

Zonenplanänderung Parzelle Nr. 1272, Lotzwil

Erläuterungsbericht

Öffentliche Auflage



Juli 2025

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Lotzwil
AutorInnen: georegio ag, Nicolas Erzer & Carmen Metzler, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf
Titelbild: Luftaufnahme Dorfkern Madiswil (Quelle: Internet)

Version	Datum	Inhalt
1.0	11.07.2025	Erläuterungsbericht; öffentliche Auflage

Zonenplanänderung Parzelle Nr. 1272, Lotzwil

Erläuterungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	1
2	Planerische Zielsetzung	1
3	Zonenplanänderung	2
4	Auswirkungen der Planung auf die Umwelt	2
4.1	Gewässer/Naturgefahren	3
4.2	Ortsbild	3
4.3	Haushälterischer Umgang mit dem Boden	3
4.4	Mehrwertabgabe	4
5	Verfahren	4
5.1	Allgemein.....	4
5.2	Öffentliche Auflage	4
5.3	Beschluss	4
5.4	Genehmigung	4
	Anhang	5

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Umzuzonende Parzelle Nr. 1272 (rot umrahmte Fläche)	1
Abb. 2	Zonenplanänderung alt und neu, Parzelle Nr. 1272	2

Beilage

- Zonenplanänderung

1 Ausgangslage

Die Parzelle Nr. 1272 in der Gemeinde Lotzwil liegt in der Arbeitszone 1 (Gebäude mit befestigter Umgebung sowie unbefestigte Teilparzelle). Die Grundeigentümerschaft ersuchte die Gemeinde sowohl die bebauten als auch unüberbauten Parzellenteile in die Mischzone (WG2) umzuzonen. Die Grundeigentümerschaft hat den Bedarf, innerhalb des Gebäudes mehr Wohnraum zu schaffen. Dies soll auch die bestehende brachliegende Fläche beleben und aufwerten. Die Baukommission und der Gemeinderat der Gemeinde Lotzwil sind grundsätzlich damit einverstanden. Gemäss einer Voranfrage beim zuständigen kantonalen Amt (AGR) sind zwei Varianten möglich.

Variante 1: Nur der bebaute Parzellenteil wird umgezont. Der Wohnbaulandbedarf wird nicht geltend gemacht. Ein gemischt-geringfügiges Verfahren (Beschlusskompetenz Gemeinderat) ist möglich.

Variante 2: Die ganze Parzelle wird umgezont. Für den unüberbauten Parzellenteil wird der Wohnbaulandbedarf geltend gemacht. Entsprechend müssen die Bauzonenreserven im Online-Tool des AGR überprüft und erhoben werden. Falls die unüberbaute Umzonungsfläche >1'000 m² umfasst, ist ein ordentliches Verfahren (Beschlusskompetenz Gemeindeversammlung) notwendig. Sofern die befestigten Aussenflächen und Parkplätze mit Baubewilligung erstellt worden sind, gelten sie als überbaut. Damit würden nur die unbefestigten rund 700m² im Osten als unüberbaut gelten, ein geringfügiges Verfahren wäre entsprechend ebenfalls möglich.

Aufgrund der parallel erfolgten Erhebung der Bauzonenreserven zeigte sich, dass kein tatsächlicher Baulandbedarf Wohnen vorhanden ist. Es sind zwar einige Bauzonenreserven mittlerweile überbaut und fallen damit weg, aber es waren auch einige grössere Reserven noch nicht erfasst. Dementsprechend würde eine Umzonung von unüberbauter Arbeitszone in eine Wohn-, Misch- und Kernzone (WMK) eine Pflicht zur kompensatorischen Auszonung von WMK bedeuten. Aus diesem Grund wird die **Variante 1** weiterverfolgt.



Abb. 1 Umzuzonende Parzelle Nr. 1272 (rot umrahmte Fläche)

2 Planerische Zielsetzung

Die Parzelle Nr. 1272 ist zurzeit der Arbeitszone 1 zugewiesen. Es besteht der Bedarf, innerhalb des Gebäudes mehr Wohnraum zu schaffen. Da die stärkere Wohnnutzung nicht zonenkonform ist, muss aus raumplanerischen Gründen eine Umzonung in die Wohn- und Gewerbezone erfolgen. Nur der bereits bebaute Parzellenteil wird umgezont.

3 Zonenplanänderung

Die bisher in der Arbeitszone 1 liegende Parzelle Nr. 1272 wird abgesehen von dem noch unbebauten Teil im Nordosten in die Wohn- und Gewerbezone umgezont. Der Änderungsperimeter ist im rechten Teil der Abb. 2 rot umrahmt. Der Standort grenzt im Norden an die UeO Höfli, im Westen an die Langete, im Süden an die Wohn- und Gewerbezone und im Osten Landwirtschaftszone.



Abb. 2 Zonenplanänderung alt und neu, Parzelle Nr. 1272

4 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Thema	Berücksichtigung
Naturgefahren	Betroffen; Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung (s. Kap. 4.1)
Altlasten	Nicht betroffen.
Lärm /Luftreinhaltung	Nicht betroffen.
Gewässer	Betroffen; Gewässerschutzbereich Au und Gewässerraum (s. Kap. 4.1)
Grundwasserschutz	Nicht betroffen.
Naturobjekte, Hecken, Feldgehölze und Ufervegetation	Nicht betroffen.
Ortsbild / Kulturdenkmäler	Betroffen; Baugruppe A und schützens- bzw. erhaltenswerte Gebäude (s. Kap. 4.2)
Voraussetzungen «Einzonung von Kulturland» gemäss Art. 11 BauV	Nicht betroffen.
Haushälterischer Umgang mit dem Boden	Betroffen; Verlust von Arbeitszone (s. Kap. 4.3)
Erschliessung MIV / Parkierung	Nicht betroffen; Die bereits überbaute Parzelle Nr. 1272 grenzt an den Beundenrain und verfügt über eine Feinerschliessung. Zudem liegt die Parzelle innerhalb der öV-Erschliessungsgüteklasse D. Die Erschliessung des Standorts ist damit vollumfänglich gegeben
Störfallvorsorge	Nicht betroffen.

4.1 Gewässer/Naturgefahren

Die Parzelle Nr. 1272 liegt in einem Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes» Gefahrengebiet). Da mit der Umzonung keine sensiblen Bauvorhaben geplant sind, vergrössert diese das Gefährdungspotenzial nicht.

Die Parzelle wird vom eingedolten Sagibach unterquert und befindet sich zudem Nahe an der Langete. Direkt an der der Parzellengrenze fliesst die Langete. Die Gemeinde ist derzeit an der Festlegung der Gewässerräume. In der Vorprüfung war die Breite der Gewässerräume an dieser Stelle nicht umstritten. Sofern die Gewässerraumfestlegung zum Zeitpunkt der Genehmigung der Zonenplanänderung noch nicht abgeschlossen ist, muss der Gewässerraum auf der Parzelle 1272 im Rahmen der Zonenplanänderung festgelegt werden.

Der Gewässerraum der Langete beträgt 36.0 m. Davon kommen rund 14 m auf der Parzelle Nr. 1272 zu liegen und werden grundeigentümergebunden festgelegt. Zudem verläuft der eingedolte Sagibach über die Parzelle. Der Gewässerraum des Sagibachs beträgt 11.0 m.

Im Rahmen der Gewässerraumfestlegung wurde der Verlauf des Sagibachs neu erhoben. Aus diesem Grund wird der Verlauf des Sagibachs innerhalb der Zonenplanänderung mit den aktualisierten Daten dargestellt. Im Herbst 2024 fanden umfangreiche Abklärungen zum Umgang mit dem künstlichen, eingedolten Sagibach statt. Da dieser aber das Wasser für die auf verschiedenen Ebenen geschützten Wässermatten zuführt, wird eine Aufhebung komplex. Die Gemeinde ist weiterhin bereit, eine Aufhebung zu prüfen, dies aber nachgelagert zur Festlegung der Gewässerräume.

Die Gewässerräume beider Gewässer werden auf dieser Parzelle als dicht überbaut kategorisiert. Die Dokumentation dazu findet sich im Anhang.

Die Parzelle liegt im Gewässerschutzbereich Au. Es gelten gewisse Auflagen für Bauten im Grundwasserbereich. Diese sind nicht vorgesehen. Falls spätere Bauprojekte das Grundwasser tangieren, ist die Einhaltung der Auflagen im Baubewilligungsverfahren zu prüfen.

4.2 Ortsbild

Die Parzelle Nr. 1272 liegt teilweise innerhalb des westlichen Ausläufers der Baugruppe A gemäss kantonalem Bauinventar, wobei dessen Abgrenzung nicht parzellenscharf ist und die Parzelle Nr. 1272 baulich kaum betrifft. Seit der Genehmigung des Zonenplans wurde der Perimeter der Baugruppe neu definiert und die Bezeichnung von C auf A geändert. Innerhalb der Zonenplanänderung werden die aktualisierten Daten dargestellt. Das Gebäude auf den Parzellen Nr. 159 und 406 westlich der Parzelle stellt eine erhaltenswerte Einzelbaute dar. Zudem befindet sich nördlich der Parzelle das schützenswerte Gebäude auf der Parzelle Nr. 420.

Die geringfügige Umzonung der Parzelle Nr. 1272, beeinflusst die unmittelbare Umgebung des erhaltenswerten bzw. schützenswerten Gebäude nicht. Im Rahmen der Umzonung sind keine neue Hauptbauten geplant. Ob sich spätere Bauprojekte ins Ortsbild einfügen, ist im Baubewilligungsverfahren zu prüfen.

4.3 Haushälterischer Umgang mit dem Boden

Durch die Umzonung wird die bereits überbaute Fläche besser nutzbar. Dies dient dem haushälterischen Umgang mit dem Boden.

Es ist aber darauf hinzuweisen, dass durch die Umzonung Arbeitszone verloren geht. Die Einzonung von neuer Arbeitszone muss strenge Richtlinien erfüllen.

4.4 Mehrwertabgabe

Auf die Umzonung von Arbeitszone 1 in Misch- und Gewerbezone wird keine Mehrwertabgabe geltend gemacht.

5 Verfahren

5.1 Allgemein

Da es sich bei der umzuzonenden Fläche um weitgehend überbaute Fläche handelt, kann die Zonenplanänderung im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV erfolgen.

5.2 Öffentliche Auflage

folgt

5.3 Beschluss

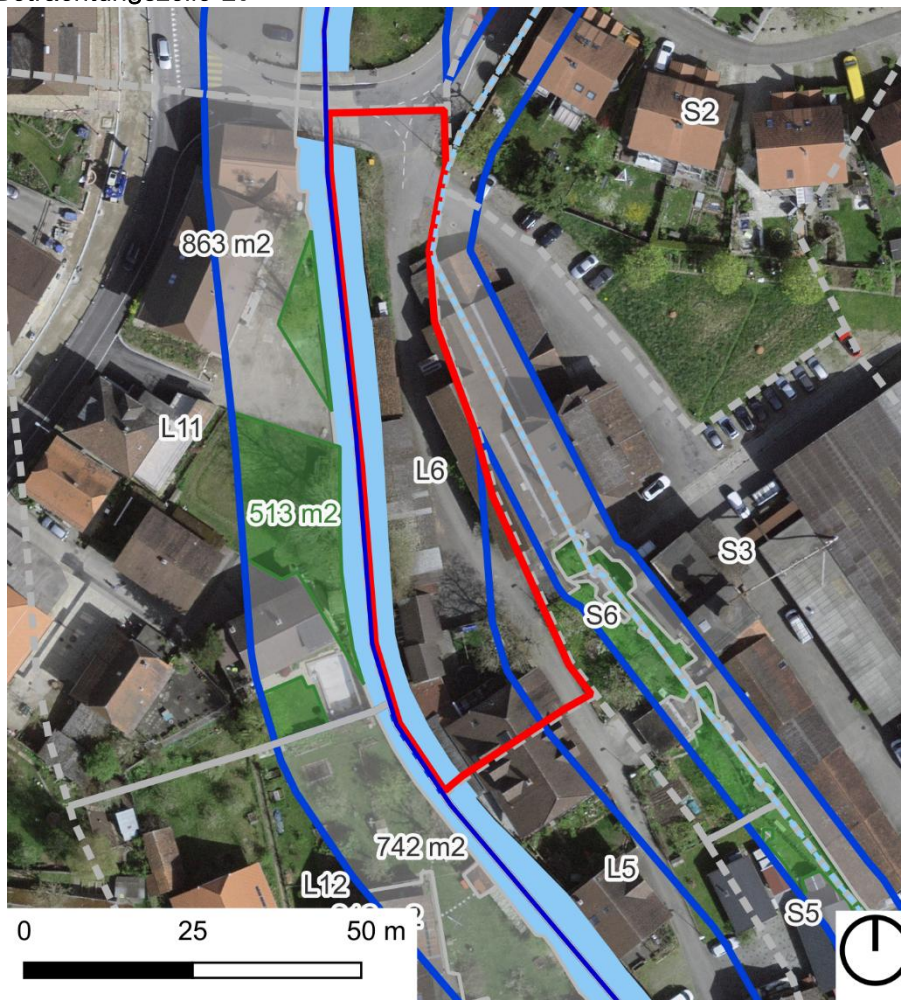
folgt

5.4 Genehmigung

folgt

Anhang

Betrachtungszelle L6



Befestigte Strukturen im Gewässerraum: In diesem Perimeter ist es auf den ersten Blick erkennbar, dass mehr als die Hälfte befestigt ist. Es wurde nicht nachgemessen.

Kriterien / Begründung

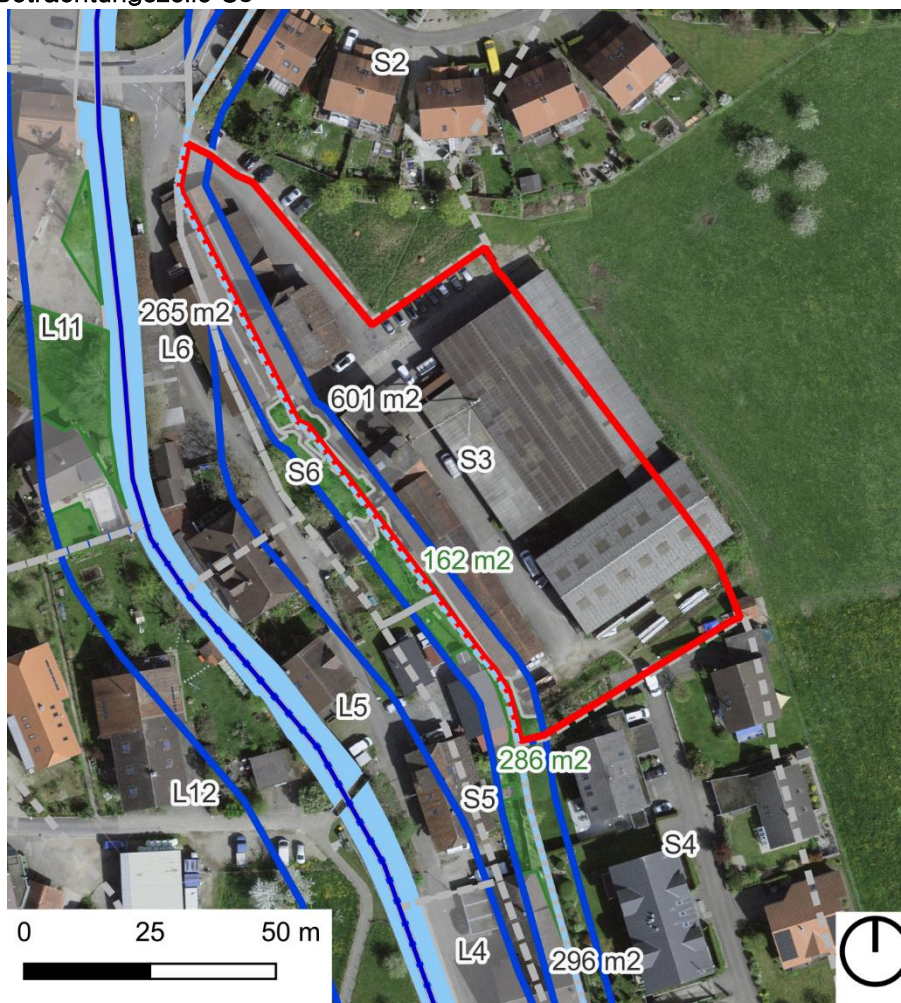
Makrolage: Der untersuchte Standort ist Teil des historischen Ortskerns und nahe der Hauptstrasse. Insofern ist die zentrale Lage im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper gegeben.

Zonen: Wohn- und Gewerbezone, Arbeitszone 1

Grundstücke in der Umgebung sind baulich weitgehend ausgenutzt. Es liegen keine unbebauten Bauzonen im Untersuchungsgebiet und die Raumnutzerdichte liegt im Südteil bei knapp 90, im Ostteil bei gut 35 Raumnutzenden/ha.

In den dicht überbauten Bereichen finden sich keine bedeutenden Grünräume.

Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist auf der untersuchten Fläche langfristig unverhältnismässig. Gemäss Geoportal des Kantons sind an diesem Standort auch keine Revitalisierungsmassnahmen mit Priorität 2016–2035 vorgesehen. Ein allfälliger Nutzen wird als mittelgross eingestuft. Der sanierungspflichtige Fischauflauf- und -abstieg an der Langete liegt mehrere hundert Meter südlich des Betrachtungsperimeters.

Betrachtungszelle S3

Befestigte Strukturen im Gewässerraum: In diesem Perimeter ist es auf den ersten Blick erkennbar, dass mehr als die Hälfte befestigt ist. Es wurde nicht nachgemessen.

Kriterien / Begründung

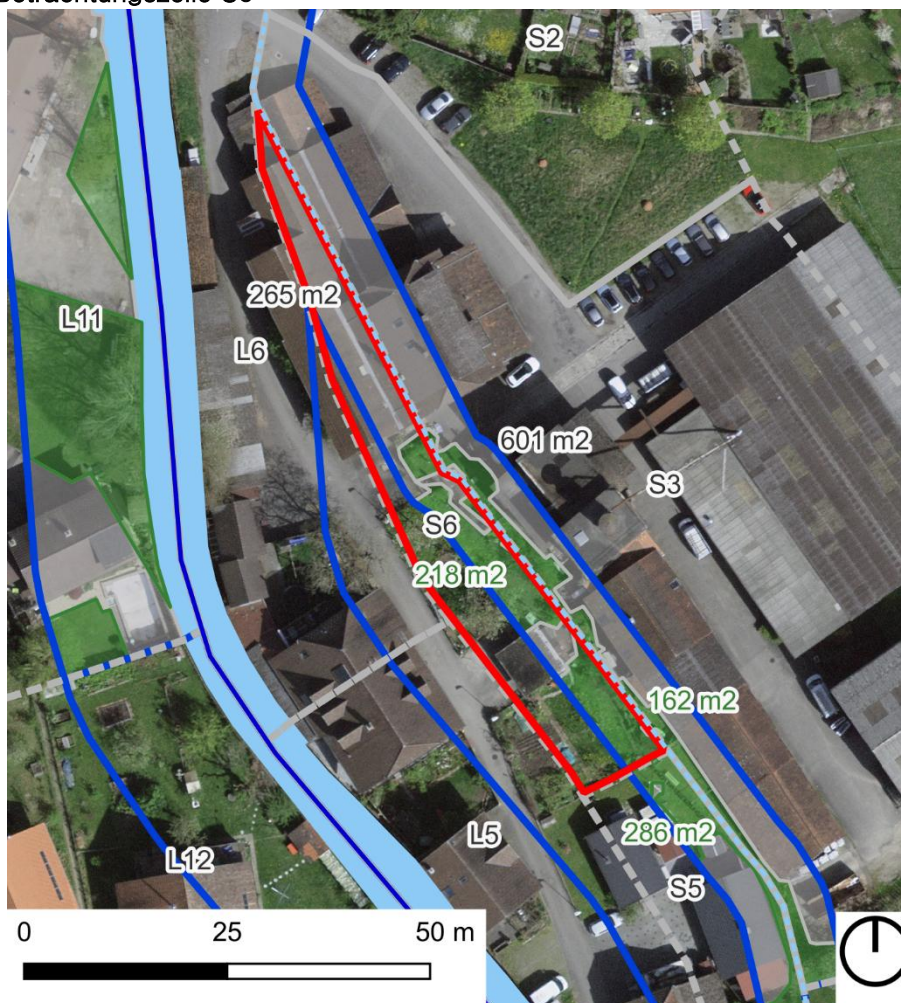
Makrolage: Der untersuchte Standort ist Teil des historischen Ortskerns und liegt nahe der Hauptstrasse. Insofern ist die zentrale Lage im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper gegeben.

Zonen: Arbeitszone 1, Wohn- und Gewerbezone

Grundstücke in der Umgebung sind baulich weitgehend ausgenutzt. Es liegen keine unbebauten Bauzonen im Untersuchungsgebiet und die Raumnutzerdichte liegt bei rund 35 Raumnutzenden/ha.

In den dicht überbauten Bereichen finden sich keine bedeutenden Grünräume.

Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist auf der untersuchten Fläche langfristig unverhältnismässig. Gemäss Geoportal des Kantons sind an diesem Standort auch keine Revitalisierungsmassnahmen mit Priorität 2016–2035 vorgesehen. Ein allfälliger Nutzen wird als mittelgross eingestuft. Der sanierungspflichtige Fischeauf- und -abstieg an der Langete liegt mehrere hundert Meter südlich des Betrachtungsperimeters.

Betrachtungszelle S6

Befestigte Strukturen im Gewässerraum: In diesem Perimeter sind 55% der Fläche befestigt.

Kriterien / Begründung

Makrolage: Der untersuchte Standort ist Teil des historischen Ortskerns und liegt nahe der Hauptstrasse. Insofern ist die zentrale Lage im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper gegeben.

Zonen: Arbeitszone 1, Wohn- und Gewerbezone

Grundstücke in der Umgebung sind baulich weitgehend ausgenutzt. Es liegen keine unbebauten Bauzonen im Untersuchungsgebiet und die Raumnutzerdichte liegt im Schnitt bei rund 50 Raumnutzenden/ha.

In den dicht überbauten Bereichen finden sich keine bedeutenden Grünräume.

Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist auf der untersuchten Fläche langfristig unverhältnismässig. Gemäss Geoportal des Kantons sind an diesem Standort auch keine Revitalisierungsmassnahmen mit Priorität 2016–2035 vorgesehen. Ein allfälliger Nutzen wird als mittelgross eingestuft. Der sanierungspflichtige Fischeauf- und -abstieg an der Langete liegt mehrere hundert Meter südlich des Betrachtungsperimeters.