gefahrengbiet wegen Überflutung. Kann nicht alleine durch Überbauung entschärft werden (Verlagerungen). Nördliche Hälfte in Baugruppe, Umgebungsschutz bestehender Bauten.</p> <p>Fazit: Weniger geeignet als die Prüfflächen</p>
 <p>Arbeitszone a Dorfzone 2 Wohn- und Gewerbezone 2 Wohnzone 2</p> <p>Parzelle Nr.: 644 FFF : ja Kulturland : ja ÖV-EGK : C Siedlungslücke: ja Bemerkung: Siedlungslücke "grenzwertig", versuch möglich Fläche: 8051 m²</p>	<p>FFF: Unklar, ob Einzonungsvoraussetzungen gegeben sind. Ist <2ha und 3-seitig von Bauzonen umgeben, jedoch bestes Landwirtschaftsland dessen Schutz hoch gewichtet wird. Neu nur noch teilweise im blauen Gefahrengbiet. Aber «Überflutungsgebiet», nicht Hangmuren, kann durch Überbauung alleine nur bedingt entschärft werden resp. Gefahr könnte sich verschieben.</p> <p>Fazit: Weniger geeignet als die Prüfflächen</p>
 <p>Wohnzone 2</p> <p>Parzelle Nr.: 2668 FFF : ja Kulturland : ja ÖV-EGK : C/D Siedlungslücke: ja Bemerkung: Fläche: 1871 m²</p>	<p>FFF: Einzonungsvoraussetzung gegeben da 3-seitig von Bauzone umgeben und <2.0ha. Nur sinnvolle Siedlungslücke, wenn weitgehend überbauter Teil auf PN 613 eingezont wird. EGK C/D Mit rund 1'900 m² könnte nur ein Bruchteil der Auszonung hier kompensiert werden. Eine effiziente zusammenhängende Überbauung wäre schwierig. Mindestdichte nur schwer erreichbar mit bestehender Baute.</p> <p>Fazit: nicht besser geeignet als Prüfflächen aufgrund FFF-Qualität, weniger attraktiver Wohnlage und Grösse.</p>

Parzelle	Erläuterungen
 <p> Zonen: Dorfzone 2, Wohnzone 2, Zone für öffentliche Nutzung 2 Kirche, Pfarrhaus, Friedhof Parzelle Nr.: 471 FFF: ja Kulturland: ja ÖV-EGK: D/keine Siedlungslücke: ja Bemerkung: Erschliessung schwierig, am Rand der Baugruppe. Fläche: 3523 m² </p> <p> Legende: Potentielle Einzonungsfläche (rot umrandet) schützenswertes Objekt (rot) erhaltenswertes Objekt (blau) Fruchtfolgefleichen (gelb gestrichelt) Kulturland (grün gestrichelt) </p>	<p>FFF: Einzonungsvoraussetzung gegeben da 3-seitig von Bauzonen umgeben und <2.0 ha.</p> <p>Baugruppe, Freifläche ist Umgebungszone III des ISOS Lützelflüh: «<i>Unverbaute Ebene zwischen Kirchenbezirk und Oberdorf, Wiese mit Obstbäumen und kleine Grünanlage</i>» mit Erhaltungsziel a</p> <p>Teil ohne ÖV-Erschliessungsgüteklasse</p> <p>Fazit: nicht besser geeignet als Prüfflächen aufgrund Ortsbildschutz, Fruchtfolgefleichen und fehlender Erschliessung.</p>
 <p> Zonen: Arbeitszone b, Wohn- und Gewerbezone 2 Parzelle Nr.: 862 FFF: ja Kulturland: ja ÖV-EGK: C Siedlungslücke: ja Bemerkung: entspricht eher nicht dem REK Fläche: 2495 m² </p> <p> Legende: Potentielle Einzonungsfläche (rot umrandet) schützenswertes Objekt (rot) Fruchtfolgefleichen (gelb gestrichelt) Kulturland (grün gestrichelt) </p>	<p>FFF: Unsicher, ob Einzonungsvoraussetzung für ganze Fläche gegeben, ist nur teilweise 3-seitig von Bauzonen umgeben und liegt eher peripher.</p> <p>Wird als Hostett genutzt.</p> <p>Ortsteil wird von der Gemeinde eher als Arbeitsgebiet gefördert und nicht für weitere Siedlungsentwicklung Wohnen (gemäss REK).</p> <p>Fazit: nicht besser geeignet als Prüfflächen.</p>
 <p> Zonen: Dorfzone 2, Zone für öffentliche Nutzung 7 Schule Ranflüh, Zone mit Planungspflicht 8 Parzelle Nr.: 209 FFF: Nein Kulturland: Nein ÖV-EGK: E Siedlungslücke: Ja Bemerkung: Baugruppe, entspricht nicht dem REK Fläche: 2464 m² </p> <p> Legende: Potentielle Einzonungsfläche (rot umrandet) schützenswertes Objekt (rot) erhaltenswertes Objekt (blau) Fruchtfolgefleichen (gelb gestrichelt) Kulturland (grün gestrichelt) </p>	<p>Baugruppe, ISOS Ranflüh</p> <p>Der Ortsteil Ranflüh ist kein Entwicklungsschwerpunkt der Gemeinde. Mindestdichte nur schwer erreichbar. Erschliessungsgüteklasse tiefer als pot. Einzonungsfläche.</p> <p>Fazit: nicht besser geeignet als Prüfflächen</p>

Parzelle	Erläuterungen
 <p> ■ Dorfzone 2 ■ Wohn- und Gewerbezone 2 ■ Wohnzone 2 Zone mit Planungspflicht Potentielle Einzonungsfläche schützenswertes Objekt erhaltenswertes Objekt Fruchtfolgeflächen Kulturland </p> <p> Parzelle Nr.: 1696 FFF : (ja) Kulturland : Ja ÖV-EGK : C Siedlungslücke: Ja Bemerkung: Sehr steil, Erschliessung problematisch Fläche: 3103 m² </p>	<p>FFF: Einzonungsvoraussetzung gegeben, FFF Qualität an dieser sehr steilen Hanglage muss zudem in Frage gestellt werden. Erschliessung problematisch Neu blaues Gefahrengbiet</p> <p>Fazit: nicht besser geeignet als Prüfflächen</p>
 <p> Ueberbauungsordnung Unterdorf ■ Kernzone 3 ■ Wohn- und Gewerbezone 2 ■ Wohn- und Gewerbezone 2 </p> <p> Potentielle Einzonungsfläche erhaltenswertes Objekt Fruchtfolgeflächen Kulturland </p> <p> Parzelle Nr.: 1134 FFF : nein Kulturland : Ja ÖV-EGK : C Siedlungslücke: Ja Bemerkung: ISOS Fläche: 4762 m² </p>	<p>ISOS: Als Teil der Umgebungszone IX «Garten- und Wiesenstreifen» mit Erhaltungsziel a aufgeführt. Kommt für eine Einzonung in dieser Ortsplanungsrevision nicht in Frage.</p> <p>Fazit: nicht besser geeignet als Prüfflächen</p>

Tab. 16 Liste der geprüften alternativen Einzonungsflächen

13.9.3 Interessenabwägung zur Einzonung Schärhüsli

Neben der Alternativenprüfung sind bei der Einzonung von blauem Gefahrengbiet weitere Faktoren in die Interessenabwägung einzubeziehen.

Lage im Siedlungsgebiet

Lützelflüh hat viele Ortsteile, Weiler und Streusiedlungsgebiete. Die Einzonungsflächen befinden sich am Siedlungsrand von Grünenmatt, sind aber dennoch in einem bereits stark siedlungsgeprägten Gebiet. Grünenmatt ist der zweitgrösste Ortsteil und ein Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung gemäss dem Raumentwicklungskonzept.

Gefahrenstufe gemäss Gefahrenkarte

Die betroffene Fläche grenzt räumlich an gelbes Gefahrengbiet. Bisher war der Hang zudem gelbes Gefahrengbiet. Ohne Verschärfung der Situation, also nur wegen einer Änderung der Bewertungsmethode, wurde das Gebiet nun blau. Es kann also argumentiert werden, dass die betroffene Fläche nicht nur räumlich, sondern auch aus Beurteilungssicht «näher» zum gelben als zum roten Gefahrengbiet liegt.

Gemäss Stellungnahme der Abteilung Naturgefahren des Kantons Bern verschwindet die Gefahr von Hangmuren durch eine geeignete Bebauung. Auch das spricht dafür, dass die Gefahr kleiner ist als in anderen blauen Gefahrengbietern

Ausmass des Schadenpotentials

Laut Arbeitshilfe ist das Nutzungsmass so zu wählen, dass das Ausmass der Gefährdung des durch die Bauzonenausscheidung ermöglichten Schadenspotenzials möglichst klein gehalten wird. Üblicherweise heisst das, es ist eine möglichst geringe Nutzung vorzusehen.

Da aber laut Stellungnahme der Abteilung Naturgefahren die Gefahr durch möglichst vollständige Überbauung eliminiert wird, soll im Gegenteil eine eher hohe Dichte festgelegt werden.

Technische Machbarkeit

Eine mit den geplanten Einzonungsflächen (rot) vergleichbare Situation bietet die Bauzone am Tannerstutz (hellblau), 200 m nordöstlich am gleichen Hang (siehe Abb. 31). Auch hier verbinden Gebäude entlang einer Strasse ein Quartier auf dem Plateau mit dem Siedlungsgebiet von Grünmatt.

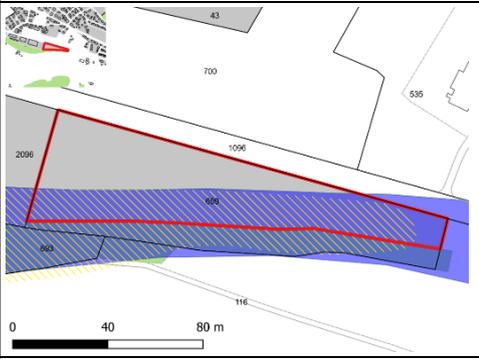
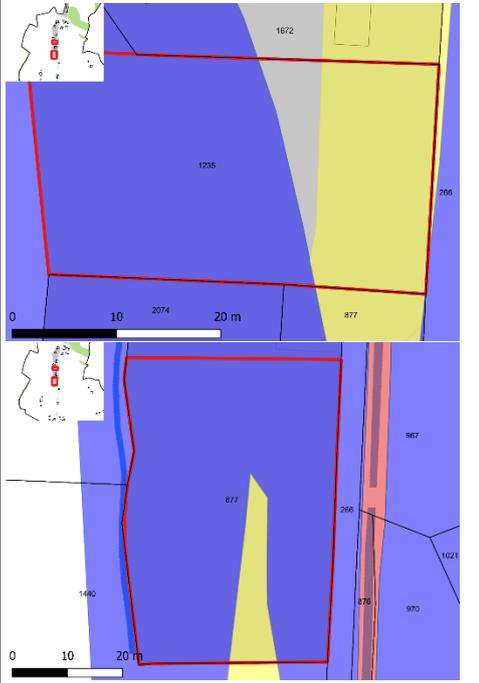
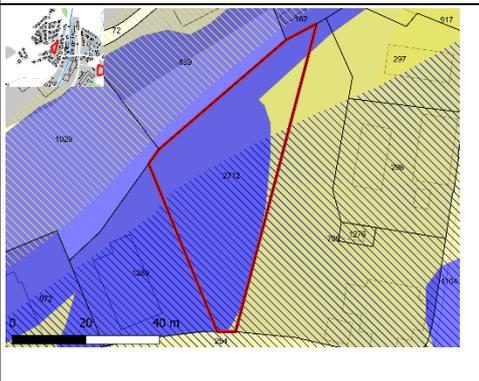


Abb. 31 Bestehendes Siedlungsgebiet mit vergleichbarer Lage zur Einzonungsfläche

Die Projektinitiatoren sind sich bewusst, dass auf der Einzonungsfläche eine Überbauungsordnung nötig ist, die eine die Gefahr entschärfende Bauweise vorgibt. Das durch das Büro Gsell Architektur erarbeitete Richtprojekt zeigt die technische Machbarkeit sowie die Erfüllbarkeit der Mindestdichte auf der Einzonungsfläche.

13.10 Anhang 10: Interessenabwägungen zur Umsetzung der Gefahrenkarte

13.10.1 Interessenabwägung für Bauzonenreserven, in denen sich die Gefahrenstufe erhöht

Interessenabwägung	Gefahrenkarte alt (Schraffur) und neu (Fläche)
<p>Parzelle Nr. 699, Arbeitszone Emmentalstrasse bisher gelb, neu blau</p> <p>Es handelt sich nicht mehr um eine Baulandreserve, es wurde eine Nutzung bewilligt und realisiert.</p> <p>Umsetzung: Keine Massnahmen</p>	
<p>Parzellen Nrn. 1235 und 877, Ortsteil Tal bisher Gefahrenhinweis, neu blau und gelb.</p> <p>Durch die Lage am Siedlungsrand ist gemäss kantonaler Praxis eine Auszonung zu prüfen. Die Abklärungen der Gemeinde haben gezeigt, dass die Parzellen mit geeigneten Schutzmassnahmen trotz der Gefahrensituation überbaut werden können. Siehe Kap 13.10.3</p> <p>Umsetzung: Keine Massnahmen</p>	
<p>Parzelle Nr. 2712, Ortszentrum Grünenmatt bisher teilweise blau, neu weitgehend blau</p> <p>Durch die Lage mitten im Siedlungsgebiet bietet sich eine Auszonung nicht an. Die Gefahr durch Hangmuren kann mit einer geeigneten Bebauung oder Sicherung des Hangs entschärft werden.</p> <p>Es handelt sich nicht mehr um eine Baulandreserve, es wurden Bauten bewilligt.</p> <p>Umsetzung: Keine Massnahme</p>	

Interessenabwägung

Parzelle Nr. 2290, Überbauungsordnung Pfaffenboden (ZSF)
bisher gelb, neu weitgehend blau

Die Parzelle ist gemäss UeO-Vorschriften für eine Reithalle reserviert. Das zusätzliche Schadenspotential durch Überschwemmungen für eine neue Reithalle wird für Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte als eher gering eingeschätzt. Grundsätzlich kann die Halle bei einem Ereignis ohne weiteres in einen sicheren Bereich verlassen werden, eine Reithalle kann zudem baulich so realisiert werden, dass keine erhebliches Schadenpotential für Sachwerte bestehe (keine Unterkellerung, einfache Gestaltung ohne Lagerräume und dergleichen). Das zusätzliche Schadenspotential kann somit mit baulichen und organisatorischen Massnahmen zusätzlich reduziert werden. Für den Bau einer Reithalle gelten die beschränkten Baumöglichkeiten nach Art. 6 BauG: In Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung (blaue Gefahrengebiete) dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

Umsetzung: Keine Massnahme

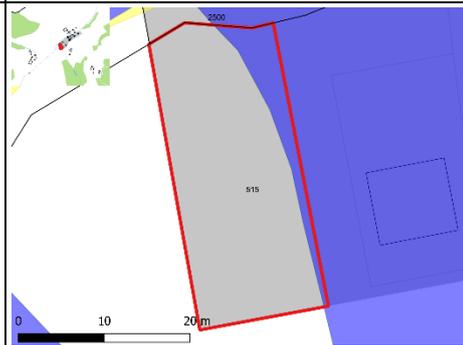
Gefahrenkarte alt (Schraffur) und neu (Fläche)



Parzelle Nr. 515, Ortsteil Lauterbach
bisher Gefahrenhinweis, neu teilweise blau

Die Parzelle ist nur randlich betroffen. Eine Überbauung ist auch unter den neuen Bedingungen problemlos möglich.

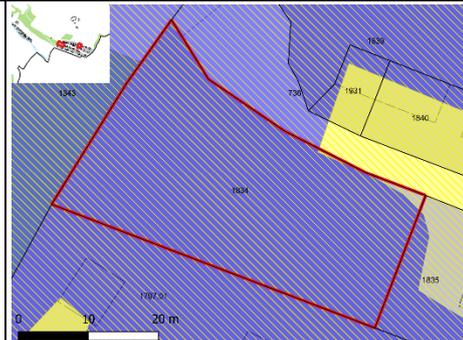
Umsetzung: Keine Massnahme



Parzelle Nr. 1834, Ortsteil Sunnhaule
bisher gelb, neu blau

Der Hang ist ober- und unterhalb der Reserve bereits bebaut. Die Gefahr durch Hangmuren kann mit einer geeigneten Bebauung oder Sicherung des Hangs entschärft werden.

Umsetzung: Keine Massnahme



Parzelle Nr. 1843, Ortsteil Sunnhaule
bisher gelb, neu blau

Durch die Lage mitten in der bestehenden Bebauung bietet sich eine Auszonung nicht an. Die Gefahr durch Hangmuren kann mit einer geeigneten Bebauung oder Sicherung des Hangs entschärft werden, wie die Gefahrenkarte auf den direkt angrenzenden Grundstücken zeigt.

Umsetzung: Keine Massnahme



Interessenabwägung

Parzelle Nr. 2404, Ortsteil Oberdorf Lützelflüh
bisher gelb, neu blau

Ein bereits baubewilligtes Projekt auf der Reserve befindet sich derzeit in der Realisierung. Es handelt sich nicht mehr um eine Baulandreserve.

Umsetzung: Keine Massnahme

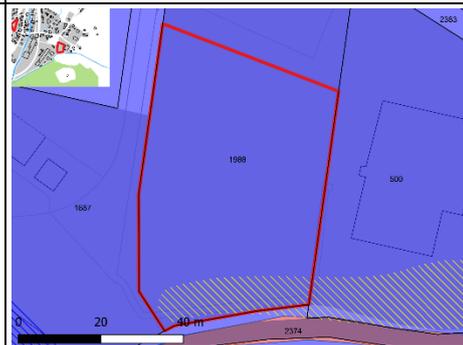
Gefahrenkarte alt (Schraffur) und neu (Fläche)



Parzelle Nr. 1988, bisher UeO Schrynershus, neu Arbeitszone
bisher keine, neu blau

Durch die Lage mitten im Siedlungsgebiet kommt eine Auszonung nicht in Frage. Die nötigen Schutzmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

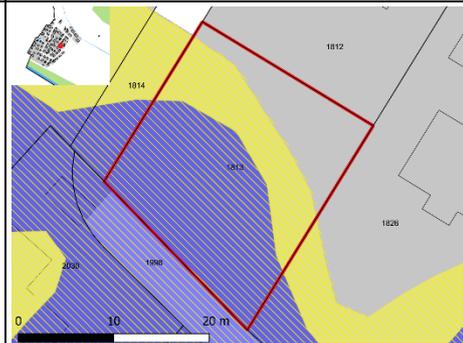
Umsetzung: Keine Massnahme



Parzelle Nr. 1813, Ortsteil Rüegsauschachen
bisher gelb, neu blau

Durch die Lage mitten im Siedlungsgebiet bietet sich eine Auszonung nicht an. Die nötigen Schutzmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

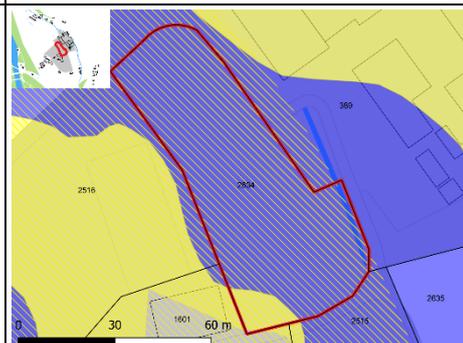
Umsetzung: Keine Massnahme



Parzelle Nr. 2634, Ortsteil Bleiche, Arbeitszone
bisher gelb, neu blau

Die Fläche ist eine strategische Reserve zur bestehenden Arbeitszone. Die Schwellenkorporation plant zudem ein Wasserbauprojekt an der Grüene, mit welchem diese Überflutungsgefahr beseitigt wird.

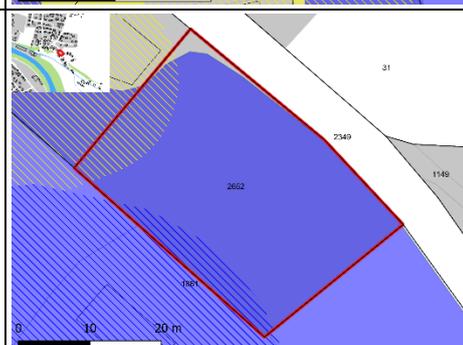
Umsetzung: Keine Massnahme



Parzelle Nr. 2652, Ortsteil Lützelflüh Oberdorf
bisher keine, neu blau

Die Reserve liegt nicht mitten im Siedlungsgebiet, ist aber die einzige Verbindung zu den südwestlich angrenzenden Bauzonen. Die Gefahr durch Hangmuren kann mit einer geeigneten Bebauung oder Sicherung des Hangs entschärft werden.

Umsetzung: Keine Massnahme



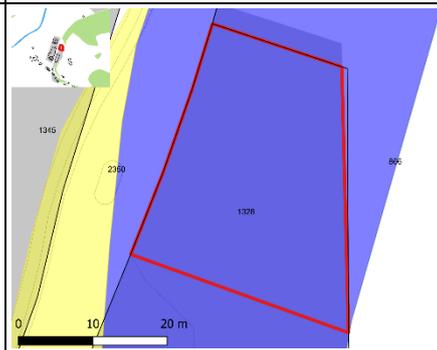
Interessenabwägung

Gefahrenkarte alt (Schraffur) und neu (Fläche)

Parzelle Nr. 1328, Ortsteil Ramsei
bisher keine, neu blau

Durch die Lage am Siedlungsrand ist gemäss Praxis des Kantons eine Auszonung zu prüfen. Die Abklärungen der Gemeinde haben gezeigt, dass die Parzelle mit geeigneten Schutzmassnahmen trotz der Gefahrensituation überbaut werden kann. Siehe Kap 13.10.3

Umsetzung: Keine Massnahmen

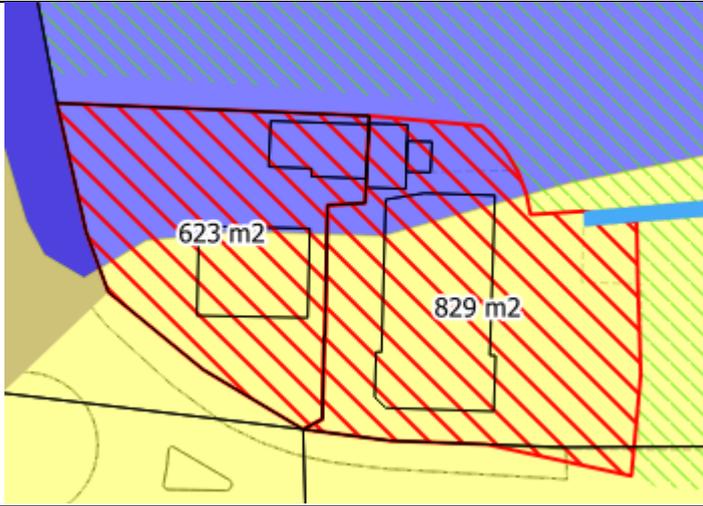


Tab. 17 Interessenabwägung zur Umsetzung der neuen Gefahrenkarte

13.10.2 Interessenabwägung für Einzonungen von weitgehend überbautem Gebiet

Lage	Parzelle Nr. 1333, 967
Planausschnitt	
Naturgefahr	Überschwemmung Blaues Gefahrenggebiet (Gefahrenggebiet mit mittlerer Gefährdung) Gelbes Gefahrenggebiet (Gefahrenggebiet mit geringer Gefährdung)
Grundstücknutzung heute:	Landwirtschaftszone (mehrheitlich Wohnnutzung)
Grundstücknutzung künftig:	Wohn- und Gewerbezone 2
Letztes bekanntes Ereignis gemäss Ereigniskataster	23.8.1986, Überschwemmung/Hochwasser ohne Schäden
Interessenabwägung gemäss kantonalem Richtplan (Massnahmenblatt D_03)	
Alternativstandorte	Da es sich um die Einzonung eines weitgehend überbauten Gebiets handelt, stehen dem Grundeigentümer für die Weiterentwicklung seines Grundstücks keine Alternativstandorte zur Verfügung.
Lage der Bauzone	Die Parzellen Nr. 1333 und 967 grenzen im Norden an die bereits bestehende Wohn- und Gewerbezone 2. Gegen Westen besteht ebenfalls bereits eine ausgedehnte Wohn- und Gewerbezone 2 entlang der gegenüberliegenden Seite der Thalgrabenstrasse. Gegen Osten und Süden grenzt das Gebiet an die Landwirtschaftszone an.
Gefahrenstufe	Die vorgesehene Bauzone liegt im blauen und gelben Gefahrenggebiet und grenzt an kein rotes Gefahrenggebiet. Das Gebiet liegt somit eher am Übergang zum gelben als am Übergang zum roten Gefahrenggebiet.

Schadenpotenzial	Aufgrund der weitgehenden Überbauung und den geltenden Grenzabständen ist das zusätzliche Nutzungspotential durch die Einzonung in der Gefahrenzone eher gering. Für zukünftige bauliche Massnahmen gelten die beschränkten Baumöglichkeiten nach Art. 6 BauG: In Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung (blaue Gefahrengebiete) dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Das zusätzliche Schadenpotenzial durch die Einzonung ist daher als gering einzuschätzen.
Schutzmassnahmen (Machbarkeit, Verträglichkeit)	Art. 6 BauG
Beschluss Gemeinde	Die Gefahrensituation durch die Einzonung des bereits bebauten Gebiets wird nur in geringem Masse verschärft. Aus diesem Grund wird das Nutzungsinteresse im vorliegenden Fall höher gewichtet als das Schutzinteresse.

Lage	Parzelle Nr. 1487, 119
Planausschnitt	
Naturgefahr	Überschwemmung Blaues Gefahrengebiet (Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung) Gelbes Gefahrengebiet (Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung)
Grundstücknutzung heute:	Landwirtschaftszone (Wohnen/Gewerbe)
Grundstücknutzung künftig:	Wohn- und Gewerbezone 3
Letztes bekanntes Ereignis gemäss Ereigniskataster	Keine Einträge
Interessenabwägung gemäss kantonalem Richtplan (Massnahmenblatt D_03)	
Alternativstandorte	Da es sich um die Einzonung eines weitgehend überbauten Gebiets handelt, stehen dem Grundeigentümer für die Weiterentwicklung seines Grundstücks keine Alternativstandorte zur Verfügung.
Lage der Bauzone	Die Parzelle Nr. 1487 und der angrenzende Teil der Parzelle 119 sind im Norden und Osten umgeben von Landwirtschaftszone. Im Süden grenzt das Gebiet an die Emmentalstrasse und im Westen an die Sumiswaldstrasse. Im nördlichen Teil des Gebiets verläuft der Gewässerraum des Mülibachs.
Gefahrenstufe	Die vorgesehene Bauzone liegt im blauen und gelben Gefahrengebiet und grenzt an kein rotes Gefahrengebiet.

Schadenpotenzial	Aufgrund der weitgehenden Überbauung und den geltenden Grenzabständen und dem Gewässerraum ist das zusätzliche Nutzungspotential durch die Einzonung in der Gefahrenzone eher gering. Für zukünftige bauliche Massnahmen gelten die beschränkten Baumöglichkeiten nach Art. 6 BauG: In Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung (blaue Gefahrengebiete) dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Das zusätzliche Schadenpotenzial durch die Einzonung ist als gering einzuschätzen.
Schutzmassnahmen (Machbarkeit, Verträglichkeit)	Art. 6 BauG,
Beschluss Gemeinde	Die Gefahrensituation durch die Einzonung des bereits bebauten Gebiets wird mit den ohnehin bestehenden Baueinschränkungen nur in geringem Masse verschärft. Aus diesem Grund wird das Nutzungsinteresse im vorliegenden Fall höher gewichtet als das Schutzinteresse.

Lage	Parzelle Nr. 1676
Planausschnitt	
Naturgefahr	Überschwemmung Blaues Gefahrengebiet (Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung)
Grundstücknutzung heute:	Landwirtschaftszone
Grundstücknutzung künftig:	Dorfzone 2
Letztes bekanntes Ereignis gemäss Ereigniskataster	Keine Einträge
Interessenabwägung gemäss kantonalem Richtplan (Massnahmenblatt D_03)	
Alternativstandorte	Da es sich um die Einzonung eines weitgehend überbauten Gebiets handelt, stehen dem Grundeigentümer für die Weiterentwicklung seines Grundstücks keine Alternativstandorte zur Verfügung.
Lage der Bauzone	Die Parzelle Nr. 1676 wird auf drei Seiten von Landwirtschaftszone umgeben. Im Südwesten grenzt das Gebiet an die Stühlienstrasse. Auf der gegenüberliegenden Seite befinden sich Schule und Pfarrhaus Grünenmatt.
Gefahrenstufe	Die vorgesehene Bauzone liegt im blauen Gefahrengebiet und grenzt an kein rotes Gefahrengebiet.
Schadenpotenzial	Aufgrund der weitgehenden Überbauung und den geltenden Grenzabständen ist das zusätzliche Nutzungspotential durch die Einzonung in der Gefahrenzone eher gering. Für zukünftige bauliche Massnahmen gelten die beschränkten Baumöglichkeiten nach Art. 6 BauG: In Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung (blaue Gefahrengebiete) dürfen Bauten und

	Anlagen nur bewilligt werden, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Das zusätzliche Schadenpotenzial durch die Einzonung ist als gering einzuschätzen.
Schutzmassnahmen (Machbarkeit, Verträglichkeit)	Art. 6 BauG, Grenzabstände Da bei einem Bauvorhaben die neuen Gefahrengebiete berücksichtigt werden müssen und entsprechende Massnahmen getroffen werden, verbessert sich die Gefahrensituation im Falle eines Bauprojekts grundsätzlich gegenüber der heutigen Situation.
Beschluss Gemeinde	Die Gefahrensituation durch die Einzonung des bereits bebauten Gebiets wird nur in geringem Masse verschärft. Aus diesem Grund wird das Nutzungsinteresse im vorliegenden Fall höher gewichtet als das Schutzinteresse.

Lage	Parzelle Nr. 874
Planausschnitt	 <p>Links: Blaues Gefahrengebiet Überschwemmung und Hangmuren Rechts: Gefahrengebiet Hangmuren</p>
Naturgefahr	Überschwemmung, Hangmuren Blaues Gefahrengebiet (Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung)
Grundstücknutzung heute:	Landwirtschaftszone (Stallbauten)
Grundstücknutzung künftig:	Wohnzone 2 mit zusätzlichen Qualitätsvorgaben und Vorgaben zum Umgang mit der Gefahrensituation.
Letztes bekanntes Ereignis gemäss Ereigniskataster	4.7.1983, Überschwemmung/ Hochwasser mit Schäden an Sachwerten
Interessenabwägung gemäss kantonalem Richtplan (Massnahmenblatt D_03)	
Alternativstandorte	Da es sich um die Einzonung eines weitgehend überbauten Gebiets handelt, stehen dem Grundeigentümer für die Weiterentwicklung seines Grundstücks keine Alternativstandorte zur Verfügung.
Lage der Bauzone	Die für die Einzonung vorgesehene Teil der Parzelle Nr. 874 ist auf allen Seiten von Landwirtschaftszone umgeben. Im Süden ist das Gebiet über den Stelzenweg mit der bestehenden Wohnzone 2 verbunden.
Gefahrenstufe	Die vorgesehene Bauzone liegt im blauen Gefahrengebiet und grenzt an kein rotes Gefahrengebiet.
Schadenpotenzial	Bei den bestehenden Gebäuden handelt es sich um Stallbauten, welche nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung gebraucht werden. Mit der Einzonung entstehen auf dem Gelände neue Nutzungsmöglichkeiten für Wohnbauten. Es ist daher davon auszugehen, dass mit dem Nutzungspotenzial auch das Schadenpotenzial steigen wird. Angesichts der bescheidenen Grösse der Neueinzonung ist das zusätzliche

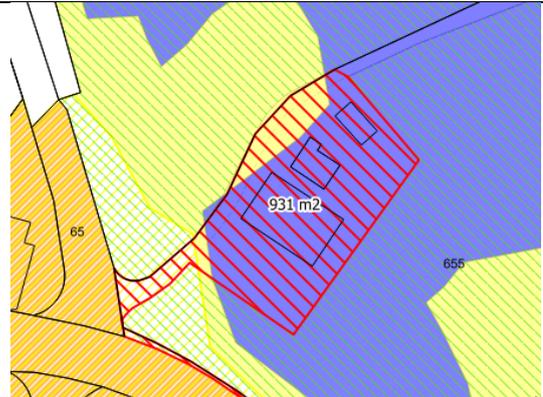
	Schadenspotenzial jedoch nur als mässig einzuschätzen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das blaue Gefahrenggebiet in erheblichem Ausmass auch die bereits bestehende W2 betrifft. Auf angrenzenden Grundstücken, welche ebenso in der blauen Gefahrenzone liegen, wurden erst kürzlich neue Wohnbauten realisiert. Es ist davon auszugehen, dass das Schadenspotenzial mit entsprechenden baulichen Massnahmen analog zur bereits erfolgten Bebauung minimiert werden kann. Für zukünftige Bauprojekte gelten die beschränkten Baumöglichkeiten nach Art. 6 BauG: In Gefahrenggebieten mit mittlerer Gefährdung (blaue Gefahrenggebiete) dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.
Schutzmassnahmen (Machbarkeit, Verträglichkeit)	Art. 6 BauG
Beschluss Gemeinde	Die Gefahrensituation durch die Einzonung des bereits bebauten Gebiets kann gemäss dem Gefahrengutachten der Kissling & Zbinden AG mit ortsbaulich unproblematischen Objektschutzmassnahmen berücksichtigt werden. Für das Fazit zur Interessenabwägung unter Berücksichtigung von ISOS und Naturgefahren siehe 13.2.2.

Lage	Parzelle Nr. 371
Planausschnitt	
Naturgefahr	Überschwemmung Blaues Gefahrenggebiet (Gefahrenggebiet mit mittlerer Gefährdung) Gelbes Gefahrenggebiet (Gefahrenggebiet mit geringer Gefährdung)
Grundstücknutzung heute:	Landwirtschaftszone (Wohnnutzung)
Grundstücknutzung künftig:	Dorfzone 2
Letztes bekanntes Ereignis gemäss Ereigniskataster	Keine Einträge
Interessenabwägung gemäss kantonalem Richtplan (Massnahmenblatt D_03)	
Alternativstandorte	Da es sich um die Einzonung eines weitgehend überbauten Gebiets handelt, stehen dem Grundeigentümer für die Weiterentwicklung seines Grundstücks keine Alternativstandorte zur Verfügung.
Lage der Bauzone	Als Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet wird nur der südliche Teil behandelt (1942m2). Der nördliche Teil wird als reguläre Einzonung behandelt (Vgl. 13.2.1). Die Parzelle Nr. 371 wird auf drei Seiten von Landwirtschaftszone umgeben. Im Norden grenzt das Gebiet an die bestehende Dorfzone 2.

Gefahrenstufe	Die vorgesehene Bauzone liegt im blauen und gelben Gefahrengbiet und grenzt an kein rotes Gefahrengbiet.
Schadenpotenzial	Aufgrund der weitgehenden Überbauung ist das zusätzliche Nutzungspotenzial durch die Einzonung in der Gefahrenzone eher gering. Für zukünftige bauliche Massnahmen gelten die beschränkten Baumöglichkeiten nach Art. 6 BauG: In Gefahrengbiet mit mittlerer Gefährdung (blaue Gefahrengbiete) dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Das zusätzliche Schadenpotenzial durch die Einzonung ist als gering einzuschätzen.
Schutzmassnahmen (Machbarkeit, Verträglichkeit)	Art. 6 BauG
Beschluss Gemeinde	Die Gefahrensituation durch die Einzonung des bereits bebauten Gebiets wird nur in geringem Masse verschärft. Aus diesem Grund wird das Nutzungsinteresse im vorliegenden Fall höher gewichtet als das Schutzinteresse.

Lage	Parzelle Nr. 2227
Planausschnitt	
Naturgefahr	Überschwemmung Blaues Gefahrengbiet (Gefahrengbiet mit mittlerer Gefährdung) Gelbes Gefahrengbiet (Gefahrengbiet mit geringer Gefährdung)
Grundstücknutzung heute:	Landwirtschaftszone (Schützenhaus)
Grundstücknutzung künftig:	Dorfzone 2
Letztes bekanntes Ereignis gemäss Ereigniskataster	Keine Einträge
Interessenabwägung gemäss kantonalem Richtplan (Massnahmenblatt D_03)	
Alternativstandorte	Da es sich um die Einzonung eines weitgehend überbauten Gebiets handelt, stehen dem Grundeigentümer für die Weiterentwicklung seines Grundstücks keine Alternativstandorte zur Verfügung.
Lage der Bauzone	Nach Norden grenzt die Parzelle an die bestehende Dorfzone 2. Im Osten befindet sich Landwirtschaftszone. Im Westen wird die Parzelle von der Strasse «Rauflimatte» begrenzt. Dahinter schliesst wiederum grösstenteils die LW-Zone an.
Gefahrenstufe	Die vorgesehene Bauzone liegt mit mehr als der Hälfte ihrer Fläche im blauen Gefahrengbiet und grenzt an kein rotes Gefahrengbiet.
Schadenpotenzial	Aufgrund der weitgehenden Überbauung ist das zusätzliche Nutzungspotenzial durch die Einzonung in der Gefahrenzone eher gering. Für zukünftige bauliche Massnahmen gelten die beschränkten Baumöglichkeiten nach Art. 6 BauG: In Gefahrengbiet mit mittlerer Gefährdung (blaue

	Gefahrengebiete) dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Das zusätzliche Schadenpotenzial durch die Einzonung ist als gering einzuschätzen.
Schutzmassnahmen (Machbarkeit, Verträglichkeit)	Art. 6 BauG
Beschluss Gemeinde	Die Gefahrensituation durch die Einzonung des bereits bebauten Gebiets wird nur in geringem Masse verschärft. Aus diesem Grund wird das Nutzungsinteresse im vorliegenden Fall höher gewichtet als das Schutzinteresse.

Lage	Parzelle Nr. 655
Planausschnitt	
Naturgefahr	Überschwemmung Blaues Gefahrengebiet (Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung) Gelbes Gefahrengebiet (Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung)
Grundstücknutzung heute:	Landwirtschaftszone (Wohnnutzung)
Grundstücknutzung künftig:	Dorfzone 2
Letztes bekanntes Ereignis gemäss Ereigniskataster	Keine Einträge
Interessenabwägung gemäss kantonalem Richtplan (Massnahmenblatt D_03)	
Alternativstandorte	Da es sich um die Einzonung eines weitgehend überbauten Gebiets handelt, stehen dem Grundeigentümer für die Weiterentwicklung seines Grundstücks keine Alternativstandorte zur Verfügung.
Lage der Bauzone	Der für die Einzonung vorgesehene Teil der Parzelle ist vollständig von Landwirtschaftszone umgeben. Im Südwesten wird das überbaute Gebiet nur durch einige Meter von der bestehenden Dorfzone 2 getrennt.
Gefahrenstufe	Die vorgesehene Bauzone liegt grösstenteils im blauen Gefahrengebiet und grenzt an kein rotes Gefahrengebiet.
Schadenpotenzial	Aufgrund der weitgehenden Überbauung ist das zusätzliche Nutzungspotenzial durch die Einzonung in der Gefahrenzone eher gering. Für zukünftige bauliche Massnahmen gelten die beschränkten Baumöglichkeiten nach Art. 6 BauG: In Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung (blaue Gefahrengebiete) dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Das zusätzliche Schadenpotenzial durch die Einzonung ist als gering einzuschätzen.

Schutzmassnahmen (Machbarkeit, Verträglichkeit)	Art. 6 BauG
Beschluss Gemeinde	Durch die Einzonung des bereits bebauten Gebiets wird die Gefahrensituation nur in geringem Masse verschärft. Aus diesem Grund wird das Nutzungsinteresse im vorliegenden Fall höher gewichtet als das Schutzinteresse.

13.10.3 Gefahrengutachten

Parzellen 847, Einzonung Stelzenweg 6/8

Für die Einzonung und die dazu nötigen Massnahmen wurde durch die Grundeigentümerschaft ein separates Gefahrengutachten durch die Kissling & Zbinden AG eingeholt, es zeigt die nötigen Objektschutzmassnahmen konzeptuell auf und bildet die Grundlage für die Vorgaben im Baureglement zur Überbauung dieser Parzellen.

Parzellen 877, 1235 und 1328

Mit der Überarbeitung der Gefahrenkarte kamen diverse Bauzonenreserven neu ins blaue Gefahrengebiet. Die Gemeinde hat weitere Abklärungen für die drei am Siedlungsrand gelegenen Parzellen Nrn. 877, 1235 und 1328 gemacht.

Die nachfolgenden Abbildungen und Textbausteine stammen aus Mailkontakten mit Ingenieur/innen der Büros Kellerhals+Haefeli (Hangmuren) und Kissling und Zbinden (Wasser). Sie legen dar, dass eine Überbauung mit geeigneten baulichen Massnahmen grundsätzlich möglich ist. Die Bauzonenreserven verbleiben daher in der Bauzone. Detailliertere Abklärungen werden erst mit dem Bauprojekt vorgenommen.

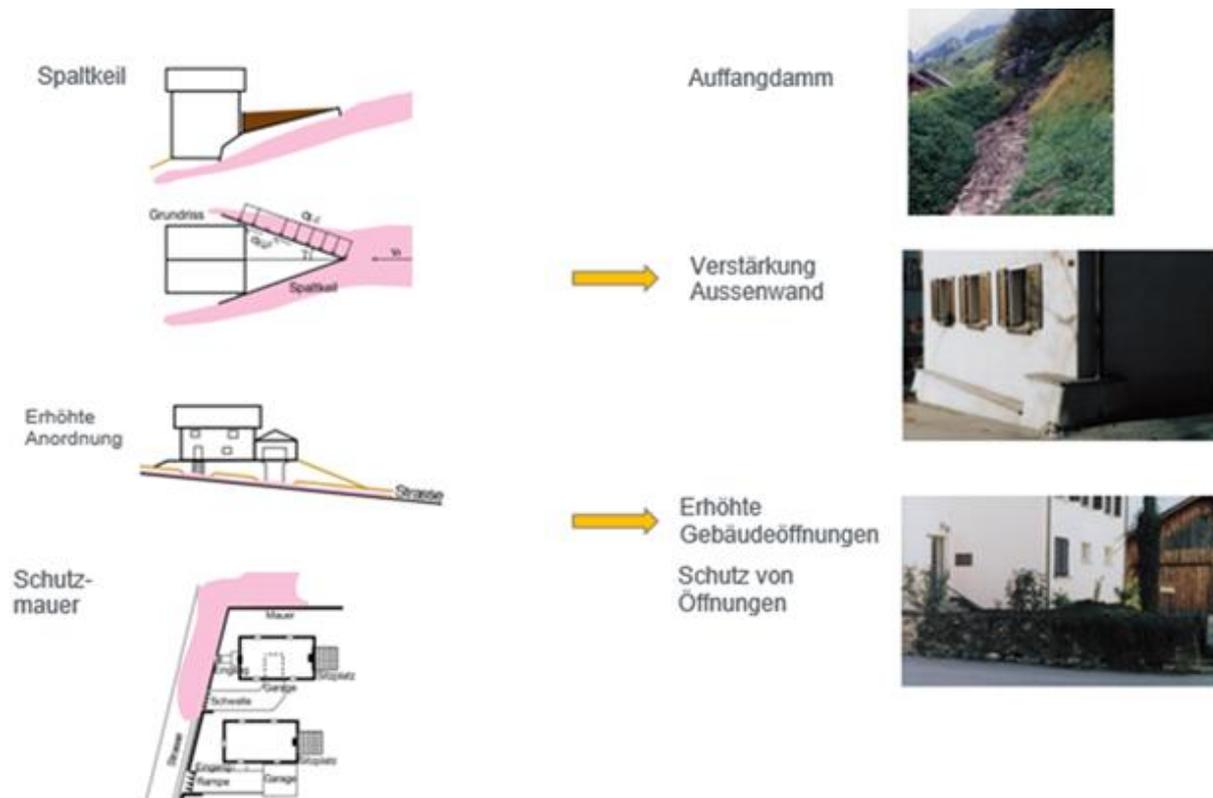
Gefahr Hangmuren

Alle drei Parzellen sind grossflächig von einer mittleren Gefährdung (blau) durch Hangmuren mit dem Index HM5 betroffen. Dies bedeutet, dass an dieser Stelle eine Gefahr durch Hangmuren mit einer mittleren Eintretenswahrscheinlichkeit (Wiederkehrperiode: 30 – 100 Jahre) und einer mittleren Intensität (Mächtigkeit der mobilisierbaren Schicht von Lockergestein / Boden: 0.5 – 2 m) besteht. Bei den beiden Parzellen 877 und 1235 schliesst im Auslaufbereich noch eine kleine gelbe Gefahrenfläche (geringe Gefährdung) mit dem Index HM2 an. Hier treten nur schwache Intensitäten auf und es ist nur mit Geschwemmsel und Wasser zu rechnen.

Durchnässung oder starke Niederschläge sind die Hauptauslöser für Rutschgefahren. Dabei führen Strömungsdruck und Porenwasserüberdrücke im Boden zu einer Entfestigung des Untergrundes. Das Auftreten von Hangmuren in siedlungsnahen Gebieten offenbart ein zwar sehr kleinräumiges, aber nicht zu unterschätzendes Gefahrenpotenzial, denn Hangmuren können aufgrund des raschen Ablaufs erhebliche Schäden an Gebäuden und Infrastruktur verursachen. Durch den Aufprall wassergesättigter Erdmassen können nicht speziell dafür dimensionierte Mauern eingedrückt, im Extremfall zerstört werden. Bei Gebäuden stellen tiefliegende Gebäudeöffnungen wie Fenster und Türen die grössten Schwachstellen bei der Hangmureneinwirkung dar und müssen im Bereich der gefährdeten Aussenwände möglichst vermieden werden. So kann verhindert werden, dass allfällige Hangmuren ins Gebäudeinnere vordringen können. Im Weiteren muss darauf geachtet werden, dass kein abgelenktes Material seitlich in das Gebäude eindringen kann (z.B. durch Erhöhung von Lichtschächten, Verstärkung von Türen und Fenstern). Durch Objektschutzmassnahmen kann das Personen- und Sachwertrisiko effizient reduziert werden. Generell muss darauf geachtet werden, dass durch die Erstellung von Objektschutzmassnahmen die Gefährdung von benachbarten Objekten nicht erhöht wird.

Für die genaue Bestimmung der Einwirkungen (dynamischer Druck, Einwirkungshöhe usw.) müssen Berechnungen vorgenommen werden, wobei eine detaillierte Begutachtung im Feld dabei notwendig ist. Dies ist jedoch mit Kosten verbunden und v.a. dann angezeigt, wenn ein konkretes Bauprojekt vorliegt. Im Allgemeinen kann aber festgehalten werden, dass auch im vorliegenden Fall Schutzmassnahmen möglich sind, um eine Bebauung der Parzellen zu ermöglichen. Die notwendige Dimensionierung allfälliger Schutzmassnahmen kann jedoch erst nach Vorliegen der berechneten Einwirkungen bestimmt werden.

Mögliche Schutzmassnahmen:



Gefahr Wasser

Parzelle 877

Die Parzelle ist durch den Talgrabenbach bei einem häufigen Ereignis (0–30 Jahre Wiederkehrdauer) mit schwächer Intensität betroffen (Fließhöhe < 0.5 m und Fließdruck < 0.5 m²/s). Bei dieser eher geringen Einwirkungsintensität sind Objektschutzmassnahmen, die bereits früh in der Planung berücksichtigt werden müssen (z. B. Bodenplatte auf Schutzkotenniveau) am zielführendsten und können im vorliegenden Fall ohne nachteilige Folgen für Nachbarparzellen (keine relevante Mehrgefährdung) ausgeführt werden. Der Einzelfall wird dann durch das Fachgutachten Naturgefahren bei der Baueingabe geprüft.

Parzelle 1235

Keine blauen Gefahrengebiete. Bei gelben Gefahrengebieten sind Objektschutzmassnahmen nur bei besonders sensiblen Bauten (z. B. Schul- und Krankenhäuser oder Bauten, die für die Versorgungssicherheit von grosser Rolle sind) gefordert.

Parzelle 1328

Ebenfalls keine blauen Gefahrengebiete durch Wassergefahren. Es gilt dasselbe wie oben beschrieben.

13.11 Anhang 11: Erläuterungen zur Änderung der UeO Unterdorf

13.11.1 Ausgangslage

Die Überbauungsordnung Unterdorf besteht seit dem 13. November 1992. Bereits am 27. September 1993 wurde eine erste geringfügige Änderung genehmigt. Weitere geringfügige Änderungen folgten am 3. Oktober 2003 und am 6. Juni 2017.

Zur Parzelle Nr. 1902 im Westen des UeO-Perimeters bestehen widersprüchliche Festlegungen im Plan und den Vorschriften. Die Fläche gilt einerseits als öffentlicher Spielplatz (keine grössere Spielfläche i.S. von Art. 46 BauV), andererseits aber als privater Garten. Schon bei früheren Änderungen wurde dieser Widerspruch erkannt, jedoch noch nicht bereinigt da jeweils der Rahmen für geringfügige Änderungen gesprengt worden wäre.

Nun kann mit der Ortsplanungsrevision 2020+ eine ordentliche Änderung vorgenommen werden.

13.11.2 Zielsetzung

Der private Garten auf Parzelle Nr. 1902 wurde nie so ausgebaut und genutzt, wie das in der UeO angedacht war. Zudem gehört der Garten wie auch der verbleibende Teil der (Strassen-)Parzelle Nr. 1908 eigentumsrechtlich nicht nur zu Gebäuden der UeO, sondern auch zu den westlich angrenzenden. Daher sollen die Gebiete aus dem UeO-Perimeter entlassen werden. So fällt auch die «Lücke» des bereits 2003 aus der UeO entlassenen Parzellenteils 1903 weg und der UeO-Perimeter ist wieder kompakt und nachvollziehbar.

Zudem sollen auch die bereits 1993 und 2003 genehmigten Änderungen im neuen Überbauungsplan nachgeführt werden. Das wurde bei der Änderung im Jahr 2017 unterlassen.

- 1993 wurden die nördlichen Baufelder mit Erkern ergänzt. Zudem wurde ein neues Baufeld für ein eingeschossiges Gebäude mit dem Zweck «Anlieferung» geschaffen (siehe rote Pfeile in Abb. 32).

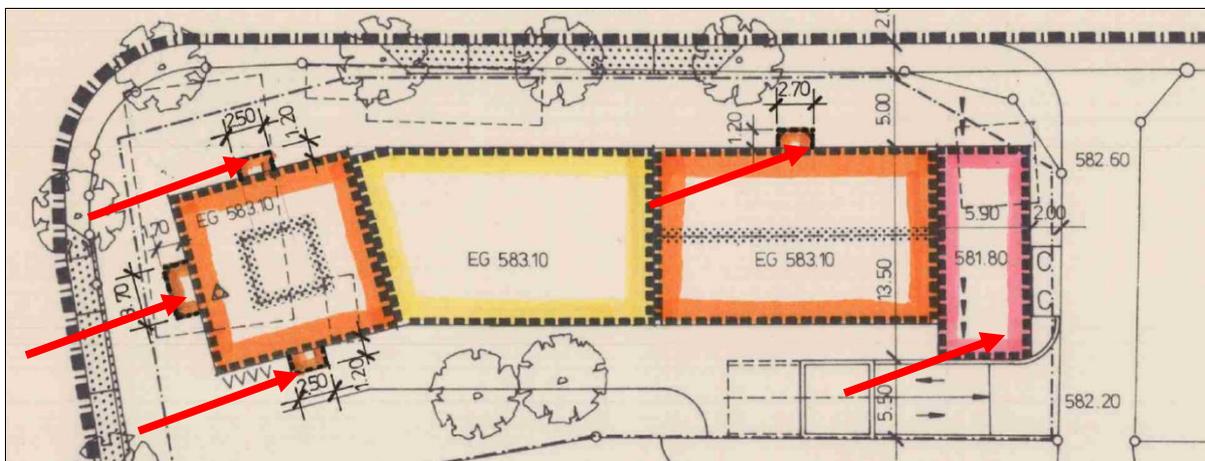


Abb. 32 Änderungen der UeO Unterdorf von 1993

- 2003 wurden die Strasse und die Parkplätze südlich des Gartens aus der UeO entlassen.

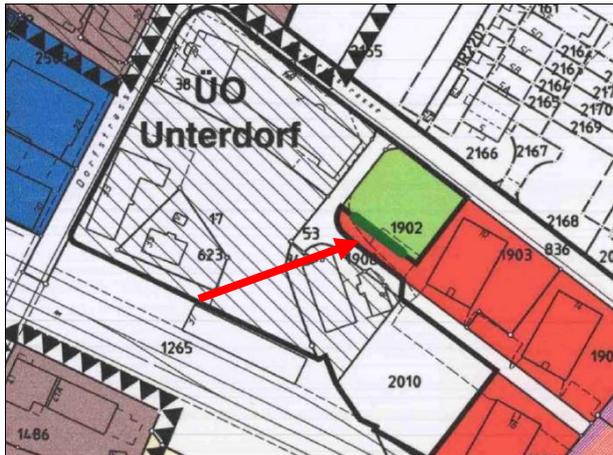


Abb. 33 Änderungen der UeO Unterdorf von 2003

13.11.3 Änderung des Überbauungsplans

Die bisher im UeO-Perimeter liegenden Gärten/Spielfläche werden aus dem Perimeter entlassen. Dazu kommt die in Kapitel 13.11.2 erwähnte Nachführung der bereits genehmigten Änderungen. Vergleiche die Beilage «Änderung UeO Unterdorf»



Abb. 34 Ausschnitt Überbauungsplan zur UeO Unterdorf von 2017 und neuer Zustand

13.11.4 Änderung der Überbauungsvorschriften

Ausgehend von den Überbauungsvorschriften von 1992 werden punktuelle Änderungen vorgenommen, um der neuen Situation Rechnung zu tragen. Eine Anpassung der Überbauungsvorschriften an die BMBV (Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen) ist gemäss der BSIG Nr. 7/721.3/1.1 Abschnitt 3.1 nicht nötig. Die Anpassungen sind formell in der Beilage «Änderung UeO Unterdorf» aufgeführt und werden in dieser genehmigt. Nachfolgend werden diese Änderungen erläutert.

- In Art. 3 Abs. 1 wird auf das Baureglement vom 16.5.1978 verwiesen. Dieses ist längst nicht mehr aktuell. Damit die Überbauungsvorschriften nicht mit jeder Anpassung des Baureglements einer Aktualisierung bedürfen, wird das Datum aus Art. 3 Abs. 1 gestrichen.
- Für den 1993 neu geschaffenen Baubereich muss in Art. 4 Abs. 4 eine maximale Gebäudehöhe festgelegt werden. In Anlehnung an den anderen Baubereich «Dienstleistung 1-geschossig» werden ebenfalls 5.0 m festgelegt.
- Mit der Entlassung des Privatgartens aus der UeO wird der Art. 9 Abs. 2 zum Spielplatz auf dieser Fläche obsolet. Dieser Absatz wird daher gestrichen.