



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

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 a¹ 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 Fachwerkbrücke).

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*

¹ 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 ([Einzelelement²] 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»³. 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.

² Einzelelemente haben immer Erhaltungsziel A.

³ 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) begrenzter 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 gereimte 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 repräsentativen 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 Landestopografie⁴ 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

⁴ 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*»)⁵. 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

⁵ 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 ungeschmälerterte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient. Ein Abweichen von der ungeschmälerterten 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: *«ungeschmälerterte Erhaltung des Gehöfts Stälzen als vom Dorf klar abgegrenzte Hofgruppe»* und *«ungeschmälerterte 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