



# **EINWOHNERGEMEINDE EPSACH ÄNDERUNG ZONENPLAN PARZ. NR. 990 ERLÄUTERUNGSBERICHT**

Die Planung besteht aus:

- Zonenplanänderung

Weitere Unterlagen:

- **Erläuterungsbericht**

**Entwurf**

**26. Juni 2026**

## **IMPRESSUM**

### **Planungsbehörde**

Einwohnergemeinde Epsach  
Schulweg 1, 3272 Epsach

### **Auftragnehmerin**

ecoptima ag  
Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Industriestrasse 5a, 6210 Sursee  
Telefon 031 310 50 80  
[www.ecoptima.ch](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

### **Bearbeitung**

Thomas Federli, dipl. Geograf  
Manuel Brügger, Geograf BSc

Abbildung Titelseite: Luftbild swisstopo

Datei: 08704\_EB\_ZPÄ\_260629.indd\mbr

## INHALT

|           |                                                  |           |
|-----------|--------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>EINLEITUNG</b>                                | <b>5</b>  |
| 1.1       | Ausgangslage                                     | 5         |
| 1.2       | Vorhaben                                         | 5         |
| <b>2.</b> | <b>PLANUNGSRECHTLICHE UMSETZUNG</b>              | <b>7</b>  |
| 2.1       | Zonenplanänderung                                | 7         |
| 2.2       | Nutzungsdichte                                   | 8         |
| <b>3.</b> | <b>AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT (ART. 47 RPV)</b> | <b>8</b>  |
| 3.1       | Übereinstimmungen mit dem übergeordneten Recht   | 8         |
| 3.2       | Orts- und Landschaftsbild                        | 9         |
| 3.3       | Erschliessung und Lärm                           | 10        |
| 3.4       | Wald                                             | 10        |
| 3.5       | Weitere Themen                                   | 10        |
| <b>4.</b> | <b>VERFAHREN</b>                                 | <b>10</b> |
| 4.1       | Öffentliche Auflage                              | 10        |
| 4.2       | Beschlussfassung und Genehmigung                 | 10        |

## 1. EINLEITUNG

### 1.1 Ausgangslage

Die Parzelle Nr. 990 liegt an der Oberdorfstrasse am nördlichen Siedlungsrand des Dorfs Epsach. Sie ist teilweise der Dorfzone und teilweise der Landwirtschaftszone zugeordnet. Süd-östlich davon liegt der historische Ortskern, westlich befinden sich weitere Gebäude. Ansonsten ist die Parzelle von Landwirtschaftsfläche und Wald umgeben.



Abb. 1 Situation mit Lokalisierung Parzelle Nr. 990 rot umrandet (Bildquelle: Geoportal Kanton Bern)

Das Grundstück wird gegenwärtig über die Parzelle Nr. 1001 erschlossen. Hierzu ist ein Wegrecht als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen.

### 1.2 Vorhaben

Die Eigentümer der Parzelle beabsichtigen auf dem Grundstück ein neues Einfamilienhaus zu errichten. Dieses soll sich leicht westlich der bisherigen Bebauung befinden. Um einen ausreichenden Gebäudeabstand zu gewährleisten soll das Gebäude Nr. 24 abgerissen werden. An dessen Stelle soll ein Autounterstand errichtet werden. Die Erschliessung erfolgt weiterhin über die Parzelle Nr. 1001.

Im Sinne einer weitsichtigen Planung wird zudem mit einem Ersatzneubau des Gebäudes Nr. 24a geplant.

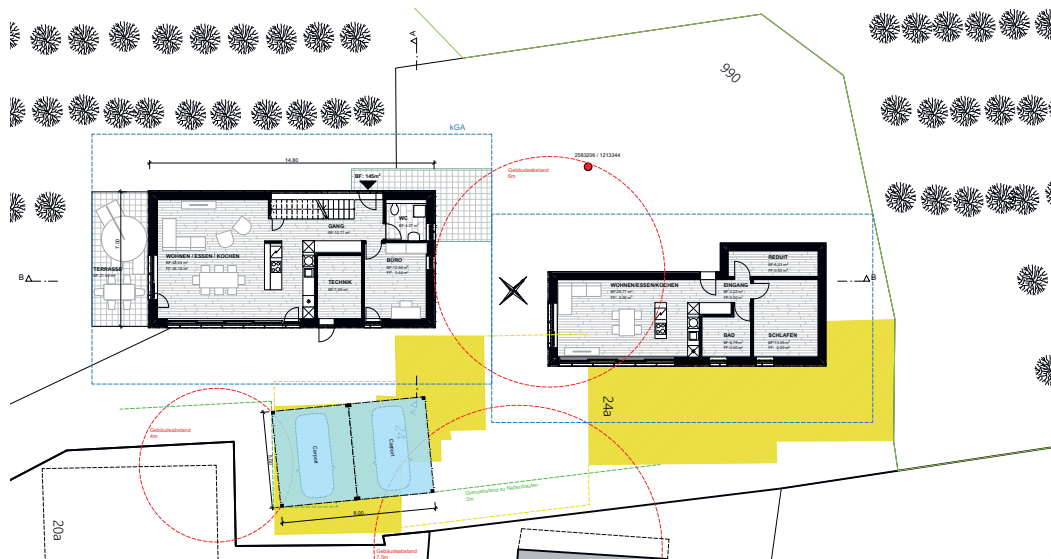


Abb. 2 Projekt Grundriss Erdgeschoss (Quelle: Wüthrich Architekten AG)

Da das geplante Projekt über die rechtskräftige Bauzone hinausragt ist eine Einzonung von Landwirtschaftsland notwendig. Die Raumnutzerdichte der Gemeinde Epsach liegt allerdings unter dem kantonalen Richtwert, weshalb die Nutzungsreserven auf überbauten Bauzonen in WMK zu einem Drittel vom theoretischen Wohnbaulandbedarf abzuziehen sind. Dadurch liegt der tatsächliche Baulandbedarf im negativen Bereich resp. ist gleich null (Datenstand 1.1.2024).

| Nutzungsreserven                                                      | Fläche in ha |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------|
| Theoretischer Wohnbaulandbedarf                                       | + 0.4        |
| Unüberbaute Bauzonen in WMK<br>(Baulandreserven)                      | - 0.3        |
| Nutzungsreserven auf überbauten Bauzonen in WMK (unternutzte Flächen) | - 0.7        |
| <b>Total</b>                                                          | <b>- 0.6</b> |

Eine Einzonung von Landwirtschaftsland ist somit nur möglich, wenn das beanspruchte Bauland flächengleich durch Auszonungen kompensiert werden kann.

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE UMSETZUNG

### 2.1 Zonenplanänderung

Es ist geplant, das neue Einfamilienhaus sowie den kleinen Grenzabstand von 3 m in die Dorfzone einzuzonen. Die neue Bauzone im Umfang von 163.07 m<sup>2</sup> wird auf demselben Grundstück flächengleich kompensiert.

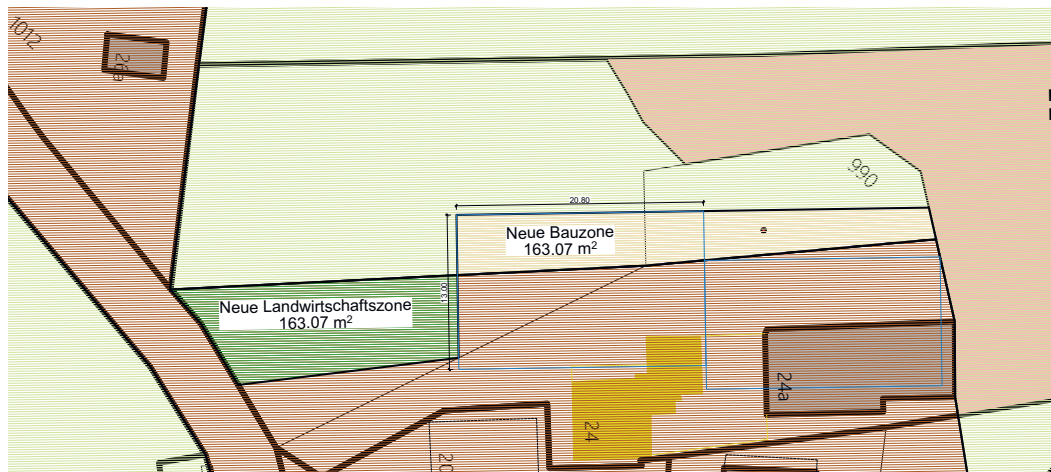


Abb. 3 Umzonungsplan (rechtskräftige Bauzone: braun, Einzonzung: beige, Auszonzung: dunkelgrün, Landwirtschaftsland: hellgrün, gelb: Abbruch Gebäude)

Das Projekt wurde soweit optimiert, dass das Gebäude möglichst nahe an die bestehende Bauzone herangerückt werden kann. So entsteht ein kompakter Siedlungskörper und die anzustrebende haushälterische Bodennutzung wird gewährleistet. Zudem bleibt die Bewirtschaftbarkeit der verbleibenden sowie der neuen Landwirtschaftsfläche sichergestellt.

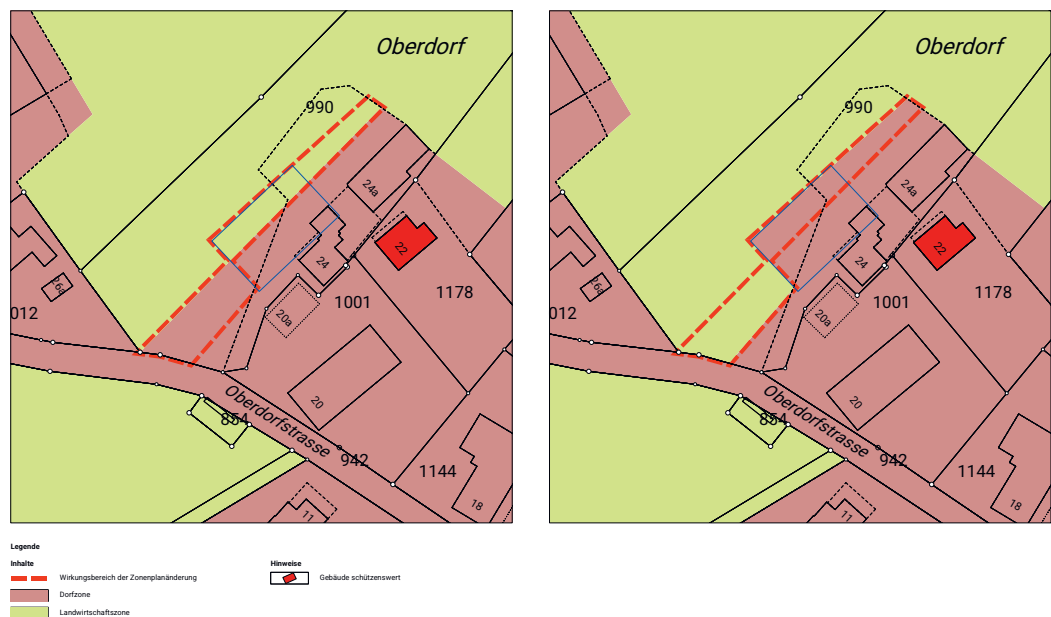


Abb. 4 Ausschnitt Zonenplanänderung

## 2.2 Nutzungsdichte

Gemäss Massnahmenblatt A\_01 des kantonalen Richtplans gilt für die Gemeinde Epsach mit dem Raumtyp «zenturnsnahe ländliche Gebiete» bei der Einzonung von Kulturland eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.45. Bei der einzuzonenden Fläche handelt es sich um Kulturland (vgl. Kap. 3.1), weshalb eine minimale Nutzungsdichte festzulegen ist.

Für die neu der Dorfzone zugewiesene Fläche wird im Zonenplan eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.45 festgelegt. Die GFZo beschreibt das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GfO) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGFS). An die GFZo nicht angerechnet werden Untergeschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragt.

## 3. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT (ART. 47 RPV)

### 3.1 Übereinstimmungen mit dem übergeordneten Recht

Das Areal erfüllt die weiteren im Massnahmenblatt A\_01 und gemäss der Bauverordnung definierten Voraussetzungen zu Erschliessung und haushälterischem Umgang mit dem Boden.

ÖV-Erschliessungsgüteklasse

Gemäss Art. 11d BauV müssen Areale bis 0.5 ha mindestens eine ÖV-Erschliessungsgüteklasse F erreichen. Die einzuzonende Parzelle Nr. 990 erfüllt diese Vorgabe mit der Erschliessungsgüteklasse F.

Beanspruchung von Kulturland

Das einzuzonende Fläche der Parzelle Nr. 990 (unten rot dargestellt) beansprucht Kulturland im Umfang von rund 163 m<sup>2</sup>, welche als Obstanlage (Steinobst) genutzt wird. Die restliche einzuzonende Fläche weist keine Kulturlandqualität auf und wird als Abstellfläche genutzt.

Die auszuzonende Fläche ist ebenfalls Teil der Obstanlage. Somit wird durch den Bauzonenabtausch tatsächlich landwirtschaftlich genutztes Land der entsprechenden Zone zugeordnet, während grösstenteils für die Landwirtschaft ungeeigneter Boden eingezont wird.

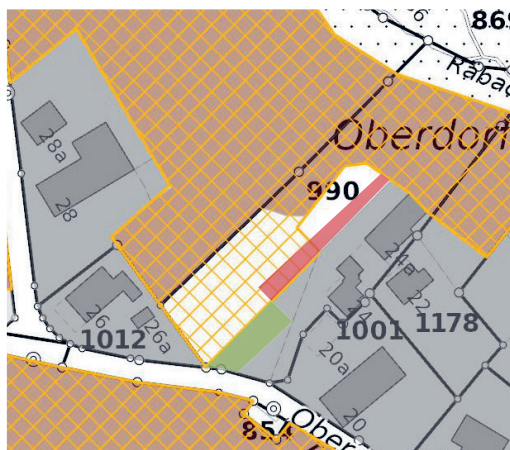


Abb. 5 Darstellung Kulturland (Kulturland: gelb schraffiert, FFF: braun, Einzonzung: rot, Auszonzung: grün)



Abb. 6 Luftbild Swisstopo

Haushälterische  
Bodennutzung

Mit der Zonenplanänderung wird eine Minstdichte (minimale GFZo) von 0.45 für den neu eingezonten Bereich der Parzelle Nr. 990 festgelegt. Die vorliegende Einzonung resp. der Flächenabtausch erlaubt die ergänzende Überbauung eines bereits eingezonten, aktuell noch unternutzten Grundstücks.

## 3.2 Orts- und Landschaftsbild

Bauinventar

Die Parzellen Nr. 990 ist gemäss kantonalem Bauinventar der Baugruppe A zugewiesen. Angrenzend zum Planungsgebiet befindet sich eine schützenswertes Stöckli. Das Dorf wird im zugehörigen Objektblatt «als Bauerndorf mit aussergewöhnlich einheitlichem, kompakten Erscheinungsbild in einer von intakten Obstbaumanlagen geprägten Umgebung» beschrieben.



Abb. 8 Situation mit Baugruppe A, Epsach Dorf (rot umrandet), schützenswerten (rot) und erhaltenswerten Gebäuden (blau).

ISOS

Epsach ist Teil des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Die Parzelle Nr. 990 ist dem Gebiet Nr. 1 «Geschlossener Siedlungskern, Typ Haufendorf» mit Erhaltungsziel «A» zugewiesen. Sie befindet sich am äusseren Rand des entsprechenden Gebiets. Hier sollen alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten und störende Eingriffe vermieden resp. beseitigt werden.

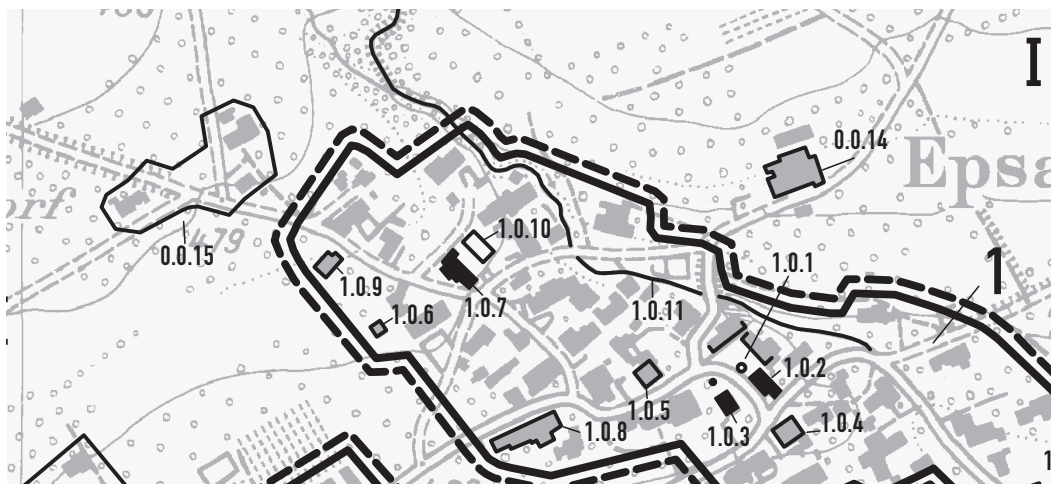


Abb. 9 Auszug ISOS-Objektblatt Epsach, Aufnahmeplan (Quelle: ISOS)

Der geplante Bauzonenabtausch führt zu keiner unmittelbaren Beeinträchtigung des ISOS-Ortsbildes. Das zum Abbruch vorgesehene Gebäude ist weder ein bedeutsamer Bestandteil des ISOS-Gebiets, noch gilt es in diesem Kontext als störend. Die konkreten Auswirkungen des geplanten Neubauvorhabens sind auf Stufe Baugesuch genauer zu prüfen.

### **3.3 Erschliessung und Lärm**

Die vorliegende Zonenplanänderung hat keine Auswirkungen auf die Erschliessungs- und Lärmsituation der näheren Umgebung. Die Erschliessung zur einzuzonenden Parzelle verläuft wie bisher her ab der Oberdorfstrasse über die Parzelle Nr. 1001.

Die Vorgaben zur Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr nach Art. 11d BauV werden eingehalten (EGK F).

### **3.4 Wald**

Nordöstlich der ZPÄ befindet sich Wald. Die Bebaubarkeit der Parzelle bleibt unter Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstands von 30 m ohne Weiteres möglich.

### **3.5 Weitere Themen**

Weitere (Umwelt-)Aspekte werden durch die vorliegende Änderung des Zonenplans nicht tangiert. Insbesondere gibt es in diesem Gebiet keine Fruchtfolgeflächen, Naturgefahren, Gewässerschutzzgebiete, schützenswerte Landschafts- oder Naturlemente oder Naturschutzgebiete.

## **4. VERFAHREN**

Die Zonenplanänderung erfolgt im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV, mit öffentlicher Auflage, Beschlussfassung durch den Gemeinderat und anschliessender Bekanntmachung sowie Genehmigung.

### **4.1 Öffentliche Auflage**

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können Personen, die von der Planung betroffen sind, sowie berechnigte Organisationen schriftlich und begründet Einsprache erheben. Einspracheverhandlungen werden vor der Beschlussfassung durch den Gemeinderat durchgeführt.

### **4.2 Beschlussfassung und Genehmigung**

Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat erfolgt die Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV. Nach Ablauf der Beschwerdefrist erfolgt die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung.