

Ortsplanungsrevision 2020+

Erläuterungsbericht



Dezember 2021

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 |
|---------|------------|--------------------------------|
| 1.0 | 20.12.2021 | Erläuterungsbericht Mitwirkung |

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 | 7 |
| 3 | Vorgehen und Projektorganisation | 7 |
| 4 | Zonenplan | 8 |
| 4.1 | Auszonung unüberbauter Grundstücke | 8 |
| 4.2 | Einzonungen Wohnzonen und gemischte Zonen | 9 |
| 4.3 | Einzonungen Arbeitszonen | 10 |
| 4.4 | Aufzonungen und Umzonungen | 12 |
| 4.5 | Weilerzonen | 13 |
| 4.6 | Weitere Zonenplanänderungen | 14 |
| 4.7 | Festlegung von Mindestdichten | 16 |
| 4.8 | Zonen mit Planungspflicht (ZPP) und Überbauungsordnungen (UeO)..... | 17 |
| 4.9 | Ortsbildschutzperimeter | 20 |
| 5 | Schutzplan | 21 |
| 5.1 | Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebiete..... | 21 |
| 5.2 | Kulturobjekte | 22 |
| 5.3 | Naturobjekte | 23 |
| 6 | Zonenplan Naturgefahren | 24 |
| 7 | Zonenplan Gewässerraum | 25 |
| 8 | Baureglement | 26 |
| 8.1 | Aufbau Baureglement (BauR) | 26 |
| 8.2 | Erläuterung und Begründung der Änderungen | 26 |
| 9 | Richtplan Fusswegnetz | 28 |
| 10 | Weitere Themen | 28 |
| 10.1 | Sicherstellung der Verfügbarkeit bei Neueinzonungen | 28 |
| 10.2 | Erschliessungsprogramm | 28 |
| 11 | Verfahren | 28 |
| 11.1 | Allgemein..... | 28 |
| 11.2 | Öffentliche Mitwirkung | 29 |
| 11.3 | Vorprüfung | 29 |
| 11.4 | Auflage, Einsprachen und Beschluss | 29 |
| 11.5 | Genehmigung | 29 |
| 12 | Anhang | 30 |
| 12.1 | Anhang 1: Liste der Bauzonenreserven..... | 30 |
| 12.2 | Anhang 2: Liste der Ein-, Aus- und Umzonungen | 31 |
| 12.3 | Anhang 3: Analysepläne zu den Weilerzonen | 42 |
| 12.4 | Anhang 4: Nachweise Arbeitszonenbewirtschaftung | 44 |
| 12.5 | Anhang 5: Grundlagenübersicht Raum und Umwelt | 48 |
| 12.6 | Anhang 6: Siedlungsentwicklung nach innen | 55 |
| 12.7 | Anhang 7: Überprüfung bestehende Planungsinstrumente | 59 |
| 12.8 | Anhang 8: Alternativenprüfung und Interessenabwägung für Haupteinzonung..... | 64 |

| | |
|---|----|
| 12.9 Anhang 9: Interessenabwägungen zur Umsetzung der Gefahrenkarte | 70 |
| 12.10 Anhang 10: Erläuterungen zur Änderung der UeO Unterdorf | 73 |

Beilagen

- Zonenplan
- Schutzplan
- Zonenpläne Naturgefahren:
 - Teil Nord
 - Teil Süd
 - Lauterbach/Oberried
- Baureglement
- Richtplan Fusswegnetz
- Änderung UeO Unterdorf
- Änderung Zonenplan Gewässerraum

Weitere erläuternde Unterlagen

- Raumentwicklungskonzept
- Nachweis Kompensation Fruchtfolgeflächen
- Betriebskonzept Kentaur (vertraulich)

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 | 8 |
| Abb. 6 Auszonungsfläche (grüner Rahmen) mit potenzieller FFF (gepunktet) | 8 |
| Abb. 7 Abgrenzung Einzonung Emmentalstrasse | 11 |
| Abb. 8 Einzonung Kentaurareal..... | 11 |
| Abb. 9 Übersichtsplan Aufzonungen | 13 |
| Abb. 10 Umzonungen im Bereich der ZÖN 3 «Schulanlage und Parkierung»..... | 15 |
| Abb. 11 Planungsgebiet Bikevillage Greenride | 16 |
| Abb. 12 ZPP 9 und ZPP 10 Schärhüsli | 18 |
| Abb. 13 Südansicht Richtprojekt ZPP 9 und ZPP 10..... | 19 |
| Abb. 14 Variantenstudium zur ZPP 11 | 20 |
| Abb. 15 Perimeter der ZPP 11 | 20 |
| Abb. 16 Anpassung Ortsbildschutzperimeter | 21 |
| Abb. 17 Überblick Landschaftsschutzgebiete bisher und neu..... | 22 |
| Abb. 18 Änderung rotes Gefahrenggebiet in Wannenfloh | 24 |
| Abb. 19 Änderung blaues Gefahrenggebiet in Grünenmatt und im Oberdorf | 24 |
| Abb. 20 Änderung Zonenplan Gewässerraum | 25 |
| Abb. 21 Analyse Weiler «Hinterdorf» | 42 |
| Abb. 22 Analyse Weiler «Schaufelbühl» | 42 |
| Abb. 23 Analyse Weiler Waldhaus Teil Ost..... | 43 |
| Abb. 24 Analyse Weiler Flühlen | 43 |
| Abb. 25 Flussdiagramm Arbeitszonenbewirtschaftung | 44 |
| Abb. 26 ÖV-Erschliessungsgüteklasse Emmentalstrasse | 46 |

| | | |
|---------|---|----|
| Abb. 27 | ÖV-Erschliessungsgüteklasse Kentaur-Areal | 47 |
| Abb. 28 | Auszug Karte Landschaftstypen, KLEK Kanton Bern..... | 49 |
| Abb. 29 | Übersicht Kompensationsflächen..... | 51 |
| Abb. 30 | Strassen- und Eisenbahnlärm im Hauptsiedlungsgebiet | 53 |
| Abb. 31 | Konsultationsbereich Störfallvorsorge..... | 54 |
| Abb. 32 | Nutzungsreserven und -potentiale..... | 55 |
| Abb. 33 | Kernzonenrichtplan und Überlagerung ISOS mit heutiger Bebauung..... | 63 |
| Abb. 34 | Negativplanung für die Alternativenprüfung für Einzonungen | 64 |
| Abb. 35 | Übersicht Alternativenprüfung für die Einzonung Schärhüsli | 65 |
| Abb. 36 | Bestehendes Siedlungsgebiet mit vergleichbarer Lage zur Einzonungsfläche..... | 69 |
| Abb. 37 | Änderungen der UeO Unterdorf von 1993..... | 73 |
| Abb. 38 | Änderungen der UeO Unterdorf von 2003..... | 74 |
| Abb. 39 | Ausschnitt Überbauungsplan zur UeO Unterdorf von 2017 und neuer Zustand | 74 |

Tabellenverzeichnis

| | | |
|---------|--|----|
| Tab. 1 | Analyse der Weiler | 14 |
| Tab. 2 | Minstdichten auf Reserven und bei Einzonungen | 17 |
| Tab. 3 | Reduktion oder Verzicht auf die Festlegung von Minstdichten | 17 |
| Tab. 4 | Ausgangslage Nutzungsreserven | 31 |
| Tab. 5 | Übersicht Ein- und Umzonungen | 41 |
| Tab. 6 | Alternativenprüfung zur Einzonung Emmentalstrasse | 45 |
| Tab. 7 | Erschliessung der Ein- und Umzonungen..... | 48 |
| Tab. 8 | Übersicht Kompensationsflächen..... | 51 |
| Tab. 9 | Annahmen und Vorgaben zur Nutzung der bestehenden Bauzonen..... | 56 |
| Tab. 10 | Nutzungsreserve in unüberbauten Bauzonen | 56 |
| Tab. 11 | Nutzungspotentiale durch Massnahmen im überbauten Gebiet | 57 |
| Tab. 12 | Nutzungspotentiale durch Einzonungen..... | 57 |
| Tab. 13 | Mengengerüst der Nutzungsreserven und -potentiale | 57 |
| Tab. 14 | Massnahmen zur Aktivierung und optimalen Nutzung der unüberbauten Reserven | 58 |
| Tab. 15 | Massnahmen zur Aktivierung und optimalen Nutzung der überbauten Parzellen..... | 58 |
| Tab. 16 | Liste der geprüften alternativen Einzonungsflächen | 68 |
| Tab. 17 | Interessenabwägung zur Umsetzung der neuen Gefahrenkarte | 72 |

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, Kapitel 12.7. 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.

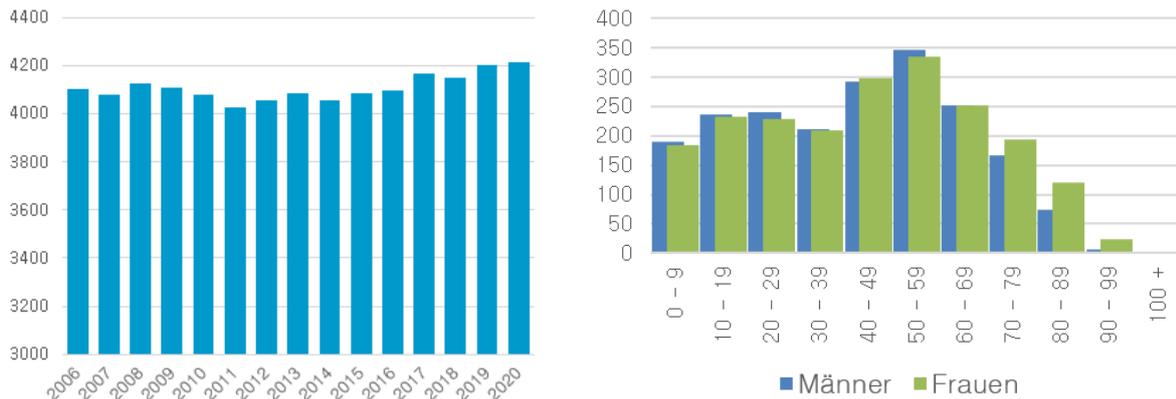


Abb. 1 Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur

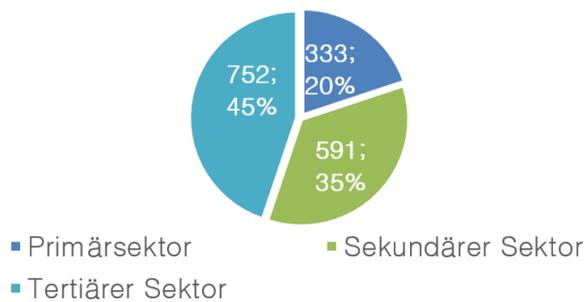


Abb. 2 Arbeitsplätze in Lützelflüh, Stand 2017

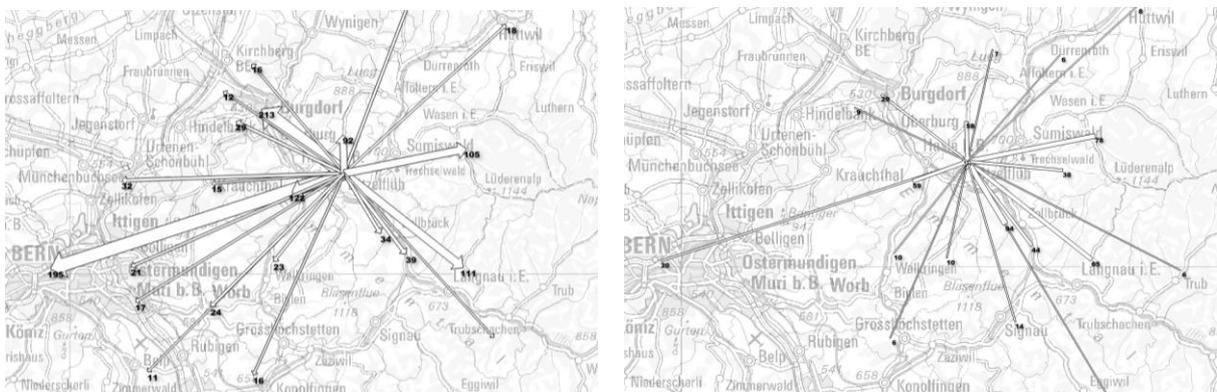


Abb. 3 Arbeitsorte der Einwohner (links) und Wohnorte der Beschäftigten (rechts),

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 Ramsey 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.

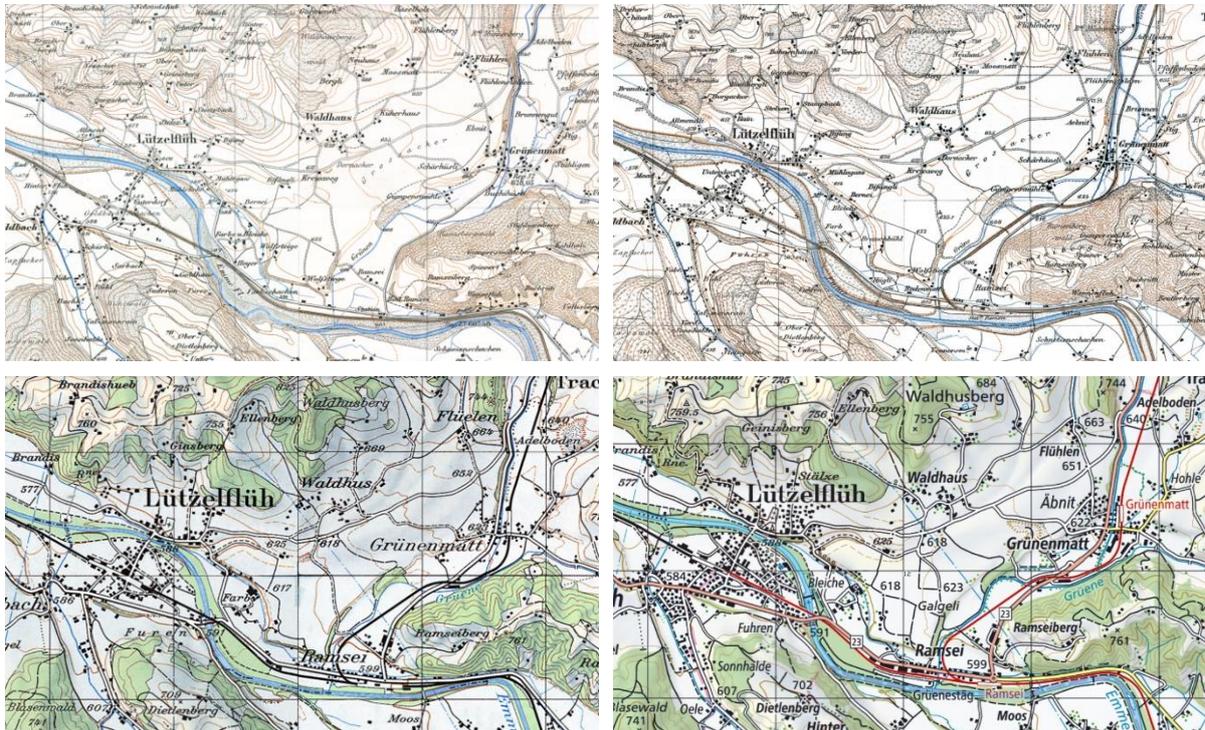


Abb. 4 Lützelflüh im Laufe der Zeit (1900, 1950, 1970, 2017) Quelle: map.geo.admin.ch

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 Lützelflühschachen 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 flächengleich durch Auszonungen kompensieren.

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.

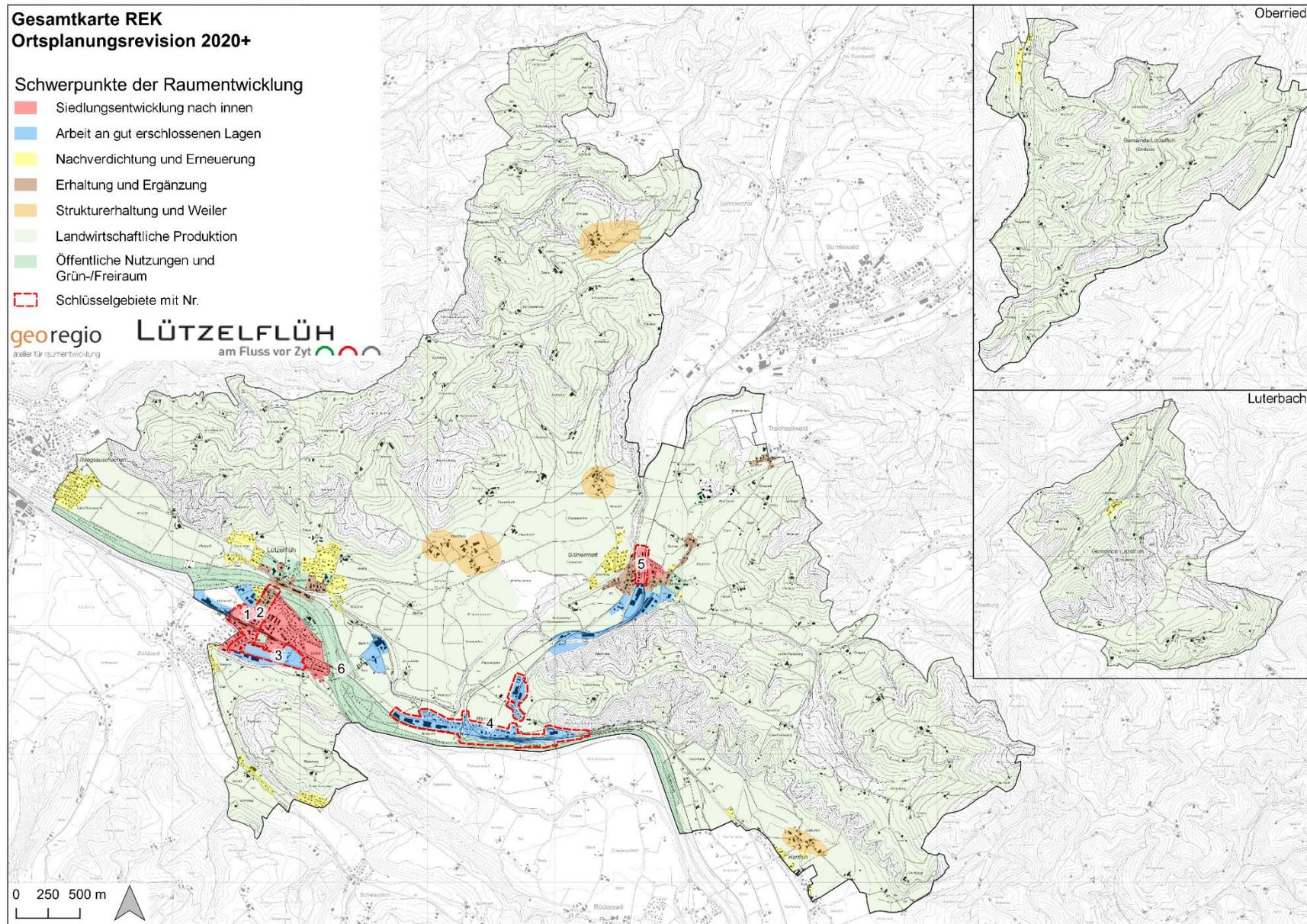
Die überdurchschnittliche Lebensqualität soll unbedingt erhalten bleiben, sie bildet die Grundlage für eine gesunde Entwicklung der einzelnen Orte. Hierzu gehören etwa die attraktive Situation im öffentlichen Verkehr, die Naherholung oder die Kultur- und Freizeiteinrichtungen. Diese Qualitäten machen 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. Beide werden mit der Ortsplanungsrevision eingezont. 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.

Zeitplan OPR Lützelflüh Stand Sommer 2021

| Projektphase | 2020 | | | | 2021 | | | | 2022 | | | | 2023 | | | |
|-------------------------------|------|----|----|----|------|----|----|----|------|----|----|----|------|----|----|----|
| | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 |
| Räumliches Leitbild/Strategie | ■ | ■ | | | | | | | | | | | | | | |
| Entwurfsphase | | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | | | | | | | | | |
| Konsolidierung | | | | | | | | ■ | ■ | ■ | ■ | | | | | |
| Beschlussphase/Umsetzung | | | | | | | | | | | | | ■ | ■ | ▲ | |

Legende:

- Hauptarbeitsschritte
- Vorprüfung
- ▲ (Beschluss)

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.

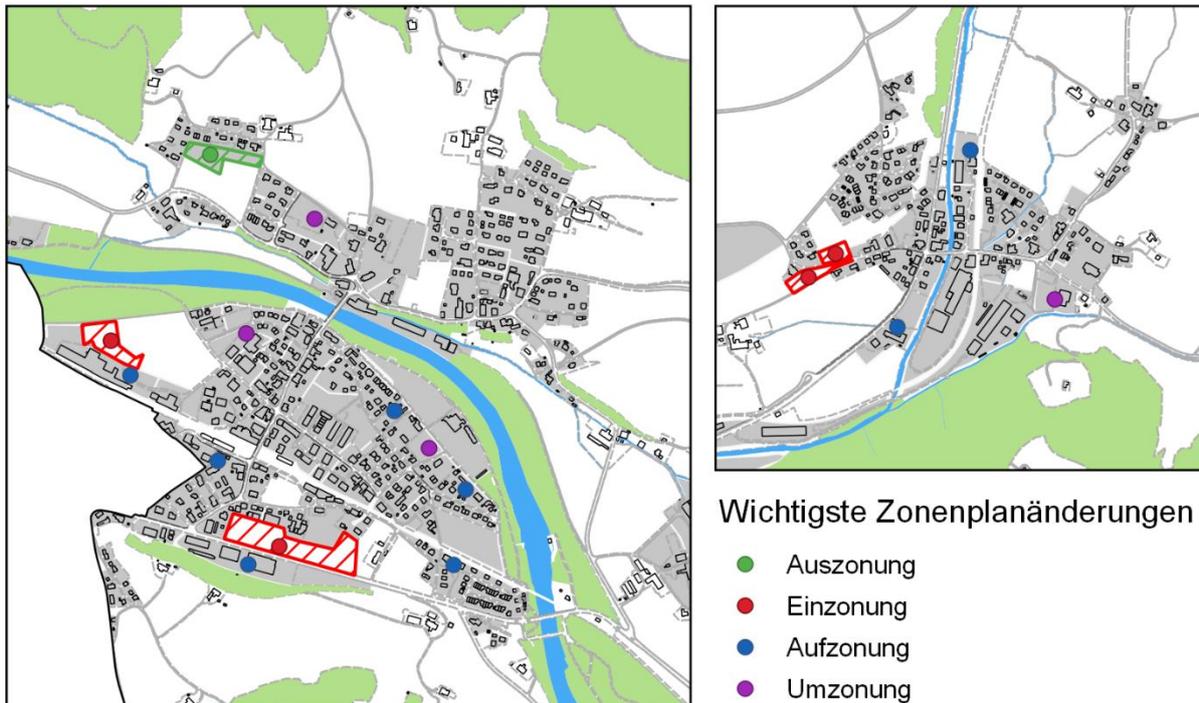


Abb. 5 Wichtige Zonenplanänderungen

4.1 Auszonung unüberbauter Grundstücke

Auf der Parzelle Nr. 2636 im Oberen Rain liegen bisher 5633 m² in der Wohnzone. Die Fläche wird heute landwirtschaftlich genutzt und der Eigentümer möchte dies auch so weiterführen. Der Grundeigentümer hat deshalb die Auszonung der Fläche im Rahmen der Ortsplanungsrevision beantragt.

Auch aus raumplanerischer Sicht gibt es mehrere Gründe, die für eine Auszonung der Fläche sprechen. Die Fläche ist nicht mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Der Erschliessungsaufwand für eine Strasse wäre im Verhältnis zur Bauzonenfläche zudem eher in einem schlechten Verhältnis. Wenn bei Neubauten Rücksicht auf die quartierübliche Bauweise mit Ein- und Zweifamilienhäusern genommen wird, könnte zudem keine sehr hohe bauliche Dichte erreicht werden.



Abb. 6 Auszonungsfläche (grüner Rahmen) mit potenzieller FFF (gepunktet)

Anhand des Verlaufs der heutigen Fruchtfolgeflächen (FFF), in Abb. 6 orange dargestellt, lässt sich zudem abschätzen, dass vermutlich rund 2000 m² der eingezonten Fläche FFF-Qualität erreichen würden (orange gepunktet). Diese wurden aber nicht bodenkundlich untersucht und werden aktuell nicht als Kompensationsfläche für Einzonungen genutzt.

Diese Fläche wird deshalb ausgezont und schafft damit an einer besser geeigneten Lage mit einer flächengleichen Einzonung Spielraum für die Siedlungsentwicklung mit hoher Qualität und baulicher Dichte.

Weitere kleinflächigere Auszonungen werden im Kapitel 12.2.3 beschrieben.

4.2 Einzonungen Wohnzonen und gemischte Zonen

4.2.1 Einzonung unüberbauter Gebiete

Früh in der Entwurfsphase hat sich gezeigt, dass verschiedene Auszonungen (vgl. Kapitel 4.1) 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 nun vorgeschlagenen Einzonungen werden die gesetzten Ziele bestmöglich erfüllt.

Die geeignetsten Flächen werden als ZPP 9 und ZPP 10 eingezont. Diese werden in Kapitel 4.8.1 beschrieben. Zusätzlich werden drei kleinere Einzonungen im Umfeld von bestehenden Bauten vorgenommen, welche eine optimale Nutzung dieser Grundstücke ermöglichen. Diese sind in Kap. 12.2.1 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.

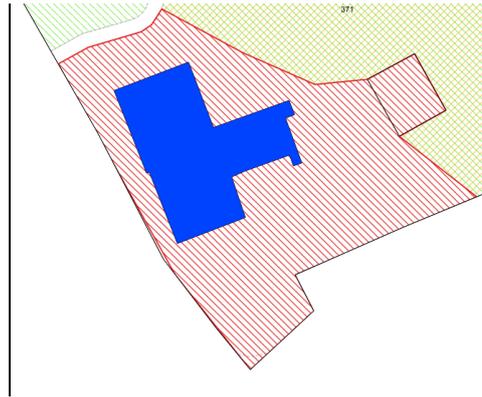
Die Einzonungen unterstehen der Mehrwertabgabe gemäss dem Reglement der Gemeinde und Art. 142 BauG. Vor der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevisionen wird der aus der Einzonung resultierende Mehrwert durch einen von der Gemeinde beauftragten Schätzer bestimmt und die Grundeigentümer werden über 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 rechts z.B. 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.



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. Nachfolgend werden die beiden Einzonungen in Arbeitszonen beschrieben. Die Arbeitszonenbewirtschaftung, welche bei der Einzonung von neuen Arbeitszonen gemäss dem Raumplanungsgesetz und dem kantonalen Richtplan zwingend zu behandeln ist, wird in Anhang 4 erläutert.

Die beiden Einzonungen beanspruchen insgesamt 2.19 ha Fruchtfolgeflächen. Als Kompensationsflächen wurden verschiedene Flächen bodenkundlich untersucht. Der Bericht über die nötigen Kompensationsflächen wird bei der kantonalen Vorprüfung als Beilage mit eingereicht, weitere Erläuterungen zu den Fruchtfolgeflächen finden sich im Anhang 5.

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 (Güteklasse 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.

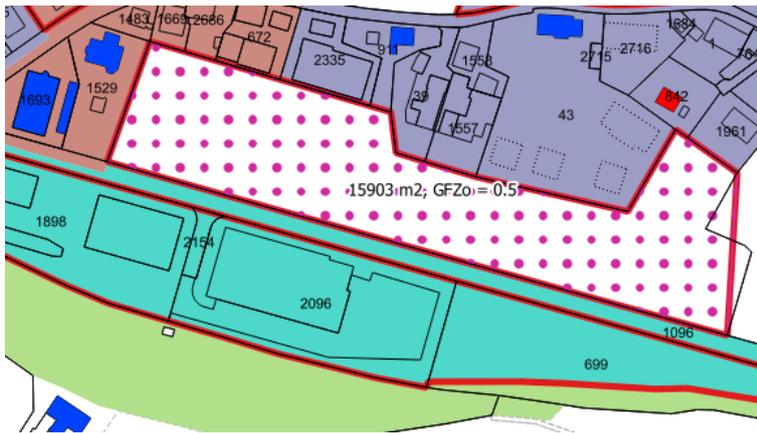


Abb. 7 Abgrenzung Einzungung Emmentalstrasse

Die Einzungung hat eine Fläche von knapp 1.6 ha. Im Osten wird eine Grenzbereinigung vorgenommen, damit das Potenzial der Fläche optimal ausgenutzt werden kann. Um eine optimale Nutzung der Parzelle sicherzustellen wird eine minimale GFZo von 0.5 vorgeschrieben.

4.3.2 Erweiterung und Aufzonung Arbeitszone Kentaur AG

Die Kentaur AG ist in den letzten Jahren gewachsen und strebt weiter ein gesundes Wachstum an. Gerade die aktuelle 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 Einzungung ist die künftige Entwicklung nicht möglich. Vorgesehen ist eine Erweiterung des Betriebsareals um 6'020 m².

Die Einzungung beansprucht Fruchtfolgeflächen, diese können kompensiert werden. Die Einzungungsvoraussetzungen für Fruchtfolgeflächen sind für eine untergeordnete Betriebserweiterung eines bestehenden Betriebs erfüllt. Die Einzungung von Kulturland und FFF bedingt aber eine optimale Ausnutzung der Fläche. Weil eine gesamtheitliche Überbauung mit der Erweiterung der bestehenden Betriebsgebäude geplant wird, wird die minimale GFZo von 0.5 über das gesamte Areal festgelegt. Das entspricht der Minstdichte bei der Einzungung von Kulturland. Es ist aber zu beachten, dass der Waldabstand, der Gewässerraum, das blaue Gefahrenggebiet und der betriebliche Ablauf die Überbauung erschweren. Es wird aber eine möglichst dichte Anordnung der Bauten und Anlagen und eine mehrgeschossige Bauweise angestrebt.

Da die vollständige Dokumentation, insbesondere das Betriebskonzept, auch vertrauliche Informationen betreffend die Zukunftspläne der Firma und der technischen Umsetzung enthält, wird diese in einer separaten Beilage abgehandelt und nur gegenüber den notwendigen Stellen öffentlich gemacht.

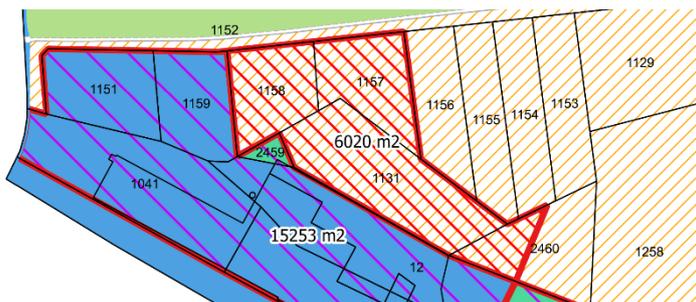


Abb. 8 Einzungung Kentaurareal

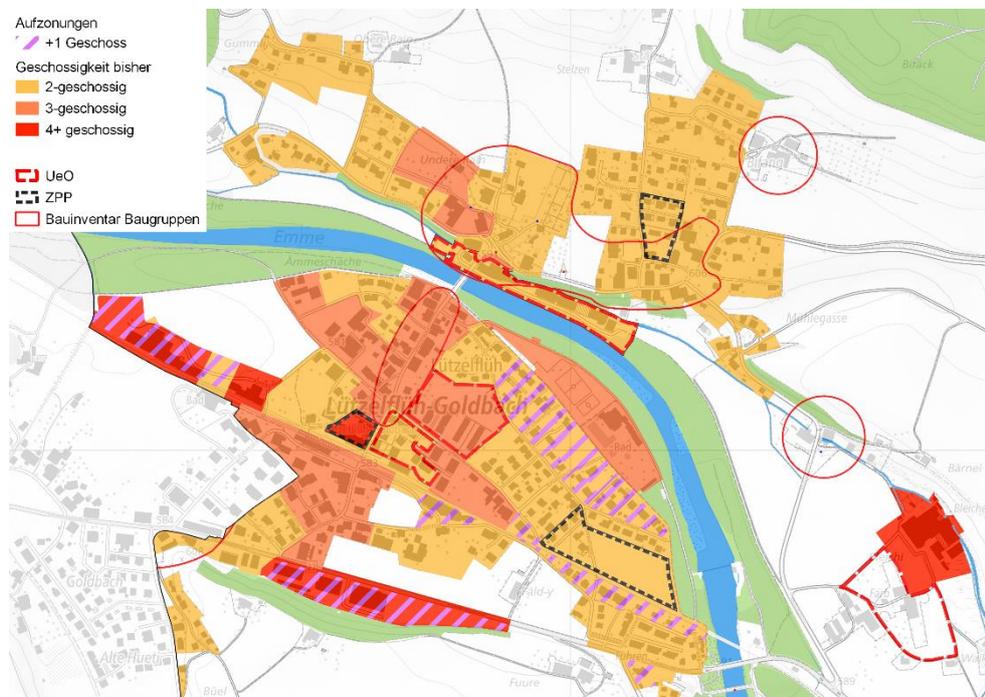
4.4 Aufzonen und Umzonen

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 Aufzonen 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. Dies insbesondere südlich der Emmentalstrasse und im Kentaurareal.

Abb. 9 gibt eine Übersicht über die Geschossigkeit von Gebieten gemäss heutigem Zonenplan und bezeichnet die Gebiete, in denen mit Aufzonen neu ein zusätzliches Geschoss zugelassen wird.



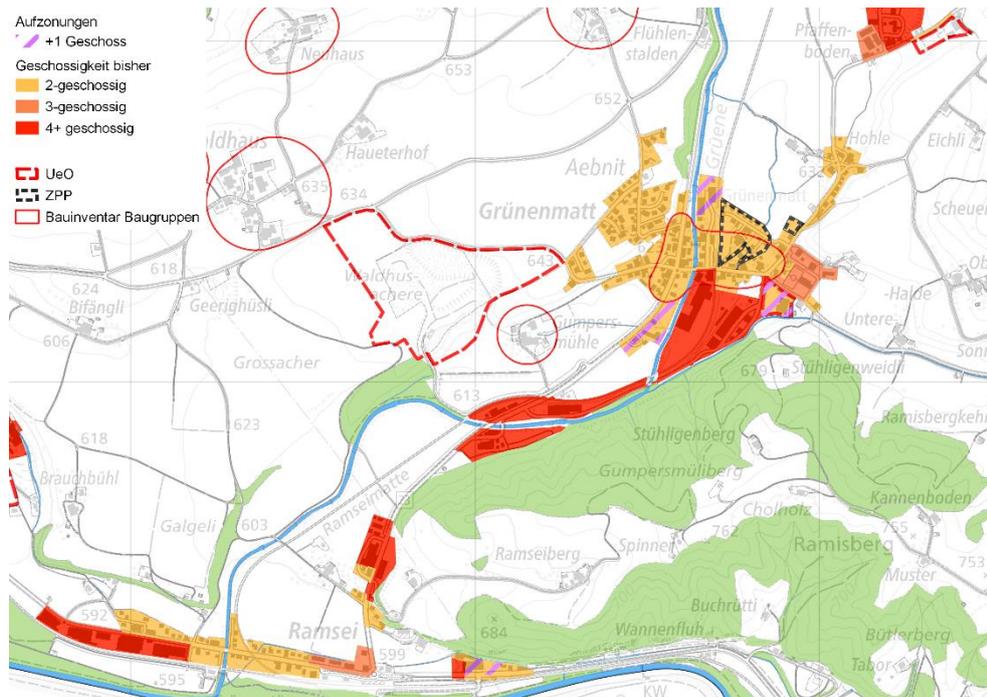


Abb. 9 Übersichtsplan Aufzonungen

Die einzelnen Aufzonungen sind in Kap. 12.2.4, die Umzonungen in Kap. 12.2.5 beschrieben.

4.4.1 Planbereinigungen

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden auch diverse kleinräumige Planbereinigungen vorgenommen. Diese sind im Anhang 2 in Kap. 12.2.7 aufgelistet und beschrieben, soweit sie nicht rein mit der technischen Umsetzung des OEREB-Katasters zusammenhängen.

4.5 Weilerzonen

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

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. 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 Hinterdorf, Schaufelbühl, Flühlen sowie der östliche Teil des Weilers Waldhaus diese Bedingungen erfüllen. Die Nachweise der Kriterien für die vier Weiler 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 | erfüllt | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 6 dauerhaft bewohnte nichtlandwirtschaftliche Gebäude ▪ Kompakte Siedlung ist gegeben ▪ Zäsur: 70 m bis zur Kleinbauzone Ranflüh. 780 m und Emme bis zum Schachen und 900 m bis zum ersten kompakten Siedlungskörper in Zollbrück. ▪ Da das Gebiet nicht im Streusiedlungsgebiet liegt, erbeben sich mit dieser Weilerzone die grössten zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten. |
| 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 Weiler

4.6 Weitere Zonenplanänderungen

4.6.1 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 Rückkaufrecht für die Fläche besteht. Diese Vereinbarung wird nun aktualisiert: Es ist vorgesehen einen kleineren Teil der ZöN im Umfang von 1530 m² an den ehemaligen Eigentümer zurück zu verkaufen und anschliessend im Rahmen der Ortsplanungsrevision in die W2 umzuzonen. Im Gegenzug verzichtet der ehemalige Eigentümer auf das Rückkaufrecht für die restliche Fläche und die Gemeinde kann sich die nötigen Erweiterungsflächen für die Schulanlagen dauerhaft sichern.

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. 10).

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.

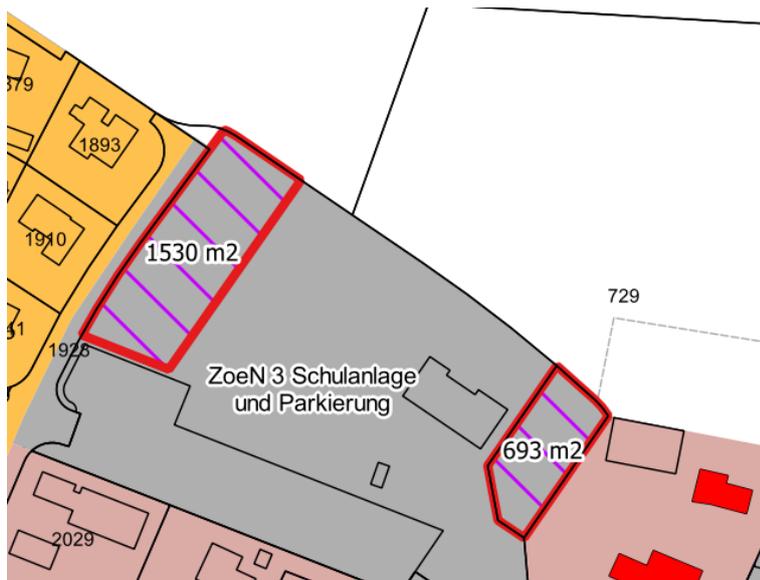
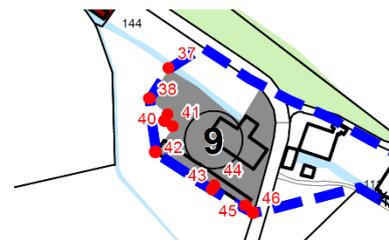


Abb. 10 Umzonungen im Bereich der ZöN 3 «Schulanlage und Parkierung»

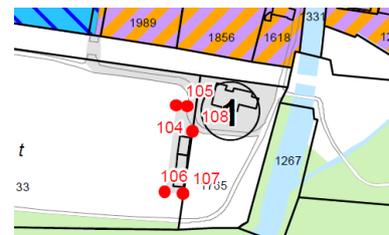
4.6.2 Einzonung ZöN Werkhof

Der Werkhof der Gemeinde ist vollständig überbaut. Er wird mit der Ortsplanungsrevision der ZöN Nr. 9 Werkhof zugewiesen. Dies sichert, dass auch in Zukunft die Gebäude des Werkhofs bei wechselnden Anforderungen gemäss den Bedürfnissen angepasst werden können.



4.6.3 Einzonung ZSF 1 «Pfadi/Hornusser»

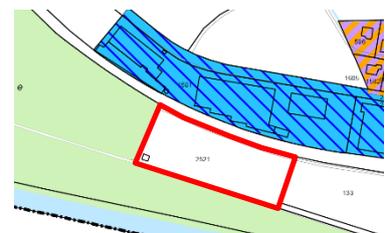
Die Einzonungsfläche ist weitgehend überbaut. Die bestehenden Gebäude dienen der Pfadi und dem Hornusserverein als Freizeitanlagen. Die Einzonung in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen sichert, dass auch in Zukunft die Gebäude bei wechselnden Anforderungen angepasst werden können. Dabei müssen der Waldabstand und der Gewässerraum berücksichtigt werden.



Die Einzonungsfläche ist vollständig erschlossen und grenzt über die Bahnlinie an bestehende Bauzonen an.

4.6.4 Nichtberücksichtigung Einzonungsgesuch Hundeschule

Auch die angrenzende Hundeschule stellte ein Gesuch um Einzonung. Die Einzonung der Umgebungsfläche ist ausgeschlossen (FFF) und selbst wenn das Gebäude eingezont werden könnte, stünde es immer noch vollständig im Waldabstand und könnte somit nicht erweitert werden. Dieses Gesuch wurde deshalb von der Gemeinde abgelehnt.



4.6.5 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 Greenride

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 und für Sport- und Freizeitanlagen 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) bereits eine Mindestdichte vorgeschrieben ist, wird diese im Zonenplan nicht mit einer Schraffur dargestellt.

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

| Parzelle Nr. mit Mindestdichte | Kulturland | Minimale GFZo |
|---|--|---------------|
| 207, 350, 494, 604, 877, 1040, 1250, 1591, 1661, 1680, 1877, 1988, 2138, 2245, 2634 | Kein Kulturland betroffen | 0.45 |
| 12, 371, 535, 700, 1041, 1131, 1151, 1157, 1158, 1159, 1258, 1540, 1562, 2459, 2460 | Kulturland (auf Teilflächen) betroffen | 0.5 |

Tab. 2 Mindestdichten auf Reserven und bei Einzonungen

Auf den folgenden Parzellen wird von der massgebenden Mindestdichte abgewichen:

| Reduzierte Mindestdichte | |
|--|--|
| <p>Parzelle Nr. 2712 / 799 Reserve Dorfzone in Grünenmatt Die Mindestdichte wird auf GFZo 0.3 reduziert. Dies aufgrund der schwierigen Grundstücksform, sowie der Lage im Ortsbildschutzperimeter.</p> | |
| <p>Verzicht auf Mindestdichte</p> <p>Parzelle Nr. 819 Aufgrund des hier querenden Gewässers mit Gewässerraum ist die bebaubare Grundstückfläche deutlich <math><1500\text{m}^2</math>, auf die Festlegung einer Mindestdichte wird verzichtet.</p> | |
| <p>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.</p> | |
| <p>Parzelle Nr. 1223 / 1364 Arbeitszonenreserve in Ramsei Verzicht auf die Festlegung einer Mindestdichte aufgrund des Waldabstands und des Gewässerraums. Eine Überbauung ist aufgrund des Waldabstands und Strassenabstands nur mit einer Ausnahme möglich.</p> | |

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 7 werden die Anpassungen und Aufhebungen beschrieben und begründet.

Mit Einzonungen und Umzonungen werden drei neue Zonen mit Planungspflicht geschaffen, in denen die Gestaltung und Überbauung durch den Gemeinderat gestützt auf noch zu vertiefende Planungen in Überbauungsordnungen festgelegt werden. 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.

4.8.1 ZPP 9 Schärhüsli Nord und ZPP 10 Schärhüsli Süd

Die grössten Einzonungen der Ortsplanungsrevision erfolgen auf den Parzellen 644 und 800. Sie werden auf das bestehende Siedlungsgebiet und aufeinander abgestimmt, werden aber in zwei Zonen mit Planungspflicht (ZPP) eingezont, die anschliessend in zwei Überbauungsordnungen (UeO) beplant werden.

Damit wird eine Siedlungslücke zwischen dem Hauptsiedlungsgebiet des Ortsteils Grünenmatt und dem Quartier um das Schärhüsli geschlossen (siehe Abb. 12, links). Eine mit den geplanten Einzonungsflächen vergleichbare Situation bietet die Bauzone am Tannerstutz, 200 m nordöstlich am gleichen Hang. Auch hier verbinden Gebäude entlang einer Strasse ein Quartier auf dem Plateau mit dem Siedlungsgebiet von Grünenmatt.

Die Einzonungsflächen liegen weder in regionalen noch kommunalen Landschaftsschutz- oder -schongebieten. Sie werden auch nicht durch eine Baugruppe oder ein ISOS geschützt. Die ÖV-Erschliessungsgüteklasse ist mit C/D sehr gut. Über die Lützelfühstrasse, die zwischen den beiden ZPP verläuft, ist die Strassenerschliessung ebenfalls sichergestellt.

Ein Richtprojekt zeigt auf, dass auf dieser Fläche auch mit einer ortstypischen Körnung der Gebäudekörper (siehe Abb. 12, rechts) eine hohe Dichte erreicht werden kann. Das Richtprojekt erreicht für die ZPP 9 eine GFZo von 0.86, für die ZPP 10 eine GFZo von 0.77. So kann die Einzonungsfläche optimal ausgenutzt werden. Die Abb. 13 illustriert, wie die Überbauung aussehen könnte. Es handelt sich hierbei um ein Richtprojekt, die tatsächliche Gestaltung wird erst mit der Überbauungsordnung verbindlich festgelegt. Die Abgrenzung der ZPP 9 umfasst den gesamten Hang, damit allenfalls notwendige Hangschutzmassnahmen innerhalb der ZPP realisiert werden können. Aus dem Richtprojekt übernommen werden die maximalen Höhenkoten für die Baukörper, diese gelten für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Damit wird sichergestellt, dass die Hangkante als Landschaftselement ablesbar bleibt und die darüberliegenden bestehenden Liegenschaften nicht unverhältnismässig von den neuen Bauten betroffen werden.

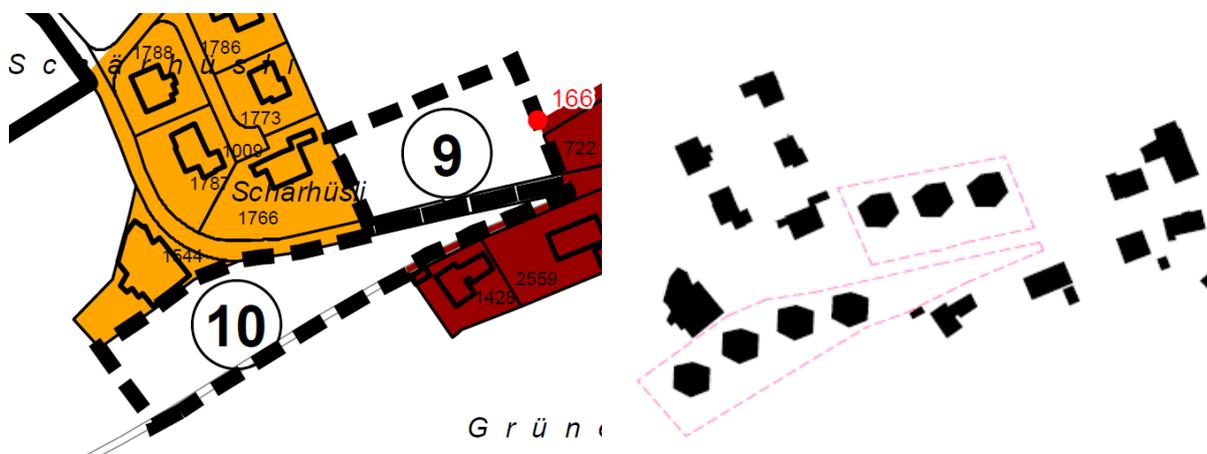


Abb. 12 ZPP 9 und ZPP 10 Schärhüsli

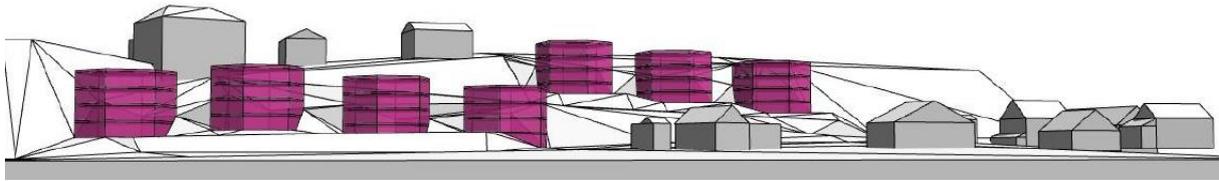


Abb. 13 Südansicht Richtprojekt ZPP 9 und ZPP 10

Die beiden ZPP liegen wegen der Gefahr von Hangrutschen gemäss rechtskräftiger Ortsplanung im gelben Gefahrengebiet. Mit der neuen Gefahrenkarte kommt der Hang allerdings ins blaue Gefahrengebiet. Diese Änderung ist Folge technischer Änderungen in der Bewertungsmethode, die tatsächliche Situation hat sich also nicht verändert.

Die Abteilung Naturgefahren hat in einer Stellungnahme bestätigt, dass nichts gegen die vorgeschlagenen Neueinzonung spricht, wenn die Bebauung auf die Hanglage Rücksicht nimmt und den Hang stabilisiert. Gemäss der Stellungnahme verschwindet die Hangmurengefahr, wenn der Hang überbaut wird, weil das Anrissgebiet von Hangmuren durch die Neubauten verbaut und damit eliminiert wird. Das gilt allerdings nur, wenn der Hang grösstenteils verbaut resp. stabilisiert wird. In der ZPP wird vorgeschrieben, dass zusammen mit der Überbauungsordnung ein detailliertes Gefahrgutachten erstellt wird, welches den Nachweis über die Eliminierung der Rutschgefahr erbringt und die dazu nötigen Hangsicherungsmassnahmen aufzeigt.

Durch eine derartige Bauweise kann die Gefahr laut Stellungnahme der Abteilung Naturgefahren des Kantons Bern entschärft werden. Das Risiko wird durch die Bebauung also nicht erhöht, sondern sogar gesenkt, da somit auch die Strasse nicht mehr von Rutschen gefährdet ist.

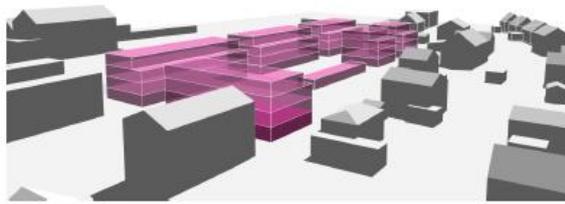
Weil die Einzonungsfläche Kulturland und blaues Gefahrengebiet betrifft, muss zwingend eine Prüfung von alternativen Standorten durchgeführt werden. Diese Alternativenprüfung und weitere Faktoren der Interessensabwägung werden im Anhang 8 erläutert. Weil die Gemeinde für die Schaffung von Arbeitszonen bereits FFF beanspruchen muss, hatte die Schonung bei der Umlegung der Wohnzone ein besonders hohes Gewicht.

4.8.2 ZPP 11 Dammweg

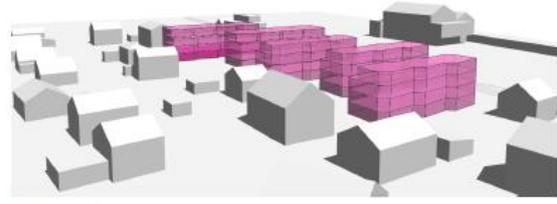
Die Parzellen Nrn. 1515, 1516 und 1517 mit je gut 1'000 m² sind noch unbebaut. Durch die längliche Form der einzelnen Parzellen ist eine optimale Überbauung aber erschwert. Die Erschliessung über die Wegparzelle Nr. 847 mit der engen, nur 3 m breiten Einfahrt ist heute nicht ideal. Auf der anderen Seite liegt die Parzelle Nr. 1701 mit dem eingeschossigen Kindergarten und viel Freiraum. 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 Fläche gemeinsam beplant wird. Zu diesem Zweck wurde eine erste Machbarkeitsstudie ausgearbeitet, welche die Grundlage für die neue ZPP 11 «Dammweg» bildet.

Die ZPP hat mit der Erschliessung eine Fläche von 6'121 m². Mit der ÖV-Erschliessungsgüteklasse D ist die ZPP gut erschlossen, die Erschliessung für den motorisierten Verkehr muss zusammen mit der Überbauung noch verbessert werden.

Eine Machbarkeitsstudie zeigt mit verschiedenen Varianten auf, dass in der ZPP eine Überbauung mit einer hohen Dichte bis zu GFZo 1.2 quartierverträglich möglich ist (siehe Abb. 14). In die Überbauung kann ein Doppelkindergarten integriert werden.



Ansicht West



Ansicht Süd

Abb. 14 Variantenstudium zur ZPP 11

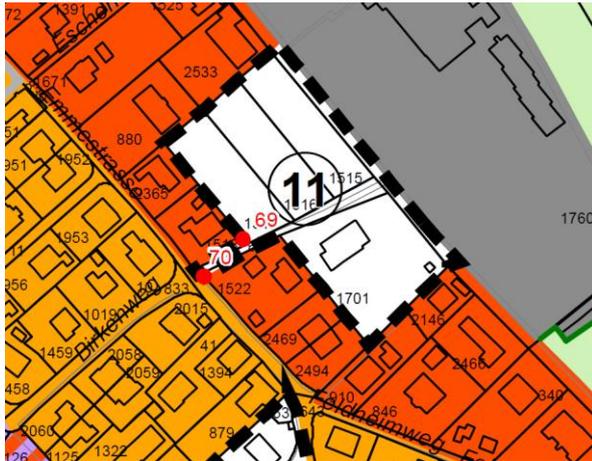


Abb. 15 Perimeter der ZPP 11

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. 16 ist eine Übersicht über die aufgehobenen, neuen und verbleibenden Ortsbildschutzperimeter ersichtlich.

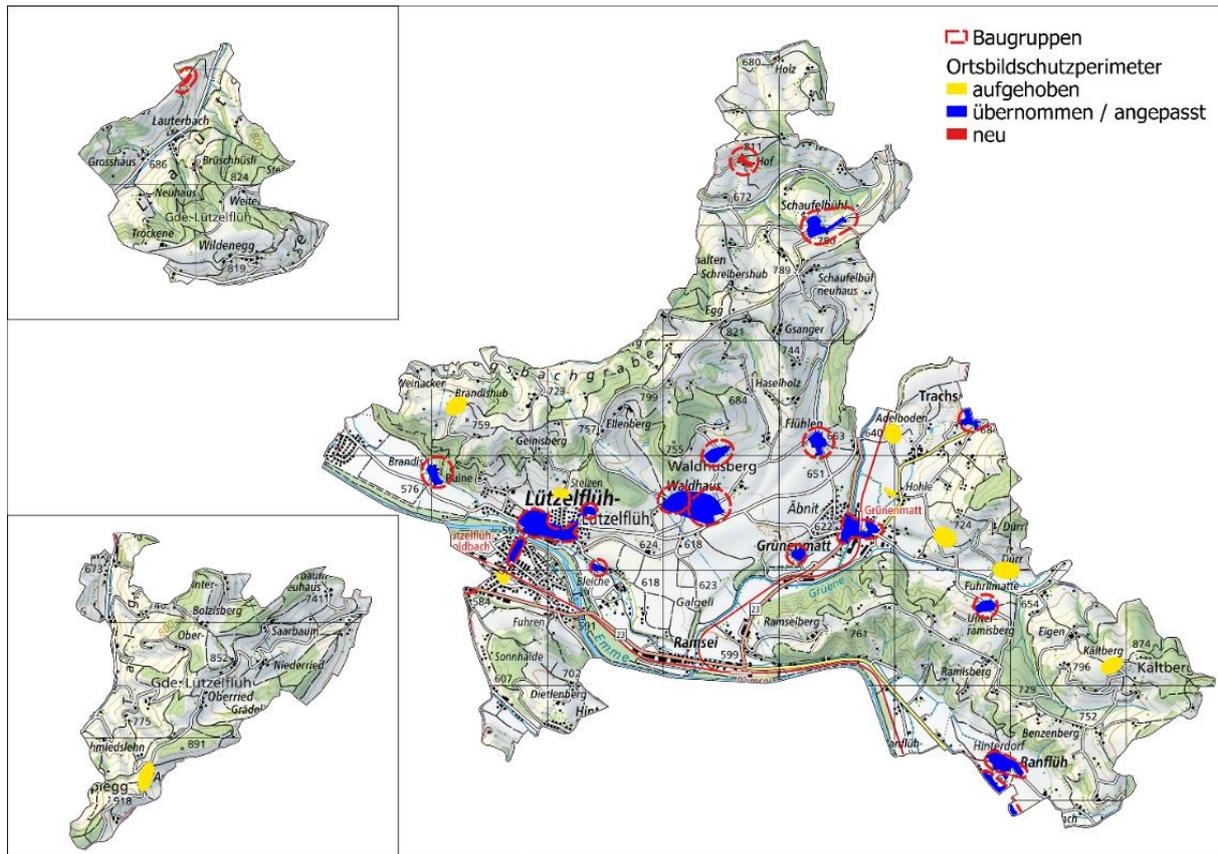


Abb. 16 Anpassung Ortsbildschutzperimeter

5 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 (Kapitel 12.5) aufgeführt und beschrieben.

5.1 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).

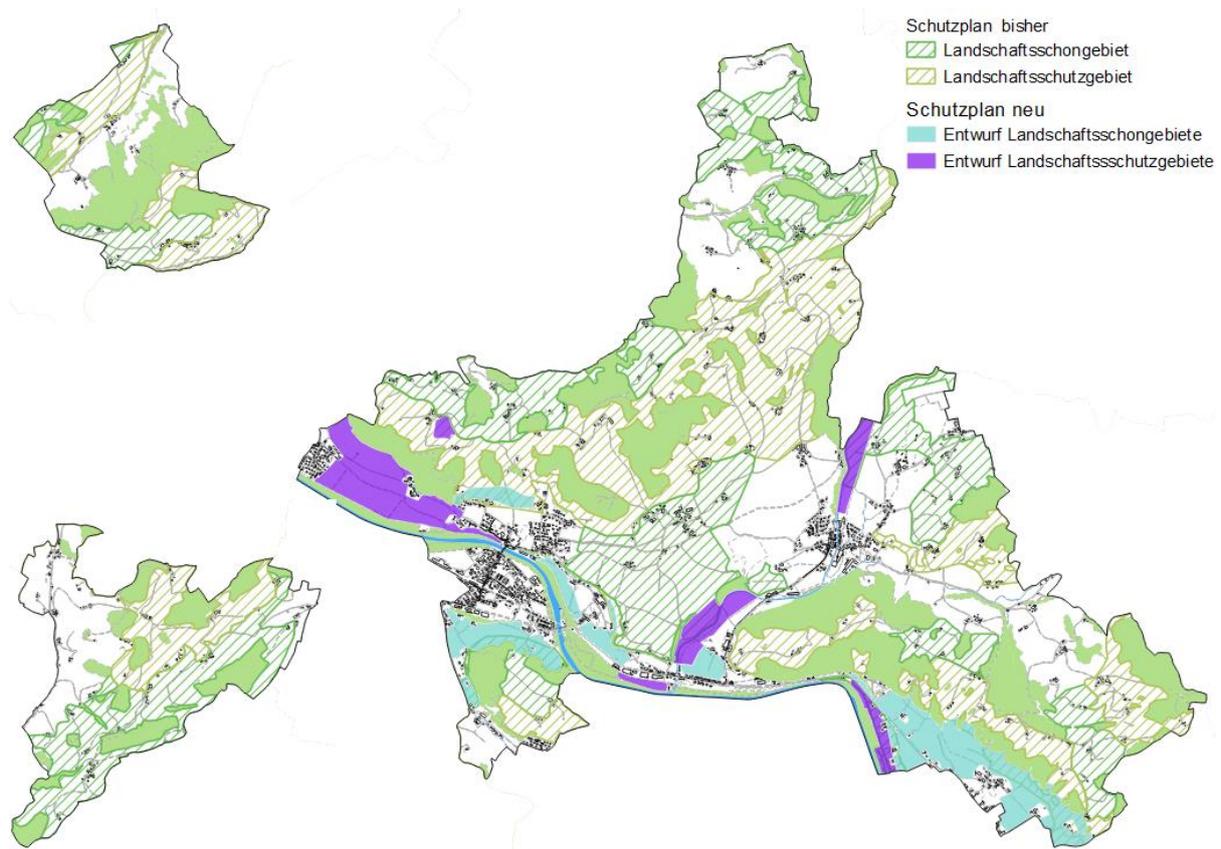


Abb. 17 Überblick Landschaftsschutzgebiete bisher und neu

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.
- Die bestehenden Gebäude werden aus den Schutzgebieten ausgeschnitten. Den aktiven Landwirtschaftsbetrieben wird dabei nach Möglichkeit ein zweckmässiger Entwicklungsbereich für bauliche Erweiterungen ermöglicht.
- 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 Landschaftsschutz- und -schongebieten bleiben unverändert.

5.2 Kulturobjekte

Archäologische Schutzgebiete: Die archäologischen Schutzgebiete aus dem bestehenden Schutzplan werden gemäss den Angaben des archäologischen Dienstes des Kantons aktualisiert, die Festlegung ist zusammen mit der Bestimmung im Baureglement grundeigentümergebunden. 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 Schmidleer (Burg)

- 461.004 Münneberg (Erdburg)
- 461.005 Ginsberg (Burg)
- 461.006 Chälperg
- 461.007 Kirche Lützelflüh

Historische Verkehrswege: Weiter werden die Abschnitte von historischen Verkehrswegen mit Substanz und mit viel Substanz im Zonenplan Landschaft grundeigentümergebunden 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 grundeigentümergebunden aufgenommen.

Bauinventar: Das kantonale Bauinventar (schützenswerte Objekte, erhaltenswerte Objekte, Baugruppen) wird im Zonenplan Landschaft nicht grundeigentümergebunden 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.

5.3 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 39 Bäume, welche im neuen Schutzplan aus landschaftsästhetischen Gründen unter Schutz gestellt werden.

Hecken, Feld- und Ufergehölze: 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-, Feld- 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.

6 Zonenplan Naturgefahren

Die Gefahrenkarte wurde parallel zur Ortsplanungsrevision 2020+ in einem separaten Projekt überprüft und überarbeitet. Die resultierenden Gefahrengebiete werden im neuen Zonenplan Naturgefahren grundeigentümerverbindlich 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. 18 wird das bisherige Gefahrengebiet gestrichelt dargestellt, das Neue als Fläche. Die Gebäude befinden sich ausserhalb der Bauzone.

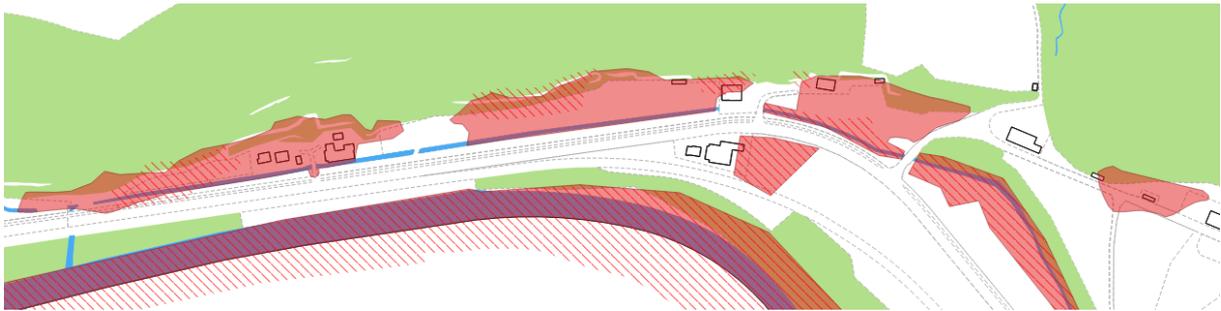


Abb. 18 Änderung rotes Gefahrengebiet in Wannenfloh

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. 19 wird das bisherige Gefahrengebiet gestrichelt dargestellt, das neue als Fläche.

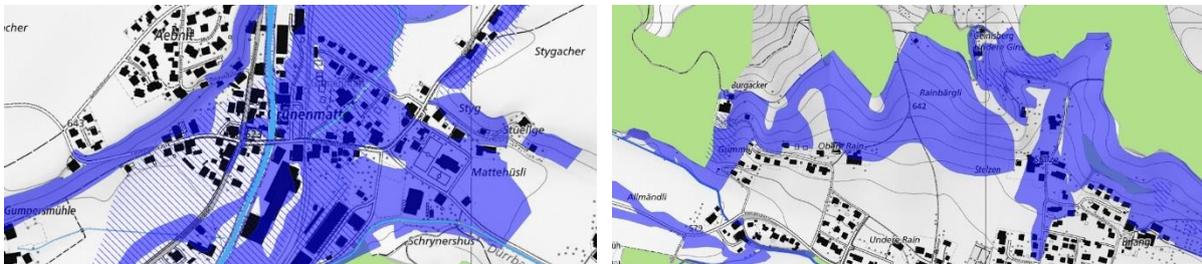


Abb. 19 Änderung blaues Gefahrengebiet in Grünenmatt und im Oberdorf

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

- Das neue blaue Gefahrengebiet am Hang in Grünenmatt betrifft auch die Einzonungsflächen. 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 Gefahrengebiet 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 5 in Kap. 12.5.5 erläutert.

7 Zonenplan Gewässerraum

Im Zusammenhang mit Gewässerunterhaltsarbeiten wurde festgestellt, dass rechtsgültigen «Zonenplan Gewässerraum – Teil Süd» das Trachselgräbli 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 Verlauf wird symmetrisch zum tatsächlichen Verlauf des Gewässers mit 11m festgelegt.

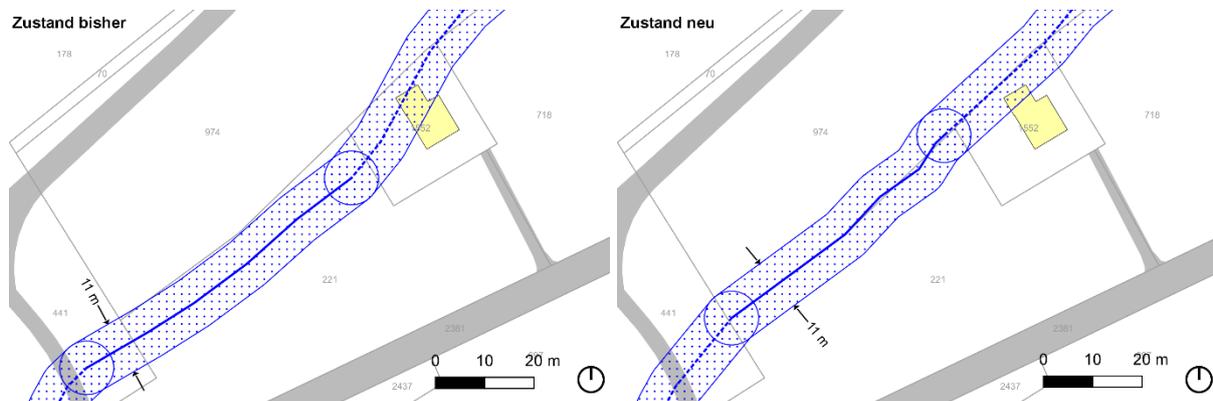


Abb. 20 Änderung Zonenplan Gewässerraum

8 Baureglement

8.1 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 überprüft, der formelle Aufbau ändert sich aber nicht. Die Änderungen sind im Baureglement farblich (~~Streichungen in rot~~/ Ergänzungen in blau) kenntlich gemacht. Gegenstand des Beschlusses der Gemeindeversammlung ist aber das gesamte Reglement. Änderungen an den Anhängen zum Baureglement sind zur besseren Lesbarkeit nicht farblich gekennzeichnet.

8.2 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 $F_h + 5m$ festgelegt, womit auch bei Gebäuden, welche die F_h voll ausschöpfen, ein angemessener Dachausbau möglich wird.</p> |
| Festlegung von Mindestdichten | <p>Vgl. dazu Erläuterungen im Kapitel 4.6.2.</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. 60m 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 12.7.1. |
| 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. |
| Vorschriften zu ZPP | Vgl. dazu die Erläuterungen in den Kapiteln 4.8. |
| Streichung Fassadengestaltung | Der separate Artikel zur Fassadengestaltung wird gestrichen. Die Fassadengestaltung ist ein Teil der Gesamtwirkung von Gebäuden und wird anhand des Gestaltungsgrundsatzes und der Beurteilungskriterien im Baureglement geprüft. |
| 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. |
| Vorschriften zu Landschafts- und schongebieten | Vgl. dazu Erläuterungen im Kapitel 5.1. |

9 Richtplan Fusswegnetz

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 Fusswegnetz 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.

10 Weitere Themen

10.1 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 in Absprache mit den betroffenen Grundeigentümern festgelegt und vertraglich oder im Baureglement verankert. Dieser Schritt erfolgt erst nach der kantonalen Vorprüfung der Planung.

10.2 Erschliessungsprogramm

Das Erschliessungsprogramm wird vor der öffentlichen Auflage der Planung ergänzt, damit die Bevölkerung über die erwarteten Kosten (resp. deren Übertragung auf die profitierenden Grundeigentümer) in den neuen Planungsgebieten informiert wird.

11 Verfahren

11.1 Allgemein

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

11.2 Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung findet vom 6.01.2022 – 11.02.22 statt. Am 19. Februar 2022 findet eine öffentliche Informationsveranstaltung zur Ortsplanungsrevision statt.

11.3 Vorprüfung

folgt

11.4 Auflage, Einsprachen und Beschluss

folgt

11.5 Genehmigung

folgt

12 Anhang

12.1 Anhang 1: Liste der Bauzonenreserven

Die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Bauzonenreserven bilden den Ausgangszustand ab und sind noch nicht durch den Kanton geprüft. Einzelne Parzellen sind in der Zwischenzeit überbaut worden, einige werden mit der Ortsplanung ausgezont. Die neuen Reserven auf Einzonungsflächen sind noch nicht erfasst. Die Liste wird für die kantonale Vorprüfung 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 |
|------------------|--------------------------|--------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|
| 2677 | | 0 | Dorfzone 2 | Kernzone ländlich | 463 | nicht geprüft |
| 2679 | | 0 | Dorfzone 2 | Kernzone ländlich | 496 | nicht geprüft |
| 2680 | | 0 | Dorfzone 2 | Kernzone ländlich | 541 | nicht geprüft |
| 2676 | | 0 | Dorfzone 2 | Kernzone ländlich | 771 | nicht geprüft |
| 2554 | | 0 | Dorfzone 2 | Kernzone ländlich | 1 379 | nicht geprüft |
| 494 | | 0 | Dorfzone 2 | Kernzone ländlich | 1 893 | nicht geprüft |
| 2528 | | 0 | Dorfzone 2 | Kernzone ländlich | 761 | nicht geprüft |
| 217 | | 0 | Dorfzone 2 | Kernzone ländlich | 1 128 | nicht geprüft |
| 2551 | | 0 | Dorfzone 2 | Kernzone ländlich | 1 224 | nicht geprüft |
| 1289 neu 2712 | | 0 | Dorfzone 2 | Kernzone ländlich | 1 709 | nicht geprüft |
| 1761 | | 0 | Kernzone 3 | Kernzone ländlich | 471 | nicht geprüft |
| 2645 | | 0 | Wohn- und Gewerbezone 2 | Mischzone, 2 Geschosse | 644 | nicht geprüft |
| 1132 | | 0 | Wohn- und Gewerbezone 2 | Mischzone, 2 Geschosse | 3 073 | nicht geprüft |
| 242 | | 0 | Wohn- und Gewerbezone 2 | Mischzone, 2 Geschosse | 3 478 | nicht geprüft |
| 1261 | | 0 | Wohn- und Gewerbezone 2 | Mischzone, 2 Geschosse | 2 365 | nicht geprüft |
| 168 | | 0 | Wohn- und Gewerbezone 2 | Mischzone, 2 Geschosse | 2 166 | nicht geprüft |
| 1364 b | | 0 | Wohn- und Gewerbezone 2 | Mischzone, 2 Geschosse | 1 805 | nicht geprüft |
| 1680 | | 0 | Wohn- und Gewerbezone 2 | Mischzone, 2 Geschosse | 2 282 | nicht geprüft |
| 1641 b | | 0 | Wohn- und Gewerbezone 2 | Mischzone, 2 Geschosse | 1 357 | nicht geprüft |
| 247 a (neu 2695) | | 0 | Wohn- und Gewerbezone 2 | Mischzone, 2 Geschosse | 1 200 | nicht geprüft |
| 207 | | 0 | Wohn- und Gewerbezone 2 | Mischzone, 2 Geschosse | 3 086 | nicht geprüft |
| 515 | | 0 | Wohn- und Gewerbezone 2 | Mischzone, 2 Geschosse | 518 | nicht geprüft |
| 1235 a | | 0 | Wohn- und Gewerbezone 2 | Mischzone, 2 Geschosse | 830 | nicht geprüft |
| 877 b | | 0 | Wohn- und Gewerbezone 2 | Mischzone, 2 Geschosse | 2 084 | nicht geprüft |
| 43 | | 0 | Wohn- und Gewerbezone 2 | Mischzone, 2 Geschosse | 6 653 | nicht geprüft |
| 604 | | 0 | Wohn- und Gewerbezone 2 | Mischzone, 2 Geschosse | 1 935 | nicht geprüft |
| 1040 | | 0 | Wohn- und Gewerbezone 3 | Mischzone, 3 Geschosse | 1 802 | nicht geprüft |
| 1591 | | 0 | Wohn- und Gewerbezone 3 | Mischzone, 3 Geschosse | 1 035 | nicht geprüft |
| 2636 | | 0 | Wohnzone 2 | Wohnzone, 2 Geschosse | 5 633 | nicht geprüft |
| 1516 | | 0 | Wohnzone 2 | Wohnzone, 2 Geschosse | 1 065 | nicht geprüft |
| 1517 | | 0 | Wohnzone 2 | Wohnzone, 2 Geschosse | 1 095 | nicht geprüft |
| 1843 | | 0 | Wohnzone 2 | Wohnzone, 2 Geschosse | 619 | nicht geprüft |
| 1668 | | 0 | Wohnzone 2 | Wohnzone, 2 Geschosse | 1 508 | nicht geprüft |
| 1515 | | 0 | Wohnzone 2 | Wohnzone, 2 Geschosse | 1 078 | nicht geprüft |

| | | | | | |
|---|---|------------|-----------------------|---------------|---------------|
| 1813 | 0 | Wohnzone 2 | Wohnzone, 2 Geschosse | 473 | nicht geprüft |
| 2406 | 0 | Wohnzone 2 | Wohnzone, 2 Geschosse | 557 | nicht geprüft |
| 2402 | 0 | Wohnzone 2 | Wohnzone, 2 Geschosse | 860 | nicht geprüft |
| 164 | 0 | Wohnzone 2 | Wohnzone, 2 Geschosse | 374 | nicht geprüft |
| 2139 | 0 | Wohnzone 2 | Wohnzone, 2 Geschosse | 418 | nicht geprüft |
| 1663 | 0 | Wohnzone 2 | Wohnzone, 2 Geschosse | 327 | nicht geprüft |
| 1656 b | 0 | Wohnzone 2 | Wohnzone, 2 Geschosse | 1 223 | nicht geprüft |
| 31 | 0 | Wohnzone 2 | Wohnzone, 2 Geschosse | 2 366 | nicht geprüft |
| 2611 | 0 | Wohnzone 2 | Wohnzone, 2 Geschosse | 877 | nicht geprüft |
| 2652 | 0 | Wohnzone 2 | Wohnzone, 2 Geschosse | 982 | nicht geprüft |
| 1834 | 0 | Wohnzone 2 | Wohnzone, 2 Geschosse | 1 089 | nicht geprüft |
| 1250 | 0 | Wohnzone 2 | Wohnzone, 2 Geschosse | 450 | nicht geprüft |
| 2045 | 0 | Wohnzone 2 | Wohnzone, 2 Geschosse | 1 057 | nicht geprüft |
| 2404 | 0 | Wohnzone 2 | Wohnzone, 2 Geschosse | 746 | nicht geprüft |
| 2192 | 0 | Wohnzone 3 | Wohnzone, 3 Geschosse | 212 | nicht geprüft |
| 2191 | 0 | Wohnzone 3 | Wohnzone, 3 Geschosse | 212 | nicht geprüft |
| 1661 | 0 | Wohnzone 3 | Wohnzone, 3 Geschosse | 1 552 | nicht geprüft |
| 2189 | 0 | Wohnzone 3 | Wohnzone, 3 Geschosse | 212 | nicht geprüft |
| 2190 | 0 | Wohnzone 3 | Wohnzone, 3 Geschosse | 212 | nicht geprüft |
| 166 a | 0 | Wohnzone 3 | Wohnzone, 3 Geschosse | 416 | nicht geprüft |
| 2193 | 0 | Wohnzone 3 | Wohnzone, 3 Geschosse | 212 | nicht geprüft |
| Total unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in rechtskräftiger Nutzungsplanung | | | | 72 978 | |

Bestehende unüberbaute Arbeitszonen (AHOP Kap. 3.1)**Überprüfte und ergänzte unüberbaute Arbeitszonen (AHOP Kap. 3.1, Schritte 1-3)**

| Grundstück-Nr. | Zusatz zu Grundstück-Nr. | Grundbuch-kreis-Nr. | Zonenbezeichnung lokal | Zonenbezeichnung kantonal | anrechenbare Fläche in m ² | Prüfung AGR |
|----------------|--------------------------|---------------------|------------------------|---------------------------|---------------------------------------|---------------|
| 1988 a | | 0 | Arbeitszone a | Arbeitszone | 2 768 | nicht geprüft |
| 1159 | | 0 | Arbeitszone a | Arbeitszone | 1 380 | nicht geprüft |
| 1151 | | 0 | Arbeitszone a | Arbeitszone | 1 558 | nicht geprüft |
| 2634 | | 0 | Arbeitszone a | Arbeitszone | 3 530 | nicht geprüft |
| 1258 | | 0 | Arbeitszone a | Arbeitszone | 1 021 | nicht geprüft |
| 699 | | 0 | Arbeitszone b | Arbeitszone | 4 808 | nicht geprüft |
| 1328 | | 0 | Arbeitszone b | Arbeitszone | 818 | nicht geprüft |
| 1258 | | 0 | Arbeitszone d | Arbeitszone | 344 | nicht geprüft |

Total unüberbaute Arbeitszonen in rechtskräftiger Nutzungsplanung**16 228**

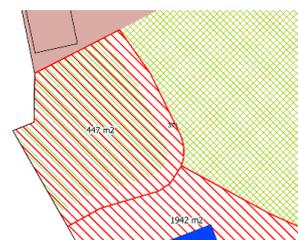
Tab. 4 Ausgangslage Nutzungsreserven

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

12.2.1 Einzonungen von unüberbautem Gebiet

Die grossflächigen Einzonungen sind in Kap. 4.8.1 und Kap. 4.3 erläutert. Nachfolgend die weiteren, kleineren Einzonungen von unüberbautem Gebiet.

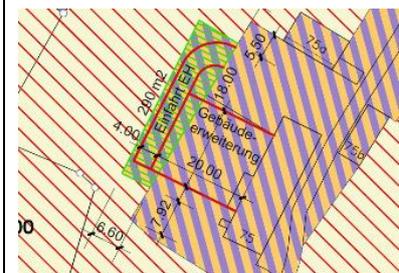
Die Siedlungslücke zwischen dem weitgehend überbauten Teil der Parzelle Nr. 371 und der bestehenden Dorfzone ist landwirtschaftlich kaum nutzbar, bietet aber mit 447 m² Platz für eine neue Hauptbaute. Die Fläche gilt heute als Kulturland, aber nicht FFF. Die minimale GFZo von 0.5 wird auf der unüberbauten 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. Für die wachsende Parkplatzproblematik wurde mit der geplanten Einstellhalle eine platzsparende Lösung gefunden. Der geplante Erweiterungsbau ist ans bestehende Gebäude angeordnet und kann grösstenteils im weitgehend überbauten Gebiet realisiert werden. Allerdings passt die Einfahrt für die Einstellhalle nicht mehr in den weitgehend überbauten Teil der Parzelle. Dafür werden FFF in geringfügigem Ausmass (290 m²) beansprucht.



Die mit der Baulandverschiebung auf Parzelle Nr. 350 geplante Auszonung kann nur rund die Hälfte der geplanten Einzonung kompensieren. Die verbleibenden 397 m² werden mit weiteren Auszonungen kompensiert.

Die Fläche ist gilt heute nicht als Kulturland, es wird eine minimale GFZo von 0.45 festgelegt.

Die Fläche liegt ausserhalb der ÖV-Erschliessungsgüteklassen, grenzt aber an die EGK D. Da aber nur 80% der Ein- und Umzonungen von Nicht-Kulturland mit dem ÖV erschlossen sein müssen, stellt dies kein Einzonungshindernis dar. Der Nachweis zur Einhaltung dieser 80/20-Regel findet sich in Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**



12.2.2 Einzonung weitgehend überbaute Gebiete

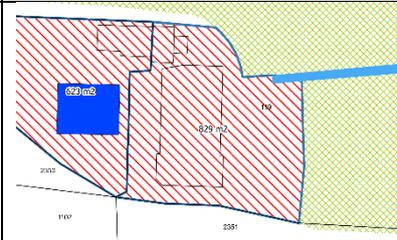
Parzelle Nr. 1333 wird in die angrenzende Mischzone WG2 eingezont.



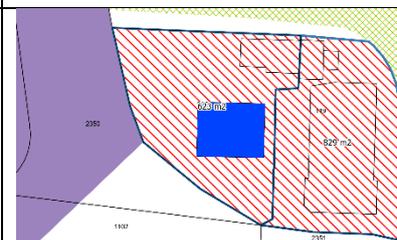
Parzelle Nr. 967 wird in die angrenzende Mischzone WG2 einzont. Die Einzonung beschränkt sich dabei auf den Parzellenteil mit bestehenden Gebäuden und Anlagen.



Parzelle Nr. 119 wird in die angrenzende Mischzone WG3 einzont. Bei einem allfälligen Ausbau ist der Gewässerraum zu beachten.



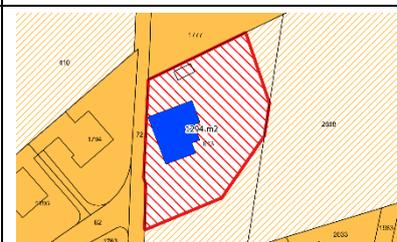
Parzelle Nr. 1467 wird in die angrenzende Mischzone WG3 einzont.



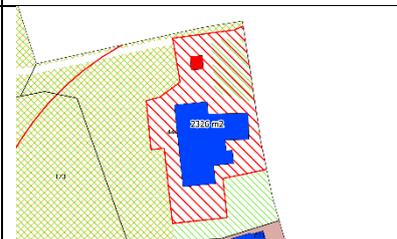
Parzelle Nr. 1627 wird in die angrenzende Dorfzone D2 einzont.



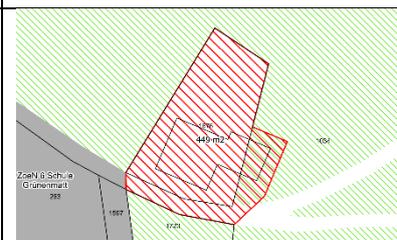
Parzelle Nr. 613 wird in die angrenzende Wohnzone W2 einzont. Die Einzonung beschränkt sich auf den Parzellenteil mit bestehenden Bauten, so dass keine FFF tangiert werden.



Die Parzelle Nr. 444 wird in die angrenzende Dorfzone D2 einzont. Die Einzonung beschränkt sich auf den Parzellenteil mit bestehenden Bauten. Die Einzonung grenzt auch an das Siedlungsgebiet der Gemeinde Trachselwald.



Parzelle Nr. 1676 und der überbaute Teil der Parzelle Nr. 1034 wird in die Dorfzone D2 einzont. Das Grundstück grenzt an die ZöN 8 Schule Grünenmatt.



Der überbaute Teil der Parzelle Nr. 2245 wird in die Dorfzone D2 eingezont. Der noch unüberbaute Teil wird in Kap. 12.2.1 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.



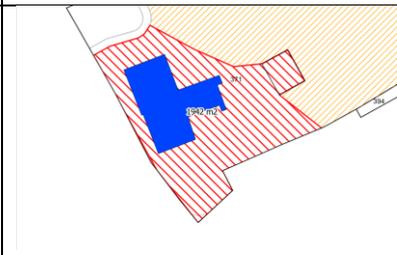
Der überbaute Teil der Parzelle Nr. 535 wird in die Mischzone WG2 eingezont. Der noch unüberbaute Teil wird in Kap. 12.2.1 als ordentliche Einzonung behandelt.



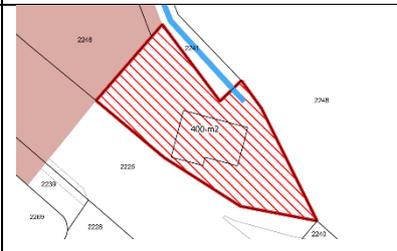
Diese beiden bestehenden Gebäude auf Parzelle Nr. 974 werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Die Abgrenzung wird so gewählt, dass kein Kulturland beansprucht wird. Die Fläche liegt neu im blauen Gefahrengebiet (Hangmuren).



Der überbaute Teil der Parzelle Nr. 2245 wird in die nahe Dorfzone D2 eingezont. Der nördlich angrenzende unbebaute Teil der Parzelle wird in Kapitel 12.2.1 als ordentliche Einzonung behandelt.



Parzelle Nr. 2227 wird in die Dorfzone D2 eingezont. Die Parzelle mit dem bestehenden Schützenhaus kann so in Zukunft flexibler genutzt werden.

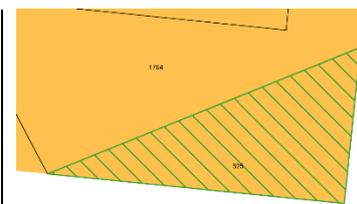


12.2.3 Auszonungen

Die grossflächige Auszonung auf Parzelle 2636 wird in Kap. 4.1 beschrieben. Zudem werden die folgenden weiteren Auszonungen vorgesehen.

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

Die Fläche wird nicht als Kompensationsfläche für Einzonungen angerechnet.



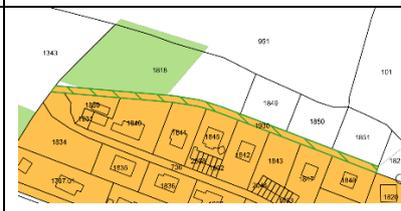
Die Parzelle 601 mit 2061 m² ist wegen der Gewässerräume und anderer Abstände nicht effizient überbaubar und wird darum auszoniert.

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 auszoniert.

Die Fläche wird nicht als Kompensationsfläche für Einzonungen angerechnet.



12.2.4 Aufzonungen

In Wohn-, Misch- und Kernzonen

Die Aufzonung 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. Damit entsteht langfristig ein gestufter Übergang von den 2-geschossigen zu den max. 4-geschossigen Bauten in der ZPP Dammweg.

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

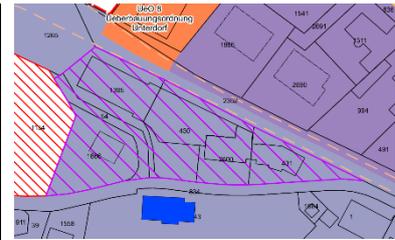


Die Aufzonungen von W2 zu W3 führt mit den teilweise grossen Parzellen zu einem grossen zusätzlichen Nutzungspotential.

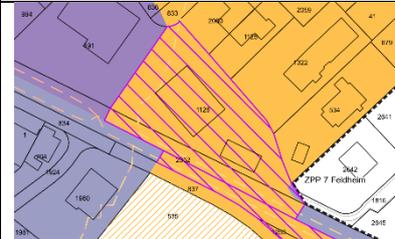


In diesem Areal gibt es ein bestehendes sehr langes Gebäude mit einem siloartigen Aufbau.

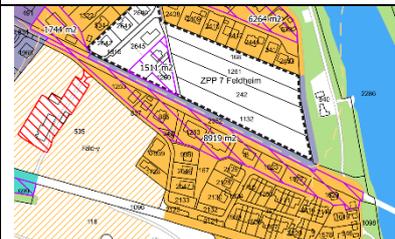
Durch die Bahnlinie führt die Aufzoning zu geringen Auswirkungen auf die nördlich gelegenen Parzellen.



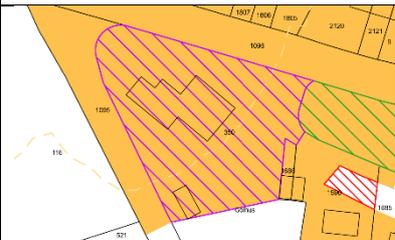
Neben der Aufzoning von 2 auf 3 Geschosse wird die Parzelle Nr. 1126 neu der Mischzone zugewiesen. Der bestehende Bau ist bereits 3-geschossig, könnte neu aber z.B. mit einer Attika ergänzt werden.



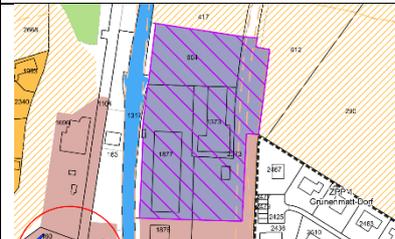
Südlich der Bahnlinie wird die erste Bautiefe, wo durch die Orientierung der bestehenden Gebäude keine erheblichen Auswirkungen auf Nachbargrundstücke zu erwarten sind und grössere Parzellen eine zusätzliche Nutzung ermöglichen.



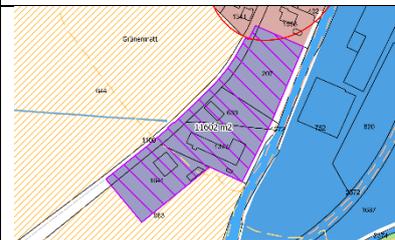
Die Aufzoning von W2 zu W3 sowie die Baulandverschiebung und die kleinflächige zusätzliche Einzoning ermöglichen auf der Parzelle Nr. 350 eine deutlich bessere Nutzung.



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.

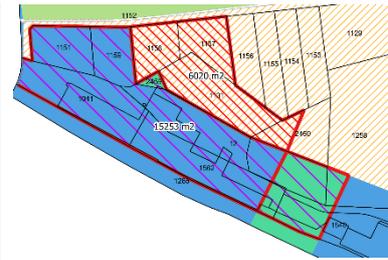


Durch den Gewässerraum sind diese Parzellen stark eingeschränkt, mit der Aufzoning können zumindest die bebaubaren Bereiche gut genutzt werden. Mit der neuen Gefahrenkarte ist ein Teil der Fläche vom blauen Gefahrenggebiet neu ins gelbe entschärft worden. Ein weiterer Teil ist neu gar nicht mehr im Gefahrenggebiet.



In Arbeitszonen

Der grosse Teil des Kentaurareals, der heute in der Arbeitszone Aa mit einer maximalen Gesamthöhe von 22 m liegt, wird in die neue Arbeitszone Af (max. 30 m) aufgezont. Der heute zwischen zwei Arbeitszonen Aa liegende Bereich wird von der Arbeitszone Ad (max. 10 m) zur Arbeitszone Aa (max. 22 m) aufgezont. Die Erweiterungsfläche wird ebenfalls in die Arbeitszone Aa eingezont. So entsteht auf beiden Seiten ein stufenweiser Übergang von 22 m auf 30 m Gesamthöhe.



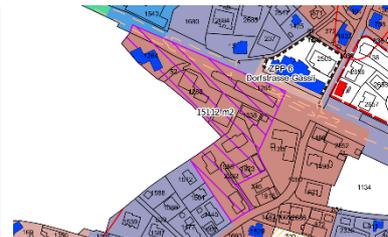
Das Areal südlich der Emmentalstrasse wird von der Arbeitszone Ab (max. 16 m) in die Arbeitszone Aa (max. 22 m) aufgezont. Der östliche Teil ist schmal und ein grosser Teil der Fläche liegt im Waldabstand. Der Rest soll möglichst gut genutzt werden können.



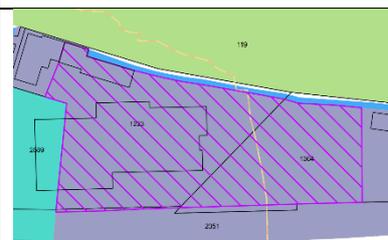
Die Neueinzonung nördlich der Emmentalstrasse wird in die Arbeitszone Ab eingezont. Dadurch entsteht ein stufiger Übergang von den angrenzenden Mischzonen über die Arbeitszone Ab zur Arbeitszone Aa.

12.2.5 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.



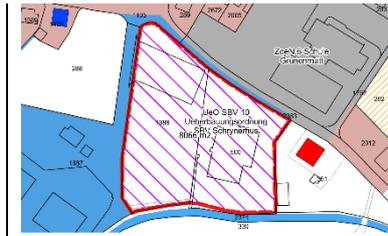
Im Ortsteil Ramsei wird auf den Parzellen Nr. 1364 und 1223 eine Fläche von 4'874 m² von der Mischzone WG2 in die angrenzende Arbeitszone Ab umgezont. Für den auf dieser Fläche bestehenden Betrieb, der heute in zwei Zonen liegt, ist eine Umzonung in eine reine Arbeitszone sinnvoll. Damit kann der Standort 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 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.



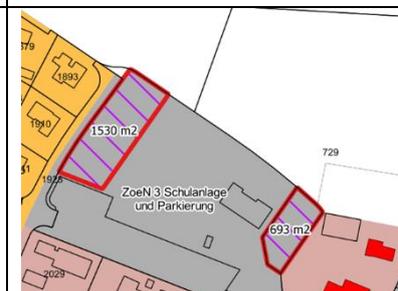
Die UeO SBV 10 Schrynerhus wird aufgehoben (siehe Anhang 7). Die Fläche wird in die Arbeitszone Ac umgezont. Die Baulandreserve im Westen des Areals liegt neu im blauen Gefahrengebiet.



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 4.8.2 erläutert.



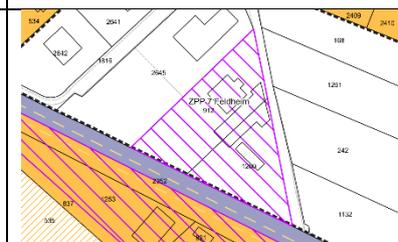
Teilflächen der ZÖN 3 werden in die W2 resp. in die Dorfzone umgezont. Die Detaillierten Erläuterungen finden sich in Kap. 4.6.1. Diese Umzonungen fliessen in die Umzonungsbilanz ein.



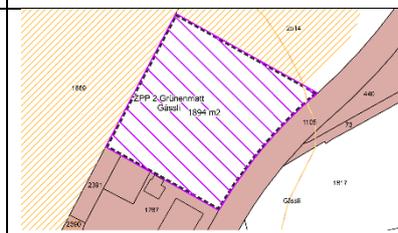
Die Parzelle Nr. 1591 liegt heute teilweise in der Arbeitszone und teilweise in der Mischzone. Mit der Umzonung der Mischzone in eine Arbeitszone wird dem Betrieb die nötige Erweiterungsfläche langfristig gesichert. Das Quartier ist heute stark von der Arbeitsnutzung geprägt und eine Weiterentwicklung 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.



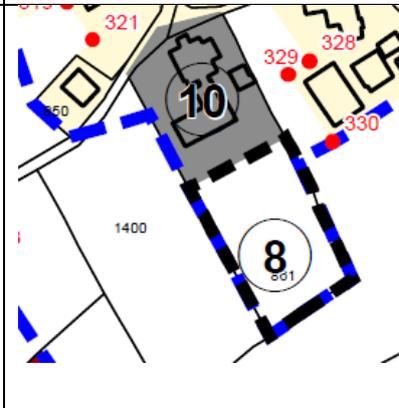
Die ZPP 2 wird in die Regelbauzone D2 überführt. Ein laufendes Bauvorhaben entspricht auch den Zonenvorgaben der Dorfzone D2. Die ZPP erfüllt nach der Realisierung keinen Zweck mehr.



Der Perimeter der UeO 8 wird geringfügig angepasst. Der Spielplatz wird zur Grünzone, ein Teil der Erschliessung der angrenzenden Wohnzone W3 zugewiesen (siehe Anhang 7 und Anpassung UeO Unterdorf)



Die ZPP8 Dändlikerhaus wird verkleinert. Nur der unbebaute Teil verbleibt in der ZPP 8, während der bebaute Teil in eine neue ZöN 10 «Dändlikerhaus» überführt wird. Der Nordteil ist realisiert und bei den nötigen Anpassungen wird die kantonale Denkmalpflege eng in den Planungsprozess eingebunden.

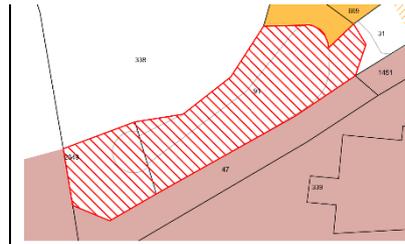


Die Parzelle Nr. 1661 wurde bereits in einer vorangehenden Zonenplanänderung von der UeO 9 Zollhausmatte in die Wohnzone W2 umgezont. Die Zonenplanänderung wurde am 27.04.2020 genehmigt. Die Änderung wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision im Zonenplan und im ÖREB nachvollzogen.

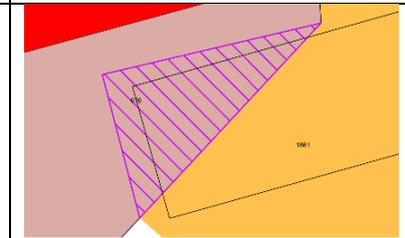


12.2.7 Planbereinigungen

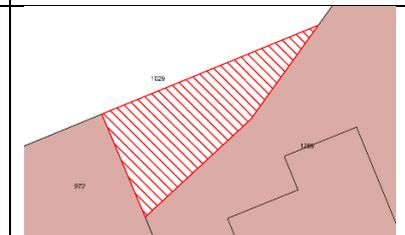
Einzonung bestehende Erschliessung in die Bauzone



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



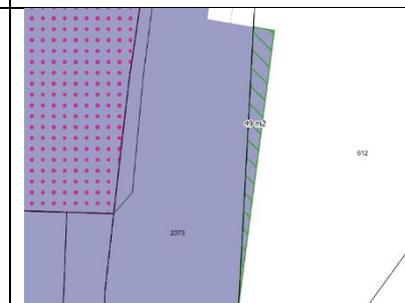
Die Fläche ist teilweise überbaut, sie wird der Wohnzone W2 zugewiesen.



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



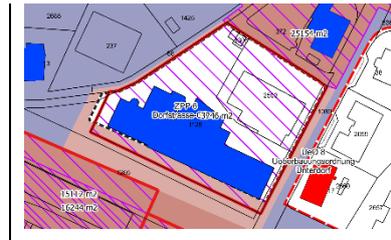
Die bereits erfolgte Anpassung der Parzellengrenze zwischen den Parzellen Nrn. 2373 und 612 wird mit der Auszonung von 49 m² auch im Zonenplan nachvollzogen.



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



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



12.2.8 Ein- und Umzonungsbilanz

Auszonungen von WMK-Zonen

| Parzelle Nr. | Fläche | Anrechenbar | Bemerkung |
|--------------|---------------------|---------------------------|--|
| 2636 | 5638 m ² | 5638 m ² | |
| 1930 | 836 m ² | – | nicht anrechenbar, da nicht selbständig überbaubar |
| 601 | 2061 m ² | 2061 m ² | |
| 350 | 443 m ² | 443 m ² | |
| Summe | | 8142 m² | |

Einzonungen von WMK-Zonen

| Parzelle Nr. | Fläche | Bemerkung |
|--------------|---------------------------|---|
| 2245 | 444 m ² | |
| 535 | 291 m ² | |
| 371 | 447 m ² | |
| 800 | 2217 m ² | |
| 644 | 3091 m ² | |
| 350 | 840 m ² | Keine EGK. Für 80:20-Regel siehe Tab. 7 |
| Summe | 7330 m² | |

Umzonungen aus WMK-Zonen

| Parzelle Nr. | Fläche | Anrechenbar | Bemerkung |
|--------------------------|---------------------|---------------------------|--|
| 1364 und 1223, WG2 in Ab | 4874 m ² | 4874 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 | | 6061 m² | |

Umzonungen in WMK-Zonen

| Parzelle Nr. | Fläche | Bemerkung |
|-----------------------|---------------------------|---|
| 2638, ZÖN in Dorfzone | 693 m ² | |
| 2138, ZÖN in Wohnzone | 1530 m ² | Teilweise keine EGK. Für 80:20-Regel siehe Tab. 7 |
| Summe | 2223 m² | |

| Einzonungsbilanz | Fläche | Umzonungsbilanz | Fläche |
|------------------|--------------------------|------------------|---------------------------|
| Auszonungen | 8142 m ² | Aus WMK | 6061 m ² |
| Einzonungen | 7330 m ² | In WMK | 2223 m ² |
| Differenz | 812 m² | Differenz | 3838 m² |

Tab. 5 Übersicht Ein- und Umzonungen

12.3 Anhang 3: Analysepläne zu den Weilerzonen

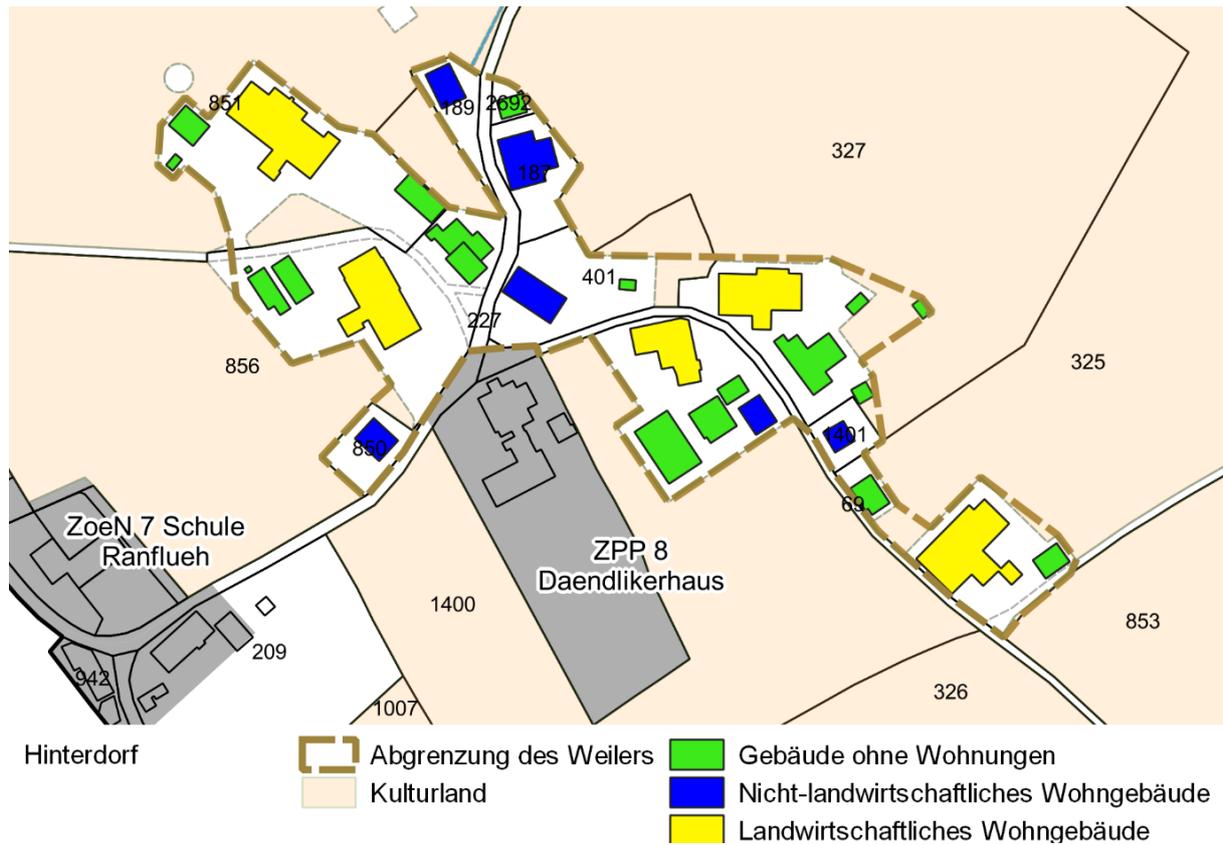


Abb. 21 Analyse Weiler «Hinterdorf»

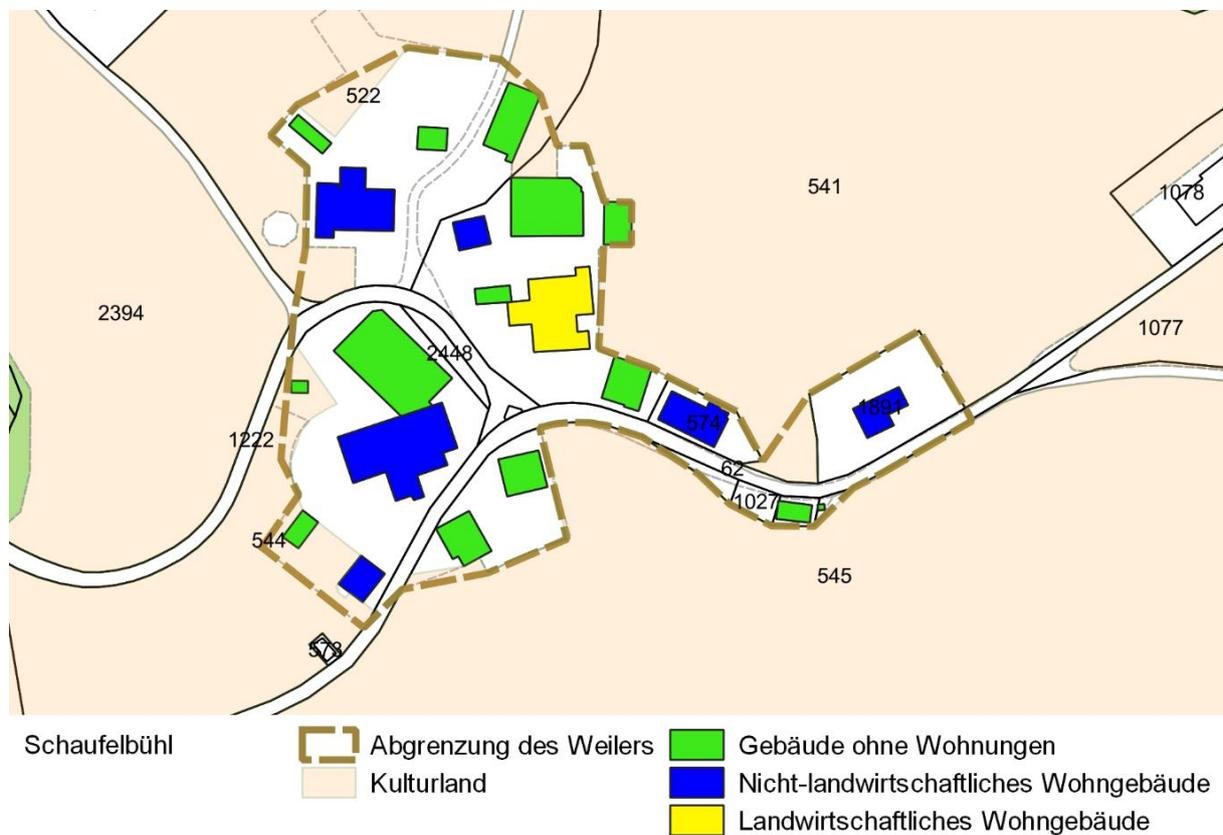


Abb. 22 Analyse Weiler «Schaufelbühl»

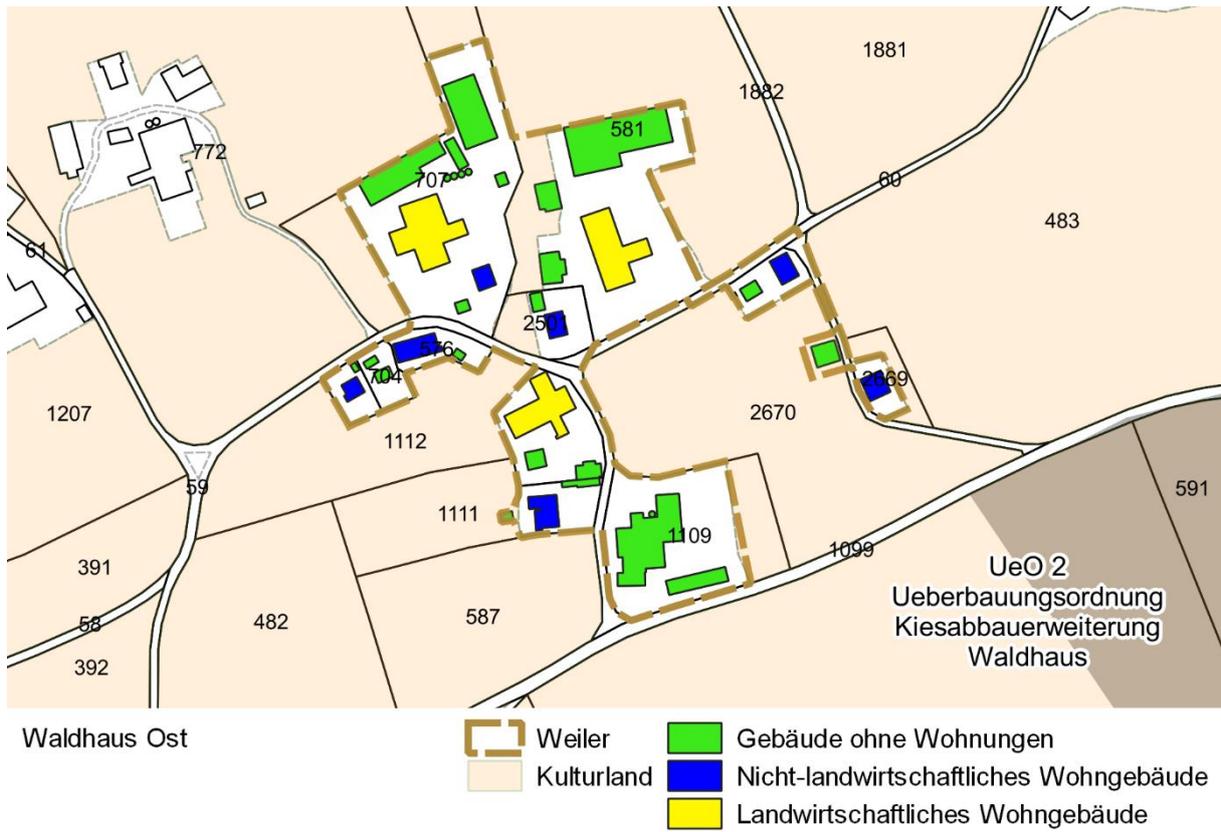


Abb. 23 Analyse Weiler Waldhaus Teil Ost

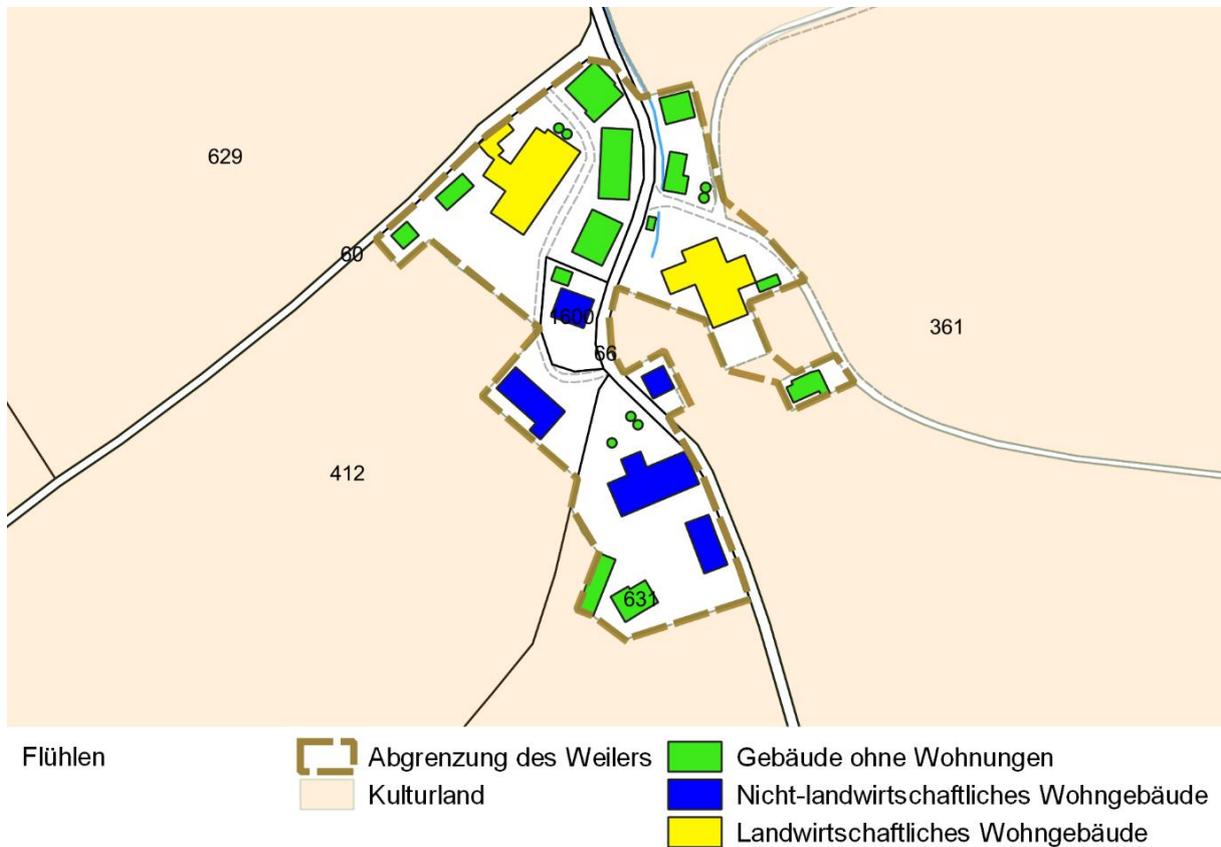


Abb. 24 Analyse Weiler Flühlen

12.4 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. 25 illustriert werden. In Lützelflüh sind zwei grössere Einzonungen von Arbeitszonen geplant, die auf zwei verschiedenen Bedeutungsstufen stehen.

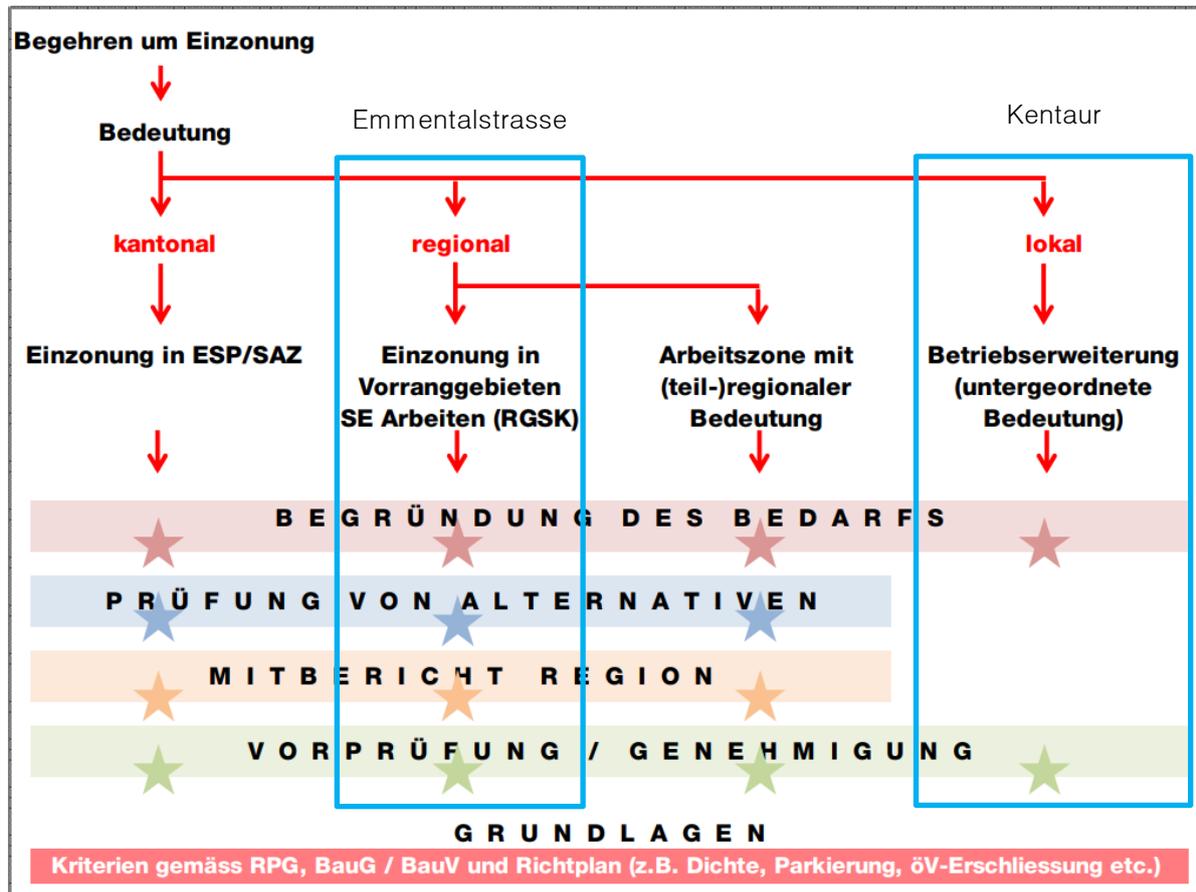


Abb. 25 Flussdiagramm Arbeitszonenbewirtschaftung

12.4.1 Emmentalstrasse (Regionale Bedeutung)

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 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 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 neue Überprüfung ist der Bedarf aus regionaler Sicht gegeben.

Trotzdem müssen gemäss dem kantonalen Merkblatt Arbeitszonenbewirtschaftung für die Einzonung Alternativen geprüft und die Erfüllung weiterer Bedingungen dargelegt werden.

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, was auch durch die Pendlerbewegungen in in Abb. 3 bestätigt wird.

| Arbeitsschwerpunkt von regionaler Bedeutung | Abwägung |
|---|---|
| Rüegsau Wintersey | <p>EGK D/Keine: Die ÖV-Erschliessungsgüte soll nach Möglichkeit mit geeigneten Massnahmen im nächsten Angebotskonzept verbessert werden.</p> <p>Die bestehende ZPP und ZSF ist noch unüberbaut. Ein konkretes Projekt ist aber bereits vorhanden und Vorverträge sind unterzeichnet. Es stehen also keine Flächen für An- und Umsiedlungen von regionaler Bedeutung zur Verfügung.</p> |
| Rüegsau, Blaser | <p>Dieser Arbeitsschwerpunkt ist fast vollständig genutzt. Eine kleinflächige Reserve von rund 2'200 m² ist noch vorhanden, diese ist jedoch bezüglich der Dimensionen nicht mehr von regionaler Bedeutung und kann als Reserve für bestehende Betriebe bezeichnet werden.</p> <p>Es stehen also keine Flächen für An- und Umsiedlungen von regionaler Bedeutung zur Verfügung.</p> |
| Sumiswald, Fürtenmattstrasse Teil West | <p>Die vorhandene Reserve von regionaler Bedeutung ist rund 4'500 m² gross.</p> <p>Im AZB-Tool ist «Fehlende Erschliessung / Baureife» als Realisierungshindernis erwähnt. Die Fläche ist zudem als Reserve für eine Betriebserweiterung aufgeführt.</p> <p>Es stehen also keine Flächen für An- und Umsiedlungen von regionaler Bedeutung zur Verfügung.</p> |
| Sumiswald, Fürtenmattstrasse Teil Südost | <p>Die vorhandene Reserve von regionaler Bedeutung ist rund 8'150 m² gross.</p> <p>Im AZB-Tool ist «Fehlende Erschliessung / Baureife» als Realisierungshindernis erwähnt.</p> |
| Sumiswald, Eystrasse West | <p>Zwei vorhandene Reserve von regionaler Bedeutung mit rund 7'900 m² und 1'100 m².</p> <p>EGK E: Die ÖV-Erschliessungsgüte soll nach Möglichkeit mit geeigneten Massnahmen im nächsten Angebotskonzept verbessert werden.</p> <p>Die kleinere Fläche bietet zu wenig Platz für An- und Umsiedlungen von regionaler Bedeutung.</p> <p>Die grössere Fläche ist im AZB-Tool als Reserve Betriebserweiterung aufgeführt, es sind bereits Gebäude projektiert.</p> <p>Es stehen also keine Flächen für An- und Umsiedlungen von regionaler Bedeutung zur Verfügung.</p> |
| Lauperswil, Bomatt | <p>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.</p> <p>Die vorhandene Reserve von regionaler Bedeutung ist rund 17'600 m² gross.</p> |

Tab. 6 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 im Gegensatz zur Emmentalstrasse 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.

Aktueller Bedarf

Es sind bereits mehrere interessierte Unternehmungen bekannt, welche den Betrieb gerne an die Emmentalstrasse verlegen oder hierhin erweitern möchten. Vorverträge zwischen der heutigen Grundeigentümerschaft 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. Der Bedarfsnachweis kann somit – gerade auch aufgrund der mangelnden Alternativen – aus regionaler und kommunaler Sicht erbracht werden.

Haushälterische Nutzung des Bodens

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. Damit dieses Mass erreicht werden kann, wird zudem eine Parzellenbereinigung an der östlichen Seite vorgenommen, damit eine möglichst gut nutzbare Fläche entsteht.

Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Bei der Einzonung von Kulturland für die Arbeitsnutzung verweist der kantonale Richtplan auf die Bauverordnung. Gemäss Art. 11d muss bei einer Fläche grösser 0.5 ha 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.

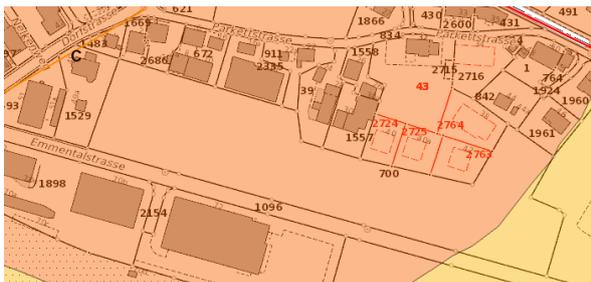


Abb. 26 ÖV-Erschliessungsgüteklasse Emmentalstrasse

12.4.2 Kentaur AG (Lokale Bedeutung)

Die Kentaur AG als lokaler Betrieb hat Bedarf an einer Einzonung für die kurzfristige Betriebsentwicklung. Sie ist in den letzten Jahren gewachsen und strebt weiter ein gesundes Wachstum an. Sie ist darauf angewiesen die Produktion, aber auch den Lagerplatz und die Packerei in den nächsten Jahren zu erweitern. Aus betrieblichen Gründen und 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. Vorgesehen ist eine Erweiterung des Betriebsareals um 6'020 m².

Das Einzonungsgebiet liegt im Bereich des regionalen Vorranggebiets Siedlungsentwicklung Arbeiten «Kentaurareal», das als Zwischenergebnis im RGSK 2021 als neue Massnahme im Horizont B aufgenommen wurde. Auf dieser Fläche soll dereinst nicht nur der lokale Erweiterungsbedarf gedeckt werden, sondern auch Platz für die An- und Umsiedlung von neuen Betrieben von regionaler Bedeutung zur Verfügung stehen. Das aktuelle Vorhaben betrifft hingegen nur den Teil, der für die Betriebserweiterung der Kentaur AG notwendig ist. Daher wird nachfolgend für die Arbeitszonenbewirtschaftung der Weg der Betriebserweiterung für einen bestehenden Betrieb gewählt, es ist nicht vorgesehen den Eintrag im RGSK parallel dazu in eine Festsetzung zu überführen.

Haushälterische Nutzung des Bodens

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. Es ist zu beachten, dass der Waldabstand, der Gewässerraum, das blaue Gefahrengelände und der betriebliche Ablauf die Überbauung erschweren. Es wird aber eine möglichst dichte Anordnung der Bauten und Anlagen angestrebt. In der separaten Beilage «Kentaur Visualisierung» ist die Anordnung mit einem Richtprojekt visualisiert.

Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Bei der Einzonung von Kulturland für die Arbeitsnutzung verweist der kantonale Richtplan auf die Bauverordnung. Gemäss Art. 11d muss bei einer Fläche grösser 0.5 ha minimal die EGK D erreicht werden. Die Einzonungsfläche erfüllt diese Voraussetzungen. Sie liegt grösstenteils in der EGK C und kleinfächig in der EGK D.

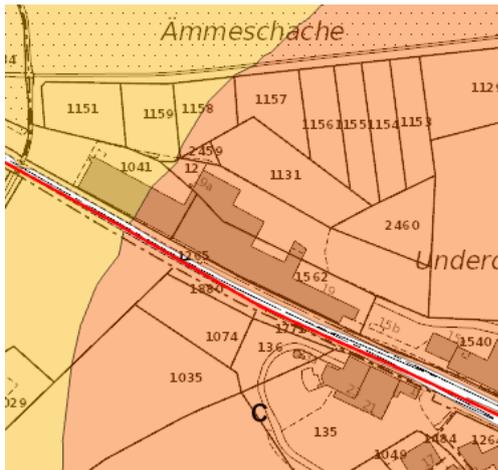


Abb. 27 ÖV-Erschliessungsgüteklasse Kentaur-Areal

Bei Begehren um Einzonungen von lokaler Bedeutung sind die folgenden Kriterien besonders darzulegen:

Betriebserweiterung von untergeordneter Bedeutung: Die bestehende Arbeitszone hat eine Fläche von knapp 2 ha. Die Einzonungsfläche ist demgegenüber mit 6020 m² klar untergeordnet. Die Zahl der Arbeitsplätze würde durch die Erweiterung voraussichtlich innert 5 Jahren um rund 13% zunehmen.

Aktueller Bedarf des Betriebs: Der Neubau soll in den nächsten 3–5 Jahren (abhängig von der Rechtskraft der Ortsplanungsrevision) realisiert werden. Der betrieblich begründete Erweiterungsbedarf des Betriebs ist in der separaten, vertraulichen Beilage «Betriebskonzept Kentaur» nachgewiesen.

Lage der Einzonungsfläche: Aus betrieblichen Gründen müssen die Packerei und die Produktion in unmittelbarer Umgebung voneinander liegen. Der bestehende Betrieb liegt südwestlich direkt angrenzend an die Einzonungsfläche.

12.5 Anhang 5: Grundlagenübersicht Raum und Umwelt

12.5.1 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 Erschliessungsgütekategorie (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 Einzonung möglich, wenn insgesamt 80% der Ein- und Umzonungen die EGK F erreichen. Die Einzonung auf Parzelle Nr. 350 erreicht keine EGK, die Umzonung auf PN 2138 erreicht die EGK D, aber nur auf einem Teil der Fläche. Über alle Ein- und Umzonungen erreichen oder übertreffen 83.13% der Fläche die EGK F (siehe Tab. 7). 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 | 291 m ² | D | 291 m ² | |
| 371 Einzonung | 447 m ² | E | 447 m ² | |
| 800 Einzonung | 2217 m ² | C/D | 2217 m ² | |
| 644 Einzonung | 3091 m ² | C/D | 3091 m ² | |
| 350 Einzonung | 840 m ² | keine | – | 840 m ² |
| 2638, Umzonung ZöN in Dorfzone | 693 m ² | D | 693 m ² | |
| 2138, Umzonung ZöN in Wohnzone | 1530 m ² | D/keine | 758 m ² | 772 m ² |
| Summe | | | 7940 m ² | 1612 m ² |
| Anteile | | | 83.13 % | 16.87 % |

Tab. 7 Erschliessung der Ein- und Umzonungen

12.5.2 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.

12.5.3 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
- Schmidslahn, mittelalterliches Erdwerk, KGS-Nr. 1043
- Gedeckte Gohlhausbrücke über die Emme (versetzt), KGS-Nr. 1044
- Ehemalige Mühle (Kulturmühle), KGS-Nr. 1045
- Pfarrhaus, KGS-Nr. 1046

12.5.4 Natur und Landschaft

Landschaftsschutz- und schongebiete: Vgl. Kapitel 5.1.

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.

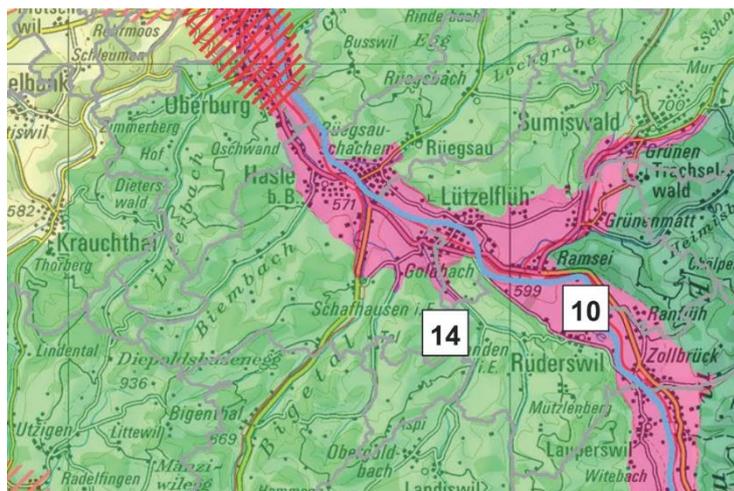


Abb. 28 Auszug Karte Landschaftstypen, KLEK Kanton Bern

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 5.3.

Gewässer

Der Gewässerraum wurde in der vorangehenden Teilrevision festgelegt. Mit der Gesamtrevision werden daran nur einzelne Korrekturen vorgenommen.

Historische Verkehrswege

Vgl. Kapitel 5.2.

Archäologie

Vgl. Kapitel 5.2.

Boden und Fruchtfolgeflächen (FFF)

Um den Spielraum für Einzonungen von Fruchtfolgeflächen zu ermitteln wurden drei Flächen bodenkundlich untersucht (siehe Abb. 29). Zwei Flächen mit insgesamt 2.93 ha erfüllen die Kriterien. Auf der dritten Fläche sind nur 0.82 ha tiefgründig genug. Damit ist das Kriterium der minimalen Fläche (1 ha) unterschritten. Die Fläche fällt darum ganz weg. Die Flächen werden für die Vorprüfung in der Beilage «Nachweis Kompensation Fruchtfolgeflächen» detailliert behandelt.

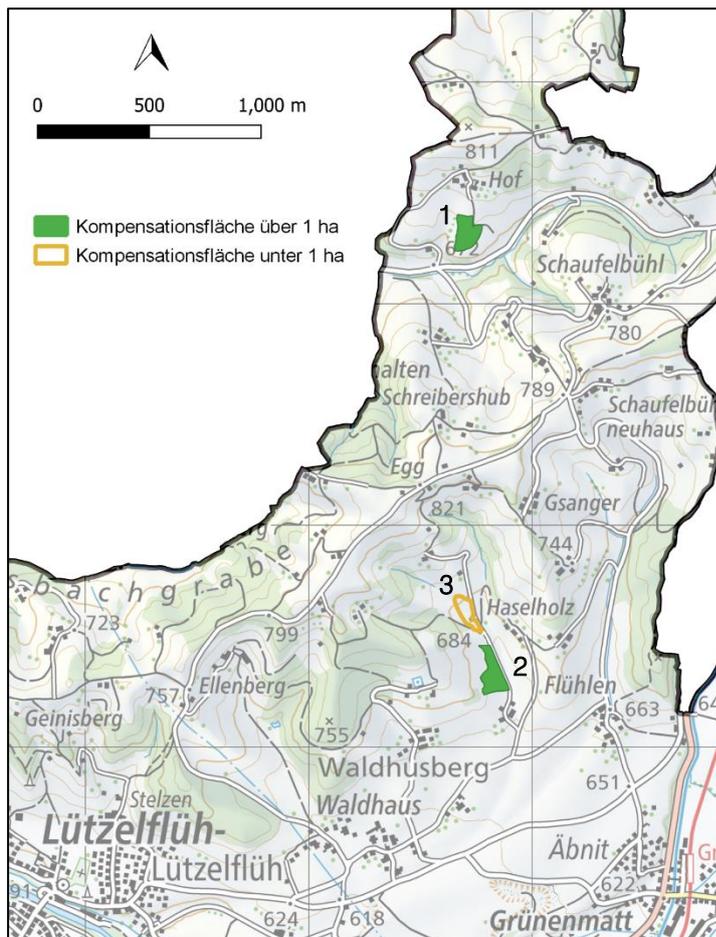


Abb. 29 Übersicht Kompensationsflächen

| Typ | Bezeichnung | Untersuchungsfläche im FFF-Kataster bisher (m ²) | Bestätigte FFF-Qualität (m ²) |
|---------------------------|-------------|--|---|
| Kompensation | 1 (PN 157) | – | 13'943 |
| Kompensation | 2 (PN 642) | – | 15'373 |
| Kompensation | 3 (PN 486) | – | – |
| Total Kompensation | | | 29'316 |

Tab. 8 Übersicht Kompensationsflächen

Wald

Die bestehenden verbindlichen Waldgrenzen werden nicht verändert. 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.

12.5.5 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

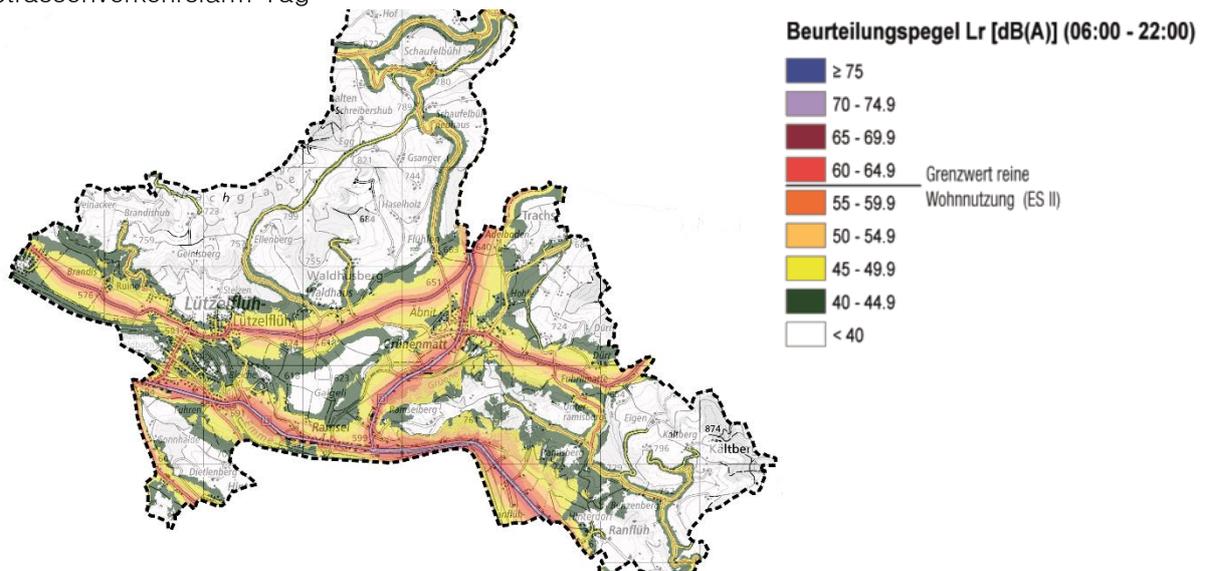
Insbesondere im Umfeld von landwirtschaftlichen Betrieben kann es zu einer Geruchsbelastung für die Tierhaltung kommen. Die massgebenden Vorschriften sind in der Luftreinhalte-Verordnung geregelt. Für die Errichtung neuer Anlagen zur Tierhaltung oder bei weitgehenden Umbauten von bestehenden Anlagen 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

Lärm

Die grössten Lärmemissionen gehen in Lützelflüh vom Strassenverkehr aus (siehe Abb. 30). Besonders relevant sind die Emissionen 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 führen weder tagsüber noch nachts zu einer Überschreitung der Grenzwerte.

Die grossen Einzonungen für Wohnnutzung in die ZPP 9 und 10 sind wenig durch den Lärm belastet und können der ES II zugewiesen werden. Die Einzonungen für die Arbeitsnutzung werden den Arbeitszonen Aa und Ab mit der ES IV zugewiesen.

Strassenverkehrslärm Tag



Eisenbahnlärm Tag

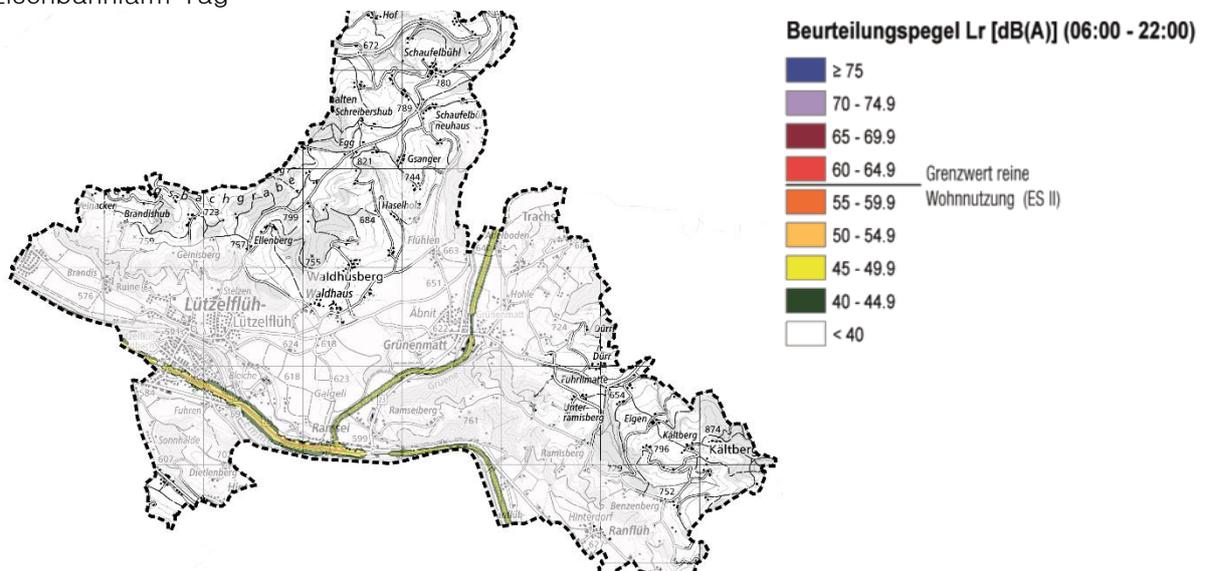


Abb. 30 Strassen- und Eisenbahnlärm im Hauptsiedlungsgebiet

Altlasten

Verschiedene Flächen sind im Kataster der belasteten Standorte des Kantons enthalten. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision überschneidet sich einzig eine Aufzoning 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.

Störfallvorsorge

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

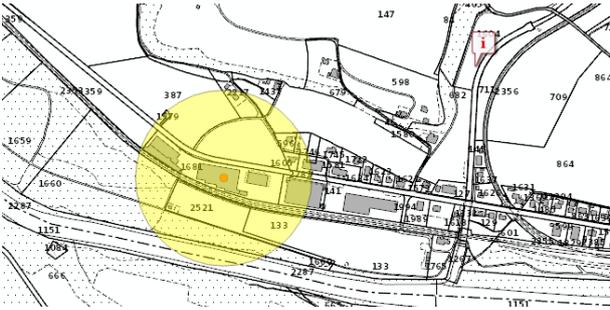


Abb. 31 Konsultationsbereich Störfallvorsorge

12.6 Anhang 6: Siedlungsentwicklung nach innen

12.6.1 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).

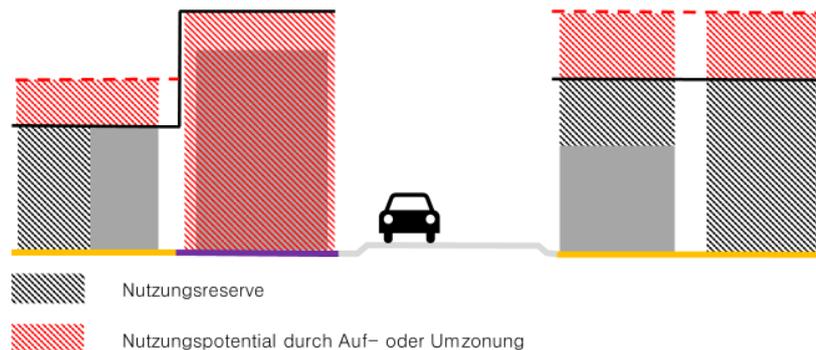


Abb. 32 Nutzungsreserven und -potentiale

12.6.2 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: https://tinyurl.com/ydd2l3s3 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 |

| Kenngrösse | Wert | Quelle/Bemerkung |
|------------------------------------|--------|---|
| Baulandbedarf (WMK) | 5.0 ha | Richtplan Kanton Bern (Massnahmenblatt A_01) |
| Reserven (WMK) | 7.3 ha | Erhebung Gemeinde auf Grundlage Kanton, 2021, vgl. Anhang, Kapitel 12.1 |
| Handlungsspielraum für Einzonungen | – ha | Baulandbedarf – Reserven |

Tab. 9 Annahmen und Vorgaben zur Nutzung der bestehenden Bauzonen

12.6.3 Übersicht der wichtigsten Nutzungsreserven und –potentiale

Der Auszug aus der kantonalen Plattform zur Nachführung der Baulandreserven von Wohn-, Misch- und Kernzonen ist im Anhang, Kapitel 12.1 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 | 63'500 m ² | 560 RN | 375 RN |
| Mittelwert Nutzungsreserven | | 467 RN | |

Tab. 10 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 | 5641 | 45 | 188 | 81 | 56 RN (70 %) |
| Nutzungspotential | | | | 208 RN | 82 RN |

Tab. 11 Nutzungspotentiale durch Massnahmen im überbauten Gebiet

Nutzungspotential durch Flächengleiche Aus-/Einzonungen

Einzonungen erfolgen nur mit kompensatorischen Auszonungen. Die erwartete Raumnutzerdichte, insbesondere in der neuen ZPP Schärhüsli, ist aber deutlich höher als sie in der Auszonungsfläche am Rain möglich gewesen wäre.

| Massnahme | Fläche [m ²] | Mögliche RND heute [RN/ha] | Mögliche RND Zukunft [RN/ha] | Zusätzli- che RN | Realisier- bar bis 2030 (%) |
|--|-----------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|---------------------|-----------------------------------|
| Verlegung des Baulands am Rain | 5230 | 35 | 126 | 48 | 48(100%) |
| Nutzungspotential durch flächengleiche Aus-/Einzonungen | | | | | 48 RN |

Tab. 12 Nutzungspotentiale durch Einzonungen

Mengengerüst

| | | | |
|--|------------------|--|-------|
| Reserven und Potentiale bis 2030 | Total ca. 690 RN | | |
| Reserven in unüberbauten Bauzo- nenreserven | 560 RN | | |
| Reserven in überbauten Gebieten durch Massnahmen (bis 2030) | | | 82 RN |
| Nutzungspotential durch flächen- gleiche Aus-/Einzonungen | | | 48 RN |

Tab. 13 Mengengerüst der Nutzungsreserven und -potentiale

12.6.4 Aktivierung der Innenentwicklungsreserven und -potentiale

Unüberbaute Parzellen

Die Nutzungsreserven werden durch die folgenden Massnahmen aktiviert:

| Massnahme | Bemerkung / Stand |
|---|--|
| Gespräche mit ausgewählten Grundeigentü- mern | Mit diversen Grundeigentümern wurden Ge- spräche über die vorgesehenen Massnahmen und die zukünftigen Absichten auf den Parzel- len geführt. Gestützt darauf wurden die Mass- nahmen der Ortsplanung festgelegt. |
| Formulierung neue ZPP Vorschriften | Bei der Formulierung der neuen ZPP Vorschrif- ten wird grosses Gewicht darauf gelegt, dass eine minimale Dichte im Sinne der Siedlungs- entwicklung nach innen erreicht wird. |
| Überprüfung der allgemeinen Zonenvorschrif- ten (insb. Abstände) | Die baupolizeilichen Masse der einzelnen Zo- nen wurden überprüft und im Sinne der Sied- lungsentwicklung nach innen angepasst. |

| Massnahme | Bemerkung / Stand |
|--|---|
| | 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

12.6.5 Monitoring / Controlling

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

12.7 Anhang 7: Überprüfung bestehende Planungsinstrumente

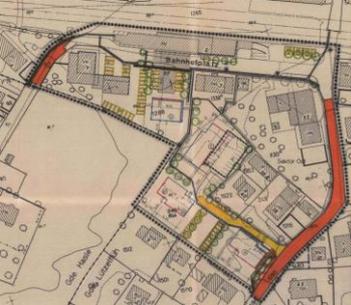
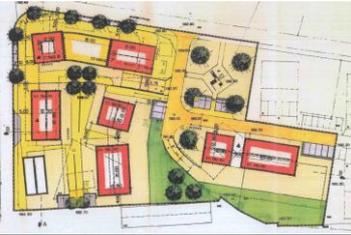
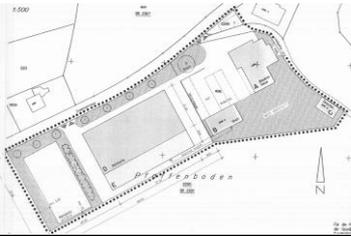
| Instrument | Datum | Handlungsbedarf |
|-------------------------|----------------|--|
| Grundordnung | | |
| Zonenplan | vom 19.02.2010 | Generelle Überarbeitung |
| Schutzplan | vom 19.02.2010 | Generelle Überarbeitung |
| Zonenplan Gewässerräume | vom 10.08.2020 | Punktuelle Anpassungen bei geänderten Verhältnissen oder neuen Erkenntnissen |
| Baureglement | vom 10.08.2020 | Generelle Überarbeitung (ausser BMBV, diese wurde bereits umgesetzt) |

Überbauungsordnungen und ZPP

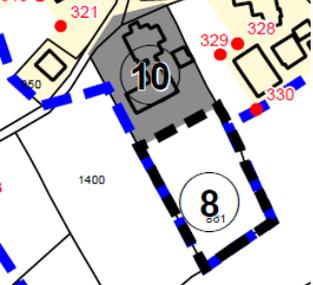
| | | |
|--|----------------|---|
| Überbauungs- und Gestaltungsplan mit SBV Kernzone Lützelflüh, Bahnhofquartier | 1.10.1980 | Aufhebung |
| Überbauungsplan Birkenweg | 14.04.1983 | Aufhebung |
| Überbauungsplan mit SBV Schrynerhus | 27.06.1985 | Aufhebung |
| Überbauungsordnung Zollhausmatte | 22.10.1991 | Ordentliche Änderung 27.04.2020 genehmigt, kein Handlungsbedarf |
| Überbauungsordnung Unterdorf | 13.11.1992 | Fehler korrigieren und Perimeter anpassen vgl. Anhang 10 |
| 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 | – | Aufhebung |
| ZPP 6 Dorfstrasse-Gässli | – | Anpassung ZPP-Vorschriften und Perimeter |
| ZPP 8 Dändlikerhaus | – | Anpassung Perimeter ZPP |

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 Unterdorf | 13.12.1990 | Aufhebung, siehe Kapitel 12.7.1 |
| 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> |

| UeO und ZPP | Bemerkungen |
|--|---|
| <p>Überbauungsordnung Dorf Grünmatt</p>  | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nur noch wenige unüberbaute Parzellen übrig ▪ 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, wobei bis Ende 2023 die Anpassung an die BMBV erfolgen muss, da zu ZPP ▪ 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>ZPP2 Grünenmatt Gässli</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ein Bauprojekt ist bereits gestartet. ▪ Die ZPP erfüllt keinen Zweck mehr. <p>Umsetzung: Die ZPP 2 wird in die Regelbauzone D 2 überführt.</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 (Attikageschoss) ▪ Vorgesehen ist eine Etappierung mit 2 Teil-ÜOs <p>Umsetzung: Anpassung ZPP-Vorschriften und Perimeter</p> |
| <p>Die ZPP 8 Dändlikerhaus</p>  | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Nordteil ist realisiert und bei Anpassungen wird die KDP beizugezogen. ▪ Die ZPP bringt in diesem Bereich keinen Mehrwert. <p>Umsetzung: Die ZPP 8 wird verkleinert. Nur der unbebaute Teil verbleibt in der ZPP 8, während der bebaute Teil in eine neue ZÖN 10 «Dändlikerhaus» überführt wird.</p> |

12.7.1 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, Grundeigentümerverbindliche 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.
- 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 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. 33 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. Um klare Verhältnisse zu schaffen könnte die Vorgabe des Richtplans für den Gartenbereich aber auch mit einer Grünzone umgesetzt werden.
- **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. 33 (rechts) ersichtlich ist, bestehen im betroffenen Bereich schon heute diverse Bauten, mit einer Bebauung der Baulücke werden diese gegenüber dem südlich liegenden Grünbereich der UeO Zollhausmatte nachvollziehbar abgeschlossen.

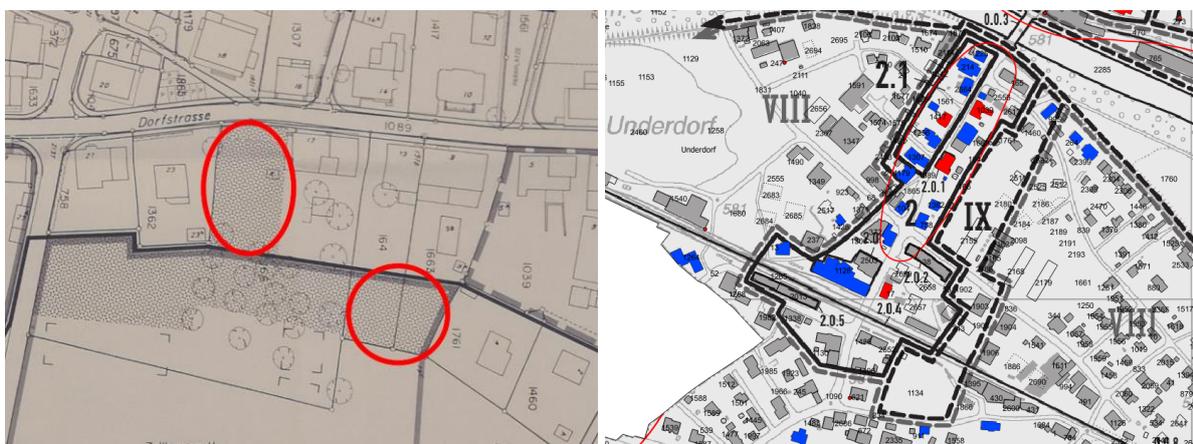


Abb. 33 Kernzonenrichtplan und Überlagerung ISOS mit heutiger Bebauung.

12.8 Anhang 8: Alternativenprüfung und Interessenabwägung für Haupteinzonung

Wie in Kap 4.1 beschrieben, zont die Gemeinde eine Fläche von 5633 m² sowie mehrere kleinere Flächen aus. 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 (siehe Kap. 4.8.1). Die folgende Alternativenprüfung bezieht sich insbesondere auf diese grossflächige Einzonung. Die übrigen kleinflächigen Arrondierungen werden in Kap.12.2.1 behandelt.

12.8.1 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. 34 zeigt, welche Flächen laut der Negativplanung nicht oder nur eingeschränkt in Frage kommen.

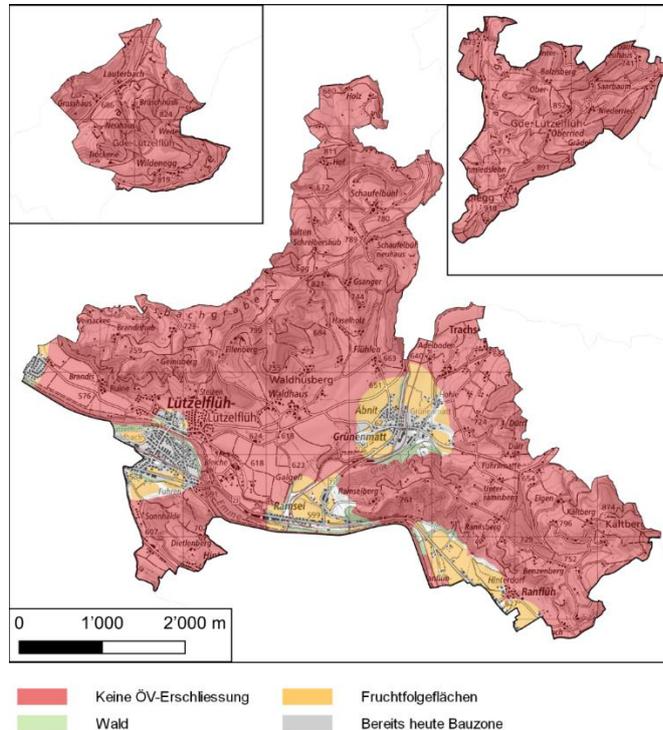


Abb. 34 Negativplanung für die Alternativenprüfung für Einzonungen

12.8.2 Positivplanung

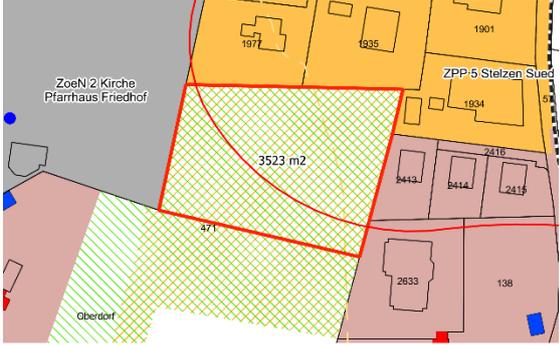
Alle erschliessbaren, an die bestehenden Bauzonen angrenzenden Flächen, die nicht in der Negativplanung ausgeschlossen sind, wurden auf ihre Eignung als Einzonungsflächen überprüft. Die beiden Prüfflächen in Schärhüsli werden in Kap. 4.8.1 genauer beschrieben.

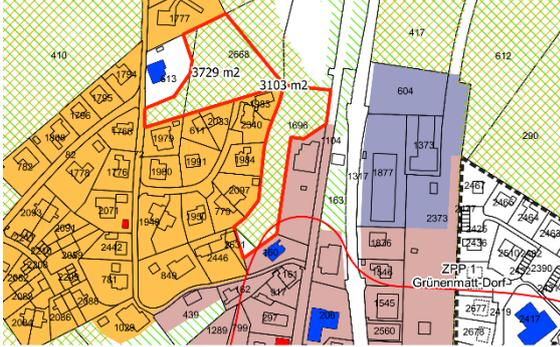
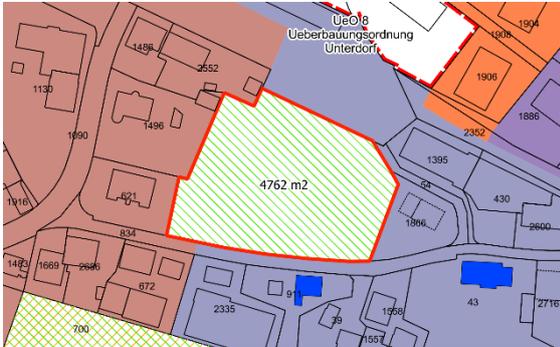


Abb. 35 Übersicht Alternativenprüfung für die Einzonung Schärhüsli

| 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 Gefahrenggebiet (sogar HM5) Strassenabstände machen Mittelteil nur begrenzt nutzbar.</p> <p>Fazit: Einzonung ausserhalb FFF und Gefahrenggebiet 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 Arbeitszone a Dorfzone 2 Zone für öffentl.</p> <p>Parzelle Nr.: 288 FFF: Nein Kulturland: ja ÖV-EGK: C Siedlungslücke: ja Bemerkung: Einzonzung 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 Einzonzungsvoraussetzungen 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: Einzonzungsvoraussetzung gegeben da 3-seitig von Bauzone umgeben und <2.0ha. Nur sinnvolle Siedlungslücke, wenn weitgehend überbaute Teil auf PN 613 einzonzung 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> Dorfzone 2 Wohnzone 2 Zone für öffentliche Nutzung 2 Kirche, Pfarrhaus, Friedhof </p> <p> 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> Potentielle Einzonungsfläche schützenswertes Objekt erhaltenswertes Objekt Fruchtfolgefleichen Kulturland </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> Arbeitszone b Wohn- und Gewerbezone 2 </p> <p> Parzelle Nr.: 862 FFF: ja Kulturland: ja ÖV-EGK: C Siedlungslücke: ja Bemerkung: entspricht eher nicht dem REK Fläche: 2495 m² </p> <p> Potentielle Einzonungsfläche schützenswertes Objekt Fruchtfolgefleichen Kulturland </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> Dorfzone 2 Zone für öffentliche Nutzung 7 Schule Ranflüh Zone mit Planungspflicht 8 </p> <p> Parzelle Nr.: 209 FFF: Nein Kulturland: Nein ÖV-EGK: E Siedlungslücke: Ja Bemerkung: Baugruppe, entspricht nicht dem REK Fläche: 2464 m² </p> <p> Potentielle Einzonungsfläche schützenswertes Objekt erhaltenswertes Objekt Fruchtfolgefleichen Kulturland </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 Parzelle Nr.: 1696 Potentielle Einzonungsfläche FFF : (ja) schützenswertes Objekt Kulturland : Ja erhaltenswertes Objekt ÖV-EGK : C Fruchtfolgeflächen Siedlungslücke: Ja Kulturland 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 Gefahrenggebiet</p> <p>Fazit: nicht besser geeignet als Prüfflächen</p> |
|  <p> Ueberbauungsordnung Unterdorf Kernzone 3 Wohn- und Gewerbezone 2 Wohnzone 2 Parzelle Nr.: 1134 Potentielle Einzonungsfläche FFF : nein erhaltenswertes Objekt Kulturland : Ja Fruchtfolgeflächen ÖV-EGK : C Kulturland 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

12.8.3 Interessenabwägung

Neben der Alternativenprüfung sind bei der Einzonung von blauem Gefahrenggebiet 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 Gefahrenggebiet. Bisher war der Hang zudem gelbes Gefahrenggebiet. 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 Gefahrenggebiet 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 Gefahrenggebieten

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. 36). Auch hier verbinden Gebäude entlang einer Strasse ein Quartier auf dem Plateau mit dem Siedlungsgebiet von Grünenmatt.



Abb. 36 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. Eindrücke aus dem Richtprojekt sind in Kap 4.8.1 dargestellt.

12.9 Anhang 9: Interessenabwägungen zur Umsetzung der Gefahrenkarte

In der nachfolgenden Tabelle wird eine Interessenabwägung für alle Bauzonenreserven gemacht, in denen sich die Gefahrenstufe erhöht hat.

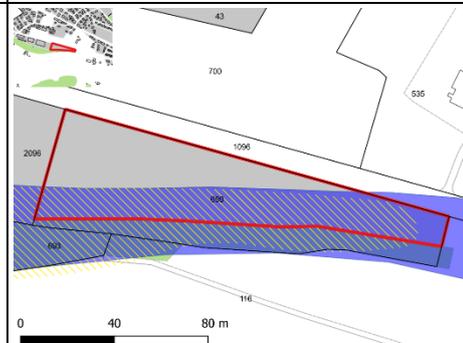
Interessenabwägung

Gefahrenkarte alt (Schraffur) und neu (Fläche)

Parzelle Nr. 609, Arbeitszone Emmentalstrasse
bisher gelb, neu blau

Es handelt sich nicht mehr um eine Baulandreserve, es wurde eine Nutzung bewilligt und realisiert.

Umsetzung: Keine Massnahmen



Parzellen Nrn. 1235 und 877, Ortsteil Tal
bisher Gefahrenhinweis, neu blau und gelb.

Durch die Lage am Siedlungsrand ist gemäss kantonaler Praxis eine Auszonung zu prüfen. Die Gemeinde verlangt von der Grundeigentümerschaft ein Gefahrengutachten, um aufzuzeigen mit welchen Schutzmassnahmen die Parzelle trotz der Gefahrensituation überbaut werden kann.

Umsetzung: Falls dieses Gutachten nicht eingereicht wird oder zeigt, dass eine sichere Bebauung nicht möglich ist, wird die (Teil-)Parzelle ausgezont.

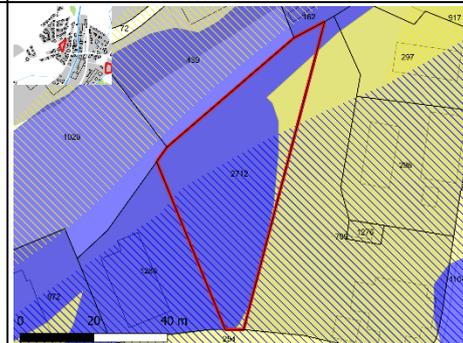


Parzelle Nr. 2712, Ortszentrum Grünenmatt
bisher teilweise blau, neu weitgehend blau

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.

Es handelt sich nicht mehr um eine Baulandreserve, es wurden Bauten bewilligt.

Umsetzung: Keine Massnahme



Interessenabwägung

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

Die Parzelle ist gemäss UeO-Vorschriften für eine Reithalle reserviert. Es ist keine hohe Personengefährdung zu erwarten.

Umsetzung: Keine Massnahme

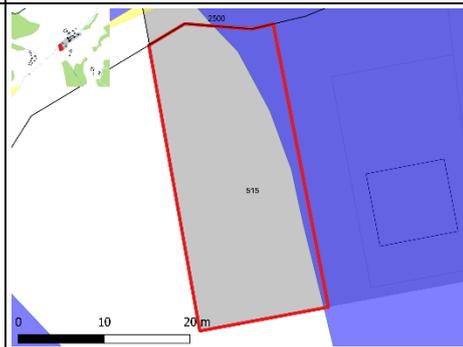
Gefahrenkarte alt (Schraffur) und neu (Fläche)



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.

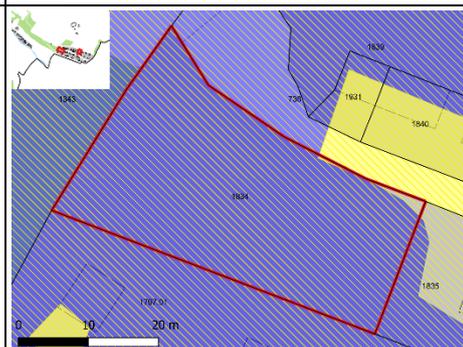
Umsetzung: Keine Massnahme



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.

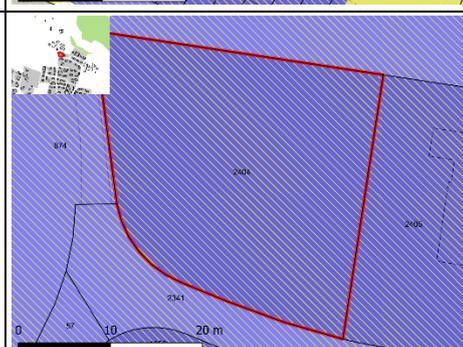
Umsetzung: Keine Massnahme



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



Interessenabwägung**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.

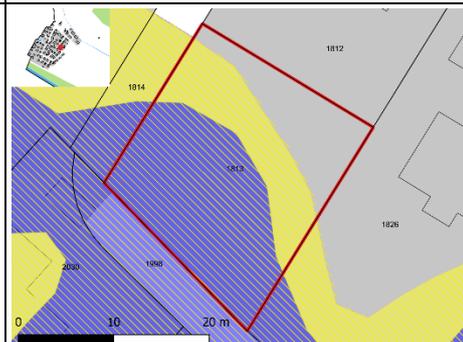
Umsetzung: Keine Massnahme



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.

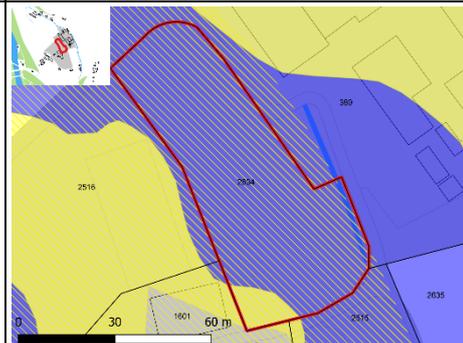
Umsetzung: Keine Massnahme



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.

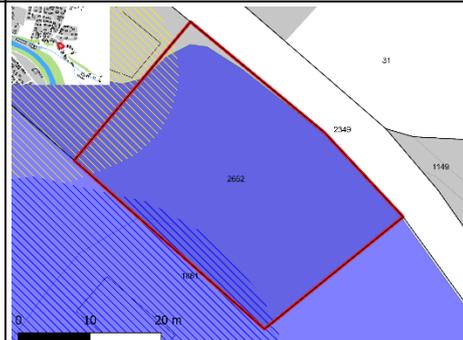
Umsetzung: Keine Massnahme



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



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

Durch die Lage am Siedlungsrand ist gemäss Praxis des Kantons eine Auszonung zu prüfen. Die Gemeinde verlangt von der Grundeigentümerschaft ein Gefahrentgutachten, um aufzuzeigen mit welchen Schutzmassnahmen die Parzelle trotz der Gefahrensituation überbaut werden kann.

Umsetzung: Falls dieses Gutachten nicht eingereicht wird oder zeigt, dass eine sichere Bebauung nicht möglich ist, wird die (Teil-)Parzelle ausgezont.



Tab. 17 Interessenabwägung zur Umsetzung der neuen Gefahrenkarte

12.10 Anhang 10: Erläuterungen zur Änderung der UeO Unterdorf

12.10.1 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.

12.10.2 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. 37).

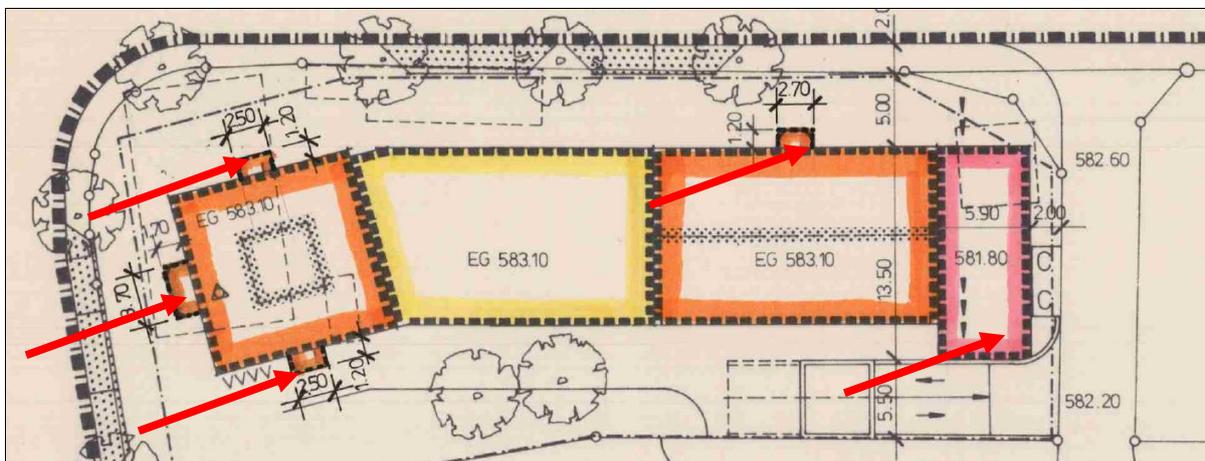


Abb. 37 Änderungen der UeO Unterdorf von 1993

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

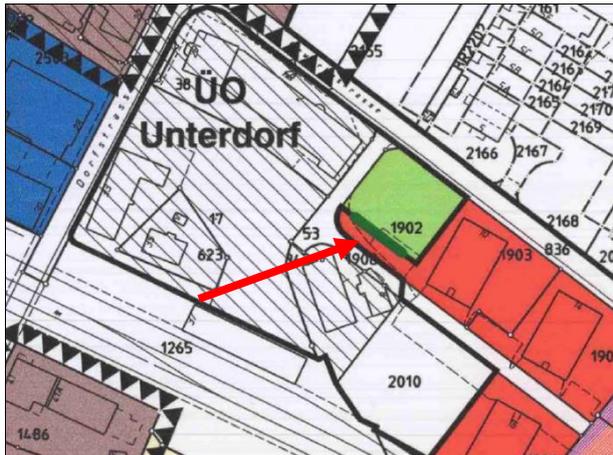


Abb. 38 Änderungen der UeO Unterdorf von 2003

12.10.3 Änderung des Überbauungsplans

Die bisher im UeO-Perimeter liegenden Gärten/Spielfläche werden aus dem Perimeter entlassen. Dazu kommt die in Kapitel 12.10.2 erwähnte Nachführung der bereits genehmigten Änderungen. Vergleiche die Beilage «Änderung UeO Unterdorf»

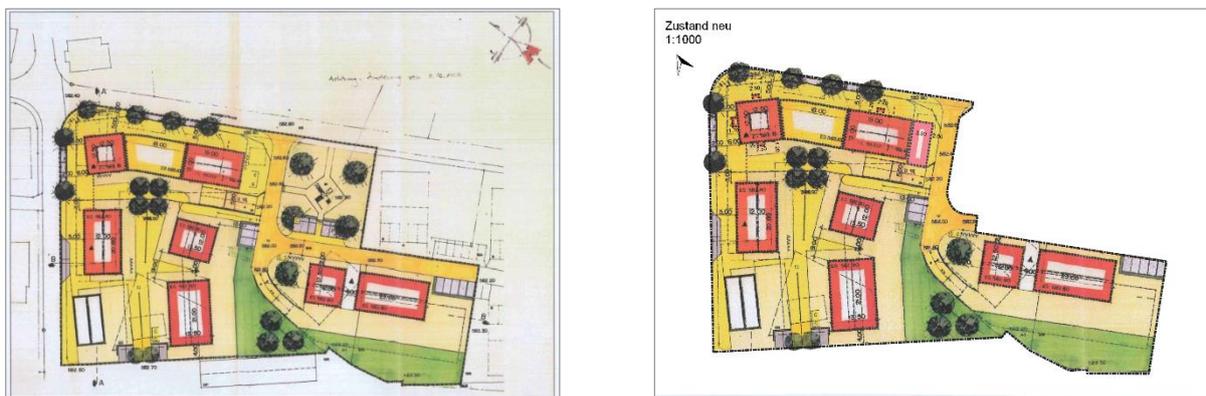


Abb. 39 Ausschnitt Überbauungsplan zur UeO Unterdorf von 2017 und neuer Zustand

12.10.4 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.