



EINWOHNERGEMEINDE LOTZWIL

Urnenabstimmung vom 29. November 2009

BOTSCHAFT

des Gemeinderates zu folgenden Vorlagen:

- 1. Überbauungsordnung „Mühle“ mit Änderung des Zonen- und Schutzzonenplans**
- 2. Umzonung der ZPP „Friedhofweg“ sowie Änderung von Art. 34 Bau- reglement**

Hinweise zur Stimmabgabe

- Briefliche Stimmabgabe bis zum Abstimmungssamstag.
Einwurf des Antwortkuverts in den speziell bezeichneten Briefkasten bei der Gemein-
deverwaltung Lotzwil.
- Persönliche Stimmabgabe im Abstimmungslokal Schulhaus Dorf,
Sonntag, 10.00 – 12.00 Uhr.

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Sie sind gemäss den Bestimmungen des Organisationsreglementes aufgerufen, über die-
se Vorlagen abzustimmen. Im Folgenden geben wir Ihnen dazu die erforderlichen Erläute-
rungen ab. Ergänzende Auskünfte können jederzeit eingeholt werden. Für Ihr Interesse
und die rege Abstimmungsteilnahme danken wir.

DER GEMEINDERAT

Darüber wird abgestimmt

- 1. Überbauungsordnung „Mühle“ mit Änderung des Zonen- und Schutzzonenplans**
- 2. Umzonung der ZPP „Friedhofweg“ sowie Änderung von Art. 34 Baureglement**

Erste Vorlage

Überbauungsordnung „Mühle“ mit Änderung des Zonen- und Schutzzonenplans

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie die Überbauungsordnung „Mühle“ mit der Änderung des Zonen- und Schutzzonenplans annehmen?

Das Wichtigste in Kürze

1. Die Firma Mühle Aeschlimann AG besteht seit 1885. Der Betrieb stösst zunehmend an räumliche Grenzen. Um diese unbefriedigende Situation zu klären und gleichzeitig die Betriebsabläufe zu optimieren, sollen auf einem Teil der betriebseigenen Parzelle Nr. 90 mit einer Überbauungsordnung die Voraussetzungen für den Bau von Lager- und Produktionsgebäuden geschaffen werden.
2. Das einzuzonende Areal ist ausschliesslich für maximal drei Erweiterungsbauten der Mühle Aeschlimann AG vorgesehen. Anderweitige Nutzungen sind nicht erlaubt.
3. Die Gestaltung der Gebäude sowie der Aussenräume muss der speziellen Situation gerecht werden. Dabei sind nicht nur die erhaltenswerten Objekte in der Nachbarschaft ausschlaggebend, sondern die Zugangssituation ins Dorf Lotzwil sowie die Lage am Tränkibach. Die Architektur der neuen Hallen wird bewusst schlicht gestaltet. Die Aussenräume werden möglichst naturnah erhalten.
4. Obwohl das Baureglement für Gewerbezone eine Gebäudehöhe von 12 Metern vorsieht, verzichtet die Bauherrschaft auf eine vollständige Nutzung dieser Masse. In der Überbauungsordnung sind pro Baufeld gestaffelte Höhen vorgesehen. Halle 1 (Baufeld 1) = 12 Meter, Halle 2 (Baufeld 2) = 10 Meter und Halle 3 (Baufeld 3) = 8 Meter. Zudem sind sämtliche Hallen mit Flachdächern überdeckt. Bezüglich der Gebäudehöhe der Halle 1 (Baufeld 1) und die maximale Silohöhe wird auf die mit der Grundeigentümerin nach der öffentlichen Auflage und den Einspracheverhandlungen abgeschlossene Vereinbarung verwiesen (Seite 9 dieser Botschaft).
5. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) stellt in seinem abschliessenden Bericht fest, dass die Planung sehr sorgfältig überarbeitet wurde und eine Genehmigung derselben in Aussicht gestellt werden kann.
6. Die Überbauungsordnung Mühle inkl. Zonen- und Schutzzonenplan vom 20. August, die Überbauungsvorschriften und der Bericht zur Planung vom August 2009, der Vorprüfungsbericht des AGR vom 5. Mai 2009, die abschliessende Vorprüfung des AGR vom 17. Juli 2009 sowie der Bericht der Kant. Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) können bei der Gemeindeschreiberei eingesehen werden.

Die Vorlage im Detail

Ausgangslage

Die Firma Mühle Aeschlimann AG besteht seit 1885. Der traditionelle Betrieb stösst aufgrund der Entwicklung zunehmend an räumliche Grenzen. Einzelne Müllereiprodukte müssen bereits heute in benachbarten Mietliegenschaften gelagert werden. Um diese unbefriedigende Situation zu klären und gleichzeitig die Betriebsabläufe zu optimieren, sollen auf einem Teil der betriebseigenen Parzelle Nr. 90 die Voraussetzungen für den Bau von Lager- und Produktionsgebäuden geschaffen werden. Als erste Etappe steht eine Halle mit einer Grundfläche von 20 auf 45 Meter und einer Höhe von maximal 12 Metern zur Diskussion.

Bei den Verhandlungen mit den betroffenen kantonalen Amtsstellen sind keine grundsätzlichen Einwände vorgebracht worden. Verfahrensmässig wurde eine Zonenplanänderung mit gleichzeitiger Überbauungsordnung (UeO) als zweckmässig erachtet. Parallel zum Planungsverfahren konnte gleichzeitig das Bauprojekt erarbeitet werden.

Zielsetzung

Der Planungssperimeter umfasst einen Teil der Parzelle Nr. 90 (ca. 9'100 m²). Das Grundstück befindet sich am südlichen Dorfzugang nach Lotzwil zwischen der Huttwilstrasse und dem Tränkibach. Das Grundstück wird von vier erhaltenswerten Objekten umgeben, wovon sich zwei auf dem Mühleareal selbst befinden. Das Gebiet wird heute landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Das Überbauungskonzept sieht insgesamt drei Hauptbaukörper vor. Die Lage der drei Hallen soll folgenden Anforderungen genügen:

- Sie sind einerseits so zu platzieren, dass deren Standorte der sensiblen Dorfeingangssituation mit den erhaltenswerten Gebäuden gerecht werden
- Die vorhandene Landfläche soll möglichst optimal ausgenutzt werden
- Die betrieblichen Abläufe dürfen nicht erschwert werden.



Organisation und Planungsprozess

Das Planungsverfahren wurde von Anbeginn weg transparent gestaltet. Das Planungsteam bestand aus dem Grundeigentümer, der Architektin, einem Vertreter des Gemeinderates sowie dem Planer. Die Entwürfe zur architektonischen Gestaltung der Lager- und Produktionshallen sind der Gemeinde frühzeitig vorgestellt worden. Vor der öffent-

lichen Mitwirkung sind die Unterlagen dem AGR für einen ersten Augenschein vorgelegt worden. Die Rückmeldungen sind umgehend geprüft und umgesetzt worden.

Nutzung

Das Areal der Überbauungsordnung ist ausschliesslich für Erweiterungsbauten der Mühle Aeschlimann AG vorgesehen. Anderweitige Nutzungen sind nicht erlaubt. Die neuen Gebäude werden vorwiegend als Lager für die Produkte des Mühlebetriebes genutzt. Notwendige Produktionstätigkeiten sowie Büroräume können vorgesehen werden. Eine Wohnnutzung ist grundsätzlich ausgeschlossen.

Gestaltungskonzept

Verschiedene benachbarte Gebäude sind gemäss Bauinventar als erhaltenswert eingestuft. Vorgängig der Planung sind Einzonungs- und Gestaltungsfragen mit der Vertreterin der kantonalen Denkmalpflege diskutiert worden. Der Beizug dieser Fachstelle ist auch im Rahmen der Baubewilligungsverfahren vorgesehen.

Die Gestaltung der Gebäude sowie der Aussenräume muss der speziellen Situation gerecht werden. Dabei sind nicht nur die erhaltenswerten Objekte in der Nachbarschaft ausschlaggebend, sondern die Zugangssituation ins Dorf Lotzwil sowie die Lage am Tränkibach. Die architektonische Gestaltung der neuen Hallen wird schlicht und schnörkellos sein. Die Aussenräume werden möglichst naturnah erhalten und gestaltet.

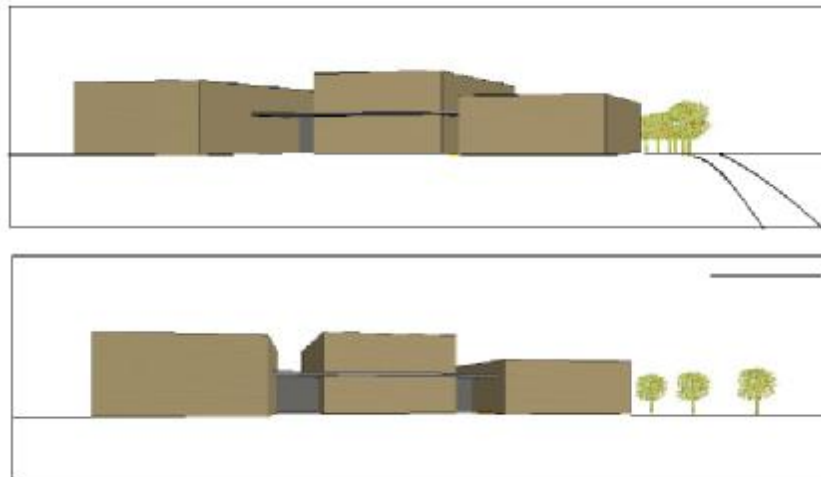
Die drei Hallen haben eine Grundfläche von 20 auf 40 Meter bzw. 45 Meter und abgestufte Höhen von 8 bis 12 Metern. Entlang der Huttwilstrasse wird der niederste Baukörper angesiedelt (8 Meter). Mit dieser Massnahme geht die Bauherrschaft auf ein Anliegen aus der Mitwirkung ein. Die höchste Gebäudehöhe ist für den nördlichen und längsten Baukörper vorgesehen (Baufeld 1 mit 12 Metern). Die beiden Hallen 1 und 3 übernehmen die Richtung der Fassade des erhaltenswerten Bauernhauses entlang der Huttwilstrasse. Baufeld 2 entlang des Tränkibaches richtet sich an der Fassade des Mühlegebäudes auf der gegenüberliegenden Seite des Baches aus. Dessen Höhe wird 10 Meter betragen. Es sind ausschliesslich Flachdächer mit nur wenigen Aufbauten vorgesehen, sodass die Dachlandschaft – entsprechend der übrigen Bauelemente – schlicht und ruhig wirken wird.



Die drei Bauvolumen wirken wie drei Schiffe, die vom längsten und höchsten „Dampfer“ im Norden angeführt und in den „Hafen“ (Zentrum Lotzwil) geleitet werden. Durch ihre leicht versetzte Auffächerung, die im Gelände unauffällig aber doch wahrnehmbar ist,

entsteht eine Spannung sowohl innerhalb der drei Baukörper wie auch gegenüber den umliegenden Gebäuden und der Umgebung. Die Hallen wirken damit leicht und doch kompakt.

Die Anforderungen nach einer möglichst bodenschonenden Platzierung der Gebäude bei gleichzeitiger Erfüllung der Wirtschaftlichkeit und der Ortsbildenliegen können somit erfüllt werden.



Erschliessung

Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr erfolgt von der Huttwilstrasse. Die erste Etappe wird über einen bestehenden Zugang erschlossen, für die weiteren Etappen ist bei Bedarf eine neue, direkte Zufahrt im Süden des Perimeters geplant.

Die Grafik zeigt die Schleppekurven von Lastwagen mit Anhängern. Fahrversuche haben ergeben, dass die Einfahrt in das Areal über die bestehende Zufahrt möglich ist. Hingegen sind die Ausfahrten schwierig und gefährlich. Aus diesem Grunde ist eine Einbahnlösung geplant. Das Tiefbauamt begrüsst die Änderung des Verkehrsregimes.



Die Hallen sind mit einer neu zu erstellenden Brücke mit dem Areal der bestehenden Mühlegebäude verbunden. Die Verbindung wird lediglich mit Staplern befahren und dient der internen Verteilung von Produkten. Die Brücke wird als leichte, filigrane Konstruktion ausgeführt. Sie wird nicht überdeckt. Ihr genauer Standort wird im Zusammenhang mit dem Baugesuch festgelegt.

Parkierung und Verkehr

Die Parkierung der Mitarbeitenden in den neuen Hallen erfolgt auf den bestehenden Abstellplätzen im Bereich des alten Mühlegebäudes. Innerhalb des Überbauungsperimeters sind keine Parkplätze vorgesehen. Das Verkehrsaufkommen wird im Gegensatz zur heutigen Situation aufgrund der konzentriert möglichen Zu- und Wegtransporte eher reduziert.

Aussenraum

Auf eine attraktive Umgebung wird grossen Wert gelegt. So sollen die Eingänge mit hochstämmigen Laubbäumen markiert und die Grenzbereiche als Grünflächen gestaltet werden. Eine zusätzliche arealinterne Begrünung der Erschliessungs- und Verkehrsflächen ist erwünscht und wird im Rahmen der Baubewilligung im Detail geplant.

Bachufer

Gemäss Baureglement der Gemeinde ist ein Gewässerabstand von 10 Metern einzuhalten. In der Regel darf dieser Bereich nicht durch Bauten und Anlagen beansprucht werden. In Absprache mit dem Oberingenieurkreis IV konnte eine Ausnahme für einen kleinen Teil vom Baufeld 2 gewährt werden. Im Gegenzug konnte der östliche Teil weitgehend offen gehalten werden. Der Eingriff wird im südlichen Teil der Halle mit einer Erhöhung des Gewässerabstandes auf 12 Meter mehr als kompensiert.

Wasser

Das anfallende Regen- und Oberflächenwasser wird versickert. Dazu wird im westlichen Teil der Anlage im Bereich des Tränkibaches ein Versickerungsbereich realisiert. Eine Kombination dieser Anlage mit dem anschliessenden Uferbereich wird angestrebt.

Im Untergrund des Langetentals verläuft ein Grundwasserkörper, dessen Flurabstand lokal nur wenige Meter unter dem Terrain liegt. Im Gebiet der UeO Mühle dürfte dieser Abstand ungefähr 2 bis 3 Meter betragen. Dadurch werden allfällige Kellergeschosse oder Grabarbeiten heikel, was grundsätzlich für Gebäude ohne unterirdische Anlagen spricht. Es ist vorgesehen, die neuen Hallen ebenerdig zu platzieren.

Gefahrenkarte

Seit August 2009 verfügt die Gemeinde Lotzwil über eine Gefahrenkarte. Diese Karte ordnet einen Bereich entlang des Tränkibaches der Gefahrenkategorie „gelb“ zu. Dabei handelt es sich um „Gefahrengebiete mit geringer Gefährdung“. Von den drei geplanten Hallen liegen die beiden westlichen teilweise oder vollständig in der Gefahrenzone gelb. Da sich keine Personen dauernd in den Lagerhallen aufhalten und es sich nicht um sensible Bauten handelt, sind keine Vorkehrungen gegen Hochwasser notwendig.

Befürchtung wegen Mehrverkehr	Mit den neuen Hallen wird der Verkehr eher abnehmen.
Höhe der Hallen	Obwohl die ursprünglich vorgesehene Gebäudehöhe von 12 Metern der Regelung für Gewerbezone im Baureglement entspricht, hat die Bauherrschaft den Aspekt der Hallenhöhen nochmals überprüft. Es sind nun pro Baufeld gestaffelte Höhen vorgesehen. Die Halle entlang der Huttwilstrasse wird lediglich 8 Meter hoch sein, jene im Norden 12, diejenige am Tränkibach 10 Meter.
Aussicht	Es sind Flachdächer vorgesehen. Die Distanz zu den benachbarten Gebäuden ist relativ gross. Zu den Höhen siehe Bemerkung oben.
Anlieferung	Die Anlieferungen werden nicht zu früh erfolgen. Durch die grössere Lagerkapazität erfolgen sie eher konzentrierter, das Verkehrsaufkommen wird insgesamt ruhiger.
Ästhetik der Hallen („Kisten“)	Die Planung und Projektierung erfolgt in Zusammenarbeit und Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege. Der besonderen Situation am Dorfeingang wird Rechnung getragen.
Grösse des Areal	Vorerst wird lediglich die Halle im Norden gebaut. Ob die wirtschaftliche Situation den Bau weiterer Hallen nach sich zieht, wird sich zeigen.
Hallen tiefer legen	Die Grundwassersituation spricht gegen eine Tieferlegung der Gebäude. Stattdessen hat sich die Bauherrschaft für eine umfassende Reduktion der Gebäudehöhen entschieden.

Vorprüfung

Der Gemeinderat hat an seinen Sitzungen vom 10. Februar 2009 sowie vom 2. Juni 2009 die UeO Mühle sowie die Ergebnisse der Mitwirkung zur Kenntnis genommen und die Unterlagen zur Vorprüfung durch den Kanton frei gegeben. Das AGR stellt in seinem abschliessenden Bericht fest, dass die Überbauungsordnung sehr sorgfältig überarbeitet wurde und eine Genehmigung derselben in Aussicht gestellt werden kann.

Öffentliche Auflage und Einspracheverfahren

Der Gemeinderat hat an der Sitzung vom 11. August 2009 die überarbeiteten Planungsunterlagen für die öffentliche Auflage verabschiedet.

Die öffentliche Auflage der Zonenplan- und Baureglementänderung sowie der Überbauungsordnung erfolgte in der Zeit vom 20. August bis 21. September 2009. In dieser Zeit sind fristgerecht drei Einsprachen eingereicht worden. Alle drei Eingaben richten sich gegen das Vorhaben als solches, die Begründungen sowie die Antworten des Gemeinderates können wie folgt zusammengefasst werden:

- Der Bedarf für zusätzliches Gewerbeland wird in Frage gestellt und der Verlust an Kulturland bedauert: Bauliche Entwicklungen sind unweigerlich mit Bodenverlusten verbunden, deren Vor- und Nachteile jeweils gewissenhaft geprüft werden müssen. Im vorliegenden Fall gewichtet der Gemeinderat das Interesse an der Weiterführung eines lokalen Betriebes an seinem ursprünglichen Standort höher als den Verlust von Landwirtschaftsland. Eine Verschiebung des Betriebes an einen Standort im Gewerbegebiet ist weder zweckmässig noch zumutbar.

- Das Projekt befinde sich an einem sensiblen Ortseingang von Lotzwil und tangiere damit das Orts- und Landschaftsbild sowie die Nachbarbauten in ungebührlicher Weise: Sowohl die Standorte der Hallen wie deren architektonische Ausgestaltung nehmen Bezug auf die gebaute Umgebung und die Landschaft. Die Höhen einzelner Baufelder sind gegenüber der Gewerbezone reduziert, das Erscheinungsbild der Bauten ist zurückhaltend, die Umgebungsgestaltung naturnah vorgesehen. Das Konzept wurde nach der Mitwirkung und der Vorprüfung durch den Kanton weitgehend überarbeitet. Das Projekt wird von allen Amtsstellen akzeptiert.
- Es werden zusätzliche Lärmemissionen befürchtet und das Verkehrskonzept sei nicht ausgereift: Die gesetzlichen Lärmschutzvorschriften müssen eingehalten werden. Der Verkehr sollte durch die nun möglichen konzentrierten Lieferungen eher abnehmen. Die Anschlüsse an die Staatsstrasse und das Konzept sind mit dem Tiefbauamt abgesprochen.
- Die Bevölkerung sei über die Projektanpassungen nach der Mitwirkung und Vorprüfung nicht genügend informiert worden: Artikel 58 BauG verlangt eine frühzeitige Information der Bevölkerung. Mit dem Anlass vom 15. Januar, den einzelnen Gesprächen und der öffentlichen Auflage sind diese Anforderungen erfüllt. Die Projektanpassungen waren eine Reaktion auf Äusserungen aus der Mitwirkung bzw. auf Vorbehalte aus der kantonalen Vorprüfung.

Die Verhandlungen zwischen den Einsprechenden und dem Gemeinderat fanden am 8. Oktober bzw. am 14. Oktober 2009 statt. Die Verhandlungen führten zu folgenden Ergebnissen:

- Eine Einsprache wurde zurückgezogen.
 - Zwei Einsprachen wurden aufrechterhalten und werden zusammen mit der Genehmigung der Unterlagen durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung behandelt.
- Die grundsätzlichen Einwände gegen das Projekt als direkt betroffene Nachbarn konnten an den Einspracheverhandlungen nicht ausgeräumt werden.

Im Anschluss an die Einspracheverhandlungen führte der Gemeinderat noch Verhandlungen mit der Grundeigentümerin mit dem Ergebnis, dass die nachstehenden Punkte verbindlich vereinbart werden konnten:

- Für die Halle 1 auf Baufeld 1 wird ein Baugesuch eingereicht mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10.0 m.
- Die Silobauten dürfen eine maximale Höhe von 13 m aufweisen.
- In die Halle wird kein Müllereibetrieb eingebaut, es wird nur die Sackabfüllung in diese Halle verlegt. Die restliche Produktion bleibt wie bis anhin in den bestehenden Gebäuden bestehen.
- Durch eine reine Lagerbewirtschaftung und eine direkte Sackabfüllung im Lager wird per Fertigstellung der Produktions- und Lagerhalle 1 (Baufeld 1) mindestens ein zusätzlicher Mitarbeiter eingestellt.

Kostenfolge

Der Gemeinderat hat am 31. Juli 2009 mit der Mühle Aeschlimann AG einen Infrastrukturvertrag abgeschlossen. Mit diesem Vertrag hat die Einwohnergemeinde der Grundeigentümerin die Erstellung und Finanzierung der notwendigen Erschliessungsanlagen sowie die Planungskosten überbunden. Der Einwohnergemeinde erwachsen im Zusammenhang mit der durchgeführten Planung und der Erschliessung keine Kosten. Aufgrund dieser Tatsache verzichtet die Einwohnergemeinde auf eine Mehrwertabschöpfung nach Art. 142 BauG, solange die neu eingezonte Fläche im Eigentum der Mühle Aeschlimann AG verbleibt. Bei einer allfälligen Veräusserung der Parzelle Nr. 90 oder Teilen davon innerhalb von 25 Jahren ab Rechtskraft der Einzonung, vergütet die Grundeigentümerin der Einwohnergemeinde für den geschaffenen Mehrwert eine Ausgleichszahlung von Fr. 50.00 pro Quadratmeter Bauland.

Überbauungsvorschriften

Die vorstehenden Erläuterungen kommentieren den Inhalt der Überbauungsvorschriften klar und ausführlich. Aus diesem Grund wird darauf verzichtet, die 21 Artikel umfassenden Überbauungsvorschriften in dieser Botschaft wiederzugeben. Diese liegen zusammen mit den übrigen Planungsunterlagen auf der Gemeindeschreiberei öffentlich auf. Auf Wunsch können interessierte Bürgerinnen und Bürger bei der Gemeindeschreiberei eine Kopie dieser Vorschriften anfordern.

Aufgrund dieser Ausführungen unterbreitet der Gemeinderat Ihnen, geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, folgende

Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Überbauungsordnung „Mühle“ mit der Änderung des Zonen- und Schutzzonenplans annehmen?

Diese Abstimmungsfrage beantworten Sie mit "JA", wenn Sie die Vorlagen annehmen möchten, mit "NEIN", wenn Sie die Vorlage ablehnen wollen.

Zweite Vorlage

Umzonung der ZPP „Friedhofweg“ sowie der Änderung von Art. 34 Baureglement

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie der Umzonung der ZPP „Friedhofweg“ sowie der Änderung von Art. 34 Baureglement zustimmen?

Das Wichtigste in Kürze

1. Die Gemeinde Lotzwil hat im Jahre 2001 im Rahmen der damaligen Ortsplanung für Teile der Parzellen Nrn. 78, 556, 407, 168, 288 und 408 eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) ausgeschieden. Begründet wurde diese Spezialzone mit der Möglichkeit, die Erschliessung und Bebauung der allesamt schmalen Grundstücke zu verbessern.
2. Die sechs betroffenen Grundeigentümer haben dann verschiedene Varianten zur Erschliessung und Überbauung geprüft. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) verweigerte im Hinblick auf den Planungszweck allen Erschliessungsvarianten die Genehmigung.
3. Die gegenwärtig für Neubauten vorgesehenen Flächen sind genügend erschlossen und die notwendige Detailerschliessung kann im Rahmen allfälliger Baubewilligungsverfahren geregelt werden.
4. Da aufgrund der Situation und der Vorgeschichte in absehbarer Zeit unter den Beteiligten keine Einigung und damit keine genehmigungsfähige Gesamtlösung zu erwarten ist, hat der Gemeinderat entschieden, die ZPP abzulösen und das Areal einer Wohnzone W2 zuzuordnen. Gleichzeitig wird der entsprechende Artikel 34 im Baureglement geändert.
5. Die Zonenplan- und Baureglementsänderung kann bei der Gemeindeschreiberei eingesehen werden.

Die Vorlage im Detail

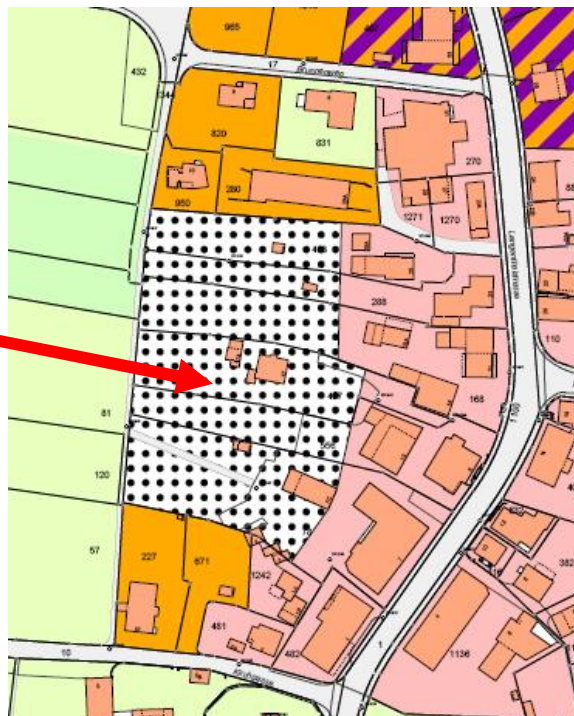
Ausgangslage

Die Gemeinde Lotzwil hat im Jahre 2001 im Rahmen der damaligen Ortsplanung für Teile der Parzellen Nrn. 78, 556, 407, 168, 288 und 408 eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) ausgeschieden. Begründet wurde diese Spezialzone mit der Möglichkeit, die Erschliessung und Bebauung der allesamt schmalen Grundstücke zu verbessern. In Artikel 34 Baureglement (BR) wurde der Planungszweck und die Nutzung der Zone mit Planungspflicht (ZPP) folgendermassen umschrieben:

- Neuordnung der Eigentumsverhältnisse im Sinne von Art. 91a Baugesetz (BauG). Im Hinblick auf die Bebaubarkeit sollte eine Baulandumlegung durchgeführt werden. Die Genossenschaft ist am 4. Oktober 2001 gegründet worden
- Zu- und Wegfahrt über die als Spielstrasse auszugestaltende Erschliessung über den Friedhofweg
- Einpassung ins Landschafts- und Ortsbild sowie Berücksichtigung des Dorfkerns

- Art und Mass der Nutzung: Wohnbauten mit 2 Geschossen und Dachausbau, mit einer maximalen Ausnützungsziffer (AZ) von 0.45
- Als Gestaltungsgrundsätze wurden „ökologisch richtig gestaltete Aussenräume“, eine zentrale Fusswegverbindung zur Langenthalstrasse, eine Allee entlang des Friedhofweges sowie vorrangig gemeinsame Parkierungen entlang der Spielstrasse gefordert.

**Zone mit
Planungspflicht
„Friedhofweg“**



Zielsetzungen

Die sechs betroffenen Grundeigentümer haben verschiedene Varianten zur Erschliessung und Überbauung geprüft und verworfen. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat im Hinblick auf den Planungszweck der ZPP allen vorgeschlagenen Erschliessungsvarianten die Genehmigung verweigert.

Da aufgrund der Situation und der Vorgeschichte in absehbarer Zeit unter den Beteiligten keine Einigung und damit keine genehmigungsfähige Gesamtlösung zu erwarten ist, hat der Gemeinderat entschieden, die ZPP abzulösen und das Areal einer Wohnzone W2 zuzuordnen. Gleichzeitig wird der entsprechende Artikel 34 im BR geändert.

Neubauten sind lediglich im nördlichen Teil zu erwarten, der über den ausparzellierten Friedhofweg bereits genügend erschlossen ist.

Am 6. Februar 2007 hat der Gemeinderat einen Beschluss zur Aufhebung der ZPP „Friedhofweg“ gefasst und zu Händen der Urnenabstimmung einen Antrag mit folgenden Inhalten entworfen:

- Die ZPP „Friedhofweg“ ist der Wohnzone W2 zuzuordnen
- Die ZPP-Bestimmungen im Art. 34 BR sind aufzuheben
- Allfällig notwendige Detailerschliessungen sind im Rahmen von Baubewilligungsverfahren zu regeln
- Die Zonenplan- und Baureglementsänderung ist im ordentlichen Planänderungsverfahren vorzunehmen

Orts- und Landschaftsbild

Trotz der Umzonung der Parzellen der ZPP „Friedhofweg“ in die „normale“ W2 verbleiben dieselben innerhalb des Ortsbildschutzperimeters. Der betreffende Artikel 38 des Baureglements stellt besondere Anforderungen an die Erhaltung und den Umbau bestehender sowie an die Gestaltung neuer Bauten. Insbesondere ist innerhalb des Ortsbildschutzperimeters auf folgende Aspekte zu achten:

- Bestehende Bauten sind möglichst in ihrer herkömmlichen architektonischen Eigenart zu erhalten
- Sanierungen möglichst ohne Bausubstanzverlust
- Harmonische Einfügung von Um- und Neubauten (Haupt- und Nebenbauten)
- Besondere Berücksichtigung von Dachform und Dachneigung, Fassadengestaltung, Farbgebung, Bauvolumen nach Lage, Grösse und Stellung, Strassenraum- und Platzverhältnisse
- Einzelbäume und Hostetten sind zu erhalten, zu pflegen und bei allfälligen Abgängen zu ersetzen.

Aufgrund dieser Vorschriften erwartet der Gemeinderat, dass allfällige Neubauten die qualitativen Anforderungen betreffend Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild auch ohne ZPP erfüllen werden. Mit dem Überführen der ZPP in eine normale Wohnzone können nicht alle Festlegungen durchgesetzt werden. So wird es zum Beispiel nicht möglich sein, den Friedhofweg als „Spielstrasse“ sowie als „Allee“ auszubilden. Da die Erschliessung der südlichen Grundstücke bereits anderweitig gelöst ist, wird der Friedhofweg auch nie die ursprünglich geplanten Ausmasse erhalten.

Erschliessung

Im Jahre 2004 hat die Gemeinde die Zufahrt ins Areal der ZPP vom Brunnenweg Richtung Süden durch Landabtausch rechtlich sicher gestellt. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass die gegenwärtig für Neubauten vorgesehenen Flächen damit genügend erschlossen sind und die notwendige Detailerschliessung im Rahmen allfälliger Baubewilligungsverfahren geregelt werden kann.



Überbauungsgrad und Erschliessung der einzelnen Grundstücke im Projektgebiet

Aussenraum

Die ZPP-Vorschriften fordern „ökologisch richtig gestaltete Aussenräume“. Der aktuelle Zustand erfüllt diese Anforderungen, handelt es sich doch zumeist um landwirtschaftlich genutzte Flächen oder Gartenbereiche. Bei allfälligen Baugesuchen ist darauf zu achten, dass Umgebungsgestaltungspläne eingereicht werden, denen Aussagen zur Gestaltung der Aussenräume zu entnehmen sind.

Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung zur Zonenplanänderung war im Amtsanzeiger vom 22. März 2007 publiziert. Während der anberaumten Frist sind zwei Eingaben erfolgt. Beide stammten von betroffenen Grundeigentümern, die eine Rückerstattung der bisher angefallenen Planungskosten verlangten. Da die Zonenplanänderung als solche nicht in Frage gestellt ist, kann das Zonenplanänderungs-Verfahren in der geplanten Weise weiter verfolgt werden.

Vorprüfung

Der Vorprüfungsbericht beinhaltete keine grundsätzlichen Genehmigungsvorbehalte. Er machte darauf aufmerksam, dass die Plan- und Reglementsänderungen in einem Bericht zu erläutern sind. Zudem waren an den Planänderungsunterlagen gewisse Ergänzungen notwendig. Diese Mängel konnten in der Zwischenzeit behoben werden.

Öffentliche Auflage

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 13. Januar 2009 der Umzonung der ZPP „Friedhofweg“ und der Änderung von Artikel 34 Baureglement sowie dem Bericht zur Zonenplanänderung zu Handen der öffentlichen Auflage zugestimmt.

Die öffentliche Auflage der Zonenplan- und Baureglementsänderung erfolgte vom 19. Februar bis 23. März 2009. In dieser Zeit wurde weder eine Einsprache noch eine Rechtsverwahrung eingereicht.

Änderung Baureglement 2009

Neuer Text Art. 34 Abs. 3

7. Überbauungsordnung für Zonen mit Planungspflicht	<p>¹ Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus (Art. 93 BauG).</p> <p>² In den im Zonenplan bezeichneten ZPP-Gebieten kann unter den Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 lit. a – c BauG auf eine Überbauungsordnung verzichtet werden.</p> <p>³ Die Planung der Gebiete „Allee“, „Friedhofweg“ und „Hofacher“ bezweckt die Förderung einer Überbauung mit hoher Wohnqualität</p> <p>„Friedhofweg“</p> <p>Planungszwecke</p> <ul style="list-style-type: none">— Neuordnung der Eigentumsverhältnisse im Sinne von Art. 91 a BauG— Einpassung ins Landschafts- und Ortsbild— Berücksichtigung des Dorfkerns— Zu Wegfahrt des Motorfahrzeugverkehrs über die als Spielstrasse auszugestaltende Erschliessungsstrasse (Friedhofweg) <p>Art und Mass der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none">— Wohnen— 2 Vollgeschosse mit Dachausbau— Ausnützungsziffer: max. 0.45 <p>Gestaltungsgrundsätze</p> <ul style="list-style-type: none">— Einpassung in den angrenzenden Dorfkern— Ökologisch richtig gestaltet Aussenräume— Zentrale Fusswegverbindung zur Langenthalstrasse— vorrangig gemeinsame Parkierungen (pro Baubereich gemeinsam entlang der Erschliessungs-/Spielstrasse)— Allee entlang des Friedhofweges
---	--

Aufgrund dieser Ausführungen unterbreitet der Gemeinderat Ihnen, geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, folgende

Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Umzonung der ZPP „Friedhofweg“ sowie der Änderung von Art. 34 Baureglement zustimmen?

Diese Abstimmungsfrage beantworten Sie mit "JA", wenn Sie die Vorlagen annehmen möchten, mit "NEIN", wenn Sie die Vorlage ablehnen wollen.

Lotzwil, 29. September 2009

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Präsident: Beat Luder

Der Sekretär: Hans Rudolf Reinhard