



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

Nydeggasse 11/13  
3011 Bern  
+41 31 633 73 20  
oundr.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

6. März 2025

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

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 10. Oktober 2023 ist bei uns die Ortsplanungsrevision Lützelflüh mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Baureglement
- Zonenplan, Mst. 1:5'000
- Schutzplan, Mst. 1:7'500
- Änderung Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften UeO «Unterdorf»
- Inventarplan, Mst. 1:8'000
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV
- Varianten ZPP 11 Dammweg

Folgende Akten waren Teil der 1. Vorprüfung und wurden nicht erneut zur Prüfung eingereicht. Diese sind gemäss dem Überweisungsschreiben der Gemeinde unverändert.

- Richtplan Fusswegnetz, Mst. 1:5'000
- Zonenplan Naturgefahren Lauterbach / Oberried, Mst. 1:5'000
- Zonenplan Naturgefahren Teil Nord, Mst. 1:5'000
- Zonenplan Naturgefahren Teil Süd, Mst. 1:5'000
- Änderung Zonenplan Gewässerräum
- Raumentwicklungskonzept
- Dossier Aufhebung Richtpläne

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Tiefbauamt, Oberingenieurskreis IV, Fachbericht Wasserbau vom 2. November 2023
- Tiefbauamt, Oberingenieurskreis IV, Fachbericht Strassenbau vom 10. November 2023
- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination (AöV), Fachbericht vom 15. November 2023
- Archäologischer Dienst, Stellungnahme vom 16. November 2023
- Amt für Wald und Naturgefahren, Abteilung Walderhaltung Region Voralpen, Fachbericht vom 22. November 2023
- Amt für Landwirtschaft und Natur, Abteilung Naturförderung, Fachbericht vom 17. Dezember 2023
- Denkmalpflege Kanton Bern, Fachbericht vom 6. Februar 2024

- Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK), Stellungnahme vom 26. Februar 2025

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

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

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

erfasst und abgebildet. Die Überführung der überarbeiteten Gefahrenkarte in die Ortsplanung ist auch Bestandteil der vorliegenden Revision.

Es handelt sich um eine umfangreiche und detaillierte Planung, welche die relevanten Themen (sowohl kommunal wie auch übergeordnet) erfasst und damit die räumliche Entwicklung der Gemeinde für die nächsten Jahre plant. Die einzelnen Themen werden sorgfältig und vollständig erfasst und die Grundlagen sind im Erläuterungsbericht nachvollziehbar dargelegt.

Die Ortsplanungsrevision wurde mit Vorprüfungsbericht vom 6. Mai 2023 ein erstes Mal vorgeprüft, verschiedene Fachstellen konnten bereits zu diesem Zeitpunkt der Planung zustimmen. Die Planung wurde daraufhin überarbeitet und in Teilen zu einer zweiten, abschliessenden Vorprüfung eingereicht. Die nicht mehr zur abschliessenden Vorprüfung eingereichten Unterlagen konnten bereits im Rahmen der 1. Vorprüfung positiv beurteilt werden. Die Vorbehalte aus der 1. Vorprüfung wurden für die restlichen Unterlagen umfassend geprüft und in der Planung berücksichtigt. Besten Dank!

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

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

#### **3.1 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 2024) ermittelt. Davon abzuziehen sind die bestehenden unüberbauten Bauzonen. Gemäss unserer Erhebung vom 1. Januar 2024 bestehen in der Gemeinde Lützelflüh unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) im Umfang von 6.7 ha.

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

#### **3.2 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 überprüft. Die Berichte liegen der Vorprüfung bei.

Die Vorbehalte aus der 1. Vorprüfung wurden umgesetzt, den Erläuterungen dazu können wir folgen. Gemäss dem aktuellen Bericht zur Erhebung der unüberbauten Bauzonen, weist die Gemeinde Lützelflüh momentan noch 5.67 ha unüberbaute WMK-Flächen auf.

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. **(H)**

## 4. 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. Aufgrund der Überarbeitung nach der 1. Vorprüfung konnten die meisten Vorbehalte bereinigt werden und die notwendigen Nachweise liegen nun vor. Folgende Themen sind noch offen.

### 4.1 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 geforderten Nachweise und Interessenabwägungen zu den geplanten Ein- und Umzonungen im Bereich des ISOS wurden ergänzt. Wir begrüssen die ausführliche und sorgfältige Auseinandersetzung mit dem ISOS. Die Kantonale Denkmalpflege (KDP) hat sich im Fachbericht vom 6. Februar 2024 grundsätzlich positiv zu den geplanten Ein- und Umzonungen geäussert. Bei zwei geplanten Ein- bzw. Umzonungen hat die KDP eine schwerwiegende Beeinträchtigung des Ortsbildes vermutet. Ausgehend von dieser Beurteilung wurde eine Beurteilung durch die ENHK angefordert. Das Gutachten der ENHK liegt mit Datum vom 26. Februar 2025 vor, auf die betroffenen Vorhaben wird nachfolgend eingegangen.

### 4.2 Umzonung Dorfkernzone Parzelle Nrn. 1663 und 1761

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision soll der Richtplan Kernzone Unterdorf aufgehoben werden. In diesem Zusammenhang sind auf der Parzelle Nr. 1663 und 1761 Anpassungen im Zonenplan vorgesehen. Zur Sicherung der Umgebungszone IX mit Erhaltungsziel a gemäss dem ISOS wird ein Teil der Kernzone K3 auf den Parzellen Nrn. 1761 und 1663 in die Grünzone umgezont. Ein kleiner Teil der Parzelle Nr. 1761 wird von der Kernzone K3 in die Wohnzone W2 umgezont. Ebenfalls wird ein Teil der Parzelle Nr. 1663 von der Wohnzone W2 in die Kernzone K3 umgezont. Der in die Kernzone K3 umzuzonende Teil der Parzelle Nr. 1663 liegt heute gemäss dem Richtplan Kernzone Unterdorf im Bereich «Siedlungsgliedernder Grüngürtel», der von einer Bebauung freizuhalten ist, was aber mit der Aufhebung des Richtplans wegfällt.

Die ENHK hält in ihrem Gutachten fest, dass die vorgeschlagene Umzonung der Parzelle Nr. 1663 zu einer leichten zusätzlichen Beeinträchtigung, gegenüber der heute bereits schwer beeinträchtigten Situation und hinsichtlich der Schutzziele der Umgebungszone U-Zo IX des ISOS führe. Damit dem Gebot der grösstmöglichen Schonung Rechnung getragen werden könne, sei bei einer teilweisen Überbauung eine durchgehende Grünzone sicherzustellen.

Ausgehend vom Gutachten der ENHK ist es möglich, die geplanten Umzonungen vorzunehmen. Es ist jedoch noch ungenügend dargelegt, inwiefern die geforderte durchgehende Grünzone sichergestellt werden soll. Im Zonenplan ist dafür auf den Parzellen Nrn. 1761 und 1663 eine Grünzone vorgesehen. Die vorgesehene Grünzone auf der Parzelle Nr. 1663 ist heute teilweise überbaut und wird als Parkplatz genutzt. Ebenfalls soll die zukünftige Erschliessung der Überbauung auf der Parzelle Nr. 1663 über diese Grünzone erfolgen. Inwiefern damit ein – als solcher wahrnehmbarer – Anschluss an die Grünzone im Bereich der Parzelle Nr. 1761 sichergestellt wird, ist fraglich. Damit der geplanten Umzonung auf der Parzelle Nr. 1663 zugestimmt werden kann, ist darzulegen, wie dass eine durchgehende Grünzone gesichert wird und entsprechend im Plan oder in den Vorschriften festzulegen. **(GV)**

### 4.3 Einzonung Parzelle Nr. 874

Auf der Parzelle Nr. 874 sollen die beiden bestehenden Ökonomiegebäude in die Wohnzone 2 eingezont werden. Das Gehöft Stelzen befindet sich innerhalb des nordwestlichen Teils der ausgedehnten Umge-

bungsrichtung U-Ri V mit dem Erhaltungsziel a und ist im ISOS mit einem Hinweis 0.0.6 «*Stälzen, Bauernhaus 1771, Stöckli 1897, Speicher 1720 und 2H. 18. Jh.*» vermerkt. Die geplante Einzonung liegt vollumfänglich in der Umgebungsrichtung U-Ri V.

Die ENHK hält in ihrem Gutachten fest, dass die geplante Einzonung im Widerspruch zu den Schutzziele des ISOS stehe. Es wird jedoch weiter festgehalten, dass unter Einhaltung der nachfolgenden Rahmenbedingung eine Bebauung möglich sei, die nur eine leichte zusätzliche Beeinträchtigung des Ortsbildes mit sich ziehe. Es sei planerisch verbindlich zu sichern, dass die Neubauten das bäuerliche Ensemble nicht konkurrenzieren bzw. dominieren, indem eine dem bäuerlichen Kontext Rechnung tragende Setzung, eine Beschränkung der Firstlinie (max. Firsthöhe des unteren Stallbaus) und die gestalterische Auflage, dass sich die Neubauten formal bäuerlichen Zweck- und Nebenbauten annähern, festgesetzt werde. Zudem habe sich die Umgebungsgestaltung an der umgebenden bäuerlichen Kulturlandschaft zu orientieren, wozu insbesondere bei einer allfälligen Gehölzbepflanzung nur einheimische und standortgerechte Arten verwendet werden sollen. Eine enge fachliche Begleitung zur Qualitätssicherung durch die Denkmalpflege wird als zwingend erachtet.

Damit die geplante Einzonung den Schutzziele des ISOS entspricht, sind die von der ENHK geforderten gestalterischen Vorgaben in geeigneter Form sicherzustellen. Bezüglich der Qualitätssicherung sehen wir – in Absprache mit der KDP – ein qualitätssicherndes Verfahren unter Einbezug der KDP als notwendig an. Falls die verschiedenen Anforderungen explizit im GBR festgelegt werden, empfehlen wir einen Zusatz, der festhält, dass von den spezifischen Forderungen abgewichen werden kann, sofern im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens eine bessere Lösung gefunden wird. Die Unterlagen sind entsprechend zu überarbeiten. **(GV)**

Die geplante Einzonung liegt ebenfalls im blauen Gefahrengebiet, eine Interessenabwägung ist dem Erläuterungsbericht zu entnehmen. Es ist hier zusätzlich zu klären und darzulegen, ob allfällige Schutzmassnahmen zur Abwendung von Naturgefahren mit den Schutzziele des ISOS vereinbar sind. **(GV)**

Aufgrund der hier hoch zu gewichtenden Interessen reicht es nicht aus, auf die einzelnen Interessenabwägungen im Erläuterungsbericht zu verweisen. Die verschiedenen Interessen und Schutzziele im Bereich der geplanten Einzonung sind im Erläuterungsbericht nochmals in einer Gesamtinteressenabwägung darzulegen und mit einem begründeten Fazit zu versehen. **(GV)**

## 5. Zonenplan Siedlung

### 5.1 Allgemeines

Es gibt verschiedene parallellaufende oder vorgezogene Planungen, die – sofern genehmigt und rechtskräftig – zum Zeitpunkt der Genehmigung in der Ortsplanung (GBR, Zonenplan) korrekt darzustellen sind. **(GV)**

Folgende Planungen sind bekannt:

- Überbauungsordnung Kiesabbau Waldhaus I und II
- Einzonung Emmentalstrasse
- Einzonung Kentaur
- Umzonung Dändlikerhaus

Im Papierzonenplan sind die Zonenplanausschnitte, bzw. deren Beschriftung im oberen rechten Ecken teilweise abgeschnitten. **(H)**

### 5.2 Verbindliche Waldgrenzen

Gemäss dem Fachbericht des AWN konnten die meisten Vorbehalte bereinigt werden. Folgende Vorbehalte bestehen weiterhin:

Auf den Parzellen Nrn. 1564 und 1568 besteht heute eine verbindliche Waldgrenze, die nicht übernommen wurde. Diese ist weiterhin aufzuführen, da es sich beim angrenzenden Gehölz gemäss dem AWN um Wald handelt (vgl. heutigen Zonenplan). Dementsprechend ist auch auf der Parzelle Nr. 528 die Festlegung einer Waldgrenze notwendig. **(GV)** Die zuständige Sachbearbeiterin des AWN steht für Auskünfte zur Verfügung.

Das AWN fordert weiter die Verlängerung der bestehenden verbindlichen Waldgrenze beim Waldareal auf der Parz. Nr. 1343, wo der Wald auf die Bauzone auf der Parz. Nr. 1797 trifft. Die Linie soll auf der Parzellengrenze bis zur Erschliessungsstrasse hinunterreichen. **(GV)**

## 6. Schutzzonenplan

### 6.1 Allgemein

Die Abteilung Naturförderung fordert weiterhin, dass der Schutzplan bezüglich Fließgewässer und schutzwürdiger Gebiete und Objekte vervollständigt wird. Alternativ ist im Schutzplan folgender Hinweis aufzunehmen: «*Weitere Hinweise auf schutzwürdige Flächen und Objekte sind im Inventarplan enthalten*». Wir empfehlen hier den Hinweis im Schutzplan aufzunehmen. **(E)**

Das AWN fordert weiterhin, dass auf den Parz. Nr. 101, 1821 (Lützelflüh) angrenzend an die Parzelle 976 (Rüderswil) die Signatur einer Hecke, Feld- oder Ufergehölz im Bereich der Überschneidung mit Waldareal aufgehoben bzw. eingekürzt wird. Aufgrund einer Begehung vom 23.08.2023 ist dem AWN bekannt, dass sich zwischen dem Waldareal und der Hecke sogar eine Lücke befindet. Die Signatur soll dementsprechend angepasst werden. **(H)**

### 6.2 Landschaftsschutz

Die regionalen Landschaftsschutz- und schongebiete sind im Rahmen der kommunalen Landschaftsplanung grundeigentümerverbindlich umzusetzen. Anpassungen 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 diesem Vorgehen im Grundsatz zustimmen, sehen jedoch noch gewissen Anpassungsbedarf, insb. im Zusammenhang mit den Bestimmungen im Baureglement.

Landschaftsschongebiete: Die Bestimmung zu den Landschaftsschongebieten (Art. 42 GBR) erlaubt es, dass in den Landschaftsschongebieten Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen zur Bewirtschaftung der Kulturlandschaft erstellt werden, sofern sie sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Insofern ist es in den Landschaftsschongebieten nicht notwendig, Hofgruppen und Gebäude auszuschneiden, um eine zweckmässige Entwicklung zu ermöglichen, da auch in den Landschaftsschongebieten eine Entwicklung möglich ist. Die Argumentation im Erläuterungsbericht greift daher hier zu kurz. Die Ausnahme von randlichen Gebieten sehen wir weiterhin als begründet an, nicht so jedoch die Ausnahme von Hofgruppen und Gebäuden inmitten eines Landschaftsschongebietes, da dadurch die landschaftsverträgliche Bebauung innerhalb dieser nicht gesichert wird. Dies betrifft das Landschaftsschongebiet um den Ortsteil Ranflüh, insb. die Gebäudegruppen Schache, Rauflimatte, Rohr und Obersbach (Ortsnamen gem. Schutzplan). Die Landschaftsschongebiete sind flächendeckend auszuschneiden, Anpassungen sehen wir vorliegend nur randlich als begründet an. **(GV)**

Landschaftsschutzgebiete: Gemäss dem regionalen Richtplan Landschaft der Regionalkonferenz Emmental sind die definierten regionalen Landschaftsschutzgebiete als genügend grosse Landschafts-

schutzgebiete (Musterbaureglement Art. 531) auszuscheiden. Die Bestimmung zu den Landschaftsschutzgebieten wurde vorliegend aus dem bestehenden Gemeindebaureglement übernommen und ist nun in Art. 41 GBR aufgeführt. Der Artikel im GBR sieht vor, dass Bauten und Anlagen zulässig sind, wenn sie für die Bewirtschaftung und Besiedlung der Kulturlandschaft notwendig sind. Dies widerspricht den Anforderungen der regionalen Landschaftsplanung, die für Landschaftsschutzgebiete eine Regelung entsprechend Art. 531 des Musterbaureglements des Kantons vorsieht, gemäss welchem keine Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen erlaubt sind. Die Bestimmung zum Landschaftsschutzgebiet im GBR ist entsprechend zu verschärfen und die Baumöglichkeiten einzuschränken, damit die Landschaftsschutzgebiete entsprechend den Vorgaben des regionalen Richtplans geschützt sind. **(GV)**

Auch in den Landschaftsschutzgebieten sind betroffene Hofgruppen und Gebäude ausgeschnitten worden. Hier gilt grundsätzlich das gleiche, wie bereits oben zu den Landschaftsschongebieten gesagt. Die Ausnahme von randlichen Gebieten sehen wir als begründet an, nicht so jedoch die Ausnahme von Hofgruppen und Gebäuden inmitten eines Landschaftsschutzgebietes, da dadurch die landschaftsverträgliche Bebauung innerhalb dieser nicht gesichert wird. Vorliegend betrifft dies einzig das Gebiet Rauflichache und die darin liegenden Hofgruppen und Gebäude. Da im Gegensatz zu den Landschaftsschongebieten in den Landschaftsschutzgebieten keine baulichen Massnahmen vorgesehen sind, kann der Argumentation im Erläuterungsbericht eher gefolgt werden. Damit das grossflächige Landschaftsschutz- und Schongebiet im Gebiet Ranflüh gemäss den regionalen Vorgaben umgesetzt werden kann, sehen wir es als notwendig an, dass die momentan noch ausgeschnittenen Gebäude und Hofgruppen im Gebiet Rauflichache zumindest als Landschaftsschongebiete gesichert werden. **(GV)**

## 7. Baureglement

Art. 2 Abs. 4	Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist keine Einzonung mit einer angeordneten Bauverpflichtung mehr vorgesehen, auch die vorgezogene Einzonung der Arbeitszone Kentaur wurde mit einer bedingten Einzonung geplant. Der Abs. kann gestrichen werden. <b>(GV)</b>
Art. 10	<p>Es wurde eine Bestimmung zum Zonenabstand gegenüber der Landwirtschaftszone aufgenommen, was zu begrüssen ist. Es wurde jedoch darauf verzichtet, hier ein Mass festzulegen. Aufgrund des Urteils des Verwaltungsgerichts 2022/347 vom 11. Oktober 2024 hat das AGR zum Thema des Abstandes zur Landwirtschaftszone eine neue Praxis gefasst, die in der vorliegenden Ortsplanungsrevision zu berücksichtigen ist.</p> <p>Grundsätzlich erachtet das AGR einen Zonenabstand von 3.0 m für sämtliche Bauten und Anlagen über dem massgebenden Terrain gegenüber dem ungezonten Gebiet/der Landwirtschaftszone als mit der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung verträglich. Für Bauten und Anlagen unter dem massgebenden Terrain wird ein Zonenabstand von 1.0 m als ausreichend beurteilt. Die detaillierte Regelung des Zonenabstandes im Gemeindebaureglement (GBR) obliegt der Gemeinde. Es stehen der Gemeinde mit der neuen Praxis des AGR drei Varianten für den Umgang mit dem Zonenabstand zur Nichtbauzone offen:</p> <p>a) wenn die Gemeinde im GBR keinen Zonenabstand zur Nichtbauzone vorsieht, wird empfohlen, dass die Gemeinde dies entsprechend Art. 212 Abs. 5 Musterbaureglement (MBR) regelt. Ansonsten findet die strengere Regelung von Art. 12 Abs. 5 Dekret über das Normalbaureglement (NBRD) Anwendung. Art. 12 NBRD regelt jedoch nur Unterniveaubauten und oberirdische Gebäude. Unterirdische Bauten werden damit nicht geregelt und es fehlt somit vorliegend eine</p>

	<p>Regelung dazu. Für unterirdische Bauten ist weiterhin ein Grenzabstand gegenüber der Landwirtschaftszone von mindestens 1.0 m festzulegen.</p> <p>b) wenn die Gemeinde einen Zonenabstand regelt, gelten die von der Gemeinde gewählten ordentlichen Grenzabstände als Mindestmass für den Zonenabstand und dürfen nicht unterschritten werden. Der Vorteil dieser Regelung ist, dass die Gemeinde für An-, Klein- und Unterniveaubauten sowie unterirdische Bauten kleinere Abstände als für Hauptbauten vorsehen kann. Vorspringende Gebäudeteile sind in diesem Fall entsprechend den ordentlichen Grenzabständen abstandsprivilegiert. Diese Regelung entspricht Art. 212 Abs. 5 MBR. Gemessen wird ab der projizierten Fassadenlinie. Für unterirdische Bauten gilt ein Mindestabstand von 1.0 m.</p> <p>c) wenn die Gemeinde ein generelles Mass für alle Gebäude vorsehen will, gelten 3 Meter als Mindestmass (kongruent mit Art. 12 Abs. 5 NBRD und Art. 79 Abs. 1 EG ZGB). Dieses kann nicht unterschritten werden und es gibt keine privilegierten Gebäudeteile. Gemessen wird bei dieser Regelung nicht ab der projizierten Fassadenlinie, sondern vom äussersten Punkt der Baute oder Anlage.</p> <p>Die vorliegende Regelung entspricht nicht der Praxis des AGR und ist zu korrigieren. Es ist eine der drei oben erwähnten Varianten vorzusehen. <b>(GV)</b></p>
Art. 12	Hier wurde gegenüber der 1. Vorprüfung der Artikel zu der ZSF 1 «Pfadi / Hornusser» gestrichen. Im Zonenplan ist diese Einzonung weiterhin enthalten. Der Widerspruch ist zu lösen. <b>(GV)</b>
Art. 38	<p>Der Artikel ist als «Hecken, Feldgehölz und Ufervegetation» zu bezeichnen, da ansonsten das «Feld-« keinen Sinn macht. Konsequenterweise ist dies auch im Abs. 1 gleich zu schreiben. <b>(H)</b></p> <p>Dies ist auch in der Legende des Inventar- und Schutzplans gleich zu schreiben. <b>(H)</b></p>
Art. 41	Vgl. Kapitel 6.2 dieses Berichtes
Art. 44 Abs. 1	Der OIK IV empfiehlt, den Absatz mit den Hinweisen des Musterbaureglements des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (Als Fussnote) zu ergänzen. <b>(E)</b>
Art. 44 Abs. 4 Fussnote 1	Der OIK IV empfiehlt, die Aufzählung der sensiblen Bauten gemäss dem «Hilfsblatt für Zusatzformular Naturgefahren» zu ergänzen, mit « <i>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).</i> » <b>(E)</b>
Art. 47	Die aufgeführten Überbauungsordnungen sollen aufgehoben werden. Da es sich um Überbauungsordnungen nach Art. 88 BauG handelt, sind diese in einem separaten Verfahren zu erlassen und entsprechend auch aufzuheben. Die Erläuterungen können im vorliegenden EB belassen werden. Weil es aber eigene Geschäfte sind, sind die UeOs durch separate Beschlüsse an der Gemeindeversammlung aufzuheben und nicht anhand des vorliegenden Artikels im GBR. Der Richtplan ist durch einen separaten Beschluss des Gemeinderates aufzuheben. Die davon betroffenen Lemmata sind deshalb aus dem Artikel zu streichen. <b>(GV)</b>
A2	Vgl. Art. 2 Abs. 4 oben

## 8. 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). Die Ausführungen im Erläuterungsbericht wurden bezüglich der planerischen Absichten ergänzt. Es fehlen aber weiterhin nachvollziehbare Aussagen dazu, dass es keine anderen Möglichkeiten gibt, die Lärmemissionen zu verringern. (GV)

Der Archäologische Dienst Bern kann der Planung nun zustimmen, das fehlende Gebiete wurde ergänzt. Die zugehörige Fundstelle fehlt jedoch im Erläuterungsbericht. Die Liste in Kapitel 13.5.3 im EB ist mit 461.009. Grosshus zu ergänzen. (H)

Zur Einzonung der Parzelle Nr. 371 steht im Erläuterungsbericht auf Seite 67, dass diese in die Wohnzone 2 (W2) eingezont werden soll und nicht in die Dorfzone 2. (H)

In Kapitel 13.8 des Erläuterungsberichtes wird bei der Überbauungsordnung Unterdorf auf den Anhang 10 verwiesen, dies sollte wohl der Anhang 11 sein. (H)

Im Bericht Varianten ZPP 11 Dammweg gibt es im Teil A beim Verweis auf eine Abbildung eine Fehlermeldung. (H)

## 9. Weitere Themen

Das AöV weist im Fachbericht darauf hin, dass im Bahnhof Ramsei ein Freiverlad mit Annahmehaus vorhanden ist, der im Konzept des Bundes zum Gütertransport auf der Schiene eingetragen ist. (H)

## 10. Weiteres Vorgehen

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

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

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

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

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

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

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

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (8-fach)
- Ausdruck Bericht über die Erhebung der unüberbauten Bauzonen (aktualisiert per Datum Beschlussfassung)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Gemeindeversammlung
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).

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 [Datenmodell der Digitalen Nutzungsplanung \(be.ch\) - Datenmodell](#)).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Raumplaner

Beilagen

- Bericht Erhebung unüberbaute Bauzonen
- Bericht Erhebung überbaute Bauzonen

Fachberichte

- Tiefbauamt, Oberingenieurskreis IV, Fachbericht Wasserbau vom 2. November 2023
- Tiefbauamt, Oberingenieurskreis IV, Fachbericht Strassenbau vom 10. November 2023
- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination (AöV), Fachbericht vom 15. November 2023
- Archäologischer Dienst, Stellungnahme vom 16. November 2023
- Amt für Wald und Naturgefahren, Abteilung Walderhaltung Region Voralpen, Fachbericht vom 22. November 2023
- Amt für Landwirtschaft und Natur, Abteilung Naturförderung, Fachbericht vom 17. Dezember 2023
- Denkmalpflege Kanton Bern, Fachbericht vom 6. Februar 2024
- Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK), Stellungnahme vom 26. Februar 2025

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- Georegio AG

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Emmental
- OIK IV
- AöV
- Archäologischer Dienst
- LANAT, ANF
- KDP

## Lützelflüh; Revision Ortsplanung, zweite Vorprüfung

<b>Laufnummer</b>	2022.DIJ.3620	<b>Status</b>	In Bearbeitung
<b>Geschäftseigner</b>	AGR alle Mitarbeitenden; AGR-ALL	<b>Dossiertyp</b>	Geschäft
<b>Beginn</b>	24.05.2022	<b>Ende</b>	
<b>Bemerkung</b>	16.05.2022: Erster Posteingang 24.05.2022: Infomail an AGG Nextcloud-Link (gültig bis 31.12.2022 / Passwort: 2022.DiJ.3620): <a href="https://da...">https://da...</a>		

# Inhaltsverzeichnis 2

Titel	geändert am	Seite
<b>2. Vorprüfung</b>		
<b>03 Mitberichte</b>		
<b>031 Mitberichte zum Versand</b>		
2023_11_02_FB_OIK IV Wasserbau	11.12.2023 14:57:42	1
2023_11_10_FB_OIK IV Strasse	11.12.2023 14:58:40	3
2023_11_15_FB_AöV	17.11.2023 08:24:59	5
2023_11_16_S_ADB	20.11.2023 08:12:53	8
2023_11_22_S_AWN_Voralpen	23.11.2023 10:20:50	9
2023_12_17_FB_Naturschutz_ANF	19.12.2023 08:37:50	12
2024_02_06_FB_KDP	29.02.2024 09:27:21	15
2025_02_26_S_ENHK	04.03.2025 08:57:06	18



Bau- und Verkehrsdirektion  
Tiefbauamt

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

Jon Drewes  
+41 31 636 47 02  
jon.drewes@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

02. November 2023

## Fachbericht Wasserbau (2. Vorprüfung)

Gemeinde:	Lützelflüh
Vorhaben:	Ortsplanungsrevision 2020+
Ortsbezeichnung:	gesamtes Gemeindegebiet
Beurteilungsgrundlagen:	Vorprüfungsdossier zur 2. Vorprüfung vom Oktober 2023
Geschäfts-Nr.:	AMT106874 (intern: 201178)
Leitverfahren:	Nutzungsplanverfahren
Geschäfts-Nr. der Leitbehörde:	2022.DIJ.3620
Kontaktperson:	Jon Drewes

### 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. *Diese Änderung am Zonenplan Gewässerraum wird mit vorliegender 2. Vorprüfung nicht erneut eingereicht (unverändert).*
- 1.2 Die Gefahrenkarte (GK) wurde parallel zur Ortsplanungsrevision 2020+ in einem separaten Projekt überprüft und überarbeitet. Die resultierenden Gefahrengebiete werden im neuen Zonenplan Naturgefahren grundeigentümerverbindlich festgelegt, der bisherige Zonenplan Gefahrenhinweise wird aufgehoben. *Die Zonenpläne Naturgefahren werden mit vorliegender 2. Vorprüfung nicht erneut eingereicht (unverändert).*

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

*Unsere Anliegen wurden grösstenteils übernommen. Folgende Hinweise verbleiben:*

Art. 44 Bauen in Gefahrengebieten: Der Baureglementartikel entspricht nicht den Vorgaben.

→ **Hinweis:** Wir empfehlen weiterhin Art. 44, Abs. 1 mit dem Hinweisen des Musterbau-Reglements des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (als Fussnote) zu ergänzen.

#### Art. 42 Bauen in Gefahrengebieten (vorhanden)

1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG

#### 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.

→ **Hinweis:** Wir empfehlen zudem weiterhin 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 Zonenpläne Naturgefahren (Lützelflüh Nord und Süd, Lauterbach / Oberried)

*Unser bisheriger Genehmigungsvorbehalt verbleibt unverändert:*

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**).

## 2. Antrag (Genehmigungsvorbehalt)

Der unter Ziffer 1.4 aufgeführte Punkt, welcher mit (**GV**) vermerkt ist, ist als Genehmigungsvorbehalt beizubehalten.

## 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).

  
Jon Drewes  
Projektleiter Wasserbau



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

10.11.2023

## Vorprüfung von Ortsplanungen

### Kantonsstrasse

Wir haben folgende Bemerkungen:

- Die **Einzonung Emmentalstrasse** wurde der OPR vorgezogen. Gemäss Erläuterungsbericht (Seite 11) ist **ein** Anschluss an die Kantonsstrasse vorgesehen. Der Anschluss muss der VSS-Norm SN 40 273a (Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene) entsprechen. Die Fahrzeugfrequenz der geplanten Überbauung ist noch zu berechnen um zu bestimmen ob auf der Kantonsstrasse eine Aufweitung als Einspurhilfe realisiert werden muss. Der Landbedarf für eine allfällige Aufweitung ist zu sichern, bzw. die Bauverbotslinie Strassenabstand von 5m ist zu berücksichtigen.
  
- Es ist grundsätzlich auf folgende Gesetzgebungen und Erlasse hinzuweisen:
  - Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG, BSG 732.11)
  - Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV, BSG 732.111.1)
  - Strassenverkehrsgesetz vom 19. Dezember 1958 (SVG, SR 741.01)
  - Signalisationsverordnung vom 5. September 1979 (SSV, SR 741.21)
  - Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0)
  - Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV, BSG 721.1)
  - VSS-Normen

### Fusswege

Keine Bemerkungen

### Wanderwege

Keine Bemerkungen

### Historische Verkehrswege

Keine Bemerkungen

### Velorouten

Keine Bemerkungen

### Lärm

Keine Bemerkungen

Freundliche Grüsse

Tiefbauamt



Barbara Lustenberger  
Wissenschaftliche Mitarbeiterin



Amt für Gemeinden und Raumordnung
BUM 17. NOV. 2023
22/3620

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

Kevin Vautrot  
+41 31 635 27 19  
kevin.vautrot@be.ch

AÖV, Reiterstrasse 11, 3013 Bern

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung  
z.H. Max Bühler  
Nydeggstrasse 11/13  
3011 Bern

Unsere Referenz: 2022.BVD.3845 / Dok: 3177704  
Ihre Referenz: 2022.DIJ.3620

15. November 2023

## Fachbericht öffentlicher Verkehr, Verkehrskoordination und Eisenbahnlärm

---

<b>Gemeinde</b>	Lützelflüh
<b>Gesuchsteller/ Bauherrschaft</b>	Gemeinde Lützelflüh
<b>Vorhaben</b>	Revision Ortsplanung
<b>Standort</b>	Gesamte Gemeinde
<b>Unterlagen</b>	Dossier vom 18.10.2023
<b>Verfahren</b>	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.

Im Mai 2022 wurde die Gesamtrevision der Ortsplanung zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Am 9. Mai 2023 wurde der Vorprüfungsbericht der Gemeinde zugestellt. Aufgrund von diversen Vorbehalten der kantonalen Fachstellen erfolgt nun eine zweite abschliessende Vorprüfung.

## 2 Öffentlicher Verkehr

Wir begrüssen grundsätzlich 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 zur selben Beurteilung wie bei der ersten Vorprüfung.

- Auszonung Parzelle 2636: Wir begrüssen die Auszonung der nicht mit dem ÖV erschlossenen Parzelle.
- Die Einzonungen der Parzellen Nr. 967 und 1333 in die Mischzone WG2 befinden sich ausserhalb einer EGK. Weil es sich aber um die Einzonung eines bereits überbauten Gebietes und eine Arrondierung am Siedlungsrand handelt (A\_01), kann von einer Mindestanforderung der EGK abgesehen werden.
- Die Einzonungen der weiteren Parzellen von weitgehend überbauten Gebieten berücksichtigen die Bestimmung von Art. 11d der Bauverordnung, dass Kulturland ohne ÖV-Erschliessung nicht eingezont werden darf.

## 3 Gesamtverkehr

Die bereits in der ersten Vorprüfung geäusserten Vorbehalte bezüglich Gesamtverkehr sind weiterhin gültig. 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 kantonalen Sachpläne Veloverkehr oder Wanderroutennetz sind erwähnt oder berücksichtigt.

Zusätzlich verwirrend ist, dass im Erläuterungsbericht (Seite 27) auf einen «Richtplan Langsamverkehr und Erschliessung» verwiesen wird, der anscheinend den Prüfungsbehörden nicht zu Verfügung steht.

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

## 4 Eisenbahnlärm

Es gibt keine Änderungen gegenüber dem Fachbericht der ersten Vorprüfung.

## 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 Hinweise

- 1) Die Einzonungen der Parzellen Nr. 967 und 1333 in die Mischzone WG2 befinden sich ausserhalb einer EGK. Es handelt sich aber um eine Einzonung eines bereits überbauten Gebietes und einer Arrondierung am Siedlungsrand gemäss Massnahmeblatt A\_01.
- 2) Gemäss dem Erläuterungsbericht (Seite 27) behandelt der Richtplan Langsamverkehr und Erschliessung Verkehrsthemen. Der zitierte Richtplan liegt aber nicht vor.
- 3) Im Bahnhof Ramsei ist ein Freiverlad mit Annahmehof 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



Kevin Vautrot  
Hochschulpraktikant



Kanton Bern  
Canton de Berne

Bildungs- und Kulturdirektion  
Amt für Kultur  
Archäologischer Dienst

Brünnenstrasse 66  
Postfach  
3001 Bern  
+41 31 663 98 00  
adb.sab@be.ch  
www.be.ch/archaeologie

Elena Prado  
+41 31 633 98 98  
adb.bauen@be.ch

Amt für Gemeinden  
und Raumordnung

BÜM 20. NOV. 2023

2213620 MAF

Archäologischer Dienst, Brünnenstrasse 66, Postfach, 3001 Bern

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

Unsere Referenz: 2023.BKD.2 / 1406705  
Ihre Referenz: G/Nr: 2022.DIJ.3620

16. November 2023

## Stellungnahme Archäologie

Lützelflüh; Revision Ortsplanung, 2. Vorprüfung

Beurteilungsgrundlagen: Schweiz. Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB, Art. 664, 702, 723 und 724)  
Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG, Art. 16)  
Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG, Art. 10 bis 10f und 64)  
Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV, Art. 12 bis 13e)  
Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (BewD)  
Gesetz vom 8. September 1999 über die Denkmalpflege (DPG, Art. 23 bis 26)  
Verordnung vom 25. Oktober 2000 über die Denkmalpflege (DPV, Art. 19 bis 25)

Sehr geehrter Herr Bühler

Besten Dank für die Unterlagen zur OPR Lützelflüh. Das von uns bei der ersten Vorprüfung vermisste Schutzgebiet ist nun im Schutzplan aufgeführt. Die zugehörige Fundstelle fehlt aber im Erläuterungsbericht Kapitel 13.5.3 Ortsbild. Die Liste ist zu ergänzen mit 461.009. *Grosshus*.

Freundliche Grüsse

Archäologischer Dienst

Elena Prado



23. NOV. 2023

22/3620 BOM

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

Laura Ryser  
+41 31 633 92 31  
laura.ryser@be.ch

Abteilung Walderhaltung Region Voralpen, Schwand 2, 3110 Münsingen

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
z. H. Max Bühler  
Nydegasse 11-13  
3011 Bern

22. November 2023

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

## Gemeinde Lützelflüh: Revision Ortsplanung, 2. 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 25.04.2022
- Raumentwicklungskonzept vom 22.07.2020
- Mitwirkungsbericht vom 11.04.2022
- Aktennotiz zu Informationsanlass vom 19.01.2022
- Erläuterungsbericht vom 27.09.2023
- Baureglement vom 26.04.2022
- Baureglement, Stand: abschliessende Vorprüfung vom 27.09.2023
- Zonenplan 1:5'000 vom 01.09.2023
- Schutzplan 1:7'500 vom 01.09.2023
- Änderung Zonenplan Gewässerraum vom April 2022
- Änderung Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften UeO «Unterdorf» 1:500 vom 09.08.2023
- 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 08.09.2023
- Dossier Aufhebung Richtpläne, April 2022
- Nachweis Kompensation von Fruchtfolgeflächen, vom 15.12.2020
- Varianten ZPP 11 Dammweg, vom September 2023
- 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. Anlässlich der Begehung vom 23.08.2023 wurde gemeinsam mit dem Geometer an der Gemeindegrenze zu Rüderswil, bei den Parzellen 1820 und 1819 die verbindliche Waldgrenze festgelegt.
- b. Im Zonenplan wurde die Legende bezüglich neuer verbindlichen Waldgrenze korrekt angepasst.
- c. Wir begrüßen, dass die verbindlichen Waldgrenzen insgesamt in die erste Ebene verschoben wurden und nun auf dem Plan gut sichtbar sind.
- d. Bei Parz. Nr. 1464 wurde die Waldgrenze wie verlangt ergänzt.
- e. Beim östlichen Spitz der Parz. Nr. 801 wurde die Waldgrenze wie verlangt korrekt verlängert.
- f. Der Genehmigungsvermerk wurde korrekt aufgeführt.
- g. Wie bereits bei der 1. Vorprüfung fehlt auf Parz. Nr. 528 die bestehende verbindliche Waldgrenze zu den Parzellen 1564 und 1568. Diese sind zu ergänzen (**>Genehmigungsvorbehalt**).
- h. Wir verlangen die Verlängerung der bestehenden verbindlichen Waldgrenze beim Waldareal auf der Parz. Nr. 1343, wo der Wald auf die Bauzone auf der Parz. Nr. 1797 trifft. Die Linie soll auf der Parzellengrenze bis zur Erschliessungsstrasse hinunterreichen (**>Genehmigungsvorbehalt**).

#### 2. Schutzzonenplan

- a. Wir beharren darauf, dass auf den Parz. Nr. 101, 1821 (Lützelflüh) angrenzend an die Parzelle 976 (Rüderswil) die Signatur einer Hecke, Feld- oder Ufergehölz im Bereich der Überschneidung mit Waldareal aufgehoben bzw. eingekürzt wird. Dank der Begehung vom 23.08.2023 ist mir bekannt, dass sich zwischen dem Waldareal und der Hecke sogar eine Lücke befindet. Die Signatur soll dementsprechend angepasst werden (**>Antrag**).

### 3. Dossier Aufhebung Richtpläne

- a. Im Dossier wird erwähnt, dass der Richtplan Langsamverkehr und Erschliessung die bisherigen Verkehrsrichtpläne ersetzt und behördenverbindlich ist. Dieser Richtplan liegt uns bis heute nicht vor und soll uns zur Einsicht zur Verfügung gestellt werden (**>Genehmigungsvorbehalt**).

### 4. Übrige Unterlagen<

Keine Bemerkungen.

### 5. Hinweise zum weiteren Vorgehen

- a. 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.
- b. 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 Kenntnisnahme 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



Laura Ryser  
Spezialistin Waldrecht

Kopie per Mail

– AWN, AWE, Bereich Waldrecht und Planung



BU 19. DEZ. 2023

22/1520

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

Fabian Meyer  
+41 31 636 14 55  
fabian.meyer@be.ch

Abteilung Naturförderung (ANF), Schwand 17, 3110 Münsingen

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

Reg-Nr.: 5.01.04 ID 18713  
Geschäfts-Nr. Leitbehörde: 2022.DIJ.3620

17. Dezember 2023

## Fachbericht Naturschutz

<b>Gemeinde:</b>	<b>Lützelflüh</b>
<b>Geschäft:</b>	Revision der Ortsplanung
<b>Verfahrensstand:</b>	Zweite Vorprüfung
<b>Vorprüfungsakten:</b>	Erläuterungsbericht (September 2023) Inventarplan 1:8'000 (8. September 2023) Schutzplan 1:7'500 (1. September 2023) Zonenplan 1:5'000 (1. September 2023) Baureglement, Streichungen, Ergänzungen (26. April 2022) Änderung UeO <i>Unterdorf</i> (9. August 2023) Varianten ZPP 11 <i>Dammweg</i> (September 2023) Mitwirkungsbericht (April 2022) Fachbericht Fischerei und Naturschutz (1. Juli 2022)

<b>Gesetzesgrundlagen:</b>	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)
----------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### Allgemein

Wir bedanken uns für die Zustellung der überarbeiteten Unterlagen zur Revision der Ortsplanung der Gemeinde *Lützelflüh*.

Das Fischereiinspektorat hatte bereits bei der ersten Vorprüfung keine Vorbehalte oder Bemerkungen und beurteilt deshalb den vorliegenden Verfahrensstand nicht mehr.

## Beurteilung Abteilung Naturförderung

### 1. Erläuterungsbericht

Das Kapitel zu den Naturobjekten wurde nur unwesentlich ergänzt. Es fehlen weiterhin die Kriterien und Methoden der Erhebung für die schutzwürdigen Natur- und Landschaftsobjekte. Einzig die Quellen und die Obstbaumgärten wurden thematisiert. Auf die Lebensräume geschützter Tiere und Pflanzen wird nicht eingegangen.

### 2. Inventarplan

Wir vermissen immer noch Biotop von lokaler Bedeutung als schützenswerte Lebensräume (Art. 14 Abs. 3 und 4 NHV). Hecken und Feldgehölze wurden nicht von der durch eine andere gesetzliche Grundlage geschützte Ufervegetation unterschieden. Wir erwarten, dass zumindest die Bezeichnung auf Inventar- und Schutzplan analog zu Art. 38 des Baureglementes der Gemeinde in «Hecken, Feldgehölze und Ufervegetation» geändert wird.

Da diese Bezeichnung nicht geändert wurde, müssen wir auch davon ausgehen, dass das Vorkommen von krautigerer Ufervegetation ebenfalls nicht überprüft wurde.

### 3. Schutzplan

Es sind ausser den ergänzten Quellen keine Anpassungen seit der ersten Vorprüfung zu erkennen. Für uns ist nicht nachvollziehbar, was gegen einen Hinweis auf den Inventarplan spricht, den auch die Arbeitshilfe «Landschaftsplanung» (AGR AHOP Nr. 11.1) empfiehlt, damit Behörden und Bauwillige frühzeitig auf mögliche Konflikte zwischen Nutzungsabsichten und Landschaftsschutz aufmerksam gemacht werden. Da nicht alle schutzwürdigen Flächen und Objekte, und auch nur die grösseren Gewässer auf den Schutzplan übernommen wurden, müssen wir die Ergänzung des Schutzplanes mit einem Verweis auf den Inventarplan, als **Genehmigungsvorbehalt** wiederholen.

**Antrag:** Die Legende des Schutzplanes ist mit dem Hinweis zu ergänzen: «Weitere Hinweise auf schutzwürdige Flächen und Objekte sind im Inventarplan enthalten» (Genehmigungsvorbehalt **GV** Art. 18 ff NHG, Art. 86 i.V.m. Art. 10 BauG)

### 4. Zonenplan

Wir konnten keine Überlagerung von Schutzzonen und Schutzgebieten durch Nutzungszonen feststellen – keine Vorbehalte zum Zonenplan.

### 5. Baureglement

In Art.38 wurde die Bezeichnung «Ufergehölz» wie beantragt in «Ufervegetation» geändert, das «gehölz» muss aber noch bei «Feld» ergänzt werden, da sonst «Feld-» keinen Sinn macht. (H)

### 6. Anträge Abteilung Naturförderung

- Die Legende von Inventar- und Schutzplan ist analog Art. 38 Baureglement in «Hecken, Feldgehölz und Ufervegetation» zu ändern. (Hinweis)
- Der Schutzplan ist bezüglich Fliessgewässer und schutzwürdiger Gebiete und Objekte zu vervollständigen oder mit einem Hinweis auf den Inventarplan wie unter Pkt. 3 formuliert zu versehen (Genehmigungsvorbehalt **GV**, Art. 18 ff NHG, Art. 86 i.V.m. Art. 10 BauG)
- Art. 38 im Baureglement ist zu korrigieren (Hinweis)

### 7. Zusammenfassung

Abschliessend müssen wir feststellen, dass in der vorliegenden Planung die Vorbehalte für den Fachbereich Flora / Fauna / Lebensräume nur minimal umgesetzt wurden. Damit diese genehmigt werden kann, sind noch Anpassungen erforderlich.

Wir haben dazu entsprechende Änderungsanträge formuliert und bitten Sie, diese im Rahmen der Genehmigung vorzunehmen resp. vornehmen zu lassen und uns zur Kontrolle zuzustellen.

Freundliche Grüsse

**Amt für Landwirtschaft und Natur  
des Kantons Bern**  
Abteilung Naturförderung



Fabian Meyer  
Bereichsleiter

**Kopien:** - Tiefbauamt, Oberingenieurkreis IV, Jon Drewes  
- Fischereiinspektorat des Kantons, Michael Häberli



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  
Nydegasse 11/13  
3011 Bern

06. Februar 2024

## **Fachbericht Denkmalpflege**

Geschäfts Nr. der Bewilligungsbehörde: 2022.DIJ.3620

### **Lützelflüh: Ortsplanungsrevision**

#### **2. Vorprüfung**

##### **1. Allgemeines**

Beurteilungsgrundlagen:

- Unterlagen zur Ortsplanung vom Oktober 2023

Mit dem Fachbericht vom 30. Dezember 2022 hat die Denkmalpflege zur Vorprüfung der OPR Stellung genommen. Wir stützen uns auf diesen Fachbericht.

##### **2. Beurteilung**

Bauinventar

Das Bauinventar wurde im Jahr 2023 im ganzen Kanton überarbeitet und ist nun flächendeckend in Kraft gesetzt. In Lützelflüh wurden einige Gebäude entlassen, andere sind neu aufgenommen worden. Wir empfehlen dringend, das nun gültige Bauinventar im Zonenplan darzustellen.

Umgang mit dem ISOS

Aufgrund unseren Vorbehalte aus dem ersten Fachbericht von 2022 wurde das ISOS in die Planung einbezogen und bei Konfliktpunkte wurde eine Interessensabwägung vorgenommen. Mehrheitlich können wir der vorliegenden Interessensabwägung folgen. Es gibt Gebiete, bei welchen unsererseits weiterhin Vorbehalte zum ISOS bestehen:

**Plan-Nr. 2**, Einzonung auf Parzelle 874 (gemäss Erläuterungsbericht Kapitel 13.7 Anhang 7 Interessensabwägung, ab Seite 61)

Wie im Beschrieb richtig erwähnt, handelt es sich bei der vorgesehenen Einzonung um eine ISOS-Umgebungsrichtung mit dem höchsten Erhaltungsziel a (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland). Der Siedlungsrand ist in den letzten Jahren tatsächlich nahe an den Weiler Stelzen gewachsen. Aus Sicht des Ortsbildes ist es ein Anliegen, dass das neue Einfamilienhausquartier nicht mit dem bäuerlich geprägten Weiler Stelzen zusammenwächst. Mit der geplanten Einzonung würde eine abgespaltete Bauzone zum bestehenden Quartier entstehen, welche durch eine kleine Freifläche getrennt würde. Es ist naheliegend, dass diese Zwischenzone in einer späteren Phase wohl auch noch eingezont würde. Zudem erachten wir den Eingriff in den Landschaftsraum und den charaktervollen Weiler als erheblich.

Wie bereits im ersten Vorprüfungsbericht erwähnt, beurteilen wir die geplante Einzonung aufgrund der exponierten landschaftlichen Lage, als möglicherweise schwerwiegende Beeinträchtigung des Ortsbildes (ISOS). Da Einzonungen eine Bundesaufgabe darstellen und damit ein Bundesinventar beeinträchtigt werden kann, ist hier ein Gutachten der ENHK erforderlich.

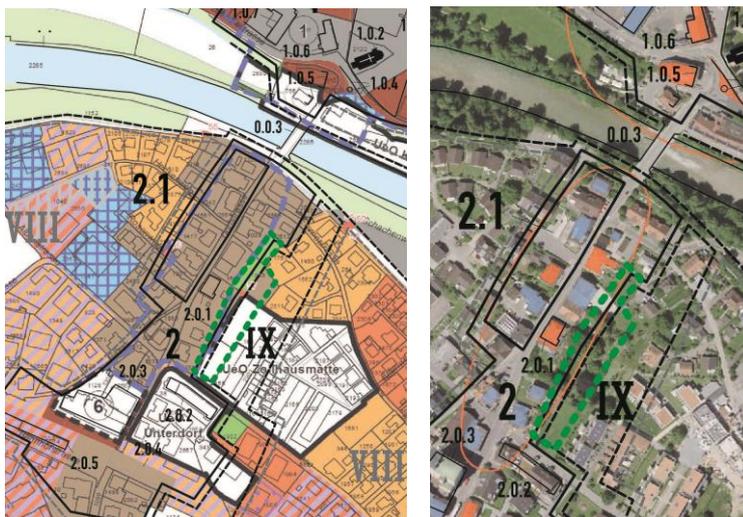
**(GV, ISOS)**

**Plan-Nr. 3** (gemäss Erläuterungsbericht Kapitel 13.7 Anhang 7 Interessensabwägung, ab Seite 61)

Wie bereits in der ersten Vorprüfung von uns erwähnt, ist im östlichen Rückraum der historischen Strassenbebauung Dorfstrasse die ISOS-Freifläche IX (Erhaltungsziel a, Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche) in der vorliegenden Ortsplanung zu berücksichtigen.

Leider sind uns die aktuellen Inhalte der UeO Zollhausmatte nicht bekannt, wir können nicht überprüfen welche Inhalte bezüglich Freiräume zur Dorfstrasse hin festgeschrieben sind (wenn ich mich richtig erinnere, besteht in der UeO eine Freifläche am westlichen Perimeterrand...). Genau gleich geht es uns mit dem zur Auflösung freigegebenen Richtplaninstrument «Kernzonenrichtplan Unterdorf», wessen Inhalt wir auch nicht kennen. Wir beurteilen den heutigen Zonenplan deshalb ohne Kenntnis dieser beiden Instrumente.

Die Wichtigkeit dieser ISOS-Freifläche IX ist der Gemeinde seit Jahren bekannt. Die KDP hat mit ihrem Fachbericht zur UeO Zollhausmatte im Jahr 2014 diverse Anpassungen verlangt, welche diesen Grünraum betreffen. Bereits im Jahr 2014 wurde auf das ISOS und der Wichtigkeit der Freifläche (nicht bebaubar) verwiesen. In einem zweiten Fachbericht zur UeO Zollhausmatte wurde im Jahr 2019 wiederum gefordert, dass die Freifläche zur Bebauung Dorfstrasse als Freifläche bestehen bleibt.



Überlagerung Zonenplan mit ISOS; grün gestrichelt = heute wichtige Freifläche, Restbestand der Umgebungszone IX; AST 02/24

Wie bereits in unserem Fachbericht vom Dez. 2022 zur OPR erwähnt, beurteilen wir die Freifläche heute als unerlässlicher Teil des Ortsbildes. Seit der Realisierung der UeO Zollhausmatte kommt dieser Freifläche eine sehr grosse Bedeutung zu, in dem sie einerseits die für das Dorf eher unspezifische Neubebauung von der ursprünglichen Dorfstruktur trennt und damit die Ablesbarkeit der Dorfstruktur entscheidend mitprägt. Andererseits handelt es sich um wichtige rückwärtige Freiräume zu der historischen Strassenbebauung Dorfstrasse.

Bei der im Plan oben grün punktierte Fläche handelt es sich um die heute vorhandene zusammenhängende Grünfläche, welche bereits im Jahr 2014 definiert wurde und in den ISOS-Schutzzielen mit dem höchsten Erhaltungsziel definiert ist. Diese ist entsprechend planerisch sicherzustellen (Grünzone, Bauverbotszone, etc.). Im Sinne einer übergeordneten Stellungnahme empfehlen wir, ein Gutachten der ENHK einzuholen.

**(GV, ISOS)**

Alle anderen Punkte aus dem ersten Fachbericht wurden zielführend überarbeitet oder nachvollziehbare Argumente geliefert.

Freundliche Grüsse

Denkmalpflege

Adrian Stäheli  
Bauberatung und Ortsbildpflege

(Dokument ohne Unterschrift)



# Gutachten der ENHK

## Ortsplanungsrevision: Einzonung auf Parzelle Nr. 874 und Zonenplanänderung auf Parzellen Nr. 1663 und 1761, Gemeinde Lützelflüh BE – Vorprüfung

---

Datum:	26.02.2025
Adressat:	Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern Amt für Gemeinden und Raumordnung Abteilung Bauen Nydegasse 11/13 3011 Bern
Kopie an:	BAK, Sektion Baukultur BAFU, Abteilung Biodiversität und Landschaft

---

### 1. Anlass der Begutachtung

Mit elektronischer Mitteilung vom 29.02.2024 hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) die Vorprüfungsunterlagen zur Ortsplanungsrevision der Gemeinde Lützelflüh unterbreitet und um Begutachtung der auf der Parzelle Nr. 875 geplanten Einzonung sowie einer Zonenplanänderung auf den Parzellen Nr. 1663 und 1761 ersucht. In der Folge sistierte das AGR den Antrag mit elektronischer Mitteilung vom 19.03.2024. Mit elektronischer Mitteilung vom 09.04.2024 hob das AGR die Sistierung auf und beantragte um Prüfung folgender Punkte:

1. *Ob die Einzonung auf der Parzelle Nr. 874 möglich ist (vgl. Fachbericht KDP Abschnitt «Plan-Nr. 2»)*
2. *Ob eine Überbauung der Parzelle Nr. 1663 möglich ist oder ob diese in Abstimmung zur ISOS-Freifläche freizuhalten ist (Vgl. Fachbericht KDP Abschnitt «Plan-Nr. 3»).*  
*Aufgrund der zusätzlichen Unterlagen bitten wir Sie genauer zu prüfen*
  - a. *ob eine Überbauung der Parzelle Nr. 1663 gemäss den Varianten (vgl. PDF Projektstudie im Anhang) möglich ist.*
  - b. *mitzuteilen, unter welchen Bedingungen und in welcher Form der rückwärtige Bereich der Parzelle Nr. 1663 überbaut werden kann.*

Lützelflüh ist als Dorf im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgeführt. Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts (Urteile 1C\_315/2015

Fredi Guggisberg, Sekretär  
ENHK c/o Bundesamt für Umwelt BAFU, 3003 Bern  
Telefon +41584626833  
fredi.guggisberg@enhk.admin.ch

und 1C\_321/2015) stellt eine Einzonung eine Bundesaufgabe nach Art. 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) dar. Das vorliegende Gutachten wird hinsichtlich der Parzelle Nr. 874 gestützt auf Art. 7 NHG abgegeben; hinsichtlich der Zonenplanänderung auf den Parzellen Nr. 1663 und 1761 gestützt auf Art. 17a NHG.

Die Kommission beschränkt sich gemäss ihrem gesetzlichen Auftrag auf die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Ortsbild von nationaler Bedeutung. Sie nimmt keine Interessenabwägung vor und fällt keine Entscheide, vielmehr dient das Gutachten der Entscheidbehörde als eine Grundlage für die Interessenabwägung.

## 2. Grundlagen der Begutachtung

Der ENHK standen für das Gutachten folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Gemeinde Lützelflüh: Richtplanung Kernzone Unterdorf, Bericht, 14.08.1990
- Gemeinde Lützelflüh: Kernzone Unterdorf, Richtplanung für die bauliche Entwicklung: Plan Bebauung, Steiner + Buschor AG, August 1990, genehmigt durch die Baudirektion des Kantons Bern am 13.12.1990
- Gemeinde Lützelflüh: Kernzone Unterdorf, Richtplanung für die bauliche Entwicklung: Grundordnungsänderungen, Steiner + Buschor AG, August 1990, genehmigt durch die Baudirektion des Kantons Bern am 13.12.1990
- Gemeinde Lützelflüh: UeO Zollhausmatte, 1:500, Genehmigungsexemplar, Schilt und Partner AG/Reto Gseli, 08.02.2020
- Gemeinde Lützelflüh: Raumentwicklungskonzept: Konzept zur Ortsplanungsrevision 2020+, georegio, Juli 2020
- Gemeinde Lützelflüh: Ortsplanungsrevision: Erhebung von Fruchtfolgeflächen, Beratungsbüro Matthias Stettler, georegio, 15.12.2020
- Gemeinde Lützelflüh: Ortsplanungsrevision 2020+: Mitwirkungsbericht, georegio, April 2023
- Gemeinde Lützelflüh: Dossier Aufhebung Richtpläne, georegio, April 2023
- Gemeinde Lützelflüh: Änderung Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften UeO «Unterdorf», georegio, 09.08.2023
- Gemeinde Lützelflüh: Varianten ZPP11 Dammweg, Auflage- und Beschlussdossier, georegio, September 2023
- Gemeinde Lützelflüh: Ortsplanungsrevision 2020+: Erläuterungsbericht, georegio, September 2023
- Gemeinde Lützelflüh: Zonenplan 1:5000, abschliessende Vorprüfung, georegio, 01.09.2023
- Gemeinde Lützelflüh: Schutzplan 1:7500, abschliessende Vorprüfung, georegio, 01.09.2023
- Gemeinde Lützelflüh: Inventarplan 1:8000, abschliessende Vorprüfung, georegio, 08.09.2023
- Gemeinde Lützelflüh: Baureglement, abschliessende Vorprüfung, georegio, 27.09.2023
- Fachbericht Denkmalpflege, Amt für Kultur, Denkmalpflege Kanton Bern, 06.02.2024
- E-Mail des AGR an die ENHK, 29.02.2024
- Mehrfamilienhaus «PARCO»: V1: Situation und Sonnenstand/Beschattung, Schnitt, 3D Modelle; V2: Situation und Sonnenstand/Beschattung, Schnitt, 3D Modelle; V3: Situation und Sonnenstand/Beschattung, Schnitt, 3D Modelle, bauatelier fuhrer AG, Vorabzug 04.03.2024
- E-Mail des AGR an die ENHK, 19.03.2024
- E-Mail des AGR an die ENHK, 09.04.2024
- Gemeinde Lützelflüh: Ortsplanung und ISOS, Präsentation am Augenschein vom 02.09.2024
- E-Mail der Gemeinde Lützelflüh an die ENHK, 05.09.2024
  
- Bauinventar Kanton Bern [[Bauinventar online \(be.ch\)](https://bauinventar.be.ch)] / [Geoportal Kanton Bern Bauinventar](https://geoportal.kanton-bern.ch/bauinventar)], besucht am 10.09.2024

Am 02.09.2024 fand ein Augenschein einer Delegation der ENHK in Anwesenheit von Vertreterinnen und Vertretern der Bauherrschaften, des beauftragten Planungsbüros, der Gemeinde Lützelflüh, der Denkmalpflege des Kantons Bern sowie des AGR statt.

### 3. Lützelflüh: Ortsbild von nationaler Bedeutung

Das Dorf Lützelflüh, dessen Aufnahme aus dem Jahr 2008 stammt (3.Fassung), wird im ISOS wie folgt charakterisiert: *«Das Dorf Gotthelfs – eine Addition von Baugruppen: fächerförmig der repräsentative Kirchenbezirk, als Kopfbau der markante Kirchturm; etwas abgesetzt die Gehöfte des Oberdorfs mit gleichgerichteten Giebelfronten; auf der anderen Flussseite gewerbliche Strassenbebauung des 19. Jahrhunderts.»* Dem Ort kommen gemäss ISOS *«beachtliche»* Lagequalitäten [XX von XXX] *«durch die Brückenkopfsituation des Ortszentrums mit dem Kirchenbezirk, exponiert über dem Flussübergang mit diesseitigem Steilufer, sowie durch weitgehende Unverbautheit sowohl des Ortszentrums wie auch des Oberdorfs»*. *«Besondere»* räumliche Qualitäten [XXI von XXX] *«im Ortszentrum durch das Rampen- und Platzsystem bei der Kirche; im Oberdorf dank des Strassenraums mit den giebelständigen Bauten dicht an der Strasse und der platzartigen Erweiterung vor dem Gasthof ‘Ochsen’; im Unterdorf dank der ursprünglich dimensionierten Strassenachse mit Ausrichtung auf die Kirche am anderen Flussufer»*. Ebenfalls *«besondere»* architekturhistorische Qualitäten [XXX von XXX] erkennt das ISOS *«dank der Ortsgliederung in funktionell unterschiedene und räumlich getrennte Teile mit epochenspezifischen Bebauungsmustern und erhaltener Substanz und dank der Vielzahl an typologisch und stilistisch wertvollen Einzelbauten wie der Kirche von 1505 mit Frontturm aus dem späten 19. Jahrhundert, dem herrschaftlichen Pfarrhaus aus der Mitte des 17. Jahrhunderts, dem Gasthof ‘Ochsen’ und den bäuerlichen Bauten aus dem 18. und 19. Jahrhundert.»*

Die beidseitig von Dämmen gefasste Emme bildet eine ausgeprägte Zäsur im Ortsbild von Lützelflüh. Wie die Emme ist der morphologische Kontrast zwischen der Schwemmebene und der sanft nach Norden ansteigenden Hangterrasse über dem markanten Steilufer auf der orografisch rechten Seite der Ebene konstituierend für das Ortsbild.

Die Flusslandschaft bzw. die Emme und die angrenzenden Uferbereiche werden vom ISOS als Umgebungsrichtung U-Ri I *«Flusslandschaft, busch- und baumbestandene Dämme entlang des Wassers, landwirtschaftl. genutztes Schachenland»* mit Erhaltungsziel a<sup>1</sup> definiert. Nördlich der Emme prägen nebst dem Dorfzentrum mehrere, teils weit auseinanderliegende Baugruppen das Ortsbild. Südlich der Emme konzentriert sich die für das Ortsbild von Lützelflüh vom ISOS als kennzeichnend beurteilte Bebauung (Unterdorf) zwischen der Bahnstation im Süden und dem Brückenkopf im Norden beidseits der Dorfstrasse. Die Verbindung zwischen dem nördlichen und dem südlichen Dorfteil erfolgt über die *«Breite Betonbrücke mit Metallgeländer, 1971»* (Hinweis 0.0.3; Nachfolgekonstruktion der 1902 erstellten Fachwerkträgerbrücke).

Der am nördlichen Brückenkopf *«über dem Steilufer am Rand der Hangterrasse»* situierte Dorfkern mit kirchlich-sozialer Zentrumsfunktion wird als Gebiet G 1 *«Ortszentrum erhöht über der Emme mit Kirchenbezirk, Gemeindehaus und Schulanlage»* beschrieben und mit dem Erhaltungsziel A versehen. Für diesen Ortsbildteil stellt das ISOS eine hohe, sich durch besondere räumliche und architekturhistorische Qualitäten auszeichnende Ursprünglichkeit fest. Die hohen räumlichen Qualitäten manifestieren sich in der komplexen Strassen- und Niveaubeziehungen: *«Eine zweigeschossige Anlage*

---

<sup>1</sup> Erhaltungsziele gemäss Art. 9 Abs. 4 (Ortsbildteile mit Eigenwert) und Abs. 5 (Ortsbildteile mit Beziehungswert) der Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (VISOS) vom 13. November 2019 (Stand am 1. Januar 2020):

- Erhaltungsziel A/a: Erhalten der Substanz beziehungsweise der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche: Erhalten der Substanz bedeutet, alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten und bestehende Beeinträchtigungen zu beseitigen; Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche bedeutet, die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten zu bewahren und bestehende Beeinträchtigungen zu beseitigen.
- Erhaltungsziel B: Erhalten der Struktur: Erhalten der Struktur bedeutet, die Anordnung und die Gestalt der Bauten und Freiräume zu bewahren und die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale integral zu erhalten.
- Erhaltungsziel C: Erhalten des Charakters: Erhalten des Charakters bedeutet, das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten zu bewahren und die den ursprünglichen Erbauungsgrund illustrierenden und für den Charakter wesentlichen Elemente integral zu erhalten.
- Erhaltungsziel b: Ortsbildteile mit Beziehungswert werden einzig nach ihrem Stellenwert im Ortsbild bewertet. In ihnen sind negative Einwirkungen auf die Ortsbildteile mit Eigenwert zu vermeiden.

mit teilweise von Efeu überwachsener Betonmauer ([Hinweis] 1.0.4) verbindet die verschiedenen Geländeneiveaus des Ortskerns ([Gebiet G] 1) zwischen Brücke und Kirchenvorplatz. Nach der Brücke verzweigt sich die Strasse; ein Ast steigt längs der Hangkante zum Oberdorf ([Baugruppe B] 0.1) an, der andere wird von einem zweigeschossigen Wohn-/Geschäftshaus und dem viergeschossigen Riegbau der ehemaligen Tabakfabrik gefasst [Hinweis 1.0.5]. Den kleinen gepflästerten Platz im Strassenspickel nimmt ein polygonaler Brunnen ein. Eine weitere Stützmauer an der Durchgangsstrasse bildet das Fundament der Kirche ([Einzelelement<sup>2</sup>] 1.0.2, [Spätgotische Kirche auf hoher Mauer, 1505, neugot. Befensterung und Frontturm von 1872/1886, Erhaltungsziel A]). Ihr Frontturm aus Sandsteinquadern steht allerdings zur Achse der Brücke etwas hingedreht. Die Spitzbogen der Eingangslaube im Turm, der hohe Spitzhelm darüber und die Pfeiler der Stützmauer lassen die Kirche besonders hoch und imposant erscheinen. Der grosse Ründibau des Gemeindehauses ([Hinweis]1.0.6) bildet einen weltlichen Gegenpol zum Sakralbau; zusammen mit der Kirchhofmauer fasst dieses ehemalige Primarschulhaus einen seitlichen Platz.» Architekturhistorisch bedeutend und von ausserordentlich hohem baukulturellem Wert sind die in Ensembles gruppierten kirchlichen bzw. institutionellen Bauten, so nebst den vorerwähnten Bauwerken u.a. westlich des Gemeindehauses das Primarschulhaus aus der Nachkriegszeit [Hinweis 1.0.7] und nördlich der Kirche das herrschaftliche «Pfarrhaus in Garten, verputzter Repräsentativbau mit Krüppelwalmdach, 1655-1657, Ründi von 1778; im Garten sog. Gott-helf-Speicher von 1733» (Einzelelement E 1.0.3) oder die ehemalige Pfrundscheune.

Östlich dieses institutionell geprägten Zentrums befindet sich die Baugruppe B 0.1, das «Oberdorf, dicht stehende, meist giebelständige Ründibauten beidseits ehem. Landstrasse, vornehm. 1. H. 19. Jh.» Es wird durch die «Aneinanderreihung gleichgerichteter Ründifronten beidseits der Strasse und den daraus resultierenden geschlossenen Strassenraum charakterisiert»<sup>3</sup>. Den westlichen Auftakt dieser Baugruppe bildet der repräsentative «Gasthof 'Ochsen', stattl. Riegbau mit bemalter Ründi, 1762/1801, Anbau E. 20. Jh.» (Einzelelement E 0.1.1). Wie dem Gebiet G 1 attestiert das ISOS auch dieser Baugruppe eine hohe Ursprünglichkeit und postuliert für sie ebenfalls das Erhaltungsziel A.

Ihr schliesst sich nördlich der in der Baugruppe B 0.2 zusammengefasste Ortsbildteil «Ortserweiterung mit Schulanlage und Käserei, E. 19./A. 20. Jh.» an. Die mit dem Erhaltungsziel B belegte Baugruppe, in der das «Sekundarschulhaus, markanter Heimatstilbau mit 2 Ründifronten, 1908» als Einzelelement E 0.2.1 ausgezeichnet ist, stellt das Bindeglied zwischen dem Oberdorf (Baugruppe B 0.1) und dem weiter nördlich am Hangfuss gelegenen, harmonisch in die Landschaft eingebetteten Gehöft Bifang dar. Das «Gehöft Bifang, Riegbauernhaus von 1857/1882 und mit Schindeln verrandeter Ründistock von 1791, umgeb. 1880» ist als eigenständiger Ortsbildteil ausgewiesen (Baugruppe B 0.3) und mit dem Erhaltungsziel A versehen.

In Richtung Südosten folgen die Baugruppe B 0.4 «Kleinbauernhäuser in Gemäldemulde, 18./19. Jh.» (Erhaltungsziel A) und tiefer, am Rand des Emmeschachens gelegen, die Baugruppe B 0.5 «Mühlebezirk, ehem. Gewerbebau und Gehöft an Kanal [...]» (Erhaltungsziel A) mit der «Alten Mühle, heute Kulturmühle Lützelflüh, stattl. Riegbau mit 3 Ründifronten, 1821» (Einzelelement E 0.5.1).

Die vom ISOS definierten Umgebungen auf der orografisch rechten Seite der Emme stellen zum einen die Verbindung zwischen den einzelnen Gebieten bzw. Baugruppen her und bilden zum anderen den für den Charakter und die Wirkung der bebauten Ortsbildteile des Dorfes Lützelflüh bedeutenden Hinter- bzw. Vordergrund. Die in der kleinflächigen Umgebungszone U-ZO III zusammengefasste «Unverbaute Ebene [...], Wiese mit Obstbäumen und kleine[r] Grünanlage» zwischen dem Dorfzentrum (Gebiet G 1) und dem Oberdorf (Baugruppe B 0.1) schafft innerhalb des Dorfes Lützelflüh eine Zäsur und ist deshalb prägend für die sich aus einer Addition mehrere Baugruppen charakterisierenden Ortsbild- bzw. Siedlungsstruktur; dementsprechend setzt das ISOS für diese Freifläche das Erhaltungsziel a fest. Eine im letzten Drittel des 20. Jahrhundert einsetzende und noch heute andauernde Siedlungsentwicklung führte zu einer Bebauung am Rand (im Westen und Osten) und zwischen bebauten Ortsbildteilen. Diese in der dreiteiligen Umgebungszone U-Zo IV «Einfamilienhausquartiere, ab 4. V. 20.

<sup>2</sup> Einzelelemente haben immer Erhaltungsziel A.

<sup>3</sup> Baugruppe B (Lützelflüh, Kirchenbezirk und Oberdorf), Bauinventar Kanton Bern [Bauinventar online (be.ch) / Geoportal Kanton Bern Bauinventar], besucht am 10.09.2024

*Jh.*» abgebildeten Quartiere sind mit dem Erhaltungsziel b belegt. Der im Westen vom Dorfkern (Gebiet G 1), im Süden von der Umgebungszone U-Zo III und dem Oberdorf (Baugruppe B 0.1) sowie im Osten von den Baugruppe B 0.2 und dem Gehöft Bifang (Baugruppe B 0.3) begrenzte Bereich der Umgebungszone U-Zo IV dehnt sich bis zum Hangfuss aus und stösst in die, den Dorfhintergrund bildende, mit dem Erhaltungsziel a belegte Umgebungsrichtung U-Ri V «*Ortshintergrund, weitgehend unverbauter, leicht ansteigender oder sanft terrassierter Hang, v.a. Wiesen, Streubesiedlung*» vor und zerschneidet diese in zwei Teile. Die Umgebungsrichtung U-Ri V findet in der östlich bzw. nördlich an die Baugruppe B 0.4 und die Mühle-Gruppe B 0.5 anschliessenden Umgebungsrichtung U-Ri VI «*Zur Emme abfallendes Wiesental*» (Erhaltungsziel a) ihre strukturelle und funktionelle Fortsetzung. Die Umgebungsrichtung U-Ri VII «*Wieshang und Schachenbereich in der Emme-Ebene, Äcker und Wiesen*» schliesst im Süden an die Umgebungsrichtung U-Ri VI an. Für die Umgebungsrichtung U-Ri VII, die topographisch den Übergang zum Schachen-Bereich bildet, postuliert das ISOS ebenso das Erhaltungsziel a. Den Ortsbildteil zwischen dem nördlichen Brückenkopf und dem Westrand der Umgebungsrichtung U-Ri VII, der sich von Emme an nordwärts bis zur Kante der Hangterrasse aufspannt, definiert das ISOS als Umgebungszone U-Zo II «*Gewerbe an der Emme, ehem. Möbelfabrik, A. 20. Jh.*» (Erhaltungsziel b).

Auf der orografisch linken Seite der Flusslandschaft (Umgebungsrichtung U-Ri I) ist die ortsbildrelevante Bebauung im Gebiet G 2 «*Unterdorf, Bahnhofachse mit Wohn-/Geschäftshäusern, 19./20. Jh.*» zusammengefasst. Sie ist mit dem Erhaltungsziel B versehen. Darin scheidet das ISOS die eigenständige Baugruppe B 2.1 «*Strassenbebauung, regelmässig gereihete Wohn-/Geschäftshäuser, 1890-1940*» mit dem Erhaltungsziel A aus. Sie stellt den intaktesten Teil des Unterdorfes dar und befindet sich auf der westlichen Strassenseite: «*Unmittelbar nach der Brücke reihen sich das Restaurant 'Emmenbrücke', ein Heimatstilbau mit geschweiften Ründli, und weitere Wohn-/Geschäftshäuser vorwiegend aus den ersten vier Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts. Trotz unterschiedlicher Baustile besteht dank einheitlicher Bauhöhe eine gewisse Einheit*». Eine hohe ortsbildliche Bedeutung hat gemäss ISOS auch die sich vom nördlichen Rand der Unterdorfbebauung bis über die «*Bahnlinie Burgdorf-Langnau, eröffnet 1881*» (Hinweis 0.0.8) im Süden hinaus erstreckende Umgebungszone U-Zo IX, die als «*Garten- und Wiesenstreifen*» bezeichnet wird (Erhaltungsziel a). Westlich und östlich des Unterdorfes haben sich ebenfalls ausgedehnte Neubauquartiere gebildet. Die in einen westlichen und östlichen Bereich aufgeteilte Umgebungsrichtung U-Ri VIII «*Ausgedehnte Neubauquartiere, Ein- und Mehrfamilienhäuser, dazwischen Gewerbe, ab 2. H. 20. Jh.*» widerspiegelt diese Entwicklung (Erhaltungsziel b).

### **Beschreibung der von der Einzonung bzw. der Umzonung betroffenen Ortsbildteile**

Aufgrund der durch die ENHK zu beurteilenden punktuellen, kleinräumigen planerischen Massnahmen wird auf die detaillierte Beschreibung der nicht betroffenen Ortsbildteile verzichtet.

#### *Gehöft Stälzen und Umgebungsrichtung U-Ri V*

Das Gehöft Stälzen befindet sich innerhalb des nordwestlichen Teils der ausgedehnten Umgebungsrichtung U-Ri V und ist im ISOS mit einem Hinweis 0.0.6 «*Stälzen, Bauernhaus 1771, Stöckli 1897, Speicher 1720 und 2. H. 18. Jh.*» vermerkt. Die Umgebungsrichtung U-Ri V dehnt sich nördlich des Dorfkerns (Gebiet G 1) vom in repräsentativem Masse intakten Bebauungsrand nach Norden aus und präsentiert sich als weitgehend unverbauter, sanft terrassierter bzw. leicht ansteigender Hang mit Wiesen, Ackerfeldern und prägnant situierten Streusiedlungen, wie u.a. auch das Gehöft Stälzen. Die Umgebungsrichtung U-Ri V nimmt die für die Siedlungskategorie Dorf wichtige Funktion des Ortshintergrundes ein und unterstreicht den intensiven Bezug zwischen der Dorfbebauung und dem angrenzenden Hügelland mit den Einzelhöfen. Das Gehöft steht isoliert vom Dorf im landwirtschaftlich genutzten Gebiet.

Bauernhaus, Stöckli und Speicher des Gehöfts Stälzen befinden sich westlich des von Süden her geradlinig hangaufwärts führenden Stelzenwegs, rund 30 m oberhalb des Dorfcentrums. Das stattliche Bauernhaus erb. 1771 (Stelzenweg 5) – ein Ständerbau mit imposantem Dreiviertelwalmdach – ist mit seinem First dorfwärts orientiert und richtet sich mit seiner breitgelagerten Front nach Süden. Ihm ist südöstlich ein jüngerer, aus dem ausgehenden 19. Jahrhundert stammendes Stöckli vorgelagert

(Stelzenweg 3, erb. 1897). Dieses säumt mit seiner Traufseite den Stelzenweg und weist die gleiche Orientierung wie der Hauptbau auf. Westlich des Bauernhauses und quer zu diesem steht der aus der Erbauungszeit des Hauptbaus stammende Kantholz-Blockbau-Speicher (Stelzenweg 5b, erb. 1768). Nordöstlich des Bauernhauses schliessen unmittelbar an die ostseitig angelegte Hocheinfahrt eine kleinere, ebenfalls in der Falllinie platzierte und weiter nördlich, quer dazu, eine zweite, grössere Remise an. Das Gehöft zeichnet sich durch eine für die bäuerliche Emmentaler Hauslandschaft typische, mit schmuckem frontseitigem Bauerngarten, Obstbaumgarten (Hostet) und Hofbaumgruppe sehr reich strukturierte Nahumgebung aus. Die bäuerlichen Bauten weisen eine hohe architekturhistorische und baukulturelle Bedeutung auf, was sich auch im Umstand widerspiegelt, dass das Bauernhaus, das Stöckli und der Speicher im Kantonalen Bauinventar mit der Kategorie «schützenswert» eingestuft sind und das Stöckli darüber hinaus vertraglich unter Schutz gestellt ist.

Zum Gehöft Stälzen gehören östlich des Stelzenwegs zwei eingeschossige Stallbauten über quereckigem Grundriss (Stelzenweg 6 und 8). Die mit einem schwach geneigten Satteldach überdeckten Wirtschaftsgebäude sind parallel zur Höhenlinie und in der Höhe gestaffelt platziert. Auf der Westseite des unteren Ökonomiegebäudes ist ein stark störender und gegenüber dem Stall leicht höherer Garagenbau angebaut. Zwischen den Bauten ist ein grossflächiger, versiegelter und an den Stelzenweg anbindender Platz ausgebildet. Gemäss den Karten der Landestopografie<sup>4</sup> sind die beiden Bauten seit 1970 kartiert.

Während das Gehöft Stälzen nach Westen und Südwesten als Streusiedlung seine Präsenz in der Landschaft aufgrund der unverbauten Situation und der ausgeprägten Fernwirkung voll entfalten kann, wird seine Wirkung von Süden bzw. von Südosten her aufgrund des sich dem Streusiedlungsgehöft stark nähernden und sich ins Blickfeld schiebenden Wohnquartiers zunehmend geschmälert: Das von den Rändern des Dorfzentrums (Gebiet G 1) und des Oberdorfes (Baugruppe 0.1) sich hangaufwärts ausdehnende jüngere Einfamilienhausquartier (Umgebungszone U-Zo IV) näherte sich schon zur Zeit der ISOS-Aufnahme dem Gehöft Stälzen an; zwischenzeitlich erhielt es unterhalb der beiden Ökonomiebauten noch eine zusätzliche Reihe von Wohnbauten, mit der Folge, dass der für das Ortsbild von Lützelflüh charakteristische Kontrast zwischen freier Kulturlandschaft mit Streusiedlungen und Dorfbebauung in diesem Ortsbereich stark beeinträchtigt wird. Diese Transformation offenbart sich insbesondere aus der Perspektive der südlichen Zufahrt und im Nahbereich des Gehöfts Stälzen. Von oberhalb des Gehöfts, vom Stelzenweg aus nach Süden geblickt, stellt sich dieser Bezug nicht in dieser Ausprägtheit her. Zum einen schiebt sich von Osten her ein Geländesporn ins Blickfeld, zum anderen nehmen die beiden jüngeren Stallbauten eine Barriere- und Übergangstellung ein. Ihre Dächer unterbinden den Blick auf die Fassaden der südlichen Wohnhäuser, gleichwohl stellen sie sich wegen der angemessenen Bauhöhen nicht markant vor die Kulisse des südlichen Emmentaler Hügellandes. Aufgrund ihrer zum Gehöft passenden Dimensionierung sowie der rudimentären Materialisierung stellen sie weder volumetrisch noch architektonisch eine Konkurrenz zu der bäuerlichen Kerngruppe westlich des Stelzenwegs dar. Sie präsentieren sich als selbstverständlicher Teil des Gehöfts.

#### *Unterdorf mit Gebiet G 2 und Umgebungszone U-Zo IX*

Das im Gebiet G 2 zusammengefasste Unterdorf mit dem baulich besonders intakten Nordwestteil (Baugruppe B 2.1) ist das wirtschaftliche Zentrum von Lützelflüh. Es ist durch die geradlinig vom Bahnhof zur Emmenbrücke führende und zum Brückenkopf leicht ansteigende Dorfstrasse strukturiert. Seine Bebauung ist durchmischt von meist zweigeschossigen Kleingewerbe- und Wohnhäusern vorwiegend aus dem späten 19. oder frühen 20. Jahrhundert und geht auf einen ursprünglich bäuerlichen Kern (vgl. Bauernhaus Dorfstrasse 5, von 1771) sowie die im Nahbereich des Emme-Übergangs erstellte, historisch bedeutungsvolle (ehemalige) Zollstation (Hinweis 2.0.1 «*Ehemaliges Zollhaus, traufständiger, verrandeter Ständerbau mit Halbwalmdach und Bühnislaupe, 1821*», Dorfstrasse 17) zurück. Einige der verschiedenartigen, teils trauf-, teils giebelständig locker entlang der Strasse aufgereihten Gebäude weisen gepflegte Zwischenbereiche auf. Während vorhandene Vorplätze, prächtige und üppig bepflanzte Vorgärten mit ihren Einfriedungen den Strassenzug prägen, strukturieren Hausgärten, die aufgrund ihres üppigen Baumbestandes fast einen Hosteten-Charakter aufweisen, die

<sup>4</sup> Zeitreise auf: [Karten der Schweiz - Schweizerische Eidgenossenschaft - map.geo.admin.ch](https://www.karten.der.schweiz.ch/); Besucht am 06.02.2025

rückwärtigen Bereiche. Die allmähliche Verdichtung des Unterdorfes zum wirtschaftlichen Zentrum ist eine Folge der 1881 eröffneten Emmentalbahn (Hinweis 0.0.8) und der im südlichen Teil des Unterdorfes situierten Bahnstation (Hinweis 2.0.5 «*Bahnstation, mehrteiliger blockartiger Sichtbacksteinbau, 1970*»). In Bahnhofnähe, am südlichen Unterdorf-Eingang, bildet der imposante und grossdimensionierte Fabrikbau der Kentaur-Hafermühle (Hinweis 2.0.3 «*Kentaur-Hafermühle, 4-gesch., durch Quergiebel gegliederter Fabrikbau mit Viertelwalmdach, 1913/14; überragender Betonsilo, um 1950*», Dorfstrasse 30) einen markanten Dorfauftritt und zusammen mit dem östlich benachbarten Kleinbauernhaus aus dem frühen 19. Jahrhundert eine Torsituation. Nördlich des Bahnhofes, in der östlichen Ecke des Strassenkreuzes Dorfstrasse-Gewerbstrasse wird vom ISOS mit dem Hinweis 2.0.2 ein «*Wohn-/Geschäftshaus mit Laden, um 2000*» vermerkt, das einen «*Unterbruch der Altbebauung*» darstellt.

Die vorerwähnten gut durchgrüneten und raumprägenden Zwischenbereiche sind vor allem in der Baugruppe B 2.1 und im Gebiet G 2 im Bereich der ostseitigen Strassenbebauung zwischen der Gewerbestrasse im Süden und der Emmestrasse im Norden als qualitätsvolle Ortsbildelemente zu verorten. Am östlichen Rand der ostseitigen Dorfstrassenbebauung gehen diese ortsbildprägenden Zwischenbereiche in die schmale Umgebungszone U-Zo IX «*Garten- und Wiesenstreifen*» über.

Die Umgebungszone U-Zo IX war zum Zeitpunkt der ISOS-Aufnahme 2008 nur am nordwestlichen Rand mit ein paar wenigen jüngeren Einfamilienhäusern und im südlichen Drittel, an der Gewerbestrasse mit einem Gebäude bebaut. Wie der Aufnahmeplan von 2008 zeigt, wurde die Umgebungszone U-Zo IX am Südostrand von dem bereits damals recht ausgedehnten, in der Umgebungsrichtung U-Ri VIII zusammengefassten Neubauquartier begrenzt. Der grossmehrheitlich unbebaute Garten- und Wiesenstreifen war schon zu dieser Zeit nur noch eine Restfläche der historischen Struktur mit Dorfrand und Übergang in das noch bis zur Jahrtausendwende weitgehend freien Wiesland. Sie garantierte jedoch immer noch den für die entlang der Dorfstrasse aufgereihten Häuser notwendigen rückwärtigen Wirkungsraum. Die damals noch unbebaute Zollhausmatte am Nordwestrand der Umgebungsrichtung U-Ri VIII trug wesentlich zur ortsbildlichen Bedeutung der Umgebungszone U-Zo IX bei.

Zahlreiche, die Dorfstrasse fassende Bauten sind im Kantonalen Bauinventar als erhaltens- oder schützenswerte Objekte aufgeführt. Die Objektbeschreibungen enthalten – wenn für die Bauten von Bedeutung – auch qualifizierende Äusserungen zu der Nahumgebung, so zum Beispiel beim Zollhausgebäude, Dorfstrasse 17 («*Gepflegt erhaltenes Gebäude in eindrücklicher Nahumgebung: z.T. Sandstein-Terrasse, Pflasterung, grosszügige Gartenanlage [...]*») oder beim Gebäude Dorfstrasse 23 («*Wohnhaus, wohl von 1920, ehem. mit Geschäft, zeitweilig Bank [...]. Durch den gepflegten Blumen Garten etwas von der Dorfstrasse zurückversetzt*»)<sup>5</sup>. Die zum Teil dicht bestockten Nahumgebungen und Zwischenbereiche innerhalb des Gebietes G 2 sind hingegen nicht von Schutzzonen (Hecken, Feld- und Ufergehölze) überlagert; noch sind darin Einzelbäume geschützt.

Das Unterdorf wurde nach der ISOS-Aufnahme insbesondere im Bereich der Umgebungsrichtung U-Ri VIII, aber auch in Teilen der Umgebungszone U-Zo IX merklich nachverdichtet. Diese bauliche Entwicklung wurde im mittleren Drittel der Umgebungszone U-Zo IX und im anschliessenden südöstlichen Bereich der Umgebungsrichtung U-Ri VIII planerisch durch die Überbauungsordnung ÜO «Zollhausmatte», weiter südlich, jedoch innerhalb des Gebietes G 2, von der Überbauungsordnung ÜO «Unterdorf» gesteuert. Von Norden her ermöglichte die Ausscheidung als Wohnzone W2 die weitere Bebauung des gemäss ISOS freizuhaltenden Garten- und Wiesenstreifens (Umgebungszone U-ZO IX).

Der sowohl in den Ensemble- und Objektbeschreibungen des Kantonalen Bauinventars als auch in den Ortsbildteilcharakterisierungen des ISOS festgehaltenen Qualitäten insbesondere der ostseitigen Dorfstrassenbebauung des Gebietes G 2 und der Umgebungszone U-Zo IX sind heute nur noch punktuell ables- und erfahrbar: Die teils mit Vorplätzen, Vorgärten, Einfriedungen und rückwärtigen Hausgärten mit Hosteten-Charakter gut strukturierten Nahumgebungen der ostseitigen Bebauung stellen

---

<sup>5</sup> Bauinventar Kanton Bern [Bauinventar online (be.ch) / Geoportal Kanton Bern Bauinventar], besucht am 06.02.2025.

sowohl strukturell als auch substantiell eine hohe Ortsbildqualität dar. Die strukturelle Durchlässigkeit ab der Dorfstrasse von Westen her nach Osten ist jedoch durch teilweise dicht bestockte Einfriedungen vermindert. Die zum Teil sehr eindrücklichen rückwärtigen Hausgärten und Grünräume mit bemerkenswertem Baumbestand entfalten ihre Wirkung vornehmlich auf dem privaten Grund. Durch die von Südosten vorrückende Bebauung wurde die noch zur Zeit der ISOS-Aufnahme vorhandene Qualität und Funktion des Dorfrandes am Übergang in die freie Kulturlandschaft praktisch aufgehoben und in einen grosszügigen, begrünten sowie hofartig gekammerten Binnenraum transformiert. Nördlich der Gewerbestrasse ist die Umgebungszone U-Zo IX in Form einer banalen, gut einsehbaren Rasenfläche ansatzweise noch ablesbar. In dieser Blickrichtung unterbindet jedoch ein an das Rasenfeld anschliessender dichter Schirm von hochstämmigen Nadel- und Laubbäumen die ursprüngliche Wirkung eines durchgehenden Garten- und Wiesenstreifens. Auch von Norden, von der Emmestrasse her, ist die Sicht auf die Umgebungszone U-Zo IX und deren Wahrnehmung als «*Garten- und Wiesenstreifen*» wegen der neu entstandenen Wohnhäuser nicht mehr gegeben.

Aufgrund der ISOS-Analyse und des Augenscheins vor Ort kann festgestellt werden, dass der ursprünglich vom ISOS festgehaltene hohe ortsbildliche Wert der Umgebungszone U-Zo IX in Bezug auf das Gesamtortsbild von Lützelflüh kaum mehr existiert und durch die neu entstandenen Wohnbauten eine beträchtliche Vorbelastung aufweist.

### **Schutzziele**

Aus den vorangehenden Ausführungen konkretisiert die ENHK für die durch das Vorhaben betroffenen Ortsbildteile und die sich darin befindenden geschützten, schützenswerten und erhaltenswerten Bauten folgende Schutzziele:

Für die Umgebungsrichtung U-Ri V:

- Ungeschmälerte Erhaltung in Substanz und Wirkung des Gehöfts Stälzen und insbesondere der im Kantonalen Bauinventar aufgeführten Bauten samt zugehöriger Nahumgebung als repräsentativer Vertreter einer Streusiedlung.
- Ungeschmälerte Erhaltung des Gehöfts Stälzen als vom Dorf klar abgegrenzte Hofgruppe.
- Ungeschmälerte Erhaltung des unverbauten Ortshintergrundes und der engen Beziehung zwischen der Dorfbauung und dem angrenzenden Hügelland mit den Einzelhöfen (Streusiedlungen).

Für das Gebiet G 2 und die Umgebungszone U-Zo IX:

- Ungeschmälerte Erhaltung der Struktur der Unterdorfbauung beidseits der Dorfstrasse.
- Ungeschmälerte Erhaltung der im Kantonalen Bauinventar aufgeführten Gebäude in Substanz und Wirkung einschliesslich ihrer denkmal- und ortsbildrelevanten Nahumgebungen.
- Ungeschmälerte Erhaltung des Garten- und Wiesenstreifens als Freifläche und Zeugnis der historischen Dorfstruktur mit Dorfrand und Übergang in das ursprüngliche freie Wiesland.

## **4. Das Vorhaben**

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2020+ der Gemeinde Lützelflüh wurden seitens der Kantonalen Denkmalpflege in ihrem Fachbericht in Bezug auf das schützenswerte Ortsbild von nationaler Bedeutung zwei Bereiche als problematisch und als von der ENHK zu prüfend beurteilt.

### *Einzonung auf Parzelle Nr. 874, im Bereich des Gehöfts Stälzen*

Das Gehöft Stälzen befindet sich in der Umgebungsrichtung U-Ri V. Die beiden Stallbauten östlich des Stelzenwegs werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Eine eng um die zwei Bestandesbauten gefasste Fläche auf der Parzelle (Landwirtschaftszone) soll in eine Wohnzone W2 überführt werden.

### *Umzonung (Zonenplanänderung) auf den Parzellen Nr. 1663 und 1761*

Die Bebauung beidseits entlang der Dorfstrasse vom südlichen Brückenkopf bis zum Strassenkreuz Dorfstrasse/Alpenstrasse-Gewerbstrasse einschliesslich der Parzellen Nr. 1633 und 372 zwischen der Dorfstrasse und dem Gässli ist ein bis zwei Parzellen tief gemäss aktuellem Zonenplan (2009) der Kernzone 3 zugeordnet. Die Kernzone 3 ist seit 1988/89 (revidiert 1990) mit einem Kernzonenrichtplan überlagert. Der östliche Teil der ostseitigen Liegenschaften Dorfstrasse 5 und 9/13 (jüngere Ab- bzw. Umparzellierungen) wiederum ist der Wohnzone W2 zugeordnet. Die rückwärtigen östlichen Bereiche der ostseitigen Liegenschaften Dorfstrasse 17, 23 und 27 sind Teil der Überbauungsordnung ÜO «Zollhausmatte» (2010/2020). Diese rückwärtigen Bereiche sind gemäss ÜO «Zollhausmatte» in einen Privaten Gartenbereich (B Süd) und einen kollektiven Grünbereich unterteilt.

Der 30-jährige Kernzonenrichtplan soll aufgrund der inzwischen geänderten Verhältnisse und teilweise erreichter Ziele grundsätzlich aufgehoben werden. In Zusammenhang mit Um- und Abparzellierungen und konkreten Bauabsichten auf der Parzelle Nr. 1663 soll eine Umzonung vorgenommen werden: Der westliche Teil sowohl der (neuen) Parzelle Nr. 1663 und der westliche Teil der vergrösserten Parzelle Nr. 1761 (vormals 1039, Dorfstrasse 5) ist neu als nördlich an den Privaten Grünbereich B Süd der ÜO «Zollhausmatte» anschliessende Grünzone geplant. Alternativ steht eine versetzte, nicht zusammenhängende Grünzonenanordnung zur Diskussion. Der bebaubare Teil der (neuen) Parzelle Nr. 1663 soll von der Wohnzone 2 in die Kernzone 3 umgewandelt werden. Je nach Setzung des neuen Gebäudes wird die neue Baute eher als Teil der Unterdorfbauung (versetzte Grünzonen) oder als Teil des jüngeren Wohnquartiers gelesen (durchgehende Grünzone). Diese Modifikationen haben gemäss Erläuterungsbericht das Ziel, den ISOS-Vorgaben – die Freihaltung der Umgebungszone U-Zo IX – Rechnung zu tragen.

In einem Richtprojekt (04.03.2024) zeigen die Grundeigentümer der Parzelle Nr. 1663 auf, wie der Bereich K3 überbaut und erschlossen werden könnte. Das Richtprojekt besteht aus drei Bauungsvarianten, die sich hinsichtlich der Baukörperkonfiguration und der Erschliessung bzw. der Ausbildung des Grünraums unterscheiden.

## **5. Beurteilung**

Gemäss Art. 6 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) wird *«durch die Aufnahme eines Objektes von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient. Ein Abweichen von der ungeschmälerten Erhaltung im Sinne der Inventare darf bei der Erfüllung einer Bundesaufgabe nur in Erwägung gezogen werden, wenn ihr bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen»*. Daraus folgt, dass die Auswirkung von jeder einzelnen geplanten Massnahme auf die Einhaltung dieses Grundsatzes und auf die besonderen und generellen Schutzziele des Ortsbildes von nationaler Bedeutung abgeklärt werden muss.

### *Einzonung Stälzen*

Eine Einzonung steht in grundsätzlichem Widerspruch zum generellen Erhaltungsziel und den von der Kommission konkretisierten Schutzzielen: *«ungeschmälerte Erhaltung des Gehöfts Stälzen als vom Dorf klar abgegrenzte Hofgruppe»* und *«ungeschmälerte Erhaltung des unverbauten Ortshintergrundes und der engen Beziehung zwischen der Dorfbebauung und dem angrenzenden Hügelland mit den Einzelhöfen»*. Am Südostrand des Gehöfts ist jedoch bereits eine erhebliche Vorbelastung bzw. Beeinträchtigung hinsichtlich dieser Schutzziele festzustellen. Eine Einzonung mit dem Ziel, anstelle der beiden Stallbauten Wohnhäuser zu erstellen, stellt hinsichtlich des Bebauungsgrads keine zusätzliche Beeinträchtigung dar, sofern die Höhe der Bestandesbauten beibehalten wird. Hingegen wird sich der Funktions- und Nutzungswandel und mit den mit ihm einhergehenden Begleitmassnahmen (sichtbare Abgrenzung, Erschliessung, Parkierung, etc.), wie es in der Umgebungszone U-Zo IV deutlich auszumachen ist, auf den Grundcharakter der Umgebungsrichtung U-Ri V auswirken.

Die Schwere der zusätzlichen (negativen) Auswirkung einer Einzonung in eine Wohnzone W2 wird abhängig sein von der Art der Stellung, der Volumetrie. Der architektonischen Ausbildung der geplanten Wohnbauten sowie der Umgebungsgestaltung. Um eine nur leichte zusätzliche Beeinträchtigung erreichen zu können, müsste planerisch verbindlich gesichert werden, dass die Neubauten das bäuerliche Ensemble nicht konkurrenzieren bzw. dominieren dürfen. Dies kann durch eine dem bäuerlichen Kontext Rechnung tragende Setzung, durch eine Beschränkung der Firstlinien (max. Firsthöhe des unteren Stallbaus) und der gestalterischen Auflage, dass sich die Neubauten formal bäuerlichen Zweck- und Nebenbauten annähern, sichergestellt werden. Zudem hat sich die Umgebungsgestaltung an der umgebenden bäuerlichen Kulturlandschaft zu orientieren, wozu insbesondere bei einer allfälligen Gehölzbepflanzung nur einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden sind. Eine enge fachliche Begleitung zur Qualitätssicherung durch die Denkmalpflege ist zwingend.

#### *Umzonung Unterdorf*

Die zu beurteilende Umzonung konzentriert sich auf den grossflächigen rückwärtigen Bereich der Liegenschaft Dorfstrasse 9/13, die sich im Gebiet G 2 befindet und deren nördlicher Hausteil Dorfstrasse 9 im Kantonalen Bauinventar aufgeführt ist. Das Vorhaben ergibt sich aus dem Wunsch, die Liegenschaft besser zu nutzen. Zu diesem Zweck wurden bereits Parzellenbereinigungen vorgenommen und im Osten eine neue Parzelle geschaffen (heutige Parzelle Nr. 1663). Diese befindet sich innerhalb der Umgebungszone U-Zo IX.

Im Gegensatz zur nördlichen Liegenschaft und den südlich nachfolgenden ist der rückwärtige Bereich der Liegenschaft Dorfstrasse 9 grossflächig versiegelt und als Parkplatz ausgebildet. Die neu geschaffene Parzelle Nr. 1663 selbst ist noch gut begrünt und weist eine Bestockung auf. Sie ist somit als Teilbereich der Umgebungszone U-Zo IX erkennbar und typisch für diesen Ortsbildteil. Mit einer explizit ausgewiesenen Grünzone, die sich über die Gesamtlänge der Liegenschaft Dorfstrasse 9/13 erstreckt und an ihrer Südostecke an den gesicherten Grünbereich der ÜO «Zollhausmatte» andockt bzw. als Variante mit zwei leicht zu einander versetzten Grünzonenfeldern – das eine das den nördlichen Grünbereich der ÜO «Zollhausmatte» weiterführt und das zweite weiter nördlich zwischen der Liegenschaft Dorfstrasse 5 und der Liegenschaft Emmestrasse 4 – soll dem Charakter der Umgebungszone U-Zo IX und den vom ISOS postulierten Vorgaben Rechnung getragen werden. Das Neubauvolumen wird je nach Setzung morphologisch entweder als Teil des Neubauquartiers (durchgehende Grünzone) oder als Gartenbebauung der strassenseitigen «Hauptbauten» (zwei versetzte Grünzonen) gelesen. Beide Variante haben zur Folge, dass der «Garten- und Wiesenstreifen» weiter bebaut und seiner Funktion definitiv entzogen wird. In der Variante mit den zwei versetzten Grünzonenfeldern ist der negative Effekt noch grösser, da überhaupt keine Streifenform mehr angestrebt wird und der Wohnhausgarten-Charakter überhandnimmt. Die geplante Umzonung bzw. die Neubebauung gemäss Richtprojekt widerspiegeln die bereits weitgehend stattgefundene Transformation von der dörfliche Bebauungsstruktur zum Wohnquartier mit den zugehörigen ortsfremden Elementen Erschliessung und Oberflächenparkierung. Die Kommission erkennt hier eine leichte zusätzliche Beeinträchtigung gegenüber der heutigen, bereits schwer beeinträchtigten Situation und hinsichtlich des für die Umgebungszone U-Zo IX konkretisierten Schutzziels der «*ungeschmälerte Erhaltung des Garten- und Wiesenstreifens als Freifläche und Zeugnis der historischen Dorfstruktur mit Dorfrand und Übergang in das ursprüngliche freie Wiesland*». Die anderen zwei für diesen Bereich konkretisierten Schutzziele sind nicht betroffen.

Nach Art. 6 NHG muss das Vorhaben jedoch sowohl im Falle einer zugunsten des Vorhabens erfolgten Interessenabwägung wie auch bei einer festgestellten leichten Beeinträchtigung dem Gebot der grösstmöglichen Schonung genügen. Aus der Sicht der Kommission stellt eine durchgehende Grünzone einen kleineren negativen Eingriff in das Ortsbild dar als die Schaffung von zwei versetzten Grünzonen. Somit ist die vorgeschlagenen Variante 1 zu bevorzugen.

## **6. Schlussfolgerungen und Antrag**

Auf der Basis der Unterlagen sowie der Ergebnisse des Augenscheins kommt die Kommission zu folgenden Schlüssen:

### *Einzonung Stälzen*

Grundsätzlich steht die geplante Einzonung im Widerspruch zu den Schutzzielen des ISOS. Möglicherweise kann jedoch unter Einhaltung der nachfolgenden Rahmenbedingungen eine nur leichte zusätzliche Beeinträchtigung des Ortsbilds erreicht werden: Es muss planerisch verbindlich gesichert werden, dass die Neubauten das bäuerliche Ensemble nicht konkurrenzieren bzw. dominieren indem eine dem bäuerlichen Kontext Rechnung tragende Setzung, eine Beschränkung der Firstlinien (max. Firsthöhe des unteren Stallbaus) und die gestalterische Auflage, dass sich die Neubauten formal bäuerlichen Zweck- und Nebenbauten annähern, festgesetzt werden. Zudem hat sich die Umgebungsgestaltung an der umgebenden bäuerlichen Kulturlandschaft zu orientieren, wozu insbesondere bei einer allfälligen Gehölzbepflanzung nur einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden sind. Eine enge fachliche Begleitung zur Qualitätssicherung durch die Denkmalpflege ist zwingend.

### *Umzonung Unterdorf*

Die vorgeschlagene Umzonung führt zu einer leichten zusätzlichen Beeinträchtigung gegenüber der heutigen, bereits schwer beeinträchtigten Situation. Um dem Gebot der grösstmöglichen Schonung zu genügen, ist bei einer teilweisen Überbauung eine durchgehende Grünzone sicherzustellen.

Die eingangs gestellten Fragen sind in den Kapitel 5 und 6 hinreichend beantwortet.

Die Kommission wünscht über den weiteren Verlauf des Geschäftes orientiert zu werden.

## **EIDGENÖSSISCHE NATUR- UND HEIMATSCHUTZKOMMISSION**

Der Präsident



Stefan Kölliker

Der Sekretär



Fredi Guggisberg