

Das Dokument ist in einen Teil A und einen Teil B unterteilt:

- Teil A umfasst Erläuterungen zu den Varianten und zum Verfahren;
- Teil B umfasst die beiden Varianten der grundeigentümergebundlichen Inhalte von Zonenplan und Baureglement

Teil A: Erläuterungen zu den Varianten und zum Verfahren

Anlass der Zonenplananpassung

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. Das gesamte Gebiet befindet sich heute in der Wohnzone 2 (siehe Abb. 1).



Abb. 1 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan

Der Kindergarten aus den 1960er Jahren bedarf einer Sanierung und benötigt mehr Platz. Die Gemeinde sieht die Möglichkeit, diese Herausforderungen mit einer Gesamtplanung zu lösen, indem die Flächen gemeinsam beplant werden. Zu diesem Zweck wurde eine erste Machbarkeitsstudie ausgearbeitet, welche mit verschiedenen Varianten aufzeigt, dass in dem Gebiet eine Überbauung mit einer hohen Dichte bis zu GFZo 1.2 möglich ist. In die Überbauung kann ein Doppelkindergarten integriert werden. Das für die Zone mit Planungspflicht (ZPP) 11¹ vorgesehene Gebiet hat mit der Erschliessung eine Fläche von 6'121 m².

Ehemaliger Vorschlag Gemeinderat in der öffentlichen Mitwirkung

In der Mitwirkung war für die Parzellen 1515, 1516, 1517, 847 und 1701 vorgesehen, das ganze Gebiet in eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) mit mehrgeschossiger, verdichteter Bauweise (GFZo min. 0.8, max. 1.2; GH max. 16 m) umzuzonen. Der Kindergarten wäre in der Bebauung zu integrieren gewesen.

«Erheblichkeitsantrag» Adrian Schertenleib an der Gemeindeversammlung im Sommer 2022

Die an der Gemeindeversammlung vom Sommer 2022 vorgeschlagene Variante des Anwohners Adrian Schertenleib sieht 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 vor. Die Gemeindeversammlung hat im Sommer 2022 beschlossen, dass sie über diesen Vorschlag an einer der nächsten Gemeindeversammlungen abstimmen will. Der Gemeinderat hat

¹ Da im ganzen Planungsprozess von der ZPP Nr. 11 die Rede war, wird diese Nummerierung beibehalten, auch wenn dabei im Baureglement keine kontinuierliche Nummerierung der ZPPs mehr besteht (die ZPP 9/10 wurden zurückgestellt, die ZPP 8 aufgehoben).

diesen sogenannten «Erheblichkeitsantrag» der Gemeindeversammlung zur Kenntnis genommen. Er hat beschlossen, seinen eigenen Vorschlag aus der Mitwirkung ebenfalls zu redimensionieren und dem Antrag von Adrian Schertenleib als Gegenvorschlag gegenüberzustellen.

Erläuterungen zur Variante von Adrian Schertenleib

Dem Antragsteller ist es wichtig, dass der Bereich des Kindergartens vollständig für diesen vorgesehen ist und nicht mit Wohnbauten kombiniert wird. Dazu wird auf der Parzelle des heutigen Kindergartens eine neue Zone für öffentliche Nutzungen geschaffen, welche nur für Zwecke des Kindergartens und der Schule genutzt werden darf.

In der Zone mit Planungspflicht werden reduzierte Nutzungsmasse festgelegt: es sollen maximal 2 Vollgeschosse mit einer maximalen Gesamthöhe von 13 m (entsprechend der Zone W2), eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch von 0.45 (gemäss den kantonalen Mindestanforderungen) und eine maximale Geschossflächenziffer oberirdisch von GFZo 0.8 gelten.

Variante Gemeinderat ab öffentliche Auflage

Aufgrund der neuen Entwicklung mit dem Neubau Kindergarten im Oberdorf muss die zukünftige Nutzung erst noch bestimmt werden. Der bestehende Kindergarten auf der Parzelle Nr. 1701 wechselt ins Oberdorf. Die Parzelle Nr. 1701 bleibt wie bisher in der Wohnzone W2, wird aber aus der Ortsplanung ausgenommen. Mit diesem Vorgehen werden alle Optionen offen gehalten ohne, dass die Planbeständigkeit der Ortsplanungsrevision greift.

Die Parzellen Nrn. 847, 1515, 1516, 1517 werden der ZPP Dammweg zugewiesen. Im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen strebt der Gemeinderat mit einer minimalen GFZo von 0.5 und einer maximalen GFZo von 1.0 eine leicht dichtere Überbauung an als die Variante von Adrian Schertenleib.

In der Zone mit Planungspflicht werden die folgenden Nutzungsmasse festgelegt:

- Es sollen maximal 2 Vollgeschosse mit einer maximalen Gesamthöhe von 13 m realisiert werden, die minimale Geschossflächenziffer oberirdisch beträgt 0.5, die maximale beträgt 1.0.

Verfahren für die Variantenabstimmung

Mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) wurde geklärt, wie das Verfahren bei einer Variantenabstimmung zu erfolgen hat:

- Beide Varianten werden parallel öffentlich aufgelegt (vgl. Teil B). Einsprechende, welche die Rechtmässigkeit einer (oder beider) Varianten bestreiten, haben somit die Gelegenheit Einsprache zu erheben. Da für beide Varianten formell noch keine Mitwirkung stattgefunden hat, wird diese mit der öffentlichen Auflage kombiniert.
- Es müssen Einspracheverhandlungen durchgeführt werden, wobei der Gemeinderat aufgrund von Einsprachen keine Änderungen an der Variante Schertenleib beschliessen kann.
- Die Gemeindeversammlung entscheidet sich für eine der vorgeschlagenen Varianten.
- Die Planung wird mit der gewählten Variante zur kantonalen Genehmigung eingereicht, das AGR entscheidet über allfällige offene Einsprachen zur gewählten Variante.

Teil B: Varianten der grundeigentümergebundenen Inhalte von Zonenplan und Baureglement

1 Variante Adrian Schertenleib

1.1 Festlegungen Baureglement

Art. 11 Abs. 1 BauR wird mit folgender Zone mit öffentlicher Nutzung ergänzt:

Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge Überbauung und Gestaltung	ES
Schule Unterdorf	ZöN 9	Kindergarten und Schule	Alle Bauten und Anlagen gemäss der Zweckbestimmung sind zugelassen. Gesamthöhe GH: 13 m	II

In Art. 23 wird folgende Zone mit Planungspflicht ergänzt:

ZPP 11	Art. 23 ZPP 11 «Dammweg»
Planungszweck	1 Die ZPP bezweckt die Erstellung einer attraktiven Überbauung mit Mehrfamilienhäusern. Sie bezweckt zudem die nötige Baulandumlegung zur Optimierung der Eigentumsverhältnisse.
Art der Nutzung	2 Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone.
Mass der Nutzung	3 Als Mass der Nutzung gelten die folgenden Vorgaben: <ul style="list-style-type: none"> – GFZo min: 0.45 – GFZo max: 0.8 – Max. 2 Vollgeschosse, GH max.: 13.0 m 4 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.
Gestaltungsgrundsätze und Qualitätssicherung	5 Die Verkehrserschliessung erfolgt über die Gewerbestrasse und den Birkenweg mit einem Ausbau im Bereich der Kreuzung Emmestrasse. Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch (Einstellhalle) anzuordnen. <p>6 Als Grundlage für die Überbauungsordnung ist ein qualitätssicherndes Gutachter- oder Workshopverfahren durchzuführen. Es gelten die folgenden Gestaltungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Überbauung bestehend aus Gebäuden und Aussenräumen hat einem einheitlichen architektonischen Konzept zu folgen und berücksichtigt die gegebene bauliche Situation. – Flachdächer sind zu begrünen soweit sie nicht als Terrassen oder für technische Anlagen genutzt werden. – Aussenräume haben eine gute Aufenthaltsqualität zu gewährleisten. Wege und Plätze sind mit Bäumen zu bepflanzen.

2 Variante Gemeinderat

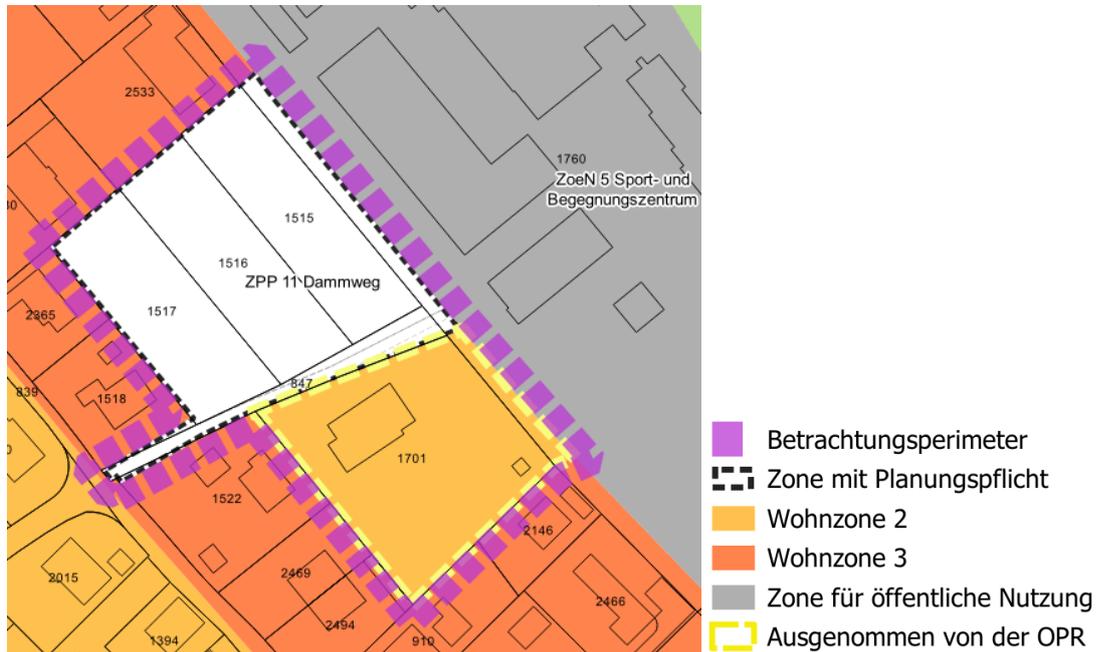
2.1 Festlegungen Baureglement

In Art. 23 wird folgende Zone mit Planungspflicht ergänzt:

ZPP 11	Art. 23 ZPP 11 «Dammweg»
Planungszweck	1 Die ZPP bezweckt die Erstellung einer attraktiven Überbauung mit Mehrfamilienhäusern. Sie bezweckt zudem die nötige Baulandumlegung zur Optimierung der Eigentumsverhältnisse.
Art der Nutzung	2 Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone.
Mass der Nutzung	3 Als Mass der Nutzung gelten die folgenden Vorgaben: <ul style="list-style-type: none"> – GFZo min: 0.5, GFZo max: 1.0 – Max. 2 Vollgeschosse, GH max.: 13.0 m 4 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.
Gestaltungsgrundsätze und Qualitätssicherung	5 Die Verkehrserschliessung erfolgt über die Gewerbestrasse und den Birkenweg mit einem Ausbau im Bereich der Kreuzung Emmestrasse. Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch (Einstellhalle) anzuordnen. <p>6 Als Grundlage für die Überbauungsordnung ist ein qualitätssicherndes Gutachter- oder Workshopverfahren durchzuführen. Es gelten die folgenden Gestaltungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Überbauung bestehend aus Gebäuden und Aussenräumen hat einem einheitlichen architektonischen Konzept zu folgen und berücksichtigt die gegebene bauliche Situation. – Flachdächer sind zu begrünen soweit sie nicht als Terrassen oder für technische Anlagen genutzt werden. – Aussenräume haben eine gute Aufenthaltsqualität zu gewährleisten. Wege und Plätze sind mit Bäumen zu bepflanzen.

2.2 Festlegungen Zonenplan

Die Zonenzuteilung im Zonenplan wird wie folgt festgelegt:



3 Auflagezeugnis

Öffentliche Mitwirkung (parallel zur öffentlichen Auflage):	vom ... - ...
Kantonale Vorprüfung	vom 09.05.2023 und 06.03.2025
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom ...
Publikation im Amtsblatt	vom ...
Öffentliche Auflage	vom ...
Einspracheverhandlungen	am
Erledigte Einsprachen	...
Unerledigte Einsprachen	...
Rechtsverwahrungen	...

Die Gemeindeversammlung hat am [Datum] die Variante [...] beschlossen. Diese wurde für die Genehmigung in Zonenplan und Baureglement übertragen.

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Lützelflüh, den

Der Gemeindeschreiber: