



Direktion für Inneres und Justiz  
Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydegasse 11/13  
3011 Bern  
+41 31 633 73 20  
ouondr.agr@be.ch  
www.be.ch/agr

Max Bühler  
+41 31 636 59 24  
max.buehler@be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydegasse 11/13, 3011 Bern

Gemeindeverwaltung Lützelflüh  
Kirchplatz 1  
3432 Lützelflüh

G.-Nr.: 2022.DIJ.3620

9. Mai 2023

## **Lützelflüh; Revision Ortsplanung, Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 16. Mai 2022 ist bei uns die Gesamtrevision der Ortsplanung mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Zonenplan Mst. 1:5'000 vom April 2022
- Baureglement vom April 2022
- Schutzplan Mst. 1:7'500 vom April 2022
- Inventarplan Mst. 1:8'000 vom April 2022
- Richtplan Fusswegnetz Mst. 1:5'000 vom April 2022
- Zonenplan Naturgefahren, Lauterbach / Oberried Mst. 1:5'000 vom April 2022
- Zonenplan Naturgefahren, Teil Süd Mst. 1:5'000 vom April 2022
- Zonenplan Naturgefahren, Teil Nord Mst. 1:5'000 vom April 2022
- Änderung Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften UeO «Unterdorf» vom April 2022
- Änderung Zonenplan Gewässerraum vom April 2022
- Dossier Aufhebung Richtpläne vom April 2022
- Raumentwicklungskonzept vom Juli 2020
- Mitwirkungsbericht vom April 2022
- Erläuterungsbericht vom April 2022
- Bauliches Betriebskonzept Kentaur
- Bodenkundliche Aufnahme des Bodenprofils, Parzelle Nr. 1120 vom Januar 2022
- Erhebung Fruchtfolgeflächen vom Dezember 2020

Am 2. November 2022 wurde zusätzlich zu den eingereichten Unterlagen noch folgendes Dokument (als Ergänzung zum Erläuterungsbericht) nachgereicht:

- Varianten zum Umgang mit den Parzellen 1515, 1516, 1517, 847 und 1701 in der Ortsplanungsrevision

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Kantonales Laboratorium, Mail vom 3. Juni 2022
- Amt für Wald und Naturgefahren, Abteilung Naturgefahren, Stellungnahme vom 6. Juni 2022
- Regionalkonferenz Emmental (RKE), Mitbericht vom 23. Juni 2022

- Amt für Wasser und Abfall (AWA), Fachbericht vom 24. Juni 2022
- Tiefbauamt, Oberingenieurskreis IV (OIK IV), Stellungnahme Lärm und Verkehr vom 27. Juni 2022
- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination (AöV), Fachbericht vom 28. Juni 2022
- Amt für Kultur, Archäologischer Dienst (AD), Stellungnahme vom 29. Juni 2022
- Tiefbauamt, Oberingenieurskreis IV (OIK IV), Fachbericht Wasserbau vom 30. Juni 2022
- Amt für Landwirtschaft und Natur, Abteilung Naturförderung (ANF) und Fischereiinspektorat (FI), Fachbericht vom 1. Juli 2022
- Amt für Landwirtschaft und Natur, Jagdinspektorat (JI), Mail vom 1. Juli 2022
- Amt für Landwirtschaft und Natur, Fachstelle Boden, Fachbericht vom 5. Juli 2022
- Amt für Wald und Naturgefahren, Abteilung Walderhaltung Region Voralpen, Fachbericht vom 14. Juli 2022
- Kantonale Denkmalpflege (KDP), Fachbericht vom 30. Dezember 2022

Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen und unserer eigenen Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

## 1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

Mit den nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbehalten (**GV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (**E**) und Hinweisen (**H**), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

## 2. Ausgangslage

Die heute gültige Ortsplanung der Gemeinde Lützelflüh wurde im Jahr 2010 genehmigt. Die rechtskräftige Ortsplanung setzt sich zusammen aus dem Baureglement, Zonenplan Lützelflüh Dorf – Lützelflühschachen – Oberried – Lauterbach, Zonenplan Grünenmatt – Trachselwald – Ramsei – Ranflüh, Zonenplan Gefahrenhinweise und dem Schutzplan (alle genehmigt im Februar 2010). Im Jahr 2020 wurden im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung das Baureglement an die aktuellen Messweisen (gemäss BMBV) angepasst und die Gewässerräume gemäss Gewässerschutzgesetz festgelegt. Dies in den Zonenplänen Gewässerraum Lauterbach / Oberried, Teil Süd und Teil Nord (genehmigt im August 2020). Es bestehen weiter verschiedene Richtplanungen sowie Überbauungsordnungen.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision soll die bestehende baurechtliche Grundordnung bestehend aus Baureglement, Zonenplänen und Schutzplan aufgehoben werden und durch die neuen Planungsinstrumente ersetzt werden. Die Zonenpläne Gewässerraum bleiben in Kraft und werden nur punktuell angepasst. Die verschiedenen bestehenden Überbauungsordnungen und Baulinienpläne werden überprüft und soweit notwendig angepasst, aufgehoben oder ersetzt. Die bestehenden Richtplanungen werden

aufgehoben, der Richtplan Landschaft – Richtplanung mit Naturinventar wird durch den überarbeiteten Inventarplan und Schutzplan ersetzt.

Vorgängig zur Ortsplanungsrevision wurde ein Raumentwicklungskonzept erarbeitet, das als Steuerungs- und Führungsinstrument für die Planung dient. Die Bevölkerung konnte im Rahmen der Mitwirkung zur Ortsplanung Stellung nehmen, die Ergebnisse sind im Mitwirkungsbericht dargelegt. Mit der Ortsplanungsrevision werden zahlreiche Änderungen am Zonenplan vorgenommen, diese sind im Erläuterungsbericht nachvollziehbar aufgelistet. Auch wird das Baureglement materiell überarbeitet, nachdem es aufgrund der BMBV im Jahr 2020 bereits eine technische Anpassung gab. Weiter werden die bestehenden Planungsgrundlagen wo nötig überarbeitet und den übergeordneten Planungsgrundsätzen angepasst. So wird die Landschaftsplanung überarbeitet und die Naturwerte werden im Inventarplan sorgfältig erfasst und abgebildet. Die Überführung der überarbeiteten Gefahrenkarte in die Ortsplanung ist auch Bestandteil der vorliegenden Revision.

Es handelt sich um eine umfangreiche und detaillierte Planung, welche die relevanten Themen (sowohl kommunal wie auch übergeordnet) erfasst und damit die räumliche Entwicklung der Gemeinde für die nächsten Jahre plant. Die einzelnen Themen werden grundsätzlich sorgfältig und vollständig erfasst und die Grundlagen sind im Erläuterungsbericht nachvollziehbar dargelegt. Die Thematik des Ortsbildschutzes (insb. aufgrund der ISOS national) stellt vorliegend jedoch noch eine grössere Herausforderung dar und ist gemäss der Kantonalen Denkmalpflege momentan noch ungenügend dargelegt. Das Kantonale Laboratorium (Störfallvorsorge) sowie das Jagdinspektorat hingegen haben auf einen Mitbericht verzichtet, da die ihnen zugrundeliegenden Themen keiner weiteren Beurteilung mehr bedürfen. Die Regionalkonferenz Emmental hat sich im Fachbericht vom 23. Juni 2022 ebenfalls positiv zur Planung geäussert.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Gesamtrevision der Ortsplanung zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

### **3. Raumentwicklungskonzept**

Die Gemeinde hat als Grundlage für die Ortsplanung ein Raumentwicklungskonzept erarbeitet. Dieses erläutert die strategischen Entwicklungsabsichten, ist jedoch nicht verbindlich. Wir begrüssen diese vorgängigen Abklärungen mit Zielen und Leitlinien für die Ortsplanung. Bemerkungen zum Bericht haben wir keine.

### **4. Bauzonengrösse, Baulandbedarf Wohnen und Arbeiten**

#### **4.1 Wohnbaulandbedarf**

Die Massnahme A\_01 des kantonalen Richtplans 2030 setzt die Kriterien zur Bemessung des 15-jährigen Baulandbedarfs und zur Zonenausscheidung fest. Sie sind bei Nutzungsplanungen der Gemeinden zu berücksichtigen.

Nach dem Massnahmenblatt A\_01 wird für die Gemeinde Lützelflüh ein theoretischer Wohnbaulandbedarf von 5.0 ha für den Raumtyp «Zentrumsnahe ländliche Gebiete» (Stand 1. Januar 2022) ermittelt. Davon abzuziehen sind die bestehenden unüberbauten Bauzonen. Gemäss unserer Erhebung vom 1. Januar 2022 bestehen in der Gemeinde Lützelflüh unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) im Umfang von 7.3 ha.

Dementsprechend kann die Gemeinde keinen tatsächlichen Wohnbaulandbedarf nachweisen. Neueinzonungen bedingen eine flächengleiche Kompensation.

## 4.2 Erhebung unüberbauter Bauzonenreserven

Gemäss Art. 47 Abs. 2 RPV sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision die Nutzungsreserven zu überprüfen. Die Gemeinde hat zu diesem Zweck die unüberbauten Bauzonen in der WebGIS-Geoportalkarte erhoben. Wir haben diese Erhebung vom 4. Oktober 2019 überprüft. Die Berichte liegen der Vorprüfung bei.

Bei der Prüfung haben wir festgestellt, dass es auf einigen Parzellen noch freie Flächen von mehr als 300 m<sup>2</sup> gibt, welche gemäss «Arbeitshilfe für die Erhebung der unüberbauten Bauzonen in der Nutzungsplanung» als unüberbaute Bauzonen gelten, auf welchen unter Einhaltung der Zonenvorschriften eine Hauptbaute errichtet werden könnte.

Bevor wir die Erhebung der unüberbauten Bauzonen abschliessen und Ihnen bestätigen können, wie gross die unüberbauten Bauzonenreserven tatsächlich sind, bedarf es daher einer Überprüfung des unüberbauten Teils folgender Parzellen (**GV**):

- Lützelflüh Oberdorf: Auf den Parzellen Nrn. 1691 und 2693 bestehend noch grössere unüberbaute Flächen. Diese sind auch in Zusammenhang mit den danebenliegenden unüberbauten Parzellen Nrn. 1656 und 2045 zu betrachten.
- Lützelflüh Oberdorf: Auf den Parzellen Nrn. 1508 und 476 bestehen noch grössere unüberbaute Flächen.
- Lützelflüh Oberdorf: Auf den Parzellen Nrn. 1917 und 1385 bestehen noch grössere unüberbaute Flächen.
- Lützelflüh Unterdorf: Auf der Parzelle Nr. 1701 besteht noch eine grössere unüberbaute Fläche.
- Grünenmatt: Parzelle Nr. 1696 hat noch einen grösseren unüberbauten Parzellenteil in der Bauzone.
- Grünenmatt: Auf der Parzelle Nr. 1778 ist der südwestliche Parzellenteil genügend gross um eine Hauptbaute zu erstellen.
- Grünenmatt: Auf der Parzelle Nr. 285 besteht noch eine grössere unüberbaute Fläche.
- Grünenmatt: Auf der Parzelle Nr. 961 besteht im nördlichen Teil in der Bauzone noch eine grössere unüberbaute Fläche.
- Grünenmatt: der unüberbaute Teil der Parzelle Nr. 799 ist ebenfalls als unüberbaut zu erfassen.

Es gibt diverse Parzellen, bei denen ein Bauprojekt vermerkt ist, die momentan aber noch als unüberbaut gelten. Die Parzellen gelten ab erfolgter Schnurgerüstabnahme als überbaut, die entsprechenden Nachweise sind zu erbringen.

## 5. Ein- und Umzonungen

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden diverse Ein-, Um- und Auszonungen vorgenommen. Diese werden im Erläuterungsbericht nachvollziehbar und geordnet dargelegt und beschrieben. Besten Dank. Teilweise wurden Parzellennummern vertauscht oder falsch aufgenommen, nachfolgend wird die korrekte Parzelle erwähnt. Im Kapitel Erläuterungsbericht dieses Berichtes wird auf die einzelnen Fehler hingewiesen.

### 5.1 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder in der Schweiz (ISOS)

Gemäss dem ISOS wurden Lützelflüh, Ranflüh, Schufelbüel, Waldhaus und Flüelen als Dörfer / Weiler von nationaler Bedeutung bewertet. Der Ortsteil Grünenmatt wurde als Ortsbild von regionaler Bedeutung bewertet. Die Kantonale Denkmalpflege hat sich im Fachbericht vom 30. Dezember 2022 ausführlich zum Thema geäussert. So werde im Erläuterungsbericht das Thema des ISOS zwar erwähnt, in der Ortsplanung jedoch zu wenig berücksichtigt. Wenn die Nutzungsplanung das ISOS zu wenig berücksichtige, komme dem ISOS im Baubewilligungsverfahren eine unmittelbare Bedeutung zu, sofern die Schutzziele des ISOS in der kommunalen Nutzungsplanung missachtet wurden. Die KDP empfiehlt dies nun dringendst nachzuholen.

Da dem Thema des ISOS zu wenig Beachtung geschenkt wurde, konnte die KDP dies nicht abschliessend prüfen. Dem Fachbericht sind jedoch trotzdem mehrere erhebliche Konflikte zwischen der Bauzone und dem ISOS zu entnehmen. Die KDP hat im Fachbericht auf einem Plan alle direkt offensichtlichen Konflikte eingezeichnet, jedoch verzichtet auf jede Stelle einzeln einzugehen. Wir unterstützen hier den Antrag der KDP, dass die Grundlagen bezüglich des ISOS zu überarbeiten sind und die Konflikte zwischen dem Zonenplan und dem ISOS in der vorliegenden Ortsplanung mit geeigneten raumplanerischen Massnahmen angegangen werden. **(GV)**

Bei den nachfolgenden Zonenplanänderungen, die das ISOS betreffen wird direkt darauf hingewiesen.

Genauer ausgeführt wird von der KDP die Aufhebung des Richtplans Kernzone Unterdorf im Zusammenhang mit der ISOS-Umgebungszone IX, soweit dies beurteilbar ist. Aus Sicht der KDP gibt es im Bereich der Umgebungszone IX (mit dem höchsten Erhaltungsziel a: Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche, kein Baugebiet) kaum ein Bebauungspotential. Die gemäss Art. 4 Abs. 5 BauR vorgeschriebene Lösung mit einem qualitätssichernden Verfahren ist aus Sicht der KDP deshalb nicht zielführend, da die Berücksichtigung des ISOS so auf ein späteres Verfahren verlagert wird. Es ist aus Sicht der KDP zudem fraglich, wieso dies nur auf ausgewählten Parzellen verlangt wird, da jede bauliche Entwicklung in der Baugruppe in ähnlichem Masse ortsbildrelevant ist. Die KDP verlangt, dass insbesondere in diesem Bereich die ISOS-Schutzziele konzeptionell aufgearbeitet werden und mit geeigneten Instrumenten festgesetzt werden. **(GV)**

## 5.2 Einzonung von weitgehend überbauten Gebieten

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision sollen weitgehend überbaute Grundstücke der Bauzone zugewiesen werden. Hierbei ist zu beachten, dass Bauten in der Regel nur zusammen mit dem kleinen bzw. einseitig mit dem grossen Grenzabstand eingezont werden dürfen (Ausnahmen z.B. für bestehende Erschliessung). Andernfalls handelt es sich um eine Einzonung, für welche der Wohnbaulandbedarf geltend gemacht wird. Die Abgrenzung des weitgehend überbauten Gebietes ist bei folgenden Parzellen enger zu fassen und darzulegen welche Teile der Einzonung den Wohnbaulandbedarf gelten machen **(GV)**: Parzelle Nr. 613, Nr. 444, Nr. 1676, Nr. 2227, Nr. 535 (vgl. dazu nachfolgendes Kapitel)

Einige der Einzonungen liegen innerhalb eines blauen Gefahrengebietes. Gemäss dem Kantonalen Richtplan (KRP) Massnahmenblatt D\_03 Rückseite hat in diesem Fall eine Einzonung in die Bauzone nur ausnahmsweise zu erfolgen. Ausnahmen dürfen nur mit grösster Zurückhaltung und gestützt auf eine sorgfältige und sachbezogene Interessenabwägung vorgesehen werden. Es ist mittels Interessenabwägung gemäss dem kantonalen Massnahmenblatt D\_03 darzulegen, wieso eine Einzonung in die blaue Gefahrenzone möglich sein soll. Dies betrifft folgende Parzellen **(GV)**: Parzelle Nr. 1333, Nr. 967, Nr. 1467, Nr. 1676, Nr. 874, Nr. 371, Nr. 2227, Nr. 655

Auf der Parzelle Nr. 874 sollen die bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude in die Bauzone eingezont werden. Die KDP hält fest, dass diese in der Umgebungsrichtung V gemäss ISOS mit dem höchsten Erhaltungsziel a liegen. Die KDP hält weiter fest, dass bei einer Einzonung in die Wohnzone von einer schwerwiegenden Beeinträchtigung auszugehen sei, weshalb zwingend ein Gutachten der ENHK notwendig sei. Da das Thema des ISOS in der vorliegenden Planung noch ungenügend dargelegt ist und allenfalls noch weitere Bereiche zu prüfen sind, wurde bisher auf den Einbezug der ENHK verzichtet. Wir halten uns vor, die ENHK in einem späteren Verfahrensschritt (2. Vorprüfung, Genehmigung) noch zur Beurteilung beizuziehen. **(H)**

Auf der Parzelle Nr. 290 soll ebenfalls ein schützenswerter Speicher eingezont werden, der auch in der Wohnzone keine Wohnnutzung zulässt. Die KDP beantragt, dass das Gebäude weiterhin in der Landwirtschaftszone verbleibt, damit keine falschen Anreize geschaffen werden. **(E)**

Auf der Parzelle Nr. 444 in Trachselwald soll ebenfalls ein schützenswerter Speicher eingezont werden, der so nicht bewohnbar ist. Auch hier beantragt die KDP, diesen in der Landwirtschaftszone zu belassen. (E)

Es wird im EB teilweise von Einzonungen der Parzelle gesprochen auch wenn nur die Teilparzelle eingezont wird. Bitte präzisieren. (H)

### 5.3 Einzonung von unüberbauten Grundstücken in die WMK

Parzelle Nr. 371: Ein bisher unüberbauter Teil der Parzelle Nr. 371 soll neu von der Landwirtschaftszone in die Bauzone eingezont werden. Bei einem Grossteil handelt es sich dabei um Kulturland (> 300m<sup>2</sup>). Nördlich der geplanten Einzonung handelt es sich bereits um Bauzone, der südliche Teil der Parzelle soll als weitgehend überbaut eingezont werden. Die Parzelle ist gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) Teil des ISOS-Gebietes Ranflüh.

Vorliegend fehlt zur geplanten Einzonung von Kulturland eine Interessenabwägung und Alternativenprüfung, wie sie gemäss Art. 11b Abs. 3 BauV für die Einzonung von Kulturland gefordert ist. Diese ist zu ergänzen, insb. im Hinblick auf die Thematik des ISOS (vgl. nachfolgend). (GV)

Gemäss der kantonalen Denkmalpflege sind die Vorgaben des ISOS vorliegend nicht genügend berücksichtigt worden. Die KDP hat im Fachbericht festgehalten, dass die Einzonung die Umgebungsrichtung I betrifft, die in diesem Bereich einen Zwischenraum definiert und die Bebauung an der südlichen Kreuzung mit dem Rest des Dorfes abtrennt. Es ist bereits im jetzigen Verfahren aufzuzeigen, ob eine Bebauung der Freifläche gemäss ISOS möglich ist. Wenn von einer schweren Beeinträchtigung auszugehen ist, ist allenfalls ein Gutachten der ENHK erforderlich. Ist eine Einzonung und damit einhergehender Bebauung ohne Beeinträchtigung möglich, sind bereits jetzt entsprechende planerische Vorgaben auszuarbeiten, welche eine ortsverträgliche Bebauung sicherstellen. (GV)

Es fehlt weiter die rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit (RPG 15 Abs. 4 lit. d RPG, 126a ff BauG). Gemäss dem Erläuterungsbericht soll dies nach der Vorprüfung erfolgen. Zum Zeitpunkt der Genehmigung muss der Nachweis vorliegen. (GV)

Parzelle Nr. 2245: Grundsätzlich ist gegen die Einzonung nichts einzuwenden. Es fehlt einzig die rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit (RPG 15 Abs. 4 lit. d RPG, 126a ff BauG). Gemäss dem Erläuterungsbericht soll dies nach der Vorprüfung erfolgen. Zum Zeitpunkt der Genehmigung muss der Nachweis vorliegen. (GV)

Parzelle Nr. 535: Auf der Parzelle Nr. 535 sollen die bestehenden Gebäude und Erschliessungsanlagen als weitgehend überbaut eingezont werden. Es werden zusätzlich noch Einzonungen von unüberbauter Fläche vorgenommen, die teilweise auch FFF beanspruchen. Aus dem Erläuterungsbericht ergibt sich nicht genau, welcher Teil als überbaut und welcher als unüberbaut eingezont werden soll. Einzonungen von unüberbauten Bauzonen in die WMK müssen kompensiert werden. Gemäss der Tabelle auf Seite 35 wird vorliegend eine Fläche von 298m<sup>2</sup> angerechnet, was der Einzonung der FFF entspricht. Die Abgrenzung des überbauten Gebietes ist vorliegend zu grosszügig gefasst. Die Fläche westlich des Gebäudes Nr. 75 ist auch als Einzonung von unüberbautem Gebiet in die Bauzone zu werten und muss entsprechend kompensiert werden. Der Erläuterungsbericht und die Nachweise zum Wohnbauandbedarf sind diesbezüglich zu korrigieren. (GV)

Es fehlt die rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit (RPG 15 Abs. 4 lit. d RPG, 126a ff BauG). Gemäss dem Erläuterungsbericht soll dies nach der Vorprüfung erfolgen. Zum Zeitpunkt der Genehmigung muss der Nachweis vorliegen. (GV)

Gemäss Art. 4 Abs. 4 des BauR ist eine Mindestdichte vorgeschrieben, diese ist im Zonenplan aber nicht eingezeichnet. Dies ist noch zu ergänzen. (GV)

Mit der vorliegenden Einzonung sollen auch rund 298m<sup>2</sup> FFF einzont werden. Einzonungen von FFF bedingen immer eine Interessenabwägung und Alternativenprüfung (Standortnachweis). Die Interessenabwägung ist vorliegend mangelhaft da insb. nicht nachvollziehbar ist, wieso die Erweiterung nicht innerhalb der neu einzonten Fläche möglich ist, die eben keine FFF-Qualität aufweist. Dies ist zu ergänzen. (GV)

Der Anschluss des weitgehend überbauten Gebietes an die Bauzone erfolgt über die nördliche Zufahrt. Auf die Einzonung der südlichen Zufahrt ist zu verzichten. (GV)

Parzelle Nr. 350: Auf der Parzelle Nr. 350 soll eine Fläche von rund 840 m<sup>2</sup> einzont werden. Gemäss dem Kantonalen Richtplan Massnahmenblatt A\_01 müssen Einzonungen von Nichtkulturland, bei denen der Wohnbaulandbedarf geltend gemacht wird, gewisse Anforderungen an die Erschliessungsgütekategorie erfüllen. Gemäss dem Massnahmenblatt müssen 80% der Ein- und Umzonungen mit dem ÖV erschlossen sein. Diese Anforderung des Massnahmenblatt wurde in der Vergangenheit verschieden ausgelegt und das AGR hat dies deshalb mit dem AöV abschliessend geklärt. Das Ergebnis ist, dass gemäss dem Massnahmenblatt jede Einzonung zu mindestens 80% eine genügende EGK aufweisen muss. Der vorliegenden Auslegung, wie sie in Kap. 12.5.1 des Erläuterungsberichts dargelegt wird, kann deshalb nicht gefolgt werden. Die Einzonungsvoraussetzung bezüglich der Erschliessung ist deshalb nicht erfüllt und die Einzonung nicht genehmigungsfähig. (GV)

Parzelle Nr. 1120: Auf der Parzelle Nr. 1120 soll eine Fläche von rund 500 m<sup>2</sup> in die Wohnzone W2 einzont werden. Gemäss dem Erläuterungsbericht wird geltend gemacht, dass es sich dabei nicht um FFF handelt, weshalb die Voraussetzungen zur Einzonung von FFF nicht nachgewiesen werden müssen. Gemäss dem Fachbericht des LANAT, Fachstelle Boden erfüllt die vorliegende Fläche jedoch weiterhin die Anforderungen an die FFF. Laut dem Merkblatt «Überprüfung von inventarisierten Fruchtfolgeflächen (AGR, LANAT vom 20.01.2021)» können auch Hangneigungen zwischen 18 und 25% weiterhin im Fruchtfolgeflächeninventar verbleiben, wenn sie weniger als 1/4 der zusammenhängenden FFF ausmachen. Gemäss dem LANAT ist dies hier der Fall. Auch die weiteren Fruchtfolgeflächenkriterien wie Klimazone, pflanzennutzbare Gründigkeit und zusammenhängende Fläche erfüllen die FFF-Anforderungen. Soll die Einzonung weiterverfolgt werden, sind deshalb hier die Voraussetzungen zur Einzonung von FFF nachzuweisen (insb. ein wichtiges kantonales Ziel ist hier nicht ersichtlich). (GV)

Weiter ist eine umfassende Interessenabwägung und Prüfung von Alternativen (Standortnachweis) notwendig und die rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit darzulegen. (GV)

## 5.4 Entwicklung von Arbeitszonen

### 5.4.1 Einzonung Emmentalstrasse

Mit der Einzonung soll auf der Parzelle Nr. 700 eine neue Arbeitszone geschaffen werden. Gemäss dem regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) ist die Fläche als Vorranggebiet Siedlungserweiterung Arbeiten mit dem Koordinationsstand Festsetzung eingetragen. Die Einzonung betrifft Fruchtfolgefläche im Umfang von 1.6 ha, welche zu kompensieren ist. Die notwendigen Nachweise sind im Genehmigungsverfahren zu erbringen. (H) Gemäss dem FB des LANAT, Fachstelle Boden sind die vorgeschlagenen Kompensationsflächen in Ordnung.

Die rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit ist darzulegen, gemäss dem RGSK hat dies mittels einer bedingten Einzonung nach Art. 126c BauV zu erfolgen. (GV)

### 5.4.2 Einzonung Arbeitszone Kentaur

Mit einer Einzonung von rund 0.6 ha FFF soll auf den Parzellen Nrn. 1131, 1157 und 1158 die Erweiterung einer bestehenden Arbeitszone ermöglicht werden. Der Flächenbedarf wird in einem baulichen Betriebskonzept erläutert und die Lage der neuen Bauten resp. der Erschliessungsflächen dargestellt. Da FFF beansprucht werden, sind die strengen Einzonungsvoraussetzungen genau darzulegen.

Umfassende Interessenabwägung und Standortnachweis: Im Betriebskonzept werden die grundsätzlichen Überlegungen zum Standort dargelegt. Es legt grundsätzlich dar, weshalb der Betrieb erweitert werden soll und weshalb dies (aus betriebstechnischen Gründen) an diesem Standort sein soll. Aufgrund dieser Ausführungen kann jedoch nicht nachvollziehbar beurteilt werden, warum genau diese Flächen in diesem Umfang notwendig sind, i.S. der Arbeitszonenbewirtschaftung. So ist heute eine sehr grosse Fläche der bestehenden Arbeitszone unüberbaut und es wird auch keine Überbauung geplant (insbesondere der östliche Teil). Es ist nicht dargelegt, wieso die Erweiterung nicht in diesem Bereich stattfinden kann. Es sind weiter relativ umfangreiche Erschliessungsflächen und zusätzliche Parkplätze ersichtlich, die grundsätzlich unterirdisch oder gebäudeintegriert zu erstellen wären, mindestens aber in der heute bestehenden, aber unüberbauten Bauzone. Auch die Argumente aufgrund des Hochwasserschutzes mögen nur teilweise zu überzeugen, da man hier ja auf «offener» Wiese planen kann und durchaus Möglichkeiten zum Schutz denkbar sind.

Die vorgeschlagene Lösung bezüglich Stellung der Neubauten und Betriebsabläufe inkl. Erschliessung und Parkierung ist unter Berücksichtigung der bestehenden Bauzonenreserven auf dem Firmengelände zu überprüfen (inkl. Prüfung von Auszonungen). Es ist nachvollziehbar darzulegen, dass es sich um eine Betriebserweiterung von untergeordneter Bedeutung handelt. (GV)

In diesem Sinne ist auch die optimale Nutzung, wie sie bei der Einzonung von FFF verlangt wird, darzulegen. beispielsweise durch mehrgeschossige Bauweise, eine flächensparende Erschliessung, die Erstellung von gebäudeintegrierten Parkplätzen oder die kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen. Vorliegend wird eine GFZo von 0.5 vorgeschrieben, dies ist aber bei Arbeitszonen nur bedingt sinnvoll und das AGR empfiehlt grundsätzlich mit einer Überbauungsziffer (min. 0.5) oder einer Baumassenziffer zu schaffen. (E)

Weiter ist die rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit darzulegen. (GV)

Einzonungen von FFF sind zu kompensieren, vgl. Kapitel 5.3.1 dieses Berichtes. (H)

Naturgefahren: Die neu einzuzonenden Parzellen liegen alle im blauen Gefahrengebiet. Gemäss dem Kantonalen Richtplan (KRP) Massnahmenblatt D\_03 Rückseite hat in diesem Fall eine Umzonung in die Bauzone nur ausnahmsweise zu erfolgen. Ausnahmen dürfen nur mit grösster Zurückhaltung und gestützt auf eine sorgfältige und sachbezogene Interessenabwägung vorgesehen werden. Es ist mittels Interessenabwägung gemäss dem kantonalen Massnahmenblatt D\_03 darzulegen, wieso eine Einzonung in die blaue Gefahrenzone möglich sein soll, allenfalls auch mittels Naturgefahrengutachten. (GV)

Dies gilt auch für die noch unüberbauten Flächen der Arbeitszone, die im blauen Gefahrengebiet liegen. Gemäss dem KRP Massnahmenblatt D\_03 sind auch diese Flächen grundsätzlich auszuzonen. Es ist mittels Interessenabwägung gemäss dem kantonalen Massnahmenblatt D\_03 darzulegen, wieso diese unüberbauten Gebiete in der blauen Gefahrenzone in der Bauzone belassen werden sollen, allenfalls auch mittels Naturgefahrengutachten. (GV)

ISOS/ Orts- und Landschaftsbild: Gemäss dem Fachbericht der KDP liegt der westliche Teil der Arbeitszone in der ISOS-Umgebungsrichtung II von Goldbach, mit dem höchsten Erhaltungsziel a. In diesem Bereich soll die Arbeitszone aufgezonnt werden (neu 30m Gebäude möglich). Sofern eine Aufzonung eine schwerwiegende Beeinträchtigung des Ortsbildes zur Folge haben kann, ist ein Bundesgutachten erforderlich. Eine Auseinandersetzung mit den ISOS-Schutzzielen und ob die Aufzonung orts- und landschaftsbildverträglich ist, hat bisher noch nicht stattgefunden und ist nachzuholen. (GV)

## 5.5 Weitere Einzonungen

### 5.5.1 Einzonung ZöN Nr. 9 Werkhof

Der Werkhof ist überbaut und soll im Rahmen der Ortsplanungsrevision in eine ZöN eingezont werden. Der Werkhof liegt rund 70 m entfernt von der nächsten Bauzone, die äussere Abgrenzung der ZöN ist mindestens 40 m von der nächsten Bauzone entfernt. Bei der Einzonung handelt es sich um eine Inselbauzone, welche so nicht rechtskonform ist. Der Einzonung kann nicht zugestimmt werden. (GV)

### 5.5.2 Einzonung ZSF 1 «Pfadi / Hornusser»

Der geplanten Einzonung kann zugestimmt werden.

## 5.6 Aufzonungen

Die Aufzonungen sind als wichtiges Instrument zur Innenentwicklung zu begrüssen. Die Überlegungen der Gemeinde sind nachvollziehbar und die gewählten Standorte sinnvoll für eine weitere Entwicklung in der Gemeinde. Folgende Punkte sind noch offen.

Die Aufzonung der Arbeitszone im Kentaurareal liegt teilweise in einer ISOS-Umgebungszone. Es fehlen Erläuterungen zu den Auswirkungen, vgl. Kapitel 5.4.2 dieses Berichtes. (GV)

Gemäss Fachbericht des OIK IV vom 27. Juni 2022 spricht aus Lärmsicht nichts gegen die geplanten Aufzonungen entlang der Kantonsstrasse. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei der Planung die Bestimmungen der Lärmschutzverordnung zu beachten sind. (H)

## 5.7 Umzonungen

Parzellen Nrn. 1364 und 1223: Die Parzellen Nrn. 1364 und 1223 sollen von der Mischzone WG2 in die angrenzende Arbeitszone Ab umgezont werden. Bei der östlichen Fläche handelt es sich um eine unüberbaute Fläche >1'500 m<sup>2</sup> und es ist gemäss Art. 3 RPG i.V.m. Art. 54 Abs. 2 Bst. I BauG eine Mindestdichte festzulegen um die haushälterische Bodennutzung sicherzustellen. Da in der Arbeitszone die Festlegung einer minimalen GFZO nicht zielführend ist, wird eine Überbauungsziffer (mindestens 0.5) empfohlen. (GV)

Hier wird zudem im EB auf Seite 45 festgehalten, dass die vollen 4800 m<sup>2</sup> Umzonungsfläche als WMK-Kompensationsfläche anzurechnen seien. Dies ist nicht korrekt, da nur der unüberbaute Teil als Kompensationsfläche herangezogen werden kann. (GV)

Parzellen Nrn. 1988 und 500 / UeO Schrynerhus: Gegen die Umzonung ist grundsätzlich nichts einzuwenden, die UeO muss jedoch im korrekten Verfahren aufgehoben werden. Vgl. Kapitel 12.2 zu Art. 45 BauR. (H)

Parzelle Nr. 1902: Die Parzelle Nr. 1902 soll aus der UeO «Unterdorf» entlassen werden und in eine Grünzone umgezont. Der Fläche auf der Parzelle Nr. 1902 ist gemäss der UeO als öffentlich zugänglicher Spielplatz definiert und hat damit eine ZöN-Nutzung. Es ist deshalb darzulegen, dass die Gemeinde keinen Bedarf mehr an einem öffentlichen Spielplatz hat.

Es ist weiter von Seiten der Gemeinde einen Bedarf an einer Grünzone darzulegen. (GV)

Parzelle Nr. 861 / ZPP «Dändlikerhaus»: Der bereits bebaute Teil der ZPP soll in eine ZöN 10 «Dändlikerhaus» umgezont werden. Das Ausscheiden einer ZöN auf nicht dem Gemeinwesen gehörenden Flächen führt zu einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung, die mit der Eigentumsgarantie nur vereinbar ist, wenn sie die Voraussetzungen von Art. 36 BV (gesetzliche Grundlage, öffentliches Interesse, Verhältnismässigkeit) erfüllt. Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit verlangt, dass das Gemeinwe-

sen darzulegen vermag, weshalb es die privaten Flächen im geltend gemachten Umfang am gewählten Standort benötigt. Stets ist auch darzulegen, welche Alternativen geprüft und aus welchen Gründen sie verworfen werden. Es ist der ZöN-Bedarf, das öffentliche Interesse und die Verhältnismässigkeit nachzuweisen. (GV)

Bei der in der ZPP verbleibenden Fläche gibt es zudem einen Konflikt mit dem ISOS. Die KDP hat im Fachbericht festgehalten, dass sich die ZPP 8 vollumfänglich in der Umgebungszone des ISOS Ranflüh befindet, das mit dem höchsten Erhaltungsziel a definiert ist. Die KDP geht nicht davon aus, dass diese Fläche bebaut werden kann. Die Situation ist bezüglich dem ISOS aufzuarbeiten und entsprechende raumplanerische Massnahmen zu erarbeiten. (GV)

## 5.8 Weitere Zonenplanänderungen

### 5.8.1 Um- und Auszonung im Bereich der ZöN 3 Schulanlage und Parkierung

Ein Teil der Parzelle Nr. 2138 soll in die Wohnzone 2 umgezont werden, ein Teil in die Dorfzone 2 und ein Teil soll ganz ausgezont werden. Da hier die ZöN verkleinert wird, ist seitens der Gemeinde darzulegen, dass kein Bedarf für diese ZöN-Fläche mehr besteht. (GV)

Die ganze ZöN liegt heute innerhalb der ISOS Umgebungsrichtung V mit dem Erhaltungsziel a. Wie dem Fachbericht der Denkmalpflege zu entnehmen ist, sind alle Konflikte zwischen dem Zonenplan und dem ISOS im Rahmen der vorliegenden Ortsplanung aufzuarbeiten und entsprechende raumplanerische Lösungen zu erarbeiten. (GV)

## 5.9 Auszonungen

Die Gemeinde sieht verschiedene Auszonungen vor. Wir weisen darauf hin, dass Auszonungen nur dann von den Baulandreserven abgezogen werden können, wenn sie auch als anrechenbare Bauzonen gelten. Das heisst, sie müssen nicht nur unüberbaut sein, sondern es muss aufgrund ihrer Geometrie, öffentlich- oder privatrechtlicher Einschränkungen und Schutzbestimmungen auch eine Hauptbaute erstellt werden können (vgl. «AHOP für die Erhebung der unüberbauten Bauzonen in der Nutzungsplanung»). (H)

Die Parzelle Nr. 2343 soll ausgezont werden. Auf der Parzelle befindet sich aber die Zufahrtsstrasse zum westlich gelegenen Bauernhof auf der Parzelle Nr. 290, der im Rahmen der vorliegenden Ortsplanung eingezont werden soll sowie dem bestehenden Wohnhaus im Norden. Die Strasse muss in der Bauzone verbleiben und kann nicht als Kompensationsfläche für den Wohnbaulandbedarf dienen. (GV)

## 5.10 Weilerzonen

Der Kriterienkatalog zur Definition von Weilerzonen nach Art. 33 RPV wird im KRP 2030 Massnahmenblatt A\_03 genau ausgeführt. Der Kriterienkatalog sieht wie folgt aus:

- Der Weiler hat einen traditionellen geschlossenen Siedlungsansatz:
  - mindestens 5 ganzjährig bewohnte, nichtlandwirtschaftliche oder nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Gebäude
  - jede Baute ist Teil des Siedlungsansatzes; in der Regel liegen sie maximal 30 Meter voneinander entfernt
- Die Erschliessung mit Strassen, Trink-, Brauch- und Löschwasser sowie die Entsorgung des Abwassers ist weitgehend vorhanden
- Zwischen dem Weiler und der nächstgelegenen Bauzone hat es eine klare Zäsur (unüberbautes Gebiet von einigen 100 Metern)
- Die Weilerzone umfasst grundsätzlich das überbaute Gebiet.

Neue Weilerzone Hinterdorf: Der Weiler liegt zu nahe am eingezonten Siedlungsgebiet Ranflüh, bzw. grenzt auch direkt an die ZPP 8 / ZöN 10. Die Anforderung einer klaren Zäsur zur nächsten überbauten

Gebiet von einigen 100 Metern ist damit nicht erfüllt. Es ist nicht möglich eine Weilerzone zu erlassen. (GV)

Neue Weilerzone Schaufelbühl: Der Weilerzone kann grundsätzlich zugestimmt werden, die Abgrenzung ist jedoch noch nicht ganz korrekt.

Zwischen den Hauptbauten muss der Abstand von max. 30 m, sog. Rufdistanz, eingehalten werden. Das Gebäude auf der Parzelle Nr. 1891 ist mehr als 30 m vom nächsten Hauptgebäude auf der Parzelle Nr. 574 entfernt. Ebenfalls ist gemäss dem Fachbericht der KDP durch die Mitberücksichtigung des Gebäudes auf der Parzelle Nr. 1891 der ISOS-Umgebungspereimeter nicht korrekt berücksichtigt. Die Ausdehnung der Weilerzone ist in diesem Bereich gemäss den Forderungen der KDP auf das ISOS anzupassen. (GV)

Auch zwischen den Gebäuden Nrn. 711e und 712c ist die Abgrenzung ohne die dazwischenliegende Weide zu ziehen. (GV)

Neue Weilerzone Waldhaus Ost: Der neuen Weilerzone kann zugestimmt werden.

Neue Weilerzone Flühen: Die notwendigen maximalen Abstände zwischen den Hauptgebäuden können hier im östlichen Teil nicht eingehalten werden. Die Mitberücksichtigung dieser Gebäude in der Weilerzone entspricht damit aber dem ISOS-Perimeter, weshalb wir hier trotzdem zustimmen können.

#### 5.11 Festlegung einer Mindestdichte

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision legt die Gemeinde Lützelflüh auf verschiedenen Parzellen eine Mindestdichte fest. Die Mindestdichte muss im Rahmen der Ortsplanungsrevision gestützt auf Art. 11 BauV für Einzonungen von unüberbauten Kulturlandflächen und gemäss Art. 54 BauG / Massnahmenblatt A\_01 des kantonalen Richtplanes bei grösseren unüberbauten Bauzonen festgelegt werden. Die massgebende Mindestdichte orientiert sich bei Einzonungen von Nichtkulturland sowie bei bestehenden zusammenhängenden unüberbauten Bauzonen >1'500 m<sup>2</sup> am Massnahmenblatt A\_01 des KRP 2030 und beträgt für Lützelflüh min. 0.45 GFZo. Bei Neueinzonungen von Kulturland orientiert sich die Mindestdichte an Art. 11 BauV und beträgt für Lützelflüh 0.5 GFZo. Dies wird im Erläuterungsbericht nachvollziehbar dargelegt und im Zonenplan und Baureglement festgesetzt. Wir haben dazu folgende Kommentare:

Parzelle Nr. 2712 / 799: Eine Reduktion der GFZo ist aufgrund von Ortsbildschutzgebieten oder in Strukturerhaltungsgebieten zur Wahrung vorhandener Qualitäten möglich. Die Parzellenform ist grundsätzlich kein Argument für eine Abweichung. Aus unserer Sicht ist es durchaus möglich, hier eine dichtere Überbauung als 0.3 GFZo zu erreichen. Die dargelegten Gründe reichen vorliegend nicht aus. (GV)

Parzelle Nr. 819: Auf der grösseren unüberbauten Parzelle Nr. 819 soll aufgrund eines querenden Gewässers keine Mindestdichte festgelegt werden, da der Gewässerraum eine sinnvolle Überbauung verhindert. Der Gewässerraum verläuft gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan Gewässerraum Teil Süd entlang der Parzelle und nicht wie im Geoportal gemäss der GNBE-Karte quer durch die Parzelle. Es ist somit durchaus eine sinnvolle Überbauung der Parzelle möglich. Es ist weiterhin eine Mindestdichte festzulegen, allenfalls unter Berücksichtigung des Gewässerraumes proportional verringert. (GV)

Parzelle Nr. 1223 / 1364: Es wird geltend gemacht, dass die Parzelle aufgrund verschiedener Einschränkungen nicht richtig überbaut werden könne. Es wird grundsätzlich trotzdem eine Überbauung möglich sein, es wird vorliegend jedoch verzichtet, hier eine Mindestdichte einzufordern. In diesem Sinne ist es aber auch nicht möglich, den unüberbauten Teil der Parzelle als Kompensationsfläche für den Wohnbaulandbedarf geltend zu machen, da nur effektiv überbaubare Flächen angerechnet werden können. (GV).

## 5.12 Zonen mit Planungspflicht (ZPP) und Überbauungsordnungen (UeO)

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden diverse Überbauungsordnungen angepasst, aufgehoben und teilweise neu erlassen. Grundsätzlich ist gegen die meisten Änderungen und Aufhebungen nichts einzuwenden, dies muss jedoch im richtigen Verfahren erfolgen. Vgl. dazu Kapitel 12.2 zu Art. 45 BauR. Folgende Änderungen sind von Belangen:

### 5.12.1 Neue ZPP 9 «Schärhüsli Nord» und ZPP 10 «Schärhüsli Süd»

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sollen auf den Parzellen Nrn. 644 und 800 die ZPP Nr. 9 «Schärhüsli Nord» und die ZPP Nr. 10 «Schärhüsli Süd» einzozont werden. Die ZPP mit den zugehörigen Vorschriften bildet die Grundlage für die nachfolgenden Überbauungsordnungen. Im Rahmen einer Voranfrage hat sich das AGR bereits bezüglich der Naturgefahren und des Ortsbildes zur geplanten Einzonung geäussert. Vorliegend wird im Erläuterungsbericht eine Interessenabwägung vorgenommen, welche zum Schluss kommt, dass die Interessen an einer Einzonung der beiden ZPP überwiegen. Die einzelnen Interessen und eine Prüfung von Alternativen werden im Erläuterungsbericht dargelegt. Im Rahmen der Vorprüfung der Ortsplanung wurde die OLK erneut zum Mitbericht eingeladen, dieser liegt mit Datum vom 2. Mai 2023 vor.

Wie im Erläuterungsbericht ausgeführt, obliegt die Interessenabwägung bei der Planungsbehörde, also der Gemeinde und das AGR prüft im Rahmen der Vorprüfung die Rechtmässigkeit. Nachfolgend die wichtigsten Punkte der Interessenabwägung:

Ein Hauptthema ist die Einpassung der geplanten Einzonung in die Landschaft und die Auswirkungen dieser auf das Landschaftsbild bzw. auch das Ortsbild. Im Erläuterungsbericht wird grundsätzlich korrekt dargelegt, dass vorliegend keine direkten Schutzziele vorhanden sind. Nicht erwähnt wird das regionale ISOS, gemäss welchem der Hang freizuhalten ist. Unabhängig davon, handelt es sich gemäss der OLK beim betroffenen Hangverlauf um ein landschaftsprägendes Element. Der Hangverlauf, der sich durch das gesamte Dorf ziehe, sei als grünes Band gut erkennbar. Dies werde momentan auch von der bestehenden Bebauung / Siedlungsstruktur respektiert. Einerseits seien die bestehenden Bauten entweder im Talboden oder aber auf der darüber liegenden Ebene gebaut, mit wenig Ausnahmen aber am Hang selber. Andererseits nehmen die bestehenden Gebäude auch in der Bauweise Rücksicht auf die Hangkante. Gemäss der OLK ist auch die gemäss Zonenplan vermutete direkte Nachbarschaft zwischen der Ortsteile Grünenmatt und Aebnit im Gelände als deutliche Zäsur wahrnehmbar. Aus Sicht der OLK ist die Schaffung einer Bauzone an dieser exponierten, für das Orts- und Landschaftsbild äusserst wertvollen Hanglage abzulehnen.

Das AGR teilt die Meinung der OLK bezüglich der negativen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Orts- und Landschaftsbild. Das Argument im Erläuterungsbericht, dass die Bebauung die Hangkante respektiert, vermag nicht zu überzeugen, da gemäss den obigen Ausführungen der von Überbauungen weitgehend freie Hang an sich das prägende Element ist. Auch das Argument, dass eine Siedlungslücke geschlossen wird, kann so nur bedingt nachvollzogen werden, da es zwar die beiden Siedlungsteile verbindet, diese aber gemäss heutiger Siedlungsstruktur peripher gelegen sind und eine Erweiterung in diese Richtung gemäss der OLK aus landschaftlicher Sicht nicht wünschenswert ist. Weitere Argumente zu den Auswirkungen der Einzonung auf das Orts- und Landschaftsbild sind im Erläuterungsbericht nicht enthalten, bzw. es wurde erkannt, dass dies vorliegend ein Interesse gegen die geplante Einzonung ist. Im Rahmen der Interessenabwägung werden deshalb weitere Argumente ausgeführt, welche aus Sicht der Planungsbehörde stärker zu gewichten sind und die negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild überwiegen.

Neben den allgemeinen Voraussetzungen für eine Einzonung und der Darlegung, dass keine Schutzinventare betroffen sind, wird insbesondere der Kulturlandschutz vorliegend hoch gewichtet. Im Rahmen der Prüfung von Alternativen zur Einzonung wird dargelegt, dass weitere potentielle Einzonungsflächen entweder im Perimeter des ISOS national (Ortsteil Lützelflüh) liegen und / oder durch die Einzonung

Fruchtfolgefleichen beansprucht werden müssen. Da im Rahmen der Ortsplanungsrevision bereits grössere Flächen FFF beansprucht werden, ist es der Gemeinde ein Anliegen, dass für die Einzonung deshalb keine weiteren FFF mehr beansprucht werden. Aufgrund der Hanglage handelt es sich vorliegend um Kulturland. Dass Fruchtfolgefleichen geschont werden sollen ist auch im Interesse des Kantons. Insofern ist es nachvollziehbar, dass grundsätzlich eine Einzonung von Kulturland bevorzugt wird.

Gemäss der aktuellen Erhebung der Wohnbaulandreserven für die Gemeinde Lützelflüh, können Einzonungen von Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) nur mit flächengleicher Auszonung von WMK vorgenommen werden. Dies weil die Gemeinde bei einem theoretischen Wohnbaulandbedarf von 5 ha rund 7.3 ha unüberbaute Bauzonen aufweist. Gemäss der im Rahmen der vorliegenden Vorprüfung vorgenommenen Erhebung der Wohnbaulandreserven beträgt die Differenz noch 1.1 ha, wobei gemäss Kapitel 4.2 dieses Berichtes noch einige Flächen fehlen. Auslöser für die vorliegende geplante Einzonung ist die Kompensation einer geplanten Auszonung im Ortsteil Lützelflüh und nicht, weil die Gemeinde über zu wenig Wohnbaulandreserven gemäss den Berechnungen des Kantons verfügt. Auch mit der Auszonung und ohne gleichzeitige Einzonung von FFF verfügt die Gemeinde weiterhin über genügend Wohnbaulandreserven. Dies soll nicht heissen, dass unüberbaute Bauzonen nicht an eine geeignetere oder besser nutzbare Lage «verschoben» werden sollen, damit angestrebten Entwicklung der Gemeinde gefördert werden kann. Es kann aber kein Hauptargument für die Einzonung dieser für das Orts- und Landschaftsbild prägenden Hanglage am Siedlungsrand sein, da der Gemeinde durchaus andere Möglichkeiten zur Entwicklung offenstehen, bei der keine FFF beansprucht werden müssen.

Fazit: Im Rahmen der Rechtmässigkeitsprüfung der durch die Gemeinde vorgenommenen Interessenabwägung kommt das AGR zum Schluss, dass die Interessen anders zu gewichten sind. Es sind die Planungsgrundsätze des Bundes (Art. 3 RPG) und des Kantons (Art. 33 KV sowie Art. 54 BauG) zu beachten. Im Hinblick darauf, dass die Gemeinde über genügend Wohnbaulandreserven verfügt und dementsprechend zuerst nach Innen verdichten könnte, wiegt das Interesse am Orts- und Landschaftsbild (Art. 9 und 9a BauG) und damit an der Freihaltung der exponierten Hanglage vorliegend höher als das Interesse an einer Einzonung. Im Übrigen ist der fragliche Standort auch gemäss dem regionalen ISOS freizuhalten. Der geplanten Einzonung kann nicht zugestimmt werden. (GV)

#### 5.12.2 ZPP Dammweg

Die Parzellen Nrn. 1515, 1516 und 1517 sind heute unbebaut und ergeben zusammen eine Fläche von rund 3'000 m<sup>2</sup>. Die Parzellenform ist jedoch kompliziert und auch die Erschliessungsstrasse über die Wegparzelle Nr. 847 ist nicht ideal. Auf der anderen Seite liegt die Parzelle Nr. 1701 mit einem sanierungsbedürftigen Kindergarten. Mit einer ZPP soll nun eine Grundlage für die geordnete Überbauung des Gebietes geschaffen werden. Nachdem die Vorprüfungsunterlagen eingereicht wurden, wurde aufgrund von Einwänden der Bevölkerung das Dokument «Varianten zum Umgang mit den Parzellen 1515, 1516, 1517, 847 und 1701 in der Ortsplanungsrevision» nachgereicht, welches die Ausführungen zur ZPP 11 im Kapitel 4.8.2. des Erläuterungsberichtes ersetzt. Gemäss diesem werden vorliegend zwei Varianten zum Umgang vorgeprüft.

Variante Erläuterungsbericht: Gegen die gemäss dem Erläuterungsbericht eingereichte Bestimmung zur ZPP ist grundsätzlich wenig einzuwenden. Gemäss Art. 92 BauG müssen in der Grundordnung für jede Zone mit Planungspflicht die Gestaltungsgrundsätze für Bauten, Anlagen und Aussenräume festgelegt werden. Dies ist vorliegend noch nicht erfüllt und ist zu ergänzen. (GV)

Variante Anwohner ZPP mit ZöN: Diese Variante sieht die Schaffung einer ZöN auf der Parzelle Nr. 1701 vor sowie eine Reduktion der Masse der ZPP 11. Gegen die ZöN ist nichts einzuwenden, es ist allenfalls zu prüfen, ob genauere Gestaltungsvorgaben festgesetzt werden sollen, da mit der ZPP bisher ja ein qualitätssicherndes Verfahren angedacht war. (E)

Bei der Zone mit Planungspflicht gilt auch hier, dass die Gestaltungsgrundsätze für Bauten, Anlagen und Aussenräume festgelegt werden müssen. (GV)

Gegenvorschlag Gemeinderat: Grundsätzlich nichts einzuwenden, auch hier gilt, dass die Gestaltungsgrundsätze für Bauten, Anlagen und Aussenräume festgelegt werden müssen. (GV)

### 5.12.3 Änderung Überbauungsordnung Unterdorf

Wie in Kapitel 5.7 zur Parzelle Nr. 1902 bereits erläutert, muss einerseits nachgewiesen werden, dass die Gemeinde keinen Bedarf mehr an einer ZöN hat und gleichzeitig auch der Bedarf an einer Grünzone nachgewiesen werden. (GV)

Sofern dies nachgewiesen werden kann, sind noch folgende Punkte offen:

Der Legendenpunkt «Spielplatz öffentlich» ist ebenfalls zu streichen. Diese Streichung ist darzustellen. (GV)

Der neu eingefügte Legendenpunkt «Baubereich Dienstleistung 1-geschossig Anlieferung» ist als neuer Legendenpunkt zu kennzeichnen. Es ist erkennbar zu machen, dass es sich dabei um eine Änderung handelt. (GV)

Gemäss Art. 120 Abs. 2 BauV ist der Beschluss vom Präsident und Sekretär des beschliessenden Organs zu bezeugen. In den Genehmigungsvermerken der Zonenpläne (auch Naturgefahren und Schutz-zonenplan) ist neben dem Präsidenten der Gemeindegemeinschaft aufgeführt. Bei dieser Änderung ist allerdings der Gemeindeverwalter aufgeführt. Dies müsste auch hier der Gemeindegemeinschaft sein. (H)

### 5.13 Ein- und Umzonungsbilanz

Die Bilanz auf Seite 45 ist gemäss den geforderten Anpassungen zu aktualisieren. (GV)

## 6. Zonenplan Siedlung

### 6.1 Ortsbildschutzgebiete

Die Baugruppen des Bauinventars bilden die Grundlage für die Ausscheidung von Ortsbildschutzperimeter. Gemäss der KDP wurden in der vorliegenden Ortsplanung alle Ortsbildschutzperimeter erfasst, es sind jedoch noch kleinere Anpassungen notwendig.

Grünenmatt: Der Ortsbildschutzperimeter ist östlich des Bahnhofes zur Mühle hin entsprechend der Baugruppe anzupassen. Die Parzellen Nrn. 2677-2680 liegen in der Baugruppe und der Ortsbildschutzperimeter ist hier zu erweitern. Weiter ist die gesamte Parzelle Nr. 799 zu integrieren sowie die südlich angrenzenden Parzellen Nrn. 2528 und 2377. Der Ortsbildschutzperimeter ist auf die genannten Parzellen zu erweitern. (GV)

Lützelflüh: Die Parzelle Nr. 2630 ist ebenfalls Teil des Ortsbildschutzperimeters und in diesen aufzunehmen. (GV)

### 6.2 Verbindliche Waldgrenzen

Das AWN, Abteilung Walderhaltung Region Voralpen hat mit Fachbericht vom 14. Juli 2022 zur Planung Stellung genommen. Gemäss dem AWN sind folgende Anpassungen notwendig:

Parzellen Nr. 1820 und 1819: Die Parzellen grenzen an Wald, weshalb eine verbindliche Waldgrenze auszuscheiden ist. Diese ist in Absprache mit der Waldabteilung Voralpen einzuzeichnen.

Im Zonenplan sind momentan nur die bereits bestehenden verfügbaren verbindlichen Waldgrenzen aufgenommen. Gemäss obiger Ausführung kommt eine neue verbindliche Waldgrenze hinzu. Das AWN empfiehlt dies klar zu unterscheiden und in der Legende mit separaten Signaturen aufzuführen. Dies wie folgt:

- Neue, noch nicht verfügbare verbindliche Waldgrenze: Aufzuführen unter dem verbindlichen Legendenteil mit der vollständigen Bezeichnung «*neue verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG*».
- Bereits bestehende, verfügbare verbindliche Waldgrenzen: Aufzuführen unter Hinweis mit der Bezeichnung «*bestehende, verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG*».

Parzelle Nrn. 528, 1564 und 1568: Gemäss dem AWN fehlt auf der Parzelle Nr. 528 die Waldsignatur und die bestehenden Waldgrenzen auf den Parzellen Nrn. 1564 und 1568. In der amtlichen Vermessung im Geoportal ist kein Wald eingetragen, gemäss dem aktuell gültigen Zonenplan jedoch schon und ebenfalls eine verbindliche Waldgrenze. Entweder ist dies wiederaufzunehmen oder die Waldgrenze aufzuheben. (GV)

Parzelle Nr. 1464 und 1465: Hier fehlt die verbindliche Waldgrenze oder sie wird überdeckt. Dies ist zu klären. (GV)

Parzelle Nr. 801: Die Bauzone wurde am östlichen Ende gegen den Bach erweitert und entsprechend ist auch die verbindliche Waldgrenze zu erweitern. (GV)

### 6.3 Darstellung und Vermessung

Die verbindlichen Waldgrenzen sind im Zonenplan teilweise nicht erkennbar, da sie von anderen Signaturen überdeckt werden (z.B. UeO Schützenweg Brandis oder Parzelle Nr. 2630). Die verbindlichen Waldgrenzen sind so darzustellen, dass sie klar ersichtlich sind. (E)

Die UeO Waldhaus II ist noch nicht genehmigt, aber bereits im Zonenplan eingetragen. Solange die UeO vor der Ortsplanungsrevision genehmigt und rechtskräftig wird, ist dies in Ordnung, andernfalls ist der effektive Zustand abzubilden. (H)

### 6.4 Genehmigungsvermerke

Der Genehmigungsvermerk für die verbindliche Waldgrenze ist wie folgt zu verfassen: «*Verbindliche Waldgrenze genehmigt durch das kantonale Amt für Wald und Naturgefahren (AWN)*».

## 7. Änderung Gewässerraumplan

Die betroffenen Fachstellen können der Änderung des Gewässerraumplanes zustimmen.

## 8. Zonenplan Gefahrenggebiete

Die Gefahrenkarte wurde parallel zur Planung der Ortsplanungsrevision überprüft und überarbeitet. Die aktualisierte Gefahrenkarte wird vorliegend in den Zonenplänen Naturgefahren grundeigentümerverbindlich umgesetzt. Die Gemeinde kommt damit der gesetzlichen Pflicht nach, die Gefahrenggebiete im Zonenplan festzulegen. In Rahmen der Ortsplanung sind bestehende Bauzonen aufgrund der (geänderten) Gefahrensituation zu prüfen und sofern notwendig anzupassen. Unüberbaute Bauzonen in Gefahrenggebiete mit mittlerer Gefährdung dürfen nur mit grösster Zurückhaltung und gestützt auf eine sachbezogene Interessenabwägung in der Bauzone belassen werden. Gleiches gilt für Neueinzonungen in Gefahrenggebieten.

Das AWN, Abteilung Naturgefahren hat im Fachbericht vom 6. Juni 2022 mitgeteilt, dass sie der Revision der Ortsplanung zustimmen können und haben keine Vorbehalte zur Planung.

Der OIK IV kann der Planung gemäss Fachbericht vom 30. Juni 2022 ebenfalls zustimmen.

Parzelle Nr. 2290: Die UeO Pfaffenboden ist noch nicht vollständig überbaut und es ist noch ein Baubereich für eine Reithalle offen. Die Interessenabwägung ist momentan noch unvollständig (es ist nicht einzig auf die Personengefährdung abzustellen) und gemäss dem Massnahmenblatt D\_03 zu ergänzen.  
(GV)

## 9. Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr

Der OIK IV hat sich im Fachbericht vom 27. Juni 2022 zur Verkehrsplanung geäussert. Es wird festgehalten, dass es Aufgabe der Gemeinde ist, im Rahmen der Ortsplanung u.a. die Baulanderschliessung sowie die Erschliessung und Ausstattung der Erholungsgebiete zu planen (Art. 64 Abs. 2 lit a und b). Dazu gehört auch die Planung, Bau, Betrieb und Unterhalt der Langsamverkehrsnetze. Eine besondere Bedeutung kommt dabei den Schulwegen zu.

Gemäss dem OIK IV sind die Fusswege, Wanderwege und Velorouten korrekt aufgeführt. Es gibt keine Bemerkungen.

## 10. Inventarplan

### 10.1 Natur und Landschaft

Die Abteilung Naturförderung (ANF) macht in ihrem Fachbericht vom 1. Juli 2022 darauf aufmerksam, dass als Grundlage für die Landschaftsplanung gestützt auf Art. 10d Abs. c BauG ein Lebensrauminventar mit allen schützenswerten Lebensräumen erarbeitet werden muss. Gemäss Art. 14 Abs. 3 und 4 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) sind dies: Quellen, Quellflure, Gewässer, Auenvegetation, Verlandungsgesellschaften, Hecken, Feldgehölze, Zwergstrauchheiden und weitere Standorte, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen.

Gemäss der ANF geht aus den Unterlagen nicht klar hervor, ob ein flächendeckendes Lebensrauminventar mit allen schützenswerten Lebensräumen im Sinne von Art. 14 Abs. 3 und 4 NHV erstellt wurde. Dazu gehören neben den Biotopen von nationaler und regionaler Bedeutung auch solche von lokaler Bedeutung. Die ANF sieht eine Überarbeitung und Ergänzung des Inventarplanes als notwendig an, weil mindestens folgende Objekte fehlen:

- Obstgärten
- Lebensräume geschützter Tiere wie Amphibien und Reptilien (Bsp. Kiesgrube Gumpersmüli und Kleingewässer)
- Quellen und allenfalls Quellflure (gemäss Geoportal Karte «Gewässerqualität» gibt es einige im Gemeindegebiet)

Weiter werden gemäss ANF die Hecken und Feldgehölze gegenüber Ufervegetation im Inventarplan fälschlicherweise nicht unterschieden, obwohl der jeweilige Schutz auf unterschiedlicher gesetzlicher Grundlagen basiert.

Der Inventarplan dient insbesondere als Grundlage für die Landschaftsplanung und soll ein genaues und vollständiges Bild der Lebensrauminventare der Gemeinde abbilden. Gemäss den Ausführungen der ANF ist der Inventarplan nicht vollständig, bzw. es fehlen die Erläuterungen zu den einzelnen Inventaren

und Lebensräumen. Damit der Inventarplan als saubere Grundlage dienen kann, ist dies noch zu korrigieren / ergänzen. (GV)

## 11. Schutzzonenplan

Die ANF verlangt gemäss Fachbericht vom 1. Juli 2022, dass die schützenswerten Gebiete und Objekte aus dem Lebensrauminventar in den Zonenplan Landschaft (vorliegend Zonenplan Schutzgebiete) übernommen werden. Bei einer unvollständigen Übernahme auf den Schutzplan soll in der Legende explizit auf den Inventarplan hingewiesen werden, dass dieser weitere schützenswerte Elemente enthält und deshalb bei einem Vorhaben ebenfalls zu konsultieren ist. Die Nichtberücksichtigung bzw. die Berücksichtigung eines unvollständigen Inventarplans / Schutzzonenplans führt oftmals bei Bauvorhaben zu unerwünschten Situationen, da wichtige Vorgaben übersehen werden und dies erst spät im Vorhaben erkannt wird. Wir empfehlen hier dringend, diesen Hinweis im Schutzzonenplan aufzunehmen. (E)

### 11.1 Natur und Landschaft

Die regionalen Landschaftsschutzgebiete sind im Rahmen der kommunalen Landschaftsplanung umzusetzen. Abänderungen sind begründet möglich bzw. bei grösseren Gebieten nur gestützt auf weitere Abklärungen und Interessenabwägungen. Vorliegend werden die regionalen Landschaftsschutzgebiete grundsätzlich vollständig übernommen und die bisherigen kommunalen Landschaftsschutzgebiete massgeblich überarbeitet. Dem Erläuterungsbericht ist zu entnehmen, dass bestehende Gebäude aus den Perimetern ausgenommen werden und damit Landwirtschaftsbetrieben ein zweckmässiger Entwicklungsbereich ermöglicht wird. Wir können der Umsetzung grundsätzlich zustimmen. Aus den Unterlagen ergibt sich jedoch nicht genau, ob nun nur landwirtschaftliche Bauten ausgenommen wurden, oder auch weitere. Aus unserer Sicht sind nicht landwirtschaftliche Gebäude in der Landwirtschaftszone weiterhin im Landschaftsschutzgebiet zu belassen. Die Unterlagen sind zu ergänzen bzw. das kommunale Landschaftsschutzgebiet auch auf nicht landwirtschaftliche Gebäude zu erweitern. (GV)

*Obstbaumbestände, Obstgärten:* Die ANF beantragt, dass hochstämmige Obstbaumbestände als ökologisch wertvolle Lebensräume erfasst werden, als Schutzobjekte ausgeschieden und entsprechend geregelt werden. (H)

*Gewässer und Quellen:* Die ANF beantragt, dass alle Gewässer, insb. auch die Quellen im Schutzzonenplan aufgenommen und dargestellt werden. (H)

*Lebensräume geschützter Arten:* Die ANF beantragt, dass die im Inventarplan noch zu ergänzenden Lebensräume geschützter Arten ebenfalls im Schutzzonenplan aufgenommen werden. (H)

### 11.2 Historische Verkehrswege

Gemäss dem Erläuterungsbericht Seite 24 werden die Historischen Verkehrswege mit Substanz und mit viel Substanz im Zonenplan Landschaft grundeigentümergebunden eingetragen. Gemeint ist wohl der Schutzplan. Gemäss Art. 34 BauR sind die Verkehrswege im Schutzplan als Orientierung eingetragen. Dies stimmt nicht überein und ist in allen Unterlagen einheitlich darzulegen. (GV)

### 11.3 Archäologische Schutzgebiete

Gemäss dem Amt für Kultur, Archäologische Dienste, fehlt ein neues Schutzgebiet (ID 1260, Objektidentifikator 14456) und ist im Schutzplan zu ergänzen. (H)

Es fehlen weiter die Archäologischen Fundstellen, diese können dem Geoportal des Kantons entnommen werden. (H)

### 11.4 Darstellung

Bei den Parzellen Nrn. 101 und 1821 befindet sich gemäss Signatur ein Hecken, Feld- oder Ufergehölz teilweise im Wald. Die Signatur ist im Waldareal zu löschen. (H)

## 12. Baureglement

### 12.1 Planbeständigkeit

Das Baureglement wurde mit der Teilrevision im Jahr 2020 den Begriffen und Messweisen gemäss BMBV angepasst. Bei Änderungen aufgrund der BMBV handelt sich um technische Anpassungen welche keinen Einfluss auf die Planbeständigkeit haben. Im Rahmen der Teilrevision wurden aber auch einige materielle Änderungen vorgenommen, womit nun die Planbeständigkeit für die betroffenen Artikel gilt. Alles was in der letzten Teilrevision materiell geändert wurde, darf jetzt nicht mehr geändert werden, es sei denn es könnten erheblich geänderte Verhältnisse dargelegt werden. Im Erläuterungsbericht zur Teilortsplanungsrevision (TOPR) von 2020 wurden die verschiedenen materiellen Änderungen vermerkt. Es wird nachfolgend zu den einzelnen Artikeln separat auf die Problematik bezüglich der Planbeständigkeit hingewiesen.

### 12.2 Baureglementsänderung

Die Änderungen sind nicht richtig gekennzeichnet, insb. die Nummerierung und die Fussnoten. Es muss alles, was geändert wird, als Änderung gekennzeichnet werden. (GV)

Gemäss Art. 120 Abs. 2 BauV ist der Beschluss vom Präsident und Sekretär des beschliessenden Organs zu bezeugen. In den Genehmigungsvermerken der Zonenpläne (auch Naturgefahren und Schutz-zonenplan) ist neben dem Präsident der Gemeindeschreiber aufgeführt. Bei dieser Änderung ist allerdings der Gemeindeverwalter aufgeführt. Dies müsste auch hier der Gemeindeschreiber sein. (H)

Im BauR ist eine Bestimmung zum Zonenabstand (nicht Grenzabstand) zur Landwirtschaftszone aufzunehmen. (GV)

Art. 4 Abs. 2	Die bisherige Messweise für Pultdächer und Flachdächer mit Attika in den Zonen W2/W3/WG2/WG3 soll gestrichen werden und die Gesamthöhe GH soll erhöht werden. Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung wurde die Gesamthöhe neu festgelegt und gemäss Erläuterungsbericht eine Mehrhöhe für Pultdächer und Attika festgelegt. Dies stellt eine materielle Änderung dar, weshalb für die GH bei diesen Dachformen die Planbeständigkeit gilt. Es ist vorliegend deshalb nicht möglich für Pultdächer und Attikageschosse die Gesamthöhe zu erhöhen, es sei denn, es können erheblich geänderte Verhältnisse dargelegt werden. (GV)
Art. 4 Abs. 5	Durch das Vorschreiben eines qualitätssichernden Verfahrens kann gemäss der KDP den Vorgaben des ISOS nicht gerecht werden. Vgl. Kapitel 5.1 dieses Berichtes.
Art. 5 Abs. 8	Die jetzige Regelung zum Untergeschoss ist nicht korrekt und sollte lauten: «OK darüberliegender fertiger Boden 1. Vollgeschoss im Mittel max. 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragend». (GV)  Die Regelung zum Attika ist ebenfalls zu präzisieren: «muss auf min. einer ganzen Längsfassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um min. 3 m zurückversetzt sein.». (GV)
Art. 5 Abs. 10	Eine Abgrabungsbreite von 1/3 bei Gebäuden mit einer GL > 12.0 m ist nicht zulässig. Die max. Gebäudelänge im BauR in den Wohn- und Mischzonen beträgt 35 m, was zu Abgrabungen von über 11m führen würde. Es ist ein Maximalmass festzulegen von 5m. (GV)

Art. 6 Abs. 2	Der Grenzabstand wurde im Rahmen der TOPR 2020 geändert und als einzige Vorgabe festgelegt, dass der grosse Grenzabstand nicht im Norden liegen darf. Vorliegend wird die Regelung zum grossen Grenzabstand wiederum geändert, indem dieser neu gegenüber Strassen anders berechnet werden soll. Die Bestimmung bzgl. Grenzabstand darf nun nicht angepasst werden, es sei denn es könnten erheblich geänderte Verhältnisse dargelegt werden. (GV)
Art. 8 Abs. 1-3	Der Artikel zum Näherbau (ehemaliger Art. 17 BauR) wurde in der Teilrevision von 2020 gestrichen. Jetzt wieder einen neuen einzufügen, verletzt die Planbeständigkeit, es sei denn es könnten erheblich geänderte Verhältnisse dargelegt werden. (GV)
Art. 11	Randtitel ist falsch. (H)
Art. 16/17	Die ZPP 2 wurde im Rahmen der TOPR von 2020 geändert (EFH zugelassen und gewisse Nutzungen gestrichen). Nun soll sie ganz aufgehoben werden. Der Artikel zur ZPP 2 «Grünenmatt Gässli» kann nicht aufgehoben werden, es sei denn, es könnten erheblich geänderte Verhältnisse dargelegt werden. (GV)
Art. 18 Abs. 3	Die Parzelle liegt zwar nicht im Ortsbildschutzgebiet, die KDP empfiehlt jedoch, dass hier ein qualitätssicherndes Verfahren in den ZPP-Vorschriften eingefordert wird. Wir unterstützen diesen Antrag. (E)
Art. 18 Abs. 6	Ob eine Reduktion der Mindestfläche für Spielfläche möglich sein wird, kann noch nicht beurteilt werden. Dieser Satz ist zu streichen. (GV)
Art. 20	Es fehlt die Nummerierung der Absätze. (H)
Art. 21 / 22	Vgl. Kapitel 5.12.1
Art. 26/27	Im Zusammenhang mit der TOPR 2020 wurde eine allgemeine Gestaltungsvorschrift zur Fassadengestaltung im BauR aufgenommen. Die Bestimmung soll nun wieder gestrichen werden. Der Artikel zur Fassadengestaltung kann nicht schon wieder gelöscht werden, es sei denn es könnten erheblich geänderte Verhältnisse dargelegt werden. (GV)
Art. 28 Abs. 2	Wie im Fachbericht der KDP dargelegt, sind die Dachaufbauten ein wichtiger Bestandteil der wertvollen Ortsbilder und haben einen grossen Einfluss auf die Wahrnehmung dieser. Die betrifft nicht nur die K-Objekte, sondern umfasst die gesamte Baugruppe, zu der auch nicht K-Objekte gehören können. Die KDP verlangt deshalb, dass der Artikel gemäss dem Musterbaureglement folgendermassen präzisiert wird: «In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 1/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei K-Objekt nicht zulässig.» (GV)
Art. 34	Vgl. Kapitel 11.2 Historische Verkehrswege.
Art. 36	Gemäss ANF muss es korrekterweise lauten «Ufervegetation» und nicht «Ufergehölz». (E)
Art. 37	Sind die Bäume aus ökologischen oder landschaftsästhetischen Gründen geschützt? Wenn sie aus ökologischen Gründen geschützt sind, dann ist das Regierungsstatthalteramt zuständig, um deren Fällung zu bewilligen (Art. 41 Abs. 1 und 3 NSchG). Sind sie aus landschaftsästhetischen Gründen geschützt, so ist der Gemeinderat zuständig (vgl. Art. 9a BauG). Dies ist klarzustellen. (E)
Art. 37 Abs. 3 und 4	Der Artikel erwähnt Quellen und Lebensräume von Tieren und Pflanzen, die so aber nicht auf dem Schutzplan enthalten sind. (H)
Art. 42	Der OIK IV verlangt, dass der Naturgefahrenartikel mit den Hinweisen gemäss des Musterbaureglements ergänzt wird (Als Fussnote). Es wird weiter empfohlen, dass die Aufzählung der sensiblen Bauten gemäss dem «Hilfsblatt für Zusatzformular Naturgefahren» ergänzt wird: «Autoeinstellhallen, die öffentlich zugänglich sind (z.B. öffentliches Parkhaus, Einkaufszentrum) oder die mehr als 10 Parkplätze aufweisen (Hinweis: Autoeinstellhallen gelten nur bezüglich Wassergefahren als sen-

	<i>sible Objekte).</i> ». Wir empfehlen dies in BauR zu ergänzen, damit bei zukünftigen Bauprojekten in Gefahrenbereichen Klarheit besteht. (E)
Art. 44 Abs. 1	Es gibt mehrere Zonenpläne Naturgefahren, weshalb diese separat aufzuführen sind. (GV)  Wir empfehlen zudem anstatt «Die baurechtliche Grundordnung» zu schreiben «Die Ortsplanungsrevision». (E)
Art. 44 Abs. 2	Wenn etwas in Kraft bleibt, erübrigt sich diese Auflistung. Der Zonenplan Gewässerräume wird vorliegend aber sogar geändert, weshalb die Änderung ebenfalls im Abs. 1 aufzuführen ist. (GV)
Art. 45	Das Baureglement kann nicht gleichzeitig geändert und aufgehoben werden. Die Änderungen, so wie sie im Baureglement dargestellt sind sowie die Formulierung von Art. 44 Abs. 1, lassen eindeutig darauf schliessen, dass das Baureglement nicht aufgehoben und ersetzt, sondern <i>abgeändert</i> wird. Dies muss deshalb aus Art. 45 gestrichen werden. (GV) Insofern stimmt auch die Aussage im EB auf Seite 28 nicht, dass das gesamte Reglement Gegenstand des Beschlusses der Gemeindeversammlung ist. Es werden nur die Änderungen genehmigt. (H)  Es genügt nicht, einfach diverse Planungen in Art. 45 aufzulisten, um diese aufzuheben. Für die Aufhebung von Überbauungsordnungen ist das gleiche Verfahren zu durchlaufen wie für den Erlass. Die Pläne und Vorschriften, die vorliegend aufgehoben werden sollen, haben dementsprechend auch das ordentliche Verfahren zu durchlaufen. Da die gültigen UeO's beim AGR vorhanden sind, müssen diese nicht zusätzlich zur Vorprüfung eingereicht werden. Es ist allerdings die Mitwirkung nachzuholen (dies kann vorliegend zeitgleich mit der öffentlichen Auflage erfolgen). In der Publikation (für die Mitwirkung und die öffentliche Auflage) ist die Aufhebung der einzelnen Planungsinstrumente explizit zu erwähnen. Zudem müssen die einzelnen aufzuhebenden Planungsinstrumente (vorliegend die UeO's) öffentlich aufgelegt werden. Der Beschluss der Gemeindeversammlung muss explizit auch die Aufhebung der UeO's enthalten resp. für diese separat erfolgen. (GV)

### 13. Dossier Aufhebung Richtpläne

Für die Aufhebung der Richtpläne gilt grundsätzlich dasselbe wie bereits zu Art. 45 BauR erläutert (Kapitel 12.2 diese Berichts). Gegen diese kann allerdings keine Einsprache erhoben werden, weshalb die öffentliche Auflage entfällt. Gemäss Art. 58 Abs. 2 BauG ist für die Aufhebung von Richtplänen ebenfalls die Mitwirkung zu gewähren. Diese ist dementsprechend nachzuholen. Auch hier hat der Beschluss der Aufhebung der Richtpläne explizit resp. separat zu erfolgen. Dieser wird jedoch durch den Gemeinderat gefällt. (GV)

Gemäss dem Dossier Aufhebung Richtpläne werden die bisherigen Verkehrsrichtpläne vom 10.08.1987 und 16.12.1996 durch den Richtplan Langsamverkehr und Erschliessung ersetzt. Es wurde ein Richtplan Fusswegnetz eingereicht, aber kein Richtplan Langsamverkehr und Erschliessung. Bitte Klarheit schaffen. (H)

### 14. Erläuterungsbericht

Gemäss EB S. 57 wird einerseits das in die W2 eingezonte weitgehend überbaute Gebiet der Parzelle 655 sowie 11 an den Bahnhof Lützelflüh-Goldbach angrenzende Parzellen, von der ES II in die ES III aufgestuft. Von Aufstufungen ist zurückhaltend Gebrauch zu machen (vgl. dazu BGE 121 II 235 E. 5b

sowie Vollzugshilfe Cercle Bruit «Anforderungen an Bauzone und Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten» Kap. 2.5). Bevor eine Aufstufung vorgenommen werden kann, sind zuerst Massnahmen zu prüfen, um die Grenzwerte der ES II einzuhalten (z.B. Strassensanierung/Flüsterbelag). Es ist nachvollziehbar darzulegen, dass es keine anderen Möglichkeiten gibt, die Lärmemissionen zu verringern. (GV)

Der OIK IV hält im Fachbericht vom 27. Juni grundsätzlich fest, dass die Erläuterungen zur Erschliessung der verschiedenen ZPP's im Kapitel 4.8 des Erläuterungsberichtes nachvollziehbar ist. Es wird empfohlen, dass noch der Hinweis zu den Sichtweiten und erforderlichen Lichtraumprofilen gemäss den einschlägigen Normen (SN 640 201, SN 640 241, SN 640 273) ergänzt werden. Vgl. dazu auch das das Dokument der bfu im Anhang. (E)

Das AöV hält im Fachbericht vom 28. Juni 2022 fest, dass der kantonale Strassennetzplan sowie die kantonalen Sachpläne Veloverkehr und Wanderroutennetz in den Planungsgrundlagen nicht berücksichtigt werden. Das AöV verlangt deshalb, dass diese Instrumente ebenfalls in die Grundlagen aufgenommen werden. (H)

Der OIK IV weist im Fachbericht korrekterweise darauf hin, dass es sich in Kapitel 12.9, Tabelle 17: erste Zeile um die Parzelle Nr. 699 handelt und nicht 609. (H)

Die Interessenabwägung zur Umsetzung der Gefahrenkarte wird im Erläuterungsbericht unter Kapitel 12.9, Anhang 9. vorgenommen. Der Verweis unter Kapitel 6. «Zonenplan Naturgefahren» auf die Interessenabwägung im Anhang 5., Kap. 12.5.5. stimmt so nicht und muss korrigiert werden.

Im Kapitel 12.2.2 auf Seite 36 des Erläuterungsberichtes handelt es sich nicht um Parzelle Nr. 1467, sondern 1487. Bitte korrigieren. (H)

Im Kapitel 12.2.2 auf Seite 37 handelt es sich um die Parzelle Nr. 874 und nicht Nr. 974. (H)

Im Kapitel 12.2.2 auf Seite 38 handelt es sich um die Parzelle Nr. 371 und nicht Nr. 2245. (H)

Im Kapitel 12.2.7 auf Seite 43 ist keine Parzellennummer eingetragen (Parz. Nr. 91 & 2349), bitte ergänzen. (H)

Im Kapitel 12.2.7 auf Seite 44 ist in der dritten Zeile keine Parzellennummer eingetragen (1590 & 1685), bitte ergänzen. (H)

## 15. Weitere Themen

Gemäss Art. 120 Abs. 2 BauV ist der Beschluss vom Präsident und Sekretär des beschliessenden Organs zu bezeugen. In den Genehmigungsvermerken der Zonenpläne (auch Naturgefahren und Schutz-zonenplan) ist neben dem Präsidenten der Gemeindegeschreiber aufgeführt. Bei einigen Änderungen ist allerdings der Gemeindeverwalter aufgeführt. Dies müsste auch hier der Gemeindegeschreiber sein. Dies betrifft das Baureglement, die Änderung des Gewässerraumplanes, die Änderung der UeO Unterdorf, den Richtplan Fusswegnetz sowie das Dossier Aufhebung Richtpläne. (H)

Das AWA weist im Fachbericht vom 24. Juni 2022 darauf hin, dass durch die Ortsplanungsrevision mehrere im Kataster der belasteten Standorte (KbS) eingetragene Standorte tangiert werden und allfällige Bauvorhaben durch das AWA zu beurteilen sind. (H) Es wird auf das Merkblatt für das Bauen auf belasteten Standorten verwiesen.

Das AWA weist weiter darauf hin, dass sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen gemäss aktuellem generellem Entwässerungsplan (GEP) zu erschliessen sind. Dazu gehören auch die neu ausgeschiedenen Weilerzonen. (H)

Gemäss EB S. 16-17 soll das Gebiet, wo eine UeO Bikevillage Greenride vorgesehen ist von der laufenden OPR ausgenommen werden. Damit die Planbeständigkeit bei der UeO Bikevillage Greenride kein Problem darstellt, empfehlen wir das Gebiet mittels einer verbindlichen Festlegung im Zonenplan kenntlich auszunehmen. (E)

## 16. Weiteres Vorgehen

Insbesondere aufgrund der momentan unzureichenden Erwägungen zum ISOS sowie den Vorbehalten zu den zahlreichen Ein-, Um- und Auszonungen empfehlen wir hier dringen die Unterlagen zu einer zweiten Vorprüfung einzureichen. Gerne stellen wir uns auch zu einer Bereinigungssitzung (allenfalls mit der KDP) zur Verfügung. Ansonsten ist das nachfolgende Vorgehen massgeblich:

Die bereinigte Planung ist während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG).

Ebenfalls ist darauf hinzuweisen, dass gleichzeitig auch die Waldfeststellung aufliegt.

Einspracheverhandlungen sind **vor** der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Die Einladung zur Gemeindeversammlung oder zur Urnenabstimmung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in **8-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (8-fach)
- Ausdruck Bericht über die Erhebung der unüberbauten Bauzonen (aktualisiert per Datum Beschlussfassung)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Gemeindeversammlung der Sitzung des Gemeinderates der Sitzung des Gemeindeparlaments

- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).
- Für die Beanspruchung von FFF sind zur Genehmigung folgenden Angaben einzureichen:
  - Durch die Einzonung/das Vorhaben (KRP MB A\_06 Grundsatz 3) beanspruchte Gesamtfläche
  - die von FFF betroffenen Parzellen-Nrn.
  - die beanspruchten Flächen FFF (m<sup>2</sup>)
  - allfällige FFF-Flächen, die wegfallen, weil sie < 1ha Grösse aufweisen (m<sup>2</sup>)
  - Parzellen-Nrn. der Kompensationsfläche
  - Fläche der Kompensationsfläche (m<sup>2</sup>)
  - Art der Kompensation (Auszonung, Neuerhebung, Bodenaufwertung)
  - ein Plan im M 1:5'000.

Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten.

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. T4-1 Abs. 3 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe [www.geo.apps.be.ch](http://www.geo.apps.be.ch) - Datenmodell).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Max Bühler  
Raumplaner

#### Fachberichte

- Kantonales Laboratorium, Mail vom 3. Juni 2022
- Amt für Wald und Naturgefahren, Abteilung Naturgefahren, Stellungnahme vom 6. Juni 2022
- Regionalkonferenz Emmental (RKE), Mitbericht vom 23. Juni 2022
- Amt für Wasser und Abfall (AWA), Fachbericht vom 24. Juni 2022
- Tiefbauamt, Oberingenieurskreis IV (OIK IV), Stellungnahme Lärm und Verkehr vom 27. Juni 2022
- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination (AöV), Fachbericht vom 28. Juni 2022
- Amt für Kultur, Archäologischer Dienst (AD), Stellungnahme vom 29. Juni 2022
- Tiefbauamt, Oberingenieurskreis IV (OIK IV), Fachbericht Wasserbau vom 30. Juni 2022
- Amt für Landwirtschaft und Natur, Abteilung Naturförderung (ANF) und Fischereinspektorat (FI), Fachbericht vom 1. Juli 2022
- Amt für Landwirtschaft und Natur, Jagdinspektorat (JI), Mail vom 1. Juli 2022
- Amt für Landwirtschaft und Natur, Fachstelle Boden, Fachbericht vom 5. Juli 2022
- Amt für Wald und Naturgefahren, Abteilung Walderhaltung Region Voralpen, Fachbericht vom 14. Juli 2022
- Kantonale Denkmalpflege (KDP), Fachbericht vom 30. Dezember 2022
- Fachbericht OLK vom 3. Mai 2023

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- Georegio AG

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Emmental
- AWN, Abteilung Naturgefahren
- Regionalkonferenz Emmental
- AWA
- OIK IV (Strasse / Wasserbau)
- AöV
- AD
- LANAT, ANF / FI / JI
- LANAT, Fachstelle Boden
- AWN, Waldabteilung Voralpen
- KDP