

Änderung Zonenplan und Baureglement Einzonung Arbeitszone Emmentalstrasse

Erläuterungsbericht

November 2023

Impressum

Auftraggeber:

Gemeinderat Lützelflüh

Autor:

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

Version	Datum	Inhalt
1.0	29.11.2023	Erläuterungsbericht

Einzonung Arbeitszone Emmentalstrasse

Erläuterungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Zielsetzung	1
2	Arbeitszonenbewirtschaftung	1
3	Zonenplan- und Baureglementänderung	4
3.1	Anpassung Zonenplan	4
3.2	Anpassung Baureglement	4
4	Auswirkungen der Planung (Bericht nach Art. 47 RPV)	5
4.1	Fruchtfolgefläche	5
4.2	Nachbarschaft	6
4.3	Erschliessung	7
4.4	Ortsbild/Kulturdenkmäler	7
5	Mehrwertabgabe und Sicherstellung der Verfügbarkeit	8
6	Verfahren	9
6.1	Mitwirkung	9
6.2	Vorprüfung	9
6.3	Öffentliche Auflage	9
6.4	Beschluss	10
6.5	Genehmigung	10
	Anhang 1: Mitwirkungsbericht (aktualisiert gemäss Entscheiden nach der Vorprüfung)	11

Beilagen

Beilage 1: Vorprüfungsbericht

1 Ausgangslage und Zielsetzung

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

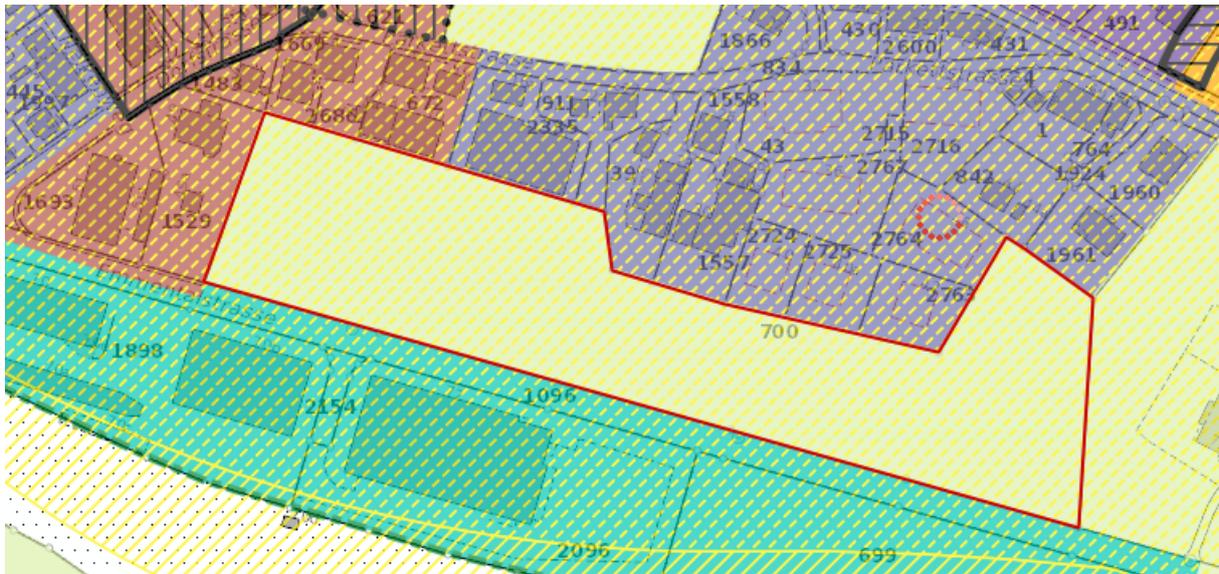


Abb. 1 Ausschnitt OEREB-Kataster Kanton Bern

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

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

2 Arbeitszonenbewirtschaftung

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

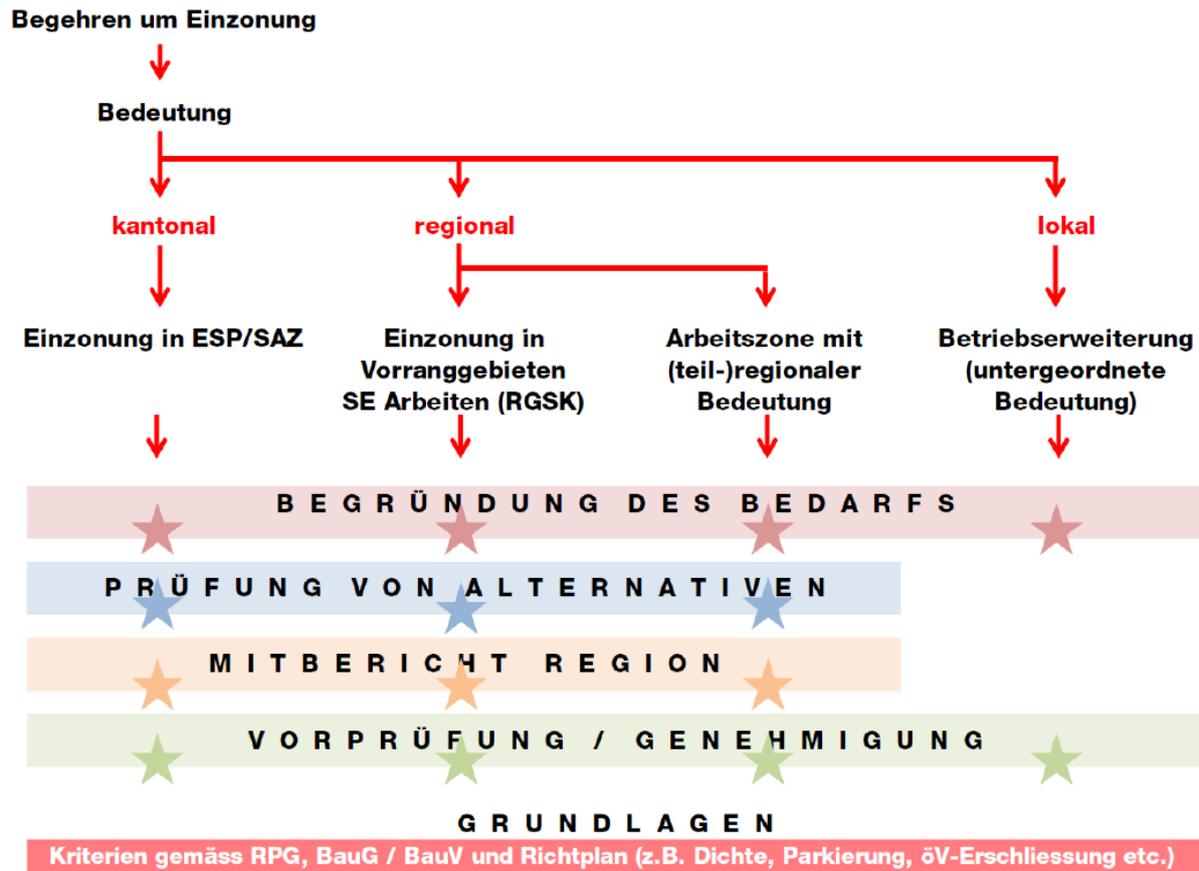


Abb. 2 Entscheidungs- und Vorgehensbaum zur Beurteilung von Einzonungsbegehren für Arbeitszonen

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

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

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

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

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

Alternativenprüfung

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

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

Tab. 1 Alternativenprüfung zur Einzonung Emmentalstrasse

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

Bedarfsnachweis

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

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

Haushälterische Nutzung des Bodens

Bei der Einzonung von Kulturland muss grundsätzlich eine minimale Nutzungsdichte vorgegeben werden. Ursprünglich war vorgesehen, die Nutzungsziffer deutlich höher festzulegen als die gemäss gesetzlichen Vorgaben nötigen GFZo 0.5. Aufgrund von Einsprachen und der damit verbundenen Reduktion der Höhenmasse wurde auch die Mindestdichte auf GFZo 0.5 reduziert. Dies garantiert, dass die Arbeitszone haushälterisch genutzt wird.

Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

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

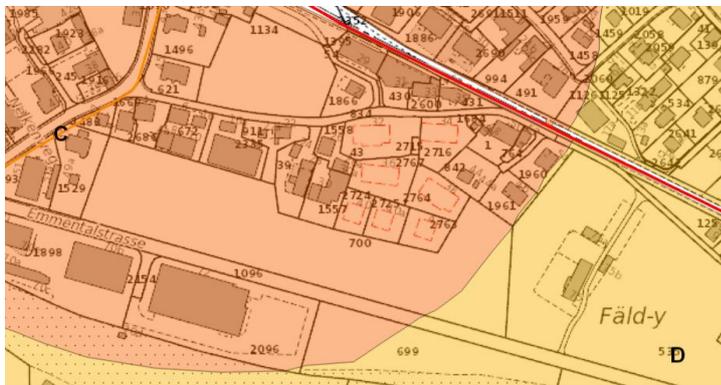


Abb. 3 ÖV-Erschliessungsgüteklasse Emmentalstrasse

3 Zonenplan- und Baureglementänderung

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

3.1 Anpassung Zonenplan

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

3.2 Anpassung Baureglement

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

Abstände

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

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

Mindestdichte

Für Arbeitszonen gilt eine Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von mind. 0.5 als Orientierungsmass für die Nutzungsdichte. Im Baureglement wird diese Mindestdichte verbindlich über das gesamte Areal festgelegt. Wenn in einzelnen Teilen des Areals weniger Geschossfläche realisiert wird, muss dies durch eine dichtere Nutzung in den übrigen Bereichen kompensiert werden. Bereits vor der Zonenplanänderung wurde zudem eine Parzellenbereinigung an der östlichen Seite vorgenommen, damit eine möglichst gut nutzbare Fläche entsteht.

4 Auswirkungen der Planung auf Raum- und Umwelt

4.1 Fruchtfolgefläche

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

4.1.1 Standortnachweis

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

4.1.2 Wichtiges kantonales Ziel

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

4.1.3 Sicherstellung einer optimalen Nutzung

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

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

4.1.4 Flächengleiche Kompensation

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

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

Im vorliegenden Fall wurde die Variante «Erhebung von noch nicht inventarisierten Fruchtfolgeflächen» gewählt. Die Gemeinde Lützelflüh hat im Rahmen der Ortsplanungsrevision verschiedene

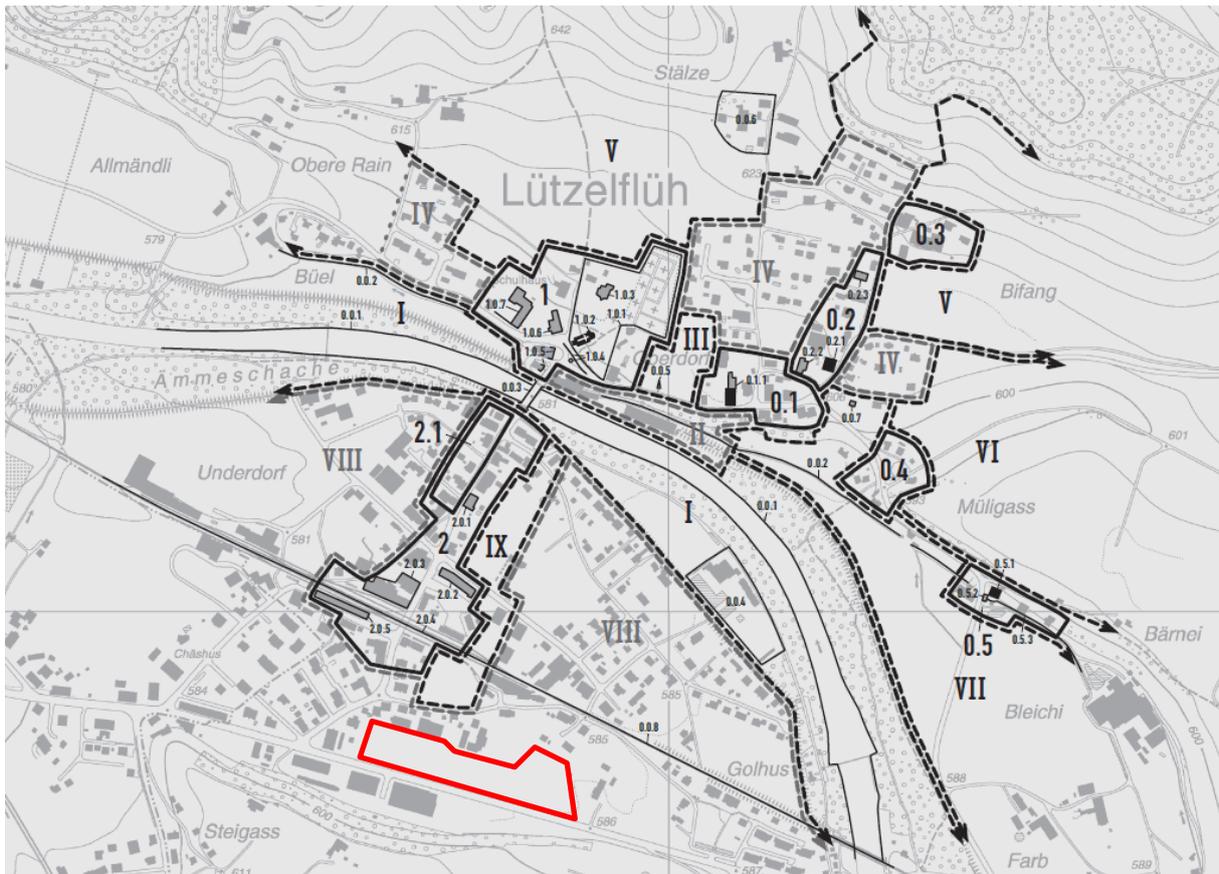


Abb. 6 Übersicht ISOS-Gebiet Lützelflüh (rot: Standort Einzonung Emmentalstrasse)

5 Mehrwertabgabe und Sicherstellung der Verfügbarkeit

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

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

6 Verfahren

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

6.1 Mitwirkung

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

6.2 Vorprüfung

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

5.4 Entwicklung von Arbeitszonen

5.4.1 Einzonung Emmentalstrasse

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

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

Abb. 7 Auszug Vorprüfungsbericht betreffend Einzonung Arbeitszone Emmentalstrasse

6.3 Öffentliche Auflage

In der öffentlichen Auflage sind 9 Einsprachen eingegangen, eine Einsprache wurde in der Zwischenzeit zurückgezogen. Die Einsprachen kommen alle von Eigentümer/-innen und Bewohner/-innen der angrenzenden Mehrfamilienhäuser, welche grosse Bedenken zu den Auswirkungen der geplanten Arbeitszone auf die Wohnqualität im Quartier haben.

Der Gemeinderat hat sich intensiv mit den Argumenten der Einsprechenden auseinandergesetzt. Einerseits war seit langer Zeit bekannt, dass die Gemeinde an diesem Standort eine Arbeitszone plant. Der Gemeinderat ist weiterhin von den Qualitäten des Standort direkt angrenzend an die Emmentalstrasse, nahe beim Bahnhof und angrenzend an Mischzonen überzeugt. Andererseits ist es dem Gemeinderat ein wichtiges Anliegen, dass es den Bewohner/-innen des neuen Quartiers in Lützelflüh wohl ist und ihre Bedenken gehört werden. Der Gemeinderat hat sich deshalb dafür entschieden, der Gemeindeversammlung einen angepassten Vorschlag zum Beschluss vorzulegen, welcher die Anliegen der Anwohnenden stärker berücksichtigt, aber mit dem die Ziele des Gemeinderats für die Arbeitszone weiterhin erreicht werden können.

Gegenüber dem Stand der öffentlichen Auflage werden in den Unterlagen für die Gemeindeversammlung die folgenden Änderungen vorgenommen:

- Die Gesamthöhe für die Arbeitszone Emmentalstrasse wird auf 13.0 m festgelegt anstelle der bisher vorgesehenen 16 m. Damit entfällt das Attikageschoss, die Gebäude treten nur geringfügig höher in Erscheinung als in der angrenzenden Mischzone.
- Auf die Festlegung einer Fassadenhöhe traufseitig wird verzichtet.
- Die Mindestdichte wird mit GFZo 0.5 festgelegt, das entspricht der Mindestvorgabe gemäss der kantonalen Baugesetzgebung.

Der Gemeinderat wird sich zudem in der Umsetzung weiterhin dafür einsetzen, dass mit einer guten Erschliessungslösung ein zusätzlicher Puffer und damit an den meisten Stellen ein deutlich grösserer Abstand als die vorgegebenen 6 m zwischen Gebäuden und den Grundstücken der Anwohner entsteht.

6.4 Beschluss

Die Gemeindeversammlung hat die Einzonung mit den in Kapitel 6.3 aufgeführten Änderungen betreffend Höhe und Mindestdichte beschlossen. Im Anschluss an die Gemeindeversammlung wurden diese Änderungen gemäss Art. 60 Abs. 3 BauG öffentlich aufgelegt.

6.5 Genehmigung

Die Unterlagen werden nach der 2. öffentlichen Auflage zur Genehmigung und zum Entscheid über die offenen Einsprachen ans Amt für Gemeinden und Raumordnung eingereicht.

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

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

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