

Einwohnergemeinde Lotzwil

Strassenbaulinien Überbauungsordnung **07.03.1988**

Revision / Änderung: [09.02.2026](#)



Lotzwil (11) + 10

Beschluss der Baudirektion des Kantons Bern

Nr.

RPA/Mm/rm
F:Lotzwil.1

Bern, 7. März 1988

%

A. Aus den Akten

Gemeinde:

Lotzwil

1. Gegenstand:

Ortsplanung, bestehend aus:

- Baureglement
- Zonenplan
- Schutzzonenplan
- Ueberbauungsordnung
"Strassenbaulinien"
- 2 Ueberbauungsordnungen
Langeten, Teil Süd und Teil
Nord → aufgehoben mit
Verfügung vom 11.5.01

Oeffentliche Auflage:

1. September - 1. Oktober 1987

Gemeindebeschluss:

16. - 18. Oktober 1987

Einsprachen:

1. [REDACTED]
Langenthalstrasse 21, 4932
Lotzwil, vertreten durch
[REDACTED], Klarterweg 4, 3053
Münchenbuchsee, (Parzelle Nr.
390)
zugleich Rechtsverwahrung
2. [REDACTED]
vertreten durch [REDACTED]
[REDACTED], Poststrasse 4,
4460 Gelterkinden
(Parzelle Nr. 1111)
3. [REDACTED]
Huttwilstrasse, 4932 Lotzwil,
vertreten durch [REDACTED]
[REDACTED], Wydenstrasse 15,
4704 Niederbipp
(Parzelle Nr. 1030)

Rechtsverwahrungen: keine

Gemeindebeschwerden: keine

2. Gegenstand: Geringfügige Aenderung von Art. 34 BauR

Gemeinderatsbeschluss: 3. November 1987

3. Gegenstand: Verkehrsrichtplan und Nutzungsrichtplan

Gemeinderatsbeschluss: 13. Januar 1988

4. Gegenstand: Planungszonen zum Schutze des Kulturlandes

B. Erwägungen

1. Die kantonale Baudirektion genehmigt gemäss Art. 61 Baugesetz (BauG) die Vorschriften und Pläne der Gemeinden, soweit diese den Gesetzesvorschriften entsprechen, im öffentlichen Interesse liegen und zweckmässig sind. Gleichzeitig beurteilt sie die unerledigten Einsprachen. Die kantonale Baudirektion kann nach Anhörung des Gemeinderates und der betroffenen Grundeigentümer gesetzwidrige oder unzweckmässige Vorschriften im Genehmigungsbeschluss ändern (Art. 61 Art. 2 BauG).

2. Die Gemeinde Lotzwil hat zur Genehmigung ihre Ortsplanung eingereicht, die aus folgenden Plänen und Vorschriften besteht: Baureglement, Zonenplan und Schutzzonenplan. Bestandteil der Ortsplanung bilden zudem drei Ueberbauungsordnungen. Die beiden Ueberbauungsordnungen "Langeten" regeln den geschützten Uferbereich und den Gewässerabstand im Sinne von Art. 11 BauG. Die Ueberbauungsordnung "Strassenbaulinien" legt den Strassenabstand im Sinne von Art. 63 für einzelne Strassen fest.

Alle diese Vorschriften und Pläne wurden gemeinsam an der Urnenabstimmung vom 16., 17. und 18. Oktober 1987 beschlossen. Am 28. Oktober 1987 hat der Gemeinderat eine geringfügige Aenderung von Art. 34 Abs. 5

Baureglement (BauR) beschlossen und dabei festgelegt, dass die Ausnützungsziffer für die Ersatzzone in der Zone mit Planungspflicht "Höfli" 0,45 beträgt. Die Zone mit Planungspflicht "Höfli" überlagert ein Gebiet, das zum grösseren Teil der gemischten Wohn- und Gewerbezone WG2 zugewiesen ist. Der Rest liegt in der Wohnzone W2. Nach Art. 44 BauR beträgt die Ausnützungsziffer in der gemischten Wohn- und Gewerbezone WG2 generell 0,45. Für das vorliegende Planungsgebiet Höfli wurde in Art. 34 Abs. 4 BauR als Randbedingung eine maximale Ausnützungsziffer von 0,5 vorgesehen. Daraus kann geschlossen werden, dass die neu festgelegte Ausnützungsziffer von 0,45 durchaus genehmigungsfähig ist, namentlich auch weil sie dem Gebot der haushälterischen Nutzung des Bodens entspricht. Deshalb wird Art. 34 Abs. 5 BauR entsprechend geändert und die Ersatz-Ausnützungsziffer für das Gebiet "Höfli" auf 0,45 bestimmt.

Des weiteren ist in Art. 36 Abs. 1 ein Fehler zu berichtigen. Mit dem neuen Baugesetz vom 9. Juni 1985 wurde auch die Einführungsverordnung zum Raumplanungsgesetz aufgehoben. Massgebend sind nun die - ebenfalls in Art. 36 Abs. 1 erwähnten Art. 80 ff BauG. Deshalb muss der Hinweis auf die Einführungsverordnung zum Raumplanungsgesetz (Art. 5 - 8 EV/RPG) gestrichen werden.

3. Gegen die Ortsplanung wurden drei Einsprachen während der öffentlichen Auflage eingereicht.

- 3.1 Werner Bösiger (Einsprache Nr. 1) stellt den Antrag, die Schutzzone A im Wässermattengebiet aufzuheben, im besonderen soweit diese sein Grundstück betrifft. Zur Begründung führt er an, zwei Drittel aller Wässermatten im Langental würden nicht mehr bestehen; deshalb sei das Vorgehen der Gemeinde unzweckmässig, weil damit die Wässermatten nicht mehr erhalten werden könnten. Die eigene Parzelle Nr. 390 würde sich zudem nicht eignen, weil sie auf zwei Seiten an Baumschulen grenze und am weitesten entfernt von der Langeten liege. Auch die angestrebte Wässerung sei nicht realisierbar, weil sie heute auch nicht erfolge und zudem kostspielig sei. Schliesslich könne auch ein Ackerverbot, das für die Erhaltung der Wässermatten notwendig sei, nicht mit Schutzvorschriften im Baureglement durchgesetzt werden. Deshalb vertritt Werner Bösiger die

Meinung, die Schutzvorschriften würden sich nur gegen die Baumschule seines Pächters Anderegg richten, und ein öffentliches Interesse sei für die Schutzbestimmungen nicht gegeben. Weil er seinen Verpächterpflichten nicht mehr nachkommen könne, macht er zudem Rechtsverwahrung und Entschädigung aus materieller Enteignung geltend.

Die Rechtsverwahrung wird vorgemerkt, während auf das Begehren betreffend Entschädigung aus materieller Enteignung nicht eingetreten wird, da dafür ein spezielles Verfahren vorgesehen ist.

Zu beurteilen ist indessen die Frage, ob das Schutzgebiet A recht- und zweckmässig ist und im öffentlichen Interesse liegt, sowie, ob die Interessen des Einsprechers nicht unverhältnismässig beeinträchtigt werden. Nach Art. 36 Abs. 1 BauR ist im umstrittenen Schutzgebiet A eine Beeinträchtigung der Landschaft untersagt, namentlich durch Bauten und Anlagen, aber auch Aufforstungen, Reutungen und Baumschulen; des weiteren sind auch Deponien, Materialentnahmestellen und Gärtnereien verboten. nach Art. 36 Abs. 2 BauR sind die Baumbestände, Hecken und Waldränder sowie Bestockungen entlang der offenen Wasserläufe geschützt. Diese umfassende Schutzbestimmung hat zum Ziel, die traditionelle Kulturlandschaft, soweit sie noch erhalten ist, zu schützen. Dem gleichen Zweck dient auch Art. 37 BauR, der die Erhaltung aller bestehenden Wässerungsgräben, Britschen, Wuhren und Schleusen im Perimeter "Wässermatten" gemäss Schutzzonenplan vorschreibt (Die Parzelle des Einsprechers liegt im übrigen auch in diesem Perimeter). Entgegen der Auffassung des Einsprechers beruht diese Bestimmung auf einer gesetzlichen Grundlage: Nach Art. 86 BauG haben die Gemeinden Landschaften und Landschaftsteile von besonderer Schönheit, geschichtlichem oder kulturellem Wert sowie von ökologischer Bedeutung als Schutzgebiete zu bezeichnen. Die Wässermatten gehören eindeutig zu dieser Kategorie von Landschaften. Die Wässermatten der Langeten sind zusammen mit jenen der Rot und der Oenz in das Bundesinventar der Landschaften und Kulturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN - Objekt Nr. 1312) aufgenommen worden; auch im KLN - Inventar sind sie registriert. Des weiteren wurden die Wässermatten als Beispiel einer traditionellen Kulturlandschaft in die von der Schweizerischen Stiftung für Landschaftsschutz und Landschaftspflege herausgegebenen Dokumentation betreffend die Erhaltung

traditioneller Kulturlandschaften aufgenommen. Schliesslich hat der Regierungsrat des Kantons Bern am 15. Mai 1985 beschlossen, dass die Wässermatten des Oberaargaus als Reste und Zeugen einer ehemals weit verbreiteten Kulturlandschaft des schweizerischen Mittellandes zu erhalten sind. - Entgegen der Auffassung des Einsprechers kann zusammenfassend festgehalten werden, dass die noch vorhandenen Wässermatten schützenswert und demzufolge zu erhalten sind. Dies gilt auch für die Parzelle des Einsprechers. Dieses Grundstück liegt im BLN - Perimeter; es wird überdies nach einer Studie des Geographischen Instituts der Universität Bern (Erhaltung und Wiederherstellung der Wässermatten - Kulturlandschaft im Langentental, Bern 1986) dem sog. Schutzgebiet A zugewiesen, wo die Wässermatten - Kulturlandschaft mit allen Elementen zu erhalten ist, namentlich auch die Rieselbewässerung bewahrt werden sollte und die Bewässerungsanlagen in traditioneller Weise erhalten und erneuert werden sollten. Die Schutzwürdigkeit der Parzelle des Einsprechers kann also nicht ernsthaft bestritten werden. Die Ausscheidung des Schutzgebiets A in diesem Bereich liegt demzufolge im öffentlichen Interesse.

Der Einsprecher vertritt den Standpunkt, es sei nicht zulässig, im Zusammenhang mit kommunalen Bauvorschriften Baumschulen zu verbieten. Dieser Einwand geht fehl: Nach Art. 86 Abs. 2 BauG haben die Gemeinden die dem Schutzzweck des Schutzgebietes dienenden Bau- und Nutzungsbeschränkungen festzulegen. Unter Nutzungsbeschränkungen fallen auch Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzungen und namentlich auch Bepflanzungsvorschriften (vgl. A. Zaugg, Kommentar zum Baugesetz, Art. 86 N. 5). Baumschulen sind in der Landschaft der Wässermatten ein fremdes Element, das die Landschaft beeinträchtigt. Sie tangieren zudem die gesamte "Wässerwirtschaft" und in ihrem Bereich könnten die Wässerungsgräben, Britschen, Wuhren und Schleusen nicht mehr erhalten werden. Deshalb ist ihr Verbot notwendig. Der Eingriff in das Grundeigentum ist aber auch verhältnismässig, da nur Baumschulen und Gärtnereien sowie Zucht- und Mastbetriebe untersagt werden, die übrige konventionelle landwirtschaftliche Nutzung jedoch weiterhin möglich bleibt.

Aus diesen Gründen ist die Einsprache Nr. 1 als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen.

3.2 Die Erbgemeinschaft E. Käser-Stalder hat am 9. September 1987 Einsprache erhoben mit dem Begehren, die Parzelle Nr. 1111 im Umfang von 2715 m² der Bauzone zuzuweisen. Begründet wird die Einsprache im wesentlichen mit erbrechtlichen Argumenten; insbesondere sollte der Verkauf von Bauland den Bau eines Stöckli's ermöglichen. An der Einspracheverhandlung vom 14. Oktober 1987 wurde vereinbart, dass der Gemeinderat bei der kantonalen Baudirektion beantragen würde, dass rund 1100 m² der Parzelle Nr. 1111 in die angrenzende Zone mit Planungspflicht "Hofacher" zugewiesen würde. Mit Schreiben vom 21. Oktober 1987 hat die Erbgemeinschaft durch ihren Vertreter der Gemeinde mitgeteilt, dass sie mit dem an der Einspracheverhandlung vereinbarten Vorgehen einverstanden ist, aber die Fläche von 1100 m² nicht der Zone mit Planungspflicht, sondern der Wohnzone W2 zugewiesen werden sollte. Der Gemeinderat beantragt im Ueberweisungsschreiben vom 17. November 1987 die Einzonung gemäss Einspracheprotokoll vom 14. Oktober 1987.

Am 9. Februar 1988 hat der neue Rechtsvertreter der Erbgemeinschaft in einem Schreiben an die kantonale Baudirektion mitgeteilt, die Erbgemeinschaft begnüge sich nicht mehr mit der Teileinzonung von 1100 m², sondern begehre die Zuweisung der gesamte Parzelle Nr. 1111 in die Wohnzone W2, insbesondere auch weil die benachbarte Parzelle Nr. 585 in der Bauzone belassen worden sei.

Vorab ist festzuhalten, dass Einsprachen während der öffentlichen Auflage der Pläne und Vorschriften schriftlich und begründet einzureichen sind (Art. 60 BauG). Dabei gilt, dass Anträge und Begründungen der Einsprachen innerhalb der Einsprachefrist vollständig vorzubringen sind, sie dürfen nicht bloss angemeldet oder nach Ablauf der Einsprachefrist eingebracht oder ergänzt werden. Im vorliegenden Fall hat die Erbgemeinschaft E. Käser zwar während der öffentlichen Auflage der Ortsplanung eine Einsprache gemacht; an der anschliessenden Einspracheverhandlung wurde eine teilweise Einigung erzielt (darauf ist zurückzukommen). Aber auf die neue Eingabe vom 9. Februar 1988, die nach Ablauf der Frist direkt bei der kantonalen Baudirektion statt bei der Gemeinde eingereicht wurde, darf wegen Fehlen einer Prozessvoraussetzung nicht eingetreten werden.

Des weiteren ist zum Verfahren festzuhalten, dass der Rückzug einer Einsprache - wie derjenigen eines Rechtsmittels - bedingungsfeindlich ist und endgültig und voraussetzungslos zu erfolgen hat (vgl. BVR 1981 S. 306 f). Die Einsprecherin hat an der Einigungsverhandlung auf die Einzonung der gesamten Parzelle verzichtet. Auch dieses ursprüngliche Einsprachebegehren hätte sie also nicht mehr zurückkommen dürfen (auch aus diesem Grund kann auf die neue Eingabe nicht eingetreten werden). - Doch der Rückzug der Einsprache erfolgte nicht voraussetzungslos; vorab hatte sich die Gemeinde bei der kantonalen Baudirektion - entgegen dem Entscheid der Gemeindeversammlung - für die Einzonung eines Teilstücks der Parzelle einzusetzen und überdies befürwortete die Gemeinde eine Zuweisung in die Zone mit Planungspflicht "Hofacher", während die Einsprecherin eine Einzonung in die Wohnzone W2 begehrte. Zusammenfassend kann also festgestellt werden, dass die Einsprache nicht vorbehaltlos zurückgezogen wurde und dass an der Einspracheverhandlung keine Einigung erzielt werden konnte. Auf die Einsprache vom 9.9.1987 wird deshalb eingetreten.

Die Erbgemeinschaft stellt das materielle Begehren, die gesamte Parzelle Nr. 1111, die rund 2715 m² misst, der Bauzone zuzuweisen. Begründet wird die Einsprache namentlich mit erbrechtlichen und finanziellen Argumenten. Persönliche und finanzielle Gründe können indessen im Planverfahren nicht gehört werden; finanzielle Interessen sind, falls in einer Auszonung eine materielle Enteignung liegen sollte, durch eine Entschädigung abzugelten (vgl. BGE 104 Ia 120). Darüber wird in einem speziellen Verfahren entschieden. Vorliegend muss geprüft werden, ob die angefochtene Planungsmassnahme auf einem überwiegend öffentlichen Interesse an der Zuweisung der umstrittenen Parzelle in die Landwirtschaftszone besteht. Die Parzelle Nr. 1111 liegt im Südosten des Baugebiets der Gemeinde Lotzwil und grenzt auf zwei Seiten an die Landwirtschaftszone. Es ist unbestritten, dass die altrechtlichen Bauzonen überdimensioniert und deshalb Auszonungen vorzunehmen sind (vgl. Technischen Bericht S. 25). Ebenso unbestritten ist aus raumplanerischer Sicht, dass Auszonungen mit Vorteil am Rande der Bauzonen vorzunehmen sind. Insofern ist der Beschluss der Gemeinde Lotzwil als recht- und zweckmässig sowie im öffentlichen Interesse liegend zu qualifizieren. Indessen ist zu berücksichtigen, dass es sich beim umstrittenen

Grundsätze vor allem um Weideland handelt, also nicht um sogenannte Fruchtfolgeflächen. Das angrenzende Gebiet Hofacher ist aus landwirtschaftlicher Sicht wertvoller. Auch wenn der Grundsatz der Rechtsgleichheit in der Raumplanung nur eine sehr beschränkte Geltung beanspruchen kann (BGE 101 Ia 515), so erscheint es im vorliegenden Fall als stossend, wenn die gesamte Parzelle der Einsprecherin der Landwirtschaftszonen zugewiesen wird. Um nicht unverhältnismässig in die Rechte der Grundeigentümerin einzugreifen, rechtfertigt es sich, einen Teil des Grundstückes in der Bauzone zu belassen. Der an der Einigungsverhandlung vom 14. Oktober 1987 gemachte Vorschlag der Gemeinde, eine Fläche von rund 1100 m² in der Bauzone zu belassen ist zweckmässig, da er einerseits die öffentlichen Interesse an einer sinnvollen Abrundung des Baugebiets in diesem Gebiet entspricht und andererseits auch die Interessen der Einsprecherin berücksichtigt. Umstritten war damals, ob der Parzellenteil der Wohnzone W2 oder der Zone mit Planungspflicht "Hofacher" zugewiesen werden sollte. Letzteres ist ohne Zweifel zweckmässiger, da so eine zweckmässige, einheitliche und landsparende Ueberbauung des gesamten Areals realisiert werden kann. Diese Lösung liegt im übrigen auch im Interesse der Einsprecherin, was sie scheinbar übersieht; denn in der Zone mit Planungspflicht "Hofacher" beträgt die Ausnützungsziffer max. 0,5, während sie in der Wohnzone 0,40 beträgt (vgl. Art. 34 Abs. 4 und Art. 44 BauR).

Aus allen diesen Gründen wird die Einsprache Nr. 2, soweit darauf eingetreten werden kann, teilweise gutgeheissen und eine Fläche von 1100 m² der Parzelle Nr. 1111 gemäss dem Vorschlag und Plan der Einigungsverhandlung vom 14. Oktober 1987 der Zone mit Planungspflicht "Hofacher" zugewiesen.

- 3.3 Die Firma Bachmann Pelzveredelung AG hat am 1. Oktober 1987 Einsprache erhoben mit der Begründung, die Umzonung der Zufahrtsstrasse in die Landwirtschaftszone bedeute eine "Minderung ihrer Liegenschaft". Sie macht deshalb "Schadenersatzforderung aus Enteignung sowie Ersatzforderungen für allfälligen weiteren Schaden" geltend.

Wie bereits oben unter Ziffer 3.2 erwähnt können reine finanzielle Argumente im Planverfahren nicht vorgebracht werden. Diese finanziellen

Interessen sind, sofern die Umzonung zum Tatbestand der materiellen Enteignung führen sollte, zu entschädigen. Darüber wird im Enteignungsverfahren entschieden (vgl. BGE 104 Ia 120). Andere, materielle Gründe hat die Einsprecherin gegen die Umzonung nicht vorgebracht. Deshalb ist die Einsprache Nr. 3 als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen.

3.4 Die beiden Ueberbauungsordnungen "Langeten", Teil Süd und Teil Nord, legen Gewässerbaulinien entlang der Langeten fest. Diese Vorschriften wurden von der Gemeinde Lotzwil in Anwendung von Art. 11 BauG erlassen und bestimmen den geschützten Uferbereich der Langeten, wo nur die standortgebundenen und im öffentlichen Interesse liegenden Bauvorhaben zugelassen sind (vgl. Art. 11 Abs. 1 BauG und Art. 16 BauV). Zudem können dort unter bestimmten Voraussetzungen die in Art. 11 Abs. 2 BauG erwähnten privaten Bauvorhaben zugelassen werden. Die beiden Ueberbauungsordnungen sind recht- und zweckmässig und entsprechen dem öffentlichen Interesse. Sie können deshalb nach Art. 61 BauG genehmigt werden.

3.5 Die Ueberbauungsordnung "Strassenbaulinien" regelt mittels Strassenbaulinien den Strassenabstand entlang einiger wichtiger Strassen, deren Umgebung überwiegend noch nicht überbaut ist. Diese Ueberbauungsordnung beruht auf Art. 88 und 90 BauG sowie Art. 63 Abs. 2 Strassenbaugesetz. Sie ist zweckmässig und liegt im öffentlichen Interesse und kann nach Art. 61 BauG genehmigt werden.

4. Die Gemeinde Lotzwil hat zudem am 21. Januar 1988 einen Verkehrs- und Nutzungsrichtplan zur Genehmigung eingereicht. Eine Ausdehnung der Verbindlichkeit auf zustimmende regionale Organe und kantonale Behörden im Sinne von Art. 68 Abs. 3 BauG wurde nicht beantragt. Dieser Richtplan bindet demzufolge einzig die Gemeindebehörden. Er kann nach Art. 112 BauV genehmigt werden.

5. In der Gemeinde Lotzwil wurden mit Beschluss der kantonalen Baudirektion vom 29. Mai 1986 vom 11. Juni 1986 bis 11. Juli 1986 Planungszonen zum Schutze des Kulturlandes aufgelegt. Die Planungszonen haben zum Zweck,

den Gemeinden die nötige Zeit einzuräumen, ihre Nutzungspläne so zu überarbeiten, dass sie dem 15-jährigen Baulandbedarf entsprechen; überdies soll jenes Land, das nach den massgebenden Kriterien Fruchtfolgeflächen darstellt, wiederum der Landwirtschaftszone zugewiesen werden.

In der Gemeinnde Lotzwil wurden diese Ziele mit der vorliegenden Ortsplanung erreicht. Deshalb sind alle Planungszonen zum Schutze des Kulturlandes mit dem vorliegenden Genehmigungsbeschluss der Ortsplanung aufzuheben.

6. Die altrechtliche Ortsplanung der Gemeinde Lotzwil (Baureglement und Zonenplan), genehmigt am 27. November 1964 durch den Regierungsrat, wird mit dem vorliegenden Beschluss aufgehoben.

C. Aus diesen Gründen wird

v e r f ü g t :

1. Die von der Gemeinde von Lotzwil in der Urnenabstimmung vom 16. - 18. Oktober 1987 beschlossene Ortsplanung (Baureglement , Zonenplan und Schutzzonenplann sowie Ueberbauungsordnungen "Strassenbaulinien" und "Langeten Teil Süd und Teil Nord") und die am 3. November 1987 vom Gemeinderat von Lotzwil beschlossene geringfügige Aenderung des Baureglements (Art. 34 Abs. 5) werden nach Art. 61 genehmigt, wobei
 - in Art. 34 Abs. 5 BauR die Ersatz - Ausnützungsziffer für das Gebiet "Höfli" auf 0,45 bestimmt wird (gemäss der geringfügigen Aenderung des Gemeinderates);
 - in Art. 36 Abs. 1 BauR gestrichen wird: ... "der Einführungsverordnung zum Raumplanungsgesetz" (Art. 5 - 8 EV/RPG);
 - der nordwestliche Teil der Parzelle Nr. 1111 im Umfang von 1100 m2 der Zone mit Planungspflicht "Hofacher" zugewiesen wird.

2. Die Einsprachen Nrn. 1 und 3 werden als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen.

Die Einsprache Nr. 2 der Erbgemeinschaft E. Käser-Stalder wird, soweit darauf einzutreten war, teilweise gutgeheissen.

Die Rechtsverwahrung von Werner Bösiger wird vorgemerkt.

3. Der Verkehrs- und Nutzungsrichtplan wird nach Art. 112 BauV genehmigt.

4. Die Planungszonen zum Schutze des Kulturlandes werden aufgehoben.

5. Die altrechtliche Ortsplanung wird aufgehoben.

6. Es werden keine Gebühren erhoben.

7. Die Gemeinde Lotzwil wird angewiesen, diese Genehmigung gemäss Art. 110 BauV öffentlich bekanntzumachen.

8. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justizdirektion zuhanden des Regierungsrates schriftlich in zwei Doppeln und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61 Abs. 4 BauG). Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.

9. Der Regierungsstatthalter von Aarwangen wird beauftragt, diesen Beschluss mit den beiliegenden Kopien per Gerichtsurkunde (Empfangsbestätigung an die Baudirektion des Kantons Bern, Reiterstrasse 11, 3011 Bern) zu eröffnen:

- der Gemeinde Lotzwil

- den Einsprechern, durch ihre Vertreter

Je ein Exemplar dieses Beschlusses und der genehmigten Ortsplanung ist für das Amtsarchiv bestimmt.

BAUDIREKTION

Der Direktor



G. Bürki, Regierungsrat

WEA/2 RPA/6+2 Ex. TBA/3

LWD/2 MelA/2 ForstD/2

- kant. Steuerverwaltung, Abt. amtl. Bewertung der Grundstücke
- Ortsplaner

ÜBERBAUUNGSORDNUNG

STRASSENBAULINIEN

DIE ÜBERBAUUNGSORDNUNG BEINHALTET:

- STRASSENBAULINIEN

MASSSTAB 1:2000 DATUM: 14. AUGUST 1987

PLANVERFASSEN: MARKWALDER & PARTNER AG
DIPL. INGENIEURE ETH/SIA
LYSSACHSTRASSE 7A
3400 BURGDORF

GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRÜFUNG VOM 10.08.1987
PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 29.08.1987 IM AMTSANZEIGER VOM 27.08./15.10.87
ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG VOM 01.09. BIS 01.10.1987

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM 15.10.1987 RECHTSVERWAHRUNGEN EINE
ERLEDIGTE EINSPRACHEN EINE UNERLEDIGTE EINSPRACHEN KEINE

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 19.08.1987

BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNER -
GEMEINDE LOTZWIL AM 18.10.1987

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

PRÄSIDENT SEKRETÄR

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENIGT
LOTZWIL DEN 16.11.1987 DER GEMEINDESCHREIBER

GENEHMIGT DURCH DIE
KANT. BAUDIREKTION

GENEHMIGT gemäss
Beschluss vom 7.10.1988
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
Der Direktor

Legende:

3.60 Baulinie
5.00 Trottoir
5.20 Fahrbahn
3.60 Baulinie

Hinweis auf gültigen Überbauungsplan (informativer Charakter)
Die detaillierten Überbauungspläne "Allee" und "Rodweg-Aller-Bahnplatz" behalten weiterhin ihre Gültigkeit.



GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Lotzwil

Änderung Überbauungsordnung «Strassenbaulinien»

Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV



Änderung Überbauungsplan mit
Kurzbericht

September 2025

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Lotzwil
Bahnhofstrasse 4, 4932 Lotzwil

Auftraggeberin:

ABF AG, c/o Beat Müller
Eichenweg 16, 4900 Langenthal

Auftragnehmerin:

ecoptima ag
Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Industriestrasse 5a, 6210 Sursee
Telefon 031 310 50 80
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

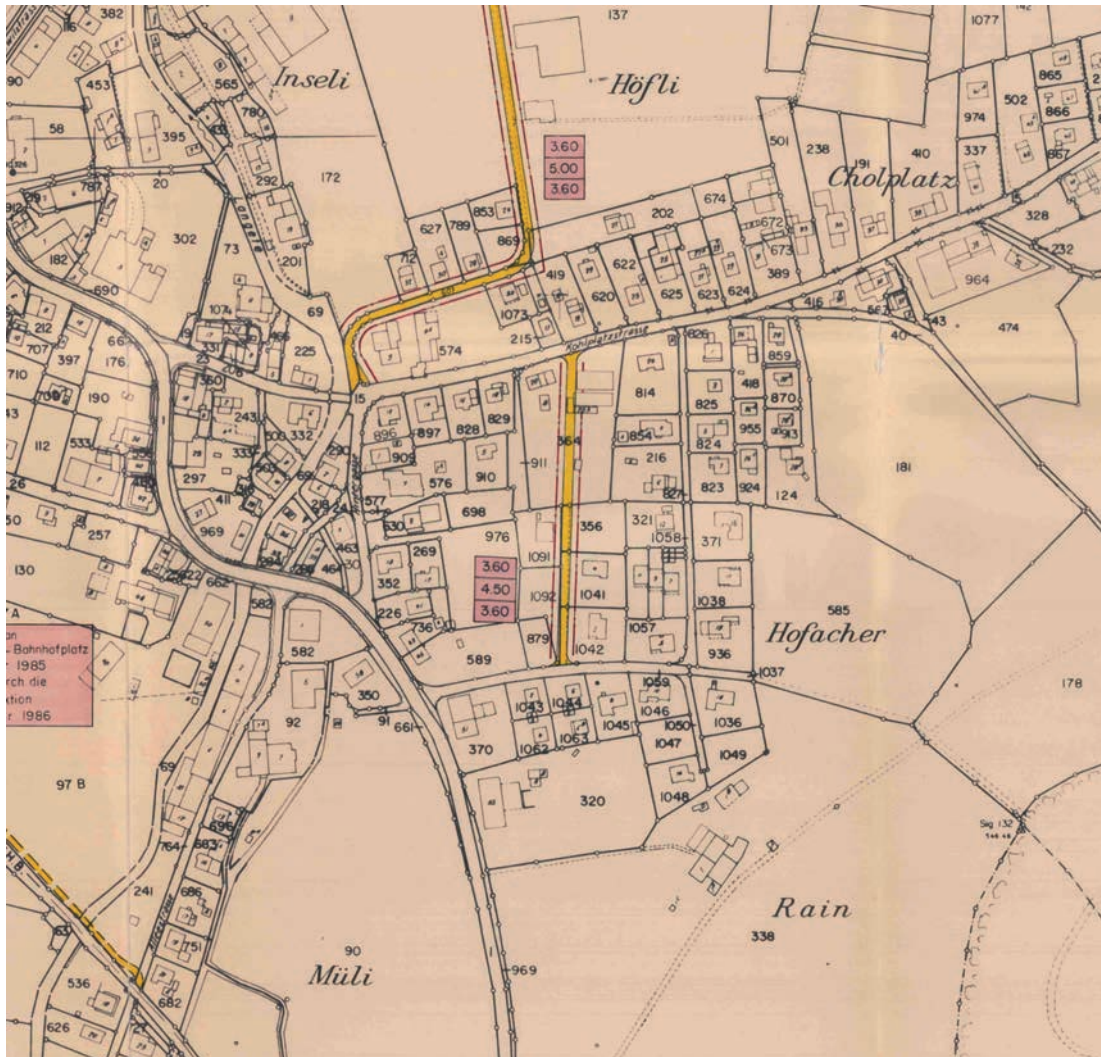
Thomas Federli, dipl. Geograf, Raumplaner FSU
Corinna Bühlmann, Raumplanerin BSc FSU

*Abbildung Titelseite: Luftbild des
Planungsgebiets (Quelle: swisstopo)*

Inhalt

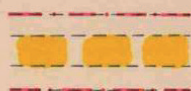
Ausschnitt Überbauungsplan, alter Zustand	4
Ausschnitt Überbauungsplan, neuer Zustand	5
Genehmigungsvermerke	6
Kurzbericht	7

Ausschnitt Überbauungsplan, alter Zustand



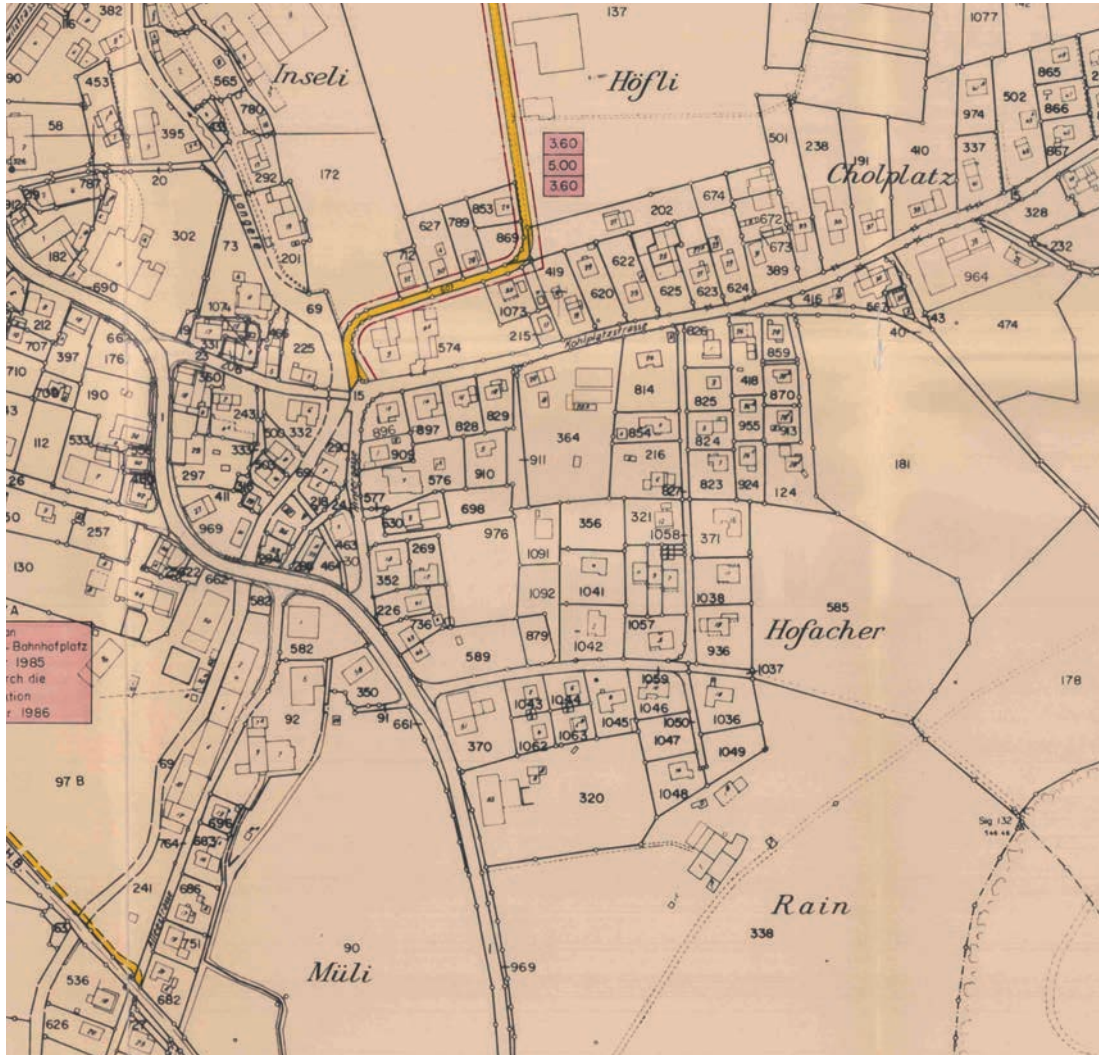
Legende :

	Baulinie
	Trottoir
	Fahrbahn
	Baulinie



Hinweis auf gültigen Überbauungsplan/-ordnung (informativer Charakter)
 Die detaillierten Überbauungspläne "Allee" und "Radweg Allee - Bahnhofplatz"
 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

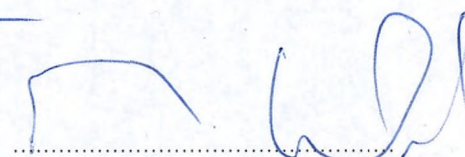
Ausschnitt Überbauungsplan, neuer Zustand



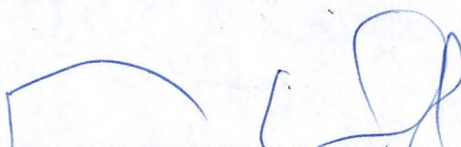
Genehmigungsvermerke

Publikation im amtlichen Anzeiger	29. August 2024
Öffentliche Auflage	30. August bis 30. September 2024
Einspracheverhandlungen	26. November 2024, 1. April 2025
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0
Beschlossen durch den Gemeinderat	17. September 2025
Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV	25. September 2025


Elisbeth Steiner, Gemeindepräsidentin


Marcel Weber, Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Lotzwil, **23. OKT. 2025**


Marcel Weber, Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung



09. Feb. 2026

