

Teilrevision der Ortsplanung – Phase 1

Bericht nach Art. 47 der
Raumplanungsverordnung (RPV)

September 2017

Impressum

Auftraggeber: Einwohnergemeinde Lützelflüh
Ortsplaner: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch, T 034 423 56 38

Version	Datum	Inhalt
0.4	15.09.2017	Entwurf Bericht für Mitwirkung

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	5
1.1	Stellung der Teilrevision Phase 1 zur Gesamtrevision Phase 2	5
2	Zielsetzungen und Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen	5
3	Vorgehen und Projektorganisation	6
4	Zonenplan Gewässerräume	6
4.1	Gewässerräume Lützelflüh	6
5	Baureglement	12
5.1	Aufbau Baureglement (BauR)	12
5.2	Wichtigste Änderungen	12
5.3	Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)	12
5.4	Materielle Änderungen am Baureglement	15
5.5	Themen für Phase 2	17
6	Verfahren	17
6.1	Allgemein	17
6.2	Öffentliche Mitwirkung	17
6.3	Vorprüfung	17
6.4	Auflage, Einsprachen und Beschluss	18
6.5	Genehmigung	18

Beilagen

- Zonenplan Gewässerraum Nord, Süd, Luterbach und Thalgraben
- Baureglement

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Gebäudehöhe (bisher) und Fassadenhöhe traufseitig (neu)	13
Abb. 2: Firsthöhe (bisher) und Gesamthöhe (neu)	13
Abb. 3: Kniewand (bisher) und Kniestock (neu)	14
Abb. 4: AZ (bisher) und GFZo (neu)	14

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Themen und Verfahrensablauf der Phasen 1 und 2	5
Tab. 2: Zeitplan Phase 1	6
Tab. 3: Korrekturfaktoren für die Berechnung der natürlichen Gerinnesohlenbreite	7
Tab. 4: Berechnung der Gewässerraumbreite	7
Tab. 5: Gewässerräume in der Gemeinde Lützelflüh	8
Tab. 6: Besonderheiten und Gewässer ohne Gewässerraum	9
Tab. 7: Lage der eingedolten Fließgewässer	11
Tab. 8: dicht überbaute Gebiete	12
Tab. 9: Baupolizeiliche Masse in ZÖN	16

1 Ausgangslage

Die Gemeinde Lützelflüh wird voraussichtlich ab 2020/21 eine Gesamtrevision der Ortsplanung starten. In einer Phase 1 werden ab dem Jahr 2017 gewisse Vorarbeiten durchgeführt. In dieser Phase sollen insbesondere jene Planungsthemen behandelt werden, die für die Gemeinde prioritär sind und für die eine Umsetzungsfrist besteht. Dabei handelt es sich um die Umsetzung der Gewässerschutzgesetzgebung und die damit verlangte Festlegung der Gewässerräume bis Ende 2018. Zudem müssen bis im Jahr 2020 die kommunalen Baureglements an die kantonale Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) angepasst werden.

1.1 Stellung der Teilrevision Phase 1 zur Gesamtrevision Phase 2

Aufgrund des neuen Planungsrechts (Raumplanungsgesetz, kantonales Baugesetz, kantonaler Richtplan 2030) und der noch vorhandenen Baulandreserven ist der Spielraum für Entwicklungen in der Gemeinde Lützelflüh zurzeit eingeschränkt. Die eigentlichen Revisionsarbeiten zur Ortsplanung möchte der Gemeinderat deshalb erst in den Jahren 2020 oder 2021 in Angriff nehmen. Da trotzdem gewisse Entwicklungs- und Spezialfragen im Raum stehen, sollen in Phase 1 die an Fristen gebundenen Aufgaben zur Umsetzung der Gewässerräume und der BMBV sowie Vorbereitungsarbeiten zur Ortsplanung angegangen werden.

Das zweistufige Vorgehen ist in der folgenden Grafik schematisch dargestellt:

	Entwurf	Mitwirkung	Vorprüfung	Öffentl. Auflage	Beschlussverfahren	Umsetzung	Start OPR	Entwurf	Mitwirkung	Vorprüfung	Öffentliche Aufl.	Einsprachen	Beschluss GV	Genehmigung Kt.	Umsetzung	
	Phase 1: Vorarbeiten						Phase 2: Ortsplanungs-Revision									
Gewässerraum	■	■	■	■	■	■										
BMBV	■	■	■	■	■	■										
Spezialfragen	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Planungsprogramm			■	■	■	■										
SEin							■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Zonenplan							■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Landschaft							■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Baureglement							■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Weitere Themen							■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

Tab. 1: Themen und Verfahrensablauf der Phasen 1 und 2

2 Zielsetzungen und Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

Die Hauptziele der Teilrevision sind die Umsetzung der BMBV und die Festlegung der Gewässerräume. Weitergehende Anpassungen am Baureglement sollen nur soweit vorgenommen werden, wie sie mit der Planbeständigkeit vereinbar sind und einer zukünftigen Gesamtrevision nicht im Wege stehen. Diese Ziele entsprechen den übergeordneten Planungen und insbesondere den gesetzlichen Fristen.

Als weiteres Ziel werden als Grundlage für die Baupolizeibehörde und im Hinblick auf die Hauptphase der Ortsplanungsrevision die bestehenden Baulandreserven in der Gemeinde Lützelflüh überprüft und nachgeführt. Diese Unterlagen wurden vorerst nur zuhanden der Bauverwaltung erstellt.

3 Vorgehen und Projektorganisation

Das Ziel besteht darin, das neue Baureglement und den Plan der Gewässerräume im Juni 2018 der Gemeindeversammlung zum Beschluss vorzulegen. Dieser «sportliche» Zeitplan setzt allerdings einen reibungslosen Planungsprozess, problemlose Einspracheverfahren und kurze Vorprüfungszeiten voraus.

	2017												2018							
	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A
Organisation/Grundlagen																				
Entwurf Baureglement																				
Entwurf Gewässerraum																				
Entwurf Bericht																				
Lesung HB-Kommission	x				x															
Besprechung Schwellenko.					x															
Mitwirkung/Bereinigung																				
Vorprüfung/Bereinigung																				
Öffentliche Auflage																				
Einsprachen																				
Beschluss GV (Annahme)																				
Genehmigung AGR																				
Sitzungen Ausschuss	x			x		x		x		x				x		x				
Beschlüsse GR					x			x				x								

Tab. 2: Zeitplan Phase 1

4 Zonenplan Gewässerräume

4.1 Gewässerräume Lützelflüh

Die eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung verlangt, dass bei Gewässern ein Gewässerraum ausgeschieden wird. Die Änderungen des Gewässerschutzgesetzes (GSchG, SR 814.20) sind am 1. Januar 2011 in Kraft getreten. Die Bestimmungen sind in der Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) konkretisiert. Diese sind auf den 1. Juni 2011 in Kraft gesetzt worden.

Für die Festlegung des Gewässerraumes sind die Gemeinden zuständig. Es ist ihre Aufgabe, die Vorschriften zur Ausscheidung des Gewässerraumes in der Ortsplanung zweckmässig umzusetzen. Der Gewässerraum ist in der baurechtlichen Grundordnung oder in Überbauungsordnungen grundeigentümerverbindlich festzulegen.

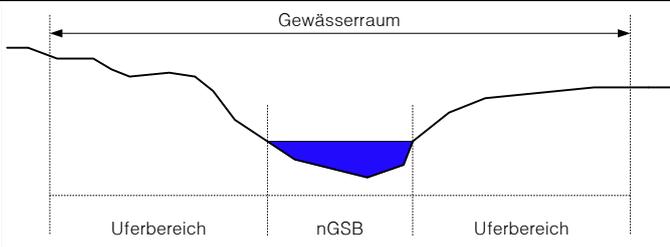
Im Gewässerraum sind nur standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen zulässig. In dicht überbauten Gebieten können für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligt werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Der Gewässerraum darf sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Bauzone nur extensiv genutzt werden. Erlaubt ist die extensive landwirtschaftliche Nutzung des Gewässerraumes als Uferwiese, extensiv genutzte Wiese, Streuefläche, Hecke, Feld- und Ufergehölz, extensiv genutzte Weide und Waldweide. Auch im Siedlungsgebiet sind intensive Gartennutzungen mit Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln grundsätzlich untersagt.

Die Breite des Gewässerraums errechnet sich nach der Schlüsselkurve gemäss Leitbild Fliessgewässer¹ bzw. anhand der Formeln in der GSchV. Die Breite des Gewässerraums wird in Abhängigkeit vom Zustand (Ökomorphologie) des betrachteten Fliessgewässers ermittelt. Massgebend für die Festlegung eines ausreichenden Gewässerraumes ist die natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB). Die effektive Gerinnesohlenbreite (eGSB) beeinträchtigter oder kanalisierter Gerinne wird dazu mit einem Korrekturfaktor gemäss folgender Tabelle multipliziert.

Beispielbild	Breitenvariabilität	Faktor
	Klasse 1: grosse Breitenvariabilität <ul style="list-style-type: none"> ▪ natürliche, naturnahe Bäche und Flüsse ▪ unverbaute Gewässer mit wechselnder, dynamischer Sohlenbreite 	x 1
	Klasse 2: eingeschränkte Breitenvariabilität <ul style="list-style-type: none"> ▪ wenig beeinträchtigte Bäche und Flüsse ▪ teilweise begradigte Ufer mit kleinen Ausbuchtungen, punktuell verbaut, schmale Streifen mit Ufervegetation vorhanden 	x 1.5
	Klassen 3 und 4: fehlende Breitenvariabilität <ul style="list-style-type: none"> ▪ stark beeinträchtigte naturfremde bis künstliche Bäche und Flüsse (Klasse 3) ▪ begradigte bis vollständig verbaute Gerinne (Klasse 4) 	x 2

Tab. 3: Korrekturfaktoren für die Berechnung der natürlichen Gerinnesohlenbreite

In der folgenden Darstellung sind die Berechnungsgrundlagen für die Gewässerraumbreite auf der Grundlage der Gewässerschutzverordnung dargestellt.

natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB)	Gewässerraumbreite	
kleiner 2 m	11 m	
2 m bis 15 m	2.5 x nGSB + 7 m	
grösser als 15m (grosse Flüsse)	eGSB + 30 m mindestens 45 m	

Tab. 4: Berechnung der Gewässerraumbreite

Bei eingedolten Fliessgewässern ausserhalb der Bauzone kann auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet werden. In gewissen Fällen ist die Gewässerraumbreite zu erhöhen, beispielsweise aus Gründen des Hochwasserschutzes, in Schutzgebieten oder bei grösseren Gewässern.

¹ BUWAL/BWG (Hrsg.), 2003: Leitbild Fliessgewässer Schweiz. Für eine nachhaltige Gewässerpolitik. Bern

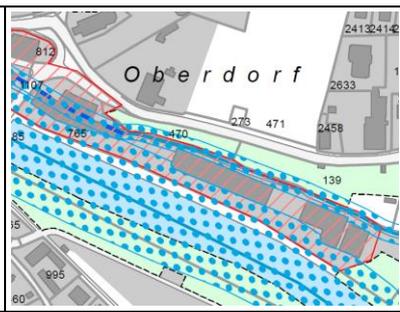
In Absprache mit dem Oberingenieurkreis IV des Tiefbauamts wurden in der Gemeinde Lützelflüh folgende Gewässerräumebreiten festgelegt:

Gewässer	eGSB	Ökomorphologie-Klasse	nGSB	Gewässerraum (Korridor)
Emme	Bei der Emme handelt es sich um ein Gewässer mit erhöhtem Koordinationsbedarf. Entlang der Emme wird generell ein beidseitiger Gewässerraum/abstand von 20m ab der Mittelwasserlinie ausgeschieden. Im Bereich von Hochwasserschutzbauten (Dämmen) wird der Gewässerraum luftseitig am Dammfuss ausgeschieden, was teilweise zu einem deutlich breiteren Gewässerraum führt. In dicht überbauten Gebieten kann der Gewässerraum unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung reduziert werden.			
Grüne	10	2	15	45
Dürrbach	3–4	3	7	25
Mühlebach oberhalb Flurleitung Waldhaus	>1	2	>2	11
Mühlebach unterhalb Flurleitung Waldhaus	1.5–2	3	3.5	14
Goldbach	3.5–4	2	6	22
Talgrabe	1.5	2	2.25	12.5
Biembach	2	2	3	14
Luterbach	2.5	2	4/1.	15
Übrige Gewässer	0–2	1–2	> 2	11

Tab. 5: Gewässerräume in der Gemeinde Lützelflüh

Besonderheiten:

Gewässer / Anpassung	Planausschnitt
Bleichebächli / Mühlebächli: Der Mühlebach wurde kürzlich zurückgebaut und aus dem Gewässernetz des Kantons gelöscht. Es wird kein Gewässerraum ausgeschieden. Der Gewässerlauf des Bleichebächlis wurde an den tatsächlichen Gewässerlauf angepasst.	
Thalmülibach: Die Wasserbaupflicht gemäss Schwellenreglement der Schwellenkorporation Lützelflüh liegt beim Konzessionär. Die Konzession läuft bis 2029. In Absprache mit dem Kanton (OIK IV) wird auf die Ausscheidung eines Gewässerrums verzichtet.	

<p>Emme, Bereich UeO Kirchplatz: Der Gewässerraum wird entlang der bestehenden Bebauung geführt. Voraussetzung ist die Beurteilung des Gebiets als «dicht überbaut».</p>	
<p>Teil der Flurleitung Waldhaus: Gemäss Besprechung zwischen Vertretern der Schwellenkorporation und dem zuständigen kantonalen Wasserbauingenieur gibt es dieses Gewässer nicht, es wird in den Plänen nicht mehr dargestellt.</p>	

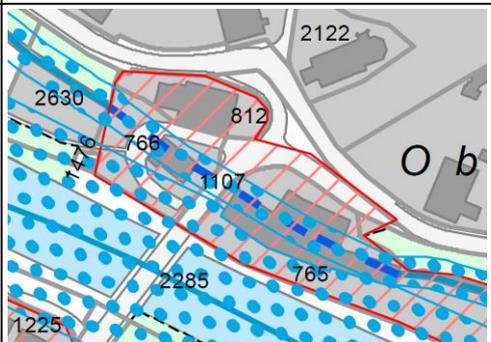
Tab. 6: Besonderheiten und Gewässer ohne Gewässerraum

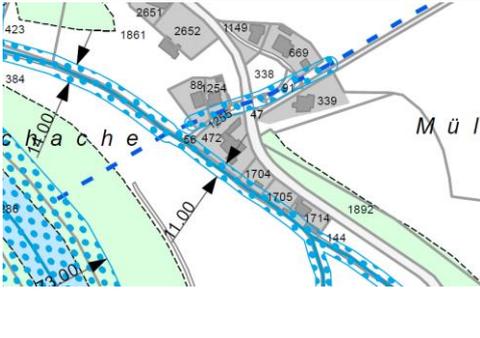
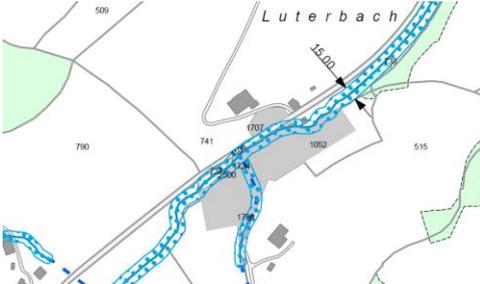
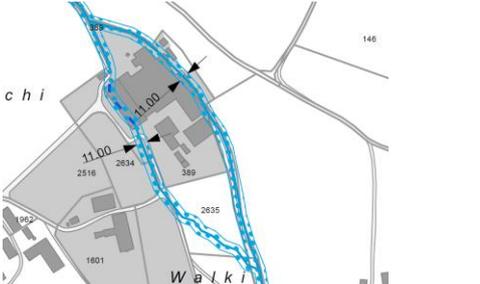
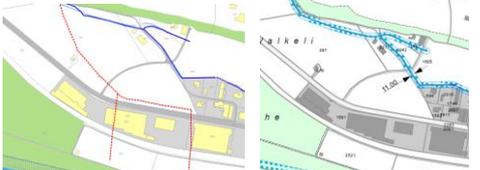
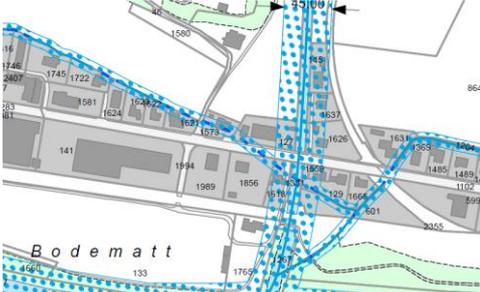
Die Gewässerräume werden im Schutzzonenplan als punktierte Überlagerung dargestellt und vermasst. Im Baureglement werden die Details zu den Gewässerräumen geregelt.

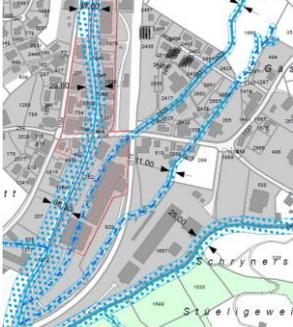
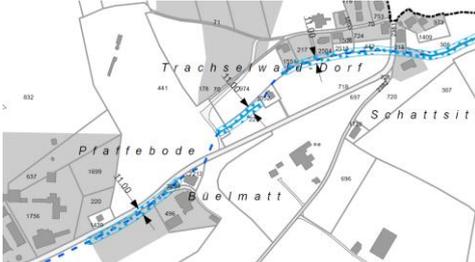
4.1.1 Lage der eingedolten Gewässer

Die eingedolten Gewässer werden in den Plänen als Hinweise dargestellt. In der Landwirtschaftszone wird für die unterirdischen Fliessgewässerstrecken kein Gewässerraum festgelegt. Innerhalb des Siedlungsgebiets muss der Gewässerraum grundeigentümerverbindlich festgelegt werden, deshalb ist in der Bauzone der tatsächliche Verlauf der eingedolten Gewässer zu bestimmen.

Grundsätzlich wird für die Lage der eingedolten Gewässerabschnitte auf den Datensatz GNBE des Kantons Bern abgestützt. Für verschiedene Abschnitte bestehen aber in den kantonalen Grundlagen keine Informationen zum genauen Verlauf, in diesen Fällen wurde der Verlauf aus der amtlichen Vermessung entnommen, im Feld erhoben oder aus dem Leitungskataster oder weiteren Grundlagen der Gemeinde Lützelflüh übernommen. In den in der folgenden Tabelle abgebildeten Fällen wurde der Verlauf der eingedolten Gewässer überprüft. Die Daten werden dem Kanton im Rahmen der Genehmigung zur Verfügung gestellt und können so in den Datensatz des Kantons übernommen werden.

Gewässer; Gebiet	Änderung aufgrund	Auszug Gewässerplan
<p>Mühlebach, UeO Kirchplatz</p>	<p>Der Gewässerverlauf wurde entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen angepasst, das Gewässer verläuft unter dem Gebäude (ehem. Mühle). Das Gewässer ist im Gebäude auf Parzelle 765 sichtbar.</p>	

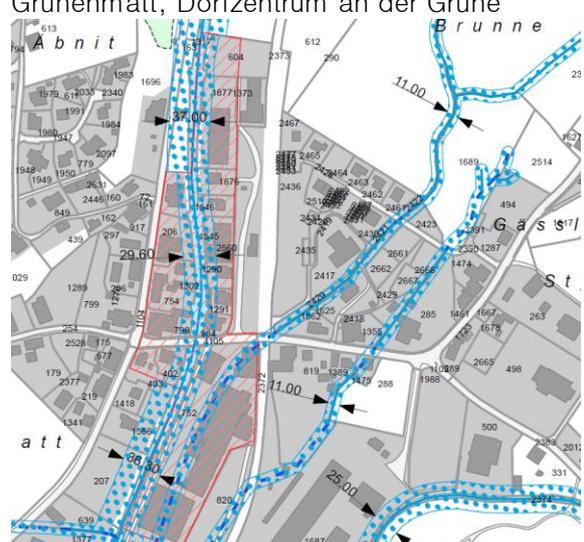
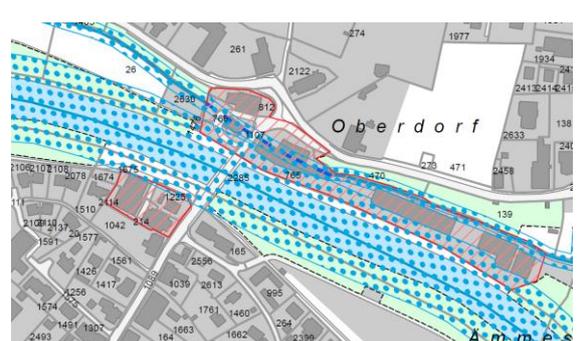
<p>Stampech</p>	<p>Der Gewässerverlauf wurde angepasst. Das Gewässer fliesst aus dem Weiher auf Parz. 874 und verläuft anschliessend in der Strasse bis in den Mühlebach. Das Gewässer ist bei Parzelle 438 und beim Einlauf in den Mühlebach sichtbar.</p>	
<p>Flurleitung Waldhaus</p>	<p>Der Verlauf der Flurleitung und der Einfluss in die Emme wurde im Bereich der Bauzone durch die Schwellenkorporation mit Hilfe eines Anstössers bestimmt. Im Rahmen der Bautätigkeit für die neue Wassertransportleitung Bifängli wurde der Gewässerverlauf oberhalb der Unterführung aufgenommen. Die Flurleitung entwässert nicht in den Mühlebach, sondern direkt in die Emme.</p>	
<p>Teuffebach</p>	<p>Der Verlauf wurde mit der Schwellenkorporation überprüft, er ist korrekt.</p>	
<p>Bleichebächli</p>	<p>Der Verlauf wurde gestützt auf Informationen des OIK, das Orthofoto und den AV-Daten an den tatsächlichen Verlauf angepasst.</p>	
<p>Gewässer ohne Namen, Ramsei</p>	<p>Die Gewässer wurden zusammen mit den Grundeigentümern überprüft. Die Leitungen existieren nicht, es gibt auch keine Einmündung in den Mühlebach. Die Gewässer werden nicht dargestellt.</p>	
<p>Mühlebach, Ramsei</p>	<p>Der Verlauf des Mühlebachs wurde leicht angepasst, an verschiedenen Stellen ist der Verlauf der Eindolung feststellbar.</p>	

<p>Mattegräbli, Grünenmatt</p>	<p>Der Verlauf des Gewässers wurde anhand der AV Daten, Orthofotos und zusammen mit der Schwellenkorporation überprüft und angepasst.</p>	
<p>Trachselgräbli</p>	<p>Der Verlauf des Gewässers wurde mit der Schwellenkorporation geprüft und im Bereich der Parzelle 2212 an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst.</p>	

Tab. 7: Lage der eingedolten Fliessgewässer

4.1.2 Dicht überbaute Gebiete

In "dicht überbauten Gebieten" kann gestützt auf Art. 41c GSchV der Gewässerraum im Interesse einer städtebaulichen Entwicklung reduziert werden. Der Zugang zum Gewässer muss in diesen Gebieten dennoch gewährleistet sein. In der Gemeinde Lützelflüh werden die folgenden Gebiete als dicht überbaut beurteilt:

Gebiet	Begründung und Umgang mit dem Gewässerraum
<p>Grünenmatt, Dorfzentrum an der Grüne</p> 	<p>Im Betrachtungsperimeter liegen alle Gebäude und ein Grossteil des Aussenraums im Gewässerraum der Grüne (45m breit). Verschiedene Gebäude weisen einen Bezug zum Gewässer auf (Energienutzung). In diesem Bereich ist eine vollständige Revitalisierung langfristig unverhältnismässig.</p> <p>Im Sinne der Erhaltung dieses Ortszentrums wird der Gewässerraum hier deshalb reduziert ausgeschieden. Ab dem Sohlenrand wird ein Abstand von 10m festgelegt, was insgesamt einem Gewässerraum von mind. 30m entspricht. Damit wird der nötige Raum für den Hochwasserschutz und der Zugang/Unterhalt des Gewässers sichergestellt.</p>
	<p>Der an die Emme angrenzende Bereich des Unterdorfs sowie die Gewerbezone an der Emme werden als dicht überbaut beurteilt. Es handelt sich um Teile des Zentrums von Lützelflüh die mit Bauten und Anlagen vollständig bebaut sind. Die Gewerbezone am Mühlebach hat zudem einen Bezug zum Gewässer (Wasserkraftnutzung), noch heute fliesst deshalb der Mühlebach teilweise durch die Gebäude hindurch.</p>

	Der Gewässerraum wird zum Erhalt dieser Gebiete an die bestehende Bebauung angepasst. Die bestehenden Bauten erhalten somit eine erweiterte Besitzstandsgarantie, welche zusätzliche An- und Umbauten ermöglicht. Auch mit diesen Anpassungen bleibt ein Mindestabstand von mind. 14–15m zur Emme bestehen.
--	---

Tab. 8: dicht überbaute Gebiete

5 Baureglement

5.1 Aufbau Baureglement (BauR)

Als Grundlage für das neue Baureglement dient das Muster des Kantons (AGR) sowie eine Vorlage der georegio ag. Das Reglement wird einfach gehalten, auf Doppelregelungen wird bewusst verzichtet. Das Baureglement besteht aus einem normativen Bereich mit den eigentlichen Festlegungen sowie Fussnoten mit Erläuterungen und Hinweisen auf das übergeordnete Recht.

Die materiellen Bestimmungen des Baureglements werden – soweit nicht im Kapitel 5.4 bezeichnet – im neuen Reglement übernommen. Diese Bestimmungen sind nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision und können im Rahmen der darauffolgenden Gesamtrevision somit unabhängig von der Planbeständigkeit überprüft und allenfalls angepasst werden.

5.2 Wichtigste Änderungen

Zu den wesentlichen Änderungen zählen:

- der Verzicht auf Festlegungen, die bereits übergeordnet geregelt sind. Auf wichtige übergeordnete Festlegungen wird im unverbindlichen Anhang verwiesen.
- die Unterteilung des BauR in normativen Inhalt und Fussnoten mit Hinweisen und Erläuterungen
- die Einleitung mit einer Lesehilfe
- Berücksichtigung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

Die materiellen Änderungen, die im Baureglement vorgenommen werden, werden in diesem Erläuterungsbericht dokumentiert.

5.3 Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

Fassadenhöhe traufseitig: Die traufseitige Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Im Gegensatz zur bisherigen Gebäudehöhe wird sie also nicht in der Mitte der Fassade gemessen. Diese veränderte Messweise hat insbesondere bei Gebäuden am Hang erhebliche Auswirkungen auf die tatsächliche Gebäudehöhe. Ein fiktives Gebäude von 15m Länge an einem 4° geneigten Hang ist mit der neuen Messweise 0.52 m höher als bisher. Die maximale traufseitige Fassadenhöhe wird deshalb 1 m höher ausgeschrieben als die bisherige Gebäudehöhe. Damit wird die neue Messweise berücksichtigt. Für An- und Kleinbauten reicht aufgrund der kleineren Gebäudedimensionen eine Korrektur um 0.5 m.

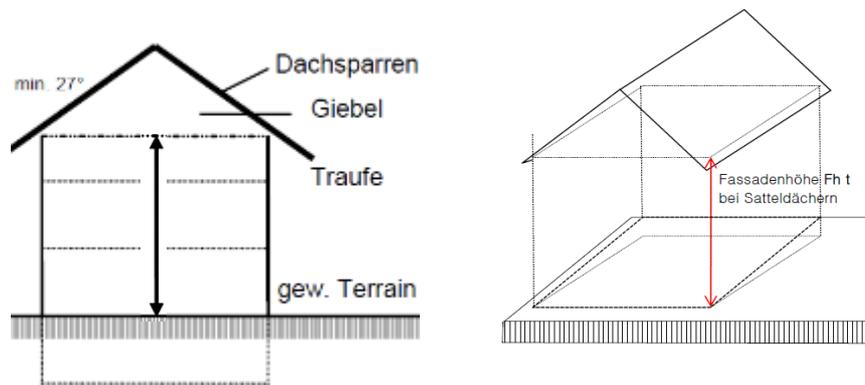


Abb. 1: Gebäudehöhe (bisher) und Fassadenhöhe traufseitig (neu)

Gesamthöhe: Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Die maximale Gesamthöhe gilt für Flachdachbauten mit Attika und für Pultdächer, sowie für alle Gebäude mit Dachfirst in der Arbeitszone.

Die Gesamthöhe ersetzt somit die bisherigen (nicht mehr zulässigen) Messweisen für Pultdächer und für die maximale Firsthöhe in der Arbeitszone.

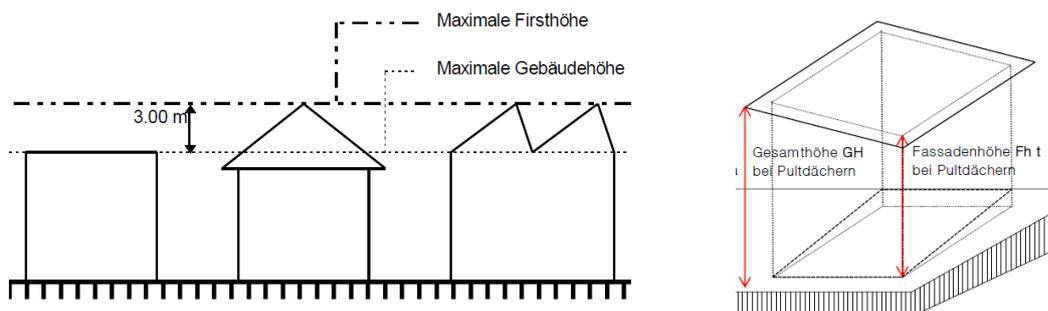


Abb. 2: Firsthöhe (bisher) und Gesamthöhe (neu)

Kniestockhöhe: Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion. Im Gegensatz zur bisherigen Kniewandhöhe wird die Kniestockhöhe also aussen gemessen und geht nicht bis zur Unterkante des Dachsparrens/Dachkonstruktion, sondern bis zur Oberkante. Damit nach bisherigem Recht erstellte Bauten auch weiterhin möglich sind und im Sinne einer besseren Ausnutzung der möglichen Bauvolumen wird die Kniestockhöhe wie folgt angepasst:

+10cm für den Unterlagsboden;

+30cm für den Dachsparren;

+10cm im Sinne einer besseren Ausnutzung der Bauvolumen.

Die Kniestockhöhe (1.7 m) wird somit 50cm höher festgelegt als die bisherige Kniewandhöhe (1.2 m).

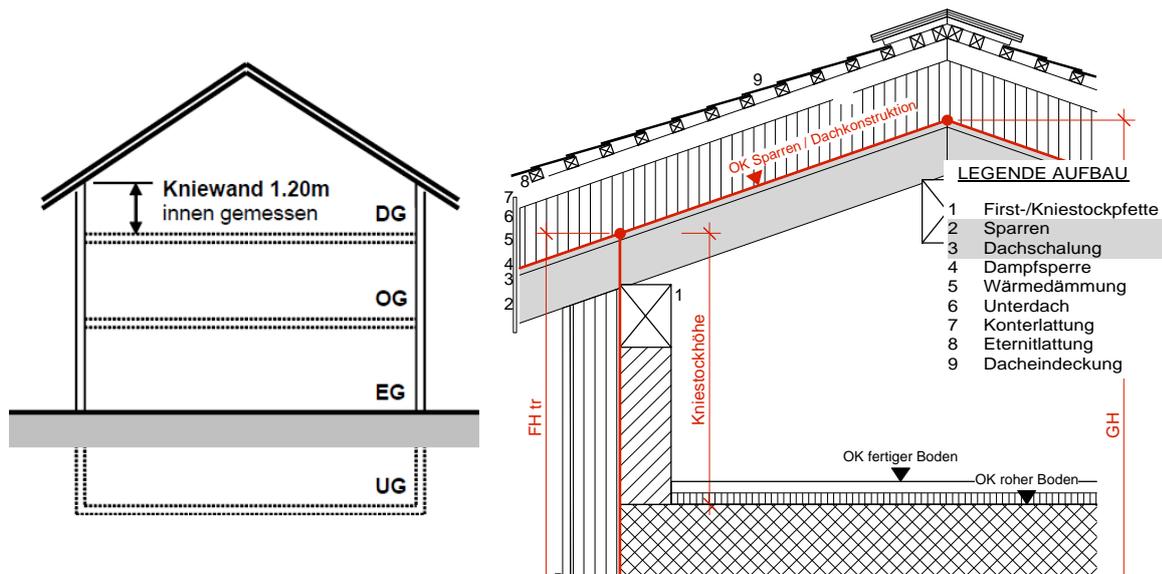


Abb. 3: Kniewand (bisher) und Kniestock (neu)

Geschossflächenziffer oberirdisch: In verschiedenen ZPPs war bisher eine minimale und maximale Ausnutzungsziffer festgelegt. Die Ausnutzungsziffer richtete sich nach Art. 93 bis 98 der kantonalen Bauverordnung (Aufgehoben auf den 01. August 2011 mit Einführung der BMBV). Neu ist die Ausnutzungsziffer nicht mehr zulässig, sie wird in die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) umgerechnet. Bei der anrechenbaren Bruttogeschossfläche wurden verschiedene Abzüge von der Geschossfläche gemacht, die bei der neuen Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) nicht geltend gemacht werden dürfen. Es hat sich noch keine eindeutige Praxis für die Umrechnung etabliert, in der Gemeinde Lützelflüh wird die folgende Umrechnung als Leitfaden angewendet:

$$GFZo = AZ + 10\% \text{ (wegfallende Abzüge für diverse Nebennutzflächen)}$$

Dabei handelt es sich allerdings um eine Faustregel, die nicht in jedem Fall anwendbar ist. Aus diesem Grund wird in ZPP's, in denen eine minimale und maximale AZ festgelegt ist, die minimale AZ/GFZo nicht erhöht. Damit wird sichergestellt, dass laufende Planungen durch die Revision nicht verhindert werden.

$$AZ = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$$

$$GFZo = \frac{\text{anrechenbare Geschossfläche oberirdisch}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

anrechenbare Bruttogeschossfläche:

Alle ober- und unterirdischen Geschossflächen abzüglich (nicht vollständige Liste):

- Zu Wohnungen gehörende Keller und Dachräume die nicht als Wohn- oder Arbeitsräume verwendbar sind.
- Heiz-, Kohlen-, Tankräume, Energiespeicher und Waschküchen
- Maschinenräume
- Einstellhallen (Auto, Velo, Kinderwagen etc.)
- Gemeinschaftsräume

anrechenbare Geschossfläche oberirdisch:

Alle oberirdischen Geschossflächen bestehend aus:

- Hauptnutzflächen
- Nebennutzflächen
- Verkehrsflächen
- Konstruktionsflächen
- Funktionsflächen
- Abzüglich Flächen, deren lichte Höhe unter 1.50 Meter liegt.

Abb. 4: AZ (bisher) und GFZo (neu)

5.4 Materielle Änderungen am Baureglement

5.4.1 Anpassung von Bauvorschriften

Bauverpflichtung: Im Baureglement wird neu gestützt auf Art. 126d Abs. 4 BauG die Möglichkeit einer Bauverpflichtung vorgesehen. Diese Bauverpflichtung kann auch auf bereits eingezonten Parzellen verfügt werden, wenn die Überbauung der Parzelle für die Gemeinde strategisch wichtig ist und andere Massnahmen nicht zu einer Überbauung geführt haben. Wenn die Überbauung dennoch nicht erfolgt, hat der Grundeigentümer nach Ablauf einer Frist von 5 – 15 Jahren eine Lenkungsabgabe zu entrichten. Die Bauverpflichtung wird durch den Gemeinderat verfügt und ist damit durch den Grundeigentümer auf dem Rechtsweg anfechtbar.

Zonenvorschriften Arbeitszone: In der Arbeitszone war bisher eine minimale Grünflächenziffer von 2% sowie eine Hecke oder eine Reihe einheimischer Laubbäume gegenüber angrenzenden Bauzonen anzubringen. Diese Gestaltungsvorschriften werden aufgehoben. In der Gemeinde Lützelflüh gibt es keine grossflächigen Arbeitszonen, in denen diese Elemente aus ökologischen Gründen notwendig sind. In der Umgebung befindet sich in der Regel die Landwirtschaftszone, Wald oder der Gewässerraum. Insbesondere der Gewässerraum führt ohnehin zu dieser Grünfläche.

Baupolizeiliche Masse für die Landwirtschaftszone: In der Landwirtschaftszone galten bisher für Wohnbauten ebenfalls die baupolizeilichen Masse der Wohnzone, mit Ausnahme der Gebäudelänge. In der Landwirtschaftszone gilt grundsätzlich das Bundesrecht und Baugesuche werden durch die kantonale Fachstelle beurteilt. Daraus ergeben sich auch die möglichen Bauvolumen. Die kommunalen baupolizeilichen Masse sowie die Vorschriften zur Dachgestaltung werden aus diesem Grund aufgehoben, die Gestaltung von Neubauten hat sich insbesondere nach den Gestaltungsvorschriften der kantonalen Fachstelle zu richten: http://www.jgk.be.ch/jgk/de/index/baubewilligungen/baubewilligungen/bauen_ausserhalb_bauzone/gestaltungsgrundsätze.html

Aufhebung Mehrlängenzuschlag: Der Mehrlängenzuschlag wird in allen Zonen aufgehoben. Einerseits werden dadurch die Abstandsvorschriften vereinfacht, andererseits hängt der nötige Abstand aus Sicht der Arbeitsgruppe stärker von der Höhe eines Gebäudes als von dessen Länge ab. Die Grenzabstände werden nicht angepasst.

Gebäudefläche An- und Kleinbauten: Die Gebäudefläche von An- und Kleinbauten wird von bisher 40m² auf 60m² erhöht.

Attikageschoss: Das Attikageschoss ist auf mindestens einer Längsfassade um mindestens 3m zurückzusetzen (bisher 1.5m auf allen Gebäudeseiten). Dadurch wird die Erstellung eines Attikageschosses attraktiver. Trotzdem ist sichergestellt, dass das Geschoss nicht zu stark in Erscheinung tritt.

Messweise und Höhe von Pultdächern: Die Messweise von Pultdächern muss aufgrund der BMBV neu geregelt werden. Neu gilt für Pultdächer die zur Nutzungszone festgelegte Gesamthöhe sowie eine maximale Dachneigung von 20°. Die Mehrhöhe ist auch für Pultdächer gestattet, damit wird eine Gleichbehandlung mit Attikageschossen erreicht.

Anordnung Grenzabstand: Die Messweise des kleinen und grossen Grenzabstands wurde an die BMBV angepasst. Zudem wird eine Vereinfachung der Anordnung vorgenommen. Neu gilt als einzige Vorgabe, dass der grosse Grenzabstand nicht im Norden liegen darf. Die bisherigen Einschränkungen zu An- und Nebenbauten im grossen Grenzabstand werden ebenfalls aufgehoben.

Allgemeine Gestaltungsvorschriften: Im Baureglement werden die allgemeinen Gestaltungsvorschriften gemäss dem kant. Musterbaureglement aufgenommen. Diese geben die Grundsätze und Beurteilungskriterien für die Dach- und Fassadengestaltung sowie die Stellung der Bauten vor und ersetzen detailliertere Vorgaben (z.B. zu Farbgebung und Materialisierung). Dies bedingt, dass die Baubewilligungsbehörde den damit vorhandenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretiert und eine klare Praxis entwickelt.

Dachgestaltung: Die Vorschriften zur Materialisierung und Farbgebung der Dacheindeckung wird gestrichen. Es ist der allgemeine Artikel zur Dachgestaltung anwendbar, wonach sich die Dachgestaltung an den ortsüblichen und vorherrschenden Merkmalen auszurichten hat. Die Aufhebung des Absatzes nimmt die Baubewilligungsbehörde stärker in die Pflicht, die Materialisierung von sich aus zu prüfen.

Zudem wird die Maximalfläche von Dachflächenfenstern gestrichen. Dachflächenfenster müssen somit anhand der allgemeinen Dachgestaltungsvorschriften beurteilt werden.

Baubewilligungsverfahren in Landschaftsschutzgebieten: Die Pflicht zum Beizug einer Fachstelle bei Baugesuchen in Landschaftsschutzgebieten wird aufgehoben, neu wird eine kann-Formulierung verwendet. Wenn der Gemeinderat das Baugesuch in Bezug auf die Schutzziele selber beurteilen kann, ist nicht zwingend ein Beizug einer Fachstelle nötig.

Beurteilungskriterien in der Dorfzone: Die bisherigen Beurteilungskriterien in der Dorfzone (Art. 31 aBauR) werden nicht 1:1 übernommen, es gelten auch in der Dorfzone die allgemeinen Beurteilungskriterien für die Beurteilung der Gesamtwirkung.

Baupolizeiliche Masse in ZöN: In den Zonen für öffentliche Nutzung müssen baupolizeiliche Masse festgelegt werden. Damit wissen angrenzende Grundeigentümer, mit welchem Bauvolumen zu rechnen ist. Für die einzelnen ZöN werden neu die folgenden Höhenbeschränkungen aufgenommen:

<i>ZöN1, Zentrum</i>	Fassadenhöhe traufseitig Fh t: 11 m
<i>ZöN2, Kirche</i>	Erweiterungen und Ergänzungen gemäss baupolizeilichen Massen der Dorfzone D.
<i>ZöN3, Schulanlage/Parkierung</i>	Die Abstandsvorschriften richten sich nach der Dorfzone D2. Fassadenhöhe traufseitig Fh t: 11 m
<i>ZöN4, Schule Oberstufenzentrum Oberdorf</i>	Erweiterungen und Ergänzungen gemäss baupolizeilichen Massen der Dorfzone D.
<i>ZöN5, Sport- und Begegnungszentrum</i>	Erweiterungen und Ergänzungen gemäss baupolizeilichen Massen der Arbeitszone «A c».
<i>ZöN6, Schule Grünenmatt</i>	Fassadenhöhe traufseitig Fh t: 11 m
<i>ZöN7, Schule Ranflüh</i>	Fassadenhöhe traufseitig Fh t: 11 m
<i>ZöN8, Werkhof</i>	wie bisher, Masse der Arbeitszone A c

Tab. 9: Baupolizeiliche Masse in ZöN

Die vorgeschlagene Fassadenhöhe traufseitig von 11 m in den ZöN1, 3, 6 und 7 entspricht einer dreigeschossigen Bauweise.

5.4.2 Anpassung ZPP 2 «Grünenmatt Gässli»

In der ZPP 2 sollen neu auch Einfamilienhäuser zugelassen sein, sofern die bisher vorgesehene AZ von 0.45 / max. 0.65 eingehalten wird. Aus Sicht der Gemeinde besteht kein Grund, einzelne Gebäudeformen explizit auszunehmen. Neu gilt eine Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von min. 0.45 / max. 0.7. Läden, Gewerbe und Büros sind nicht vorgesehen und werden deshalb aus den Vorschriften gestrichen. Stilles Gewerbe ist wie in allen Wohnzonen zulässig.

5.4.3 Anpassung ZPP 7 «Feldheim»

Die ZPP 7 ist in 2 Etappen (Sektoren) unterteilt. Für den Sektor West wurde eine Überbauungsordnung ausgearbeitet, die mehrheitlich umgesetzt wurde. Für den Sektor Ost laufen seit einiger Zeit erste Überbauungsstudien. Der nördliche Bereich grenzt an ein Einfamilienhausquartier, den südlichen Rand bildet der Damm der BLS-Gleise.

Die ZPP-Vorschriften verweisen bezüglich Art und Mass der Nutzung auf die zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone, wo nach Art. 4 BauR eine traufseitige Fassadenhöhe von 9 m erlaubt ist. Da zum Schutz des angrenzenden Quartiers bereits in den bisherigen ZPP-Vorschriften für den nördlichen Bereich eine etwas eingeschränkte Gebäudehöhe von 7 m gefordert wurde, soll dies auch nach den neuen Vorschriften gelten. In der Etappe Nord gilt neu gegenüber den bestehenden Wohnquartieren eine maximale Fassadenhöhe traufseitig von 8 m, welche der bisherigen Gebäudehöhe entspricht. In der Etappe Süd entlang der Eisenbahnlinie gilt jedoch nach wie vor die normale Fassadenhöhe der WG2 von 9 m. Damit werden die bestehenden Wohnquartiere geschützt, gleichzeitig aber eine bessere Ausnutzung im südlichen Bereich bei der Bahnlinie ermöglicht.

Die um je einen Meter höheren Werte gegenüber dem aktuellen Baureglement entstehen durch die neue Messweise aufgrund der obligatorischen Umsetzung der BMBV (Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen). Siehe hierzu auch die Erläuterungen zur Umsetzung der BMBV in Kapitel 5.3 dieses Berichts.

Gestützt auf die ZPP-Vorschriften muss eine Überbauungsordnung ausgearbeitet werden. Die Entwurfsarbeiten an der UeO werden voraussichtlich im Jahr 2018 soweit fortgeschritten sein, dass das Planungsverfahren eingeleitet werden kann. In diesem Rahmen wird die Bevölkerung informiert und erhält Gelegenheit zur Mitwirkung.

5.5 Themen für Phase 2

Anpassung Dorfzone: In der Arbeitsgruppe wurde diskutiert, in der Dorfzone ebenfalls Flachdächer und Pultdächer zuzulassen. Damit wäre der einzige materielle Unterschied zwischen der Dorfzone und der WG2 aufgehoben, was faktisch einer Umzonung gleichkäme. Da es sich um eine konzeptionelle Änderung handelt, wird diese in Phase 2 der Ortsplanungsrevision behandelt.

Aufhebung UeO Stelzen Süd: Die UeO Stelzen Süd ist fast vollständig überbaut, die Erschliessung ist abgeschlossen. In Phase 2 kann die Überführung in eine Regelbauzone geprüft werden.

Überführung Kernzone in ZPP: Damit wäre der Gemeinderat für den Erlass einer UeO zuständig. Hingegen wären die Möglichkeiten für die Bewilligung von Einzelvorhaben eingeschränkt.

Überprüfung Landschaftsschutz- und -schongebiete: Die Landschaftsplanung ist Gegenstand der Phase 2 der Ortsplanungsrevision.

6 Verfahren

6.1 Allgemein

Die Arbeitsgruppe hat den Planungsprozess zusammen mit dem Ortsplaner geführt. Das Zusammenspiel zwischen der Gemeinde und dem Planer hat bestens geklappt. Die Sitzungen konnten dank der jeweils sehr guten Vorbereitung durch alle Teilnehmenden effizient durchgeführt werden.

6.2 Öffentliche Mitwirkung

Die Mitwirkung mit Auflage auf der Gemeindeverwaltung fand vom 9. Oktober bis 10. November 2017 statt. Am 19. Oktober 2017 wurde eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt. Die Resultate der Mitwirkung werden in einem Mitwirkungsbericht zusammengefasst

Text folgt nach der Mitwirkung

6.3 Vorprüfung

Text folgt nach der Vorprüfung

6.4 Auflage, Einsprachen und Beschluss

Text folgt nach dem Beschluss

6.5 Genehmigung