

Ortsplanungsrevision 2020+

Mitwirkungsbericht

April 2022

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Lützelflüh

Autor: georegio ag, Benedikt Roessler, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf

Version	Datum	Inhalt
1.0	25.04.2022	Mitwirkungsbericht, Beschluss Gemeinderat

1 Einleitung

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 6.01.2022 – 11.02.2022 statt und wurde im Lützelflüh aktuell angekündigt, im Anzeiger publiziert und auf der Website der Gemeinde aufgeschaltet. Die Unterlagen waren jederzeit im Internet einsehbar oder zu den Schalteröffnungszeiten auf der Gemeindeverwaltung. Zudem fand am 19.01.2022 eine angesichts der damals nötigen Schutzmassnahmen gut besuchte Informationsveranstaltung statt.

Anlässlich der Informationsveranstaltung und in den Mitwirkungseingaben wurden die Arbeiten der Ortsplanungsrevision aus der Bevölkerung auch mehrfach positiv gewürdigt. Naturgemäss haben sich im Rahmen der Mitwirkung jedoch insbesondere diejenigen Personen und Interessenvertreter geäussert, welche von konkreten Planungsmassnahmen betroffen sind und mit diesen nicht oder nur teilweise einverstanden sind, oder Vorschläge zu einer anderen Umsetzung haben.

Im Mitwirkungsbericht sind alle Mitwirkungseingaben zusammengefasst. Die Eingaben werden nicht im originalen Wortlaut wiedergegeben, sondern nur sinngemäss. Dem Gemeinderat lagen zur Behandlung aber auch alle originalen Mitwirkungseingaben vor. Dort wo die Eingaben den Rahmen einer Behandlung im Mitwirkungsbericht sprengen, werden die Änderungen auch im Rahmen von bilateralen Gesprächen weitergeführt.

Neben diversen Eingaben welche Einzelanliegen der betroffenen Grundeigentümer betreffen, gibt es insbesondere zu folgenden Themen mehrfache Mitwirkungseingaben:

- Geschützte Bäume: mehrere Eingaben zu zusätzlichen Bäumen sowie für und gegen verschärfte Bestimmungen für geschützte Bäume.
- Aufhebung Richtplan Unterdorf: Mehrere Eingaben betreffen die vorgesehene Aufhebung des Richtplans Unterdorf. Die Eingaben betreffen insbesondere die mit der Aufhebung verbundene Möglichkeit, die Parzelle 1663 zu bebauen.
- Einzonung Emmentalstrasse: Umgang mit Höhen und Abständen zu den angrenzenden bebauten Gebieten

Der Umgang mit diesen Änderungen wurde im Gemeinderat intensiv diskutiert und unter Berücksichtigung der Eingaben wurden auch Änderungen an den Unterlagen beschlossen. Die Änderungen sind im Mitwirkungsbericht aufgeführt, die wichtigsten sind:

- Prüfung der baupolizeilichen Masse in der Arbeitszone Unterdorf
- Verbindliche Vorgabe eines qualitätssichernden Verfahrens bei der Überbauung der Baulandreserven im ISOS-Perimeter Unterdorf gemäss Empfehlung der kantonalen Denkmalpflege
- Aufnahme von zusätzlichen Bäumen im Schutzplan

Der Gemeinderat bedankt sich bei der Bevölkerung für die aktive Teilnahme an der Mitwirkung zur Ortsplanungsrevision 2020+.

2 Liste der schriftlichen Mitwirkungseingaben

Nr.	Name	Thema
1	ARA mittleres Emmental	Schutz ARA-Anlagen im BauR
2	BKW Energie AG	Hinweis bzgl. Bestand und störungsfreiem Betrieb ihrer Leitungen/Anlagen
3	Steiner Daniel und Margrith	Anpassung Einzonungsfläche der Parzelle 1676
4	Schär Kurt und Christoph	Bodenkundliche Untersuchung zum Einzonungsbegehren Bühlweg
5	Fankhauser Ulrich	Antrag um Einzonung eines weitgehend überbauten Grundstücks
6	Zürcher Kurt	Forderungen zur neuen Arbeitszone Emmentalstrasse
7	Fankhauser Markus	Forderungen zur neuen Arbeitszone Emmentalstrasse
8	Luder Jürg und Ursula	Verschiedene Eingaben (u.a. REK, Richtplan Unterdorf, Schutzplan, BauR, UeO Unterdorf)
9	Schilt Kathrin, Westermann Stefan, Flückiger Marianne	Schutzplan (Einzelbäume)
10	Wüthrich Hans-Ulrich	Einzonung Schärhüsli
11	Meister Andreas	Naturgefahrenkarte
12	Sallmann Martin und Karin	Richtplan Unterdorf
13	Pro Natura Unteremmental	Schutzplan (Einzelbäume)
14	Gemeinschaft der Evangelisch Taufgesinnten	Anpassung Einzonungsfläche der Parzelle 535
15	Wiesendanger Bruno und Esther und Rothenbühler Claudia, vertreten durch lafranchi meyer	Richtplan Unterdorf
16	Stalder André	Verschiedene Eingaben (Schutzplan, FFF Auszonung Burgacker, Bauland Rain)
17	Schneider Tomi	Naturgefahrenkarte BR 2545/2675, Gewässerraum Parzelle 801
18	Gsell Reto / Tower GmbH	ZPP6 Dorfstrasse-Gässli
19	Hofmann Martin und Tamara	Schutzperimeter Parzelle 945
20	Lerch Andreas und Söhne	Gewässerraum Parzelle 801
21	Bühlmann Doris	Einzonung Parzellen 1712 und 1870
22	BLS Netz AG	Zonenzugehörigkeit Bahnareale, Raumsicherung Doppelspurausbau, Lärmempfindlichkeitsstufen
23	Bee Architekten AG	Einzonung Arbeitszone Emmentalstrasse

3 Auswertung der Mitwirkungseingaben

3.1 Raumentwicklungskonzept, Ziele OPR Allgemein

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Bemerkungen	Entscheid
8	Die Mitwirkenden würdigen die Ziele der Ortsplanung, sehen den Fokus aber zu stark beim Bauen und zu wenig bei den Aspekten wie Natur, Biodiversität, Umweltschutz, Energie und Klimaneutralität. Ziele zu diesen Themen sind zwar im Raumentwicklungskonzept enthalten, sind jedoch im Baureglement nicht mit eingeflossen.	Das Raumentwicklungskonzept enthält nicht nur Ziele, welche mit der Ortsplanungsrevision umgesetzt werden. In der Vergangenheit hat sich der Gemeinderat immer wieder mit Fragen rund um erneuerbare Energie befasst. Die Gemeinde will auch zukünftig bewusst mit den natürlichen Ressourcen umgehen und hat deshalb eine Arbeitsgruppe eingesetzt, welche eine «Energiestrategie 2030» ausarbeitet.	Dem Bauen und der Siedlungsentwicklung nach innen wird im Prozess ein sehr hoher Stellenwert beigemessen, dies ist in den Vorschriften ersichtlich. Die weiteren Aspekte fliessen teilweise ebenfalls mit in die Ortsplanungsrevision ein oder werden in separaten Projekten vorangetrieben. Hier wird aber mehr auf Anreize als auf Vorschriften gesetzt.
8	Dem im Raumentwicklungskonzept formulierten Ziel, dass die Dorfstrasse stärker auf die angrenzenden Nutzer und weniger auf die Durchfahrer ausgerichtet werden soll, sollte eine hohe Priorität zugewiesen werden.	Die Verkehrsplanung Unterdorf lag im Februar und März ebenfalls zur Mitwirkung auf.	Auch für den Gemeinderat hat dies eine hohe Priorität und die Verbesserungen werden im laufenden Projekt Verkehrsplanung Unterdorf evaluiert und vorangetrieben. Einzelne kleinere Massnahmen können als Sofortmassnahmen umgesetzt werden, andere Aspekte werden noch einige Zeit in Anspruch nehmen.
8	Die Mitwirkenden teilen die Ansicht, dass das Schlüsselgebiet Bahnhof Lützelflüh – Hafermühle ein wichtiger Entwicklungsschwerpunkt sein soll. Die Entwicklung in diesem Gebiet wäre in 1. Priorität und vor weiteren Entwicklungsabsichten und mit hohen Gestaltungsanforderungen anzugehen. Der Suche nach einem Investor sollte jetzt aufgenommen werden.		Die Einschätzung wird weiterhin geteilt. Aufgrund der Grundeigentümerverhältnisse sind die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde eingeschränkt, sie steht jedoch regelmässig mit den Grundeigentümern in Kontakt. Das Angebot für eine organisatorische Unterstützung und die Begleitung von Planungsvorhaben steht und wird von der Gemeinde wiederholt bekräftigt.

3.2 Zonenplan

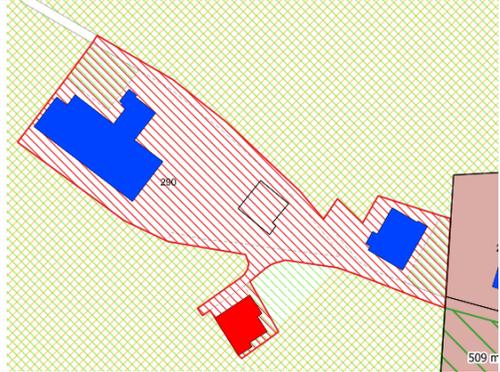
3.2.1 Einzonung Arbeitszone Emmentalstrasse

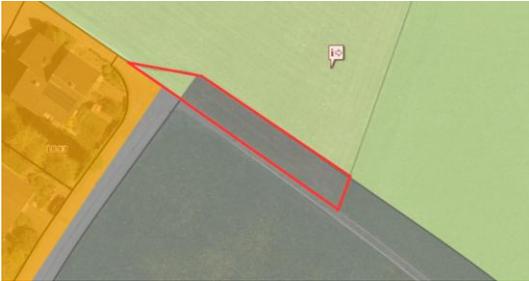
Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Bemerkungen	Entscheid
6, 7	<p>Die Mitwirkenden befürchten grössere Einschränkungen für ihre Parzellen aufgrund der Einzonung der südlich liegenden Parzelle 700 in die Arbeitszone. Es werden die folgenden Bedingungen / Forderungen an die weitere Planung gestellt.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Einzonung soll anstelle in eine Arbeitszone b (Fh t 13m) in eine Arbeitszone d (Fh t 7m) erfolgen. ▪ Es wird beantragt, dass zusätzlich ein Streifen Land erworben werden kann, um einen zusätzlichen Puffer zu schaffen. ▪ Es wird beantragt, dass ein einseitiges Näherbaurecht erteilt wird, damit unterirdische Bauten, Hecken und Zäune direkt an die Grenze gestellt werden können. ▪ Der Minderwert der eigenen Liegenschaft aufgrund der Einzonung ist zu entschädigen. 	<p>Mit einer Einzonung in die Arbeitszone d wäre die Fh t tiefer als in der angrenzenden 2-geschossigen Mischzone, welche eine Fh t von 9.0 m aufweist.</p> <p>Es besteht kein Anspruch auf eine Entschädigung aus materieller Enteignung. Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts sind allfällige Wertminderungen aufgrund von Zonenplanänderungen in der Umgebung entschädigungslos, sofern sie nicht zu einem schweren Eingriff in die Eigentumsrechte führen. Die Parzelle kann weiterhin gemäss den Bestimmungen der Wohn- und Gewerbezone 2 genutzt werden.</p>	<p>Eine Einzonung in die Arbeitszone d mit einer Fh t von 7.0 m kommt für den Gemeinderat nicht in Frage, damit wäre eine optimale Nutzung sowohl im Produktions- als auch im Dienstleistungsbereich nicht möglich.</p> <p>Die Gemeinde prüft, ob die gesetzten Ziele der optimalen Nutzung mit einer Reduktion der Höhen immer noch erreicht werden können, eine 3-geschossige Bauweise + Dachausbau/Attika wird für Dienstleistungsgebäude aber auf jeden Fall angestrebt. Die Gemeinde wird eine Planungsvereinbarung mit den Grundeigentümern der Einzonungsfläche eingehen, in welcher die Lage der Erschliessung und gewisse Rahmenbedingungen geregelt sind.</p> <p>Vertragliche Regelungen bezüglich Näherbaurechten sind zwischen den heutigen Eigentümern und der Nachbarschaft ohne den Einbezug der Gemeinde möglich. Allerdings wird die ganze Fläche mit einer Bauverpflichtung belegt, so dass ein Teilverkauf zwecks Schaffung eines «Puffers» nicht möglich sein wird, resp. mit substantziellen Abgaben gem. Art. 126d BauG verbunden wäre.</p>
8	<p>Die GH von 16m ist überrissen und zu redimensionieren.</p>		<p>Die Gemeinde prüft, ob die gesetzten Ziele der optimalen Nutzung mit einer Reduktion der Höhen immer noch erreicht werden können, eine 3-geschossige Bauweise + Dachausbau/Attika</p>

			wird für Dienstleistungsgebäude aber auf jeden Fall angestrebt.
23	Die Mitwirkenden beantragen für die Parzelle 700 einen Grenzabstand von mind. 10 m gegenüber der Wohnzone und eine Reduktion der Gesamthöhe von 16 m auf maximal 12 m. Zudem ist auch die Gebäudelänge angemessen zu beschränken.		<p>Mit einem Grenzabstand von 10 m wäre die Bebaubarkeit sehr stark eingeschränkt, die 6 m Grenzabstand gegenüber den angrenzenden Zonen werden als verhältnismässig erachtet.</p> <p>Die Gemeinde wird eine Planungsvereinbarung mit den Grundeigentümern der Einzonungsfläche eingehen, in welcher die Lage der Erschliessung und gewisse Rahmenbedingungen geregelt sind. Aktuell wird davon ausgegangen, dass es hier eine rückwärtige Erschliessung geben wird, welche einen zusätzlichen Puffer zu den Nachbarn schafft. Dies ist jedoch Gegenstand von laufenden Abklärungen und noch nicht verbindlich.</p> <p>Die Gemeinde prüft, ob die gesetzten Ziele der optimalen Nutzung mit einer Reduktion der Höhen immer noch erreicht werden können, eine 3-geschossige Bauweise + Dachausbau/Attika wird für Dienstleistungsgebäude aber auf jeden Fall angestrebt.</p>

3.2.2 Anliegen zu diversen kleinräumigen Zonenplanänderungen

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Bemerkungen	Entscheid
3	Die Grundeigentümer der Parzelle 1676 beantragen eine geringfügig angepasste Abgrenzung der Einzonung (ca. 30 m ²) von weitgehend überbautem Gebiet. Die Abgrenzung soll nördlich reduziert und dafür westlich geringfügig erweitert werden.	Die Anpassung betrifft zwei Parzellen, beide sind im Eigentum derselben Grundeigentümer.	Der angepassten Abgrenzung wird zugestimmt, vorbehältlich der Beurteilung durch die kant. Fachstellen.

			
<p>4</p>	<p>Es wird beantragt, dass ein Teil der Parzelle Nr. 1120 in die Wohnzone eingezont wird. Die Einzonung soll mit einer Auszonung auf Parzelle Nr. 2343 kompensiert werden. Zudem wird der Nachweis erbracht, dass es sich bei der Einzonungsfläche nicht um Fruchtfolgeflächen handelt.</p>	<p>In Vorgesprächen wurde die Zonenplanänderung an die Bedingung geknüpft, dass die nötigen Nachweise bezüglich FFF-Qualität durch die Gesuchsteller erbracht werden. Diese Voraussetzung ist vorliegend erfüllt.</p>	<p>Der flächengleichen Ein- / Auszonung wird zugestimmt, vorbehaltlich der Beurteilung durch die kant. Fachstelle.</p> <p>Die Einzonung ist mit den folgenden Rahmenbedingungen verbunden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mehrwertabgabe gem. Reglement - Mindestdichte GFZo 0.5 - Bauungsverpflichtung oder bedingte Einzonung, Absprache mit den Grundeigentümern erfolgt nach der Vorprüfung.
<p>5</p>	<p>Die Grundeigentümer der Parzelle 290 beantragen die Einzonung der überbauten Grundstücksteile in die Dorfzone 2. Der Auszonung der Parzelle 2343 (vgl. Eingabe 4) wird zugestimmt. Der genaue Grenzverlauf soll noch besprochen werden.</p>		<p>Die Einzonung des weitgehend überbauten Gebiets wird aufgenommen mit der Abgrenzung gemäss nebenstehender Abbildung.</p>
<p>10</p>	<p>Die Mitwirkenden sind dagegen, dass die Parzelle Nr. 10 in die Bauzone eingezont wird. Die</p>	<p>Es wird davon ausgegangen, dass Parzelle Nr. 644 gemeint ist.</p>	<p>Die Haltung der Mitwirkenden wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat hat die Einzonungsfläche nach einer Gesamtbetrachtung</p>

	Parzelle liegt sehr nahe an den Grundstücken der Mitwirkenden.		aller Einzonungsmöglichkeiten ausgewählt und ist überzeugt, dass es sich um eine der geeignetsten Flächen handelt. Mit den spezifischen Vorschriften wird sichergestellt, dass die Hangkante ablesbar bleibt und die Gebäude nicht zu hoch in Erscheinung treten.
14	Die Mitwirkenden beantragen die Anpassung der Einzonung weitgehend überbautes Gebiet auf Parzelle Nr. 535 gemäss den eingereichten Plänen, um die Erweiterung des Vereinslokals zu gewährleisten und die verkehrliche Situation zu optimieren. Dazu soll die bestehende Zufahrtsstrasse ab der Kantonsstrasse ebenfalls einzont werden und ein zusätzlicher Bereich für die Anpassung der Strasse aufgenommen werden. Der vorgesehene Versammlungsraum und damit auch die Fläche und die Begründung für die Einzonung wurde ergänzt, es wird beantragt diese in den Unterlagen zu berücksichtigen.		Die Anpassungen inkl. Begründungen werden in den Unterlagen z.H. der kantonalen Vorprüfung vorgenommen. Die ergänzte Begründung wird im Erläuterungsbericht als Beilage angehängt.
16	Der Mitwirkende beantragt, eine Teilfläche der ZöN 3 Schulanlage und Parkierung zurückzukaufen und zwecks landwirtschaftlicher Nutzung auszuzonen.  Zudem sieht der Mitwirkende Besprechungsbedarf im Zusammenhang mit der Kompensation		Die Anliegen werden an einer bilateralen Besprechung diskutiert.

	von Fruchtfolgeflächen mit der Auszonung des Baulands Rain.		
21	<p>Die Mitwirkende beantragt die Einzonung der Grundstücke Nrn. 1715 und 1870 in die Wohn- und Gewerbezone. Die Gebäude auf diesen Grundstücken wurden legal errichtet und sollen gemäss den Vorschriften einer Bauzone saniert werden können.</p> 	<p>Die Gebäude liegen abgesetzt von bestehenden Bauzonen in der Landwirtschaftszone. Eine Einzonung ist nicht mit dem Grundsatz der Trennung von Siedlungsgebiet und Landwirtschaftszone vereinbar und würde zu einer bundesrechtswidrigen Kleinbauzone führen. Die Einzonung wäre nicht genehmigungsfähig. Parzelle 1870 ist zudem unüberbaut, die Einzonungsvoraussetzungen werden nicht erfüllt.</p>	<p>Eine Einzonung ist nicht möglich, es wird keine Änderung vorgenommen.</p>
-	<p>Es wurde festgestellt, dass eine beantragte Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet auf der Parzelle Nr. 655 im Zonenplan nicht eingetragen wurde.</p>		<p>Die Einzonung der überbauten Bereiche in die Wohnzone 2-geschossig wird zusätzlich aufgenommen.</p>
-	<p>Die Abgrenzung von einigen Arbeitszonen in Grünenmatt folgt nicht ganz der Parzellengrenze. Die Abgrenzung hat keine Auswirkungen auf die Bau- und Nutzungsmöglichkeiten, die damit verbundenen Vermessungen führen jedoch zu einer schlechten Lesbarkeit des Zonenplans.</p>		<p>Die Abgrenzungen der Arbeitszone auf den Parzellen Nrn. 1556, 402, 207, 1377, 752, 1687 und 500 wird an die amtliche Vermessung angepasst.</p>

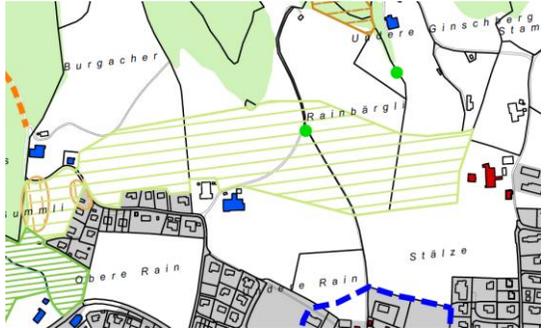
3.3 Schutzplan

3.3.1 Geschützte Bäume

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Bemerkungen	Entscheid
8	<p>Die Mitwirkenden haben die folgenden Anregungen zu den unter Schutz gestellten Bäumen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bäume mit historischem Bezug sollten einen zusätzlichen Schutzgrad aufweisen, bei einem Abgang könnte ein Zweig des alten Baums auf einen jungen Baum aufgepfropft werden. ▪ Es könnten Tafeln zum geschichtlichen Hintergrund aufgestellt werden. ▪ Aufgrund der wenigen unter Schutz gestellten Bäume könnte eine zusätzliche Kategorie «erhaltenswert wertvoll» bezeichnet werden mit entsprechenden Bestimmungen. ▪ Der Einbezug von kantonalen Stellen bei der Überbauung von Hecken sollte zwingend vorgeschrieben sein. 	<p>Wenn Hecken, Feld- oder Ufergehölze betroffen sind oder die Betroffenheit vermutet wird, ist der Regierungsstatthalter die Baubewilligungsbehörde.</p>	<p>Die Bäume werden insbesondere aus landschaftsästhetischen Gründen geschützt, zusätzliche Vorschriften zu Beschriftungen, historischem Bezug oder zusätzliche Kategorien werden nicht aufgenommen.</p> <p>Die Aufnahme von zusätzlichen Bäumen wird anhand der bisher angewendeten Kriterien, welche insbesondere auch die Verkehrssicherheit mit einbeziehen, im Lauf des Frühlings '22 geprüft und für die öffentliche Auflage ergänzt.</p>
9	<p>Die Mitwirkenden beantragen den Schutz von zusätzlichen 17 Bäumen (Liste, teilweise mit Fotos in der Mitwirkungseingabe).</p> <p>Ein detaillierteres Inventar der geschützten Bäume, der Information der Eigentümer über die Schnittregeln und die Pflege von Bäumen könne das Gemeindegebiet nachhaltig aufwerten.</p> <p>Ein Leitfaden zum Baumschnitt, etwa in Anlehnung an diejenigen der Stadt Bern, könnte eine wichtige Grundlage für die Baumpflege auch in Lützelflüh sein.</p>		<p>Die Aufnahme von zusätzlichen Bäumen wird anhand der bisher angewendeten Kriterien, welche insbesondere auch die Verkehrssicherheit mit einbeziehen, im Lauf des Frühlings '22 geprüft und für die öffentliche Auflage ergänzt.</p> <p>Im Anhang zum Baureglement wird zusätzlich ein Inventar aufgenommen mit einer Nummer zu jedem Baum, der Parzelle und den Koordinaten des Baums (oder der Baumgruppe). Auf eine Bezeichnung der Art wird verzichtet. Auf weitere Vorgaben zur Pflege wird verzichtet.</p>

13	<p>Die Mitwirkenden beantragen die Ergänzung des Baureglements mit den folgenden Bestimmungen zu den geschützten Bäumen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist nicht nur der Ersatz bei einem Abgang zu regeln, sondern vorbeugend ein Eingriff durch baumchirurgische oder andere Massnahmen vorzusehen. So können vorzeitige Fällaktionen verhindert werden. ▪ Es ist zu ergänzen, dass der Ersatz durch gleichwertige Bäume zu erfolgen hat. Standortheimische Bäume genügen nicht, da eine Eiche nicht mit einem Haselstrauch gleichzusetzen ist. ▪ Der genaue Standort der Bäume ist aus dem Schutzplan zu wenig präzise ersichtlich. Es wird empfohlen, eine Liste mit Baumart, Koordinaten und Parzellennummer im Anhang zum Baureglement aufzunehmen. ▪ Die Erweiterung um die 17 Bäume gemäss Eingabe Nr. 9 wird bekräftigt. 		<p>Die Bestimmung im Baureglement wird angepasst, anstelle von «standortheimisch» wird neu «gleichwertig» vorgeschrieben.</p> <p>Im Anhang zum Baureglement wird zusätzlich ein Inventar aufgenommen mit einer Nummer zu jedem Baum, der Parzelle und den Koordinaten des Baums (oder der Baumgruppe). Auf eine Bezeichnung der Art wird verzichtet. Auf weitere Vorgaben zur Pflege wird verzichtet.</p> <p>Die Aufnahme von zusätzlichen Bäumen wird anhand der bisher angewendeten Kriterien, welche insbesondere auch die Verkehrssicherheit mit einbeziehen, im Lauf des Frühlings '22 geprüft und für die öffentliche Auflage ergänzt.</p>
16	<p>Der Mitwirkende war sich bislang nicht bewusst, dass einer seiner Bäume geschützt ist. Er ist grundsätzlich damit einverstanden, sofern damit keine Nutzungs- und Schneidebeschränkung oder eine Baumschnittpflicht einhergeht.</p>	<p>Der Baum war bereits bisher geschützt.</p>	<p>Auf weitere Vorgaben zur Pflege wird wie vorgesehen verzichtet.</p>

3.3.2 Landschaftsschutz- und schongebiete

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Bemerkungen	Entscheid
16	<p>Aus Sicht des Mitwirkenden ist das (reduzierte) Landschaftsschutzgebiet im Bereich seines Hofes nicht notwendig. Er beantragt, dass er dazu an einer angehört wird und in der Folge auf das Gebiet verzichtet wird.</p> 	<p>Der unüberbaute Hang oberhalb des Dorfes ist für das Orts- und Landschaftsbild prägend. Grössere, nicht auf einen Standort angewiesene Bauten und Anlagen würden die Ansicht von Lützelflüh massgeblich schmälern und sind deshalb nicht erwünscht. Der ganze Bereich wurde im behördenverbindlichen Teilrichtplan Landschaft der Region Emmenal als Gebiet «Offenhaltung Landschaft» ausgewiesen. Die Gemeinde hat hier einen gewissen Spielraum bei der Umsetzung.</p>	<p>Die Abgrenzung des Landschaftsschongebiets wird wie folgt angepasst:</p>  <p>Die steileren Hangbereich bleiben damit weiterhin im Landschaftsschongebiet, rund um den bestehenden Hof besteht jedoch ein etwas grösserer Entwicklungsspielraum (soweit dieser landwirtschaftlich begründet ist).</p>

3.4 Zonenplan Naturgefahren

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Bemerkungen	Entscheid
11	<p>Der Mitwirkende stellt den Zweck der überarbeiteten Gefahrenkarte in Frage, soweit nicht die Grüne betroffen ist. An der Grüne waren die Abklärungen zu extremen Ereignissen nötig und sinnvoll, im übrigen Gemeindegebiet werden die Abklärungen jedoch in Frage gestellt. Der Mitwirkende nennt die Liegenschaft Waldhaus 4, die Beurteilung als «mittlere Gefährdung» wird in Frage gestellt und nicht akzeptiert. Seit der Erstellung des Wohnhauses vor über 250 Jahren gab es nie ein Hochwasser, das bis zur Liegenschaft reichte.</p>	<p>Zur Mitwirkungseingabe wurde eine Stellungnahme des Ingenieurbüros eingeholt, welches die Gefahrenkarte erstellt hat. Es hat die resultierende Gefahrenstufe wie folgt begründet: <i>«Der revidierten Beurteilung der «Flurleitung Waldhus» liegen Szenarien zu Grunde, die in der ganzen Gemeinde Lützelflüh einheitlich umgesetzt wurden. Bei kleinen Durchlässen oder Einlaufbauwerke in Eindolungen mit einem Durchmesser < 1 m muss davon ausgegangen werden, dass sie im ungünstigsten Fall vollständig verklauen (komplettes Verschliessen durch</i></p>	<p>Der Gemeinderat muss sich bei der Gefahrenkarte auf die Beurteilung der Beratenden Ingenieure stützen. An der Festlegung wird festgehalten. Falls Grundeigentümer mit der vorgesehen Gefahrenstufe nicht einverstanden sind, müssten sie diese unter Vorlage eines fachlich begründeten Gegengutachtens bestreiten. Ohne eine anderslautende Fachmeinung hat der Gemeinderat keine Handhabe für eine andere Festlegung.</p>

		<p><i>Äste, Blätter, Geschwemmsel und Geschiebe). Der Einlauf in die Waldhausleitung liegt bei den beiden Teichen westlich des Waldhusbergs und weist einen entsprechend kleinen, verklausungsanfälligen Einlauf auf. Bei lokalen Starkniederschlagsereignissen (wie z. B. zuletzt im Sommer 2021 in weiten Teilen der Schweiz, insbesondere in den Regionen Oberaargau, Emmen- und Gürbetal) fallen innerhalb weniger Minuten grosse Niederschlagsmengen, die im vorliegenden Fall durch die Leitung, aber auch den Boden, nicht aufgenommen werden können und ausserhalb der Waldhusleitung entlang des tiefsten Punktes im Gelände in tiefergelegene Bereiche fliessen. Die im Feld aufgenommenen Fliesswege lassen sich mittels computergestützter Geländeanalyse auf Basis des digitalen Höhenmodells sowie den Fliesswegen aus der «Gefährdungskarte Oberflächenabfluss» plausibilisieren. Der Fliessweg trifft genau auf das Gebäude Nr. 4a und wird dort in Richtung Gebäude Nr. 4 und Strasse geteilt. Die mittlere Intensität kommt daher, dass bei sehr plausiblen, kleineren und dadurch häufig wiederkehrenden Ereignissen (0–30 Jahre Wiederkehrperiode) mit einer schwachen Intensität (Fliesshöhe < 0.5 m und Fließdruck < 0.5 m²/s) gemäss Gefahrenmatrix eine mittlere Gefährdung ausgewiesen werden muss.»</i></p>	
17	<p>Der Mitwirkende nennt die Liegenschaft Sumiswaldstrasse 28, die Beurteilung als «mittlere Gefährdung» wird in Frage gestellt und nicht akzeptiert. In den letzten 20 Jahren war die Parzelle nie von einem Hochwasser betroffen.</p>	<p>Zur Mitwirkungseingabe wurde eine Stellungnahme des Büros eingeholt, welches die Gefahrenkarte erstellt hat. Es hat die resultierende Gefahrenstufe wie folgt begründet: «Durch die Anwendung des höher aufgelöster, dem Stand der</p>	<p>Der Gemeinderat muss sich bei der Gefahrenkarte auf die Beurteilung der Beratenden Ingenieure stützen. An der Festlegung wird festgehalten.</p>

	<p>Der Mitwirkende kündigt an, falls Bauten auf anderen Parzellen zu einer Risikoerhöhung auf seinem Grundstück führen, entsprechende Ersatzforderungen zu stellen.</p> <p>Auch bei einer neuen Baueingabe müsste die Nutzung auf dem Grundstück 801 wie bisher bewilligungsfähig bleiben.</p>	<p><i>Technik entsprechender Modelle zur Abflussberechnung, ergeben sich mit der Revision der Gefahrenkarte Lützelflüh genauer definierte Fliesswege. Dies gilt auch im vorliegenden Fall, bei welchem die bestehenden Gebäude (Parz.–Nr.2545 BR) NICHT mehr in einem blauen Gefahrenbereich zu liegen kommen. Hingegen mussten in anderen Teilen der Parzelle 801 die Gefahrenbereiche angepasst werden. Die Grüene (inkl. Dürrbach) ist ein stark schwemmholzführender Fluss. Bei Brücken und Übergängen mit geringer Höhe besteht bei hohen Abflüssen die Gefahr der Verklausung (Verschliessen des Brückenquerschnitts) durch verkeiltes Schwemmholz. Der so verminderte Abflussquerschnitt führt bei ungenügender Gerinnekapazität zu Ausuferungen (= Überschwemmungen). Dieses Szenario kommt auch bei der Schachenmattbrücke zum Zug. Bei seltenen Ereignissen (Wiederkehrperiode 30–100 Jahre) muss mit einer Teilverklausung (= 50 % weniger Abflussquerschnitt) und bei einem sehr seltenen Ereignis (Wiederkehrperiode 100–300 Jahre) sogar von einer Vollverklausung ausgegangen werden. Das dabei ausufernde Wasser fliesst entlang der tiefsten Geländepunkte mit hoher Fliessgeschwindigkeit. Dies führt zu Gefahrenbereichen mit mittlerer und sogar teils erheblicher Gefährdung.»</i></p> <p>Bewilligungen müssen sich an die jeweils geltenden Vorschriften halten. Es kann keine davon abweichende Beurteilung in Aussicht gestellt werden.</p>	<p>Falls Grundeigentümer mit der vorgesehenen Gefahrenstufe nicht einverstanden sind, müssten sie diese unter Vorlage eines fachlich begründeten Gegengutachtens bestreiten. Ohne eine anderslautende Fachmeinung hat der Gemeinderat keine Handhabe für eine andere Festlegung.</p>
--	--	---	--

3.5 Baureglement

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Bemerkungen	Entscheid
8	Es sind zusätzliche Vorschriften im Bereich erneuerbarer Energien aufzunehmen, beispielsweise eine Pflicht zur Nutzung der Sonnenenergie für die Warmwasseraufbereitung oder Energieproduktion. Dies gilt angesichts der beschränkten Landressourcen insbesondere bei Gewerbeliegenschaften.		Die Diskussion zu entsprechenden Vorschriften läuft auf kantonaler und eidgenössischer Ebene. Die Gemeinde geht mit der Energiestrategie 2030 mit eigenen Massnahmen voran. Kommunale Vorschriften, welche nicht mindestens gesamtkantonale getragen werden, werden nicht als Zielführend beurteilt.
8	Für Industrie- und Gewerbeland müssen ökologische Auflagen und eine hohe Wertschöpfung / qualifizierte Arbeitsplätze als Vorgabe ins Baureglement aufgenommen werden.		Dem Gemeinderat ist es ebenfalls ein Anliegen, dass das Land an der Emmentalstrasse zu einer Wertschöpfung in der Gemeinde führt. Mit der zentralen Lage ist es prädestiniert für Arbeitsplätze und es wäre schade, wenn es für reine Abstell- und Lagerflächen genutzt würde. Dafür gibt es geeignetere Flächen, welche nicht so zentral liegen. Die Vorschläge der Mitwirkenden sind jedoch nicht 1:1 im Baureglement umsetzbar, so kann etwa kein minimaler Umsatz vorgegeben werden. Die Gemeinde prüft jedoch weitergehende Nutzungsvorgaben wie eine mehrgeschossige Bauweise oder eine erhöhte Mindestdichte, welche die optimale Nutzung sicherstellen. Es finden dazu weitere Gespräche mit den Betroffenen statt.
18	Der Mitwirkende beantragt als Miteigentümer einige Anpassung an den vorgeschlagenen Vorschriften der ZPP 6 «Dorfstrasse-Gässli» <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="226 1300 833 1396">▪ Es wird eine angepasste Formulierung hinsichtlich einer möglichen Aufstockung vorgeschlagen. Diese soll aufgreifen, dass die 		Die einzelnen Vorschläge wurden diskutiert und grundsätzlich für plausibel und zweckmässig befunden. Sie werden in dieser Form aufgenommen.

	<p>Kommission von einer vollständigen Aufstockung der Gebäude Nr. 28 und 30 zu wichtige Gebäudekörper erwartet, jedoch nicht an die bestehende Attikaregelung gebunden sein. (Spezifische Attikaregelung anstelle mit 80% der Grundfläche anstatt normaler Regelung für Attikas).</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Regelung der Gestaltungsgrundsätze bezgl. vorspringender Gebäudeteile sollte geöffnet werden, so dass nicht nur Wintergärten zulässig sind, sondern alle vorspringenden Gebäudeteile gem. BauR. ▪ Anstatt von K-Objekten sollten grundsätzlich «inventarisierte Objekte» genannt werden, es hat im betroffenen Bereich keine K-Objekte. ▪ Da aufgrund der räumlichen Situation die nötigen Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze nicht mit der Mindestfläche realisiert werden können, sollte in einer Ergänzung bereits auf die Ausnahmemöglichkeit gemäss Art. 45 Abs. 3 BauV Bezug genommen werden. Auch bezüglich der Parkplätze wird eine Ausnahme für eine reduzierte PP-Anzahl notwendig und darauf sollte bereits Bezug genommen werden. 		<p>Dem Gemeinderat ist es wichtig, dass mit den angepassten Bestimmungen und dem dadurch gewonnenen Handlungsspielraum die Entwicklung des Areals vorangetrieben werden kann.</p> <p>Die Ergänzung wird mit einem Verweis auf die jeweiligen Bestimmungen in der Bauverordnung ergänzt im Sinne von: «Eine angemessene Reduktion der Parkplätze und der Mindestfläche für Spielplätze und Spielflächen sind gestützt auf Art. 45 Abs. 3 BauV und Art. 54 und 54a BauV möglich.»</p>
--	--	--	---

3.6 Aufhebung Richtplan Kernzone Unterdorf

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Bemerkungen	Entscheid
8	Die Mitwirkenden sind mit der Aufhebung des Richtplans Kernzone Unterdorf und der daraus folgenden Aufweichung des Schutzes des Grünstreifens zwischen der ersten Bautiefe der	Vorabklärungen im Rahmen eines Bauprojektes mit der kantonalen Denkmalpflege haben gezeigt, dass eine Bebauung nicht ausgeschlossen ist. Die kantonale Denkmalpflege hat sich jedoch dahingehend geäußert, dass die	Dem Gemeinderat ist es wichtig, hier für alle Beteiligten eine klare Situation zu schaffen. Der heutige Zustand, dass ein behördenverbindliches Instrument wie der Richtplan Unterdorf eine grundeigentümergebundene Wirkung hat und

	<p>Dorfstrasse und den dahinterliegenden Quartieren nicht einverstanden.</p> <p>Die Mitwirkenden machen geltend, dass der Grünstreifen hinter der Dorfstrasse 9/13 ein wichtiges ökologisches Element, eine Freifläche im Dorf bildet und noch stärker geschützt werden sollte. Eine Bebauung insbesondere der Freifläche würde den Wert und die Qualität der bestehenden Bauten massgeblich schmälern.</p>	<p>Bebauung im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens, z.B. eines Gutachterverfahrens, im Detail zu prüfen ist unter Berücksichtigung der spezifischen Qualitäten.</p>	<p>das Bauen in einer rechtskräftigen Bauzone ausschliesst, ist falsch.</p> <p>Im Freihaltebereich gemäss ISOS kann nicht nach Belieben gebaut werden, sondern auch die ortsbauliche Qualität muss in eine Gesamtbeurteilung einfließen. Die Abklärungen mit der kantonalen Denkmalpflege haben gezeigt, dass dies am besten im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens erfolgt, z.B. in einem Gutachterverfahren.</p>
12	<p>Die Mitwirkenden beantragen, bei der Aufhebung des Richtplans Kernzone Unterdorf den bisherigen Grünstreifen mindestens in reduzierter Form zu erhalten. So könnte sichergestellt werden, dass ein siedlungsgliedernder Übergang erhalten bleibt. Weiter wird empfohlen, die kantonale Denkmalpflege und die ENHK einzubeziehen.</p>	<p>Die kantonale Denkmalpflege wurde bereits im Rahmen von Vorabklärungen zu einem Bauvorhaben einbezogen und wird im Rahmen der kantonalen Vorprüfung erneut einbezogen.</p>	<p>Ausgelöst durch die Mitwirkungseingaben, welche auch das grosse Interesse der Nachbarschaft am betroffenen Gebiet aufzeigen, soll die Vorgabe eines qualitätssichernden Verfahrens als verbindliche Vorgabe für die Parzellen Nrn. Nrn 164, 1663 und 1761 im Baureglement verankert werden.</p>
15	<p>Aus Sicht der Mitwirkenden widerspricht die Aufhebung des Richtplans Unterdorf Bundesrechtlichen Anforderungen zum Schutz des Ortsbilds von nationaler Bedeutung (ISOS).</p> <p>Die mit der Aufhebung des Richtplan mögliche Überbauung des rückwärtigen Bereichs der Parzellen Dorfstrasse 9 und 13 sei weder mit Bundes- noch mit kantonalem Recht zu vereinbaren. Insbesondere verweisen die Mitwirkenden auf die Festlegung im ISOS und den damit verbundenen Schutzstatus</p>	<p>Vorabklärungen mit der kantonalen Denkmalpflege haben gezeigt, dass eine Überbauung nicht ausgeschlossen ist, wenn auf die spezifischen Qualitäten Rücksicht genommen wird. Die kantonale Denkmalpflege hat mit Nachdruck empfohlen, ein qualitätssicherndes Verfahren als Grundlage für eine Bebauung durchzuführen.</p>	<p>An der Aufhebung des Richtplans wird jedoch festgehalten – die Qualitäten welche dieser Richtplan sichert werden mit der Aufnahme der zusätzlichen Bestimmungen direkt und grundeigentümerverschreiblich in Baureglement und Zonenplan verankert.</p>

3.7 Weiteres

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Bemerkungen	Entscheid
1	<p>Die ARA mittleres Emmental beantragt, dass das Baureglement wie folgt ergänzt wird:</p> <p><i>Bei Bauten, Anlagen und sonstigen Vorkehrungen ist in der Regel ein Abstand von 4 m gegenüber bestehenden oder projektierten regionalen Abwasseranlagen des Gemeindeverbands ARA mittleres Emmental einzuhalten.</i></p> <p><i>Das Unterschreiten des Bauabstandes und das Überbauen der regionalen Abwasseranlagen brauchen eine Bewilligung des Gemeindeverbandes. Er kann besondere bauliche Massnahmen vorschreiben, wenn dies für den einwandfreien Unterhalt und die Erneuerung der Abwasseranlagen nötig ist.</i></p> <p>Damit soll sichergestellt werden, dass es zu keinen für die öffentlichen Leitungen Nachteiligen Auswirkungen kommen kann.</p>	<p>Das AWA hat ein Faktenblatt zur öffentlich-rechtlichen Sicherung von Leitungen verfasst und Anfang 2021 aktualisiert. Diese Sicherung ist nicht einfach mit einem Eintrag im Baureglement möglich, sondern müsste mit einer spezifischen Überbauungsordnung erfolgen. https://www.bvd.be.ch/content/dam/bvd/dokumente/de/awa/wasser/abwasserentsorgung/organisation-und-finanzierung/awa-fakten-oeffentlich-rechtliche-sicherung.pdf</p> <p>Wenn der Eintrag einfach im Baureglement erfolgen würde, hätten die Betroffenen gar keine Kenntnis darüber, welche Leitungen unter die Bestimmung fallen. Eine Kombination des Verfahrens mit der Ortsplanungsrevision ist nicht möglich.</p>	Es werden keine Änderungen vorgenommen.
2	Die BKW weist auf die gesetzlichen Bestimmungen LeV und StV hin. Sie weisen darauf hin, dass der störungsfreie Betrieb der Leitungen/Anlagen und des Wasserkraftwerks Gohlhaus gewährleistet bleiben muss.	–	Kenntnisnahme, keine Anpassungen.
8	Änderung UeO Unterdorf: Für die Mitwirkenden ist nicht ersichtlich, weshalb die Vorschriften zum Spielplatz auf Parzelle 1902 gestrichen werden. Falls die Erstellung des Spielplatzes Teil einer Baubewilligung war, wäre dieser zu erstellen.	<p>Die Erstellung des Spielplatzes war im ursprünglichen Konzept der UeO vorgesehen und war eine Auflage in der Baubewilligung von drei Mehrfamilienhäusern, die Auflage wurde damals erfüllt.</p> <p>Die bestehenden Gebäude weisen alle nötigen Spielflächen gemäss der kant. BauV aus. Mit der</p>	Es wird daran festgehalten, die Parzelle 1902 aus der UeO zu entlassen und einer ordentlichen Grünzone zuzuweisen.

		Umzonung der Fläche in eine Grünzone steht diese auch weiterhin als Spielfläche für Ball- und Rasenspiele zur Verfügung.	
20	Die Mitwirkenden verlangen eine Bestätigung der Besitzstandsgarantie für Ihre bestehende baubewilligte Nutzung auf Parzelle 801.	Die Mitwirkenden bezeichnen die Eingabe als Einsprache. Einsprachen sind erst im Rahmen der öffentlichen Auflage möglich und nicht in der Mitwirkung. Die Eingabe wird als Mitwirkungs-eingabe behandelt.	Es handelt sich um eine baupolizeiliche Frage ohne Zusammenhang zur Ortsplanungsrevision. Auf der genannten Parzelle erfolgen mit der Ortsplanungsrevision keine Änderungen.
19	Die Mitwirkenden äussern sich zu den vorgesehenen Änderungen auf Ihren Grundstücken. Sie haben jedoch keine grundsätzlichen Änderungsanträge dazu. Zum Grundstück Nr. 945 wird beantragt, dass bei zukünftigen Umbauvorhaben die kantonale Denkmalpflege nicht einbezogen wird, da es sich nicht um ein inventarisiertes Gebäude handelt und es sich ausserhalb der kantonalen Baugruppe befindet.	Der mit der Ortsplanungsrevision festgelegte Ortsbildschutzperimeter orientiert sich an der behördenverbindlichen kantonalen Baugruppe.	Es wird keine Änderung vorgenommen.
22	Die BLS hat beantragt, dass die Bahnareale weiterhin weiss dargestellt werden. Sie gehen davon aus, dass damit bei einem Abbruch und Wiederaufbau für höhere Gebäude eine Besitzstandswahrung gelte, was mit einer Umzonung nicht mehr der Fall sei.	Für einen Abbruch mit Wiederaufbau gilt keine Besitzstandsgarantie, die BLS kann also auch ohne Zonenzuweisung nicht davon ausgehen, dass das Gebäude abgebrochen und gleich hoch aufgebaut werden kann. Wenn die Nutzung bahnbetriebsnotwendig wäre, verhält sich dies anders da die Grundordnung nicht massgebend ist. Davon wird jedoch nicht ausgegangen. Die Zonenzuweisung des Bahnhofs Lützelflüh ist bereits mit der OEREB-Umsetzung so im digitalen Zonenplan umgesetzt.	Der Gemeinderat hält grundsätzlich an der vorgesehenen Festlegung fest. Trotz der zentralen Lage wird in der Regelbauzone von einer maximal 3-geschossigen Bauweise ausgegangen. Höhere Gebäude wären nach Ablauf der Planbeständigkeit mit einer Überbauungsordnung möglich. Falls bereits in den nächsten 8-10 Jahren entsprechende Bauvorhaben geplant sind, wäre jetzt eine Zone mit Planungspflicht zu prüfen. Die Gemeinde sucht dazu das Gespräch mit der BLS.
22	Die BLS strebt die Raumsicherung für einen zukünftigen Doppelspurausbau an. Damit	Die Trassensicherung hat im Rahmen des eisenbahnrechtlichen Plangenehmigungsverfahrens zu erfolgen. Die BLS kann diese	Es wird keine Änderung vorgenommen.

	verbunden wäre eine Interessenslinie im Abstand von 8 m zur jeweils näheren Gleisachse.	Planungspflicht nicht auf die Gemeinde übertragen. In anderen Fällen wurde dies bereits versucht, das AGR hat dies mit folgender Begründung nicht genehmigt: <i>«Zur Sicherung künftiger Eisenbahnanlagen kennt das eidgenössische Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 zwei Instrumente: die Baulinie und die Projektierungszonen. Das Verfahren sowie die enteignungsrechtlichen Aspekte sind im Bundesrecht geregelt. Die Gemeinde ist nicht zuständig, das für den Doppelspurausbau notwendige Land mit eigenen kommunalen Planungsinstrumenten zu sichern.»</i>	
22	Die Lärmempfindlichkeitsstufe entlang der Bahn sollte mindestens ES III betragen. Daher ist eine Aufstufung bei folgenden Grundstücken zu prüfen: 1906, 1253, 891, 885, 2520, 1263, 2125, 18, 1822, 1823 und 1620.	Grundsätzlich werden solche Aufstufungen eher kritisch beurteilt, da damit die Anlagenbetreiberin häufig von einer Sanierungspflicht oder Lärmschutzmassnahmen entbunden wird. Im vorliegenden Fall werden die betroffenen Grundstücke aber aufgezont von W2 auf W3, womit Lärmschutzmassnahmen für höhere Gebäude und mehr Bewohner notwendig wären.	Die Aufstufung von der ES II in die ES III wird vorgesehen.

4 Weiteres Vorgehen

Das Interesse an der Ortsplanungsrevision zeigte sich sowohl am Informationsanlass als auch an den Anregungen aus der Mitwirkung. Die Eingaben wurden durch den Ortsplaner ausgewertet und in diesem Bericht zusammengestellt. Dieser diente als Grundlage für die Diskussion anlässlich der Sitzung der Arbeitsgruppe vom 22.03.2022. Nach weiterführenden Abklärungen und Gesprächen zu einzelnen Themen wird die revidierte Ortsplanung mit den Änderungen aus der Mitwirkung durch den Gemeinderat für die kantonale Vorprüfung freigegeben.

Der Gemeinderat dankt der Bevölkerung für die wertvollen Eingaben und das Engagement im Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision 2020+.

Der Mitwirkungsbericht wird nach dem Beschluss durch den Gemeinderat vom 25.04.2022 auf www.luetzelflueh.ch aufgeschaltet und den Eingebenden direkt zugestellt.