

Mühlethurnen, 10. März 2014

## Mitwirkungseingabe der Grünen Mühlethurnen

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Grünen Mühlethurnen begrüssen es grundsätzlich, dass die Ortsplanung revidiert wird. Wir unterstützen insbesondere das der Planung zu Grunde liegende Leitbild. Die Möglichkeit, in einer Mitwirkung Anliegen vorbringen zu können, wird sehr geschätzt. Hingegen finden wir die zwischen Informationsveranstaltung und Eingabeschluss verbleibende Zeitdauer äusserst kurz. Wir haben uns dennoch mit grossem Interesse und mit breiter Beteiligung umfassend mit den Vorlagen befasst.

Wir sind damit einverstanden, dass Mühlethurnen die Möglichkeit zu einem bescheidenen Wachstum behalten soll und finden die Umsetzung dieses Ziels weitgehend gelungen. Insbesondere den Ansatz der inneren Verdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur begrüssen wir.

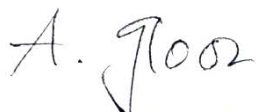
Wir erlauben uns, auf folgende Punkte näher einzugehen:

1. Landschaftsschutzzonen und Landschaftsschongebiete
2. Zonen mit Planungspflicht, Verdichtetes Bauen, Verkehr und Energie
3. Mehrwertabschöpfung
4. Erweiterung Gewerbezone Allmend
5. Einzonung Teilparzelle Nr. 187

Diese Mitwirkungseingabe ist auch elektronisch als pdf-Dokument auf [www.gruene-muehlethurnen.ch](http://www.gruene-muehlethurnen.ch) unter „Dossier Ortsplanung“ öffentlich verfügbar.

Gerne stehen wir bei Unklarheiten und Fragen zur Verfügung.

Mit bestem Dank und freundlichen Grüssen



Präsidentin Grüne Mühlethurnen



Vorstandsmitglied Grüne Mühlethurnen

## 1. Landschaftsschutzzonen und Landschaftsschongebiete

### a) Ausgangslage

Das Mitwirkungsexemplar des Baureglements und der *Zonenplan Landschaft und Gefahren* stehen zum Teil im Widerspruch zu übergeordneten kantonalen Leitplanken, nämlich:

1. Dem Kantonalen Richtplan des Amtes für Gemeinden und Raumordnung von 2013.

Das Kapitel *Grundsätze für den Umgang mit dem Thema Landschaft in der Ortsplanung* (S.220) führt aus:

- Im Sinne einer Auslegeordnung ist ein Landschafts- und Naturinventar zu erarbeiten (gesamtes Gemeindegebiet, Detaillierungsgrad räumlich differenziert) und in einem Inventar- oder Hinweisplan darzustellen. Als Grundlage dienen u.a. Orthofotos, Feldbegehungen und Befragungen von Lokalkennern. Die wichtigsten Daten von Kanton und Bund sind digital aufbereitet. Sie können kostenlos aus dem Geoportale des Kantons Bern bezogen werden.
- Gestützt auf den Inventar- bzw. Hinweisplan sind jene wesentlichen Inhalte in der Grundordnung (z.B. Schutzzonenplan) grundeigentümer-, bzw. allgemeinverbindlich zu sichern (gesamtes Gemeindegebiet), welche nicht bereits durch übergeordnetes Recht ausreichend geschützt sind.

2. dem Vernehmlassungsvorschlag (Sommer 2013) des kantonalen Inventars schützenswerter Landschaften:

- Das Gürbetal wird als eines von 35 Objekten (Objektblatt M8) aufgeführt.

### b) Inventarplan und Baureglement

1. Der neue *Zonenplan Landschaft und Gefahren* umfasst zwar ein Inventar einzelner Landschaftselemente, allerdings sind diese Elemente nur inventarisiert und nicht geschützt.
2. Im Mitwirkungsexemplar des Baureglements fällt der alte Artikel *Landschaftsschutzgebiete* weg, und nur Art. 21 *Landschaftsschongebiete* hält einen minimalen Schutz der Landschaft fest. Mit dieser Umwandlung von Schutzgebieten in *Landschaftsschongebiete* wird man dem Schutz der Kulturlandschaft und der naturnahen Landschaft in keiner Art und Weise gerecht.
3. Die im Kantonalen Richtplan festgehaltenen Grundsätze zur grundeigentümergebundenen Umsetzung fehlen weitgehend!
4. Paragraph 2 des Artikels 21. sagt lediglich aus: „Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen.“  
Mit dieser offenen Formulierung ist kein Schutz gewährleistet, denn die Frage ob sich etwas „gut in das Landschaftsbild einfügt“ ist subjektiver Natur.
5. Bestimmungen zum Schutz der naturnahen Landschaft fehlen im Baureglement gänzlich.

**c) Mit unseren Mitwirkungsanträgen fordern wir deshalb:**

1. Die Beibehaltung der Landschaftsschutzzone Mülibach im Hangbereich des westlichen Gemeindegebietes.
  - In dieser Zone sollen höchstens klar begrenzte Zonen um landwirtschaftliche Betriebsgebäude ausgeschieden werden können - sogenannte „Siedlungseier“ - die für eine Betriebsbewirtschaftung notwendig sind. Solche Gesuche können nur bewilligt werden, wenn es sich um eine Aufwertung zu einer nachhaltigeren Betriebsführung handelt (z.B. Umstellung auf Freilaufftierhaltung).
2. Die Errichtung einer Landschaftsschutzzone Moos im östlichen Gemeindegebiet.
3. Grundeigentümergebundene Umsetzungen der Schutzbestimmungen.
4. Beurteilung landwirtschaftlicher Baugesuche im Landschaftsschutzgebiet (z.B. Zonen um landwirtschaftliche Betriebe, Ersatz bestehender Scheunen auf dem Moos) durch externe Fachinstanz nach ökologischen Grundsätzen.

sowie Ergänzungen des Baureglementes mit Artikeln zu folgenden Themen:

5. Pflege der Kulturlandschaft - Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen:
  - Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen und -reihen, Alleen und Hochstammobstgärten sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.
  - Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.
  - Gefällte Hochstammbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.
6. Schutz der naturnahen Landschaft:
  - Landschaftsschutzgebiete
  - Die Landschaftsschutzgebiete bezwecken die ungeschmälerte Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich.
  - Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht zugelassen.
  - Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.

#### Gebietsfremde und schädliche Pflanzen

- Pflanzen, welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.

#### Ersatz- und Förderungsmaßnahmen

- Lässt sich die Beeinträchtigung von Schutzgebieten oder Beseitigung von Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.
- Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet nach Beurteilung durch die externe Fachinstanz die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.
- Die Gemeinde fördert und unterstützt Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten und dergleichen).
- Sie speist eine Spezialfinanzierung mit jährlichen Beiträgen.
- Der Gemeinderat erstellt ein Reglement und entscheidet auf Antrag über Entnahmen.

### 7. nachhaltiges Bauen und Nutzen

#### Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet

- Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, d.h. der Erhaltung resp. Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebietes und der Vernetzung von Biotopen sind wenigstens nicht zur Begehung vorgesehene Flachdächer zu begrünen,
- Böschungen ökologisch wirksam zu bepflanzen,
- gefälltte oder abgehende Bäume und Hecken zu ersetzen.
- Die Baubewilligungsbehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.

## **2. Zonen mit Planungspflicht, Verdichtetes Bauen, Verkehr und Energie**

### **a) Ausgangslage**

1. Die Revision sieht vor, das vom Kanton errechnete maximale Kontingent von 1.8 ha auch tatsächlich einzuzonen zuzüglich der vorgesehenen Flächen der Arbeitszone, welche nicht unter das Kontingent fallen. Bei der Kreditsprechung zur Revision war von 1.04 ha ausgegangen worden.
2. Bei zwei wichtigen Volksabstimmungen der letzten Jahre, nämlich der Zweitwohnungsinitiative und der Initiative gegen die Masseneinwanderung, hat die Bevölkerung vor allem gesamtschweizerisch, aber auch in Mühlethurnen doch sehr deutlich zum Ausdruck gebracht, dass eine „Zubetonierung“ der Heimat absolut unerwünscht ist. Nebst der „Zubetonierung“ wurde als Problemfeld auch die Überlastung der Strassen und des öffentlichen Verkehrs genannt.
3. Das Mass der Überbauung eines Gemeindegebietes (also die „Zubetonierung“) steuert eine Gemeinde durch Einzonungen sowie durch Vorgaben zur Ausnützungsziffer bzw. zur Verdichtung massgeblich selber.
4. Der vom Kanton berechnete Flächenbedarf pro Haushalt resp. pro Kopf wurde unverändert übernommen. Die Wachstumsziele bei der Bevölkerung entsprechen damit dem errechneten Landbedarf. Diese Werte repräsentieren einen Durchschnitt und widerspiegeln den mit den Jahren stets gewachsenen, sehr grossen und nicht nachhaltigen Landverbrauch pro Kopf.
5. Verkehrsströme auf der Strasse lenkt eine Gemeinde, indem sie konsequent das Bauen in Gebieten der besten ÖV-Güteklassen oder zentrumsnah vorsieht, was Voraussetzungen für den Langsamverkehr (Fussgänger, Velo) sind, d.h. die Gebiete liegen in Gehdistanz zu ÖV, Läden und Dienstleistungsbetrieben oder weisen zu diesen keine zu grosse Höhendifferenz aus.
6. Die Bevölkerung von Mühlethurnen hat sich für einen starken Schulstandort im Dorf entschieden, u.a. auch mit der Begründung, nur so könne die Schulwegsicherheit gewährleistet werden.
7. An verschiedenen Orten im Dorf gab es Probleme bezüglich der uneingeschränkten Nutzung von (kleinen) Verbindungswegen, welche insbesondere von SchülerInnen genutzt werden.
8. Es sind in der Bevölkerung Vorstellungen vorhanden, in Mühlethurnen Wärmebezügler mit einheimischer Energie zu versorgen und ein Fernwärmenetz zu realisieren, wie z.B. an der Schulgemeindeversammlung vom 27.1.2014 geäussert. Dies ist nur möglich, wenn genügend Liegenschaftsbesitzer dazu bereit sind und die Voraussetzungen bezüglich Lage, Erschliessung und Haustechnik eines Gebäudes gegeben sind.

Verschiedene Punkte des neuen Zonenplanes und des neuen Baureglements stehen in Konflikt zu obigen Ausführungen.

**b) Deshalb stellen wir folgende Mitwirkungsanträge:**

1. Das Kontingent ist nicht auszuschöpfen, die 1.8 ha sind zu verringern.
2. Es sind Zonen mit Planungspflicht zu schaffen, insbesondere bei grösseren Parzellen (Bsp. Parzellen 208, 210, 546, 547 und 123.1).
3. Für diese Zonen ist verdichtetes Bauen zu verlangen.
4. Somit ist von tieferen Werten bezüglich des Flächenbedarfs pro Haushalt resp. pro Kopf auszugehen bzw. es sind tiefere und damit nachhaltigere Werte als Zielvorgabe anzustreben.
5. Dem kompakten Siedlungsbild ist mehr Gewicht beizumessen.
6. Daher sind Parzellen zur Einzonung vorzuziehen bzw. deren Einzonung zu vergrössern, welche die höhere ÖV-Güteklasse aufweisen bzw. zentrumsnah liegen (Bsp. Parzellen 210, 208, 628).
7. Aus dem gleichen Grund ist auf weiteren Einzonungen an der Peripherie zu verzichten oder die geplanten Zonen sind zu verkleinern (Bsp. Parzellen 73, 123.1, 166, 187, 34).
8. Die Gemeinde geht weiterhin aktiv auf Personen mit Baulandreserven zu, um eine tatsächliche Überbauung zu erreichen, insbesondere, wenn diese zu einem besseren Gesamtbild beiträgt als es neue Einzonungen an anderen Standorten tun könnten (siehe oben erwähnte Parzellen).
9. Neu zu erschliessende Parzellen sollen soweit sinnvoll oder nötig über eigene, dem Langsamverkehr vorbehaltene Wege verfügen, welche eine sichere und möglichst kurze Verbindung zu Dorfmitte, Schule und Bahnhof herstellen. Dies kann nebst Planungsaufgaben auch mit Wegrechten oder Landerwerb erreicht werden.
10. In diesem Sinne sind auch Parzellen zur Einzonung vorzuziehen, die östlich der Kantonsstrasse liegen, insbesondere solange wie keine uneingeschränkt sichere Querung dieser Strasse möglich gemacht wird. Dies betrifft positiv wie negativ dieselben Parzellen wie bereits oben erwähnt.
11. Mit der Planungspflicht und Vorgaben zur Wärmedeckung im Baureglement ist in geeigneter Weise die Versorgung mittels Fernwärme vorzusehen oder direkt zu verlangen.
12. Die Gemeinde entscheidet sinnvollerweise möglichst zeitnah mit der Ortsplanungsrevision, ob sie Fernwärme in eigener Regie anbieten oder in welcher Art sie diese fördern und forcieren will.
13. Die Beschränkung zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser durch Solarenergie ist zu erweitern auf Sonne, Luft, Erdreich und Holz, und so in Einklang zu bringen mit der *Energiestrategie 2050* des Kantons.

### **3. Mehrwertabschöpfung**

Wir vermissen eine transparente und verbindliche Regelung zur Mehrwertabschöpfung. Wir schlagen deshalb vor, dass eine entsprechende Regelung in das neue Baureglement aufgenommen wird.

Generell ist eine Mehrwertabschöpfung von 30% vorzusehen. Ausnahmen von dieser Regel fallen in die Kompetenz der Gemeindeversammlung.

### **4. Erweiterung Gewerbezone Allmend**

#### **a) Ausgangslage**

Entlang der Allmendstrasse ist eine Erweiterung der bereits bestehenden Gewerbezone vorgesehen (neu: Parzellen 34 und Teilparzelle 628).

Auch wenn wir grundsätzlich die Schaffung von Gewerbezones (und damit potenziell von Arbeitsplätzen) in Mühlethurnen unterstützen, scheint uns eine Erweiterung der Gewerbezone entlang der Allmendstrasse nicht zielführend.

Mit der Einzonung der Parzelle 34 erfolgt eine fingerartige Ausweitung des Siedlungsgebiets in die Landwirtschaftszone. Dies widerspricht der Zielsetzung, den Siedlungskörper möglichst kompakt zu halten und primär bestehende Lücken aufzufüllen. Die Teilparzelle 628 grenzt auf zwei Seiten an bestehendes Wohngebiet. Eine Einzonung scheint uns hier sinnvoll, allerdings nicht in die Gewerbezone, sondern in die Wohnzone (WA2). Dies umso mehr, als zur Zeit keine Nachfrage nach Gewerbeflächen ausgewiesen ist.

#### **b) Wir stellen folgende Mitwirkungsanträge**

1. Auf eine Einzonung der Parzelle 34 ist zu verzichten.
2. Die Parzelle 628 ist der Wohnzone WA2 zuzuteilen.
3. Als potenzielles Entwicklungsgebiet für weitere Gewerbeansiedlungen ist die Parzelle 197 (angrenzend an Bahnlinie und Landi) vorzusehen.

### **5. Einzonung Teilparzelle Nr. 187**

#### **a) Ausgangslage**

Zwecks „besserer Ausnutzung der angrenzenden Parzelle 537“ soll ein schmales Teilstück der Parzelle 187 (Landwirtschaftszone) in die Zone WA2 eingezont werden. Wir weisen diese Einzonung strikt zurück. Abgesehen davon, dass die Begründung keine solche ist – mit diesem Argument könnte jede/r Landeigentümer/in eine Arrondierung seiner/ihrer Parzelle verlangen – halten wir fest, dass an diesem Standort bereits in der Vergangenheit eine Arrondierung vorgenommen wurde. Das ganze Vorgehen erweckt bei uns den Eindruck einer „Salamitaktik“, mit welcher das organische Wachsen einer an sich standortfremden Gewerbenutzung ermöglicht werden soll.

Bereits heute „wuchert“ dieser Betrieb über die Parzellengrenzen hinaus (zeitweise Lagerung von

Rohren ausserhalb der Parzellengrenze). Die Zulieferung (teilweise mit Sattelschleppern!) erfolgt über die dafür gänzlich ungeeignete (schmale und sehr steile) Löhlistrasse.

**b) Daraus resultieren folgende Mitwirkungsanträge**

1. Das Einzonungsbegehren ist abzulehnen.
2. Statt hier erneut „die Schleusen zu öffnen“ (und damit einen bedenklichen Präzedenzfall zu schaffen) soll die Gemeinde mit dem Grundeigentümer Verhandlungen über eine mittelfristige Verlegung des Gewerbebetriebs an einen geeigneten Standort aufnehmen.