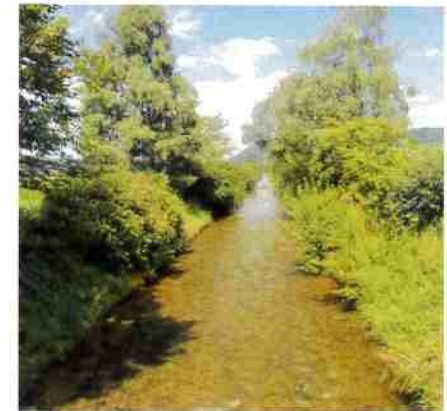


Einwohnergemeinde Mühlethurnen

## **Erläuterungsbericht zur Ortsplanungsrevision**

Genehmigungsexemplar vom 18. Februar 2016



Panorama  
AG für Raumplanung Architektur und Landschaft  
Münzrain 10  
3005 Bern  
[www.panorama-ag.ch](http://www.panorama-ag.ch)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Ausgangslage</b>	<b>4</b>
1.1 Die Gemeinde Mühlethurnen	4
1.2 Anlass der Ortsplanungsrevision 2013	5
1.3 Projektorganisation und Beteiligte	6
1.4 Terminprogramm	7
1.5 Bestehende Grundordnung und übergeordnete Planungen	8
<b>2. Stand der Entwicklung</b>	<b>17</b>
2.1 Die Gemeindeentwicklung und Planungsphilosophien im Laufe der Zeit	17
2.2 Bevölkerungsentwicklung	18
2.3 Wohnbaulandbedarf in Mühlethurnen für die nächsten 15 Jahre gemäss Kantonalem Richtplan	19
<b>3. Entwicklungsstrategie</b>	<b>21</b>
3.1 Eine Gesamtsicht als Basis für die räumliche Entwicklung von Mühlethurnen	21
3.2 Die "Zauberformel" macht Mühlethurnen erfolgreich	21
3.3 Strategische Initiativen benennen die Handlungsfelder	22
3.4 Prämissen für die Ortsplanung	24
<b>4. Handlungsmöglichkeiten</b>	<b>25</b>
4.1 Erhebung der Potentialflächen	25
4.2 Handlungsmöglichkeiten Einzonungen	26
4.3 Aufbau der Planungsinstrumente	29
<b>5. Neuerungen Zonenplan Siedlung (ZPS)</b>	<b>30</b>
5.1 Einleitung	30
5.2 Einzonungskriterien	30
5.3 Baulandmobilisierung	30

5.4	Beschrieb der Ein- und Umzonungen	30
5.5	Waldfestlegungsverfahren	43
5.6	Umgang mit Fruchtfolgeflächen bei Neueinzonungen	44
5.7	Interessenabwägung zum Verzicht alternativer Standorte für Einzonungen ohne Fruchtfolgeflächen	51
5.8	Grünzonen	53
5.9	Historische Bauten und Ortsbildschutzgebiete	54
<b>6.</b>	<b>Neuerungen Zonenplan Landschaft und Gefahren</b>	<b>55</b>
6.1	Einleitung	55
6.2	Bestehende Grundlagen Landschaft	55
6.3	Inventar Landschaft	56
6.4	Zonenplan Landschaft und Gefahren	57
<b>7.</b>	<b>Überarbeitung Baureglement</b>	<b>59</b>
7.1	Ausgangslage und Zielsetzung	59
7.2	Die wichtigsten Änderungen auf einen Blick	61
7.3	OGR Änderung	62
<b>8.</b>	<b>Planerlassverfahren</b>	<b>63</b>
8.1	Mitwirkung	63
8.2	Vorprüfung	63
8.3	Öffentliche Auflage	64
8.4	Genehmigung	64
<b>9.</b>	<b>Anhang</b>	<b>65</b>
9.1	Gesetze (Auswahl)	65
9.2	Anhang (digital)	66

# 1. Ausgangslage

## 1.1 Die Gemeinde Mühlethurnen

Mühlethurnen ist eine Landgemeinde im mittleren Gürbetal, zwischen Belp und Thun gelegen. Heute beleben auf 289 ha rund 1400 Personen unser Dorf, das heute nicht mehr als Bauerndorf bezeichnet werden kann. Viele EinwohnerInnen gehen in den Zentren Bern und Thun zur Arbeit.

Die Gemeinde ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Sie liegt an der Hauptstrasse, die von Bern via Belp nach Thun führt. Zudem fährt die S-Bahn im Halbstundentakt nach Bern und Thun. Für die Feinverteilung im öffentlichen Verkehr sorgt ein Postautokurs, welcher die Strecke von Mühlethurnen via Riggisberg nach Köniz, Schwarzenburg und auf den Gurnigel bedient.

Mühlethurnen hat gut qualifizierte Gewerbebetriebe. Ein Haus kann man so praktisch vollständig bei einheimischen Handwerkern bestellen. Nebst zwei Restaurants, zwei Cafés, diversen Dienstleistungsbetrieben, Arzt und Tierarzt sowie Post, einheimischer Bank und der Landi gibt es einen Volg-Laden, wo sich die Haushaltungen mit allen Lebensmitteln eindecken können. Mühlethurnen verfügt über ein gutes Schulangebot. Dieses umfassende Angebot wird als sehr wichtig erachtet, damit die Gemeinde nicht eine blosse „Schlafgemeinde“ wird.

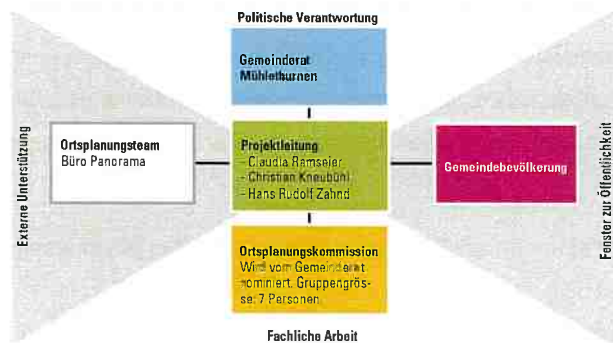
In Mühlethurnen ist man nicht nur „wohnhaft“ hier ist man zuhause. Dazu gehört ein vielseitiges Dorfleben. Über 20 Vereine sind in Mühlethurnen tätig. Nebst den klassischen Sport- und Musikvereinen sind auch gemeinnützige Vereine eingetragen. Regionale Bedeutung hat auch das Kulturlokal "alti Moschi" erreicht, das im Winterhalbjahr mit einem breitgefächerten Kulturangebot aufwartet.

Die Naherholung liegt vor der Haustür. Der Gürbetaler Höhenweg, von dem man einen schönen Blick auf das Alpenpanorama hat, die Gürbeebene, der Naturpark Gantrisch und die am Dorfrand idyllisch gelegene Gürbebadi laden zur Naherholung ein.

## **1.2 Anlass der Ortsplanungsrevision 2013**

Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Mühlethurnen wurde im Jahr 2002 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt. Das Augenmerk wurde damals auf die Innenentwicklung gelegt. Mit Erfolg. Seither hat die Bevölkerung innerhalb der heutigen Siedlungsgrenze zugenommen. Aufgrund folgender Punkte erachtet der Gemeinderat eine erneute Ortsplanungsrevision zum jetzigen Zeitpunkt als richtig:

- Die letzte Revision war vor über 10 Jahren. Somit ist eine erneute Revision entsprechend dem Planungshorizont von 15 Jahren angebracht.
- Die bauliche Verdichtung ist in den letzten Jahren fortgeschritten. Innere Entwicklungsreserven existieren kaum noch.
- Bauland ist knapp und wird zum Teil gehortet.
- Das Baureglement kann den neuen gesetzlichen Anforderungen an die Planungsinstrumente angepasst werden.



### 1.3 Projektorganisation und Beteiligte

Die Projektorganisation (vgl. Schema linke Spalte) basiert auf den Erfahrungen der Gemeinde beim Vollzug der Ortsplanung 2002. Neu wurde eine Spezialkommission gewählt. Für die Ortsplanung 2013/14 sind in der Spezialkommission Ortsplanungsrevision (OPR) fix vertreten:

- Claudia Ramseier, Gemeinderatsmitglied, Präsidentin Baukommission
- Christian Kneubühl, Gemeindepräsident
- Bruno Wägli, Mitglied der FDP Mühlethurnen
- Andreas Brönnimann, Baukommissionsmitglied
- Hansueli Brönnimann, Mitglied SVP Mühlethurnen
- Kurt Reusser, Mitglied Freie Wähler Mühlethurnen
- Urs Fankhauser, Mitglied Grüne Mühlethurnen forum 3127

Der Gemeinderat ist das für die Ortsplanung zuständige Planungsorgan. Die Präsidentin Baukommission informiert den Rat regelmässig über den Stand der Arbeiten. Der Gemeinderat fällt die wichtigen Zwischenentscheide (Start Mitwirkung, Verabschiedung Vorprüfungsunterlagen, etc.).

Die Gemeinde Mühlethurnen wird bei der Ortsplanungsrevision unterstützt und begleitet durch die Panorama AG, vertreten durch:

- Florian Künti, Projektleiter Ortsplanung, Raumplaner FSU, Bachelor of Science FHO in Raumplanung, cand. Mediator SDM
- Res Wyss-Oeri, Stv. Projektleiter Ortsplanung, Raumplaner NDS/HTL, REG A, SIA
- Suzanne Albrecht, Landschaftsarchitektin FH / BSLA / FSU

# Terminplan



## **1.5 Bestehende Grundordnung und übergeordnete Planungen**

Die heute rechtskräftige baurechtliche Grundordnung besteht aus:

- Baureglement (04.11.2002 mit Änderungen vom 13.04.2007 und 29.01.2008)
- Zonenplan Siedlung (04.11.2002 mit Änderungen vom 28.06.2006, 29.01.2008, 01.06.2012)
- Zonenplan Gefahren (29.01.2008)
- Schutzzonenplan und Richtplan (17.08.1994)

sowie zahlreichen Sonderbauvorschriften (Überbauungsordnungen).

Kommunale Richtpläne:

- Schutzzonenplan und Richtplan (mit Reglement) (17.08.1994)
- Perimeterrichtplan für die Erschliessung des Baugebiets (25.03.1982)
- Strassenrichtplan (25.03.1982)
- Nutzungsrichtplan (25.03.1982)

Die Sonderbauvorschriften und kommunalen Richtpläne wurden auf ihre Aktualität geprüft und dort wo die Planinhalte realisiert waren ausser Kraft gesetzt. Die baurechtliche Grundordnung wurde total überarbeitet.

Bei dieser Arbeit wurden folgende Planungsinstrumente berücksichtigt, welche auf den folgenden Seiten teilweise noch vertieft werden:

- Kantonaler Richtplan Bern, Informationssystem (Geoportal 2006)
- Regionales Gesamtverkehrs und Siedlungskonzept
- Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), Kanton Bern, Band 4, Bern Land
- Bauinventar der Denkmalpflege des Kantons Bern von der Gemeinde Mühlethurnen

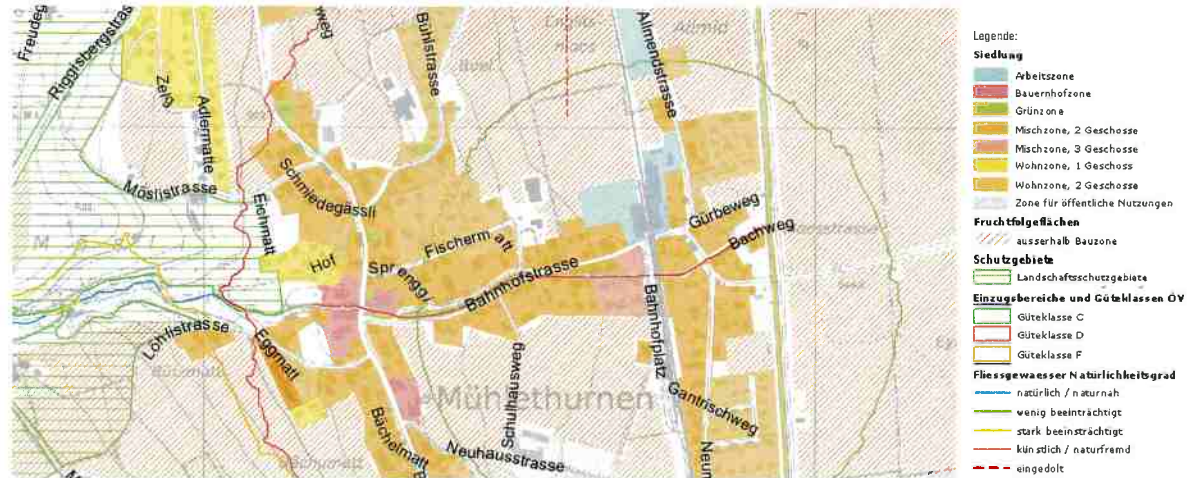


## Kantonaler Richtplan 2010

Der Kantonale Richtplan hat die Aufgabe, die Entwicklung in den Gemeinden überregional zu koordinieren. Er will namentlich "die Kräfte auf Gebiete konzentrieren, die wirtschaftlichen Erfolg versprechen, den ländlichen Raum stärken und den Richtplan in Abstimmung mit den Regionen effizient bewirtschaften".

Die Inhalte aus dem Richtplan sind für die Gemeinde bei der Revision der Ortsplanung zu berücksichtigen. Folgende Inhalte des Kantonalen Richtplans betreffend das Gemeindegebiet Mühlethurnen in besonderem Masse:

- Fruchtfolgefleichen (rote Schraffur): Sie bezeichnen landwirtschaftlich wertvolle Flächen. Ihre in Anspruchnahme für die bauliche Entwicklung ist an klare Vorgaben geknüpft.
- ÖV Güteklassen (konzentrische Kreise): Sie symbolisieren die Erschliessungsgüte mit dem öffentlichen Verkehr. Neue Baugebiete müssen eine Mindestqualität an einer öffentlichen Verkehrserschliessung aufweisen.
- Landschaftsschutzgebiete (grüne Schraffur): Sie bezeichnen landschaftlich wertvolle Gebiete, die es ungeschmälert zu erhalten gilt.



Ausschnitt Kantonale Richtplankarte



### **Kantonaler Richtplan 2030 (Stand Vernehmlassung) – Was heisst das für Mühlethurnen?**

Die Raumplanung hat sich in den letzten Jahren stark entwickelt. Als Thema ist sie spätestens seit den Abstimmungen zur Zweitwohnungsinitiative und zum eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) stärker in den Vordergrund gerückt. Mit dem Ja zur Änderung des RPG's vom 3. März 2013 hat sich für die öffentliche Hand der gesetzliche Auftrag präzisiert. Als Folge davon sind die Kantone nun angehalten, ihre Richtplanungen und Baugesetzgebungen anzupassen.

Im kantonalen Richtplan werden die Grundzüge der räumlichen Entwicklung des Kantons aufgezeigt. Diese Vorstellung ist unverändert für alle Gemeinden gültig. Sie hat zum Ziel, den Boden haushälterisch zu nutzen. Aufgrund der Beschlüsse auf Bundesebene sind nun einige Grundsätze expliziter geregelt worden: Die Gemeinden des Kantons Bern werden gemäss Raumkonzept spezifischen Raumtypen mit unterschiedlichen Entwicklungszielen zugeteilt:

- 1 Urbane Kerngebiete der Agglomerationen: Als Entwicklungsmotoren stärken
2. Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen: Fokussiert verdichten
3. Zentrumsnahe ländliche Gebiete: Siedlung konzentrieren – Raumtyp Mühlethurnen
4. Hügel- und Berggebiete: Als Lebens- und Wirtschaftsraum erhalten

#### **Heutige Raumnutzerdichte**

Der Kanton Bern verfolgt den Grundsatz «Innenentwicklung vor Aussenentwicklung» und setzt diesen in den unterschiedlichen Raumtypen um. Verdichtung und Verfügbarmachen von bestehenden Bauzonen hat Vorrang vor Einzonungen. Bei der künftigen Bauzonendimensionierung pro Gemeinde sind das Innenentwicklungspotenzial

sowie die Raumnutzerdichte zu berücksichtigen. Die Raumnutzerdichte ist das Verhältnis «Einwohner und Arbeitsplätze (Raumnutzer RN) pro umbaute Hektare Wohn-, Misch- und Kernzone (WMK)». Jede Gemeinde erhält für den jeweiligen Raumtyp einen spezifischen Richtwert für diese Dichte. In Mühlethurnen liegt dieser bei 37 Raumnutzer pro Hektare (Stand 2014). Die effektive Raumnutzerdichte liegt höher: 49 Raumnutzer pro Hektare. Damit hat Mühlethurnen – rechnerisch – sein Innenentwicklungspotential gemäss Bestimmungen des Richtplans ausgeschöpft.







### Legende zur Grafik

Arbeitsplatzdichte

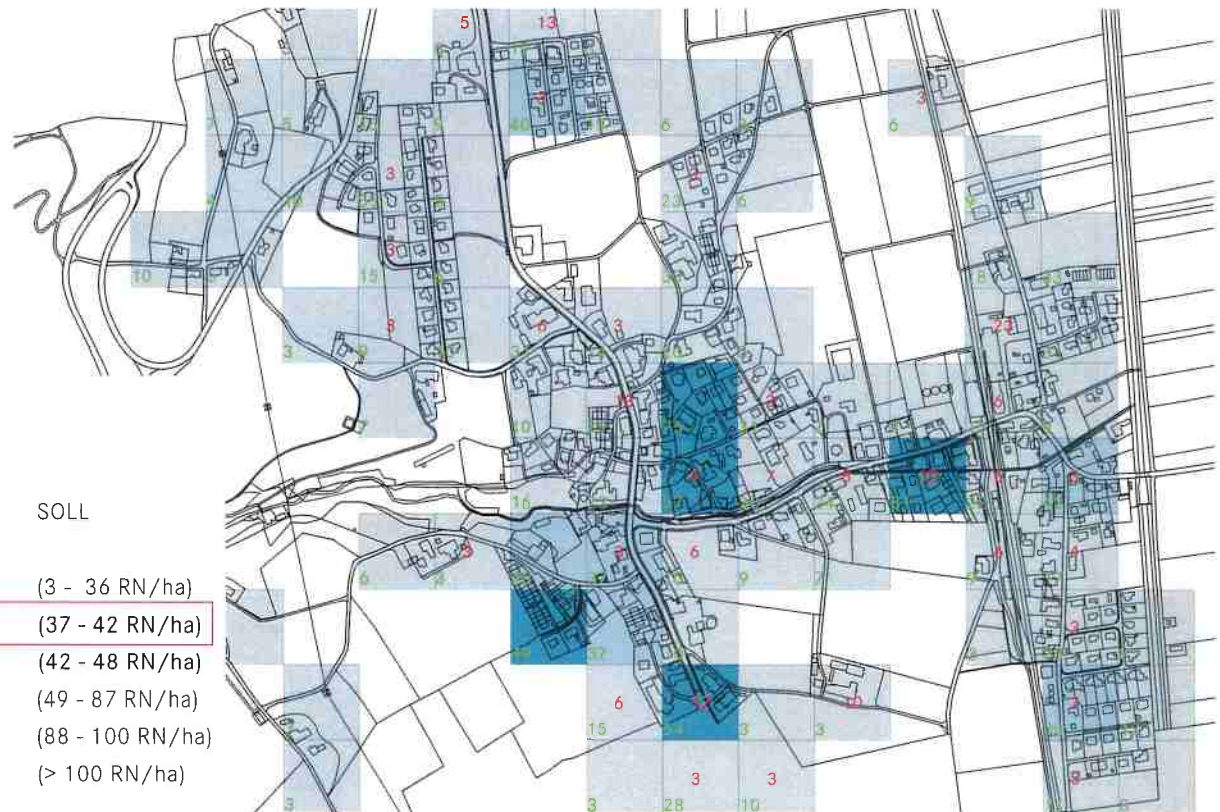
11 Beschäftigte je Hektar (Betriebszählung bfs)

Einwohnerdichte: Personen je Hektar (STATPOP, bfs)

3 Einwohner je Hektar

	Richtwert	Hügel- und Berggebiete	(3 - 36 RN/ha)
	Richtwert	zentrumsnahe länd. Gebiete	(37 - 42 RN/ha)
	Richtwert	Aggl.gürtel und Entw.achsen	(42 - 48 RN/ha)
	Richtwert	Zentren 3. und 4. Stufe	(49 - 87 RN/ha)
	Richtwert	urbane Kerngebiete	(88 - 100 RN/ha)
	Urban		(> 100 RN/ha)

SOLL

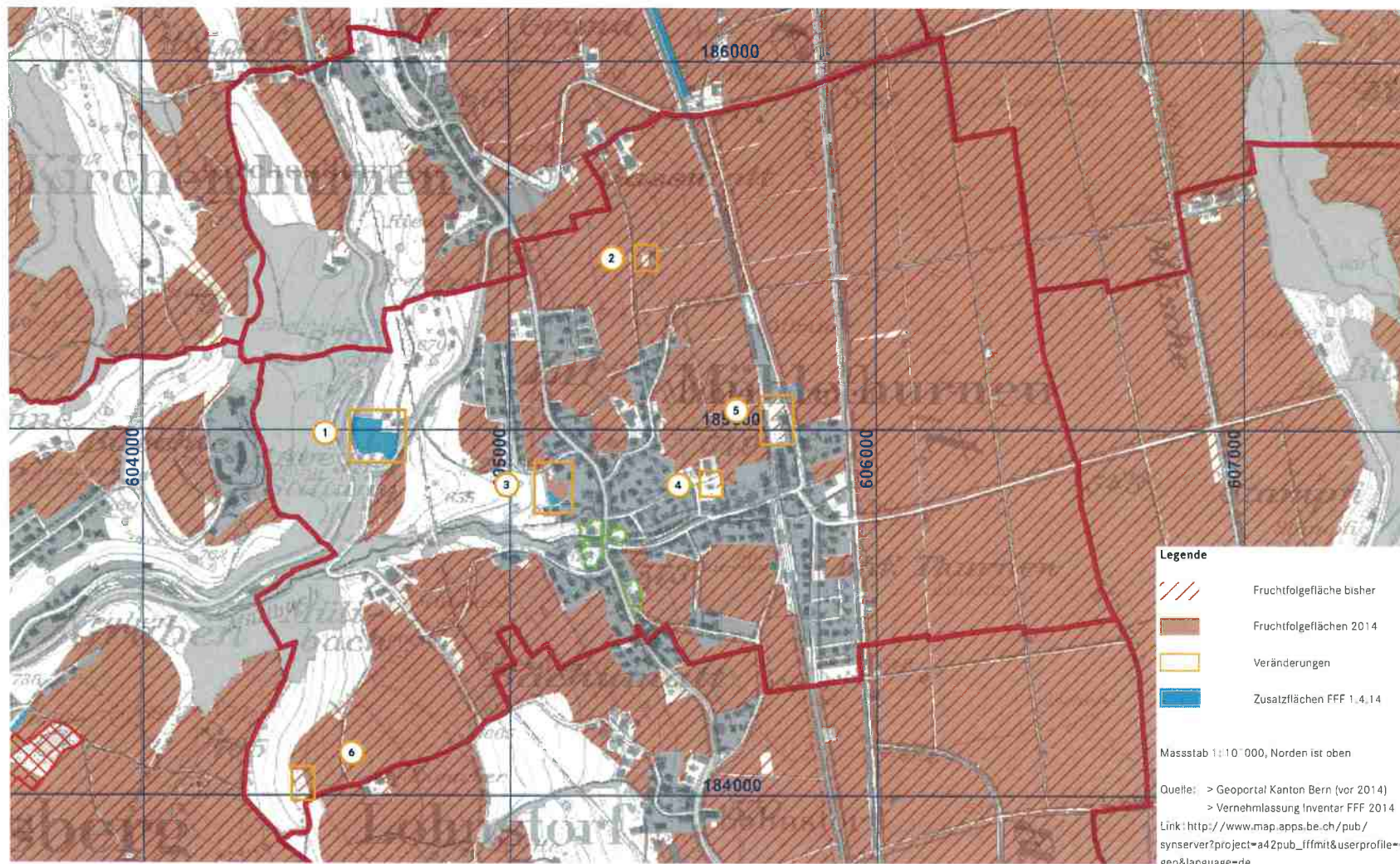


### **Ergänzung des Inventars der Fruchtfolgeflächen (Zusatzflächen 2014)**

Der Kanton teilte den Gemeinden per Schreiben mit, dass "die Ergänzung des Inventars FFF notwendig ist, damit sich der Kanton und die Gemeinden einen Handlungsspielraum für die künftige Entwicklung bewahren können. Mit der Aufnahme der ausgewiesenen Zusatzflächen in das Inventar kann der Kanton den vom Bund vorgeschriebenen Mindestumfang erreichen und die Voraussetzung schaffen, damit FFF auch künftig für wichtige Ziele beansprucht werden können, ohne dass in jedem Einzelfall eine Kompensation nötig ist."

Mühlethurnen hat das neue Inventar geprüft und festgestellt, dass nicht nur Zusatzflächen ausgeschieden wurden, sondern auch an der Zuweisung der heutigen Fruchtfolgeflächen Änderungen vorgenommen wurden. Damit werden während der Ortsplanungsrevision die "Spielregeln" geändert, was der Entwicklungsstrategie zuwiderläuft. Ein Teil der Änderungen sind zudem nicht nachvollziehbar und planerisch wenig sinnvoll. Die Gemeinde hat entsprechend eine Stellungnahme eingereicht.

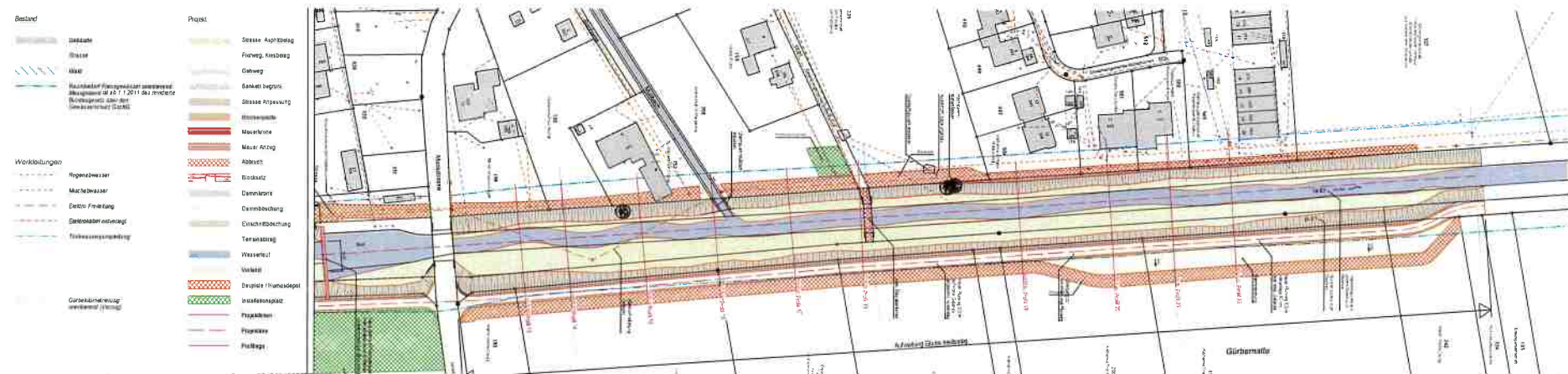






## Wasserbauplan und Gefahrenkarte der Gemeinde Mühlethurnen

Der Wasserbauverbund Untere Gürbe und Müsche (WGM) beschäftigt sich seit rund 10 Jahren mit dem Schutzprojekt gegen Hochwasser der Gürbe. Von der Retention sind 15 Gemeinden betroffen. Die grössten Eingriffe für den Hochwasserschutz werden in Toffen und Mühlethurnen erfolgen. So wird in Mühlethurnen ab dem Hagikanal die Gürbe naturnah verbreitert und der Flurweg verlegt werden. Der Wasserbauplan soll im März 2014 genehmigt werden. Der Baubeginn wird frühestens Ende 2015 erfolgen.



Ausschnitt Hochwasserschutz unteres Gürbetal, Genehmigungsdossier für die zweite Auflage, 08.05.2013. Quelle: Wasserbauverband untere Gürbe und Müsche (WGM).





## 2. Stand der Entwicklung

### 2.1 Die Gemeindeentwicklung und Planungsphilosophien im Laufe der Zeit

#### Die Phase 1981 bis 1990

Zielsetzung: "nicht zu schnell wachsen, bis ins Jahr 2000 eine Einwohnerzahl von 1000 nicht überschreiten". Dieses Ziel wurde klar verfehlt. Die Einwohnerzahl von 1000 Personen wurde bereits 3 (!) Jahre später erreicht.

Merkmale der Entwicklung:

- Starkes Wachstum durch Wegpendler in EFH-Gebieten
- Neue Wohnungen sind vor allem an der Peripherie des Baugebietes entstanden

#### Die Phase 1990 bis 2002

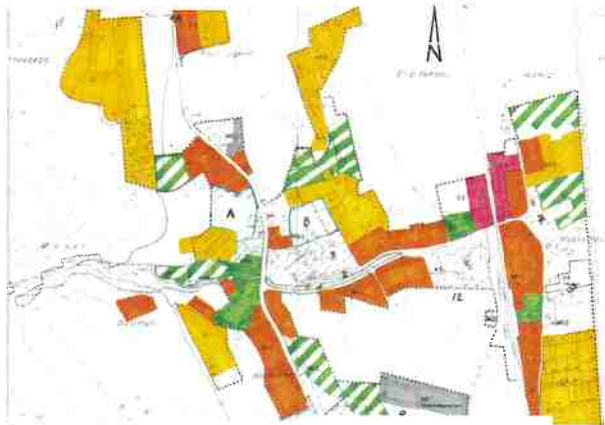
Zielsetzung: "Boden haushälterisch nutzen". Charakteristik:

- Einfachheit und Klarheit im Planungsinstrument.
- Zum Zwecke des Planungsziels wurden in landwirtschaftlich wertvollen Gebieten Auszonungen vorgenommen.
- Gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten sollten erleichtert werden.
- Landschaftliche Qualitäten feststellen und in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern zu erhalten.

#### Die Phase 2002 bis heute (Bild nächste Seite)

Zielsetzung: "Innenentwicklung". Möglichst keine zusätzlichen Infrastrukturkosten, keine verstreuten, kleinen Bauzonen und ein Wachstum bis 2015 von + 70 Einwohner. Dieses Wachstumsziel wurde klar übertroffen.

Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass beim Erlass der ersten Nutzungsplanung die Bauzonen weit grösser dimensioniert wurden, als für eine massvolle Entwicklung nötig gewesen wäre. Durch diese erste Festlegung der Bauzone entstand die stark zergliederte, "fingerartige" Form des Siedlungskörpers von Mühlethurnen.



Zonenplan 1980.



Zonenplan 1992.



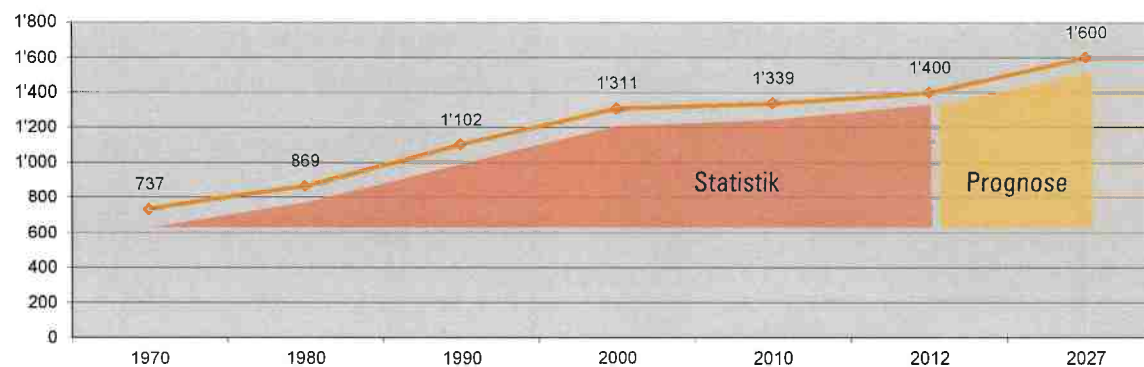
Rechtskräftiger Zonenplan von 2002.

## 2.2 Bevölkerungsentwicklung

Das Bevölkerungswachstum lässt sich grob in folgende Phasen aufteilen:

- Bis 1970 entwickelte sich Mühlethurnen gemächlich
- Phase 1970 bis 2000: Überdurchschnittliches Wachstum (> 10% pro Dekade)
- Phase 2000 bis 2010: Wachstum < 5% in 10 Jahren

Der Grund, dass Mühlethurnen stärker als die kantonale Richtgrösse von 4% (Kantonaler Richtplan, Massnahmenblatt A01) wuchs, liegt darin, dass ein Teil der Entwicklung im Inneren des Siedlungskörpers von statten ging. Durch die Aufhebung der Ausnützungsziffer in der Ortsplanungsrevision 2002 konnten Restparzellen überbaut und eine Entwicklung nach innen stattfinden. Im Lichte der baulichen Verdichtung ist dies ein Erfolg. Dieser Prozess ist jedoch weitgehend abgeschlossen. Für eine weitere Entwicklung der Gemeinde werden neue Flächen benötigt. Es ist jedoch anzustreben, dass auch weiterhin eine angemessene bauliche Dichte in den Neubaugebieten entsteht.



Quelle: Homepage Gemeinde Mühlethurnen, Bundesamt für Statistik / Prognose: Gemeinde Mühlethurnen

### **In Kürze**

Wohnbaulandbedarf aus kantonaler Sicht in den nächsten 15 Jahren (Stand Juli 2013): 3.3 ha

Wohnbaulandreserven im rechtsgültigen Zonenplan Siedlung (Stand 2013): 1.5 ha

Max. zulässige Neueinzonungen Ortsplanungsrevision  
**1.8 ha**

### **2.3 Wohnbaulandbedarf in Mühlethurnen für die nächsten 15 Jahre gemäss Kantonalem Richtplan**

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist der Bodenverbrauch zu stabilisieren und die Bauentwicklung an die geeigneten Standorte zu lenken. Dazu koordiniert der Kanton mit dem Massnahmenblatt A\_01 des kantonalen Richtplanes (3. Juli 2013) gemäss gesetzlichem Auftrag die überregionale bauliche Entwicklung. Dazu gehört, dass die Gemeinden nach einer definierten Berechnungsweise neue Bauzonen ausscheiden dürfen. Diese stellt auf folgende Kriterien ab:

**Bevölkerungsentwicklung:** Die durchschnittliche Bevölkerungszunahme für den 15-jährigen Baulandbedarf im Kanton Bern wird mit 4% eingesetzt. Für die Gemeinde Mühlethurnen bedeutet das ein Bevölkerungswachstum von theoretisch 54 Personen bis 2027.

**Halten der Bevölkerung:** Um den Wohnungsbedarf für die Bevölkerungszunahme (plus 54 Personen) abzudecken sowie die ansässige Bevölkerung in den nächsten 15 Jahren in der Gemeinde zu erhalten (zunehmende Wohnflächenbeanspruchung pro Kopf), wird in 15 Jahren ein Wohnungsbedarf von 69 Wohneinheiten nötig sein (bei einer durchschnittlichen Belegung von 2.36 Personen je Wohnung).

**Wohnungsgrösse:** Die durchschnittliche Wohnungsgrösse bei Neubauten im Kanton Bern beträgt 140 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) pro Erstwohnung. Für die Umlegung auf die Landfläche wird von einer Ausnutzungsziffer (AZ) von 0.3 ausgegangen.

Der 15-jährige Wohnbaulandbedarf der Gemeinde Mühlethurnen beträgt 3.3 ha. Davon abzuziehen sind die unbauten, rechtskräftigen Bauzonen (Reserve). Im heute rechtsgültigen Zonenplan Siedlung beläuft sich diese auf 1.5 ha (siehe Anhang 7 und 8: Plan Kapazitätsberechnung Mühlethurnen vom 12. Juni 2013 und Kapazitätsnachweis Wohnen gemäss Massnahmenblatt A\_01 vom 12. Juni 2013). Daraus resultiert ein Bedarf an zusätzlichen Bauzonen von maximal 1.8 ha.

### Bestimmung Wohnbaulandbedarf (Stand Richtplan 2030, Vernehmlassungsexemplar)

Gemäss neuem Richtplan sind die Bauzonenreserven in Mühlethurnen genügend gross, Neueinzonungen unzulässig. Diese Berechnung muss aber nach dem in Kraft treten des Richtplans den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden. Die vorliegende Ortsplanungsrevision widerspiegelt den Handlungsspielraum gemäss rechtskräftigen/zum Zeitpunkt der Genehmigung veralteten kantonalen Richtplan 2010. Aus dieser Sicht kann die Genehmigungsfähigkeit der Einzonungen durch das AGR noch nicht beurteilt werden. Die vorliegenden Akten widerspiegeln jedoch den Willen der Planungsbehörden und der Bevölkerung von Mühlethurnen (vgl. Auswertung der Mitwirkung: Zustimmung zur Entwicklungsstrategie).

#### A Berechnung gemäss rechtskräftigem Richtplan

Grundparameter		
Strategischer Entwicklungsfaktor	1.00	
Wohnungsgrösse (BGF)	142	
Kategorie: Ländliche Gemeinde (AZ)	0.3	
Berechnung		
Bevölkerung	1359	(31.12.10)
Bevölkerungszunahme in 15 Jahren	4.0%	
Absolute Zunahme	54	
Wohnungsbelegung 2000	2.57	
Wohnungsbelegung in 15 Jahren	2.36	Abnahme = Komfortsteigerung*
Wohnungsbedarf f. neue Einwohner	23	
Wohnungsbedarf f. Halten der Bev.	47	Nachfrage wegen Komfortst.
Theoretischer Wohnbaulandbedarf	3.32	ha
Unüberbaute Wohnzonen	1.48	ha
<b>Wohnbaulandbedarf</b>	<b>1.84</b>	<b>ha</b>

#### B Berechnung gemäss Richtplan 2030 (Stand Vernehmlassung)

Grundparameter		
Raumtyp	ZL	Zentrumsnahe ländliche Gebiete
Richtwert RN-Dichte (RN/ha)	37	Zielvorgabe Nutzerdichte**
Wohn-, Misch-, Kernzone (WMK)	28.91	in ha, 2013
Berechnung		
Bevölkerung	1359	(31.12.10)
Bevölkerungszunahme in 15 Jahren	4.0%	gemäss Raumtyp
	54	
Bauzone Wohn-, Misch-, Kernzone	28.91	
Bevölkerung in WMK	1232	
Beschäftigte in Misch- und Kernzonen	141	Rest lebt ausserhalb WMK
Total Raumnutzer (RN)	1373	
Richtwert eingehalten:***	ja	
Zusätzliche Raumnutzer in 15 J.	55	Einwohner und Arbeitsplätze
Theoretischer Baulandbedarf	1.48	
Unüberbaute Wohnzonen	1.48	ha
<b>Wohnbaulandbedarf</b>	<b>0.00</b>	<b>ha</b>

### **3. Entwicklungsstrategie**

#### **3.1 Eine Gesamtsicht als Basis für die räumliche Entwicklung von Mühlethurnen**

Die Ansprüche an eine Gemeindeentwicklung fordern von jeder Gemeindebehörde, sich vertieft mit der Gegenwart und der Zukunft auseinander zu setzen. Aufgaben können nicht nur punktuell betrachtet werden, sondern sind umfassend und in übergeordneten Zusammenhängen anzugehen.

An zwei Klausurtagen hat dazu der Gemeinderat und die Ortsplanungskommission an der Strategie Mühlethurnen 2025 gearbeitet. Diese zeigt die Richtung der angestrebten Entwicklung der Gemeinde Mühlethurnen in allen Themenbereichen der Gemeindeentwicklung auf. Sie geht damit über das Aufgabenspektrum der Ortsplanung hinaus und versteht sich als generelle Steuerungshilfe für den Gemeinderat.

Die Strategie 2025 will Stärken bewusst machen, benennen und bewahren. Sie bildet das Selbstverständnis der Gemeinde Mühlethurnen ab und dient als Zielvorgabe für die anschliessende Ortsplanungsrevision. Es entsteht zudem ein transparentes Mittel für die Kommunikation mit der Bevölkerung.

#### **3.2 Die "Zauberformel" macht Mühlethurnen erfolgreich**

Auf einen Satz zusammengefasst benennt die "Zauberformel" die Stärken und Eigenarten von Mühlethurnen:

Mühlethurnen ist ein ländliches, stadtnahes Dorf an der landschaftlich schönen Gürbeebene, welches von einer durchmischten Bevölkerung insbesondere aufgrund der hohen Wohnqualität, der ausgezeichneten Lage und des lebendigen Dorflebens als Lebensmittelpunkt geschätzt wird.

Der ländliche Charakter wird geprägt durch die Ebene vom „Thurnenmoos“, dem Mühlbach und dem Thurnenwald sowie der Sicht in die Alpen. Das dörfliche Gepräge entsteht durch den kompakten Siedlungskörper, wo historische Bausubstanz zeitgemäss weitergenutzt und neue Bauten ins Dorfbild passen, und die überschaubare Grösse.

Die Ortsplanung hat zum Ziel, dass Mühlethurnen 2025 als Dorf von der Bevölkerung als attraktiver Lebensmittelpunkt mit zahlreichen Qualitäten geschätzt werden kann:





### **Handlungsfeld Bildung und Kultur**

- Wir erhalten unseren Schulstandort, indem wir eine angebotsorientierte Infrastruktur zur Verfügung stellen.
- Wir fördern und ermöglichen ein aktives und attraktives Vereinsleben und setzen uns für ein reichhaltiges Freizeitangebot ein.

### **Handlungsfeld Entwicklung und Positionierung**

- Wir ermöglichen mit einem moderaten Wachstum allen Altersstufen bedarfsgerechten Wohnraum und erhalten das Dorfbild der Gemeinde Mühlethurnen. Dabei tragen wir Sorge zu unserer Infrastruktur und bauen sie zukunftsorientiert aus.
- Die bauliche Entwicklung erfolgt nach einem Gesamtkonzept, welches den Grundsatz der Konzentration berücksichtigt und Lücken im Siedlungsgebiet sinnvoll füllt.
- Wir schaffen die Voraussetzung für den Bau von familienfreundlichen Wohnungen.
- Wir setzen uns für die hohe Qualität des öffentlichen Verkehrs ein.
- Wir fördern den Fuss- und Veloverkehr und setzen uns für sichere Schulwege ein.

### **Handlungsfeld Gemeinwesen und Auftritt**

- Wir setzen uns für eine Verstärkung der Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden ein.
- Wir setzen uns für gegenseitige Koordination, Partizipation und Information über und an den Gemeindeentwicklungen (Ortsplanungsrevision) ein.

### Gedankenspiel

Der Gemeinderat von Mühlethurnen nimmt im Jahre 2025 das Papier „Gemeindeentwicklung - Strategie 2025“ zur Hand und zieht auf einer aktuellen Postkarte eine Bilanz. Erfreut stellt er fest:

### 3.4 Prämissen für die Ortsplanung

Abgestützt auf die Zauberformel, die strategischen Initiativen und das räumliche Zukunftsbild können für die bauliche Entwicklung Prämissen abgeleitet werden, die in der Ortsplanungsrevision zum Tragen kommen.

Eine bauliche Entwicklung ist „moderat“ und im Sinne der gesamten Gemeindeentwicklung wenn sie:

- Dem ländlichen Dorfbild von Mühlethurnen zuträglich ist.
- Die Vorzüge von Mühlethurnen akzentuiert.
- Den Siedlungskörper kompakt hält.
- Kontinuierlich, über einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren erfolgt.
- Der Erhaltung einer durchmischten demographischen Struktur dient.
- Die es erlaubt, die finanzielle Lage von Mühlethurnen zu halten.





## 4. Handlungsmöglichkeiten

### 4.1 Erhebung der Potentialflächen

Bereits im Vorfeld der Ortsplanungsrevision wurden bei der Bauverwaltung Einzonungsbegehren deponiert. Diese sollten jedoch im Rahmen einer Gesamtrevision gleichzeitig behandelt werden und wurden daher vorerst nicht umgesetzt.

Um die Einzonungsbegehren flächendeckend zu erfassen, hat in der Gemeindeinfo eine Umfrage stattgefunden. Die Resonanz der Antworten und damit die Summe der zur Einzonung vorgeschlagenen Flächen war so gross, dass die Auswahl stark reduziert werden musste. Dies um den kantonalen Vorgaben einerseits, der Strategie eines moderaten, kontinuierlichen Wachstums andererseits zu entsprechen. Die Einzonungsbegehren deckten auch die Vorschläge von Einzonungskandidaten seitens der Ortsplanungskommission ab.

Der Bedarf an Gewerbeland wurde mit einer Umfrage an alle Gewerbetreibenden erhoben. Daraus ergab sich, dass nur wenige der angeschriebenen Betriebe zusätzliche Entwicklungsflächen benötigen. Aus den 17 retournierten Fragebogen ergab sich folgender Bedarf an Geschossflächen:

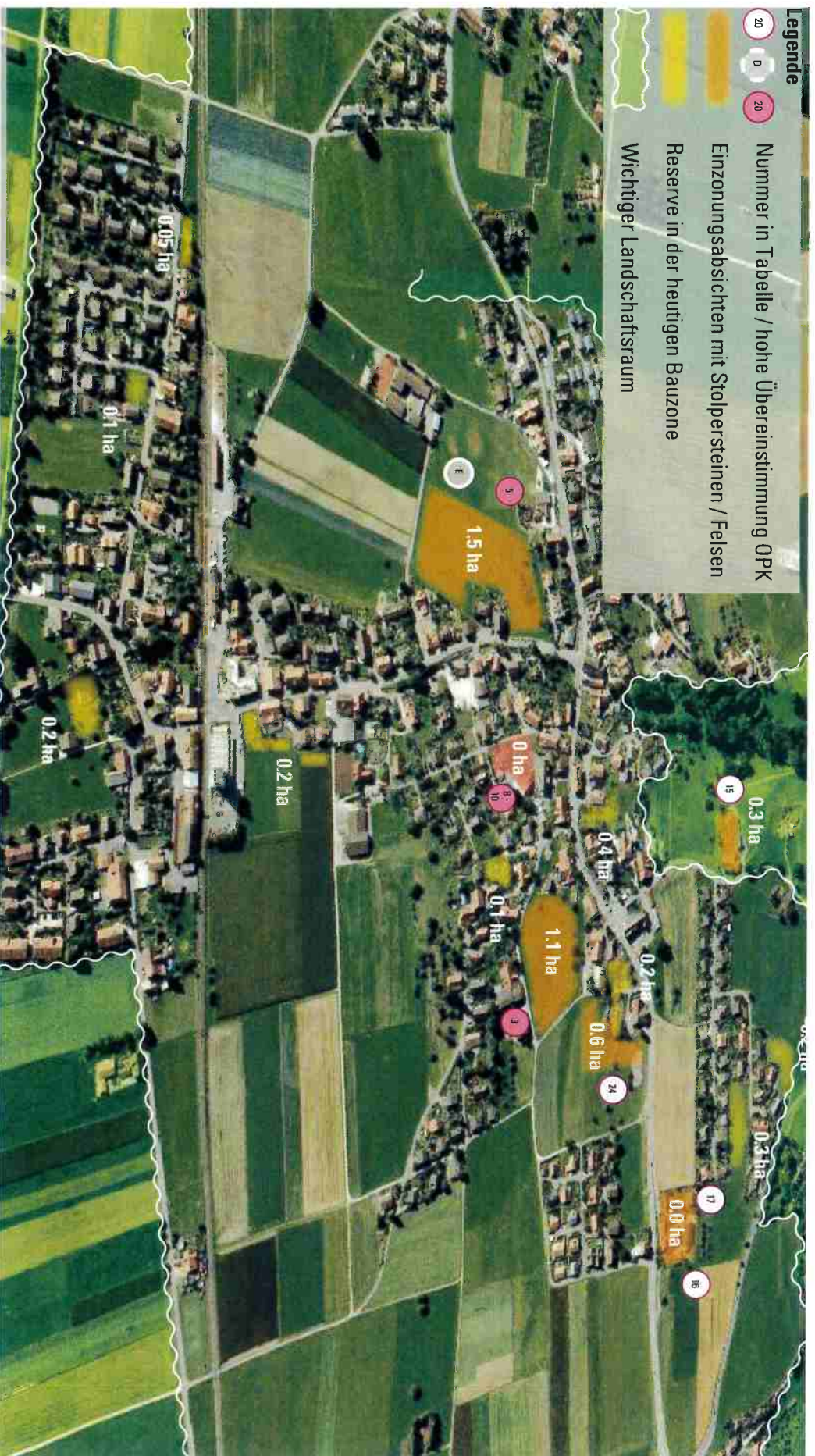
- Landi Thun: Bau Lagerhalle. Eigene Parzellengrösse reicht aus.
- Reusser, Dach- und Fassaden AG: 1'000 bis 2'000 m<sup>2</sup>.
- Balmer Haustechnik: 200 m<sup>2</sup>.

Gewisse Lösungen für die Flächenbedürfnisse konnten in den bestehenden Reserven der Arbeitszone gefunden werden. Um die Verfügbarkeit von Gewerbeland zu sichern, war es der Ortsplanungskommission dennoch ein Anliegen, keine Reserven mittels Neueinzonungen zu schaffen.

Ergänzend hat die Ortsplanungskommission sämtliche Grundeigentümer von Baulandreserven in einem Schreiben ermutigt, die bauliche Entwicklung an die Hand zu nehmen. In diesem Zusammenhang wurde auch erhoben, ob Bauabsichten bestehen. Auszonungen rechtskräftiger Baulandreserven ergeben planerisch wenig Sinn und wurden von der Kommission verworfen.



### Plan der Handlungsmöglichkeiten





## Beurteilung der Einzonungskandidaten

Informationen				Strategische Eignung						Raumplanerische Beurteilung											
Nr.	Parz. Nr.	Parz. Fläche	Zone		Auswirkung auf:						Überge. Gesetzgeb. erfüllt _nicht erfüllt (FFF)	Bebaut _bebaut _teilweise bebaut _unbebaut	Ortsbild _verträglich _bedingt verträglich _nicht verträglich	Landschaftsbild _bedingt verträglich _nicht verträglich	Erschliessung _Basiserschliessung _Detailerschliessung _nicht erschlossen	OeV GK	Bebaubarkeit _problemlos _aufwändiger _sehr aufwändig	ZP Landschaft _nicht tangiert _tangiert _tangiert wesentlich	Baugrund _keine Einschränkung bekannt (OK) _Altlast _Grundwasser	Synoptische Gefahrenkarte _erhebliche Gefährdung _mittlere Gefährdung _geringe Gefährdung _kein Eintrag	Lärm-beurteilung _kein Problem _prüfen _unmöglich
			Alt	Neu*	ländliches Dorfbild	Akzentuiert Vorzüge	Kompaktheit Siedlungskörper	ökolog. Durchmischung	finanzielle Auswirkung												
1	73	2'924	LW	W2	☑	☑	☑	☑	☑	☑	Waldabstand.	unbebaut	nicht verträglich	nicht verträglich	nicht erschlossen	D / F	aufwändiger	tangiert wesentlich	OK	kein Eintrag	kein Problem
3	208	11'574	LW	WA	☑	☑	☑	☑	☑	☑	FFF, EHG Hoch-	unbebaut	verträglich	verträglich	Detailerschliessung	D	problemlos	nicht tangiert	OK	kein Eintrag	prüfen
5	210	15'334	LW	WA	☑	☑	☑	☑	☑	☑	FFF	unbebaut	bedingt verträglich	verträglich	Basiserschliessung	C / D	problemlos	nicht tangiert	OK	geringe Gefährdung	prüfen
12	547	1'226	LW	W2	☑	☑	☑	☑	☑	☑	erfüllt	unbebaut	verträglich	verträglich	nicht erschlossen	D	aufwändiger	nicht tangiert	OK	kein Eintrag	kein Problem
13	546	2'956	LW	W2	☑	☑	☑	☑	☑	☑	erfüllt	unbebaut	verträglich	bedingt verträglich	nicht erschlossen	D	problemlos	nicht tangiert	OK	kein Eintrag	kein Problem
14	123.1	2'250	LW	W2	☑	☑	☑	☑	☑	☑	erfüllt	unbebaut	bedingt verträglich	nicht verträglich	nicht erschlossen	D	problemlos	tangiert wesentlich	OK	kein Eintrag	kein Problem
24	166	5'550	LW	WA	☑	☑	☑	☑	☑	☑	FFF, EHG Hoch-	unbebaut	verträglich	verträglich	Basiserschliessung	D / F	problemlos	nicht tangiert	OK	kein Eintrag	prüfen
8	321	1432**	W2	WA	☑	☑	☑	☑	☑	☑	erfüllt	bebaut	verträglich	verträglich	Detailerschliessung	D	problemlos	nicht tangiert	OK	kein Eintrag	kein Problem
9	595	1066**	W2	WA	☑	☑	☑	☑	☑	☑	erfüllt	bebaut	verträglich	verträglich	Detailerschliessung	D	problemlos	nicht tangiert	OK	kein Eintrag	kein Problem
10	596	784**	W2	WA	☑	☑	☑	☑	☑	☑	erfüllt	bebaut	verträglich	verträglich	Detailerschliessung	D	problemlos	nicht tangiert	OK	kein Eintrag	kein Problem
25	34	2137**	LW	A2	☑	☑	☑	☑	☑	☑	erfüllt	unbebaut	nicht verträglich	bedingt verträglich	Basiserschliessung	D	problemlos	nicht tangiert	Altlast angrenzend/ am Rand	geringe Gefährdung	kein Problem falls A2
26	628	4599**	LW	A2	☑	☑	☑	☑	☑	☑	FFF	unbebaut	bedingt verträglich	bedingt verträglich	Basiserschliessung	C	aufwändiger	nicht tangiert	Altlast angrenzend, Grundwasser Randgebiet	kein Eintrag	kein Problem falls A2
7	537	3'002	WA	WA	☑	☑	☑	☑	☑	☑	FFF, Wald-abstand, u.a.m.	teilweise bebaut	nicht verträglich	nicht verträglich	Detailerschliessung	keine	problemlos	nicht tangiert	OK	kein Eintrag	kein Problem
11	424	4'022	LW	W1	☑	☑	☑	☑	☑	☑	FFF	unbebaut	bedingt verträglich	bedingt verträglich	Detailerschliessung	F	problemlos	nicht tangiert	OK	kein Eintrag	kein Problem
16	283	4380**	LW	WA	☑	☑	☑	☑	☑	☑	erfüllt	bebaut	bedingt verträglich	bedingt verträglich	Basiserschliessung	F	problemlos	nicht tangiert	OK	kein Eintrag	kein Problem
17	409	817**	LW	WA	☑	☑	☑	☑	☑	☑	erfüllt	bebaut	bedingt verträglich	bedingt verträglich	Basiserschliessung	F	problemlos	nicht tangiert	OK	kein Eintrag	kein Problem
6	307	10'207	LW	W2	☑	☑	☑	☑	☑	☑	FFF	unbebaut	bedingt verträglich	nicht verträglich	Basiserschliessung	C	aufwändiger	tangiert wesentlich	Grundwasser	mittlere Gefährdung	prüfen
18	116	11'649	LW	?	☑	☑	☑	☑	☑	☑	FFF	unbebaut	verträglich	verträglich	Detailerschliessung	C	aufwändiger	nicht tangiert	Grundwasser	mittlere Gefährdung	prüfen
20	162	1'100	LW	W2	☑	☑	☑	☑	☑	☑	FFF, EHG Hoch-	unbebaut	bedingt verträglich	bedingt verträglich	Detailerschliessung	D	problemlos	nicht tangiert	OK	kein Eintrag	prüfen
15	123.2	2450**	LW	WA	☑	☑	☑	☑	☑	☑	erfüllt	bebaut	bedingt verträglich	bedingt verträglich	Basiserschliessung	F	problemlos	tangiert	OK	kein Eintrag	kein Problem
2	124	4'704	LW	W2	☑	☑	☑	☑	☑	☑	erfüllt	unbebaut	bedingt verträglich	bedingt verträglich	Basiserschliessung	C / D	aufwändiger	nicht tangiert	Grundwasser	mittlere Gefährdung / geringe Gefährdung	prüfen
19	86	6'089	LW	W2	☑	☑	☑	☑	☑	☑	FFF, EHG Hoch-	teilweise bebaut	bedingt verträglich	bedingt verträglich	Detailerschliessung	D	problemlos	nicht tangiert	OK	kein Eintrag	prüfen
4	209	28'445	LW	?	☑	☑	☑	☑	☑	☑	FFF	unbebaut	nicht verträglich	nicht verträglich	Detailerschliessung	D / F	aufwändiger	nicht tangiert	OK	kein Eintrag	prüfen
21	445	8'609	LW	?	☑	☑	☑	☑	☑	☑	FFF	unbebaut	nicht verträglich	nicht verträglich	Detailerschliessung	D / F	problemlos	nicht tangiert	OK	kein Eintrag	prüfen
22	96	703	LW	WA/ AZ	☑	☑	☑	☑	☑	☑	FFF, EHG Hochstammobstgärten	unbebaut	bedingt verträglich	bedingt verträglich	Detailerschliessung	C	aufwändiger	nicht tangiert	Grundwasser	mittlere Gefährdung	kein Problem falls A2
23	315	1'712	WA/ AZ	☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	FFF, EHG Hochstammobstgärten	unbebaut	bedingt verträglich	bedingt verträglich	Detailerschliessung	C	aufwändiger	nicht tangiert	Grundwasser	mittlere Gefährdung	kein Problem falls A2
Total		18'230.20ha beantragte Einzonungen		Soll = 1.8 ha (3.3 ha abzüglich Reserven von 1.5ha)																	

### Zeichenerklärung

Stolper Fels: Dieser Umstand könnte einer Einzonung im Wege stehen, resp. klar spricht dagegen  
 Stolperstein: das ist ein Schwachpunkt hinsichtlich unserer Strategie  
 Dieser Kandidat hebt sich von den anderen ab

\*\* = Umzonung / zählt nicht zum Kontingent Wohnlandbedarf  
 \* = unkonsolidierter Vorschlag oder Wunsch der Eigentümer

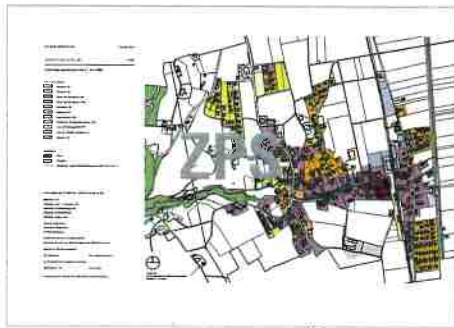


☑ = Vorhaben unterstützt die entsprechende strategische Stossrichtung  
 ☑ = Vorhaben muss sorgfältig auf strategische Stossrichtung abgestimmt werden  
 ☑ = Vorhaben steht im Widerspruch zur angestrebten strategischen Stossrichtung

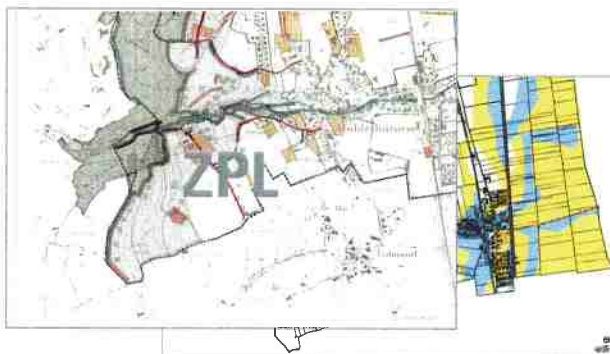
## Bestehende Grundordnung



Baureglement (04.11.2002 mit Änderungen)



Zonenplan Siedlung (04.11.2002 mit Änderungen)



Schutzonenplan und Richtplan (17.08.1994)

Zonenplan Gefahren (29.01.2008)

## 4.3 Aufbau der Planungsinstrumente

Das neue Set von Instrumenten soll verständlich und einfach in der Anwendung sein. Zu diesem Zweck wird die Systematik schlanker. Auf der strategischen Ebene stellt die Strategie Mühlethurnen 2025 die Grundlage dar. Sie zeigt, wohin der Gemeinderat steuert, und hat informativen Charakter. Für die Einwohnerinnen und Einwohner verbindlich und mit Inhalten von privatem Interesse sind das Baureglement, der Zonenplan Siedlung (ZPS) und der Zonenplan Landschaft (ZPL). Sie bilden die baurechtliche Grundordnung. In dieser entfällt gegenüber heute (vgl. links) ein Element.

### Strategie

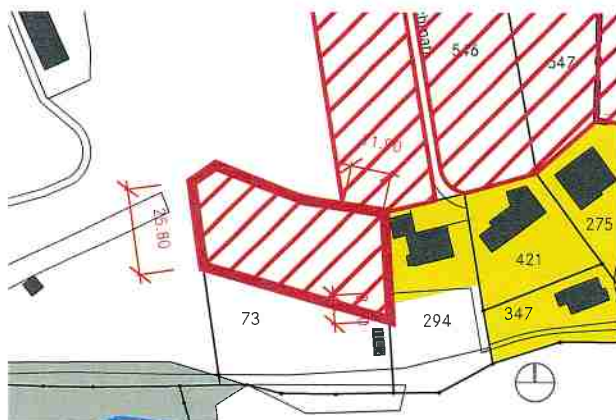


### Neue Grundordnung









### Einzonung Teilparzelle Nr. 73

<b>Siedlung</b>	Lage	Die Teilparzelle liegt im Ausläufer der Tallandschaft und ist von der Ferne nicht einsehbar.
	bestehende Nutzung	Landwirtschaft (Landwirtschaftszone).
	Grösse	Die eingezonte Fläche beträgt 1688.8 m <sup>2</sup> .
	Kapazität	Es sind 1'688.8 m <sup>2</sup> der Wohnbaulandkapazität anzurechnen.
	neue Nutzung (Zone)	Die Einzonung erfolgt von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone 2 (W2). Nutzungsart: Wohnbauten. Die Teilparzelle ist nicht bebaut.
	Zweck	Sicherstellung von Bauland, Neubau.
<b>Landschaft</b>	Landschaftsbild	Die Parzelle ist unter sorgfältiger Abstimmung der Bebauung ins Landschaftsbild integrierbar.
	Gewässer	Es sind keine Gewässer tangiert.
<b>Verkehr</b>	Erschliessung	Die Erschliessung erfolgt über den Eichmattweg. Dieser muss verlängert werden. Die nötige Erschliessungsfläche wird vertraglich mit der Einzonung der Parzelle 123.1 gesichert.
	ÖV-Güteklasse	Die Einzonung liegt in der ÖV-Güteklasse D/F.
	Lärmimmissionen	Es sind keine Probleme zur Einhaltung der Planungswerte absehbar.
<b>Umwelt</b>	Fruchtfolgeflächen	Es sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen.
	Naturgefahren	Die Teilparzelle ist von keinen Naturgefahren betroffen.
<b>Abstimmung auf Planungsinstrumente</b>	Thema Landschaft	Die Teilparzelle liegt im rechtskräftigen Landschaftsschutzgebiet. Dieses wird angepasst.
	Teilrichtplan ÖQV Gantrisch	Die Neueinzonung tangiert die Massnahme Erhaltungsgebiet Hochstammobstgärten.



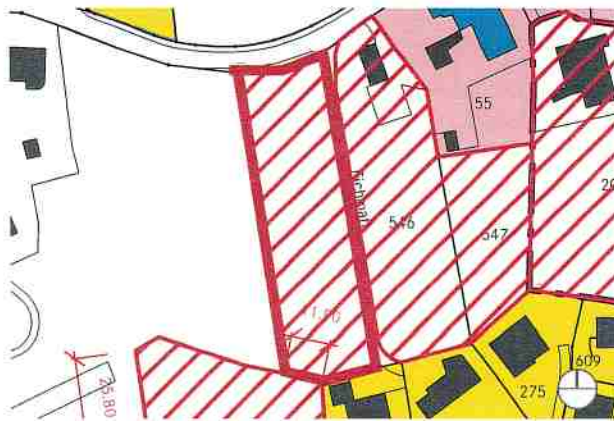
Einzonung Teilparzelle Nr. 208		
Siedlung	Lage	In der Dorfmitte, südlicher Viertel der Parzelle 208.
	bestehende Nutzung	Landwirtschaft (Landwirtschaftszone).
	Grösse	Die eingezonte Fläche beträgt 2'712 m <sup>2</sup> .
	Kapazität	Es sind 2'170 m <sup>2</sup> der Wohnbaulandkapazität anzurechnen.
	neue Nutzung (Zone)	Die Einzonung erfolgt von der Landwirtschaftszone in die Wohn- und Arbeitszone 2 (WA2). Nutzungsart: Mischnutzung Wohn- und Dienstleistungsbauten. Die Teilparzelle ist nicht bebaut.
	Zweck	Sicherstellung von Bauland, Neubau.
Landschaft	Landschaftsbild	Die Parzelle liegt unter dem von der Weite einsehbaren "Horizont".
	Gewässer	Es sind keine Gewässer tangiert.
Verkehr	Erschliessung	Die Parzelle wird vom südlichen Rand her über die Dorfstrasse erschlossen. Die Erschliessung wird so gelegt, dass eine spätere Erweiterung des Baugebiets möglich bleibt.
	ÖV-Güteklasse	Die Einzonung liegt in der ÖV-Güteklasse D.
	Lärmimmissionen	Folgt [Abklärung OIK, Kanton Bern].
Umwelt	Fruchtfolgefleichen	Von der Neueinzonung sind 4'553 m <sup>2</sup> Fruchtfolgefleichen betroffen (siehe Kapitel 5.6).
	Naturgefahren	Die Teilparzelle ist von keinen Naturgefahren betroffen.
<b>Abstimmung auf Planungsinstrumente</b>	Thema Landschaft	Die Einzonung ist mit dem Landschaftsbild vereinbar.
	Teilrichtplan ÖQV Gantrisch	Die Neueinzonung tangiert die Massnahme Erhaltungsgebiet Hochstammobstgärten. Zu prüfen.
	FAT-Abstände	Zu prüfen.





### Einzonung Teilparzelle Nr. 210.02

<b>Siedlung</b>	Lage	Die Parzelle liegt zentral in der Dorfmitte, von der Kantonsstrasse her einsehbar.
	bestehende Nutzung	Landwirtschaft (Landwirtschaftszone).
	Grösse	Die eingezonte Fläche beträgt 3'307 m <sup>2</sup> .
	Kapazität	Es sind 2'646 m <sup>2</sup> der Wohnbauandkapazität anzurechnen.
	neue Nutzung (Zone)	Die Einzonung erfolgt von der Landwirtschaftszone in die Wohn- und Arbeitszone 2 (WA2). Nutzungsart: Mischnutzung Wohn- und Dienstleistungsbauten. Die Parzelle ist nicht bebaut.
	Zweck	Sicherstellung von Bauland, Neubau.
<b>Landschaft</b>	Landschaftsbild	Das Landschaftsbild wird nicht tangiert.
	Gewässer	Es sind keine Gewässer tangiert.
<b>Verkehr</b>	Erschliessung	Die Erschliessung erfolgt von der Bahnhofstrasse.
	ÖV-Güteklasse	Die Einzonung liegt in der ÖV-Güteklasse C/D.
	Lärmimmissionen	Folgt [Abklärung OIK, Kanton Bern].
<b>Umwelt</b>	Fruchtfolgefleichen	Von der Neueinzonung sind 3'307 m <sup>2</sup> Fruchtfolgefleiche betroffen (siehe Kapitel 5.6).
	Naturgefahren	Die Teilparzelle liegt in einem Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung.
<b>Abstimmung auf übergeordnete Planungsinstrumente</b>	Thema Landschaft	Die Parzelle tangiert keine Inhalte im Schutzzonenplan.
	Teilrichtplan ÖQV Gantrisch	Die Neueinzonung tangiert die Massnahme Erhaltungsgebiet Hochstammobstgärten.
	FAT-Abstände:	Zu prüfen.



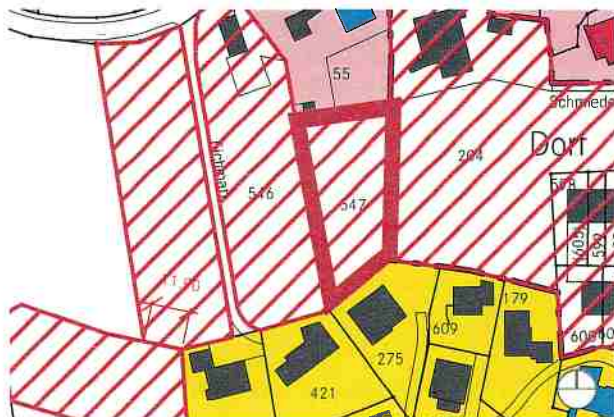
### Einzonung Teilparzelle Nr. 123.1

<b>Siedlung</b>	Lage	Die Teilparzelle Nr. 123.1 liegt am Hangfuss.
	bestehende Nutzung	Landwirtschaft (Landwirtschaftszone).
	Grösse	Die eingezonte Fläche beträgt 2'397 m <sup>2</sup> .
	Kapazität	Es sind 2'397m <sup>2</sup> der Wohnbaulandkapazität anzurechnen.
	neue Nutzung (Zone)	Die Einzonung erfolgt von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone 2 (W2). Nutzungsart: Wohnbauten. Die Teilparzelle ist nicht bebaut.
	Zweck	Sicherstellen von Bauland, Neubauten.
<b>Landschaft</b>	Landschaftsbild	Die Neueinzonung ist aus der Weite gerade noch nicht einsehbar.
	Gewässer	Es sind keine Gewässer tangiert.
<b>Verkehr</b>	Erschliessung	Die Erschliessung erfolgt vom Eichmattweg.
	ÖV-Güteklasse	Die Einzonung liegt in der ÖV-Güteklasse D.
	Lärmimmissionen	Folgt [Abklärung OIK, Kanton Bern].
<b>Umwelt</b>	Fruchtfolgeflächen	Es sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen.
	Naturgefahren	Die Teilparzelle ist von keinen Naturgefahren betroffen.
<b>Abstimmung auf übergeordnete Planungsinstrumente</b>	Themenplan Landschaft	Die Teilparzelle liegt im rechtskräftigen Landschaftsschutzgebiet. Dieses wird angepasst.
	Teilrichtplan ÖQV Gantrisch	Die Neueinzonung tangiert die Massnahme Erhaltungsgebiet strukturreiche Landschaft.



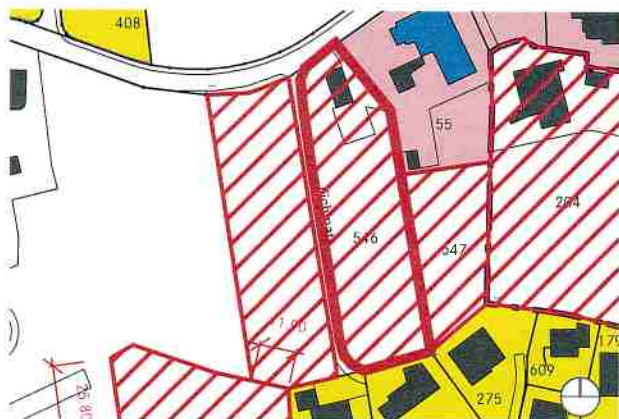
#### Umzonung Parzellen Nr. 321, Nr. 595, Nr. 596

<b>Siedlung</b>	Lage	Die Parzellen Nr. 321, Nr. 595, Nr. 596 liegen in der Ortsmitte.
	bestehende Nutzung	Wohnzone 2 (W2).
	Grösse	Die umgezonte Fläche beträgt 3'282.0 m <sup>2</sup>
	Kapazität	Nicht anrechenbar - ist bereits bebaut.
	neue Nutzung (Zone)	Die Umzonung erfolgt von der Wohnzone 2 (W2) in die Wohn- und Arbeitszone 2 (WA2). Nutzungsart: Wohn-, Gewerbe- und Bürobauten. Die Parzelle ist bebaut.
Zweck	Zonenkonformität herstellen, Ausbau ermöglichen, bestehendes Gewerbe erhalten.	
<b>Landschaft</b>	Landschaftsbild	Nicht betroffen.
	Gewässer	Es sind keine Gewässer tangiert.
<b>Verkehr</b>	Erschliessung	Die Erschliessung erfolgt von der Sprenggi/Fischerstr.
	ÖV-Güteklasse	Die Umzonung liegt in der ÖV-Güteklasse C/D.
	Lärmimmissionen	Bestehende Zone.
<b>Umwelt</b>	Fruchtfolgefleichen	Es sind keine Fruchtfolgefleichen betroffen.
	Naturgefahren	Die Parzelle ist von keinen Naturgefahren betroffen.
<b>Abstimmung auf übergeordnete Planungsinstrumente</b>	Themenplan Landschaft	Die Parzelle tangiert keine Inhalte im Schutzzonenplan, RGSK etc.
	Teilrichtplan ÖQV Gantrisch	Die Neueinzonung tangiert keine Massnahmen im Teilrichtplan ÖQV Gantrisch.



### Einzonung Parzelle Nr. 547

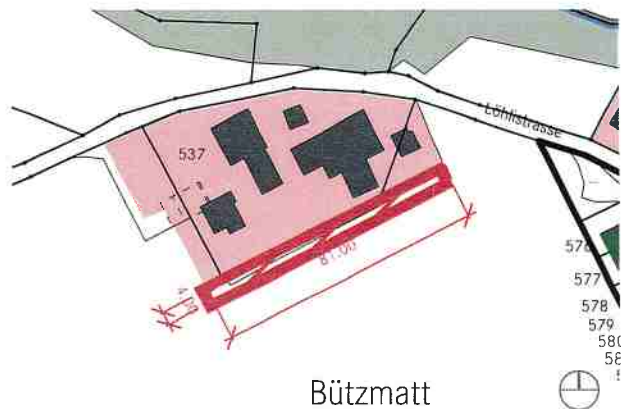
<b>Siedlung</b>	Lage	Die Parzelle liegt in der Ortsmitte am Hangfuss.
	bestehende Nutzung	Landwirtschaft (Landwirtschaftszone).
	Grösse	Die eingezonte Fläche beträgt 1'229 m <sup>2</sup> .
	Kapazität	Es sind 1'229 m <sup>2</sup> der Wohnbaukapazität anzurechnen.
	neue Nutzung (Zone)	Die Einzonung erfolgt von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone 2 (W2). Nutzungsart: Wohnbauten. Die Parzelle ist nicht bebaut.
	Zweck	Sicherstellung von Bauland, Neubau.
<b>Landschaft</b>	Landschaftsbild	Die Parzelle bildet eine Arrondierung des Baugebiets und tangiert das Landschaftsbild kaum.
	Gewässer	Es sind keine Gewässer tangiert.
<b>Verkehr</b>	Erschliessung	Die Erschliessung erfolgt vom Eichmattweg.
	ÖV-Güteklasse	Die Einzonung liegt in der ÖV-Güteklasse D.
	Lärmimmissionen	Folgt [Abklärung OIK, Kanton Bern].
<b>Umwelt</b>	Fruchtfolgeflächen	Es sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen.
	Naturgefahren	Die Parzelle ist von keinen Naturgefahren betroffen.
<b>Abstimmung auf übergeordnete Planungsinstrumente</b>	Themenplan Landschaft	Die Parzelle tangiert keine Inhalte im Schutzzonenplan, RGSK etc.
	Teilrichtplan ÖQV Gantrisch	Die Neueinzonung tangiert die Massnahme Erhaltungsgebiet strukturreiche Landschaft.



### Einzonung Parzelle Nr. 546

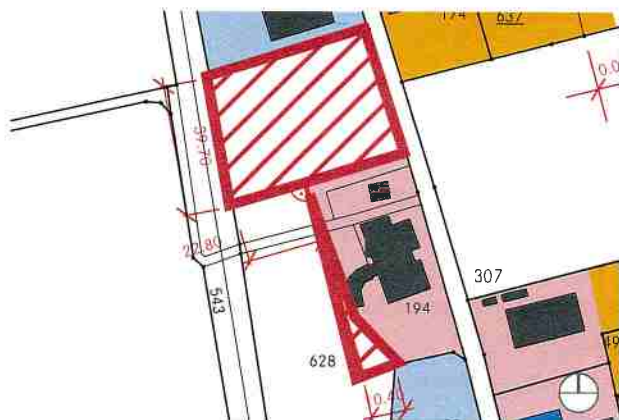
<b>Siedlung</b>	Lage	Die Parzelle liegt in der Ortsmitte am Hangfuss.
	bestehende Nutzung	Landwirtschaft (Landwirtschaftzone)
	Grösse	Die eingezonte Fläche beträgt 2'693 m <sup>2</sup> .
	Kapazität	Es werden 2'693m <sup>2</sup> Wohnbauland eingezont.
	neue Nutzung (Zone)	Die Einzonung erfolgt von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone 2 (W2). Nutzungsart: Wohnbauten Die Parzelle ist teilweise bebaut.
<b>Zweck</b>		Sicherstellung von Bauland, Neubau.
<b>Landschaft</b>	Landschaftsbild	Die Parzelle bildet eine Arrondierung des Baugebiets und tangiert das Landschaftsbild kaum.
	Gewässer	Es sind keine Gewässer tangiert.
<b>Verkehr</b>	Erschliessung	Die Erschliessung erfolgt vom Eichmattweg.
	ÖV-Güteklasse	Die Einzonung liegt in der ÖV-Güteklasse D.
	Lärmimmissionen	Folgt [Abklärung OIK, Kanton Bern].
<b>Umwelt</b>	Fruchtfolgefleichen	Es sind keine Fruchtfolgefleichen betroffen.
	Naturgefahren	Die Parzelle ist von keinen Naturgefahren betroffen.
<b>Abstimmung auf übergeordnete Planungsinstrumente</b>	Themenplan Landschaft	Die Parzelle tangiert keine Inhalte im Themenplan Landschaft.
	Teilrichtplan ÖQV Gantrisch	Die Neueinzonung tangiert die Massnahme Erhaltungsgebiet strukturreiche Landschaft.





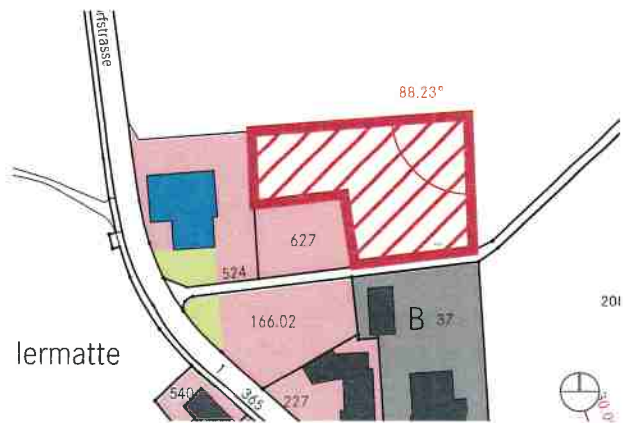
### Einzonung Teilparzelle Nr. 187

<b>Siedlung</b>	Lage	Die Teilparzelle 187 grenzt an die in der Bauzone liegende Parzelle Nr. 537 (Hofgruppe).
	bestehende Nutzung	Landwirtschaft (Landwirtschaftszone).
	Grösse	Die eingezonte Fläche beträgt 325 m <sup>2</sup> .
	Kapazität	Es sind 325 m <sup>2</sup> der Wohnbaulandkapazität anzurechnen.
	neue Nutzung (Zone)	Die Einzonung erfolgt von der Landwirtschaftszone in die Wohn- und Arbeitszone (WA2). Nutzungsart: Mischnutzung Wohn- und Dienstleistungsbauten.
	Zweck	Bessere Ausnutzung der angrenzenden Parzelle 537 (Abstand von Zonengrenze).
<b>Landschaft</b>	Landschaftsbild	Eine substantielle Erweiterung der Bauzone an diesem Ort ist nicht landschaftsverträglich. Eine geringfügige Anpassung zur besseren Ausnutzung der heutigen Zone ist denkbar.
	Gewässer	Es sind keine Gewässer tangiert.
<b>Verkehr</b>	Erschliessung	Die Erschliessung erfolgt über die Löhlistrasse.
	ÖV-Güteklasse	Die Einzonung liegt zum Teil in der ÖV-Güteklasse F.
	Lärmimmissionen	Die Planungswerte können eingehalten werden.
<b>Umwelt</b>	Fruchtfolgefleichen	Von der Neueinzonung sind 325 m <sup>2</sup> Fruchtfolgefleichen betroffen (siehe Kapitel 5.6).
	Naturgefahren	Die Teilparzelle ist von keinen Naturgefahren betroffen.
	Baugrund	Es sind keine Einschränkungen bekannt.
<b>Abstimmung auf übergeordnete Planungsinstrumente</b>	Themenplan Landschaft	Die Waldgrenze wird tangiert.
	Teilrichtplan ÖQV Gantrisch	Die Neueinzonung tangiert die Massnahme Erhaltungsgebiet Hochstammgärten.



### Einzonung Teilparzelle Nr. 628

<b>Siedlung</b>	Lage	Die Teilparzelle Nr. 628 bildet eine Baulücke am nordwestlichen Dorfrand.
	bestehende Nutzung	Landwirtschaft (Landwirtschaftszone).
	Grösse	Die eingezonte Fläche beträgt 2'090 m <sup>2</sup> .
	Kapazität	Nicht anrechenbar - Arbeitszone (A2). Kleiner Anteil (ca. 70m <sup>2</sup> ) zu WA2 (in Kapazitätsberechnung vernachlässigt).
	neue Nutzung (Zone)	Die Einzonung erfolgt von der Landwirtschaftszone in die Arbeitszone (A2) und in die Wohn- und Arbeitszone WA2 (kleiner "Spicke"). Nutzungsart: Gewerbe-, Industrie- und Bürobauten. Die Teilparzelle ist nicht bebaut.
<b>Zweck</b>	Sicherstellen von Bauland, Neubauten. Bessere Ausnutzung der heutigen Hofparzelle.	
<b>Landschaft</b>	Landschaftsbild	Arrondierung des Baugebietes (Baulücke).
	Gewässer	Es sind keine Gewässer tangiert.
<b>Verkehr</b>	Erschliessung	Die Erschliessung erfolgt über die Allmendstrasse.
	ÖV-Güteklasse	Die Einzonung liegt in der ÖV-Güteklasse C.
	Lärmimmissionen	Die Empfindlichkeitsstufe III kann eingehalten werden (keine sensiblen Bauten). Folgt [Abklärung OIK, Kanton Bern]
<b>Umwelt</b>	Fruchtfolgeflächen	Von der Neueinzonung sind 2'090 m <sup>2</sup> Fruchtfolgeflächen betroffen (siehe Kapitel 5.6).
	Naturgefahren	Die Teilparzelle ist von keinen Naturgefahren betroffen.
	Baugrund	Die Teilparzelle liegt je zur Hälfte im Grundwasser Hauptgebiet und Randgebiet.
<b>Abstimmung auf übergeordnete Planungsinstrumente</b>	Themenplan Landschaft	Die Teilparzelle tangiert keine Inhalte im Themenplan Landschaft.
	Teilrichtplan ÖQV Gantrisch	Die Neueinzonung tangiert die Massnahme Erhaltungsgebiet strukturreiche Landschaft.



### Einzonung Teilparzelle Nr. 166.01

<b>Siedlung</b>	Lage	Die Teilparzelle liegt in der Dorfmitte, östliche Hälfte Parzelle 208.
	bestehende Nutzung	Landwirtschaft (Landwirtschaftszone).
	Grösse	Die eingezonte Fläche beträgt 5'550 m <sup>2</sup>
	Kapazität	Die Fläche sind 4'440 m <sup>2</sup> der Wohnbaulandkapazität anzurechnen.
	neue Nutzung (Zone)	Die Einzonung erfolgt von der Landwirtschaftszone in die Wohn- und Arbeitszone (WA2) Nutzungsart: Mischnutzung Wohn- und Dienstleistungsbauten. Die Teilparzelle ist bebaut.
	Zweck	Sicherstellen von Bauland, Neubauten
<b>Landschaft</b>	Landschaftsbild	Arrondierung Siedlungskörper, landschaftlich gut einsehbar.
	Gewässer	Es sind keine Gewässer tangiert.
<b>Verkehr</b>	Erschliessung	Die Erschliessung erfolgt über den Weidliweg, neue Erschliessung wird mit veränderter Linienführung via Parzelle 166.02 sicher gestellt.
	ÖV-Güteklasse	Die Einzonung liegt zum Teil in der ÖV-Güteklasse D/F.
	Lärmimmissionen	Die Planungswerte können eingehalten werden.
<b>Umwelt</b>	Fruchtfolgefleichen	Von der Neueinzonung sind 5'500 m <sup>2</sup> Fruchtfolgefleichen betroffen (siehe Kapitel 5.6).
	Naturgefahren	Die Teilparzelle ist von keinen Naturgefahren betroffen.
	Baugrund	Keine Beeinträchtigungen.
<b>Abstimmung auf übergeordnete Planungsinstrumente</b>	Themenplan Landschaft	Die Teilparzelle tangiert keine Inhalte im Themenplan Landschaft.
	Teilrichtplan ÖQV Gantrisch	Die Neueinzonung tangiert die Massnahme Erhaltungsgebiet Hochstammgärten.





### Einzonung Teilparzelle Nr. 109

<b>Siedlung</b>	Lage	Die Teilparzelle Nr. 109 im Ortskern.
	bestehende Nutzung	Landwirtschaft (Landwirtschaftszone).
	Grösse	Die eingezonte Fläche beträgt 2608 m <sup>2</sup> .
	Kapazität	Die Fläche ist nicht der Wohnbaulandkapazität anzurechnen.
	neue Nutzung (Zone)	Die Einzonung erfolgt von der Landwirtschaftszone in die Bauernhofzone. Nutzungsart: Landwirtschaft. Die Teilparzelle ist bebaut.
	Zweck	Sicherstellung der Landwirtschaftsnutzung. Anpassung zu der neuen Gegebenheiten wegen Neubau
<b>Landschaft</b>	Landschaftsbild	Die Einzonung erfolgt an der inneren Landschaft. Keine Auswirkungen.
	Gewässer	Es sind keine Gewässer tangiert.
<b>Verkehr</b>	Erschliessung	Die Erschliessung erfolgt über Neuhausstrasse.
	ÖV-Güteklasse	Die Einzonung liegt zum Teil in der ÖV-Güteklasse B/D.
	Lärmimmissionen	Die Planungswerte können eingehalten werden.
<b>Umwelt</b>	Fruchtfolgeflächen	Von der Neueinzonung sind 2608 m <sup>2</sup> Fruchtfolgeflächen betroffen (siehe Kapitel 5.6).
	Naturgefahren	Die Teilparzelle ist von keinen Naturgefahren betroffen.
	Baugrund	Keine Beeinträchtigungen.
<b>Abstimmung auf übergeordnete Planungsinstrumente</b>	Themenplan Landschaft	Die Teilparzelle tangiert keine Inhalte im Themenplan Landschaft.
	Teilrichtplan ÖQV Gantrisch	Die Neueinzonung tangiert die Massnahme Erhaltungsgebiet Hochstammgärten.

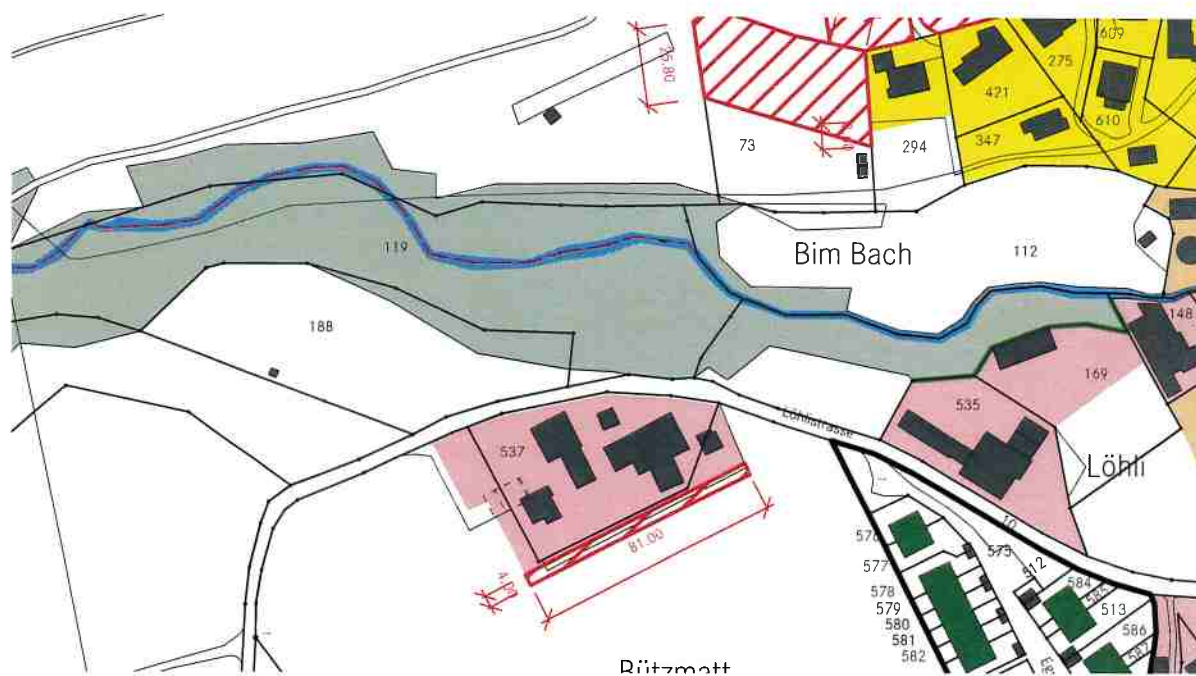


**Umzonung Parzelle Nr. 204**

<b>Siedlung</b>	Lage	Die Parzelle Nr. 204 liegt im westlichen Siedlungskörper.
	bestehende Nutzung	ZPP Nr. A "Dorf/Hof"
	Grösse	Die umgezonte Fläche beträgt 4510.8 m <sup>2</sup> .
	Kapazität	Es sind 0 m <sup>2</sup> der Wohnbaulandkapazität anzurechnen (Umzonung).
	neue Nutzung (Zone)	Die Umzonung erfolgt von der ZPP Nr. A "Dorf/Hof" in die Wohn- und Arbeitszone (WA2). Nutzungsart: Mischnutzung Wohn- und Dienstleistungsbauten. Die Teilparzelle ist bebaut.
Zweck	Bebaubarkeit optimieren (ZPP wurde nie bebaut).	
<b>Landschaft</b>	Landschaftsbild	Nicht betroffen.
	Gewässer	Es sind keine Gewässer tangiert.
<b>Verkehr</b>	Erschliessung	Die Erschliessung erfolgt über die Parzellen 434 und die angrenzende UeO.
	ÖV-Güteklasse	Die Einzonung liegt zum Teil in der ÖV-Güteklasse D.
	Lärmimmissionen	Die Planungswerte können eingehalten werden.
<b>Umwelt</b>	Fruchtfolgefleichen	Es sind keine Fruchtfolgefleichen betroffen.
	Naturgefahren	Die Parzelle ist von keinen Naturgefahren betroffen.
	Baugrund	Keine Beeinträchtigungen.
<b>Abstimmung auf übergeordnete Planungsinstrumente</b>	Themenplan Landschaft	Die Teilparzelle tangiert keine Inhalte im Themenplan Landschaft.
	Teilrichtplan ÖQV Gantrisch	Die Teilparzelle tangiert keine Massnahme im Teilrichtplan ÖQV Gantrisch.

## 5.5 Waldfestlegungsverfahren

Die Gemeinde beauftragte das Amt für Wald KaWa (Waldabteilung 4) am 15. November 2012 mit der Waldfeststellung. Sie erfolgt nur dort, wo Bauzone direkt an Wald grenzen könnte. Die zwei Gebiete im Bereich „Eichmatt“ (Neueinzonung Parz.73) und an der Löhlistrasse (Parz. 537) grenzen aber nicht direkt an den Wald. Im Vergleich zum bestehenden, genehmigten Zonenplan von 2002 erfuhr die verbindliche Waldgrenze keine Änderung. Auf eine erneute rechtskräftige Waldfeststellung resp. Festsetzung im Zonenplan kann verzichtet werden. Es gilt die bestehende, verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG entlang den Parzelle 169 und 535 (↗).



Bereich der Waldfeststellung mit verbindlicher Waldgrenze (grün).





Abwägung der Neu- und Umzonungen nach den Grundsätzen des Massnahmenblattes A\_06 (Punkte 1-5):

Einzonung Teilparzelle Nr. 208:

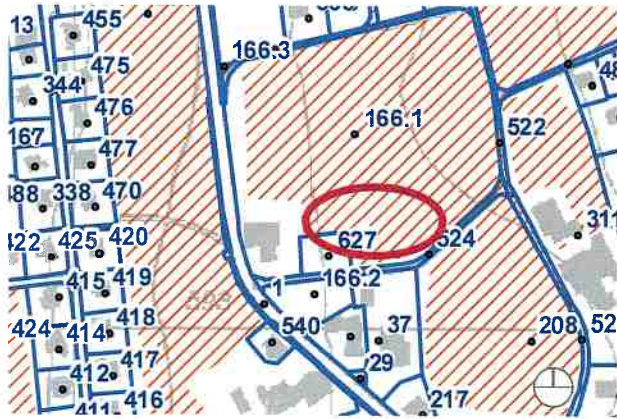
Grösse eingezonte Fläche	2'712 m <sup>2</sup>
Fruchtfolgefleichen betroffen	ca. 2'000 m <sup>2</sup>

1. Fruchtfolgefleichen-Qualität wird nicht bestritten.
2. Interessenabwägung: Die Einzonung stellt eine Entwicklung im inneren Siedlungskörper dar. Sie wird daher der landwirtschaftlichen Nutzung vorangestellt.
3. Die bodenveränderte Nutzung:
  - b) gewährleistet eine qualifizierte häusliche Nutzung; durch
    - die gut erschlossene Lage innerhalb der ÖV-Güteklasse D.
    - eine hohe Nutzungsdichte durch die baupolizeilichen Masse der Wohn- und Arbeitszone WA2 in einer ländlichen Gemeinde.

Die betroffene Fruchtfolgefleiche liegt unterhalb von 1 ha und muss demnach nicht mit einer ZPP oder UeO belegt werden.
4. Die Teilparzelle Nr. 208 dient als langfristiges Baugebiet und wird nicht nur vorübergehend beansprucht.
5. Mögliche Ersatzflächen können mit dem zuständigen Ackerbaustellenleiter geprüft werden.





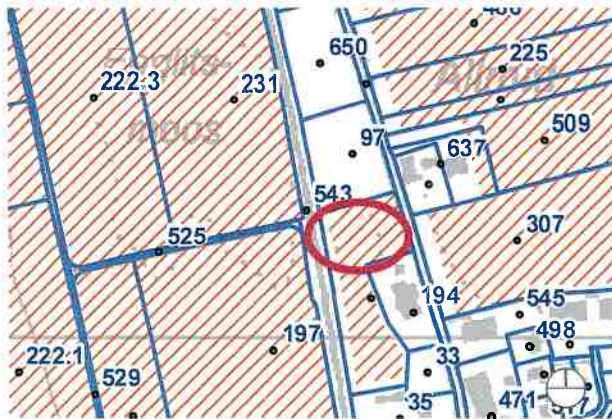


#### Einzonung Teilparzelle Nr. 166:

Grösse eingezonte Fläche	2'616.5 m <sup>2</sup>
Fruchtfolgeflächen betroffen	2'129.5 m <sup>2</sup>

1. Fruchtfolgeflächen-Qualität wird nicht bestritten.
2. Interessenabwägung: Die Fläche liegt gut erschlossen (ÖV-Güterklasse D), umgeben von Bauland, nahe der Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Schulanlagen, Sport- und Freizeitanlagen, Bahnhof, Fusswegnetz).
3. Die bodenveränderte Nutzung:
  - a) gewährleistet eine qualifizierte gewerbliche Nutzung; durch
  - b) gewährleistet eine qualifizierte haushälterische Nutzung; durch
    - die gut erschlossene Lage innerhalb der ÖV-Güterklasse C.
    - eine hohe Nutzungsdichte.

Die betroffene Fruchtfolgefläche liegt unterhalb von 1 ha und muss demnach nicht mit einer ZPP oder UeO belegt werden.
4. Die Teilparzelle Nr. 166 dient als langfristiges Baugebiet und wird nicht nur vorübergehend beansprucht.
5. Mögliche Ersatzflächen können mit dem zuständigen Ackerbaustellenleiter geprüft werden.



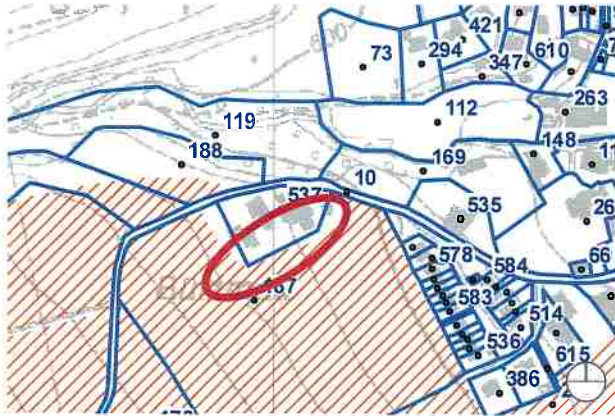
#### Einzonung Parzelle Nr. 628:

Grösse eingezonte Fläche	2'089.5 m <sup>2</sup>
Fruchtfolgefleichen betroffen	1780.3 m <sup>2</sup>

1. Fruchtfolgefleichen-Qualität wird nicht bestritten.
2. Interessenabwägung: Fläche bildet eine Baulücke und ist als Arbeitszone gut erschlossen (ÖV-Güterklasse C), umgeben von Bauland, nahe der Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Schulanlagen, Sport- und Freizeitanlagen, Bahnhof, Fusswegnetz).
3. Die bodenveränderte Nutzung:
  - b) gewährleistet eine qualifizierte häusliche Nutzung; durch
    - die gut erschlossene Lage innerhalb der ÖV-Güterklasse C.
    - eine hohe Nutzungsdichte.

Die betroffene Fruchtfolgefleiche liegt unterhalb von 1 ha und muss demnach nicht mit einer ZPP oder Ue0 belegt werden.
4. Die Parzelle 628 dient als langfristiges Baugebiet und wird nicht nur vorübergehend beansprucht.
5. Mögliche Ersatzflächen können mit dem zuständigen Ackerbaustellenleiter geprüft werden.





#### Einzonung Parzelle Nr. 187:

Grösse eingezonte Fläche	324 m <sup>2</sup>
Fruchtfolgefleichen betroffen	324 m <sup>2</sup>

1. Fruchtfolgefleichen-Qualität wird nicht bestritten.
2. Interessenabwägung: Fläche liegt erschlossen (öV-Güteklasse F), angrenzend an Bauland. Sie dient der besseren Nutzung der bestehenden Bauzone (Schaffung Potential Neubauten innerhalb Abstand Bauzonengrenze).
3. Die bodenveränderte Nutzung:
  - a) gewährleistet eine qualifizierte häusliche Nutzung; durch
  - b) gewährleistet eine qualifizierte häusliche Nutzung; durch
 - die bessere Nutzung der heutigen Bauzone.
4. Die Parzelle 187 dient als langfristiges Baugebiet und wird nicht nur vorübergehend beansprucht.
5. Mögliche Ersatzflächen können mit dem zuständigen Ackerbaustellenleiter geprüft werden. Einzonung Parzelle Nr. 109

Grösse eingezonte Fläche	2'608 m <sup>2</sup>
Fruchtfolgefleichen betroffen	2'608 m <sup>2</sup>

1. Fruchtfolgefleichen-Qualität wird nicht bestritten.
  2. Interessenabwägung: Die Umzonung zur Bauernhofzone stellt formell eine Einzonung dar, materiell bleibt es bei der landwirtschaftlichen Nutzung.
  3. Die bodenveränderte Nutzung:
    - a) gewährleistet eine qualifizierte häusliche Nutzung; durch
    - b) gewährleistet eine qualifizierte häusliche Nutzung; durch
 - keine explizite bodenverändernde Nutzung.
  4. Die Parzelle 109 bleibt als landwirtschaftlich genutzte Fläche erhalten.
- Die betroffene Fruchtfolgefleiche liegt unterhalb von 1 ha und muss demnach nicht mit einer ZPP oder Ue0 belegt werden.







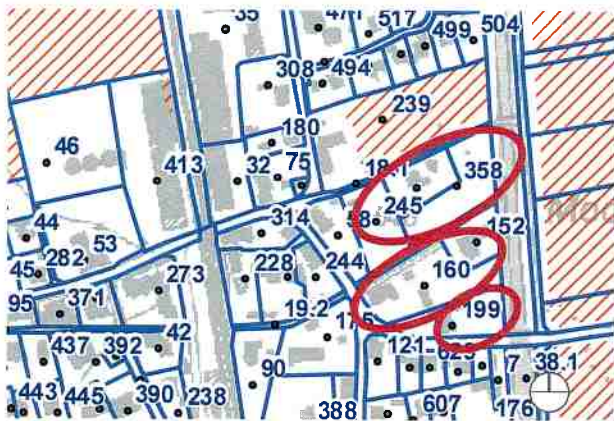
## 5.7 Interessenabwägung zum Verzicht alternativer Standorte für Einzonungen ohne Fruchtfolgeflächen

Die Ein- und Umzonungen in der Gemeinde Mühlethurnen beanspruchen insgesamt rund 1 ha FFF. Die Anforderungen der Interessenabwägung zur Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen (FFF) werden dabei weitgehend eingehalten.

Alternativen wurden geprüft. Nachfolgend folgen Überlegungen aus welchen eine Fruchtfolgefläche den nicht inventarisierten Flächen vorgezogen wird.

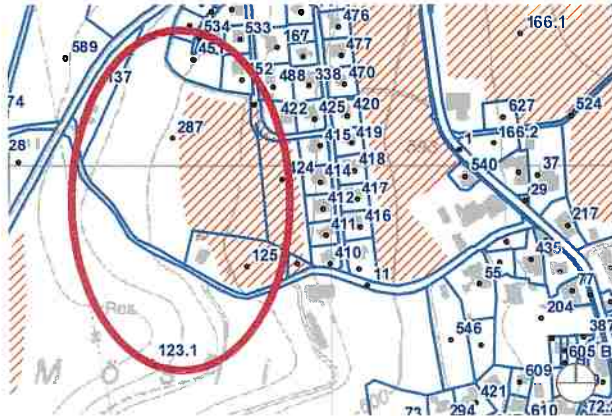
Parzelle Nr. 124

- Das potenzielle Baugebiet befindet sich in einem Gebiet mit geringer bis mittlerer Gefährdung. In Gebieten mit mittlerer Gefährdung ist eine Einzonung grundsätzlich möglich. Bedingungen sind jedoch der Nachweis eines übergeordneten Interesses und das Fehlen geeigneter Alternativstandorte. Zudem ist die Fläche peripher gelegen und soll im Sinne einer Konzentration des Siedlungskörpers nicht beansprucht werden.



Parzellen Nr. 358, Nr. 160, Nr. 199

- Das potenzielle Baugebiet befindet sich in einem Gebiet mit geringer bis mittlerer Gefährdung. In Gebieten mit mittlerer bis erheblicher Gefährdung ist eine Einzonung grundsätzlich möglich. Bedingungen sind jedoch der Nachweis eines übergeordneten Interesses und das Fehlen geeigneter Alternativstandorte. Die Gebiete sind zudem nicht verfügbar und daher eine Einzonung nicht sinnvoll in dieser Revision. Mit dem revidierten RPG werden künftig die Mittel vorliegen, um diese Reserven zu aktivieren. Sie sollen daher in einer nächsten (Teil-)Revision geprüft werden.



#### Parzellen Nr. 123.01, Nr. 287

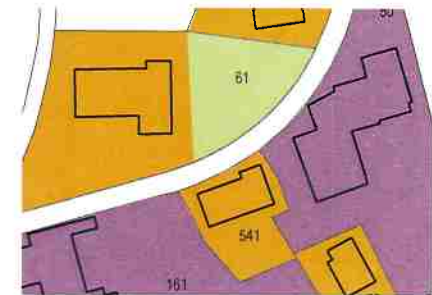
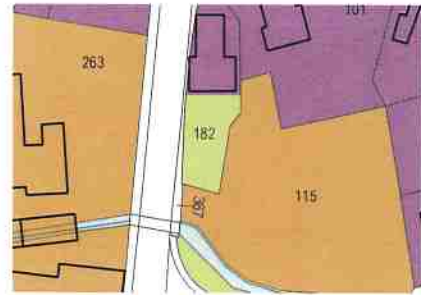
- Das potenzielle Baugebiet befindet sich im Landschaftschongebiet.
- Aufgrund der Hanglage und der Einsehbarkeit ist eine Bebauung nicht gewünscht (Exposition).
- Die Erschliessung ist eher schwierig. Ein neuer Weg müsste gebaut werden
- Das Gebiet ist schlecht erschlossen mit dem öffentlichen Verkehr.



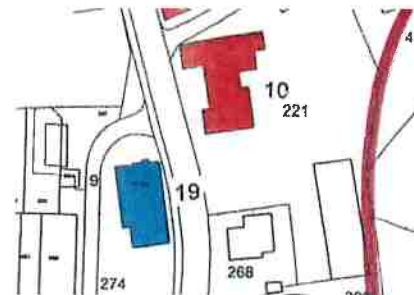
## 5.8 Grünzonen

Grünzonen dienen der Freihaltung von ortsbildprägenden Ansichten und dem Schutze des Mühlebachs. Die Ortsplanungskommission entschloss sich, drei Grünzonen im Strassenbereich aufzuheben. Davon erhofft sie sich eine bessere bauliche Nutzung der Grundstücke. Es sind dies von Links nach Rechts die folgenden Grünzonen: Liegenschaft Dorfstrasse 4 (Parzelle 182), Liegenschaft Dorfstrasse 10 (Parzelle 221) sowie Liegenschaft Bühlstrasse 5 (Parzelle 61).

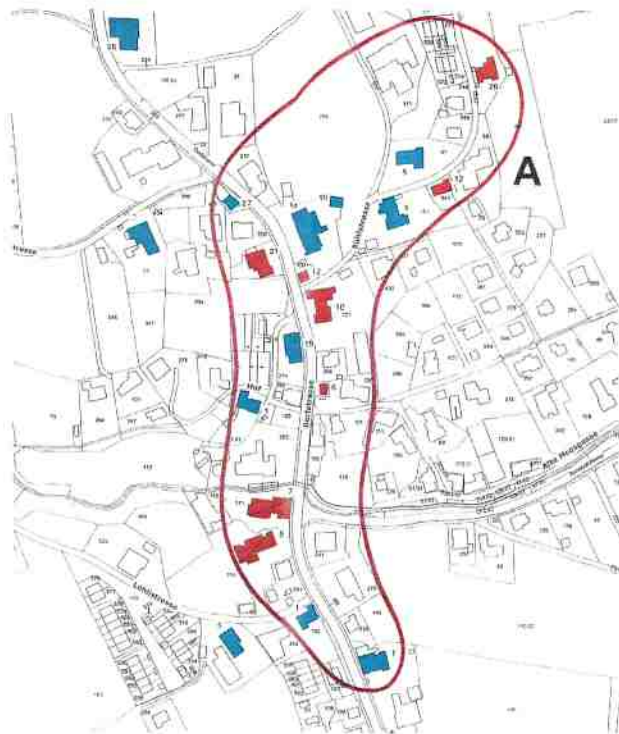
Ausschnitt rechtskräftiger  
Zonenplan



Ausschnitt Bauinventar



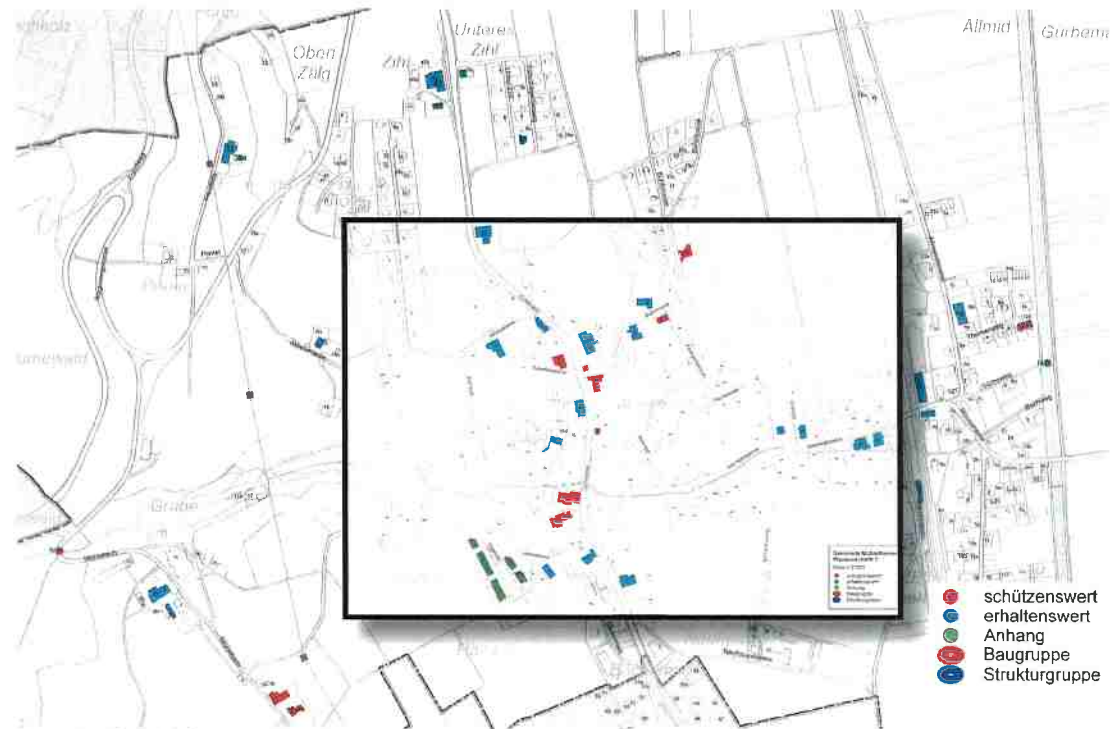




Ehemaliges Bauinventar vom 2. März 2002 mit Ortsbildschutzgebiet A (rote Linie). Nicht mehr rechtskräftig.

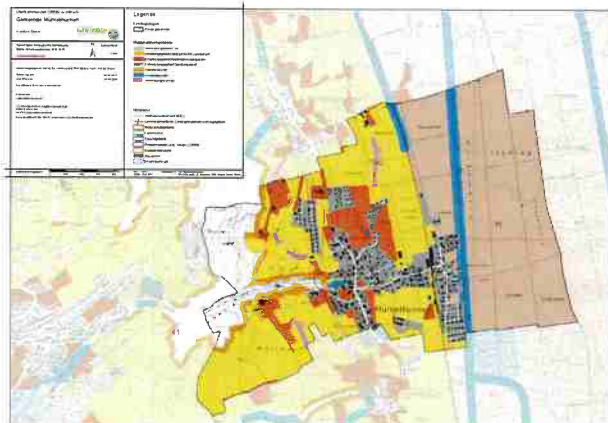
### 5.9 Historische Bauten und Ortsbildschutzgebiete

Mit der Überarbeitung des kantonalen Bauinventars vom 7. März 2002 wurden zahlreiche Objekte aus dem Verzeichnis entlassen, weil sie in Folge von Umbauten oder Bauvorhaben erheblich an denkmalpflegerischem Wert eingebüsst hatten. Da die Gesamtwirkung der Bauten nicht mehr die dafür erforderliche Qualität aufweist, wurde der Ortsbildschutzperimeter A aus dem Inventar gelöscht. Das neue Bauinventar wurde vom 05.12.13 bis 15.01.14 öffentlich aufgelegt und wurde, nach Ablauf der Beschwerdenfrist gegen die Verfügung vom Amt für Kultur, rechtskräftig. Die Neuerungen betreffend das Ortsbildschutzgebiet wurden im Baureglement umgesetzt; die restlichen Anpassungen werden erst bei Bauvorhaben für die Grundeigentümer rechtswirksam.



Rechtskräftiges Bauinventar.

## 6. Neuerungen Zonenplan Landschaft und Gefahren



Karte überkommunaler TRPÖV Gantersch

### 6.1 Einleitung

Mühlethurnen ist am unteren Osthang des Längenberges unterhalb von Riggisberg und erstreckt sich beidseits des Mülibachs hinauf bis auf die Äussere Egg von 770 m ü. M. Im westlichen Teil reicht der Thurnenwald bis fast ins Dorf. Die Fläche des 2.9 km<sup>2</sup> grossen Gemeindegebiets umfasst einen Abschnitt des mittleren Gürbetals. Das Gürbetal wird landwirtschaftlich intensiv genutzt und ist hier fast 2 km breit. Mühlethurnen besteht aus einem oberen Dorfkern (573 m ü. M.) und einem Bahnhofquartier (549 m ü. M.), einigen Neubauquartieren sowie Hofgruppen und Einzelhöfen. Die Gemeinde Mühlethurnen liegt im regionalen Naturpark Gantersch.

### 6.2 Bestehende Grundlagen Landschaft

Die Inhalte des Schutzzonenplans Natur und Landschaft vom 17.08.1994 dienten als Grundlagen für den Inventarplan und den daraus resultierenden Zonenplan Landschaft und Gefahren. Der Bericht zur Schutzzonenplanung vom 04.08.91 (Teil A) und das Landschaftsinventar (Teil D) mit Fotos werden als Dokumente mit Hinweischarakter weiterverwendet. Die Rechtskraft des Instruments wird jedoch aufgehoben.

Der überkommunale Teilrichtplan ökologische Vernetzung Gantersch vom Januar 2012 (Genehmigungsexemplar) wurde als Grundlage berücksichtigt. Neben dem Vernetzungsgebiet Tal im Moos (braun), den Gewässerpuffern von Gürbe und Englitmooskanal sind die beiden Erhaltungsgebiete strukturreiche Landschaft (gelb) und Hochstammobstgärten (orange) auffallend (siehe Abbildung links). Die Hochstammobstgärten wurden im Inventarplan berücksichtigt, da sie für die Landschaft sehr prägend sind.





Inventarplan



Naturschutzkarte Ausschnitt Mühlethurnen (Geoportal)

### 6.3 Inventar Landschaft

Das Inventar Landschaft wurde neu erstellt. Aufgenommen wurden die botanischen Objekte wie Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen und die Hochstammobstgärten (mit ca. 10 und mehr Obstbäumen) sowie die nach übergeordneten Recht geschützten Hecken. Der Plan basiert auf den Unterlagen vom Schutzzonenplan 1994 und auf Feldbegehungen. Als weitere Grundlage diente die Naturschutzkarte vom Kanton auf dem Geoportal. Darin sind keine Naturschutzgebiete und Objekte erfasst.

Das bestehende kommunale Landschaftsschutzgebiet Mülilbach – Mülilbachgraben wurde in seiner Ausdehnung vom Schutzzonenplan 1994 übernommen. Es wird jedoch neu als Landschaftsschongebiet umgesetzt. Damit sollen die nötigen, minimalen Entwicklungsräume für die Landwirtschaft erhalten werden. In der Gürbeebene wurde ein neues Landschaftsschongebiet ausgeschieden. Bei dessen Ausdehnung wurde das Vorranggebiet Natur und Landschaft aus dem RGSK Bern Mittelland (Genehmigung 19.10.2012) als Grundlage hinzugezogen.








Weitere übergeordnete Schutzzonen sind nicht vorhanden. Das Vernetzungsprojekt wurde berücksichtigt und die angemeldeten ökol. Ausgleichsflächen wie Hochstammobstgärten, Einzelbäume und Hecken als Hinweise für die Aufnahmen des Inventarplans berücksichtigt.





Der Gürbetaler Höhenweg, der sich von Kehrsatz bis Thurnen hinzieht, ermöglicht eine grandiose Sicht ins Gürbetal und in die Alpen. Er führt auch durch die Gemeinde Mühlethurnen und ist als historischer Verkehrsweg von regionaler Bedeutung im IVS vermerkt und wurde deshalb als Hinweis aus dem IVS übernommen.

Das Inventar Landschaft unterscheidet bei den Bäumen bereits zwischen Standort- und Baumschutz:

Objekt mit	Wert	Ziel	Massnahme
Baumschutz	wertvoller Baum aus ökol. oder dendrol.	Baum möglichst lange erhalten und pflegen	Ersatz in der nahen Umgebung mit derselben Baumart
Standortschutz	Prägt Orts- oder Landschaftsbild	Standort erhalten und sichern	Ersatz am möglichst selben Standort




#### LEGENDE ZONENPLAN LANDSCHAFT UND GEFAHREN





	Bauzonen
	Erhebungspenimeter der Synoptischen Gefahrenkarte vom 06.01.15
	Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung
	Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung
	Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung
	Gefahrengebiet mit nicht bestimmter Gefahrenstufe
	Von Beschluss und Genehmigung ausgenommen

Schutzgebiete / -objekte	
	Landschaftsschongebiet
	Einzelbaum
	Baumreihe
	Baumgruppe

Langsamverkehr	
	Wanderwege aus kant. Sachplan Wanderroutennetz
	kommunale Schullewege

#### HINWEISE

	Hecke, Feld- und Ufergehölz
	Historische Verkehrswege der Schweiz IVS von regionaler Bedeutung
	Korridor / Alltagsroute/Velowanderroute / Basisnetz/Korridor gemäss Sachplan Veloverkehr/regionalen Richtplan Veloverkehr Gürbetal

	Wald
	offenes Gewässer
	eingedoltes Gewässer
	Gemeindegrenze

## 6.4 Zonenplan Landschaft und Gefahren

Der Zonenplan Landschaft und Gefahren setzt das Inventar Landschaft wie folgt um:

- Landschaftsschongebiete: Die beiden kommunalen Landschaftsschongebiete Mülbach (bestehend) und Moos (neu aus RGSK Inventarplan übernommen) wurden umgesetzt. Diese für das Landschaftsbild sensiblen Gebiete sollen in ihrer Schönheit erhalten bleiben (vgl. Art. 22 GBR).
- Bäume mit Baumschutz: Werden in den Zonenplan Landschaft und Gefahren überführt. Eine eingehende Ortsbegehung hat gezeigt, dass diese Bäume für das Orts- und Landschaftsbild wichtig sind und erhalten werden sollen (vgl. Art. 23 Baureglement).
- Hecken: Übergeordnet geschützte Hecken sind als Hinweise in den Zonenplan Landschaft und Naturgefahren überführt worden.
- Inventar historische Verkehrswege der Schweiz IVS: Aus dem IVS wurden die Wege von regionaler Bedeutung als hinweisend vermerkt.
- Übergeordnet geschützte Natur- und Landschaftsschutzgebiete und Objekte sind in Mühlethurnen nicht vorhanden. Siehe Kapitel Inventar Landschaft.

Die synoptische Gefahrenkarte wurde mit der mittlerweile vorliegenden, aktuellen Version ersetzt (Dat. 15.09.2014).

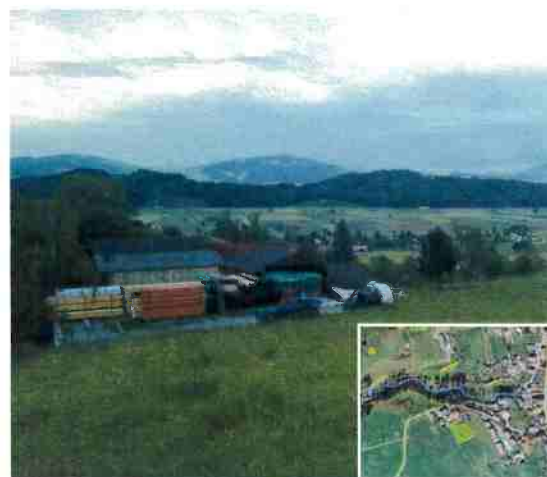
#### Weitere Elemente

- Die Inhalte der übergeordneten Sachpläne Veloverkehr/regionaler Richtplan Veloverkehr Gürbetal wurden hinweisend übernommen.
- Die heutigen Schulwege wurden als Signatur im Zonenplan Landschaft und Naturgefahren aufgenommen.



Aus dem Inventar Landschaft nicht in den Zonenplan Landschaft und Gefahren transferiert wurden nach reiflicher Überlegung die Hochstammobstgärten. Die Gemeinde erachtet die vorhandenen Obstgärten nicht als kommunal schutzwürdige Objekte. Zum einen sind die Baumbestände teilweise in einem schlechten Zustand, die Verteilung der Bäume zu dispers und die Bäume selber alt. Zum anderen sind die betroffenen Flächen als ökologische Ausgleichsflächen „Hochstammobstgärten“ angemeldet. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass nicht durch eine Schutzbestimmung im eigentlichen Sinne, sondern die Wirkung über das Anreizsystem ÖQV zur Erneuerung und zum Erhalt der Hochstammobstgärten beiträgt. In der Realität sind eine Kontrolle und die Durchsetzung von Ersatzmassnahmen in Hochstammobstgärten nicht praktikabel. Die bisherige Praxis über freiwillige Massnahmen (u.a. ÖQV) hat sich bewährt.

Illustrationen: Hochstammobstgärten aus dem Inventar Landschaft. Im Gegenuhrzeigersinn: Bühl, Bützmat, Mülibach und Zil.



## 7. Überarbeitung Baureglement

### 7.1 Ausgangslage und Zielsetzung

#### Das neue Musterbaureglement (MBR 2006)

Das Baureglement von Mühlethurnen wird nach dem neuen Musterbaureglement aufgebaut und erstellt. Dies hat nur geringfügige Anpassungen an der Struktur zur Folge. Dem Musterbaureglement liegen folgende Leitgedanken zu Grunde:

- Vorschriften des übergeordneten Rechts werden grundsätzlich nicht wiederholt (z.B. Vorschriften über das Baubewilligungsverfahren).
- Regelungen im übergeordneten Recht, wie z.B. die Anforderungen an eine hinreichende Erschliessung, gelten als den Verhältnissen angemessen. Eine eigenständige Regelung erübrigt sich deshalb. An geeigneter Stelle wird in der Kommentarspalte auf die einschlägigen Bestimmungen hingewiesen.
- Aufnahme in das neue Baureglement (GBR) haben folglich nur Inhalte gefunden,
  - deren Regelung vom übergeordneten Recht vorgeschrieben ist.
  - die von einem hinreichenden öffentlichen Interessen gedeckt sind.
  - die nicht zweckmässigerweise in einem anderen Erlass geregelt sind.

Das neue Baureglement (GBR) ist zweispaltig gegliedert:

- Artikel (normativer Inhalt, durch das für den Erlass der baurechtlichen Grundordnung zuständige Organ zu beschliessen).
- Hinweis- und Kommentarspalte (erklärender Inhalt des Gemeinderates, periodisch zu prüfen und anzupassen, insbesondere Verweise).

Mit Hinweisen wird auf Verknüpfungen mit anderen Vorschriften, auf weitere Vorschriften mit ähnlichem Inhalt sowie auf Weisungen, Merkblätter oder Fachinstanzen aufmerksam gemacht. Kommentare, Pläne und Skizzen tragen zum Verständnis einzelner Begriffe oder Vorschriften bei und liefern unvollständige Aufzählungen von Kriterien und Beispielen.





- \_ anpassen der Anhänge
- \_ verständlicher formulieren und gestalten des Baureglementes (BR)

## **7.2 Die wichtigsten Änderungen auf einen Blick**

Die wichtigsten materiellen Änderungen sind nachfolgend aufgelistet und kurz beschrieben:

- \_ Art.1: Wohnen ist unter Auflagen in der Arbeitszone möglich
  - \_ Art. 2: Vollzug der neuen Messweisen in Form der "Gesamthöhe", spezifische Festlegungen für An- und Kleinbauten
  - \_ Art. 3: Bestimmungen für das Schulareal entsprechend der Zone WA3
  - \_ Art. 8: Aufhebung der Zone mit Planungspflicht A
  - \_ Art. 13: Präzisierte Artikel zur Dachgestaltung für "Wohnzonen" W1/W2 und "Wohn- und Arbeitszonen" WA / WA3
  - \_ Art. 14: Neuer Artikel zur Dachgestaltung in der Arbeitszone A
  - \_ Art. 15: Neuer, eigenständiger Artikel zu Attikageschossen
  - \_ Art. 16: Artikel zur Einordnung (kommerzieller) Antennen im Siedlungsgebiet
  - \_ Art. 18: Vorschriften zur Energienutzung für Neubauten
  - \_ Art. 20: Der Ortsbildschutzperimeter entfällt
  - \_ Art. 21: Vollzug der Gewässerschutzgesetzgebung und Sicherung des Gewässerraums
  - \_ Art. 23: Landschaftsschutzgebiete werden zu Landschaftsschongebieten
  - \_ Art. 25 - 29: Die Zuständigkeiten werden wenn möglich neu im Organisationsreglement der Gemeinde geregelt. Dadurch entfallen spätere Anpassungen am Baureglement bei veränderter Arbeitsteilung.
  - \_ Art. 31: Aufhebung und Bereinigung von realisierten Sonderbauvorschriften und Erschliessungsplänen.
- Im Vorprüfungs-exemplar des Baureglements sind die Änderungen rot hervorgehoben



### 7.3 OGR Änderung

Es ist empfehlenswert, die Zuständigkeiten und Kompetenzen der Gemeindeorgane zentral in einem Organisationsreglement mit zugehöriger Verordnung zu regeln. Damit wird eine einfacheren Handhabung und eine verbesserten Übersicht für den Anwender erreicht. Zudem hat das den Vorteil, dass bei Organisationsänderungen nur ein Reglement angepasst werden muss.

Damit die Zuständigkeitsregelungen aus dem Baureglement (Art. 25 - 29) entlassen werden können, sollen sie wie unten vorgeschlagen ins Organisationsreglement und in den Anhang zum Organisationsreglement der Gemeinde Mühlethurnen überführt werden. Diesem Geschäft muss die Gemeindeversammlung gesondert zustimmen. Es wird vor der Ortsplanung traktandiert und entsprechend der Abstimmung der Antrag zum Baureglement angepasst.

## 2.2 Der Gemeinderat

### Art. 22 b (neu)

Der Gemeinderat nimmt alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Aufgaben wahr, soweit diese nicht nach Gemeindereglement einem anderen Gemeindeorgan (z.B. Baukommission) zustehen. Insbesondere beschliesst der Gemeinderat

- a. Planungsrechtliche Aufgaben;
- b. Über den Erlass von Planungszonen nach Art. 62 BauG;
- c. Über Überbauungsordnungen aufgrund einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) nach Art. 92ff BauG und für Detailerschliessungsanlagen;
- d. Über Richtpläne;
- e. Über Infrastrukturverträge bezüglich Mehrwertabgaben, Basis- und Detailerschliessungsanlagen;
- f. Über Mandatserteilungen an Fachinstanzen und Fachleute, soweit die finanziellen Auswirkungen in Gemeinderatskompetenz liegen.

Aufgaben/Zuständigkeiten:

- a. Durchführung des Baubewilligungsverfahrens inkl. Einspracheverhandlungen gemäss Baubewilligungsdekret;
- b. Erteilungen aller Baubewilligungen, soweit sie in der Kompetenz der Gemeinde liegen;
- c. Antragstellung inkl. die Formulierung für Auflagen und Bedingungen zu Baugesuchen an die zuständigen Behörden, wenn die Baubewilligung nicht in die Zuständigkeit der Gemeinde liegt;
- d. Erteilung von Ausnahmbewilligung zu Gemeindebauvorschriften sowie Antragstellung für Ausnahmen an andere zuständige Behörden;
- e. Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen einer Baubewilligung, inkl. die Bestimmungen über die Arbeitssicherheit und -hygiene bei der Ausführung von Bauvorhaben;
- f. Erlass von Verfügungen zu Verfahren der Baupolizei nach Art. 47 ff BewD (z.B. Baueinstellung, Benützungsverbot und dgl.);
- g. Überprüfung des Gemeindegebietes auf widerrechtliche Bauten, Anlagen sowie Ablagerungen. Ergreifen der dadurch nötigen Massnahmen und Erlass der nötigen Verfügungen;
- h. Betreuung von Bauvorhaben und baurechtlichen Geschäfte der Gemeinde gemäss Spezialaufträgen durch den Gemeinderat

## Anhang I zum Organisationsreglement (OgR)

### Ständige Kommissionen

#### Baukommission

Mitgliederzahl:	5
Mitglied von Amtes wegen:	Ressortvorsteher
Wahlorgan:	Gemeindeversammlung
Übergeordnete Stelle:	Gemeinderat
Untergeordnete Stellen:	Bauinspektor, Baukontrolleur, Energiebeauftragter, Feueraufseher

Befugnisse

Beizug von Fachinstanzen und/oder ausgewiesene Fachleute zur fachlichen Unterstützung und Beratung im Baubewilligungsverfahren und zur Beratung in Gestaltungsfragen.

Finanzielle Befugnisse:

Der Gemeinderat legt die Betragsgrenze für Verpflichtungskredite von Fall zu Fall fest.

Unterschrift:

Präsident und Sekretär im Rahmen der finanziellen Befugnisse

## **8. Planerlassverfahren**

### **8.1 Mitwirkung**

Die Mitwirkung dauerte vom 6. Februar 2014 bis zum 10. März 2014. Während der Mitwirkungsfrist fand in Mühlethurnen am 20. Februar 2014 eine gut besuchte Informationsveranstaltung statt (ca. 50 Personen). Sämtliche Mitwirkungsunterlagen (Zonenplan Siedlung, Zonenplan Landschaft und Gefahren, Baureglement sowie der Erläuterungsbericht) waren auf der Gemeinde-Homepage abrufbar, lagen im Gemeindehaus auf und konnten eingesehen werden.

Es sind 18 Mitwirkungsbeiträge eingegangen. Die Beiträge und die Antworten darauf sind im Mitwirkungsbericht im Anhang einsehbar.

### **8.2 Vorprüfung**

Die Vorprüfung beim Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR dauerte vom 10. Juni 2014 bis zum 7. Mai 2015. In einer ersten Phase hat mit dem Entwurf des Vorprüfungsberichts (Diskussionsliste) vom September 2014 die Bereinigung begonnen. Insbesondere das Baureglement wurde aufgrund der Diskussionsliste mit der Ortsplanungskommission überarbeitet. Das Inventar Landschaft wurde aktualisiert. Am 29.10.2014 fand eine Besprechung der überarbeiteten Unterlagen im Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR statt. Am 3. Februar 2015 sind die Akten zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht worden. Die Punkte der abschliessenden Bereinigung waren die Frage nach der Art der Sistierung der Ein- und Umzonungen (vgl. Kommentar zu Kap. 5), die Umsetzung des Inventars Landschaft (Heckenfeststellung) und kleinere Anpassungen am Baureglement.

Die Planung wurde vom 10.06.2014 bis zum 07.05.2015 zur ersten Vorprüfung eingereicht. Die veränderten rechtlichen Voraussetzungen (neues Raumplanungsgesetz, mehrmalige Anpassungen an der Gewässerschutzgesetzgebung) machten eine komplette Überarbeitung und eine zweite Vorprüfung nötig. Diese fand vom 09.01.2015 bis zum 05.05.2015 statt. Die bedeutendste Veränderung der Planung aufgrund der Vorprüfung ist die Sistierung der geplanten Einzonungen.

### **8.3 Öffentliche Auflage**

Die öffentliche Auflage fand vom 31.07.2015 bis zum 31.08.2015 statt. In dieser Zeit sind 3 Einsprachen und 1 Rechtsverwahrung eingegangen. Einer Einsprache konnte vollumfänglich entsprochen werden, sie wurde zurückgezogen. 2 Einsprachen blieben aufrecht erhalten. Die Gemeindeversammlung von Mühlethurnen hatte der Ortsplanung, bestehend aus dem Zonenplan Siedlung und aus dem Zonenplan Landschaft und Naturgefahren sowie dem Baureglement, am 02.11.2015 ohne Gegenstimmen bei einer Enthaltung zugestimmt. Aufgrund der durch die Gemeindeversammlung beschlossenen Änderungen und den sich veränderten gesetzlichen Grundlagen bezüglich Wasserbau wurde die Planung vom 07.01.2016 bis 05.02.2016 nochmals öffentlich aufgelegt.

### **8.4 Genehmigung**

Die Planung wurde im Februar 2016 dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung eingereicht.



## **9. Anhang**

### **9.1 Gesetze (Auswahl)**

BauG	Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985
BauV	Bauverordnung des Kantons Bern vom 6. März 1985
BewD	Dekret des Kantons Bern vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren
EnG	Energiegesetz vom 14. Mai 1981
KLSV	Kantonale Lärmschutzverordnung vom 16. Mai 1990
LSV	Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
SG	Strassengesetz des Kantons Bern vom 1. Januar 2009 über Bau und Unterhalt der Strassen
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
WBG	Wasserbaugesetz des Kantons Bern vom 14. Februar 1989
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907



## 9.2 Anhang (digital)

Aus ökologischen Gründen und zwecks der besseren Lesbarkeit wird folgender Anhang digital zur Verfügung gestellt:

- Inventar Landschaft vom 01.07.2015
- Mitwirkungsbericht
- Erschliessungsstudie Weidliweg
- Korrespondenz zur Waldfeststellung (Email Amt für Wald)
- Vorprüfungsbericht (abschliessende Fassung vom 07.05.2015)