



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

Nydeggasse 11/13
3011 Bern
+41 31 633 73 20
ou.dr.agr@be.ch
www.be.ch/agr

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

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydeggasse 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 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

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 – Lützelflüh-schachen – 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 m² 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 (> 300m²). 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 298m² 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 Wohnbaulandbedarf 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 298m² 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 m² 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 m² 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 Naturgefangutachten. **(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 Naturgefangutachten. **(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 aufgezont 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 m² 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 m² 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-Umgebungsperimeter 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 m² 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 verhindere. 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» einzont 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

Fruchtfolgeflächen 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 Fruchtfolgeflächen 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 m². 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 Gemeindevorstand 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 Hinweise 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 ausgeschrieben 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, Objektindikator 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-

	<p>sible Objekte).». Wir empfehlen dies in BauR zu ergänzen, damit bei zukünftigen Bauprojekten in Gefahrenbereichen Klarheit besteht. (E)</p>
Art. 44 Abs. 1	<p>Es gibt mehrere Zonenpläne Naturgefahren, weshalb diese separat aufzuführen sind. (GV)</p> <p>Wir empfehlen zudem anstatt «Die baurechtliche Grundordnung» zu schreiben «Die Ortsplanungsrevision». (E)</p>
Art. 44 Abs. 2	<p>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)</p>
Art. 45	<p>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)</p> <p>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)</p>

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 Parzellenummer eingetragen (Parz. Nr. 91 & 2349), bitte ergänzen. (H)

Im Kapitel 12.2.7 auf Seite 44 ist in der dritten Zeile keine Parzellenummer 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 Gemeindegemeinschafter aufgeführt. Bei einigen Änderungen ist allerdings der Gemeindegemeinschafter aufgeführt. Dies müsste auch hier der Gemeindegemeinschafter 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 Gemeindegemeinschaft / des Gemeindegemeinschafters 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 Gemeindeparlamentes

- 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 (m²)
 - allfällige FFF-Flächen, die wegfallen, weil sie < 1ha Grösse aufweisen (m²)
 - Parzellen-Nrn. der Kompensationsfläche
 - Fläche der Kompensationsfläche (m²)
 - 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 - 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



Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion
Amt für Wald und Naturgefahren
Abteilung Naturgefahren

Schloss 2
3800 Interlaken
+41 31 636 12 00
naturgefahren@be.ch
www.be.ch/naturgefahren

Adrian Peter
+41 31 636 58 06
adrian.peter@be.ch

Abteilung Naturgefahren, Schloss 2, 3800 Interlaken

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Nydegasse 11/13
3011 Bern

Geschäfts Nr. der Leitbehörde: 2022.DIJ.3620

Stellungnahme Naturgefahren

Gemeinde: Lützelflüh
Gesuchsteller: Einwohnergemeinde Lützelflüh
Vorhaben: Lützelflüh; Revision Ortsplanung

Beurteilung des Vorhabens

Die Umsetzung der Gefahrenkarte in die Grundordnung wurde durch die Abteilung Naturgefahren hinsichtlich der Übernahme des Naturgefahrenartikels ins Baureglement sowie der korrekten Übertragung und Darstellung der Gefahrengebiete Schnee-, Rutsch- und Sturzprozesse in den Zonenplan geprüft und für gut befunden.

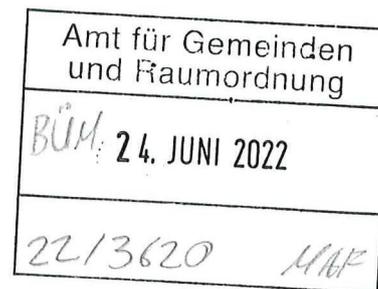
Einzig ist hier anzumerken, dass die Gefahrenhinweiskarte (GHK) ebenfalls im detaillierteren Perimeter der Gefahrenkarte (GK) dargestellt wird, was die Leserlichkeit erschwert. Wir schlagen vor die GHK innerhalb des GK-Perimeters nicht darzustellen.

Bestehende, unüberbaute Bauzonen oder Neueinzonungen weisen keinen Konflikt mit Lawinen-, Rutsch- oder Sturzgefahren auf.

Wir können der Revision der Ortsplanung in vorliegender Form zustimmen.

Freundliche Grüsse
Abteilung Naturgefahren

Adrian Peter
Fachspezialist Naturgefahren



Amt für Gemeinden und Raumordnung
Orts- und Regionalplanung
Herr Max Bühler
Nydegasse 11/13
3011 Bern

Burgdorf, 23. Juni 2022

Kontakt: Valérie Fux

Vorprüfung Ortsplanungsrevision Gemeinde Lützelflüh, Mitbericht der Regionalkonferenz Emmental, RKE

Lieber Max

Besten Dank für die Unterlagen und die Einladung, uns im Rahmen eines fachlichen Mitberichts zur OPR Lützelflüh zu äussern.

Das RGSK 2021 Emmental bezeichnet die Gebiete «Emmentalstrasse» und «Kentaurareal» als «Vorranggebiete Siedlungsentwicklung Arbeiten», welche mit der vorliegenden OPR einzozont werden. Die Region fordert und fördert die Einzonung der eingetragenen Vorranggebiete. Für die Region Emmental ist zentral, dass eine Standortgemeinde Arbeitszonen für bestehende oder neuansiedelnde Betriebe zur Verfügung stellt. Das Gebiet «Kentaurareal» umfasst im RGSK 2021 den Koordinationsstand «Zwischenergebnis». Betreffend die Abhängigkeiten und den Koordinationsbedarf, um den Koordinationsstand «Festsetzung» zu erlangen, wird ausschliesslich die Sicherstellung der Verfügbarkeit genannt. Diese Sicherstellung der Verfügbarkeit wird im Rahmen der OPR erfolgen (gemäss Erläuterungsbericht nach der Vorprüfung). Die Region Emmental wird schliesslich bei der nächsten RGSK Revision den Koordinationsstand für das Gebiet anpassen. Wir können somit beiden Einzonungen zustimmen und den Begründungen der Gemeinde folgen.

Aufgrund der Tatsache, dass die Region Emmental häufig mit der Herausforderung einer ungenügenden öV-Erschliessung kämpft, erachten wir eine Baulandumlegung wie sie in Kap. 4.1 im Erläuterungsbericht thematisiert wird, als sinnvolle Lösung.

Die Vorgaben gemäss regionalem Teilrichtplan Landschaft werden von der Gemeinde ebenfalls umgesetzt. Die Unterteilung in Landschaftsschutz- und -schongebiete ist nachvollziehbar und korrekt umgesetzt. Wir haben dazu keine weiteren Bemerkungen.

Sämtliche Einzonungen und weitere Änderungen an der baurechtlichen Grundordnung umfassen somit keine Widersprüche zu bestehenden regionalen Planungen.

Wir hoffen, mit diesen Hinweisen einen Beitrag zur Vorprüfung der OPR Lützelflüh geleistet zu haben.

Freundliche Grüsse
Regionalkonferenz Emmental

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'V. Fux', with a long horizontal stroke extending to the right.

Valérie Fux



Bau- und Verkehrsdirektion
Amt für Wasser und Abfall

Reiterstrasse 11, 3013 Bern
+41 31 633 38 11
info.awa@be.ch
www.be.ch/awa

Amt für Wasser und Abfall, Reiterstrasse 11, 3013 Bern

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Max Bühler
Nydegasse 11 / 13
3011 Bern

Geschäfts-Nr. AWA 267734 24. Juni 2022
Geschäfts-Nr. Leitbehörde 2022.DIJ.3620

Fachbericht Wasser und Abfall

Gemeinde	Lützelflüh	
Gesuchsteller / Bauherrschaft	Einwohnergemeinde Lützelflüh 3432 Lützelflüh-Goldbach	
Standort	Gemeindegebiet Lützelflüh	
Vorhaben	Vorprüfung: Revision Ortsplanung	
Eingereichte Unterlagen	Vorprüfungsunterlagen (digitale Daten)	
Ansprechpersonen	Belastete Standorte	
	Kleiber Hans-Peter	+41 31 633 39 95
	Gewässerökologie	
	Maurer Vinzenz	+41 31 636 50 16
	Trinkwasser und Abwasser	
	Battaglia Reto	+41 31 633 38 22

**Weitere
Beurteilungsgrundlagen** • Keine

1. Beurteilung des Vorhabens

Allgemein

- 1.1. Der Fachbericht bezieht sich auf die eingereichten Pläne und Unterlagen.

Belastete Standorte

- 1.2. Durch die vorgesehene Revision der Ortsplanung werden mehrere im Kataster der belasteten Standorte (KbS) eingetragenen Standorte tangiert.

Trinkwasser und Abwasser

- 1.3. Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss aktuellem generellem Entwässerungsplan (GEP) zu erschliessen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen im GEP nicht vorgesehen ist, muss das Teilprojekt «Entwässerungskonzept» durch den GEP-Ingenieur nachgeführt werden.
- 1.4. In den neu ausgeschiedenen Weilerzonen sowie den neu eingezonten Parzellen ist das häusliche Abwasser, auch von Landwirtschaftsbetrieben, an die Kanalisation / ARA anzuschliessen.

Gewässerökologie

- 1.5. Der Fachbereich Gewässerökologie hat keine Bemerkungen zu den Vorprüfungsunterlagen.

2. Hinweise

- 2.1. Bauvorhaben auf belasteten Standorten sind vom Amt für Wasser und Abfall (AWA), Fachbereich Grundwasser und Altlasten, beurteilen zu lassen. Die erforderlichen Auflagen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. In der Regel sind vor der Realisierung solcher Bauvorhaben altlasten- und/oder abfallrechtliche Untersuchungen notwendig (vgl. Art. 24 - 27 der kantonalen Abfallverordnung). Diese Abklärungen müssen von einer Fachperson für Altlastenfragen durchgeführt werden. Das Vorgehen ist vorgängig vom AWA genehmigen zu lassen.

Es wird auf folgendes Merkblatt hingewiesen, das beim geplanten Vorhaben zu beachten ist:

- 2.2. Merkblatt für das Bauen auf belasteten Standorten (August 2020)

3. Gebühren

Es werden keine Gebühren verrechnet.

AWA Amt für Wasser und Abfall
Betriebe und Abfall

Oliver Steiner
Abteilungsleiter

Beilage

- Merkblatt für das Bauen auf belasteten Standorten (August 2020)



Bau- und Verkehrsdirektion
Tiefbauamt
Oberingenieurkreis IV

Dunantstrasse 13
3400 Burgdorf
+41 31 635 53 00
info.tbaoik4@be.ch
www.be.ch/tba

Barbara Lustenberger
barbara.lustenberger@be.ch

Tiefbauamt, Dunantstrasse 13, 3400 Burgdorf

Amt für Gemeinden und Raumplanung
Abteilung Orts- und Regionalplanung
z. H. Herr Max Bühler
Nydegasse 11/13
3011 Bern

27. Juni 2022

Vorprüfung von Ortsplanungen

Kantonsstrasse

Wir haben folgende Bemerkungen:

- Im GBR Art. 9 Abs. 1 wird der Strassenabstand zur Kantonsstrasse erwähnt. Der geforderte Abstand von 5 m ist in Ordnung.
- Die Erschliessungen der ZPP's sind kurz und pragmatisch erwähnt. Diese sind im Grundsatz so in Ordnung. Es fehlt noch der Hinweis auf die Sichtweiten und erforderlichen Lichtraumprofile gem. den einschlägigen Normen (SN 640 201, SN 640 241, SN 640 273); dies soll noch ergänzt werden. Hierzu kann auf das Dokument der bfu verwiesen werden (siehe Anhang).

Fusswege

Aufgaben der Gemeinden im Rahmen der Ortsplanung sind u.a. die Baulanderschliessung sowie die Erschliessung und Ausstattung von Erholungsgebieten (BauG 64.2.a und 64.2.b). Hierzu gehören auch Planung, Bau, Betrieb und Unterhalt der Langsamverkehrsnetze. Bei den Fusswegen kommt den Schulwegen eine besondere Bedeutung zu, für deren Planung ebenfalls die Gemeinden verantwortlich sind. Die Gemeinden stimmen ihre Planungen auf jene der Nachbargemeinden, der Regionen und der kantonalen Sachpläne ab. Die Planungspflicht der Gemeinden für die Fusswege ist in SG 44.2 und 47 sowie in SV 25, 27 - 30, 32, 33 und 61 weiter konkretisiert.

Eine zweckmässige Lösung zur Koordination der verschiedenen Wegnetze ist deren Zusammenfassung in einem kommunalen Verkehrsrichtplan, Teil Langsamverkehr. Entsprechend dem gewählten Planungsinstrument ist eine Vorschrift im Baureglement vorzusehen. Die gesetzliche Planungspflicht ist erfüllt, wenn das Netz örtlich auf einer Karte festgelegt ist und der Plan als Bestandteil der Ortsplanung genehmigt ist.

Die Fusswege sind im Richtplan Fusswegenetz dargestellt. Wir haben keine Bemerkungen dazu.

Wanderwege

Die Wanderwege sind im Richtplan Fusswegenetz der Gemeinde dargestellt. Wir haben keine Bemerkungen dazu.

Historische Verkehrswege

Die historischen Verkehrswege sind im Inventarplan korrekt aufgeführt. Wir haben keine Bemerkungen dazu.

Velorouten

Die Velorouten sind im Richtplan Fusswegnetz korrekt aufgeführt. Wir haben keine Bemerkungen dazu.

Lärm

Die Änderungen der 2-geschossigen Zonen in 3-geschossige Zonen entlang der Kantonsstrasse wird im Hinblick auf die Innenverdichtung aus Lärmsicht nicht negativ beurteilt. Es wird jedoch bereits jetzt darauf hingewiesen, dass bei der Planung der neuen Geschosse darauf geachtet werden muss, dass die Bestimmungen der Lärmschutzverordnung eingehalten werden.

Für die vorgesehene Lärmschutzwand auf der Parzelle 2245 muss zu gegebener Zeit eine Baubewilligung eingereicht werden.

Freundliche Grüsse

Tiefbauamt



Barbara Lustenberger
Wissenschaftliche Mitarbeiterin

-

Sicht an Verzweigungen und Grundstückszufahrten

Verkehrsunfälle sind häufig auch eine Folge von Sichtbehinderungen. Diese können im Strassenraum sehr vielfältig sein. So verdecken z. B. parkierte Autos die Sicht auf Kinder am Strassenrand, oder Werbetafeln, Container o. Ä. nehmen die Sicht auf Verkehrsteilnehmer. Aber auch Bepflanzung – ob auf privatem Grund oder im öffentlichen Raum – kann ein Sicherheitsrisiko mit sich bringen, wenn sie falsch gepflanzt und/oder nicht gepflegt wird. Generell ist zu beachten: Mehr Sicht bedeutet mehr Sicherheit! Oder: Sehen und gesehen werden!



1. Rechtliche Aspekte

Der Abstand von Bepflanzungen zu öffentlichen Strassen und Plätzen ist in der Regel in den kantonalen Verordnungen, Bau- und Strassenbaugesetzen festgelegt. Diese sind allerdings je nach Kanton sowohl betreffend Detaillierungsgrad als auch Art der Regelung recht unterschiedlich. Darüber hinaus haben einige Gemeinden die Initiative ergriffen und in ihren Strassenreglementen Ausführungen zu Sichtweiten und Grünschnitt festgehalten.

Allgemein gilt, dass die Vorschriften, die das Bepflanzen

längs der Strassen betreffen, die Grundeigentümer dazu verpflichten, ihre Bäume, Sträucher und Hecken nur in einer bestimmten Mindestentfernung von der Strasse anzulegen.

Allerdings haben Grundeigentümer bei Bepflanzungen bei öffentlichen Strassen und Plätzen nicht nur Abstände zu beachten. Artikel 4 des Strassenverkehrsgesetzes (SVG) untersagt, Verkehrshindernisse ohne zwingenden Grund zu schaffen. Die Vorschrift verlangt, dass solche Hindernisse ausreichend kenntlich zu machen und möglichst bald zu beseitigen sind. Wenn ein Grundeigentümer diesen Pflichten, die für einen hindernisfreien Ablauf des Verkehrs

auf der benachbarten Strasse sorgen, nicht nachkommt, handelt er widerrechtlich.

Die I. Zivilabteilung des Bundesgerichts hat in dieser Weise geurteilt (12. November 1986): «Es ist dem Eigentümer jede Anpflanzung verboten, die die Sicherheit des Verkehrs gefährdet. So sind z. B. Pflanzungen, die die Übersicht über die Strasse erheblich erschweren, auf der Innenseite von Kurven und Kreuzungen untersagt.»

2. Problematik in der Praxis

Obwohl die Sichtweiten und erforderlichen Lichtraumprofile in einschlägigen Normen geregelt sind (SN 640 201, SN 640 241, SN 640 273), werden sie im privaten Bereich oft zu wenig beachtet bzw. bei Baugesuchen zu wenig reglementiert. Dabei wäre es bei Neubauten auf angrenzenden Parzellen in der Regel einfach, die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften zu erwirken.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens können die Behörden gegebenenfalls entsprechende Auflagen machen.

Die Situation kann sich aber ändern: Bei der Pflanzung sind die Sträucher und Bäume oft klein und dünn und stellen kein Sichthindernis dar. Mit der Zeit können die gewachsenen Pflanzen zu Streitobjekten in Sicherheitsfragen werden. Bäume, Sträucher und Hecken wachsen in das Lichtraumprofil hinein und liegen in den Sichtzonen des Strassenraums (Abbildung 1 und Abbildung 2; die Masse B und H sind den jeweiligen kantonalen Bestimmungen zu entnehmen). Oder Gärten werden umgestaltet, wobei Sträucher und Hecken unmittelbar an den Parzellen- bzw. Strassenrand zu liegen kommen usw.

Gerade bei Kreuzungen, Einmündungen, Trottoirüberfahrten, privaten Ausfahrten und Hauszugängen sollte nebst ästhetischen und ökologischen Überlegungen vermehrt der Aspekt der Verkehrssicherheit beachtet werden.

Abbildung 1
Bepflanzung entlang von Trottoirs

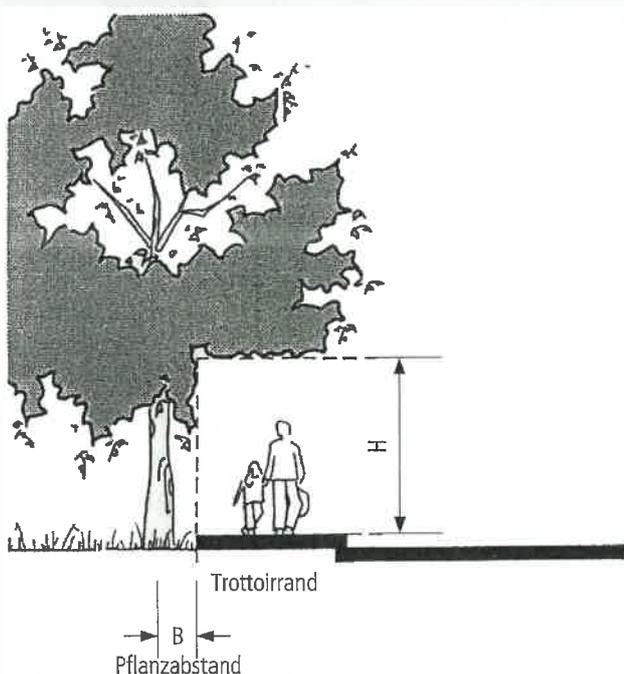
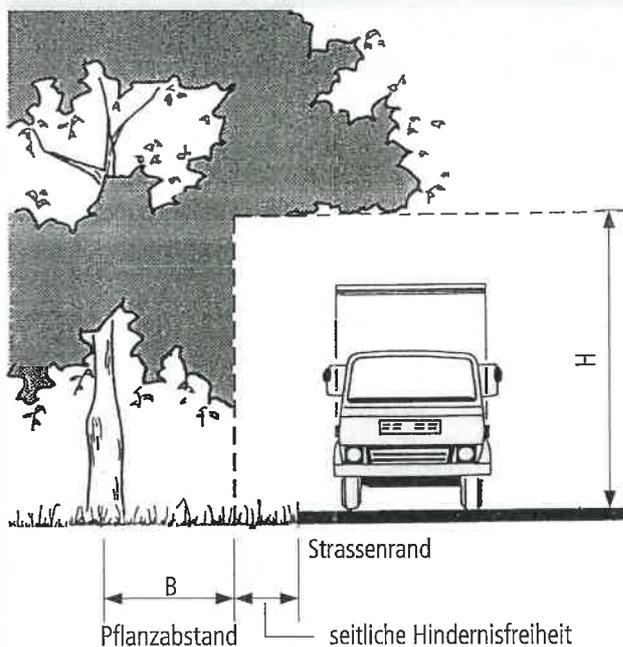


Abbildung 2
Bepflanzung entlang von Strassen



3.1.2 Rechtsvortritt – enge Verhältnisse

Es gibt Rechtsvortrittskreuzungen, bei denen die Platzverhältnisse im Verzweigungsbereich so eng sind, dass sich zwei Personenwagen nicht begegnen können. Die Fahrzeugführer fahren somit im Kurvenbereich frontal aufeinander zu. Das ist bei Fahrbahnbreiten $\leq 3,5$ m der Fall. Überall dort, wo in solchen Bereichen mit verhältnismässigem Aufwand direkte Sicht geschaffen werden kann, sollte dies auch gemacht werden. Die unter Punkt 3.1.1 beschriebene Festlegung der Sichtzone reicht in einer solchen Situation (Abbildung 3) nicht aus.

In solchen Fällen muss im Kurvenbereich die doppelte Anhaltesichtweite von 20 m gewährleistet werden – dies entspricht bei einer Sekunde Reaktionszeit einer Geschwindigkeit in der Kurve von ca. 25 km/h. Ca. alle 2 m wird die doppelte Anhaltesichtweite von 20 m auf der fiktiv festgelegten Fahrbahnachse abgetragen und dann jeweils die entsprechende Sichtlinie gezogen. Dadurch erhält man das freizuhaltende Sichtfeld für die beschriebene Kurvenfahrt. In Abbildung 4 ist das Vorgehen aufgezeigt.

Abbildung 5
Sicht bei einer nicht vortrittsberechtigten Zufahrt

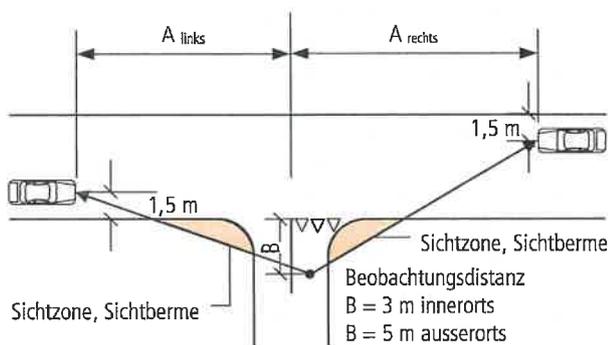


Tabelle 1
Knotensichtweite je nach Zufahrtsgeschwindigkeit

km/h	20	30	40	50	60	70	80
Knotensichtweite (m)	10–20	20–35	35–50	50–70	70–90	90–110	110–140

Quelle: SN 640 273

3.2 Vortrittsbelastete Einmündungen und Grundstückszufahrten

Die Knotensichtweiten bei nicht vortrittsberechtigten Zufahrten sowie Grundstückszufahrten sind gemäss SN 640 273 zu überprüfen (Abbildung 5). Nach links (A_{links}) und nach rechts (A_{rechts}) müssen die Sichtweiten in Abhängigkeit der jeweiligen Zufahrtsgeschwindigkeit auf der übergeordneten Strasse grösser oder gleich gross sein wie die minimalen Werte gemäss Tabelle 1.

Sind die Sichtbedingungen nicht erfüllt, ist zuerst zu überprüfen, ob die direkte Sicht ermöglicht werden kann (z. B. durch Zurückschneiden der Vegetation).

Falls die Knotensichtweiten bei einer Beobachtungsdistanz $B = 3$ m noch nicht vorhanden sind, aber spätestens bei $B \geq 1,5$ m erreicht werden, ist das Problem mit signalisationstechnischen Massnahmen zu lösen, wenn es mit baulichen Massnahmen nicht möglich ist. Dies ist für Neuanlagen nur in Ausnahmefällen anwendbar.

Bei noch kleineren Beobachtungsdistanzen sollte der Knoten mit einer Stopp-Signalisation geregelt oder auf den Knoten an dieser Stelle verzichtet werden. Die Verwendung eines Verkehrsspiegels sollte die Ausnahme sein und nur im Zusammenhang mit einer Stopp-Signalisation erfolgen.

3.3 Trottoirüberfahrt

Folgende Sichtweiten A_T für vortrittsbelastete Fahrzeuglenker auf Trottoirbenützer dürfen nach links und nach rechts ab einer Beobachtungsdistanz von $B = 3$ m ab Trottoir-Hinterkante (die Sichtlinie wird auf die Trottoirachse bezogen) nicht unterschritten werden (Abbildung 6):

- Trottoir ohne leichten Zweiradverkehr, aber mit Fussgängern und fäG-Benützern (Annahme: gefahrene Geschwindigkeit des fäG = 20 km/h in der Ebene):
 - Gefälle bis 3 % A_T mind. 15 m
 - Gefälle 3 % bis 5 % A_T mind. 20 m
 - Gefälle 5 % bis 8 % A_T mind. 25 m
 - Gefälle ≥ 8 % A_T mind. 50 m
- $A_T \geq 25$ m, wenn das Trottoir bis zu einem maximalen Gefälle von 3 % zusätzlich für Velos freigegeben ist. Auf Gefällstrecken ab 3 % sollten die Velos mit dem motorisierten Verkehr auf der Fahrbahn geführt werden (Tabelle 2; unterste Zeile).

3.4 Radstreifen, Radwege und gemeinsame Rad- und Fusswege

Besteht auf oder entlang der übergeordneten Fahrbahn eine Radverkehrsanlage, werden die einzuhaltenden Sichtverhältnisse in Abhängigkeit der Längsneigung auf dieser Strasse gefordert. Dabei sind jedoch die E-Bikes zu berücksichtigen. Die Sichtweiten aus Tabelle 2 sollten aus der Beobachtungsdistanz B (3 m innerorts, 5 m ausserorts) auf die Achse des Radstreifens/Radwegs/gemeinsamen Rad- und Fusswegs eingehalten werden. Mit diesen Werten sind die E-Bikes berücksichtigt.

Die Sichtweite auf die Fahrbahn wird gemäss Punkt 3.2 aus einer Beobachtungsdistanz von $B = 3$ m hinter der vorderen Trottoirkante ermittelt.

Abbildung 6
Sichtweite bei Trottoirüberfahrt

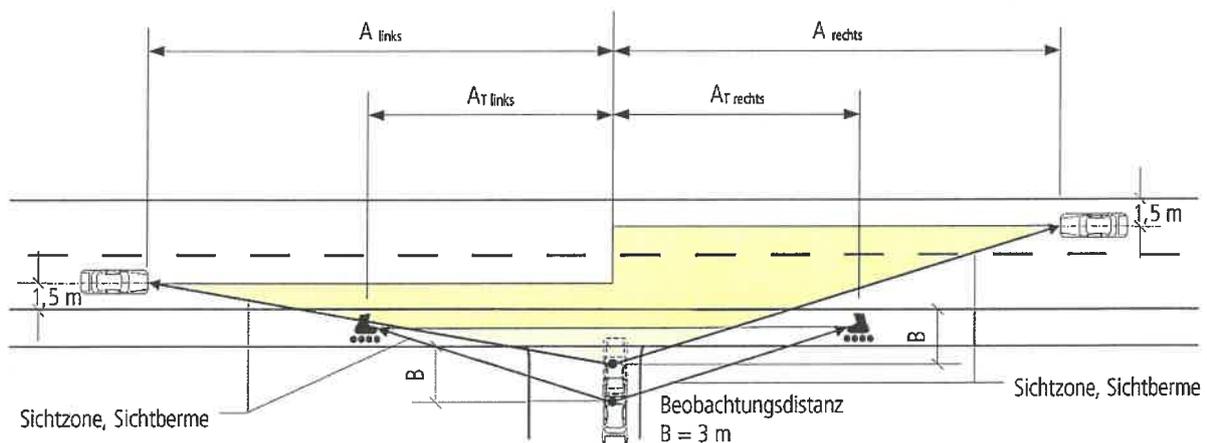


Tabelle 2
Sichtweiten in Zusammenhang mit einer Radverkehrsanlage

	Gefälle				eben	Steigung
i [%]	≥ -8	-6	-4	-2	0	> 0
A [m] (auf Radstreifen, Radweg, gemeinsamem Rad- und Fussweg)	≥ 60	55	45	40	40	40
A [m] (auf Trottoir, freigegeben für Fahrräder)	Trottoir mit ≥ 3 % Gefälle nicht für Radfahrer freigegeben			35	25	25

4. Quellen

- Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute VSS, Zürich. Schweizer Normen:
 - SN 640 090; 2001. *Projektierung; Grundlagen, Sichtweiten.*
 - SN 640 273; 2010. *Knoten; Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene.*
 - SN 640 241; 2016. *Querungen für den Fussgänger- und leichten Zweiradverkehr; Fussgängerstreifen.*
 - SN 640 201; 1992. *Geometrisches Normalprofil; Grundabmessungen und Lichtraumprofil der Verkehrsteilnehmer, inkl. Anhänge 1 und 2.*
 - SN 640 851; 2002. *Besondere Markierungen; Anwendungsbereiche, Formen und Abmessungen.*
- Lindenmann A. *Bäume und Sträucher im Nachbarrecht*, Baden, hrsg. vom Verband Schweizerischer Gärtnermeister. 1988. 4. Auflage.
- bfu – Beratungsstelle für Unfallverhütung. bfu-Grundlage; Empfehlung Verkehrstechnik, Bern:
 - *Geländer und Zäune*. BM.004-2017.
 - *Rechtsvortritt*. MS.006-2017.
 - *Radstreifen (Roteinfärbung)*. MS.009-2017.
 - *Radfahrer – Rechtsabbiegen bei Rot*. MS.010-2017.
 - *Element für provisorische Verkehrsführung*. BM.001-2016.

Dieses Dokument enthält Empfehlungen und Grundsätze zu Gestaltung und/oder Betrieb aus der Sicht der Verkehrssicherheit, ersetzt aber nicht gültige Gesetze oder Normen.



Bau- und Verkehrsdirektion
Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination

Reiterstrasse 11
3013 Bern
+41 31 633 37 11
info.aoev@be.ch
www.be.ch/aoev

Laurent Reusser
+41 31 636 53 12
laurent.reusser@be.ch

AÖV, Reiterstrasse 11, 3013 Bern

Per E-Mail
AGR
Max Bühler

Unsere Referenz: 2022.BVD.3845 / Dok: 2478592
Ihre Referenz: 2022.DIJ.3620

28. Juni 2022

Lützelflüh: Fachbericht öffentlicher Verkehr, Verkehrskoordination und Eisenbahnlärm

Gemeinde	Lützelflüh
Gesuchsteller/ Bauherrschaft	Gemeinderat Lützelflüh
Vorhaben	Ortsplanungsrevision
Standort	Gemeinde Lützelflüh
Unterlagen	Dossier vom 25.05.2022
Verfahren	Vorprüfung (Art. 59 BauG)

Beurteilungsgrundlagen:

- Kantonale Bauverordnung (BauV) 721.1
 - Kantonaler Richtplan, Strategieteil B und Massnahmenblätter A_01, A_05 und B_10
 - Lärmschutz-Verordnung (LSV) SR 814.41
 - Kantonale Lärmschutz-Verordnung (KLSV) 824.761
-

1 Ausgangslage

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Lützelflüh wurde im Jahr 2010 durch die Gemeindeversammlung beschlossen. In einer Teilrevision wurden 2020 das Baureglement an die aktuellen Messweisen angepasst und der Gewässerraum in einem neuen Zonenplan Gewässerraum festgelegt.

Die Gemeinde hat die Pflicht, die Nutzungspläne regelmässig zu überprüfen und wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben anzupassen. Diese Überprüfung erfolgt mit der vorliegenden Gesamtrevision.

In einer Vorphase hat der Gemeinderat die Ziele und Leitlinien für die Ortsplanungsrevision in einem Raumentwicklungskonzept festgelegt. An den darin festgelegten Zielen und Handlungsfeldern orientiert sich die neue Ortsplanung. Im RGSK 2021 wurden alle bisherigen Vorranggebiete Siedlungserweiterung (Wohnen und Arbeiten) kritisch überprüft, weil die Anforderungen an eine Einzonung von Kulturland seit dem letzten RGSK erhöht wurden. In der Folge wurden 19 Gebiete aus dem RGSK gestrichen. Übrig bleiben zwei Vorranggebiete Wohnen und vier Vorranggebiete Arbeiten.

2 Gesamtverkehr

In der Ortsplanung der Gemeinde Lützelflüh sind vertiefte Überlegungen zur Siedlungsstruktur und zu deren Übereinstimmung mit den Einzonungsvoraussetzungen inkl. der ÖV-Erschliessung erkennbar (siehe Kap. 3). Allerdings fehlen Aussagen zu Auswirkungen dieser Siedlungsentwicklung auf das Verkehrssystem. Die Auswirkungen des Grossprojekts Verkehrssanierung Burgdorf–Oberburg–Hasle für die Gemeinde Lützelflüh werden nur oberflächlich beschrieben. Vergeblich sucht man eine allgemeine Einordnung der Verkehrsmittel (Fuss- und Veloverkehr, öffentlicher Verkehr, motorisierter Individualverkehr). Auch zu den Parkplätzen werden weder für motorisierte Fahrzeuge noch für Velos Aussagen gemacht. Weder der kantonale Strassennetzplan, noch die kantonale Sachpläne Veloverkehr oder Wanderrouthenetz sind erwähnt oder berücksichtigt.

Einzig der kommunale Richtplan Fusswegnetz macht Aussagen zum Bereich Verkehr. Gemäss dem «Dossier Aufhebung Richtpläne» sollte ein «Richtplan Langsamverkehr und Erschliessung» die bisherigen Verkehrsrichtpläne vom 10. August 1987 und 16. Dezember 1996 ersetzen. Der zitierte Richtplan liegt aber nicht vor.

I

Zudem weist das AÖV darauf hin, dass im Bahnhof Ramsei ein Freiverlad mit Annahmehnhof vorhanden ist und im Konzept vom Bund zum Gütertransport auf der Schiene eingetragen ist.

3 Öffentlicher Verkehr

Wir begrüssen die Berücksichtigung der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr für die geplanten Zonenplanänderungen.

Gestützt auf den Erläuterungsbericht, Kap. 4 und den Zonenplan haben wir die geplanten Ein- und Umzonungen geprüft und kommen zu folgender Einschätzung:

- Auszonung Parzelle 2636: Wir begrüssen die Auszonung der nicht mit dem ÖV erschlossenen Parzelle.
- Die Einzonungen der überbauten Teile von weitgehend überbauten Gebieten berücksichtigen die Bestimmung von Art. 11d der Bauverordnung, dass Kulturland ohne ÖV-Erschliessung nicht eingezont werden darf.

4 Eisenbahnlärm

Die Thematik Eisenbahnlärm bzw. Bauen in lärmvorbelastetem Gebiet wird sowohl im Gemeindebaureglement wie auch Erläuterungsbericht thematisiert, was wir sehr begrüssen.

Bei zukünftigen Bauvorhaben, bei Ein- und Umzonungen in der Nähe der Bahnlinie ist die Eisenbahnlärmbelastung relevant und sollte frühzeitig bei der Planung berücksichtigt werden.

Auch wenn es sich bei Parzellen, die sich in lärmvorbelasteten Gebieten befinden, um bereits überbaute Grundstücke handelt, muss bei zukünftigen Bauvorhaben dennoch der Nachweis erbracht werden, dass die dort geltenden Belastungsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Der Aufstufung der elf Parzellen östlich des Bahnhofs Lützelflüh-Goldbach von der Empfindlichkeitsstufe (ES) II in die ES III können wir aufgrund der Nähe zur Eisenbahnlinie und der diesbezüglichen Vorbelastung durch Eisenbahnlärm zustimmen.

5 Antrag

Aus Sicht des öffentlichen Verkehrs und der Verkehrskoordination wird dem Vorhaben zugestimmt, sofern die folgenden Genehmigungsvorbehalte und Hinweise im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

5.1 Genehmigungsvorbehalte

- 1) Gemäss dem «Dossier Aufhebung Richtpläne» sollte einen «Richtplan Langsamverkehr und Erschliessung» die bisherigen Verkehrsrichtpläne vom 10.08.1987 und 16.12.1996 ersetzen. Der zitierte Richtplan liegt aber nicht vor.
- 2) Der kantonale Strassennetzplan sowie die kantonalen Sachpläne Veloverkehr und Wanderroutennetz sind zu berücksichtigen.

5.2 Hinweise

- 1) Bezüglich Lärmbelastung durch die Eisenbahnlinie ist generell darauf zu achten, dass bei den zukünftigen Bauvorhaben die Belastungsgrenzwerte nicht überschritten werden. Nach Art. 31 LSV dürfen Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn die Grenzwerte gemäss LSV eingehalten werden. Die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften (Aufzeigen der Einhaltung der IGW gemäss LSV betreffend Bahnlärm) ist durch die Baubewilligungsbehörde im Rahmen der Baubewilligungsverfahren sicherzustellen.
- 2) Im Bahnhof Ramsei ist ein Freiverlad mit Annahmehnhof vorhanden der im Konzept vom Bund zum Gütertransport auf der Schiene eingetragen ist.

6 Gebühren

Es werden keine Gebühren erhoben.

Freundliche Grüsse

Amt für öffentlichen Verkehr
und Verkehrskoordination



Laurent Reusser
Wissenschaftlicher Mitarbeiter



Kanton Bern
Canton de Berne

Bildungs- und Kulturdirektion
Amt für Kultur
Archäologischer Dienst

Brünnenstrasse 66
Postfach
3001 Bern
+41 31 633 98 00
adb.sab@be.ch
www.be.ch/archaeologie

Simone Schmid
+41 31 633 98 98
adb.bauen@be.ch



Archäologischer Dienst, Brünnenstrasse 66, Postfach, 3001 Bern

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung
Max Bühler
Nydegasse 11/13
3011 Bern

Unsere Referenz: 2022.BKD.208 / 1094731
Ihre Referenz: 2022.DIJ.3620

29. Juni 2022

Lützelflüh; Revision Ortsplanung

Sehr geehrter Herr Bühler

Besten Dank für die Zusendung der Unterlagen zur obengenannten OPR. Wir haben die Unterlagen geprüft und halten folgendes fest:

Auf die Voranfrage des Planungsbüros haben wir 2020 die damals vorliegenden Informationen zu den archäologischen Objekten geliefert. Seitdem wurde eine weitere Fundstelle entdeckt, es handelt sich um eine Deponierung von 70 römischen Münzen. Das aktualisierte Inventar aller Schutzgebiete und Fundstellen ist 2021 verfügt worden.

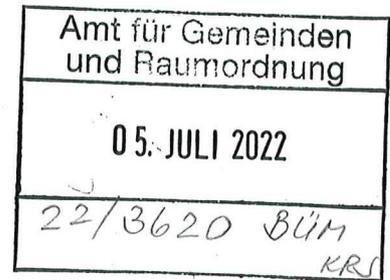
Das neue Schutzgebiet (ID 1260, Objektidentifikator 14456 auf dem Geoportal des Kantons), ist in den Schutzplan aufzunehmen. Die weiteren Schutzgebiete sind korrekt vermerkt. Die Archäologischen Fundstellen sind ebenfalls in den Schutzplan aufzunehmen. Sie können dem Geoportal des Kantons entnommen werden.

Des Weiteren haben wir keine Bemerkungen.

Freundliche Grüsse

Archäologischer Dienst

Simone Schmid



Bau- und Verkehrsdirektion
Tiefbauamt

Dunantstrasse 13
3400 Burgdorf
+41 31 635 53 00
info.tbaoik4@be.ch
www.be.ch/tba

Anita Fuchs
+41 31 636 52 43
anita.fuchs@be.ch

Oberingenieurkreis IV, Dunantstrasse 13, 3400 Burgdorf

Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern
z.H. Max Bühler
Orts- und Regionalplanung
Nydegasse 11/13
3011 Bern

30. Juni 2022

Fachbericht Wasserbau (Vorprüfung)

Gemeinde:	Lützelflüh
Vorhaben:	Ortsplanungsrevision 2020+
Ortsbezeichnung:	gesamtes Gemeindegebiet
Beurteilungsgrundlagen:	Vorprüfungsdossier vom Mai 2022
Geschäfts-Nr.:	AMT106874 (intern: 201178)
Leitverfahren:	Nutzungsplanverfahren
Geschäfts-Nr. der Leitbehörde:	2022.DIJ.3620
Kontaktperson:	Anita Fuchs

Grundlagen

- Gefahrenkarte Lützelflüh (anerkannt mit dem Schreiben vom 27. Juni 2022)

1. Beurteilung des Vorhabens

- 1.1 Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird der Zonenplan Gewässerräume (genehmigt 2020) punktuell korrigiert.
- 1.2 Die Gefahrenkarte (GK) wurde parallel zur Ortsplanungsrevision 2020+ in einem separaten Projekt überprüft und überarbeitet. Die resultierenden Gefahrenggebiete werden im neuen Zonenplan Naturgefahren grundeigentümerverbindlich festgelegt, der bisherige Zonenplan Gefahrenhinweise wird aufgehoben.

Die revidierte GK wurde mit dem Schreiben vom Oberingenieurkreis IV vom 27. Juni 2022 anerkannt. Entsprechend befasst sich dieser Fachbericht mit der Einbindung der neuen GK in der Ortsplanung.

1.3 Baureglement

Art. 42 Bauen in Gefahrengebieten: Der Baureglementartikel entspricht nicht den Vorgaben.

→ Art. 42, Abs. 1, 2 und 4 sind (sinngemäss) mit den Hinweisen des Musterbau-Reglements des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (als Fussnoten) zu ergänzen (**GV**).

Art. 42 Bauen in Gefahrengebieten (vorhanden)

- 1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG
- 2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.
- 3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.
- 4 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

Hinweise: (fehlt)

Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete»), geringer («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:

- Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze)
- Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen)
- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).

→ **Hinweis:** Wir empfehlen zudem die Aufzählung der sensiblen Bauten gemäss «Hilfsblatt für Zusatzformular Naturgefahren» zu ergänzen mit:

«Autoeinstellhallen, die öffentlich zugänglich sind (z.B. öffentliches Parkhaus, Einkaufszentrum) oder die mehr als 10 Parkplätze aufweisen (Hinweis: Autoeinstellhallen gelten nur bezüglich Wassergefahren als sensible Objekte).»

1.4 Zonenplan Gewässerräume

Bei der Parzelle Nr. 221 wurde der Gewässerraum am Trachselgräbli im Zonenplan Gewässerräume (2020) auf einer Länge von ca. 100 m nicht symmetrisch über dem Gewässer festgelegt. Dieser Verlauf soll nun korrigiert und symmetrisch zum tatsächlichen Verlauf des Gewässers unverändert mit 11 m festgelegt werden.

Aus Sicht Wasserbau begrüssen wir diese Anpassung.

1.5 Zonenpläne Naturgefahren (Lützelflüh Nord und Süd, Lauterbach / Oberried)

Die revidierte Gefahrenkarte wurde soweit beurteilbar korrekt in die Zonenpläne übertragen.

Die Gefahrengebiete mit nicht bestimmter Gefahrenstufe (braun schraffiert) überlagern sich zum Teil aufgrund der verschiedenen Prozesse (Wassergefahren, Rutschungen / Hangmuren, Sturzprozesse). Auf dem Zonenplan im Pdf-Format können die verschiedenen Prozesse anhand der Signatur nicht unterschieden werden.

→ Bei der Übertragung ins Geoportal Kanton Bern ist sicherzustellen, dass die verschiedenen Ebenen richtig übertragen werden (**GV**).

1.6 Erläuterungsbericht (EB)

In Wannenfluh befinden sich neu mehrere Gebäude im roten statt im blauen Gefahrengebiet (S. 25ff). Auch in Grünenmatt und Ramsei wird das rote Gefahrengebiet grösser. Es sind keine Baulandreserven betroffen. In Grünenmatt und Oberdorf liegen sowohl potentielle Einzonungsflächen als auch bestehende Baulandreserven neu im blauen Gefahrengebiet.

Gemäss Kap. 12.9 sind bei den Bauzonenreserven keine Auszonungen aufgrund der neu höheren Gefahrenstufe geplant. Die Begründungen (S. 74 – 76) erscheinen uns nachvollziehbar und wir nehmen diese zur Kenntnis.

Den Ausführungen zur Gefährdung (Wasser) und zu den Objektschutzmassnahmen auf den Parzellen Nr. 877, 1235 und 1328 in Kap. 12.9.1, Abschnitt «Gefahr Wasser» können wir folgen und unterstützen insbesondere die Aussage Objektschutzmassnahmen frühzeitig in der Planung zu berücksichtigen.

→ Kap. 12.9, Tabelle 17: Erste Zeile der Tabelle: Die betroffene Parzelle ist Nr. 699, nicht Nr. 609 (**Hinweis**).

2. Antrag (Genehmigungsvorbehalt)

Die unter Ziffer 1.3 und 1.5 aufgeführten Punkte, welche mit (**GV**) vermerkt sind, sind als Genehmigungsvorbehalte aufzunehmen.

3. Hinweise

3.1 Die mit einem Genehmigungsvorbehalt geforderten Anträge sind dem OIK nochmals zur Beurteilung vorzulegen.

3.2 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0) und Art. 7 Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (WBG, BSG 751.11).

i.v. Hochs

Demian Schneider
Bereichsleiter Wasserbau

Beilage/n
– Keine

Kopie an
– Intern: Fu/Sn



Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion
Amt für Landwirtschaft und Natur
Abteilung Naturförderung (ANF)

Schwand 17
3110 Münsingen
+41 31 636 14 50
info.anf@be.ch
www.be.ch/natur

Tim Solbrig
+41 31 636 62 63
tim.solbrig@be.ch

Abteilung Naturförderung (ANF), Schwand 17, 3110 Münsingen

Amt für Gemeinden und
Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanungen
Max Bühler
Nydegasse 11/13
3011 Bern

Reg-Nr.: 5.01.04
Geschäfts-Nr. der Leitbehörde: 2022.DIJ.3620

1. Juli 2022

Fachbericht: Fischerei und Naturschutz

Gemeinde:	Lützelflüh
Geschäft:	Revision der Ortsplanung
Verfahrensstand:	Vorprüfung
Vorprüfungsakten:	Erläuterungsbericht (28. April 2022) Inventarplan 1:8'000 (26. April 2022) Schutzplan 1:7'500 (26. April 2022) Zonenplan 1:5'000 (26. April 2022) Zonenplan Naturgefahren 1:5'000, drei Teile (26. April 2022) Baureglement, Streichungen, Ergänzungen (26. April 2022) Änderungen Zonenplan Gewässerräume (April 2022) Mitwirkungsbericht (April 2022)

Gesetzesgrundlagen:	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1.7.1966 (Art. 18, 20 und 21) Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16.1.1991 (Art. 20) Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) SR 814.20 Gewässerschutzverordnung (GSchV) SR 814.201 Bundesgesetz über die Fischerei vom 21.6.1991 (Art. 8) Fischereigesetz vom 21.6.1995 (Art. 8) Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (Art. 1 und 7) Gesetz über Jagd, Wild- und Vogelschutz vom 9.4.1967 (Art. 1 und 47) Naturschutzgesetz vom 15.9.1992 (Art. 2, 3, 16, 7, 15, 19, 20, 27, 29 und 30) Naturschutzverordnung vom 10.11.1993 (Art. 19, 20 und 25)
----------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Wir bedanken uns für die Zustellung der Unterlagen zur Revision der Ortsplanung der Gemeinde *Lützelflüh*. Der Gewässerraum wurde bereits in einer ersten Teilrevision festgelegt und mit dieser Gesamtrevision sind neben Inventar-, Schutz- und Zonenplan nur kleine Anpassungen zum Gewässerraum und die Änderungen des Baureglementes zu beurteilen.

Aus Sicht des Fischereiinspektorates und der Abteilung Naturförderung haben wir zur vorliegenden Planung folgende Bemerkungen:

Beurteilung Fischereiinspektorat

Keine Bemerkungen.

Beurteilung Abteilung Naturförderung

1. Erläuterungsbericht

Das Kapitel zu den Naturobjekten ist zu kurz geraten. Es fehlen die Aufnahmekriterien für die Erhebung der schutzwürdigen Natur- und Landschaftsobjekte. Wann und mit welchen Mitteln usw. wurde das Inventar erstellt? Wir vermissen auch eine Erläuterung über Aufnahme beziehungsweise Nichtaufnahme einzelner Schutzobjekte oder Schutzgebiete. Waldnaturinventarflächen sind auf dem Inventarplan zu finden, ihre Bedeutung wird aber im Bericht nicht erläutert. Die Bedeutung von Obstgärten für den Landschaftshaupttyp der Gemeinde gemäss KLEK wird erwähnt, eine Begründung warum auf die Ausscheidung von «Hosteten» oder anderen Baumgruppen auf dem Inventarplan verzichtet wurde, fehlt.

Für die Kriterien zur Ausscheidung schutzwürdiger Flächen, Objekten und Landschaften in der kommunalen Landschaftsplanung verweisen wir auf die Arbeitshilfe Kommunale Landschaftsplanung und die Erläuterung dazu (<https://www.raumplanung.dij.be.ch/de/start/arbeitshilfen.html>).

2. Inventarplan

2.1 Rechtliche Grundlagen

Als Grundlage für die Landschaftsplanung muss gestützt auf Art. 10d Abs. c BauG ein Lebensrauminventar mit allen schützenswerten Lebensräumen erarbeitet werden. Gemäss Art. 14 Abs. 3 und 4 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (Anhang 1) sind dies; Quellen, Quellfluren, Gewässer, Auenvegetation, Verlandungsgesellschaften, Hoch- und Flachmoore, Trockenrasen, magere Wiesen und Weiden, seltene Waldgesellschaften, Hecken, Feldgehölze, Zwergstrauchheiden und weitere Standorte, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen.

2.2 Allgemeines

Ob als Grundlage für die Landschaftsplanung ein flächendeckendes Lebensrauminventar mit allen schützenswerten Lebensräumen im Sinne von Art. 14 Abs. 3 und 4 NHV erstellt worden ist, geht aus den Akten nicht hervor. Für die Erhaltung der seltenen und gefährdeten Pflanzen- und Tierarten ist, neben der Erhaltung der Biotope von nationaler und regionaler Bedeutung, auch die Erhaltung der Biotope von lokaler Bedeutung von grosser Bedeutung. Wir setzen voraus, dass alle diese schützenswerten Lebensräume (Art. 14 Abs. 3 und 4 NHV) gemäss der Liste des AGR und mit Objektblättern dokumentiert werden. Als Plangrundlage für den Inventarplan empfehlen wir das Orthofoto.

Wir erachten eine Überprüfung und Ergänzung des Inventarplanes als notwendig, da uns mindestens folgende Objekte als fehlend aufgefallen sind:

- Obstgärten
- Lebensräume geschützter Tiere wie Amphibien und Reptilien, als Beispiel die Kiesgrube *Gumpersmüli* und Kleingewässer
- Quellen und allenfalls Quellfluren – gemäss Geoportal Karte «Gewässerqualität» sind auf dem Gemeindegebiet zahlreiche ungefasste Quellen vorhanden

Hecken und Feldgehölze haben auf dem Inventarplan eine gemeinsame Signatur mit Ufergehölzen. Die geschützte Ufervegetation umfasst auch krautige Ausprägungen also auch Seggen, Binsen, Hochstauden usw. und nicht nur Gehölze und ist durch Art. 18 Abs. 1^{bis} und 1^{ter}, Art. 21 und 22 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1.7.1966 und Art. 12, Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 der kantonalen Naturschutzverordnung vom 10.11.1993 geschützt. Der Schutz von Hecken und Feldgehölzen basiert auf Art. 18 Abs. 1^{bis} und 1^{ter} des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1.7.1966, Art. 18 Abs. 1 g des Bundesgesetzes über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel JSG vom 20.6.1986 sowie Art. 27 des Naturschutzgesetzes vom 15.9.1992. Der unterschiedliche rechtliche Schutz bedingen zwei unterschiedliche Signaturen und «Ufergehölz» muss in Ufervegetation unbenannt werden, natürlich auch mit gleichzeitiger Überprüfung des Vorkommens von krautiger Ufervegetation.

3. Schutzplan

3.1 Rechtliche Grundlagen

Schützenswerte Lebensräume gemäss Art. 14 Abs. 3 NHV (Anhang 1) wie Quellen, Quellfluren, Gewässer, Auenvegetation, Verlandungsgesellschaften, Hoch- und Flachmoore, Trockenrasen, magere Wiesen und Weiden, seltene Waldgesellschaften, Hecken, Feldgehölze, Zwergstrauchheiden und weitere Standorte, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen, sind gemäss Art 18 Abs. 1^{bis} NHG und Art. 20 NSchG besonders zu schützen.

Gestützt Art. 17 RPG sowie Art. 9a, 54 und 86 BauG sind schützenswerte Lebensräume als Schutzzonen auszuscheiden. Gestützt auf Art. 2, 3, 16, 19, 20, 29, 30 und 41 des Naturschutzgesetzes ist der Schutz und die Pflege der schützenswerten Gebiete und Objekte von lokaler Bedeutung eine Aufgabe der Gemeinde. Die Unterschutzstellung dieser Gebiete und Objekte richtet sich nach den Vorschriften der Baugesetzgebung.

3.2 Allgemeines

Aufgrund dieser gesetzlichen Vorgaben setzen wir voraus, dass die schützenswerten Gebiete und Objekte aus dem Lebensrauminventar in den Zonenplan Landschaft übernommen werden (vergleiche dazu die Liste des AGR). Bei unvollständiger Übernahme auf den Schutzplan muss in der Legende explizit auf den Inventarplan hingewiesen werden, der weitere schützenswerte Elemente enthält und deshalb bei einem Vorhaben auch konsultiert werden muss.

Nach unserer Beurteilung sind in den vorliegenden Akten, ungeachtet von allfälligen Mängeln beim Lebensrauminventar, die folgenden Ergänzungen nötig:

3.3 Obstbaumbestände, Obstgärten

Hochstämmige Obstbaumbestände sind ökologisch wertvolle Lebensräume, insbesondere für Vögel und gehören infolge des starken Rückganges zu den bedrohten Lebensräumen. Es sind schützenswerte Lebensräume gemäss Art. 20 des Naturschutzgesetzes, sowie Art. 9a und 86 BauG. Es sind daher Schutzzonen gemäss Art. 17 RPG, Schutzgebiete gemäss Art. 54 und 86 BauG sowie Art. 16 und 41 des Naturschutzgesetzes (NSchG).

Damit diese wertvollen Landschaftselemente langfristig erhalten werden können, sind im Rahmen des ökologischen Ausgleichs bzw. mit der Vernetzungsplanung entsprechende Massnahmen zu treffen. Wir beantragen daher, Obstbaumbestände und Obstgärten zu erfassen, wertvolle und landschaftlich bedeutende Bestände als Schutzobjekte auszuscheiden und entsprechende Schutzbestimmungen zu erlassen.

Da die Anzahl schützenswerter Einzelbäume von 242 auf 39 reduziert wurde (Erläuterungsbericht S. 25) scheint uns die Aufnahme von Baumbeständen besonders dringlich.

3.4 Gewässer und Quellen

Alle stehenden und fliessenden Gewässer sind bundesrechtlich geschützte Lebensräume. Dieser Schutz basiert auf dem Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG), dem Bundesgesetz über die Fischerei und dem Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG). Es sind daher Schutzzonen gemäss Art. 17 RPG, Schutzgebiete gemäss Art. 9a, 54 und 86 BauG sowie Art. 16 und 41 des Naturschutzgesetzes (NSchG).

Alle stehenden und fliessenden Gewässer (inkl. eingedolte Bachstrecken), auch diejenigen im Wald und im Sömmerungsgebiet, sowie alle Quellen sind mit den entsprechenden Uferbereichen als Schutzgebiete / Schutzobjekte in den Schutzplan aufzunehmen und deutlich sichtbar darzustellen. Als Grundlagen gelten die Landeskarte 1:25'000, der Übersichtsplan 1:5000 und die Grundbuchpläne.

Das Gewässer- und Bodenschutzlabor des Kantons Bern hat auf Gemeindegebiet von *Lützelflüh* mehrere natürliche Quellen inventarisiert. Kontakt und Informationen: www.bve.be.ch > Wasser > Gewässerqualität > Quellen. Das Quelleninventar ist auch im Geoportal auf der Karte «Gewässerqualität» einsehbar.

Es wurden offensichtlich bei der Erstellung des Schutzzonenplans nur die grösseren Gewässer aus dem Inventarplan aufgenommen. Der Schutzzonenplan muss alle Gewässer gemäss dem kantonalen Gewässernetz enthalten, eine allfällige Änderung oder Streichung muss im Erläuterungsbericht begründet sein.

3.5 Lebensräume geschützter Arten

Lebensräume geschützter Pflanzen und Tiere (Art. 20 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz NHV und Art. 19, 20 und 25 der Naturschutzverordnung NSchV) sind besonders schützenswerte Gebiete im Sinne von Art. 18 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) und Art. 20 des Naturschutzgesetzes (NSchG). Es sind daher Schutzzonen gemäss Art. 17 RPG, Schutzgebiete gemäss Art. 9a, 54 und 86 BauG sowie Art. 16 und 41 des Naturschutzgesetzes (NSchG).

Die auf dem Inventarplan ergänzten Lebensräume geschützter Arten sind auch auf den Schutzplan zu übernehmen.

4. Zonenplan

Schutzzonen und Schutzgebiete dürfen nicht durch Nutzungszonen überlagert werden, eine definitive Beurteilung des Zonenplanes ist erst nach Bereinigung des Inventar- und des Schutzplanes möglich.

5. Baureglement

Das Baureglement enthält die Artikel zum Gewässerraum und gebietsfremden Pflanzen und Tieren, Art.39 WBV bei nicht ausgedehntem Gewässerraum wird erwähnt– besten Dank!

Art.36 muss die Bezeichnung «Ufergehölz» in «Ufervegetation» geändert werden (siehe Bemerkung unter Punkt 2.2)

Art. 37 Abs. 3 und 4 erwähnen Quellen und Lebensräume von Tieren und Pflanzen, diese sind jedoch auf dem Schutzplan nicht zu finden.

6. Änderungen Zonenplan Gewässerraum

Keine Vorbehalte oder Bemerkungen.

7. Anträge Abteilung Naturförderung

- Der Inventarplan muss gemäss Liste des AGR überprüft und mit Quellen, Obstgärten und mit Lebensräumen geschützter Tiere und Pflanzen ergänzt werden. (Genehmigungsvorbehalt **GV**)
- Alle Quellen sind mit den entsprechenden Uferbereichen als Schutzobjekte in den Schutzzonenplan aufzunehmen. Entsprechende Schutzbestimmungen sind zu erlassen. (**GV**)
- Der Schutzzonenplan ist bezüglich Fließgewässer und schützenswerter Gebiete und Objekte zu vervollständigen. (**GV**)
- Im Baureglement muss in Art. 36 «Ufergehölz» in «Ufervegetation» umbenannt werden.

8. Zusammenfassung

Abschliessend können wir feststellen, dass die Planung für den Fachbereich Flora / Fauna / Lebensräume den Anforderungen noch nicht entspricht. Damit die Planung vollständig ist und genehmigt werden kann, sind noch einige Anpassungen erforderlich.

Wir haben dazu entsprechende Änderungsanträge formuliert und bitten Sie, diese Anpassungen im Rahmen der zweiten Vorprüfung vorzunehmen und uns zur Kontrolle zuzustellen.

Mit freundlichen Grüssen

Amt für Landwirtschaft und Natur
Abteilung Naturförderung

Tim Solbrig
Höherer Sachbearbeiter

- Kopien:**
- Amt für Gemeinden und Raumordnung, Abteilung Kantonsplanung (per Post und E-Mail)
 - Tiefbauamt, Oberingenieurkreis IV, Christoph Matti (E-Mail)
 - Jagdinspektorat des Kantons Bern, Jürg Schindler (E-Mail)
 - Fischereiinspektorat des Kantons Bern, Michael Häberli (E-Mail)

Bühler Max, DIJ-AGR-OR

Von: Schindler Jürg, WEU-LANAT-JI
Gesendet: Freitag, 1. Juli 2022 14:07
An: Bühler Max, DIJ-AGR-OR
Cc: Schwarzenbach Thomas, WEU-LANAT-JI-EXT; Solbrig Tim, WEU-LANAT-ANF
Betreff: 2022_DIJ_3620_VP_Revision_Ortsplanung_Lützelflüh

Sehr geehrter Herr Bühler

Besten Dank für die Zustellung der VP-Unterlagen. Wir haben sie geprüft und festgestellt, dass wir aus Sicht Wildtierschutz keine Einwände gegen die Genehmigung der Vorprüfung haben.

Mit freundlichen Grüssen

Jürg Schindler, Dr. rer. nat., Fachbereichsleiter Lebensräume und Arten
Telefon +41 (0)31 636 14 35 (direkt), juerg.schindler@be.ch

Volkswirtschaftsdirektion / Amt für Landwirtschaft und Natur / Jagdinspektorat
Schwand 17, 3110 Münsingen
Telefon +41 (0)31 636 14 30, www.be.ch/jagd



Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion
Amt für Landwirtschaft und Natur
Fachstelle Boden

Rütti 5
3052 Zollikofen
+41 31 636 49 00
bodenschutz@be.ch
www.be.ch/LANAT

Nadine Harder
+41 31 636 70 42
nadine.harder@be.ch

Dino Andriani (Überprüfung FFF-Qualitäten)
+41 31 636 88 96
dino.andriani@be.ch

Geschäfts-Nr. Leitbehörde: 2022.DIJ.3620
Geschäfts-Nr. LANAT: 263778

Fachstelle Boden, Rütti 5, 3052 Zollikofen

Amt für Gemeinden
und Raumordnung
Abteilung O+R
Nydegasse 11/13
3011 Bern

5. Juli 2022

Fachbericht Kulturland / Fruchtfolgeflächen

Gemeinde: Lützelflüh-Goldbach
Vorhaben: Revision Ortsplanung
Verfahrensstand: Vorprüfung

Beurteilungsgrundlagen:

- Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG, SR 700)
- Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV, SR 700.1)
- Sachplan Fruchtfolgeflächen, Bundesratsbeschluss vom 8. April 1992
- Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0)
- Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV, BSG 721.1)
- Arbeitshilfe zu Art. 8a und Art. 8b Baugesetz: Umgang mit Kulturland in der Raumplanung
- Kantonaler Richtplan 2030, Massnahme A_06

1. Sachverhalt

Das Vorhaben beansprucht gemäss Unterlagen eine Fläche von rund 220'000 m² dauerhaft, welche sich im Inventar Fruchtfolgeflächen des Kantons Bern befinden. Der Umgang mit Kulturland bzw. mit Fruchtfolgeflächen ist im Kanton Bern seit dem 1. April 2017 im Baugesetz (BSG 721.0) resp. der Bauverordnung (BSG 721.1) geregelt.

2. Beurteilung des Vorhabens

Vorbemerkungen

Die Einzonung der Parzellen Nr. 700 für die Erweiterung der Arbeitszone an der «Emmentalstrasse» und der Parzellen Nr. 1131, 1157 und 1158 für die Erweiterung der Arbeitszone «Kentauer» führen zu einer irreversiblen Beanspruchung der betroffenen Fruchtfolgeflächen. Weiter werden für die Einzonung von Weilerzonen jeweils rund 300m² FFF beansprucht, dies beim Weiler Hinterdorf Parzelle Nr. 327, Weiler Schaufelbühl Parzelle Nr. 522 und 541, sowie Weiler Waldhaus Ost Parzelle Nr. 581. Die Bestimmungen im Baugesetz resp. der Bauverordnung sind folglich anwendbar. Aufgrund der Unterlagen handelt es sich bei der beanspruchten Fruchtfolgefläche nicht um eine geringfügige Fläche (vgl. Art. 11 Abs. 2 BauV).

Standortnachweis/Einzonung/optimale Nutzung

Der Standortnachweis sowie die grundsätzlichen Voraussetzungen der Einzonung und der optimalen Nutzung werden in diesem Fachbericht nicht geprüft. Diese Prüfung müssen wir dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) überlassen.

Kompensationspflicht

Im vorliegenden Fall sind die beanspruchten Fruchtfolgeflächen zu kompensieren, da keine Gründe erkennbar sind, dass auf eine Kompensation verzichtet werden kann (Vgl. Art. 8b Abs. 4 BauG).

Beurteilung potenzielle FFF-Kompensationsflächen

Der Bericht des Beratungsbüro Matthias Stettler (15.12.2022) weist Bereiche der Parzellennr. 157 und 642 als potenzielle neue Fruchtfolgeflächen aus. Die Fachstelle Boden bestätigt die im Bericht ausgewiesenen Fruchtfolgeflächenqualitäten der Parzellennr. 157 und 642. Somit könnten auf der Parzelle 157 rund 1.39 ha und auf der Parzelle 642 rund 1.53 ha potenziell neue Fruchtfolgeflächen ausgeschieden werden.

Beurteilung Fruchtfolgeflächenqualität nördlicher Teil der Parzelle Nr. 1120

Gemäss dem Bericht der Werner und Partner AG (27.01.2022) möchte der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 1120 im nördlichen Teil dieser Parzelle ein Einfamilienhaus erstellen (ca. 500 m²). Der Perimeter des geplanten Einfamilienhauses liegt komplett im Fruchtfolgeflächeninventar. Gemäss den berechneten Hangneigungen der Werner und Partner AG ist das Gefälle im Perimeter des geplanten Einfamilienhauses mehrheitlich unter 25 %. 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 ¼ der zusammenhängenden FFF ausmachen. Dies ist hier der Fall. Auch die weiteren Fruchtfolgeflächenkriterien wie Klimazone, pflanzennutzbare Gründigkeit und zusammenhängende Fläche erfüllen die FFF-Anforderungen. Somit ist die Fachstelle Boden der Ansicht, dass der nördliche Bereich der Parzelle Nr. 1120 die FFF-Kriterien erfüllt und somit dieser nicht ohne Kompensationsleistung aus dem FFF-Inventar gestrichen werden darf.

Kompensation

Im vorliegenden Fall soll die beanspruchte Fläche durch die Neuaufnahme einer Teilfläche der Grundstücke Lützelflüh Gbbl. Nr. 157 und 642 ins Inventar Fruchtfolgeflächen des Kantons Bern kompensiert werden.

Der Fläche von rund 300'000m² kann als Kompensationsfläche zugestimmt werden.

3. Antrag

Der vorgesehenen Kompensationsfläche kann zugestimmt werden. Es wird eine positive Beurteilung zur Beanspruchung der Fruchtfolgeflächen durch das AGR vorausgesetzt.

4. Gebühren

Es werden keine Gebühren erhoben.

Freundliche Grüsse

Fachstelle Boden



Nadine Harder
Sachbearbeiterin



Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion
Amt für Wald und Naturgefahren
Abteilung Walderhaltung Region Voralpen

Schwand 2
3110 Münsingen
+41 31 636 04 50
wald.voralpen@be.ch
www.be.ch/wald

Nick von Büren
+41 31 636 83 40
nick.vonbueren@be.ch

Abteilung Walderhaltung Region Voralpen, Schwand 2, 3110 Münsingen

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Nydegasse 11-13
3011 Bern

14. Juli 2022

Geschäfts Nr. Leitbehörde: 2022.DIJ.3620
Reg-Nr. AWN: 2-8-2022-807
GEVER-Nr. AWN: 2022.WEU.3793

Gemeinde Lützelflüh: Revision Ortsplanung, Vorprüfung

Guten Tag Herr Bühler

Wir danken für die Zustellung der Unterlagen und die Möglichkeit zur Stellungnahme. Nachfolgend möchten wir auf einige Punkte hinweisen.

Prüfungsgrundlagen:

- Protokoll-Auszug Gemeinderat Lützelflüh, Sitzung vom 25. April 2022
- Raumentwicklungskonzept vom 22.07.2020
- Mitwirkungsbericht vom 11.04.2022
- Aktennotiz zu Informationsanlass vom 19.01.2022
- Erläuterungsbericht vom 28.04.2022
- Baureglement vom 26.04.2022
- Zonenplan 1:5'000 vom 26.04.2021
- Schutzplan 1:7'500 vom 26.04.2022
- Änderung Zonenplan Gewässerraum vom April 2022
- Änderung Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften UeO «Unterdorf» 1:500 vom 26.04.2022
- Zonenplan Naturgefahren Teil Nord 1:5'000 vom 26.04.2022
- Zonenplan Naturgefahren Teil Süd 1:5'000 vom 26.04.2022
- Zonenplan Naturgefahren Lauterbach/ Oberried 1:5'000 vom 26.04.2022
- Richtplan Fusswegnetz 1:5'000 vom 26.04.2022
- Inventarplan 1:8'000 vom 26.04.2022
- Dossier Aufhebung Richtpläne, April 2022
- Nachweis Kompensation von Fruchtfolgeflächen, ohne Datum
- Nachweis keine Fruchtfolgeflächenqualität, ohne Datum

Formelle und materielle Prüfung:

Die Vorprüfung einer Ortsplanung oder Überbauungsordnung beschränkt sich auf eine formelle Prüfung aller eingereichten Unterlagen im Hinblick auf die rechtsverbindlichen Waldfeststellungen (Genehmigungsvermerke und Legenden; Publikations- und Auflagepflicht), weiter auf die materielle Prüfung der planerischen Grundlagen und Festlegungen in Waldesnähe und in Überlagerung zum Waldareal. Bei der materiellen Prüfung werden durch die zuständige Waldabteilung die rechtsverbindlichen Waldgrenzen überall dort vor Ort festgelegt bzw. überprüft, wo Wald unmittelbar an eine Bauzone grenzt. Regelungen zu Hecken, Feld- und Ufergehölzen, Parkanlagen, Alleen, Einzelbäumen und ökologischen Flächen sind nicht Gegenstand unserer Vorprüfung.

Ergebnisse der Beurteilung:

1. Zonenplan

- a. Bei den Parzellen 1821, 1820 (Lützelflüh) angrenzend an die Parzelle 976 (Rüderswil) fehlt eine verbindliche Waldgrenze. Diese soll in Absprache mit der Waldabteilung Voralpen eingezeichnet werden.
- b. Im Zonenplan kommen nur bereits bestehende verfügte verbindliche Waldgrenzen vor. Durch die Anpassung von Punkt a. kommt eine neue verbindliche Waldgrenze hinzu. Wir empfehlen, diese im Rahmen der öffentlichen Auflage klar zu unterscheiden und in der Legende mit separaten Signaturen aufzuführen, da gegen die bereits verfügte keine Einsprache mehr erhoben werden kann:
 - i. *Neue, noch nicht verfügte verbindliche Waldgrenzen:* Aufzuführen unter dem **verbindlichen Legendenteil** mit der vollständigen Bezeichnung "**neue verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG**".
 - ii. *Bereits bestehende, verfügte verbindliche Waldgrenzen:* Aufzuführen unter "**Hinweise**" mit der Bezeichnung "**bestehende, verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG**" und nicht unter Festlegungen.
- c. Im Zonenplan sind die Waldgrenzen sehr schlecht oder gar nicht erkennbar. Sie werden oft teils oder gar komplett von anderen Signaturen überdeckt (Bsp. UeO Schützenweg Brandis oder Parz. Nr. 2630 usw.). Alle verbindlichen Waldgrenzen sind so auf dem Zonenplan darzustellen, dass sie auch gut sichtbar sind.
- d. Auf Parz. Nr. 528 fehlt die Waldsignatur und die bestehende verbindliche Waldgrenze zu den Parzellen 1564 und 1568. Diese sind zu ergänzen.
- e. Bei Parz. Nr. 1464 scheint die bestehende verbindliche Waldgrenze auch zu fehlen (oder wird überdeckt) und ist zu ergänzen.
- f. Beim östlichen Spitz der Parz. Nr. 801 wurde die Bauzone gegen den Bach vergrössert. Deshalb ist dort eine neue verbindliche Waldgrenze auf der Parzellengrenze zu ergänzen.
- g. Der Genehmigungsvermerk für die verbindlichen Waldgrenzen ist wie folgt zu verfassen (seit Anfang 2020 neuer Amtsname): "**Verbindliche Waldgrenze genehmigt durch das kantonale Amt für Wald und Naturfahren (AWN)**".

> **Genehmigungsvorbehalt:** Korrektur des Zonenplans nach obigen Bemerkungen.

2. Schutzzonenplan

- a. Bei den Parzellen 101, 1821 (Lützelflüh) angrenzend an die Parzelle 976 (Rüderswil) befindet sich gemäss Signatur ein Hecken, Feld- oder Ufergehölz teilweise im Wald. Die Signatur der Hecke auf Waldareal ist zu löschen und die Waldgrenze mit der Waldabteilung Voralpen neu aufzunehmen.

> **Genehmigungsvorbehalt:** Korrektur des Schutzzonenplans nach obigen Bemerkungen.

3. Dossier Aufhebung Richtpläne

Im Dossier wird erwähnt, dass der Richtplan Langsamverkehr und Erschliessung die bisherigen Verkehrsrichtpläne ersetzt. Dieser Richtplan liegt uns nicht vor und soll im Rahmen der 2. Vorprüfung der Waldabteilung Voralpen zur Einsicht zur Verfügung gestellt werden.

4. Baureglement

Keine Bemerkungen.

5. Übrige Unterlagen

Keine Bemerkungen.

6. Hinweise zum weiteren Vorgehen

- a. Die verbindliche Waldgrenze bei den Parzellennr. 1821 und 1820 ist zusammen mit dem zuständigen Geometer und der Abteilung Walderhaltung Region Voralpen zulasten der Gemeinde aufzunehmen.
- b. Wir empfehlen nach der Überarbeitung der Unterlagen eine zweite Vorprüfung.
- c. Jede Waldfeststellung ist zusammen mit der Nutzungsplanung öffentlich aufzulegen. Dabei ist in der Publikation zur Auflage ausdrücklich zu erwähnen, dass eine verbindliche Waldgrenze gemäss Waldgesetz aufgelegt wird und damit auch Einsprachen gegen diese Waldfeststellung möglich sind. Einsprachen sind nur gegen neue verbindliche Waldgrenzen möglich.
- d. Anlässlich der Genehmigung der Nutzungsplanung sind je ein Exemplare der vom Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) zu genehmigenden Pläne und Dokumente für das AWN, Abteilung Walderhaltung Standort Bern, und für die zuständige Abteilung Walderhaltung Region Voralpen vorzusehen. Diese werden nach der Genehmigung der Nutzungsplanung durch das AGR der Abteilung Walderhaltung zugestellt.

Wir danken für die Kenntnissnahme und Berücksichtigung unserer Bemerkungen. Bei Unklarheiten oder Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Die Unterlagen bleiben vorerst bei uns

Freundliche Grüsse

Abteilung Walderhaltung Region Voralpen


Nick von Büren
Mitarbeiter Waldrecht

Kopie per Mail

– AWN, AWE, Bereich Waldrecht und Planung



Bildungs- und Kulturdirektion
Amt für Kultur
Denkmalpflege

Schwarztorstrasse 31
Postfach
3001 Bern
+41 31 633 40 30
denkmalpflege@be.ch
www.be.ch/denkmalpflege

Adrian Stäheli
+41 31 633 52 31
adrian.staeheli@be.ch

Denkmalpflege, Schwarztorstrasse 31, Postfach, 3001 Bern

Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR
Abteilung Orts- und Regionalplanung
Nydeggasse 11/13
3011 Bern

30.12.2022

Fachbericht Denkmalpflege

Geschäfts Nr. der Bewilligungsbehörde: 2022.DIJ.3620

Lützelflüh: Ortsplanungsrevision Vorprüfung

1. Allgemeines

Beurteilungsgrundlagen:

- Unterlagen zur Ortsplanung vom Februar 2022

Gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) wurden Lützelflüh, Ranflüh, Schufelbüel, Waldhaus und Flüelen als Dörfer/Weiler von nationaler Bedeutung bewertet. Somit gehören diese Orte zu den herausragenden Ortsbildern im nationalen Vergleich. Grünenmatt wurde als Ortsbild von regionaler Bedeutung bewertet.

Die kantonalen Bauinventare werden zurzeit im ganzen Kanton überarbeitet. Die Überprüfung der Einzelobjekte sind momentan zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt und werden im nächsten Jahr rechtskräftig verfügt. Die Baugruppenüberprüfung ist hingegen bereits abgeschlossen und ist vorliegend.

2. Beurteilung

Bauinventar

Das Bauinventar soll gemäss Art. 32 behördenverbindlich festgesetzt werden. Die von der Denkmalpflege bereits überarbeiteten Baugruppen wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt und als Ortsbildschutzgebiete festgesetzt.

Ortsbildschutzgebiete

Die Baugruppen des Bauinventars bilden die Grundlage für die Ausscheidung von Ortsbildschutzperimeter. In der vorliegenden Ortsplanung sind alle Baugruppen in die Ortsbildschutzperimeter integriert.

Folgende kleine Anpassungen sind vorzunehmen:

Grünenmatt: Der Ortsbildschutzperimeter ist östlich des Bahnhofes zur Mühle hin entsprechend der Baugruppe anzupassen. Die Parzellen 2677-2680 liegen in der Baugruppe, weshalb gemäss übergeordnetem Recht erhöhte ortsbauliche Anforderungen gelten (Einbezug KDP). Es ist deshalb folgerichtig, das kommunale Instrument kongruent und unmissverständlich darzustellen. Auch am

westlichen Rand der Baugruppe soll die gesamte Parzelle 799 in den Ortsbildschutzperimeter integriert werden. Dies gilt auch für die südlich angrenzenden Parzellen 2528 und 2377. Auch hier gelten aufgrund der Baugruppenausscheidung erhöhte ortsbauliche Anforderungen (Einbezug KDP).

Lützelflüh: Die Parzelle 2630 am westlichen Ende der UeO Kirchplatz ist ebenfalls in den Ortsbildschutzperimeter zu integrieren, diese ist Bestandteil der Baugruppe.

GV, Art. 10a ff BauG

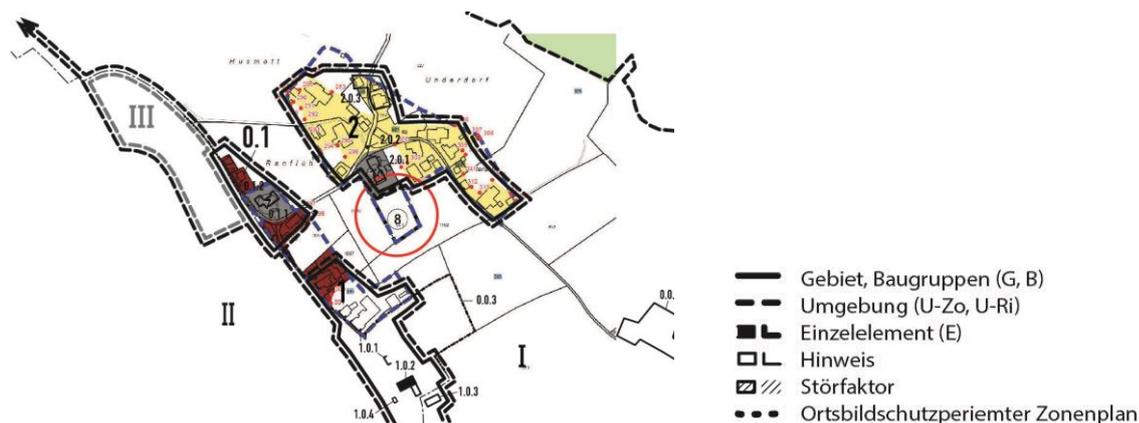
ISOS

Im Anhang des Erläuterungsberichtes Kapitel 12.5.3 werden die ISOS-Ortsbilder erwähnt. Eine effektive Anwendung des ISOS als Instrument direkt in den Zonenplan ist jedoch nicht erfolgt. Gemäss Bundesgerichtsentscheiden ist das ISOS in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Wenn der Zonenplan das ISOS nicht berücksichtigt, kommt dem ISOS im Baubewilligungsverfahren eine unmittelbare Bedeutung zu, sofern die Schutzziele des ISOS in der kommunalen Nutzungsplanung missachtet werden. Wir empfehlen dringend, die kommunale Bauordnung bezüglich den Vorgaben des ISOS anzupassen und als Instrument zu verwenden.

Gemäss BewD Art. 22, Abs. 3 ist die Denkmalpflege bei Vorhaben im ISOS-Perimeter beizuziehen.

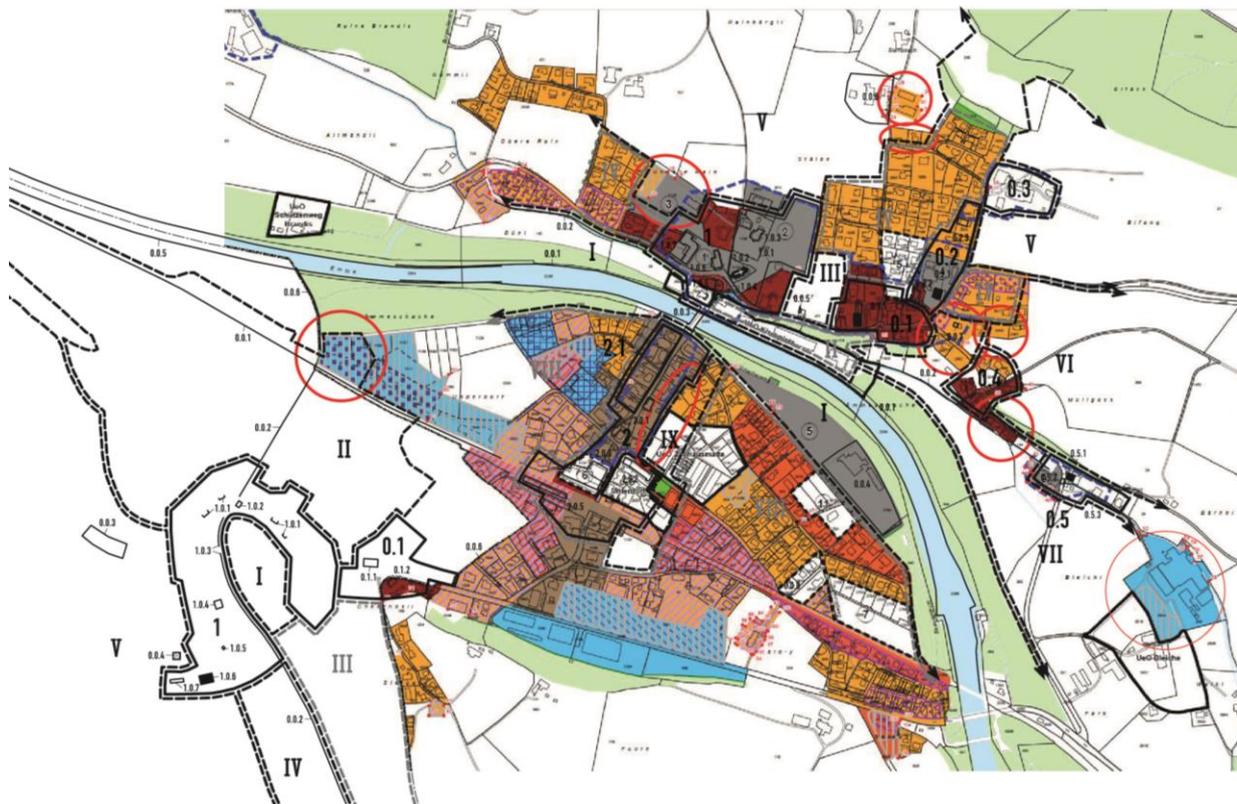
Vorliegend thematisiert die OPR dieses Thema nicht, weshalb eine Überprüfung unsererseits betreffend Konflikte mit dem ISOS nicht abschliessend beurteilt werden kann. Eine Überlagerung des gültigen Zonenplans mit der ISOS-Karte zeigen auf den ersten Blick mehrere erhebliche Konflikte mit der Bauzone auf (siehe Grafiken unten). Für ein Ortsbild von nationaler Bedeutung sind gerade die Freiflächen mit dem höchsten Erhaltungsziel a von sehr wichtiger Bedeutung (römische Zahlen), weshalb sie gemäss ISOS auch als Flächen «Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche» definiert werden und als «kein Baugebiet» deklariert sind.

In Ranflüh befindet sich die ZPP 8 vollumfänglich in der Umgebungszone, welche mit dem höchsten Erhaltungsziel a definiert ist. Da die wichtige Freifläche als Ortsbildvordergrund betroffen ist, gehen wir davon aus, dass diese Fläche nicht bebaut werden kann.



ISOS-Plan Ranflüh überlagert mit dem Zonenplan. Die ZPP8 befindet sich in der ISOS-Umgebung I (rot)

Im Gebiet von Lützelflüh gibt es nach der Betrachtung der Planüberlagerung ISOS und Zonenplan mehrere unüberbaute Gebiete, welche sich in der ISOS-Umgebung mit Erhaltungsziel a befinden. Zum Beispiel befindet sich die UeO Bleiche wie auch die nördlich angrenzende viergeschossige Arbeitsszone auf der Parzelle 2634 in der ISOS-Umgebungsrichtung VII mit dem höchsten Erhaltungsziel. Ebenso betrifft die westliche Arbeitsszone des Kentaurareals (Aufzonung auf 30 Meter) die ISOS-Umgebungsrichtung II von Goldbach, ebenfalls mit dem höchsten Erhaltungsziel a. Sofern eine Aufzonung eine schwerwiegende Beeinträchtigung des Ortsbildes zur Folge haben kann, ist ein Bundesgutachten erforderlich. Eine Auseinandersetzung mit den ISOS-Schutzziele ist in der OPR notwendig.



Lützelflüh: ISOS-Plan überlagert mit dem Zonenplan. Mehrere Bauzonen befinden sich in der ISOS-Umgebung (rot)

Wir gehen nicht einzeln auf die rot markierten Gebiete ein. Alle Konflikte zwischen Zonenplan und ISOS sind in der Ortsplanung aufzuarbeiten und entsprechende raumplanerische Massnahmen zu erarbeiten. Allgemein ist das ISOS in die Grundordnung zu verankern (z.B. im Ortsbildschutzperimeter, als Landschaftsschutzgebiete, in ZPP's, als entsprechende Zone, etc.)

GV (VISOS)

ISOS-Umgebungszone IX und Auflösung Richtplan Kernzone Unterdorf

Der Richtplan Unterdorf soll aufgelöst werden. Inhaltlich kann die KDP nicht darauf eingehen, da er nicht vorliegt und die Inhalte nicht bekannt sind. Aus dem Erläuterungsbericht ist zu entnehmen, dass dieser sich unter anderem für die Qualitäten in den Zwischenräumen einsetzt, welchen heute im Zuge der Siedlungsentwicklung nach Innen allerhöchste Prioritäten zukommt und ein brandaktuelles Thema darstellt. Identitätsstiftende Siedlungsstrukturen, welche massgebend den Charakter des Dorfes prägen (z.B. Bebauungsstruktur entlang der Dorfstrasse), sind wertvoll und sollen erhalten bleiben. Dabei sind dazugehörige Freiflächen und Umgebungen ausserordentlich wichtige Elemente, welche auch im Zuge einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach Innen Bestand haben müssen.

Auch das ISOS definiert im östlichen Rückraum der Bebauung an der Dorfstrasse eine Umgebungszone IX mit dem höchsten Erhaltungsziel (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche, kein Baugebiet). Wie bereits oben erwähnt, sind die Vorgaben des ISOS in der Ortsplanungsrevision umzusetzen.

Die baurechtliche Situation im Rückraum ist durch verschiedene Instrumente nur schwer nachvollziehbar. Wenn ich die rechtskräftige UeO Zollhausmatte richtig im Kopf habe, definiert diese an seinem westlichen Rand hin zur Bebauung der Dorfstrasse eine Grünfläche, wohl auf der Freifläche hinter den Gebäuden Dorfstrasse 23 und 27, wie auch auf der Parzelle 166 (UeO-Inhalte sind nicht in den Unterlagen verfügbar). Diese ausgeschiedene Grünfläche nimmt die Ziele der ISOS-Umgebung IX auf. Vor Ort wird ersichtlich, dass die Bedeutung der bestehenden Freifläche heute noch viel höher zu bewerten ist und nun eine äusserst wichtige Funktion einnimmt, um einerseits die historischen Strukturen zu stärken (bäuerlich/gewerblich geprägte Siedlung) und andererseits die eher unspezifische

Bebauung Zollhausmatte abzugrenzen. Die Charakteristik und Ausdehnung der Freifläche betrifft auch die nördlich angrenzenden Parzellen 1663 und der westliche Teil der Parzelle 1761 (beide ausserhalb der UeO). Ein Zusammenwachsen der Bebauung ist aus heutiger Sicht kaum mehr ortsbildverträglich. Auf diese Thematik hat die KDP bereits in den Jahren 2013-2015 im Zusammenhang mit der UeO Zollhausmatte hingewiesen. Auch der scheinbar in die Jahre gekommene Richtplan erkennt diese Thematik schon in vergangener Zeit. Durch die erfolgte Bebauung kommt diesem Grünraum noch viel mehr Bedeutung zu! In diesen Zwischenbereichen wird sichtbar, dass die übergeordnete Gesamtsichtweise in Form eines Siedlungskonzeptes Unterdorf fehlt. Themen wie Siedlungsqualität, Zwischenräume, Ortsidentität, etc. können leider immer noch nicht mit dem Zonenplan oder Baureglement geregelt werden. Es ist auch nicht zielführend, diese vorherrschende Problematik in ein qualitätssicherndes Verfahren zu verschieben (BauR Art. 4, Abs 5). Ein Verfahren braucht zwingend nachvollziehbare Voraussetzungen, die heute so an diesem Standort nicht gegeben sind. Aus heutiger Sicht gibt es hier kaum ein Bebauungspotential, weshalb es auch kein qualitätssicherndes Verfahren braucht.

Wie bereits oben erwähnt, sind im vorliegenden Fall die ISOS-Schutzziele konzeptionell aufzuarbeiten und mit geeigneten Instrumenten festzusetzen.

GV (VISOS)

Einzonungen

Parzelle 371

Die Einzonung der Parzelle 371 in Ranflüh (S. 35 EB) betrifft das historische Dorf und die ISOS-Umgebungsrichtung I, welche in diesem Bereich einen Zwischenraum definiert und die Bebauung an der südlichen Kreuzung mit dem Rest des Dorfes abtrennt. Es ist auch hier auffällig, dass sich die OPR hinsichtlich öV-Erschliessung, FFF, etc. auseinandersetzt, jedoch die Fragen zum Ortsbild vollständig ausser Acht lässt – dies in der geschichtlich herausragenden Gemeinde Lützelflüh.

Es ist nicht ausgeschlossen, diese Fläche zu überbauen. Es braucht jedoch eine Auseinandersetzung mit dem Ort. Und vor allem braucht es planerische Instrumente für erhöhte gestalterische Vorgaben, welche eine allfällige ortsgerechte Überbauung dieses Ortes ermöglichen. Unsere tägliche Erfahrung zeigt, dass ein Regelvorgehen in einem Ortsbildschutzperimeter nicht ausreicht!

Es ist erstens aufzuzeigen, ob die Bebauung dieser Freifläche gemäss ISOS überhaupt möglich ist. Sofern wir zum Schluss kommen, dass diese Einzonung eine schwere Beeinträchtigung des Ortsbildes zur Folge haben könnte, ist für eine Einzonung ein ENHK-Gutachten eine zwingende Voraussetzung. Sofern eine Einzonung, und somit das Auffüllen dieses Zwischenraumes, ohne Beeinträchtigung möglich erscheint, sind entsprechende planerische Vorgaben auszuarbeiten, welche eine ortsverträgliche Bebauung sicherstellen.

(GV, VISOS)

Parzelle 874 (im EB Seite 37 fälschlicherweise 974 benannt)

Die betroffenen Gebäude sind ursprünglich landwirtschaftliche Gebäude. Die Gebäude befinden sich in der wichtigen Umgebungsrichtung V gemäss ISOS mit dem höchsten Erhaltungsziel a (wichtiger Ortsbildhintergrund). Eine Einzonung in die Wohnzone kann eine schwerwiegende Beeinträchtigung des Ortsbildes zur Folge haben, weshalb dafür zwingend ein Gutachten der Bundeskommission ENHK einzuholen ist.

(GV VISOS)

Einzonung überbauter Teil der Parzelle Nr. 290 (Seite 38 EB)

Mit der Einzonung soll auch der abseits stehende Speicher Brunnen 1287B eingezont werden. Da es sich um ein schützenswertes Baudenkmal handelt und dieses mit der Gattung «Speicher» nicht als Wohnnutzung eignet, ist die inselartige Einzonung fraglich. Damit nicht falsche Anreize geschaffen werden, soll dieser Speicher in der Landwirtschaftszone verbleiben. Grundsätzlich sollen in bäuerlich geprägten Weilern nur die bewohnten Gebäude gebäudenah eingezont werden.

Einzonung Parzelle 444 Trachselwald

Hier besteht die gleiche Voraussetzung wie bei der Einzonung der Parzelle 290. Der schützenswerte Speicher Dorf 31a soll nicht eingezont werden, da er als Speicher nicht bewohnbar ist.

Weilerzone

Alle neu ausgeschiedenen Weilerzonen betreffen ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Wir sind grundsätzlich mit den Weilerzonen Schaufelbühl, Flüelen, Waldhaus und Hinterdorf Ranflüh einverstanden. Einzig in Schaufelbühl erstreckt sich die ausgeschiedene Weilerzone im Osten des Weilers über die ISOS-Baugruppe hinweg und deckt auch das EFH ab, welches in der Umgebungsrichtung mit Erhaltungsziel a steht (Parz. 1891). Aus dem Erläuterungsbericht geht nicht hervor, dass hier eine Auseinandersetzung mit dem ISOS stattgefunden hat. Damit die wichtige ISOS-Umgebung berücksichtigt wird, ist die Ausdehnung der Weilerzone der ISOS-Baugruppe anzupassen.

Umzonungen im Bereich der ZöN 3 Schulanlage und Parkierung in Lützelflüh

Wie oben erwähnt betrifft die ZöN die ISOS-Umgebungsrichtung mit dem höchsten Erhaltungsziel a. Leider wurde auch hier das ISOS in der vorliegenden OPR nicht berücksichtigt, weshalb wir dieser Umzonung nicht zustimmen können. Wir gehen davon aus, dass eine Schulerweiterung auf diesem Areal durchaus mit dem ISOS in der Wahrnehmung als Freifläche zu vereinbaren wäre. Wenn nun einen Teil der Fläche zur Wohnbebauung geschlagen wird, hätte das grosse Auswirkungen auf eine spätere Bebauung der ZöN als Schulerweiterung. Es ist aufzuzeigen, in welchem Bereich und in welchem Umfang eine Freifläche gemäss ISOS – resp. eine Bebauung als Schulanlage – auszuscheiden ist. Erst mit einem ortsbaulichen Baukonzept könnte allenfalls einer Umzonung zugestimmt werden.

(GV, VISOS)

Baureglement

Art. 4, Abs. 5

Wie bereits oben erwähnt, ist über die erwähnten Parzellen die ISOS Umgebungszone als Freifläche zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung des ISOS kann nicht in ein nachgelagertes Verfahren verschoben werden. Zudem ist fraglich, warum nur über die erwähnten Parzellen Nrn. 164, 1663 und 1761 ein qualitätssicherndes Verfahren gefordert wird. Jede bauliche Entwicklung in der Baugruppe (resp. Ortsbildschutzperimeter) sind in ähnlicher Masse ortsbildrelevant, also müssten auch bei Bauvorhaben in Nachbarsparzellen ein gleiches Verfahren gefordert werden.

Art. 17, ZPP5

Die Parzelle 2554 befindet sich in der Bauinventar-Baugruppe und betrifft die ISOS-Baugruppe 0.1 (Oberdorf) mit Erhaltungsziel A. Für die Entwicklung dieses südlichen Teils der ZPP ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen, dies ist in den ZPP-Vorschriften zu verankern.

Art. 18, ZPP 6

Es handelt sich um eine Schlüsselparzelle für die Visitenkarte von Lützelflüh. Sie liegt einerseits am Bahnhof und andererseits macht diese den Auftakt zum Dorf. Sie liegt zwar nicht in der Bauinventar-Baugruppe, befindet sich jedoch im ISOS-Gebiet 2 (Unterdorf). Wir empfehlen über dieses für das Ortsbild sehr wichtige Gebiet ein qualitätssicherndes Verfahren in der ZPP einzufordern.

Art. 28. Abs. 2, Dachaufbauten

Die Dachlandschaft ist ein wichtiger Bestandteil der wertvollen Ortsbilder. Grosse Dachaufbauten führen zu einer Auflösung der einzelnen Dachflächen und damit zu einer unruhigen Dachlandschaft. Besonders auf eingestufteten Objekten sowie in Baugruppen wird dadurch die ruhige Dachlandschaft gestört und das äussere Ortsbild beeinträchtigt (damit würden die Ziele des Art. 33 Ortsbildschutzgebiet vom BauR missachtet). Weiter verstärken neu erstellte Dachaufbauten die Wirkung der Dachfläche im Gesamtbild

eines Gebäudes. Dachflächen mit einem proportional so hohen Anteil an Dachaufbauten waren historisch nicht üblich.

Entsprechend sollen sich neue Dachaufbauten dem architektonischen Gesamtbild unterordnen. Dabei bezieht sich der Ortsbildschutz nicht nur auf die K-Objekte, wie dies im Art. 28 zu deuten ist. Vielmehr sind gemäss Art. 10a BauG auch Baugruppen Baudenkmäler. Die nachfolgenden Vorgaben entsprechen unseren grundsätzlichen Forderungen im Baubewilligungsverfahren, welche sich aus der langjährigen Erfahrung konsolidiert haben und im Sinne einer unité de doctrine seitens unsere Fachstelle im ganzen Kanton einheitlich praktiziert werden. Das Baureglement ist deshalb gemäss dem kantonalen Musterbaureglement wie folgt zu präzisieren:

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, BauG Art. 10a ff)

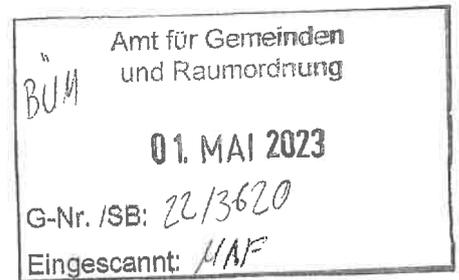
Freundliche Grüsse

Denkmalpflege



Adrian Stäheli

Bauberatung und Ortsbildpflege



Kantonale Kommission zur Pflege der
Orts- und Landschaftsbilder OLK
Sekretariat OLK

Nydeggasse 11/13
3011 Bern
+41 31 633 77 70
olk@be.ch
www.be.ch/agr

OLK-Sekretariat-Nr.: 2022.DIJ.1327
OLK-Nr.: 2022.DIJ.1326

02.05.2023

Lützelflüh: OLK-Geschäft 2022.DIJ.1327 Abt. O+R, Revision Ortsplanung, Einzonung Schärhüsli, Parz. Nrn. 644 und 800, Vorprüfung

1. Grundlagen

- Vorakten 2022
- Entwurf Baureglement, 26. April 2022
- Entwürfe Zonenpläne, 26. April 2022
- Erläuterungsbericht, 28. April 2022
- Teilrichtplan Landschaft Region Emmental, Dezember 2015
- Ortsbildaufnahme nach ISOS-Methode, 1989 (Ortsbild von regionaler Bedeutung)

2. Ausstandspflicht

Keine.

3. Fragestellung

Die OLK wird seitens Abt. O+R gebeten,

- zu prüfen, ob die ergänzten Unterlagen (Erläuterungsbericht ab Seite 19) etwas an der Beurteilung ändern oder ob die Beurteilung auch Gültigkeit im Vorprüfungsverfahren behält. Gibt es allenfalls Anmerkungen zur vorgeschriebenen Dichte?
- die Schutzwürdigkeit der Hangkante aus landschaftlicher und ortsbildtechnischer Sicht ausführlicher zu begründen.
- den Anschluss bzw. die Verknüpfung des Hauptsiedlungsgebietes von Grünenmatt zum Ortsteil «Schärhüsli» (insb. Parzellen Nrn. 1544, 1766) zu beurteilen (Schliessen einer Siedlungslücke).

4. Beschreibung

Der Ortsteil Grünenmatt ist geprägt durch einen imposanten Hangverlauf, welcher sich durch das gesamte Dorf zieht und sowohl von Norden wie auch von Südwesten her kommend als grünes Band gut erkennbar ist. In der Emmentaler Landschaft sind solche Terrainsprünge mit steilen Flanken nicht unüblich, die besondere Bedeutung liegt vorliegend in der Situation eingebettet ins dörfliche Umfeld. Die mit Blick in den Zonenplan vermutete direkte Nachbarschaft der Ortsteile Grünenmatt und Aebnit erweist sich im Gelände als deutliche Zäsur. Dieser Bruch zeigt sich mit wenigen Ausnahmen am historischen Tannerstutz auch in der baulichen Entwicklung des Gebiets: Gebaut wurde seit jeher entweder im Talbo-

den oder oberhalb der Hangkante im Ortsteil Aebnit auf der namensgebenden (Hoch-)Ebene. Diese Bebauung in ebenen Lagen auf zwei verschiedenen Stufen vermag sich gut ins Landschaftsbild einzufügen – insbesondere dank der max. 2-geschossigen Bauweise in der oberen Ebene. Auch die neueren Quartiere am Starenweg und im Schärhüsli respektieren den landschaftsprägenden Hangverlauf und wirken in dieser Hinsicht kaum störend.

5. Beurteilung

Soweit erkennbar wurden seit der ersten Beurteilung des Vorhabens durch die OLK weder am Richtprojekt noch an der Lage und Ausdehnung der Einzonung resp. der entsprechenden Bestimmungen im Baureglement Anpassungen vorgenommen. Lediglich im Erläuterungsbericht wird kurz auf die Stellungnahme der OLK eingegangen, wobei kein Bedarf für eine Anpassung oder einen Verzicht erkannt wurde. Der OLK-Bericht vom 28. März 2022 behält damit seine Gültigkeit.

Die Überbauung des ansonsten unberührten Hangs führt zu einer schweren Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds. Schutzwürdig ist dabei – entgegen dem Erläuterungsbericht zur Ortsplanungsrevision – nicht bloss die obere Hangkante, sondern der markante Hangverlauf insgesamt (vgl. auch Ortsbildaufnahme nach ISOS-Methode). Gemäss dem regionalen Teilrichtplan Landschaft liegt denn auch das gesamte geplante Einzonungsgebiet ausserhalb der «Siedlungsbegrenzung im Streusiedlungsgebiet». Mit Blick auf den Schutzplan scheint der Auftrag der Region, bei Ortsplanungsrevisionen die Landschaft im Streusiedlungsgebiet als schutzwürdig zu betrachten und mit einer Landschaftsplanung sorgfältig eine Differenzierung u.a. zwischen Landschaftsschon- und -schutzgebieten vorzunehmen, noch nicht erfüllt zu sein. Nach Ansicht der OLK ist für den gesamten Hangverlauf ein Landschaftsschutzgebiet zu fordern. Die implizit geäusserte Strategie, für Neueinzonungen aufgrund des Kulturlandschutzes auf Hanglagen auszuweichen, ist klar abzulehnen.

Zu den weiteren Fragen der Abteilung O+R nimmt die OLK wie folgt Stellung:

- Dichte: Eine Bebauung der exponierten Hangsituation ist generell nicht landschaftsverträglich, unabhängig von der vorgegebenen Dichte.
- Begründung der Schutzwürdigkeit der Hangkante: Siehe Ziff. 4.
- Verknüpfung der Siedlungsteile: In Bezug auf die Siedlungsentwicklung muss die Schaffung des Quartiers im Gebiet Schärhüsli mutmasslich Ende der 1960er-Jahre sowie die erst kürzlich erfolgte Aufreihung von Bauten entlang der Lützelfühstrasse kritisch hinterfragt werden. Mit einer Verbindung dieser beiden peripheren Siedlungsteile würde diese Fehlentwicklung zusätzlich verstärkt. Eine Siedlungslücke ist nicht erkennbar, insb. die vorstehend geschilderte konsequente Freihaltung des Hangverlaufs erzeugt eine klare Trennwirkung.

6. Antrag

Aus Sicht der OLK ist die Schaffung einer Bauzone an dieser exponierten, für das Orts- und Landschaftsbild äusserst wertvollen Hanglage nicht möglich – unabhängig von der beabsichtigten baulichen Dichte und der vorgesehenen Setzung und Volumetrie der Baukörper. Auf die Einzonung ist zu verzichten.

7. Weitere Bemerkungen

Es wird empfohlen, Alternativen an weniger exponierten Lagen zu prüfen, insbesondere oberhalb der Hangkante in gebührendem Abstand dazu oder im Talboden. Ziel muss die Schaffung eines kompakten Siedlungskörpers unter Wahrung der spezifischen Qualitäten und Schutzinteressen sein.

Für die OLK-Gruppe Emmental-Oberaargau
Die Präsidentin



Pascale Akkerman