



Gemeinde Lüscherz

Zonenplanänderung

Einzonung teilüberbaute Gebiete Parzellen 137,633,144



19. Mai 2025, **Mitwirkung**

infraconsult

Raum und Mobilität
Umwelt
Gesellschaft und Wirtschaft
Public Management
Kommunikation

IC Infraconsult AG
Kasernenstrasse 27, CH-3013 Bern
+41 31 359 24 24
icag@infraconsult.ch
infraconsult.ch



Titelbild

Luftbild betroffenes Gebiet der Gemeinde Lüscherz BE (Quelle: swisstopo)

Auftraggeberin

Gemeinde Lüscherz
Hauptstrasse 19
2576 Lüscherz

Bearbeitende IC Infraconsult

Sandro Rätzer
Natalie Kaiser

Bezug

IC Infraconsult AG
Kasernenstrasse 2
CH-3013 Bern

Datum	Status	Adressat	Bemerkungen
19.05.2025	Mitwirkung	Gemeinde und Bevölkerung Lüscherz	

1946.08 / 19.05.2025 / A / Kai
\\zihl\proj\1000\1946.08_lüscherz_zp-änderung_teilüberbaute_geb\01_prod\erläuterungsbericht\20250519_lüscherz_erläuterungsbericht.docx



Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
2.	Zonenplanänderung	5
3.	Beurteilung der Auswirkungen	6
4.	Verfahren	7

Anhang

A1	Gesamtübersicht potentielle Einzonungen überbauter Flächen sowie Baulücken
----	--

Dokumente Zonenplanänderung

A	Zonenplan-Ausschnitt: Einzonung teilüberbaute Gebiete
B	Erläuterungsbericht

1. Ausgangslage

Ausgangslage

In Folge fehlender Nachfolgelösung musste der Landwirtschaftsbetrieb auf der Parzelle 137 aufgegeben werden. Um die künftige Nutzung der bereits bebauten Teilflächen der Parzellen 137, 633 und 144 (2'954 m²) im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen zu ermöglichen, sollen das überbaute Gebiet in die gemischte Wohn- und Arbeitszone eingezont werden.



Abbildung 1: Luftbild mit Perimeter der betroffenen Teilfläche in blau (Quellen: Swisstopo und AGI BE)

Zentrumsnahe ländliche Gemeinde

Lüscherz liegt im Raumtyp «zentrumsnahe ländliches Gebiet» (Raumkonzept Kanton Bern, 2022). Die Gemeinde verfügt anhand der Ermittlung gemäss kantonaalem Richtplan über keinen tatsächlichen Wohnbaulandbedarf. Basierend auf den rechtlichen Grundlagen können bereits bebaute Flächen ohne Anrechnung von Wohnbaulandbedarf eingezont werden, solange in der Regel der kleine Grenzabstand (5m) eingehalten wird.

Gesamtübersicht Nutzungsreserven

Im Sommer 2023 hat Lüscherz eine Voranfrage zum vorliegenden Planungsgegenstand bei dem Amt für Gemeinden und Raumplanung AGR eingereicht. Entsprechend Rückmeldung des AGR hat die Gemeinde anschliessend im Jahr 2024 eine Übersicht zu potenziellen Einzonungen von überbauten Flächen und Baulücken erstellt (siehe Anhang A1). Gemäss einer Umfrage bei den betroffenen Landeigentümerinnen und Landeigentümern besteht aktuell einzig im oben erwähnten Gebiet (vgl. Abbildung 1) ein Interesse an der Zuweisung von weitgehend überbautem Gebiet in die Bauzone.

Bezüglich der Einzonung von Baulücken hat einzig die Landeigentümern der Parzelle Nr. 1194 Interesse an einer Einzonung bekundet. Da diese Parzelle nur einen kleinen Bereich der Baulücke ausmacht, kann die Einzonung nicht vorgenommen werden. Baulücken können nur als Gesamtes eingezont werden.

Einzelne Zonenplanänderung

U.a. basierend auf dieser Gesamtübersicht hat der Gemeinderat beschlossen, dass zurzeit kein Handlungsbedarf für eine Gesamtrevision der Ortsplanung vorliegt. Es erfolgt ein ordentliches Zonenplanänderungsverfahren (siehe Kapitel 4).

Die geltende baurechtliche Grundordnung wurde im Jahr 2011 genehmigt. Die Ausscheidung von Gewässerräumen sowie die Anpassung der Begriffe und Messweisen (BMBV) im Bau- und Nutzungsreglement sind in einer Teilrevision der Ortsplanung in der Umsetzung (Aktueller Stand: Genehmigungsverfahren).

2. Zonenplanänderung

Ermittlung bebaute Fläche

Die Ermittlung der bebauten Fläche auf den Parzellen 137, 633 und 144 ist anhand der Parzellengrenzen und des kleinen Grenzabstands bestimmt worden (siehe Abbildung 2).

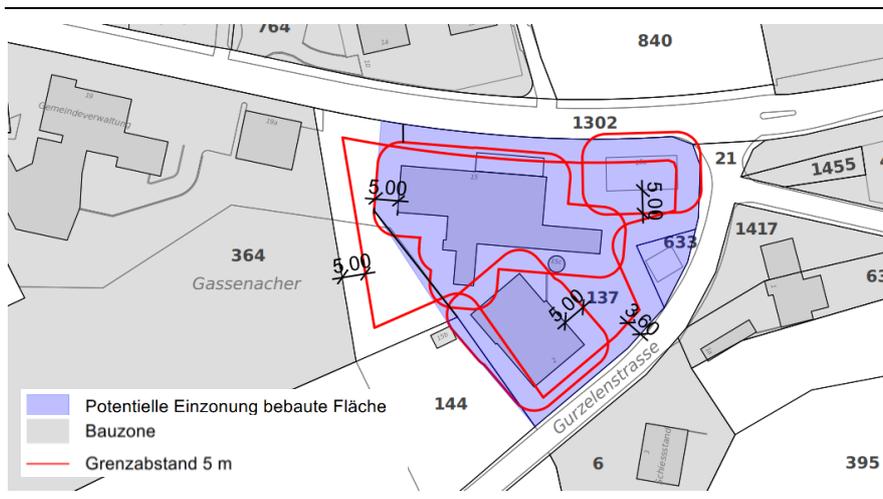


Abbildung 2: Ausschnitt (Anhang A1)

Zonenplanänderung

Die Einzoning der bereits überbauten Fläche umfasst 2'954 m². Die Fläche, welche heute der Landwirtschaftszone zugeordnet ist, wird neu der gemischten Wohn- und Arbeitszone zugeordnet. Wohn- und Arbeitszonen sind gemäss Art. 7 des kommunalen Bau- und Nutzungsreglements der «Wohnnutzung und damit verträglichen, mässig störenden Geschäfts-, Dienstleistungs- und Produktionsnutzungen vorbehalten».



Abbildung 3: Ausschnitt bestehender Zonenplan vor der Änderung (Legende vgl. Abbildung 4)

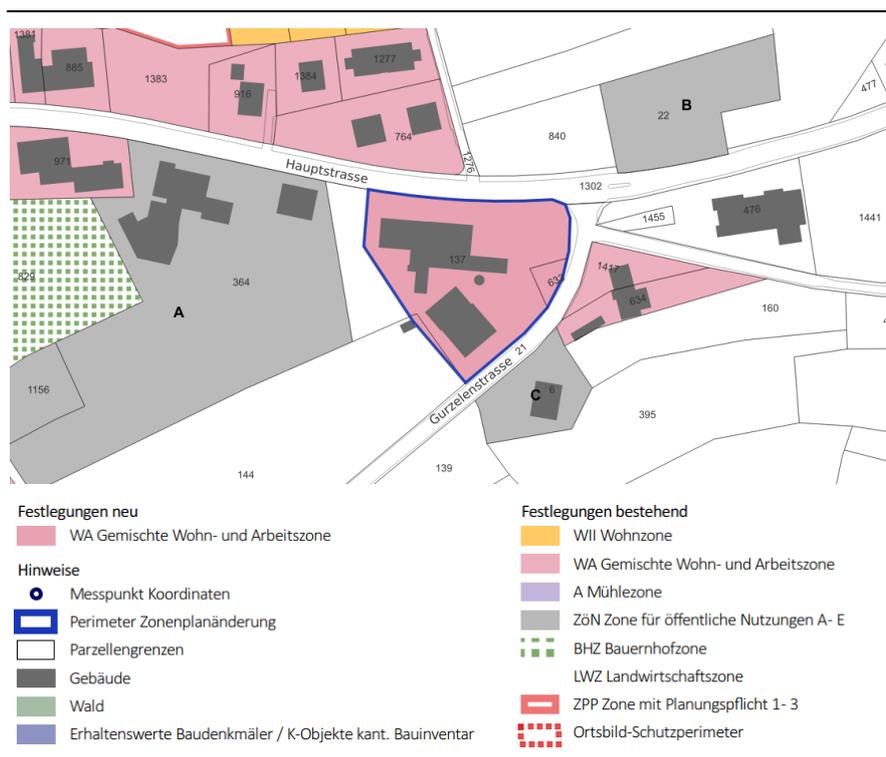


Abbildung 4: Ausschnitt Zonenplan mit Änderung

3. Beurteilung der Auswirkungen

Siedlungsentwicklung nach innen ermöglichen

Mit der Einzonung der bereits überbauten Flächen in eine gemischte Wohn- und Arbeitszone wird die baurechtliche Voraussetzung für die Entwicklung der betroffenen Fläche unabhängig einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung geschaffen. Seitens Eigentümerschaft liegen bereits Projektvarianten vor. Die tatsächliche Aktivierung des Innenentwicklungspotenzial liegt in ihrer Hand.

Erschliessung

Die neu ausgeschiedene Bauzone ist bereits ausreichend erschlossen (Wasser und Abwasser, Energie, Mobilität). Das Gebiet ist der Erschliessungsgütekategorie F für den Öffentlichen Verkehr zugeordnet. Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr ist über die Hauptstrasse und die Gurzelenstrasse gegeben.

Lärmschutz

Umliegende Parzellen sind der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II (ZÖN A und B) oder ES III (LWZ, WA, ZÖN D) zugewiesen. In der gemischten Wohn- und Arbeitszone WA gilt gemäss Art. 7 Bau- und Nutzungsreglement BNR auch die ES III.

Naturgefahren

Für die Fläche der Einzonung ist keine Gefährdung durch Naturgefahren bekannt (Zonenplan Gefahrengelände, Perimeter A und synoptische Gefahrenkarte gemäss kantonaler Geoinformation). Entlang der Strassen und an der Südfassade des Gebäudes Hauptstrasse 15 kann sich bei Starkniederschlägen oberflächlich abfliessendes Wasser ansammeln (siehe Abbildung 5).



Abbildung 5: Ausschnitt Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (Quelle: Bundesamt für Umwelt)

4.

Verfahren

Planerlassverfahren

Die Zonenplanänderung erfolgt im ordentlichen Planerlassverfahren gemäss kantonalem Baugesetz (Art. 57a ff. BauG; Mitwirkung, Vorprüfung, öffentliche Auflage, Beschluss Gemeinderat und Gemeindeversammlung, Genehmigung AGR).

Voranfrage

Im Sommer 2023 wurde eine Voranfrage zum vorliegenden Planungsgegenstand bei dem Amt für Gemeinden und Raumplanung AGR eingereicht. Die Rückmeldung war grundsätzlich positiv mit Auflagen für die weitere Planung.

Mitwirkung

Die Zonenplanänderung wird vom _____ bis zum _____ zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt.

Vorprüfung

folgt

Öffentliche Auflage

folgt

Beschluss Gemeinderat

folgt

Beschluss
Gemeindeversammlung

folgt

Genehmigung AGR

folgt



Anhang

A1 Gesamtübersicht potentielle Einzonungen
überbauter Flächen sowie Baulücken

Gesamtübersicht potentielle Einzonungen überbaute Flächen sowie Baulücken

1:2'000

24.1.2024 | IC Infraconsult



- Potentielle Einzonung bebaute Fläche
 - Potentielle Einzonung unüberbaute Fläche (Baulücke)
 - Kulturland
 - Bauzone
 - Grenzabstand 5 m
- } Einzonungen ohne Belastung Baulandkontingent