

ENTWURF AUFLAGE

## Einwohnergemeinde Lotzwil

### **Änderung Überbauungsordnung «Strassenbaulinien»**

Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV



Änderung Überbauungsplan mit  
Kurzbericht

Juni 2024

## **Impressum**

### **Planungsbehörde:**

Einwohnergemeinde Lotzwil  
Bahnhofstrasse 4, 4932 Lotzwil

### **Auftraggeberin:**

ABF AG, c/o Beat Müller  
Eichenweg 16, 4900 Langenthal

### **Auftragnehmerin:**

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80  
[www.ecoptima.ch](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

### **Bearbeitung:**

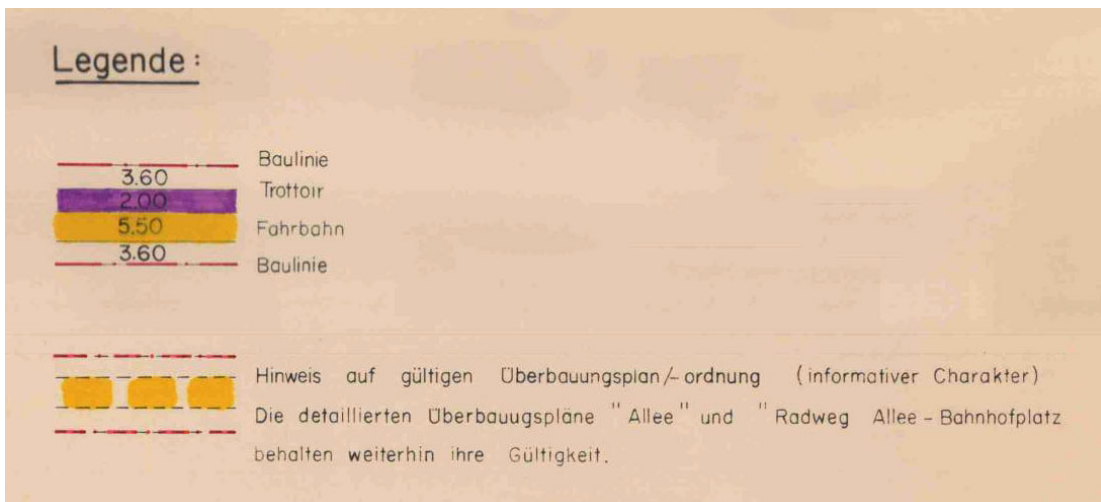
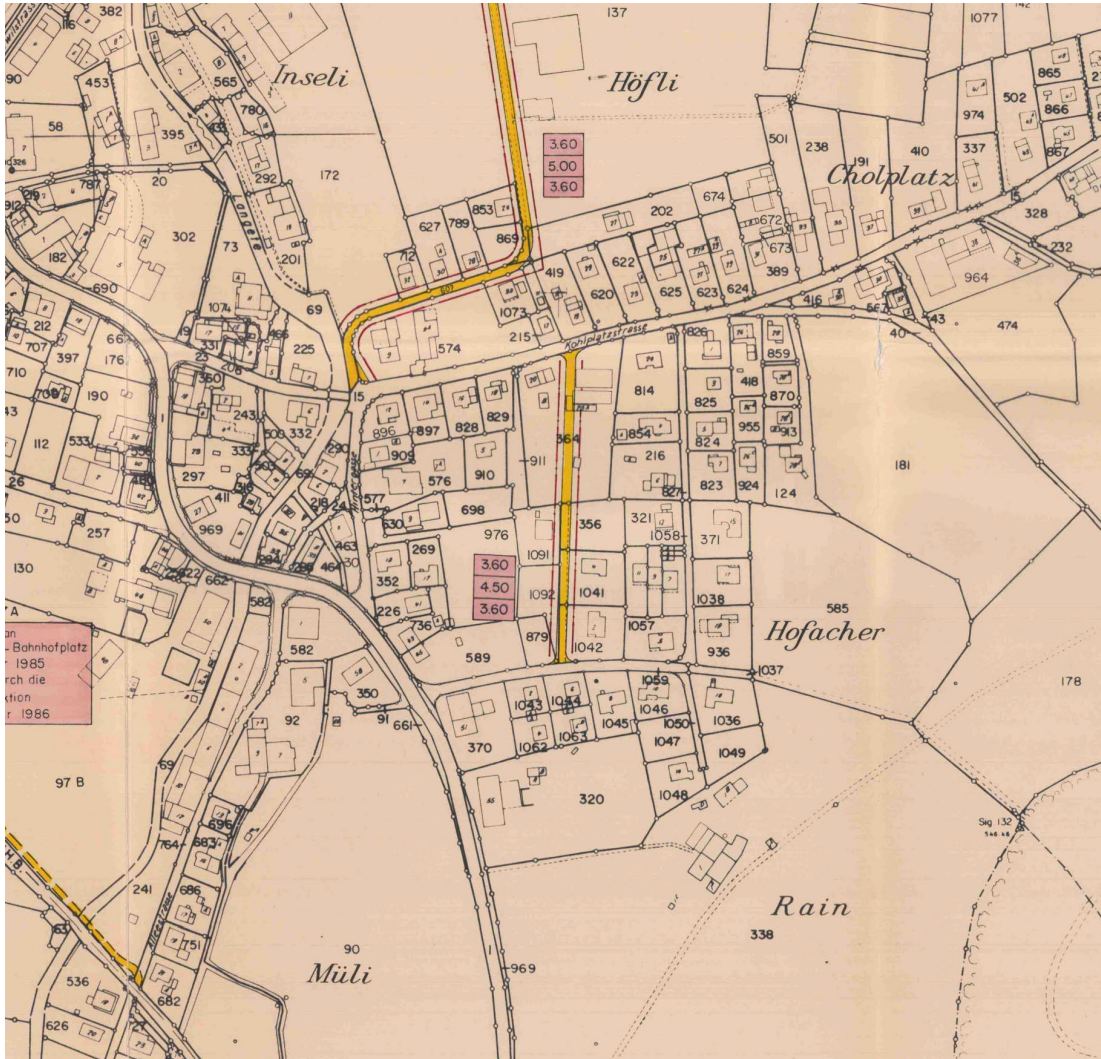
Thomas Federli, dipl. Geograf  
Corinna Bühlmann, Raumplanerin BSc

*Abbildung Titelseite: Luftbild des Planungsgebiets (Quelle: swisstopo)*

## **Inhalt**

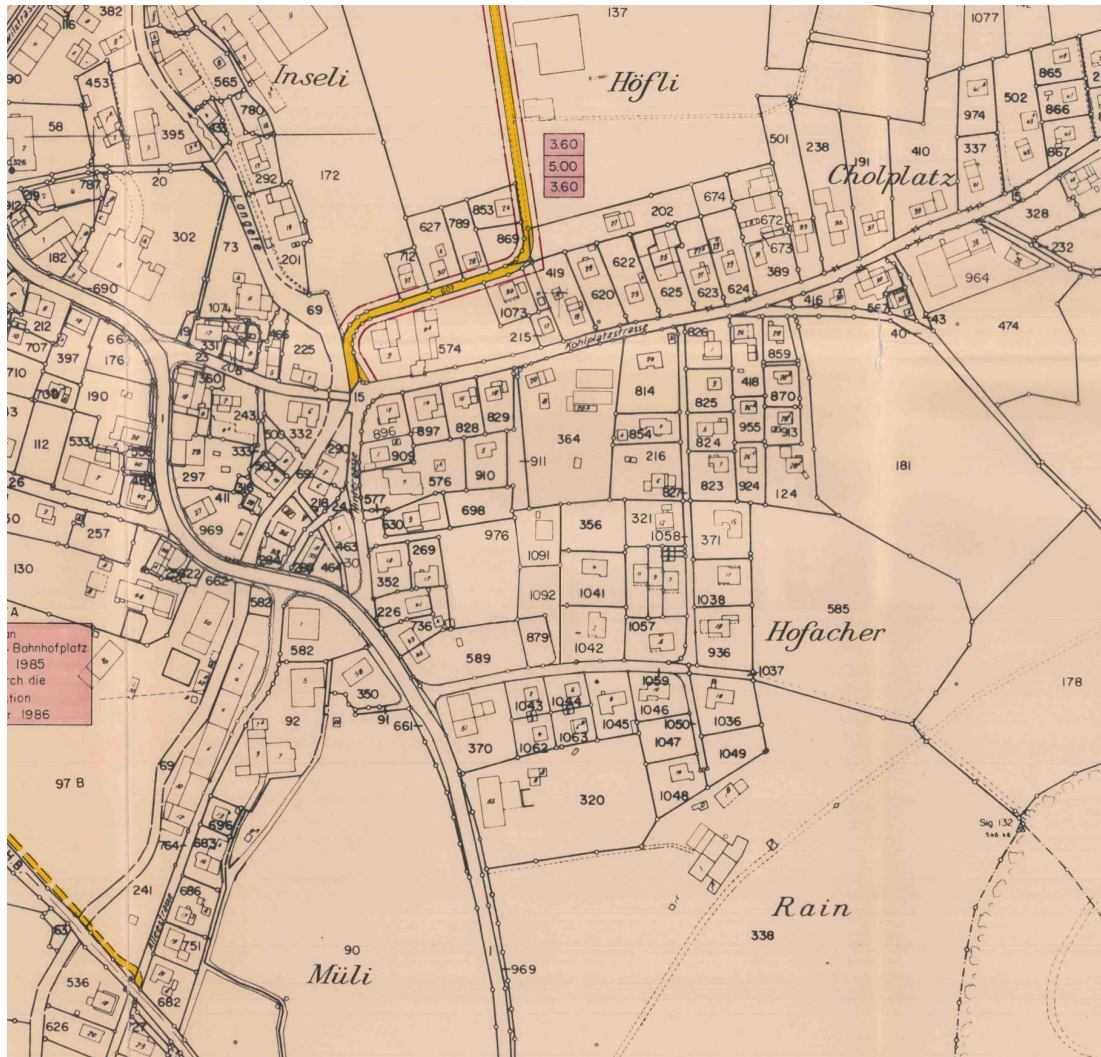
Ausschnitt Überbauungsplan, alter Zustand	4
Ausschnitt Überbauungsplan, neuer Zustand	5
Kurzbericht	6

### Ausschnitt Überbauungsplan, alter Zustand





### Ausschnitt Überbauungsplan, neuer Zustand



## Kurzbericht

Ausgangslage und  
Absicht

Die Müller + Partner Architekten planen im Auftrag der ABF AG auf dem Areal der heutigen Gärtnerei Blaser die Realisierung einer Wohnüberbauung. Auf der Bauparzelle Nr. 1453 ist gemäss der Überbauungsordnung «Strassenbaulinien» vom 7. März 1988 die Realisierung Strassenverbindung vorgesehen. Die Planung legt dazu Baulinien fest, welche mit dem geplanten Bauvorhaben in Konflikt stehen.



Abb. 1 Luftbild der bestehenden Gärtnerei mit Parzellenstruktur. Mittig am unteren Bildrand ist der realisierte Abschnitt der Strasse (Quellenweg) erkennbar.

Der südliche Abschnitt der neuen Strasse (Quellenweg) besteht als Stichstrasse bereits seit Mitte der 1980er-Jahre und wurde später abparzelliert und durch die Gemeinde zu Eigentum und Unterhalt übernommen. Nach



Ansicht des Gemeinderates besteht aus heutiger Sicht kein Bedarf mehr für eine (zusätzliche) durchgehende Verbindung zwischen der Kohlplatzstrasse und dem Höhenweg, so dass die Überbauungsordnung «Strassenbaulinien» entsprechend angepasst werden kann.

#### Verkehr

Die Verbindung ab der Huttwilstrasse von Madiswil her kommend in Richtung Ober-/Untersteckholz erfolgt heute primär via die Kreuzung Huttwil-/Kohlplatzstrasse. Die etwas kürzere Verbindung über die Hintergasse ist für LKW nicht befahrbar.

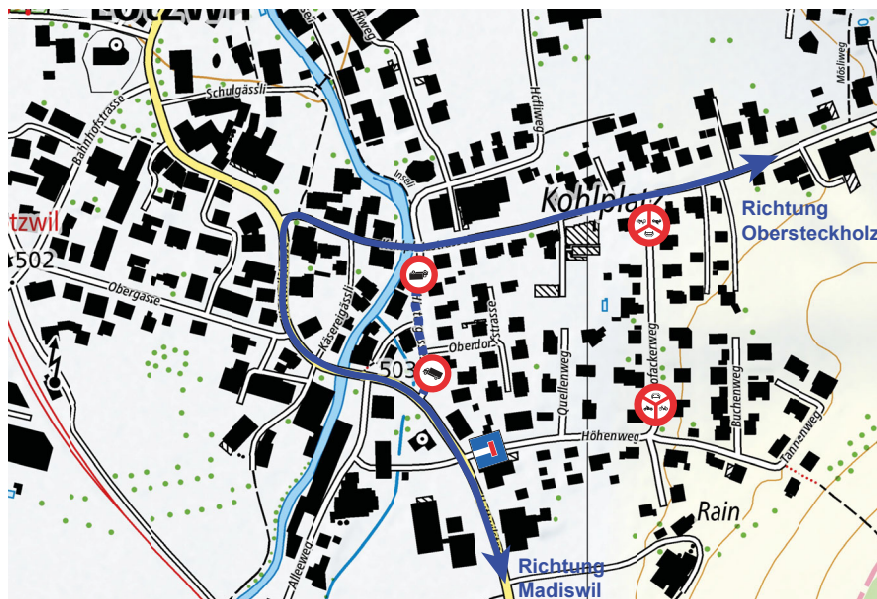


Abb. 2 Die Verbindung zwischen Madiswil und Obersteckholz ist über die Huttwil- und Kohlplatzstrasse, für PW zusätzlich über die Hintergasse gewährleistet.



Abb. 3 Kreuzung Huttwil-/Kohlplatzstrasse, Blickrichtung Norden (Quelle: Apple Karten)



Abb. 4 Kreuzung Huttwilstrasse/Hintergasse, Blickrichtung Norden; die Hintergasse ist für LKW nicht befahrbar (Quelle: Apple Karten)

Der Höhenweg ist bereits ab der Huttwilstrasse als Sackgasse markiert. Für den Hofackerweg als einzige durchgängige Verbindung zwischen Höhenweg und Kohlplatzstrasse gilt ein Fahrverbot für den motorisierten Verkehr mit Zubringerdienst. Der Buchenweg ist analog zum Quellenweg als Sackgasse ausgebildet.



Abb. 5 Kreuzung Huttwilstrasse/Höhenweg, Blickrichtung Osten; der Höhenweg ist als Sackgasse signalisiert (Quelle: Apple Karten)





Abb. 6 Kreuzung Kohlplatzstrasse/Hofackerweg, Blickrichtung Südosten; der Hofackerweg ist bloss für Zubringer befahrbar (Quelle: Apple Karten)

Insgesamt zeigt sich, dass eine durchgängige Verbindung zwischen Höhenweg und Kohlplatzstrasse, wie sie die Überbauungsordnung Strassenbaulinien vorsieht, weder notwendig noch zweckmässig ist.

Gegenstand der  
Änderung

Die Änderung der Überbauungsordnung «Strassenbaulinien» beschränkt sich auf den Quellenweg resp. auf die ursprünglich geplante durchgehende Verbindung zwischen Höhenweg und Kohlplatzstrasse. Für diese Verbindung besteht aus heutiger Sicht kein Bedarf, die Verbindungen sind über die bestehenden Strassen der Basis- und Detailerschliessung gewährleistet.

Die Baulinien im erwähnten Abschnitt werden ersatzlos gestrichen, während die übrigen festgelegten Abschnitte keinerlei Änderungen erfahren.

Auswirkungen auf  
die Umwelt (Be-  
richt nach Art. 47  
RPV)

Die ersatzlose Streichung der Baulinien entlang des Quellenwegs resp. nördlich daran anschliessend auf dem Areal der heutigen Gärtnerei hat keine Auswirkungen auf die Umwelt. Der Quellenweg ist seit längerer Zeit erstellt und ist als Detailerschliessungsstrasse Bestandteil des Gemeindestrassennetzes. Das Strässchen wird weiterhin als Sackgasse funktionieren. Für den nördlichen Abschnitt entspricht die neue Situation den tatsächlichen Verhältnissen. Auf das übergeordnete Verkehrssystem hat der Verzicht ebenfalls keine nachteiligen Auswirkungen.

Verfahren

Mit Schreiben vom 22. Mai 2024 hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) bestätigt, dass die vorgesehene Änderung der Überbauungsordnung Strassenbaulinien im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV abgewickelt werden kann. Die Änderung ist entsprechend im amtlichen Anzeiger zu publizieren, 30 Tage öffentlich aufzulegen und anschliessend durch den Gemeinderat zu beschliessen. Der Beschluss ist gemäss Art. 122 Abs. 8 BauV zu publizieren, anschliessend folgt die Genehmigungseingabe beim AGR.

Termine

Es wird folgender Terminplan angestrebt:

Behandlung durch zuständige Gremien der Gemeinde	Juli 2024
Öffentliche Auflage	August/September 2024
Evtl. Einspracheverhandlungen	September 2024
Beschluss Gemeinderat	Oktober 2024
Genehmigung	anschliessend

## Genehmigungsvermerke

Publikation im amtlichen Anzeiger ...  
Öffentliche Auflage ... bis ...

Einspracheverhandlungen ...  
Erledigte Einsprachen ...  
Unerledigte Einsprachen ...  
Rechtsverwahrungen ...

Beschlossen durch den Gemeinderat ...

Bekanntmachung  
nach Art. 122 Abs. 8 BauV ...

.....  
Elsbeth Steiner, Gemeindepräsidentin      Marcel Weber, Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Lotzwil,

.....  
Marcel Weber, Gemeindeschreiber

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung**