



Einwohnergemeinde Kirchlindach  
Lindachstrasse 17  
3038 Kirchlindach

## Änderung Zonenplan und Baureglement - ZPP Nr. 2 «Höhenweg»

Geringfügige Änderung im Verfahren nach 122 Abs. 7 BauV

### Erläuterungsbericht

Datum:	31. August 2020	<b>Öffentliche Auflage</b>
--------	-----------------	----------------------------

Verfasser Überbauungsordnung:

---

**Boenzli, Kilchhofer & Partner**, Raum- und Umweltplanung, 3014 Bern

## 1 Einleitung

### Ausgangslage

Der Planungssperimeter der rechtsgültigen ZPP Nr. 2 «Höhenweg» befindet sich zwischen der Bernstrasse und dem Höheweg in Herrenschwanden (Einwohnergemeinde Kirchlindach) und umfasst die beiden Teilparzellen 1759 und 756. Er ist geprägt durch eine starke Hanglage. Die rechtsgültige ZPP Nr. «Höhenweg» weist heute grössere Bau-landreserven auf.

Die ZPP bildet die Grundlage, um das Gebiet mit einem einheitlichen Konzept zu überbauen. Dabei ist es aus raumplanerischer Sicht sinnvoll, die Parzelle Nr. 1759 als Ganzes in den Perimeter einzubeziehen. Auch erschliessungstechnisch bringt dies Vorteile, da so die gesamte Parzelle Nr. 1759 von der Bernstrasse her erschlossen werden kann. Dies bedingt eine Umzonung des Teilstücks im Westen von der Wohnzone W2a in die ZPP.



In der Wohnzone W2a ist kein Mass der Nutzung vorgeschrieben (die Ausnützungsziffer AZ wurde in der Ortsplanungsrevision 2012 aufgehoben). Aufgrund der fehlenden AZ ist das maximal zulässige Nutzungsmass nicht eindeutig und abschliessend bestimmbar.

Aufgrund der geltenden baupolizeilichen Masse (Grenzabstände, Gebäudehöhe, Gebäudelänge, Gebäudeabstände) wären theoretisch rund 7'100 m<sup>2</sup> GFo zulässig. Die Erkenntnisse aus dem durchgeführten Studienauftrages haben aber ergeben, dass dieses theoretische Nutzungsmass für diese exponierte Hanglage massiv zu hoch ist. Gestützt auf das Resultat des Studienauftrages wird die maximal zulässige Geschossfläche oberirdisch (GFo) auf 5'800 m<sup>2</sup> begrenzt.

Mit der Änderung des Baugesetzes vom 16. März 2016 gelten neue Anforderungen an den Umgang mit unüberbautem Kulturland. Durch den Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung bzw. dem schonungsvollen Umgang mit der Landschaft wird im Planerlassverfahren eine minimale Nutzungsdichte festgelegt. Gemäss Art. 11c Abs. 1 BauV wird eine minimale GFo von 3'890 m<sup>2</sup> (GFZo 0.6) für den gesamten Wirkungssperimeter festgelegt. Demzufolge müssen die ZPP-Vorschriften dahingehend geändert werden, dass neu auch Mehrfamilienhäuser und Reiheneinfamilienhäuser zugelassen sind, damit die geforderte Dichte überhaupt sinnvoll erreicht werden kann. Mit den bestehenden Vorschriften sind diese Wohntypen ausgeschlossen.

Eine weitere Anpassung der Vorschriften betrifft den Verzicht auf eine grössere Spielfläche gemäss Art. 46 BauV. Die steile Hanglage lässt die Schaffung einer solchen Fläche nicht zu. Dank der unmittelbaren Nähe zum Schulhaus Herrenschwanden mit genügend

grossen öffentlich zugänglichen Spielflächen kann die zukünftige Überbauung von einer Erstellungspflicht befreit werden.

Überblick Massnahmen

Folgende Änderungsmassnahmen sind vorgesehen:

- Erweiterung des Perimeters der ZPP auf die gesamte Parzelle Nr. 1759 und Reduktion des Perimeters infolge Grenzkorrektur Parzelle Nr. 1755.
- Änderung der Vorschriften zur ZPP Nr. 2 im Anhang I des Baureglements.

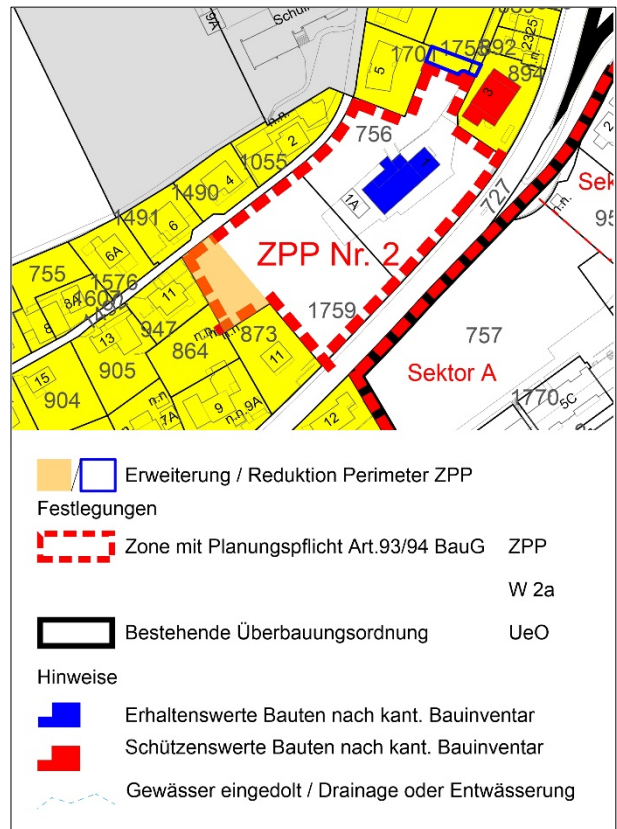
Verfahren

Beim vorliegenden Planungsgeschäft handelt es sich um eine geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV. D.h. das Verfahren beinhaltet die öffentliche Auflage, den Beschluss des Gemeinderats sowie die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung.

## 2 Änderung Zonenplan

Die bestehende ZPP Nr. 2 «Höhenweg» beinhaltet nebst der Teilparzelle Nr. 756 (ohne bestehende Hauszufahrt) die Teilparzelle Nr. 1759. Ein Teilstück dieser Parzelle befindet sich heute in der Wohnzone W2a. Mit der vorliegenden Änderung des Zonenplans wird dieses Teilstück ebenfalls der ZPP zugeordnet.

Bei der östlich angrenzenden Parzelle Nr. 1755 wurde eine Grenzkorrektur vorgenommen. Der ZPP Perimeter wird entsprechend dieser Korrektur geringfügig reduziert.



## 3 Änderung Baureglement

Die geringfügige Änderung im Baureglement betrifft die Bestimmungen im Anhang I zur ZPP Nr. 2 «Höhenweg».

Es werden folgende Anpassungen vorgenommen (Einfügungen rot und Streichungen blau durchgestrichen dargestellt):

Vorschriften ZPP		Begründung für die Änderung
Planungszweck	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Zone mit Planungspflicht „Höhenweg“ gilt als Zone im Sinne von Art. 93 + 94 BauG.</li> <li>- Sie bezweckt eine der Hangsituation angepasste Ueberbauung mit individuellen Wohnformen und die Erhaltung des ehemaligen Bauernhauses.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- unverändert</li> <li>- unverändert</li> </ul>
Art und Mass der Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li><del>Gemäss den Bestimmungen der W2a</del></li> <li>- <b>Wohnnutzung und stilles Gewerbe gemäss Art. 90 der Bauverordnung.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neu wird bezüglich der Art der Nutzung nicht auf die Wohnzone W2a verwiesen, sondern direkt die Bestimmungen der Wohnzone aufgeführt.</li> <li>- Gemäss Art. 211 Abs. 2 sind in der Wohnzone W2a keine Mehrfamilienhäuser und keine Reiheneinfamilienhäuser zugelassen. Weiter dürfen pro Gebäude max. 2 Familienwohnungen und eine kleine Einliegerwohnung mit max. 60 m2 BGF erstellt werden. Mit den neuen Zonenbestimmungen werden diese speziellen ZPP Vorschriften aufgehoben ist.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximale GFo 5'800 m2 und minimale GFo 3'890 m2 – Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die GFZo angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mehr als 1.20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.</li> <li>- Minimale Grünflächenziffer 0.4</li> <li>- Die giebelseitige Fassadenhöhe Fh gi beträgt inkl. Höhenzuschlag maximal 10.50 m.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In der Wohnzone W2a ist kein Mass der Nutzung vorgeschrieben (die Ausnutzungsziffer AZ wurde in der Ortsplanungsrevision 2012 aufgehoben).</li> <li>- Aufgrund der fehlenden AZ ist das maximal zulässige Nutzungsmass nicht eindeutig und abschliessend bestimmbar.</li> <li>- Analysen bezüglich dem maximal zulässigen Nutzungsmass abgeleitet von den geltenden baupolizeilichen Massen (Grenzabstände, Gebäudehöhe, Gebäudelänge, Gebäudeabstände) haben ergeben, dass theoretisch rund 7'100 m2 GFo zulässig wären. Die Erkenntnisse aus dem Studienauftrag haben aber ergeben, dass dieses theoretische Nutzungsmass für diese exponierte Hanglage massiv zu hoch ist.</li> <li>- Gestützt auf das Resultat des Studienauftrags wird die maximal zulässige Geschossfläche oberirdisch (GFo) auf 5'800 m2 begrenzt.</li> <li>- Die unüberbauten Parzellen tangieren unüberbautes Kulturland. Durch den Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung bzw. des schonungsvollen Umgangs mit der Landschaft soll im Planerlassverfahren eine minimale Nutzungsdichte festgelegt werden. Gemäss Art. 11c Abs. 1 BauV wird eine minimale GFZo 0.6 festgelegt.</li> <li>- Die minimale Grünflächenziffer wird analog der Wohnzone W2a übernommen.</li> <li>- Die giebelseitige Fassadenhöhe Fh gi entspricht der zulässigen Fassadenhöhe in der Wohnzone W2a. In dieser Zone ist eine Gebäudehöhe (altrechtlich) von 6 m plus 1 m Hangzuschlag und eine Attika mit einer Höhe von max. 3.5 m zulässig (dies entspricht einer giebelseitigen Fassadenhöhe von 10.50 m).</li> </ul>
<p>Grundsätze</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die aufgelockerte, stark durchgrünte Ueberbauung hat einem einheitlichen architektonischen Konzept zu folgen. Dabei sind die zoneninternen Gebäudeabstände unter Einhaltung der Beschattungstoleranzen (Art. 22 BauV) frei. Aufenthaltsbereiche, Spielflächen und Kinderspielplätze sind als Gemeinschaftsanlagen vorzusehen.</li> <li>- Autoabstellplätze sind in gemeinsamen Anlagen anzulegen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die ZPP soll Voraussetzungen schaffen für eine Überbauung, welche unter Umständen mehr als 20 Familienwohnungen aufweisen wird. Dies bedingt gemäss Art. 46 BauV die Ausscheidung einer grösseren Spielfläche. Da eine solche Fläche aufgrund der Topographie (Hanglage) nicht realisiert werden kann und eine angemessene bestehende öffentliche Spielfläche (Schule Herrenschwanden) rund 200 m von der ZPP entfernt liegt, wird die Bestimmung zu den Spielflächen ersatzlos gestrichen.</li> </ul>

#### 4 Planerische Beurteilung

##### Haushälterische Bodennutzung

Ausgehend vom Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung bzw. des schonungsvollen Umgangs mit der Landschaft soll im Planerlassverfahren eine minimale Nutzungsdichte festgelegt werden. Der Wirkungssperimeter (6481 m<sup>2</sup>) ist mit Ausnahme des bestehenden Bauernhauses mit Umschwung von unüberbauten Kulturlandflächen betroffen. Für die Überbauung von unüberbautem Kulturland wird gemäss Art. 11c Abs. 1 BauV eine minimale GFo von 3'890 m<sup>2</sup> (GFZo 0.6) für den gesamten Wirkungssperimeter festgelegt.



##### Räumliche Auswirkungen

Der Einbezug der gesamten Parzelle Nr. 1759 schafft die planerischen Voraussetzungen, um ein einheitliches architektonisches Überbauungskonzept mit einer gemeinsamen Erschliessung von der Bernstrasse aus zu erstellen.

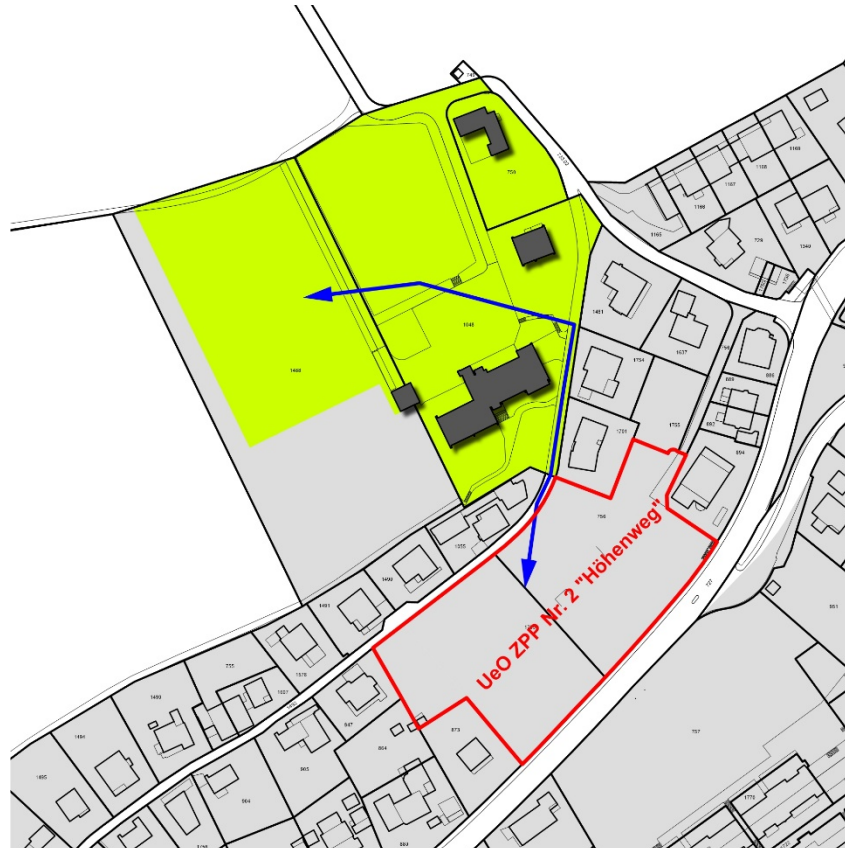
Gestützt auf das Resultat des Studienauftrags wird die maximal zulässige Geschossfläche oberirdisch (GFo) auf 5'800 m<sup>2</sup> begrenzt. Das maximal zulässigen Nutzungsmass, abgeleitet aus den geltenden baupolizeilichen Massen (Grenzabstände, Gebäudehöhe, Gebäudelänge, Gebäudeabstände) mit rund 7'100 m<sup>2</sup> GFo, ist für diese exponierte Hanglage massiv zu hoch. Ein ortsbildverträgliches Mass der Nutzung aus den gewonnenen Erkenntnissen aus dem Studienauftrag wird neu stärker begrenzt.

Mit der Anpassung der Vorschriften, welche neu die Realisierung von Mehrfamilienhäusern zulässt, werden die Voraussetzungen geschaffen, um die geforderte Mindestdichte erreichen zu können. Dadurch kann die vorgeschriebene Verdichtung ortsbildverträglich umgesetzt werden.

**Verzicht Spielfläche**

Aufgrund der Hanglage der ZPP ist die Erstellung einer grösseren Spielfläche nicht umsetzbar (unverhältnismässige Abgrabungen und Aufschüttungen). Gemäss Art. 46a der BauV kann auf die Erstellung einer grösseren Spielfläche nach Art. 15 BauG verzichtet werden, wenn in der Nähe ein ausreichendes Angebot vorhanden und nutzbar ist.

Das Schulhaus mit bestehendem Spielfeld liegt ca. 200 m von der ZPP entfernt. Das Spielfeld genügt bezüglich Grösse den Anforderungen vollumfänglich. Die Spielfläche ist öffentlich zugänglich und sicher via Höheweg (Quartierstrasse mit geringer Verkehrsbelastung) erreichbar.



**5 Öffentliche Auflage**

folgt

**6 Beschluss Gemeinderat**

folgt.

**7 Genehmigung AGR**

folgt.