

Einwohnergemeinde Forst-Längenbühl
Revision der baurechtlichen Grundordnung

Erläuterungsbericht



AUFLAGE

30. Januar 2023

Aufträge / 638 / 06 / 638_Ber_230130_Erlaeuterungen.docx / 01.03.2023 / fi / cs / ka

Revision der baurechtlichen Grundordnung

Lohner + Partner AG

Planung Beratung Raumentwicklung

Bälliz 67 / 3600 Thun

Tel 033 223 44 80 / info@lohnerpartner.ch / www.lohnerpartner.ch

- Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A
- Christoph Stäussi, Geograph (M.Sc.) FSU
- Fabienne Kaufmann, Geographin (M.Sc.)
- Barbara Dietrich, kfm. Angestellte / Planungsassistentin

landplan AG

Seftigenstrasse 400 / 3048 Wabern

Tel 031 809 19 50 / info@landplan.ch / www.landplan.ch

- Adrian Kräuchi, dipl. Ing. FH in Landschaftsarchitektur / Executive MBA
- Christoph Giger, dipl. Umweltingenieur FH / MSc GIS

Datenmanagement und Darstellung Zonenplan

Dütschler+Partner AG

Geomatik und Bauvermessung

Fliederweg 11 / 3600 Thun

Tel 033 / 225 40 50 / info@geo-thun.ch / www.geo-thun.ch

Inhalt

Vorwort.....	5
1 Ausgangslage und Vorgehen	6
1.1 Auftrag zur Ortsplanungsrevision	6
1.2 Handlungsbedarf	6
1.3 Entwicklungsausrichtung und Grundeigentümergegespräche	7
1.4 Siedlungsentwicklung nach Innen (SEin)	8
2 Revision von Baureglement und Zonenplan.....	9
2.1 Aufbau und Systematik der baurechtlichen Grundordnung	9
2.2 Baureglement	9
2.3 Zonen- und Hinweisplan	12
3 Umsetzung Nutzungszonen.....	14
4 Umsetzung Bau- und Nutzungsbeschränkungen.....	19
4.1 Ortsbild und Kulturobjekte	19
4.2 Schutzwürdige Landschaften, Naturobjekte und Lebensräume	20
4.3 Gewässerräume	24
4.4 Naturgefahren.....	28
4.5 Wald.....	29
5 Aufhebung bestehender Planungsinstrumente.....	30
6 Auswirkungen auf Raum und Umwelt	31
6.1 Siedlung und Siedlungsabgrenzung, haushälterische Bodennutzung.....	31
6.2 Abstimmung Siedlung und Verkehr	32
6.3 Schutz des Kulturlands	32
6.4 Orts- und Landschaftsbild, Kulturobjekte	33
6.5 Natur- und Landschaftsschutz	34
6.6 Infrastruktur.....	34
6.7 Würdigung	34
7 Planerlassverfahren	35
7.1 Mitwirkung.....	36
7.2 Vorprüfung	36
7.3 Auflage.....	36
7.4 Beschluss	36

Anhang

- Tabelle Berechnung Breiten Gewässerraum vom 4. April 2022
- Übertragungsprotokoll Baureglement vom 23. April 2019
- Mitwirkungsbericht vom 20. August 2019
- 2. Vorprüfungsbericht vom 13. Dezember 2021 mit Überarbeitungsprotokoll vom 30. Januar 2023

Beilagen zum Erläuterungsbericht

- Landschaftsinventar Forst-Längenbühl vom 3. Mai 2021
- Aufnahmeprotokoll Natur- und Landschaftswerte vom 17. Februar 2020
- Arbeitsplan «Gewässerräume Forst-Längenbühl» vom 4. April 2022
- Gefahrengutachten Parzelle Gbbl. Forst Nr. 209: «Fachgutachten Naturgefahren Neubeurteilung Überflutungsgefährdung Hirschbach» Kissling + Zbinden AG vom 8. Oktober 2018
- Betriebskonzept Grizzlybär Zonenplanänderung «Längenbühl» vom 5. April 2022
- Übersicht über alle Zonenplanänderungen

Vorwort

Raumplanungsbericht
nach Art. 47 RPV

Der Erläuterungsbericht dient den Interessierten, die Inhalte und Zusammenhänge der Aktualisierung der baurechtlichen Grundordnung nachvollziehen und verstehen zu können:

- auf Gemeindeebene der Gewährleistung des Wissenstransfers für nachfolgende Gemeindebehördenmitglieder,
- der Planungsbehörde zur Qualitätskontrolle der Planung,
- der Vorprüfungs- und Genehmigungsbehörde (Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern AGR) zur Beurteilung der Planung.

Der Erläuterungsbericht ist

- ein zwingender Bestandteil der Planung,
- entsprechend den Anforderungen von Art. 47 RPV und der «Planungshilfe für Ortsplanungen» des AGR verfasst,
- für die Bevölkerung eine unverzichtbare Grundlage für die Mitwirkung, die Auflage und die Beschlussfassung (Gemeindeversammlung).

1 Ausgangslage und Vorgehen

1.1 Auftrag zur Ortsplanungsrevision

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG 1979) verpflichtet Bund, Kantone und Gemeinden, die Raumentwicklung zu planen, den Boden haushälterisch zu nutzen, die raumwirksamen Tätigkeiten abzustimmen und dabei die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft zu beachten. Die kantonale Baugesetzgebung (BauG1985: Art. 53 ff.) sowie der kantonale Richtplan geben den Auftrag zur Ortsplanung und definieren Ansprüche an Inhalt und Umfang einer Ortsplanungsrevision jeder Gemeinde. Dabei ist die baurechtliche Grundordnung durch die Gemeinden in der Regel im Rhythmus von 10 bis 15 Jahren zu revidieren, um die Planungsinstrumente einer periodischen Überprüfung zu unterziehen, der vergangenen und angestrebten Entwicklung sowie den aktuellen Bedürfnissen und Anforderungen anzupassen.

1.2 Handlungsbedarf

Das Baureglement und der Zonenplan haben die Siedlungsentwicklung von Forst-Längenbühl geprägt. Ihr Einfluss auf die Entwicklung der Gemeinde ist gesamthaft positiv zu werten, womit die baurechtliche Grundordnung ihren Zweck erfüllt hat.

Mit der geänderten Raumplanungsgesetzgebung von Bund und Kanton, sowie dem revidierten kantonalen Richtplan, wird der Siedlungsentwicklung nach Innen – d.h. der Entwicklung in den bestehenden Bauzonen – zukünftig ein sehr hoher Stellenwert beigemessen. Die Ortsentwicklung ist auf diese Vorgaben auszurichten und die Nutzungsplanung entsprechend anzupassen. Zudem muss im Rahmen einer Ortsplanungsrevision auch ein Landschaftsinventar erstellt und die Landschaftsplanung aktualisiert werden.

Mit der Ortsplanungsrevision ist auch eine generelle Anpassung von Zonenplan und Baureglement an die Vorgaben bezüglich der harmonisierten Messweisen der baupolizeilichen Masse (BMBV) und des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) notwendig. Dies führt zu einer Neufassung der Planungsinstrumente. Dabei flies-

sen sowohl die formulierten Entwicklungsabsichten wie auch die Erfahrungen mit der alltäglichen Anwendung der bisherigen Planungsinstrumente in die Revision der Ortsplanung ein.

Im Jahr 2011 wurde das neue Gewässerschutzgesetz des Bundes in Kraft gesetzt. Damit erhalten die Gemeinden den Auftrag, die Gewässerräume gemäss den neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen grundeigentümerverbindlich festzulegen. Der Gewässerraum bezweckt, dass die natürlichen Funktionen, der Hochwasserschutz und die Gewässernutzung gewährleistet sind. Gegenüber der bisherigen Praxis beinhaltet die revidierte Gesetzgebung eine differenzierte Betrachtungsweise zur Festlegung der Gewässerräume in Inventar- und Schutzgebieten, Baugebieten sowie in Landwirtschaftsflächen und Wald.

1.3 Entwicklungsausrichtung und Grundeigentümergegespräche

Handlungsspielraum

Die Gemeinde hat einerseits innerhalb des bestehenden Baugebiets einige unüberbaute Bauparzellen im Umfang von rund 0.8 ha. Andererseits kann die Gemeinde im Rahmen der Vorgaben des kantonalen Richtplans einen Baulandbedarf von maximal 0.9 ha geltend machen (vgl. Datenblatt «Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen, Forst-Längenbühl» des Amts für Gemeinde und Raumordnung vom 01.05.2019). Somit können im Rahmen einer Ortsplanungsrevision bis zu maximal 0.1 ha Bauland eingezont werden.

Grundeigentümergegespräche

In einer Vorphase zur Revision der Ortsplanung erarbeitete der Gemeinderat eine Entwicklungsausrichtung für das Baugebiet. Darin wurden Umfragen zu Entwicklungsabsichten bei Grundeigentümern durchgeführt, Entwicklungswünsche und -spielräume diskutiert und daraus der Handlungsbedarf für die Revision der Nutzungsplanung definiert.

Der Gemeinderat entschied, zusätzliches Bauland nur bei konkret vorliegenden Entwicklungsabsichten ein- oder umzuzonen und das Kontingent für Wohnbauland nicht auszuschöpfen. Die Gespräche mit Grundeigentümern von unbebauten Bauzonen ergaben, dass erst mittel- bis langfristige Entwicklungsabsichten vorliegen, jedoch keine Auszonungen möglich sind.

Der Gemeinderat hat die weiteren eingereichten Einzonungswünsche – unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Trennung von Siedlungs- und

Nicht-Siedlungsgebiet, des Orts- und Landschaftsbilds sowie der bestehenden Erschliessung – geprüft. Daraus ergibt sich ein Entwicklungsstandort beim Gasthof Grizzly. Es besteht die Absicht, das bestehende, dem Gastgewerbe dienende Freizeitangebot um den Gasthof Grizzly weiterzuentwickeln und als Auftakt zum Regionalpark Gantrisch zu stärken.

1.4 Siedlungsentwicklung nach Innen (SEin)

Das Siedlungsgebiet von Forst-Längenbühl ist bis auf einzelne Parzellen überbaut. Die Baugebiete in den Ortskernen Forst und Längenbühl sind zweigeschossig bebaut und liegen in Ortsbilschutzgebieten. Sie eignen sich daher nicht für eine substantielle Nachverdichtung oder Aufzonungen. Die Umfragen bei Grundeigentümern ergaben zudem, dass für die unbebauten Bauzonen erst mittel- bis langfristig Entwicklungsabsichten vorliegen, Auszonungen jedoch nicht möglich sind. Um brach liegende Bauvolumen besser nutzen zu können, werden aber Einzonungen von bestehenden Bauten vorgenommen.

Die im Rahmen der Revision der Ortsplanung vorgeschlagene Einzonungen betreffen weitgehend bebaute bzw. genutzte Parzellen und stellen eine Arrondierung des Siedlungsgebiets am Rand des Ortskerns dar.

2 Revision von Baureglement und Zonenplan

Auf der Basis der konzeptionellen Arbeiten wurde die eigentliche Überarbeitung der baurechtlichen Grundordnung mit der Neufassung des Baureglements sowie der Überprüfung und neuen Darstellung der Nutzungsplanung vorgenommen. Mit der grundlegenden Revision wird das Baureglement auf die wesentlichen Aspekte der Bau- und Aussenraumgestaltung beschränkt und vereinfacht sowie an die übergeordnete Gesetzgebung angepasst. Zudem wurde nach einer Triage des Landschaftsinventars festgelegt, welche Naturobjekte und Landschaftsgebiete auf kommunaler Stufe geschützt werden sollen.

2.1 Aufbau und Systematik der baurechtlichen Grundordnung

Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet. Die baurechtliche Grundordnung wird durch besondere baurechtliche Ordnungen ergänzt. Übergeordnete Bau- und Nutzungsbeschränkungen sind im Hinweisplan enthalten.

Für Vorhaben, welche nicht in den Regelzonen realisiert werden können sowie differenzierte Nutzungsbestimmungen, besondere Gestaltungs- und/oder Erschliessungsvorgaben gelten sollen, sind besondere baurechtliche Ordnungen (z.B. Überbauungsordnungen nach Art. 88 BauG) zu erlassen.

2.2 Baureglement

Das Baureglement umfasst das kommunale Bau-, Planungs- und Umweltrecht mit den rechtlichen Bestimmungen zur Qualität des Bauens und Nutzens sowie zu den einzelnen Flächen, Perimetern und Signaturen des Zonenplans. Es enthält Bestimmungen zum Siedlungsgebiet wie auch zur Landschaft und gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Gesetzgebung erarbeitete die RegioBV Westamt im Auftrag der Gemeinden und auf Basis des kantonalen Musterbaureglements eine auf die regionalen Bedürfnisse abgestimmte Systematik der baurechtlichen Grundordnung mit einem adaptierten Musterbaureglement. Die Neufassung des Baureglements von Forst-Längenbühl erfolgt auf der Grundlage des Musterbaureglements (MBR) der RegioBV Westamt.

Revisionsinhalte Baureglement

Die wichtigsten Revisionsinhalte sind:

- Das Baureglement wird an die aktuellen gesetzlichen Vorgaben angepasst. Wie im bestehenden Reglement bereits weitgehend umgesetzt, werden alle bereits übergeordnet geregelten Inhalte weggelassen.
- Für die einfachere Anwendung und die Beseitigung von Doppelspurigkeiten wird die bisherige Trennung der Regelungen zu Art und Mass der Nutzung, den Gestaltungsvorschriften, den überlagernden Bau- und Nutzungsbeschränkungen sowie zum Schutz und der Gestaltung von Ortsbild und Landschaft beibehalten.
- Die bewährten Bestimmungen bezüglich Zonenvorschriften werden in das neue Baureglement übernommen.
- Die Bestimmungen zu den Messweisen richten sich neu nach der interkantonalen Normierung der Messweisen und sind grösstenteils in der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) abschliessend geregelt. Die bewährten baupolizeilichen Masse werden in das neue Baureglement übernommen und auf die neuen Messweisen umgerechnet.
- Die Umrechnung der Gebäudehöhe auf die neue Messweise berücksichtigt auch die heutigen Anforderungen an die Raumhöhen sowie an die Konstruktion der Steil- und Flachdächer. Die maximale, fassadenseitige bzw. giebelseitige Höhe der Gebäude (Fassadenhöhe traufseitig bzw. giebelseitig) werden in der Wohn-/Gewerbezone um 0.50 m erhöht. In der Arbeitszone wird die Gebäudehöhe, wie in den umliegenden Gemeinden, auf 10.0 m festgelegt und damit um 2.0 m erhöht. Die Kniewandhöhe (neu Kniestockhöhe) wird wie in den umliegenden Gemeinden auf 1.70 m festgelegt (mit Ausnahme des Perimeters innerhalb des Ortsbildschutzbereiches, wo die Kniestockhöhe 1.50 m beträgt).
- Die bestehende, maximale Nutzungsziffer in der Zone mit Planungspflicht wird mit dem Faktor 1.1. auf die neue Messweise (Geschossflächenziffer oberirdisch) umgerechnet. Nutzungsziffern für die Regelzonen werden gestrichen.
- Die Bestimmungen zur Dachgestaltung werden bezüglich der Dachaufbauten und Einschnitte auf die ortsbaulich relevanten Merkmale beschränkt und vereinfacht.

- Wo dies notwendig ist, werden die bestehenden Bestimmungen zu den Bau- und Nutzungsbeschränkungen den bundesrechtlichen und kantonalen Vorgaben angepasst.
- Wie heute sind für eine bessere Lesbarkeit die einzelnen Artikel in eine rechtsverbindliche Normen-Spalte und in eine erläuternde, hinweisende Kommentar-Spalte gegliedert. In der Beilage (zum Baureglement) werden übergeordnete Schutzobjekte- und -gebiete im Siedlungsgebiet erläutert, insbesondere die gesetzlichen Grundlagen und Wirkungen der im Bauinventar als schützens- und erhaltenswert eingestuften sogenannten Baudenkmäler.
- Im Weiteren vgl. Beilage Übertragungsprotokoll vom 23. April 2019.

Die bauliche Entwicklung im überbauten Siedlungsgebiet soll grundsätzlich nach den bestehenden baupolizeilichen und gestalterischen Spielregeln erfolgen. Daher wurden die wesentlichen, siedlungsprägenden Spielregeln und dazugehörigen baupolizeilichen Masse in das neue Baureglement übertragen und auf die neuen Messweisen umgerechnet.

Das Baureglement regelt wie bisher nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist. «Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt». Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.

Exkurs BMBV

Im Jahr 2008 beschloss der Regierungsrat des Kantons Bern den Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe. Hauptziel dieses Konkordats ist es, 30 formelle Baubegriffe wie Höhen, Abständen, Nutzungskoeffizienten etc. zu standardisieren, damit in allen Kantonen die entsprechenden Begriffe gleich definiert und gehandhabt werden. Diejenigen Kantone, die dem Konkordat beitreten, verpflichten sich, die Baubegriffe und Messweisen in ihrem Planungs- und Baurecht zu vereinheitlichen.

Die Einführung der neuen Begriffe und Messweisen, wie sie das interkantonale Konkordat vorschreibt, erfolgt im Kanton Bern mit einer Verordnung des Regierungsrates. Diese Verordnung mit dem Titel «Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen» (BMBV) ist am 1. August 2011 in Kraft getreten. Die BMBV bestimmt in Art. 34 Abs. 1, dass die Gemein-

den ihre baurechtliche Grundordnung (Baureglement und Zonenplan) bis zum 31. Dezember 2023 den neuen Bestimmungen und Messweisen anpassen müssen. Anlässlich der Ortsplanungsrevision muss die BMBV ins Baureglement umgesetzt werden. Die BSIG-Weisung (Nr. 7/721.3/1.1) zur BMBV respektive der Vortrag des Regierungsrates ergänzen die BMBV materiell.

2.3 Zonen- und Hinweisplan

Zonenplan

Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen (Art und Mass der Nutzung) in Form von farbigen Flächen dargestellt. Die Nutzungszonen werden durch Gebiete mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen (u.a. Naturgefahren, Gewässerräume, Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege) überlagert.

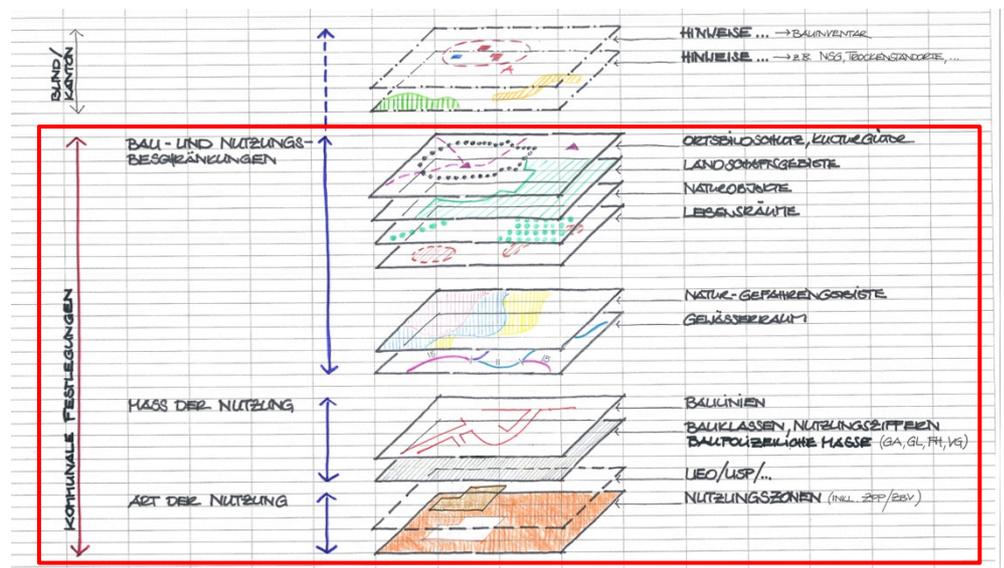


Abb. 1: Systematik Zonen- und Hinweisplan → Zonenplan

Die wichtigsten Revisionsinhalte sind:

- Gegenüber dem rechtsgültigen Bauzonenplan wird die «Dorfzone» in die «Wohn-/Gewerbezone 2-geschossig» umgezont und mit einem Ortsbildschutzgebiet überlagert.
- Die Umnutzungs- und Verdichtungspotentiale des bestehenden Siedlungsgebiets werden gemäss der Entwicklungsausrichtung im Zonenplan entsprechend aufgenommen (vgl. Kapitel 3).

- Die Naturgefahrenkarte sowie die neuen Vorgaben zum Schutz der Gewässer (Gewässerräume) werden grundeigentümergebunden im Zonenplan festgesetzt (vgl. Kapitel 4).
- Die Inhalte der Landschaftsplanung sowie des Ortsbildschutzes werden generell überprüft und gestützt auf die teilweise neuen, übergeordneten Randbedingungen und Vorgaben neu festgelegt (vgl. Kapitel 4).

Hinweisplan

Im Hinweisplan sind jene Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümergebunden oder behördengebunden sind, jedoch nicht im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung erlassen werden.

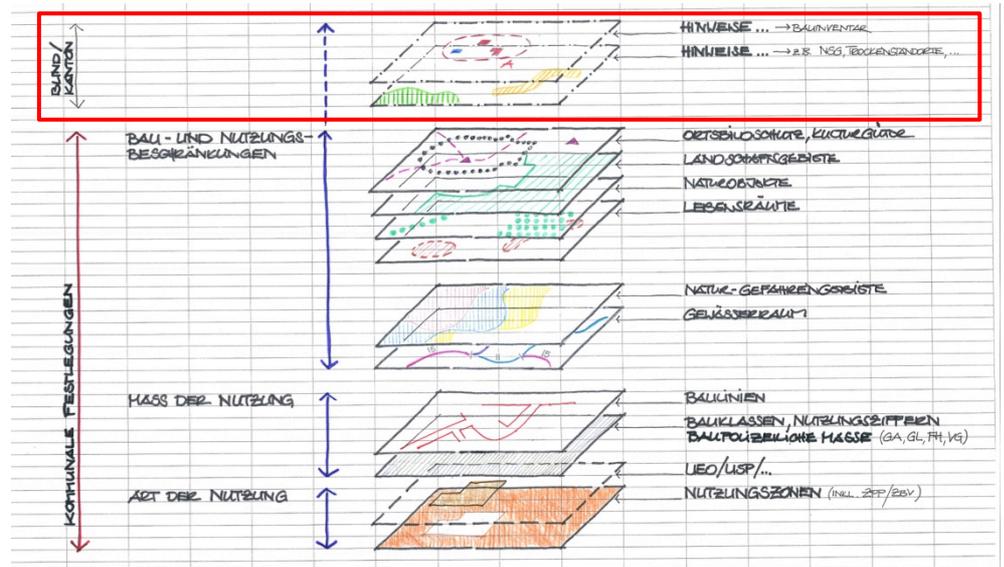


Abb. 2: Systematik Zonen- und Hinweisplan → Hinweisplan

3 Umsetzung Nutzungszonen

Es werden folgende Änderungen in der Nutzungsplanung vorgenommen:

	Parzelle Gbbi. Nr.	Zone best.	Zone neu	Erläuterungen
Einzonungen bestehender Gebäude	Forst 209	LWZ	W2	<ul style="list-style-type: none"> – Einzonung eines bestehenden Gebäudes für die Wohnnutzung. – Ein Teil der Parzelle liegt im Gewässerraum des Hirschbachs und im Gebiet mit geringer Gefährdung durch Überflutung. Es liegt ein Gefahrengutachten vor, vgl. Fachgutachten Naturgefahren Kissling + Zbinden vom 08.10.2018 (Beilage). – Die Parzelle ist überbaut (es entsteht keine Baulandreserven für die Wohnnutzung). Bezüglich des Planungsmehrwerts kommt das Reglement über die Mehrwertabgabe vom 09.12.2019 zur Anwendung. – Von der Einzonung ist kein Kulturland betroffen. – Die Parzelle befindet sich in der ÖV Erschliessungsgütekategorie «E».
	Längen- bühl 130 und 358	LWZ	A	<ul style="list-style-type: none"> – Arrondierung des bestehenden Werkareals der Dittligmühle um eine zonenkonforme Nutzung von Erschliessung und Parkierung zu ermöglichen. – Gemäss Begehung Gemeinde und KAWA vom 16.10.2018 wird entlang des Waldes eine Waldgrenze nach Art. 10 Abs 2 WaG festgelegt. Der westliche Arealteil liegt im Gewässerraum des Seebachs. Der kleine Teil, der im Gebiet mit grosser Gefährdung zu liegen kommt, wird nicht eingezont. – Die arrondierten Parzellenteile sind genutzt dienen dem lokalen Gewerbe (es entsteht keine Baulandreserven für die Arbeitsnutzung). Bezüglich des Planungsmehrwerts kommt das Reglement über die Mehrwertabgabe vom 09.12.2019 zur Anwendung. – Von der Einzonung sind ca. 13 m² Kulturland betroffen. Die Fläche liegt innerhalb des Gewässerraums und kann somit nicht überbaut werden. – Die Parzellen befinden sich in der ÖV Erschliessungsgütekategorie «E».

Parzelle GbbI. Nr.	Zone best.	Zone neu	Erläuterungen
Längen- bühl 322	LWZ	WG2	<ul style="list-style-type: none"> – Einzonung eines bestehenden Gebäudes für die Wohn- und Arbeitsnutzung. – Das Gebäude liegt im Ortsbildschutzgebiet von Längenbühl. – Die Parzelle ist überbaut (es entsteht keine Baulandreserven für die Wohnnutzung). Bezüglich des Planungsmehrwerts kommt das Reglement über die Mehrwertabgabe vom 09.12.2019 zur Anwendung. – Von der Einzonung ist kein Kulturland betroffen. – Die Parzelle befindet sich in der ÖV Erschliessungsgütekategorie «E».
Längen- bühl 90 (bebauter Teil) und 143	LWZ	W2	<ul style="list-style-type: none"> – Einzonung von bestehenden Gebäuden für die Wohnnutzung. – Es sind keine weiteren Schutzgebiete oder -objekte betroffen. – Die Parzellenteile sind überbaut (es entstehen keine Baulandreserven für die Wohnnutzung). Bezüglich des Planungsmehrwerts kommt das Reglement über die Mehrwertabgabe vom 09.12.2019 zur Anwendung. – Von der Einzonung ist kein Kulturland betroffen. – Die Parzellen befinden sich in keiner ÖV Erschliessungsgütekategorie.
Längen- bühl 167 (bebauter Teil)	W2 und LWZ	W2	<ul style="list-style-type: none"> – Arrondierung der bestehenden Bauzone um das bestehende Gebäude unter Berücksichtigung des effektiv genutzten Aussenraums und des kleinen Grenzabstands. – Die Parzelle ist überbaut (es entsteht keine Baulandreserven für die Wohnnutzung; Einzonung kleiner Grenzabstand). Bezüglich Planungsmehrwerts kommt das Reglement über die Mehrwertabgabe vom 09.12.2019 zur Anwendung. – Von der Einzonung ist kein Kulturland betroffen. – Die Parzelle befindet sich in keiner ÖV Erschliessungsgütekategorie.
Längen- bühl 244 (bebauter Teil)	LWZ	W2	<ul style="list-style-type: none"> – Arrondierung der bestehenden Bauzone um das bestehende Gebäude auf der Parz. 387 (schützenswertes Objekt) unter Berücksichtigung des effektiv genutzten Aussenraums und kleinen Grenzabstands.

	Parzelle Gbb. Nr.	Zone best.	Zone neu	Erläuterungen
				<ul style="list-style-type: none"> – Die Parzelle liegt im archäologischen Schutzgebiet. Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen. – Es entsteht keine Baulandreserven für die Wohnnutzung. Bezüglich des Planungsmehrwerts kommt das Reglement über die Mehrwertabgabe vom 09.12.2019 zur Anwendung. – Östlich der Liegenschaft 387 sind von der Einzonung 90 m² und nördlich 44 m² Kulturland betroffen (jedoch keine FFF). – Die Parzelle befindet sich in der ÖV Erschliessungsgütekategorie «E».
Umzonungen	div. Grundstücke	DZ	WG2	<ul style="list-style-type: none"> – Umzonung der bestehenden Gebäude in der Dorfzone in die Wohn- und Gewerbezone WG2 mit Ortsbildschutzgebiet. Betroffene Parzellen Gbb. Längenbühl Nrn. 5, 18, 36, 38, 158, 160, 267, 269, 270, 272, 273, 274, 275, 276, 332, 335 und 354 (ganz) sowie 136 und 218 (jeweils eingezont Teil). Betroffene Parzellen Gbb. Forst Nrn. 25, 80, 216, 215, 218, 270 und 277 sowie 57, 182 und 245 (eingezonter Teil). – Die umgezonten Parzellen in Längenbühl liegen teilweise im Gewässerraum des Seebachs. In Forst bestehen zwei geschützte Einzelbäume. Darüber hinaus sind keine weiteren Schutzgebiete oder -objekte betroffen. – Durch die Umzonung erfolgt keine Nutzungsänderung (Art und Mass der Nutzung) und deshalb entsteht kein Mehrwert. – Alle Parzellen befinden sich in der ÖV Erschliessungsgütekategorie «E», ausser Parz. Forst 182, die sich in keiner ÖV Erschliessungsgütekategorie befindet.
	Längenbühl 335	A	WG2	<ul style="list-style-type: none"> – Umzonung eines Teils der Parzellen Gbb. Längenbühl Nrn. 335 in die WG2, sodass die ganze Parzelle der gleichen Zone zugewiesen wird. – Die Parzelle ist überbaut (es entsteht keine Baulandreserven für die Wohnnutzung. Bezüglich des Planungsmehrwerts kommt das Reglement über die Mehrwertabgabe vom 09.12.2019 zur Anwendung.

Parzelle Gbb. Nr.	Zone best.	Zone neu	Erläuterungen
			<ul style="list-style-type: none"> – Die ganze Parzelle befindet sich in der ÖV Erschliessungsgüteklasse «E».
Längen- bühl 230 und 248	LWZ und W2	GGP	<ul style="list-style-type: none"> – Einzonung der bestehenden Parkanlage mit Wegen, Spielanlagen und Tierhaltung des Gasthof Grizzly in die Gastgewerbezone Park (Einzonung ca. 0.7 ha) um eine zonenkonforme Nutzung zu ermöglichen. – Das Areal ist erschlossen und liegt in der ÖV-Erschliessungsgüteklasse «E». – Die Einzonung ist abgestimmt auf das Landschaftschongebiet mit Bauverbot und den Gewässerraum des Dittligsees. Ein kleiner Teil der Einzonung liegt im Gebiet mit geringer Gefährdung. Es sind keine weiteren Schutzgebiete oder -objekte betroffen. – Die Einzonung der bestehenden Parkanlage mit Wegen, Spielanlagen und Tierhaltung des Gasthof Grizzly in die Gastgewerbezone Park von ca. 0.7 ha dient der Weiterentwicklung des lokalen Gewerbes und ist nicht der Baulandreserve für die Wohnnutzung anzurechnen. Bezüglich des Planungsmehrwerts kommt das Reglement über die Mehrwertabgabe vom 09.12.2019 zur Anwendung. – Von der Einzonung sind 749 m² Kulturland aber keine Fruchtfolgefläche betroffen.
Forst 154	LWZ	W2	<ul style="list-style-type: none"> – Im Zusammenhang mit dem Bau eines Regenrückhaltebeckens wird ein Teil der Parzelle Forst-Gbb. Nr. 154 abparzelliert. Ein 57 m² umfassender Teil der LWZ verbleibt dabei auf Parzelle Forst-Gbb. Nr. 154, kann jedoch nicht mehr sinnvoll bewirtschaftet werden, da er durch das Regenrückhaltebecken vom restlichen Kulturland abgetrennt wird. – Bezüglich des Planungsmehrwerts kommt das Reglement über die Mehrwertabgabe vom 09.12.2019 zur Anwendung.

	Parzelle Gbbi. Nr.	Zone best.	Zone neu	Erläuterungen
Flächengleicher Abtausch	Längen- bühl 244 und 386	LWZ / W2	LWZ / W2	<ul style="list-style-type: none"> – Für eine sinnvolle Zonenabgrenzung wird ein Flächengleicher Abtausch (300 m²) zwischen LWZ und W2 vorgenommen. – Bezüglich des Planungsmehrwerts kommt das Reglement über die Mehrwertabgabe vom 09.12.2019 zur Anwendung. – Vom Abtausch ist kein Kulturland betroffen. – Nach der Zonenplanänderung wird die Parzellengrenze auf die Zonengrenze angepasst.

Im Rahmen der Revision des Zonenplans werden auch die Strassenflächen, die an eine Bauzone angrenzen, gemäss den Vorgaben des Kantons in die Bauzone eingezont.

4 Umsetzung Bau- und Nutzungsbeschränkungen

4.1 Ortsbild und Kulturobjekte

Es ist Aufgabe der Gemeinden, auf der Grundlage des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) und des kantonalen Inventars der Baudenkmäler (Bauinventar) die Siedlungen und Siedlungsteile von besonderer Schönheit, Eigenart, geschichtlichem oder kulturellem Wert zu bezeichnen und die dem Schutzzweck dienenden Bau- und Nutzungsbeschränkungen zu erlassen (Art. 64a und 86 BauG). Eine weitere Aufgabe der Gemeinden ist es, wertvolle Kulturobjekte sowie geschichtliche und archäologische Stätten zu schützen.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden die bisherigen Festlegungen zum Ortsbildschutz überprüft sowie auf die aktuellen Grundlagen und heutigen Gegebenheiten abgestimmt. Dies erfolgt in enger Koordination mit der Festlegung der Landschaftsschongebiete. Im Zonenplan werden zudem die archäologischen Stätten und Fundstellen gemäss kantonalem archäologischem Inventar aufgenommen und grundeigentümergebunden festgelegt.

Ortsbildschutzgebiet	Zweck der Ortsbildschutzgebiete ist der Schutz und die Pflege besonderer wertvoller Objekte sowie die Erhaltung der Qualität und der prägenden Merkmale als Teil des Lebensraumes und der Kulturlandschaft (Stichworte: Identität, kulturelle Eigenart, Kulturgut). Ortsbildschutzgebiete sind aber keine «Käseglocken»! Eine bauliche Entwicklung – dazu gehören auch Neubauten – sind möglich, jedoch bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.
Objekte des Bauinventars	Die Einstufung der grundeigentümergebundenen Schutzwürdigkeit von Baudenkmalen erfolgt neu nur noch im Bauinventar und nicht mehr in der baurechtlichen Grundordnung. Die Einstufungen des Bauinventars werden zur Information im Hinweisplan dargestellt. Ebenso werden geschützte Kulturobjekte, welche von Bund und Kanton festgesetzt wurden, als Hinweise aufgeführt.

historische
Verkehrswege

Historische Verkehrswege sind Weg- oder Strassenverbindungen aus früheren Zeiten, die aufgrund ihres traditionellen Erscheinungsbilds im Gelände erkennbar oder durch ältere Dokumente nachweisbar sind.

In der Gemeinde Forst-Längenbühl gibt es nur historische Verkehrswege von regionaler und lokaler Bedeutung. Historische Verkehrswege mit Substanz sind im Hinweisplan dargestellt.

Archäologische
Schutzgebiete

Perimeter, in denen archäologische Strukturen vorhanden sind, werden vom Kanton als archäologische Schutzgebiete definiert. In den archäologischen Schutzgebieten muss mit bedeutenden archäologischen Funden gerechnet werden.

Zweck der Festlegung in der baurechtlichen Grundordnung ist der grundeigentümerverbindliche Schutz der archäologischen Fundstellen.

4.2 Schutzwürdige Landschaften, Naturobjekte und Lebensräume

Eine grosse Qualität der Gemeinde Forst-Längenbühl sind die landschaftsprägende Topografie, grössere Grünverbindungen und -räume, der Dittligsee, der Geistsee sowie die intakten Siedlungsränder. Auf der Grundlage des Landschaftsinventars werden in der baurechtlichen Grundordnung die schutzwürdigen Landschaftsgebiete grundeigentümerverbindlich bezeichnet und abgegrenzt. Des Weiteren sind die schützenswerten Naturobjekte und Lebensräume grundeigentümerverbindlich festgelegt. Es handelt sich hierbei um besonders wertvolle, freistehende Bäume. Zur Information zeigt der Hinweisplan auch geschützte Lebensräume von nationaler und regionaler Bedeutung (Naturschutzgebiet, Hecken, Feld- und Ufergehölze, Trocken- und Feuchtstandorte).

Regionaler Landschafts-
richtplan

Als wichtige regionale Grundlage wurde der regionale Landschaftsrichtplan (2020) mit folgendem Fazit geprüft: Die Gemeinde nimmt mit der Überführung der Landschaftsschutzgebiete in kommunale Landschaftsschongebiete den Vollzugauftrag gemäss dem Regionalen Landschaftsrichtplan LRP wahr, indem die Bestimmungen im Baureglement festgelegt und die regionalen Landschaftsschutzgebiete mit teilweise räumlicher Präzisierung festgelegt werden.

Der kommunale Vollzug gestaltet sich wie folgt:

- LS 30 Riedhubel: Perimeter übernommen und erweitert.
- LS 31 Umgebung Dittligsee und Geistsee: Perimeter übernommen mit räumlicher Präzisierung im Gebiet «Allmid»
- LS 46: Dittlig, Cheer: Perimeter übernommen und erweitert, respektive weitere Gebiete ergänzt.

Begründung zur Anpassung im Gebiet «Allmid»: Das LS31 bezweckt den «Umgebungsschutz zweier postulierter Naturschutzgebiete». Mit dem kommunalen Vollzug wird diesem Anliegen Rechnung getragen, indem die dazu bedeutende Landschaftskammer nordöstlich von Bützacher mit dem kommunalen «Landschaftsschongebiet mit Bauverbot» überlagert wird. Der nördliche Teil von LS31 (Allmid) liegt aus kommunaler Sicht ausserhalb des ästhetischen und funktionalen Wirkungsbereichs des Naturschutzgebiets «Geistsee».

Die Massnahmen R1, R6, R13, E1 und W4 des regionalen Landschaftsrichtplans wurden auf ihre Auswirkung auf die Revision der Ortsplanung geprüft und wie folgt beurteilt:

- R1: Regionale Naturpärke Diemtigtal und Gantrisch: Forst-Längenbühl ist eine Parkgemeinde des Regionalen Naturpark Gantrisch. In Zukunft soll ein überkommunales Konzept Raumentwicklung erarbeitet werden. Bisher ergeben sich daraus noch keine konkreten kommunalen Massnahmen oder Aufgaben.
- R6: Drumlinlandschaft und Erholungsgebiet Thuner Westamt – Wattenwil: Hier ist ein Konzept angedacht, bisher sind keine konkreten kommunalen Massnahmen oder Aufgaben formuliert.
- R13: Natur und Erholung an der Gürbe: Konzept angedacht, noch keine konkreten kommunalen Massnahmen oder Aufgaben
- E1: Ausgangspunkte der Erholung: Konzept angedacht, noch keine konkreten kommunalen Massnahmen oder Aufgaben.
- W4: Hangwälder im oberen Gürbetal, im Stockental und am Niesen: Konzept angedacht, noch keine konkreten kommunalen Massnahmen oder Aufgaben.

RGSK TOW 2.
Generation

Folgende Inhalte aus dem regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept TOW (2. Generation) betreffen die Gemeinde Forst-Längenbühl:

- Vorranggebiet Natur und Landschaft (L-1): Abstimmung mit Regionalem Landschaftsrichtplan ist erfolgt
- KLEK Überregionale Wildtierkorridore: siehe Thema Wildtierschutz

Landschaftsschongebiete mit Bauverbot	<p>Basierend auf den kantonalen Vorgaben wurden die bestehenden Landschaftsschutzgebiete unter der Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Nutzung überprüft und in Landschaftsschongebiete mit Bauverbot überführt. Sie bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und besonderem Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen. Es sind keine neuen Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen zugelassen. Zur Erhaltung und Freihaltung der Landschaftsschongebiete ist die landwirtschaftliche Nutzung von zentraler Bedeutung.</p> <p>Die bisherigen «Landschaftsschutzgebiete» werden neu als «Landschaftsschongebiete mit Bauverbot» bezeichnet. Im Vordergrund stehen landschaftsästhetische Zielsetzungen, insbesondere die Freihaltung der besonders wertvollen Drumlinlandschaft. Die Umbenennung hängt im Wesentlichen mit der Klärung und Präzisierung der Begrifflichkeiten zusammen. Der Begriff «Landschaftsschutzgebiet» gemäss Musterbaureglement MBR bezweckt vor allem arten- und lebensraumbezogene Schutzmassnahmen.</p>
Naturobjekte und Lebensräume	<p>Als Naturobjekte und Lebensräume von kommunaler Bedeutung werden im Rahmen der Ortsplanung ausgewählte Einzelbäume grundeigentümerverbindlich geschützt → Sie haben eine starke landschaftsprägende Wirkung und sollen erhalten sowie gepflegt werden. Sie können bei einer Gefährdung mit einer Bewilligung gefällt werden, müssen aber an derselben Stelle oder in der näheren Umgebung ersetzt werden.</p>
Hochstamm-Obstgärten	<p>Hochstamm-Obstgärten sind durch die übergeordneten Instrumente genügend geschützt und es ist auf kommunaler Stufe kein zusätzlicher Schutz nötig. In der Gemeinde Forst-Längenbühl sind 43 Obstgärten mit Total 1000 Bäumen in der Vernetzung angemeldet. 2 Obstgärten sind nicht in der Vernetzung angemeldet.</p> <p>Gestützt auf Art. 4, Abs. 1 des kantonalen Naturschutzgesetzes (BSG 426.11) erfolgt die Sicherung von schutzwürdigen Gebieten und Objekten grundsätzlich durch einen Vertrag. Abs. 2 bestimmt, dass Ausgleichsflächen (neu Biodiversitätsförderfläche BFF) ausschliesslich durch Vertrag (= Vereinbarung DZV QI und QII sowie je nach Lage zusätzlich mittels Vernetzung und Landschaftsqualität) gesichert werden. Dementsprechend ist der Sicherung von Hochstamm-Obstgärten von lokaler Bedeutung in genügendem Masse Rechnung getragen. Eine Aufnahme in den Zonenplan ist nicht erforderlich.</p>

Wildtierschutz	<p>Der Wildtierkorridor von überregionaler Bedeutung ist in der kommunalen Nutzungsplanung im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision als Hinweis übernommen und verankert worden. Im Weiteren wird auf die folgenden massnahmenbezogenen Handlungsansätze und Instrumente verwiesen, welche als zielführend und wirkungsvoll für den Wildtierschutz erachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none">– Partnerschaftliche Zusammenarbeit (Vertragsnaturschutz) von Waldeigentümern und der kantonalen Waldabteilung durch den Erlass von Waldreservaten zum Schutz bedrohter Wildtierarten.– Laufende Überprüfung des Handlungsbedarfs und Revision der Wildtierschutzverordnung durch das kantonale Jagdinspektorat. Die Revision hat zum Gegenstand, die Perimeter wie auch die Bestimmungen zu überprüfen (auf dem Gemeindegebiet von Forst-Längenbühl sind keine Wildschutzgebiete zu verzeichnen noch werden neue Wildschutzgebiete vorgeschlagen).
Umgang mit dem Biber als geschützte Art	<p>Der Biber ist vermehrt in der Region (u.a. Forst-Längenbühl am Dittligsee oder Gemeinde Blumenstein im Fridgraben) zu beobachten. Damit verbunden sind – insbesondere aus Sicht betroffener Land- und Infrastruktureigentümer sowie Bewirtschafter – Schäden durch die Aktivitäten des Bibers. Der Biber ist eine durch das eidgenössische Jagdgesetz geschützte einheimische Tierart und dementsprechend nicht jagdbar. Dämme und Bauten des Bibers sind nach dem eidgenössischen Jagdgesetz und dem eidgenössischen Natur- und Heimatschutzgesetz sowie der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz als wichtige Elemente des Biberlebensraums geschützt. Massnahmen und Eingriffe an Biberdämmen und -bauten sind nur zulässig, wenn diese der Vermeidung erheblicher Schäden (Wald, landwirtschaftliche Kulturen, Infrastrukturanlagen, Siedlungsraum) oder einer erheblichen Gefährdung der öffentlichen Sicherheit dienen. Massnahmen, welche Eingriffe in den Lebensraum des Bibers darstellen, dürfen nur auf der Grundlage einer kantonalen Verfügung ergriffen werden. Zuständig ist das Jagdinspektorat, welches auf der Grundlage einer Interessenabwägung den Vollzug bestimmt. Bei absehbaren oder sich zuspitzenden Konflikten richtet sich das Vorgehen nach dem «Merkblatt für Gemeinden zum Vorgehen bei Biberkonflikten» (Jagdinspektorat, April 2019). Aus Sicht der Gemeinde besteht zurzeit kein Handlungsbedarf, Massnahmen auf Ebene der kommunalen Grundordnung zu ergreifen.</p>
Exkurs Landschaftsinventar	<p>Der Inventarplan beinhaltet und dokumentiert alle schutzwürdigen Landschaften, Naturobjekte und Lebensräume sowie deren Bewertung zum</p>

Zeitpunkt vor der Revision der Planungsinstrumente. Dies erlaubt die Prüfung und Zuweisung zu den verbindlichen Instrumenten. Er dient als Übersicht und hat keine rechtliche Wirkung. Nicht alle Landschaftselemente fanden den Eingang in die baurechtliche Grundordnung. Dort wo Veränderungen häufig sind, wie beispielsweise bei den Einzelbäumen, finden nur die besonderen Exemplare wie beispielsweise Naturdenkmäler und Bäume mit Situationswert Einzug in ein verbindliches Schutzinstrument.

4.3 Gewässerräume

Zweck und Umsetzung Zur Gewährleistung der natürlichen Funktion der Gewässer, dem Schutz vor Hochwasser (auch Sicherstellung Zugang für Unterhalt) und der Gewässernutzung ist für Fliessgewässer und stehende Gewässer genügend Raum erforderlich. Damit der erforderliche Raum für die fliessenden und stehenden Gewässer langfristig gesichert werden kann, wird für jedes Gewässer der sogenannte Gewässerraum grundeigentümergebunden festgesetzt.

Die Bestimmungen im Baureglement werden gemäss kantonaler Vorlage der übergeordneten Gesetzgebung von Bund und Kanton angepasst. Im Zonenplan wurde bei allen Fliessgewässern die Gewässerachsen geometrisch definiert und die Gewässerräume je hälftig von der Gewässerachse aus als Korridor festgelegt. Bei den stehenden Gewässern wird der Gewässerraum von der Uferlinie aus unter Berücksichtigung der Topografie und der geschützten Uferbereiche festgelegt.

Verzicht auf Festlegung Auf die Festlegung eines Gewässerraums wurde gemäss Bundesrecht verzichtet, bei Gewässerabschnitten, die im Wald liegen, sofern keine Gefährdung vorliegt (wie beim Fallbach) und der Gewässerraum nicht in die landwirtschaftlichen Nutzflächen ragt. Bei Bauvorhaben innerhalb von 15.0 m von Gewässern, bei denen kein Gewässerraum festgelegt ist, muss ein Baugesuch zwingend beim Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis II eingereicht werden (vgl. Art. 39 Wasserbauverordnung WBV).

Die Gewässerräume wurden gestützt auf die «Arbeitshilfe Gewässerraum» vom 30. März 2015» ermittelt. In der sich im Anhang befindenden «Tabelle Berechnung Breite Gewässerraum» ist die Herleitung der einzelnen Gewässerraumbreiten dargestellt:

- Der Gewässerraum der Gürbe beträgt 45.0 m.

- Der Gewässerraum des Fallbachs wird ab der Gemeindegrenze Blumenstein bis zum Eintritt Längmoos auf 20.0 m festgelegt. Danach bis zum Austritt Längmoos auf 44.0 m. Anschliessend bis zur Brücke 27.0 m und bis zur Einmündung in die Gürbe mit 21.0 m.
- Der Gewässerraum des Mülibachs beträgt 15.0 m und im Abschnitt vor dem Zusammenfluss mit dem Fallbach 20.0 m.
- Der Gewässerraum des Hirschbachs misst 12.0 m, beim Einlaufbauwerk 15.0 m und im untersten Abschnitt 20.0 m aufgrund der Ufervegetation.

Die Gewässerräume der restlichen offenen und eingedolten Fliessgewässer betragen in der Regel die minimale Breite von 11.0 m. Auf die Festlegung eines Gewässerraums über eingedolten Fliessgewässern wurde nicht verzichtet, da diese in der Regel innerhalb oder entlang von Bauzonen sowie Siedlungsstrukturen verlaufen.

Mit den Nachbargemeinden wurden folgende Gewässer koordiniert festgelegt:

- Gurzelen: Geisteseesee, Abfluss Geistsee, Müsche, Lochmattbächli
- Wattenwil: Leenbächli
- Blumenstein: Fallbach

Erhöhung des Gewässerraums

In Zusammenhang mit der Festlegung der Gewässerräume ist ein Abgleich mit der Gefahrenkarte erfolgt. Daraus konnte kein Bedarf für eine Erhöhung der Gewässerräume festgestellt werden.

Bedarf für eine Vergrösserung des Gewässerraums für den Hochwasserschutz bzw. den Unterhalt von Schutzbauten ist beim Fallbach im Gebiet Längmoos, wie auch beim Hirschbach im Bereich der Parzelle Nr. 134 vorhanden. Entsprechend wurde der Gewässerraum in diesen Perimetern entsprechend erweitert.

Im Rahmen der Festlegung des Gewässerraums wurde auch die Ufervegetation und der Nährstoffpufferstreifen von 3.0 m Breite berücksichtigt. Eine Erhöhung der gemäss «Hochwasserschutzkurve» berechneten Breiten wird beim folgenden Gewässerabschnitten vorgenommen, vgl. nachfolgende Abb. 3 und Abb. 4.



Abb. 3: Situative Erhöhung Gewässerraum des Hirschbachs auf Parzellen Gbbl. Längenbühl Nrn. 330 und 101.



Abb. 4: Situative Erhöhung Gewässerraum des Nebengewässer auf Parzellen Gbbl. Forst Nrn. 68 und 221.

Stehende Gewässer

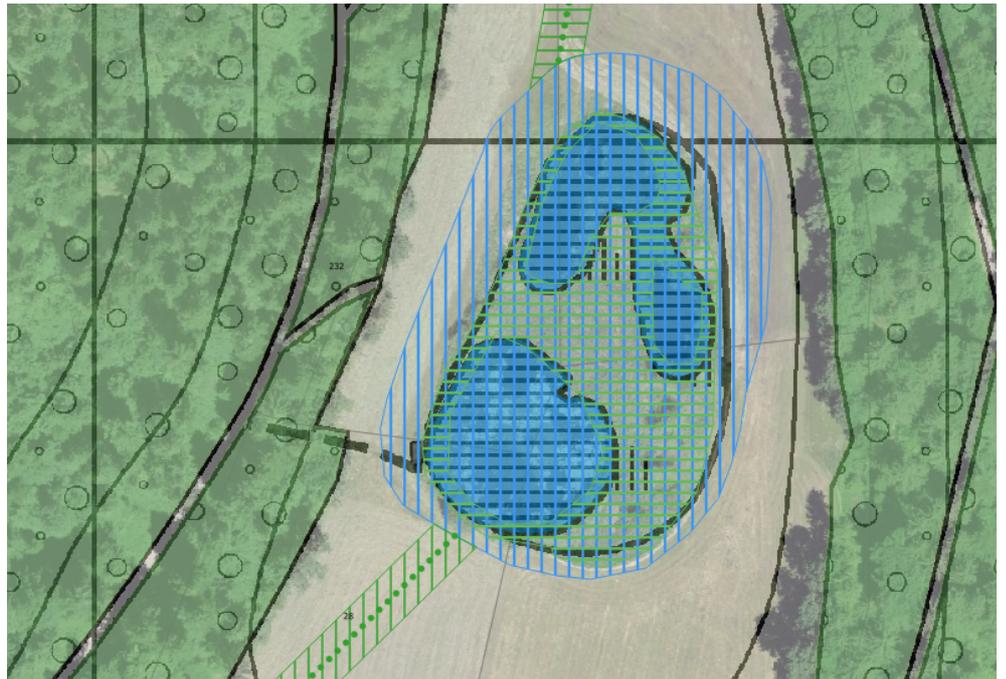


Abb. 5: Festlegung Waldweiher, Stehgewässer mit Ufervegetation.

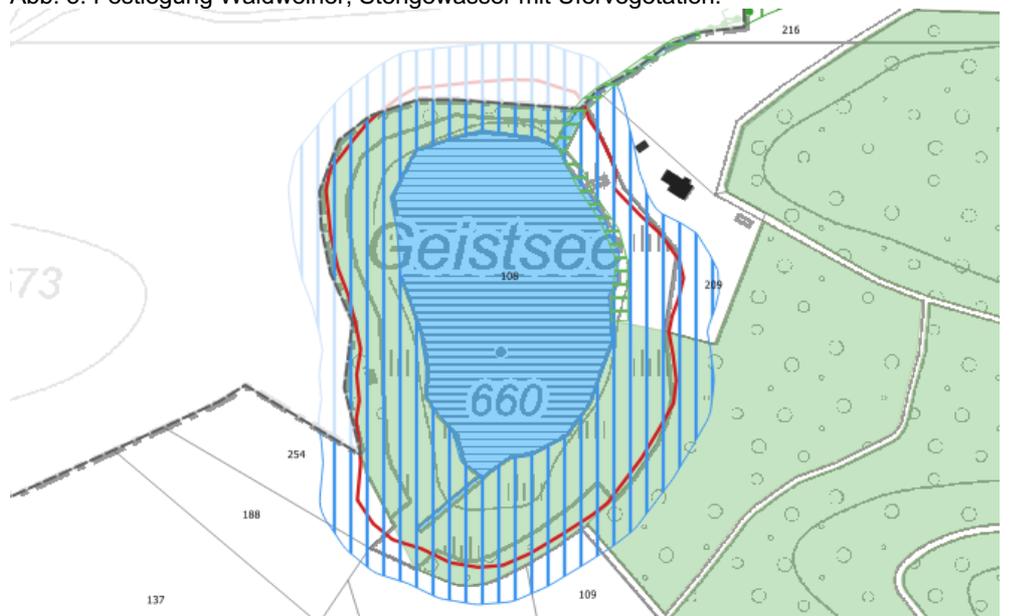


Abb. 6: Festlegung Geistsee, abgestimmt mit der Gemeinde Gurzelen

Dicht überbaute Gebiete

Die Gemeinde verzichtet zudem auf eine Bezeichnung dicht überbauter Gebiete im Rahmen der Revision der Ortsplanung. Falls neue Bauten und Anlagen innerhalb eines festgelegten Gewässerraumes zu liegen kommen,

ist im Baubewilligungsverfahren – gestützt auf Art. 41c GSchV – im Einzelfall die Beurteilung bezüglich dem Ausnahmetatbestand nach Art. 41a Abs. 4 lit. a GSchV (dicht überbautes Gebiet) vorzunehmen. Liegt das Vorhaben in einem dicht überbauten Gebiet, kann der Gewässerraum reduziert werden.

Randstreifen

In der Gemeinde Forst-Längenbühl bestehen keine Randstreifen (schmale Flächen im Gewässerraum, die landseitig von Verkehrsflächen liegen), welche die Kriterien für eine Ausnahmegewilligung von Bewirtschaftungseinschränkungen für Randstreifen nach Art. 41c Abs. 4bis GSchV erfüllen würden.

Besitzstand

Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Anlagen (z.B. Gebäude, Fahrwege) im Nahbereich der Gewässer sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (→ Besitzstandgarantie nach Art. 41c Abs. 2 GSchG). Sie können somit bestehen bleiben. Die Besitzstandgarantie nach GSchG erstreckt sich auf alle nötigen Massnahmen zum Erhalt der Funktionstüchtigkeit einer Anlage. Der notwendige Unterhalt dieser Anlagen ist also auch erlaubt.

4.4 Naturgefahren

In der baurechtlichen Grundordnung werden die aktuellen Gefahrengebiete grundeigentümerverbindlich festgesetzt:

- Im Zonenplan werden die Inhalte der synoptischen Gefahrenkarte dargestellt: Gefahrengebiete mit «erheblicher Gefährdung» (→ «rotes» Gefahrengebiet), mit «mittlerer Gefährdung» (→ «blaues» Gefahrengebiet), mit «geringer Gefährdung» (→ «gelbes» Gefahrengebiet). Auch die Gefahrengebiete mit nicht bestimmter Gefahrenstufe müssen dargestellt werden.
- Im Baureglement werden die Bestimmungen zu den Gefahrengebieten gemäss der kantonalen Arbeitshilfe für die Ortsplanung «Berücksichtigung von Naturgefahren in der Ortsplanung» angepasst.

Überprüfung der Bauzonen

Im Rahmen der Umsetzung der Naturgefahrenkarte sind alle Baugebiete bezüglich der Gefährdung zu überprüfen und ggf. auch entsprechende Nutzungsbeschränkungen zu erlassen oder die betroffenen Parzellen aus-

zuzonen:

- Es liegen nur Randbereiche von Bauzonen im Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung. Es erfolgt keine Auszonung, da die betroffenen Gefahrenbereiche im Gewässerraum liegen.
- Es liegen nur Randbereiche von Bauzonen im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung. Es erfolgt keine Auszonung, da die betroffenen Gefahrenbereiche mehrheitlich im Gewässerraum oder im Grenzabstand liegen. Bei Bauvorhaben gelten beschränkte Baumöglichkeiten gemäss Art. 6 BauG.

4.5 Wald

Wo Bauzonen direkt an Wald angrenzen, erfolgt im Rahmen der Ortsplanungsrevision die Festlegung der verbindlichen Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG.

5 Aufhebung bestehender Planungsinstrumente

Mit der Ortsplanungsrevision wird die baurechtliche Grundordnung (Bau-
reglement und Zonenplan) vom 28. März 2012 vollständig ersetzt.

6 Auswirkungen auf Raum und Umwelt

6.1 Siedlung und Siedlungsabgrenzung, haushälterische Bodennutzung

Die Arrondierung des Siedlungsgebiets im Ortskern Längenbühl erfolgt in Übereinstimmung mit einer durch den Gemeinderat festgelegten Entwicklungsausrichtung und gestützt auf konkrete Entwicklungsabsichten. Der Fokus der Wohnbauentwicklung liegt auf der Nutzung bestehender Gebäudevolumen und der Arrondierung des Siedlungsgebiets mit einer Einzonung. Zudem soll das lokale Gastgewerbeangebot aufgrund konkreter Entwicklungsabsichten zonenkonform weiterentwickelt werden können (vgl. Kapitel 1.4 und 3).

Baulandreserven WMK (kant. Richtplan 2030)

Die Gemeinde hat einerseits innerhalb des bestehenden Baugebiets unüberbaute Bauparzellen WMK von rund 0.8 ha. Andererseits kann die Gemeinde im Rahmen der Vorgaben des kantonalen Richtplans einen Wohn-Baulandbedarf von maximal 0.9 ha geltend machen (vgl. Datenblatt «Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen, Forst-Längenbühl» des Amtes für Gemeinde und Raumordnung vom 01.05.2019 sowie Erhebung der unüberbauten Bauzonen in der Nutzungsplanung in der WebGIS-Anwendung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung).

Die Einzonung der bestehenden Parkanlage mit Wegen, Spielanlagen und Tierhaltung des Gasthof Grizzly in die Gastgewerbezone Park von ca. 0.7 ha dient der Weiterentwicklung des bestehenden Hotel- und Gastgewerbebetriebs.

Folgende Baulandreserven WMK sind auch auf der Web-GIS Geoportalkarte erfasst:

	Parzelle GbbI. Nr.	Erläuterungen	Baulandreserve WMK
Bestehende Baulandreserven	diverse	– Baulandreserven in unüberbauten Bauzonen	7'805 m2
Einzonungen unbebauter Parzellen	Längenbühl 230	– Die Einzonung der bestehenden Parkanlage mit Wegen, Spielanlagen und Tierhaltung des Gasthof Grizzly in die	+ 0 m2

	Parzelle Gbb. Nr.	Erläuterungen	Baulandre- serve WMK
	und 248	Gastgewerbezone Park von ca. 0.7 ha dient der Weiterentwicklung des lokalen Gewerbes und ist nicht der Baulandreserve für die Wohnnutzung anzurechnen.	
Weitere	Weitere	– Die weiteren Einzonungen generieren keine Baulandreserve WMK, weil die Flächen bereits überbaut sind, zu klein sind oder keine weitere Hauptbaute mehr ermöglichen.	+ 0 m ²
Total			7'805 m ²

Mindestdichte
(kant. Richtplan 2030)

Im kantonalen Richtplan ist Forst-Längenbühl dem Raumtyp «zentrumstnahe ländliche Gebiete» zugeordnet. Gemäss neuem Baureglement haben Neubauten zwei Vollgeschosse aufzuweisen.

6.2 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die angestrebte Siedlungsentwicklung für die Wohnnutzung erfolgt im und am Rand des Ortskerns. Die Schul- und Sportanlagen sind zu Fuss und mit dem Velo in kurzer Distanz erreichbar.

Das bestehende Strassennetz ist für die angestrebte Siedlungsentwicklung genügend ausgebaut. Alle Einzonungen können über das bestehende Strassennetz für den motorisierten Individualverkehr und den Langsamverkehr erschlossen werden. Die Fuss-, Wander und Velowege gemäss kantonalen Sachplänen werden als kommunale Richtplaninhalt in den Zonenplan integriert.

6.3 Schutz des Kulturlands

Auf der Parzelle Gbb. Längenbühl Nr 244 sind östlich der Liegenschaft 387 von der Einzonung 90 m² und nördlich 44 m² Kulturland betroffen (jedoch keine FFF).

Durch die Einzonung der Gastgewerbezone Park sind 749 m² Kulturland betroffen. Es ist jedoch äusserst fraglich, ob diese Fläche tatsächlich noch

Kulturland ist, da bereits auf dem Orthofoto von 1981 zu sehen ist, dass die Fläche bestockt ist (siehe Betriebskonzept Grizzlybär in der Beilage).

Mit der Einzonung werden einerseits bestehenden Anlagen der Gastge-
werbezone Park zugewiesen, andererseits wurde ein zusätzlicher Bedarf
für den Spielplatz und die Tiergehege vom Eigentümer entsprechend aus-
gewiesen.

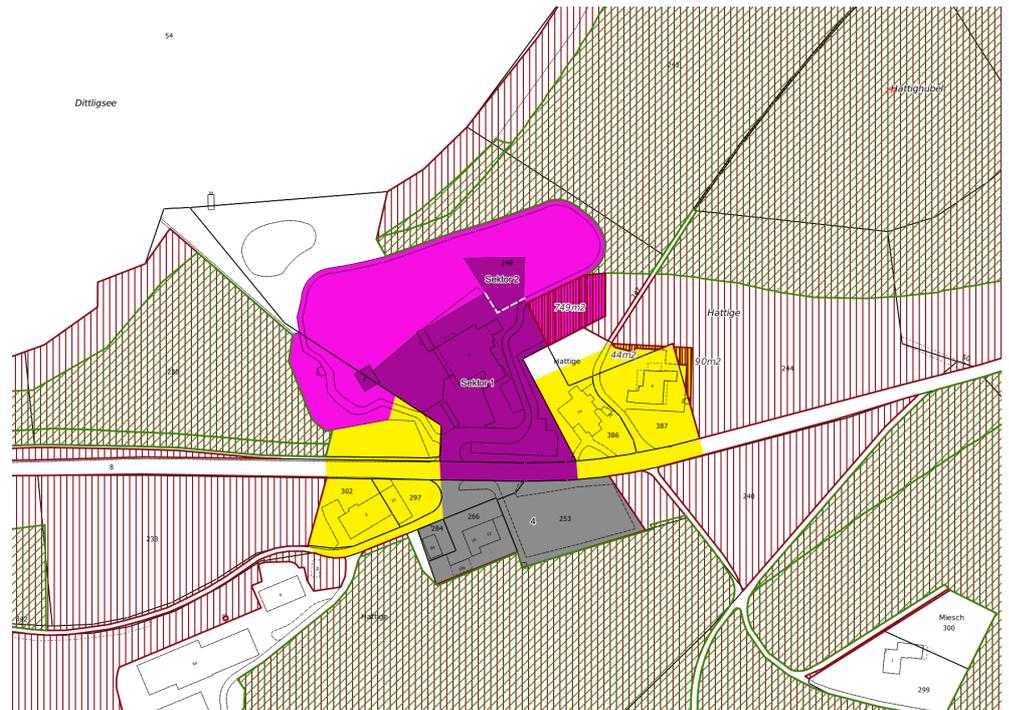


Abb. 7: Einzonung Parzellen Gbbl. Längenbühl Nrn. 244 und 248: betroffenes Kulturland und Fruchtfolgefläche

6.4 Orts- und Landschaftsbild, Kulturobjekte

Mit der Überarbeitung der Ortsbildschutzgebiete sowie den Landschafts-
schongebieten werden die schutzwürdigen Orts- und Landschaftsbilder in
Abstimmung mit den übergeordneten Inventaren bezeichnet und entspre-
chende Bau- und Nutzungsbeschränkungen erlassen. Vgl. dazu Kapitel
4.1.

6.5 Natur- und Landschaftsschutz

Die Erhaltung, Pflege und Aufwertung der schutzwürdigen Landschaften sowie der vielfältigen ökologischen Qualitäten wird mit der grundeigentü-merverbindlichen Festlegung von Landschaftsschongebieten mit Bauverbot sowie Naturobjekten sichergestellt und es werden entsprechende Bau- und Nutzungsbeschränkungen erlassen. Vgl. dazu Kapitel 4.2.

6.6 Infrastruktur

Die bestehenden Baugebiete sowie die Entwicklungsgebiete sind grund-sätzlich erschlossen. Für die Siedlungsentwicklung ist die Kapazität der bestehenden Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ausreichend.

6.7 Würdigung

Eine vom Gemeinderat stipulierte Entwicklungsausrichtung bildet die Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung der Einwohnergemeinde Forst-Längenbühl und stimmt die Siedlungs-, Landschafts- und Verkehrs-entwicklung aufeinander ab. Die Revision der baurechtlichen Grundord-nung und insbesondere die geplante Arrondierung des Siedlungsgebiets sowie die Einzonungen von bestehenden Gebäuden und Anlagen erfolgen in Übereinstimmung mit der Entwicklungsausrichtung.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden auch die kommunalen Schutzgebiete und -objekte, die Gewässerräume und die Naturgefahren-gebiete überarbeitet. Die angestrebte Siedlungsentwicklung beeinträchtigt keine Schutzgebiete und -objekte und tangiert die Naturgefahrengebiete mit mittlerer oder erheblicher Gefährdung nur am Rand. Wo Wald neu an Bauzonen grenzt, werden Waldgrenzen nach Art. 10 Abs. 2 festgelegt.

7 Planerlassverfahren

Das Verfahren für die Revision der baurechtlichen Grundordnung ist in Art. 4 und Art. 25ff. des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) sowie in den Art. 58ff. des kantonalen Baugesetzes (BauG) bestimmt:

1. Mitwirkung → Der Gemeinderat verabschiedet die Planungsinstrumente zur öffentlichen Mitwirkung. Sie liegen während der öffentlichen Mitwirkung auf und werden an einer Informationsveranstaltung vorgestellt. Die Bevölkerung hat die Gelegenheit, ihre Meinung gegenüber der Gemeinde zu äussern und bei der Planung mitzuwirken.
2. Vorprüfung durch die kantonalen Fachstellen → Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung werden die Planungsinstrumente unter der Leitung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) durch die kantonalen Fachstellen geprüft.
3. Öffentliche Auflage → Die Planungsinstrumente liegen 30 Tage öffentlich auf. Dies wird entsprechend publiziert. Innerhalb der Frist von 30 Tagen können berechtigte Personen begründete Einsprachen einreichen. Vor dem Beschluss durch den Gemeinderat und dem Beschluss durch die Gemeindeversammlung müssen Einigungsverhandlungen zu Einsprachen durchgeführt werden.
4. Beschlussfassung des Gemeinderats und der Gemeindeversammlung → Die aufgelegten und gegebenenfalls bereinigten Planungsinstrumente werden den Stimmberechtigten an einer Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet.
5. Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung → Nach Annahme durch die Stimmbevölkerung erfolgt die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern. In diesem Schritt entscheidet das AGR über allfällige, unerledigte Einsprachen.

7.1 Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung zur Ortsplanungsrevision wurde vom 29. April 2019 bis 3. Juni 2019 durchgeführt. Am 6. Mai 2019 fand eine Informationsveranstaltung statt.

Im Rahmen dieser Mitwirkung wurden 12 Eingaben eingereicht. Der Mitwirkungsbericht vom 20. August 2019 mit der Auswertung der Eingaben und den Stellungnahmen des Gemeinderats zu den einzelnen Einwendungen und Fragen ist im Anhang beigefügt.

Auf die Ausscheidung einer Intensivlandwirtschaftszone wird verzichtet, da die entsprechenden Nachweise des interessierten Landwirts im Rahmen der Erarbeitung der Unterlagen für die Vorprüfung nicht erbracht werden konnten.

7.2 Vorprüfung

Die Ortsplanungsrevision wurde beim Amt für Gemeinden und Raumordnung zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 13. Dezember 2021, sowie das Überarbeitungsprotokoll sind im Anhang beigefügt.

7.3 Auflage

folgt nach der Auflage...

7.4 Beschluss

folgt nach dem Beschluss...

Anhang

Einwohnergemeinde Forst-Längenbühl
Ortsplanungsrevision

Tabelle Berechnung Breite Gewässerraum

04 April 2022 / Landplan AG

(Gewässer-)Abschnitt Ost - West	effektive Gerinne- sohlebreite (eGSB)	Klasse Ökomorphologie	natürliche Gerinne- sohlebreite (nGSB)	Breite Gewässerraum gerechnet	Breite Gewässerraum Festlegung	Kommentar
Waldweier						
Verzicht auf Festlegung (Wald)					-	
Zufluss Waldweier eingedolt					11.0	
Waldweier (Stillgewässer)						
Abfluss Waldweier					11.0	
Verzicht auf Festlegung (Wald)					-	
Müsche						
Geistsee (Stillgewässer)						
Abfluss eingedolt					11.0	
Verzicht auf Festlegung (Wald)					-	
Lochmattbächli						
bis Gemeindegrenze	1	1	1	1	11.0	
Mülibach						
Ausfluss Dittligsee (eingedolt)					15.0	
Abschnitt 1	1.8	3	3.6	16	15.0	
Abschnitt 2	1.3	4	2.6	13.5	15.0	
Abschnitt 3 eingedolt					15.0	
Abschnitt 4	2	3	4	17	15.0	
Abschnitt 5 (in Wald)	3	1	3	14.5	15.0	
Abschnitt 6	1.8	2	2.7	13.8	15.0	
Abschnitt 7 bis Zusammenfluss Fallbach	1.7	2	2.55	20.3	20.0	Berechnung gem. Biodiv.-Kurve
Fallbach						
ab Gemeindegrenze Blumestein	4	2	6	22	20.0	
Abschnitt 2	4.5	2	6.75	23.9	20.0	
ab Eintritt Längmoos	4.5	2	6.75	45.5	44.0	Berechnung gem. Biodiv.-Kurve
Abschnitt 3	4	2	6	41	44.0	Berechnung gem. Biodiv.-Kurve
Ab Zusammenfluss Mülibach	3.5	3	7	47	44.0	Berechnung gem. Biodiv.-Kurve
bis Austritt Längmoos	4.5	1	4.5	32	44.0	Berechnung gem. Biodiv.-Kurve
bis Brücke	4	3	8	27	27.0	
bis Einmündung Gürbe	2.7	3	5.4	20.5	21.0	
Hirschbach						
Parz 154, Retentionsbecken					12.0	Abgrenzung Becken
bis Parz 134	1	4	2	12	12.0	
Parz 134, Einlaufbauwerk					15.0	
Abschnitt eingedolt					12.0	

Abschnitt I	0.8	3	1.6	11	12.0	
Abschnitt II	1	2	1.5	10.8	20.0	Erhöhung aufgr. Ufervegetation
Abschnitt eingedolt					11.0	
Abschnitt III	0.9	3	1.9	11.8	12.0	
Riedbächli						
Abschnitt I	1	2	1.5	10.8	11.0	
Abschnitt eingedolt					11.0	
Zufluss Nord	0.9	2	1.8	11.5	15.0	Erhöhung aufgr. Ufervegetation
Zufluss Nord II	0.9	2	1.8	11.5	11.0	Erhöhung aufgr. Ufervegetation
Leenbächli						
Abschnitt I	0.7	2	1.05	9.63	11.0	
Abschnitt eingedolt					11.0	
Abschnitt II	0.4	3	0.8	9	11.0	
Abschnitt III	0.2	3	0.4	8	11.0	
Abschnitt eingedolt					11.0	

Einwohnergemeinde Forst-Längenbühl

BAU- UND NUTZUNGSREGLEMENT

(BNR)

Ländertragungsprotokoll

23. April 2019

000 → Fortwährend gültig über Region BV
N → Flutzpütz, übergeordnet gültig
E → Flutzpütz

I. Geltungsbereich

Hinweise und Kommentare

Sachlich

101/102

Art. 1

¹ Das Bau- und Nutzungsreglement (BNR) der Gemeinde Forst-Längebühl umfasst kommunales Planungs-, Bau- und Umweltrecht.

² Seine Vorschriften finden Anwendung auf alle baubewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen, auf baubewilligungsfreie nur innerhalb von Schutzgebieten. .

Weiteres kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht in Überbauungsordnungen (geltende ÜO's; Anhang III), Abwasserreglement; Ortschaftsreglement

Baubewilligungspflicht s. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1a Abs. 2 und 3 BauG; Art. 4 BewD. Baubewilligungsfreiheit s. Art. 1b Abs. 1 und 2 BauG; Art. 5 und 6 BewD und BSIG 7/725.1/1.1. Die Durchsetzung von zulässigen Bauvorschriften (Art. 69 Abs. 3 BauG) im Fall von baubewilligungsfreien Bauten erfolgt in aller Regel entsprechend Art. 1b Abs. 3 BauG mittels baupolizeilichen Massnahmen. Betrifft ein baubewilligungsfreies Bauvorhaben den geschützten Uferbereich, Wald, ein Schutzgebiet oder -objekt, ein Baudenkmal oder dessen Umgebung oder liegt es ausserhalb der Bauzone, kann es baubewilligungspflichtig sein (Art. 7 BewD).

Art. 2

Räumlich

Das BNR gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

Art. 3

Spezialordnungen



Überbauungsordnungen oder andere besondere Nutzungsvorschriften gehen dem BNR vor.

s. Liste im Anhang IV

Ü

Übergeordnetes
Recht

Art. 4

¹ Zwingendes übergeordnetes Recht geht vor.

² Übergeordnetes, relativ zwingendes oder dispositives Recht gilt, soweit das BNR davon nicht abweicht.

z.B. Art. 25 KWaG (Waldabstand); Art. 80 SG (Strassenabstand); Art. 42 ff BauV (Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze).

Ü

Verhältnis zwischen
öffentlichem und
Privatrecht

Art. 5

Die Vorschriften des BNR sind zwingend und es kann mit privaten Vereinbarungen nur davon abgewichen werden, sofern eine solche Möglichkeit vorgesehen ist.

s. Art. 21 BNR

544

Gebietsfremde und
gefährliche Pflanzen

Art. 6

¹ Pflanzen, welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden.

² Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.

Art. 29a Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01;
Art. 1 und 15 sowie Anhang 2 Freisetzungsverordnung,
FrSV; SR 814.911

II. Nutzungsvorschriften

Art. 7

¹ Anlagen der Mobilfunkdienste sind in der Regel in der Arbeitszone zu errichten.

² Soweit die Versorgung des Baugebietes mit Mobilfunkdiensten nicht mit Anlagen in der Arbeitszone sichergestellt werden kann, sind in den übrigen Nutzungszonen der Bauzone nur die dazu erforderlichen Mobilfunkanlagen zulässig.

³ Geeignete Standorte innerhalb der übrigen Nutzungszonen der Bauzone sind gestützt auf eine umfassende Interessenabwägung zu wählen, in welche insbesondere die Interessen der Betreiberinnen, der Gemeinde, der unmittelbar Betroffenen, des Ortsbild- und Landschaftsschutzes und der Siedlungsentwicklung einfließen.

Art. 8

¹ Wohnzonen (W) sind in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten.

² Zulässig sind zudem nicht störende Kleinbetriebe, sowie kleinere Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe, welche mit ihren Auswirkungen die Wohnnutzung nicht stören.

³ Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.

Die Beurteilung, ob ein Bauvorhaben zonenkonform ist, erfolgt abstrakt: Es genügt, dass der Typ Bauvorhaben an sich in der Wohnzone störend wirkt um als nicht zonenkonform zu gelten. Ob es im konkreten Einzelfall tatsächlich nicht stören würde, bleibt unbeachtlich

In der Regel Büros, Praxen, Ateliers, usw.

416

Allgemeine
Nutzungsbe-
schränkung:
Anlagen der Mobil-
funkdienste

211

Wohnzonen (W)

F

211

Wohn- und
Arbeitszonen (WA)
/ Dorfzonen (D)

Art. 9

¹ Wohn- und Arbeitszonen (WA) und Dorfzonen (D) sind der Wohnnutzung und damit verträglichen, mässig störenden Geschäfts-, Dienstleistungs- und Produktionsnutzungen vorbehalten.

² Zulässig sind Nutzungen, wie

- Geschäfte, Büros und Dienstleistungsbetriebe und Gaststätten soweit sie nur mässige Auswirkungen verursachen;
- traditionelle Landwirtschafts- und Kleinbetriebe.

³ Nicht zulässig sind Vergnügungslokale wie Dancings, Cabarets und dgl.

Für die Beurteilung der Zonenkonformität gilt der Kommentar zu Art. 8 analog.

211

Arbeitszonen (A)

Art. 10

¹ Die Arbeitszonen (A) sind, Geschäfts-, Dienstleistungs- und Produktionsnutzungen vorbehalten, insbesondere jenen die wegen ihrer störenden Auswirkungen in den anderen Zonen nicht zugelassen sind.

² Zulässig sind Wohnungen für an den standortgebundenes Personal.

F

³ Nicht zulässig sind Verkaufsnutzungen für den täglichen Bedarf und Arbeitsnutzungen, die übermässigen Verkehr verursachen.

Gastgewerbezone (GG)

232/
233

Art. 11

¹ Die Gastgewerbezone ist für den bestehenden gastgewerblichen Betrieb bestimmt.

² Zulässig sind

- Restaurations- und Hotelbetriebe,
- Wohnungen für an den Standort gebundenes Personal.

Art. 12

Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

221

Die den Zonen für öffentliche Nutzungen zugewiesenen Flächen dienen folgenden Nutzungen:

A	Kapelle und Friedhof	ES II
B	Gemeindearchiv / Ofenhaus	ES -
C	Schulhaus und Mehrzweckgebäude mit Sportplatz	ES II
D	Abfallsammelstelle	ES -
E	Feuerwehrmagazin, Milchannahmestelle mit Laden, Viehschau- und Parkplatz	ES III

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV

Art. 13

Zone mit Planungspflicht "ZPP Chalbermoos" a) Zweck

312

¹ Die "ZPP Chalbermoos" bezweckt die Sicherstellung einer geordneten, etappenweisen Überbauung.

² Sie bezweckt die Förderung einer haushälterischen Bodennutzung und eines optimalen Energieeinsatzes.

Artikel 11a) Gastgewerbezone für Kleinbauten (GGK)

¹ Die Gastgewerbezone für Kleinbauten bezweckt die Erstellung von Kleinbauten als Nebenbauten, zur Ergänzung und Erweiterung des gastgewerblichen Freizeitangebotes. Dabei gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:

- Naturnahe Umgebungsgestaltung und Begrünung, mit Spielanlagen und Fusswegen.
- Kleinbauten bis 12 m², sowie ein Hauptgebäude bis max. 30 m² in Holzbauweise sind zulässig.
- Grillstellen sind im Rahmen der feuerpolizeilichen Vorschriften zugelassen.
- Unbeheizte Nebengebäude zur Ergänzung des Gastgewerbes und Hotelangebotes für den einfachen Tourismus.
- Sanitärräume sind im Hauptgebäude anzuordnen.
- Die bestehenden Bäume sind zu erhalten.

siehe Genehmigung AGR vom 28.02.12

- Art. 14**
- b) Art und Mass der Nutzung ¹ Es gelten die Nutzungsvorschriften der Wohnzone. Art. 8 BNR
- ² Die Ausnützungsziffer beträgt maximal 0.6.
- Art. 15**
- c) Grundsätze der Baugestaltung Gebäudevolumen, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbgebung sind derart aufeinander abzustimmen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- Art. 16**
- d) Energie / Lärm-schutz ¹ Bauten sollten im Minergiestandard ausgeführt werden.
- ² Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe II Art. 43 LSV
- ³ In einer Bautiefe von 28 m gegenüber der Kantonsstrasse sind Massnahmen zum Schutz vor Strassenlärm zu treffen. s. Gutachten Gartenmann Engineering AG vom 18.2.2004 Anhang VII
- Art. 17**
- e) Etappierung Innert 8 Jahren seit dem 2. März 2005 dürfen höchstens 2/3 des Perimeters angrenzend an die bestehende Siedlung überbaut werden.
- Art. 18**
- Landwirtschaftszone (LWZ) In der Landwirtschaftszone richtet sich die Nutzung nach den Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts. Art. 16 und 24 ff RPG; Art. 34 ff und 39 ff RPV; Art. 80 ff BauG

→ Faktor 1.1 hochgerechnet

241

III. Bauvorschriften

Art. 19

In den im Zonenplan bezeichneten Wohn-, Wohn- und Arbeits-, Dorf-, Arbeits-, Gastgewerbe- und Landwirtschaftszonen gelten die folgenden baupolizeilichen Mindest- resp. Höchstmasse:

Zone		GL	GH ²	FH ²	kGa	gGa	ÜZ	ES
W	Wohnen	20 m	7.50 m	12.50 m	4 m	8 m		II
WA	Wohnen/Arbeiten	25 m	7.50 m	12.50 m	4 m	8 m		III
D	Wohnen/Arbeiten	25 m	7.50 m	12.50 m	4 m	8 m		III
A	Arbeiten	-	8.00 m	13.00 m	3 m	6 m	70%	IV
GG	Arbeiten							
LWZ	Die Dimensionen der aufgrund der anwendten zonenkonforme Bauvorkänikon abgestellt.							III

- und nicht zonenkonformen Bauvorkänikon werden von Fall zu Fall Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bestimmt. Für n wird in der Regel auf die Normen der Forschungsanstalt Agriscope

NEU: 8.0m resp. 13.0m

NEU: 4.0m

E

NEU: 10.0m resp. 15.0m

¹⁾ Werden im Erdgeschoss Arbeitsräume untergebracht, deren lichte Raumhöhe 3 m übersteigt, erhöht sich die Gebäudehöhe entsprechend der Mehrhöhe, jedoch höchstens um 1.00 m.

²⁾ Talseits erfolgt auf die zulässige Gebäude- und Firsthöhe ein Zuschlag von 1 m, wenn in der Falllinie gemessen, die Hangneigung innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 %; von 1.50 m, wenn sie mehr als 15 % beträgt.

Abkürzungen

- GL = max. Gebäudelänge
- GH = max. Gebäudehöhe
- FH = Firsthöhe
- kGa = mind. kleiner Grenzabstand
- gGa = mind. grosser Grenzabstand
- ÜZ = max. Überbauungsstufe
- ES = Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV

Definitionen und Messweisen s. Anhang I

Art. 19) Baupolizeiliche Masse (Ergänzung)

Zone		GL	GH ²	FH ²	kGa	gGa	ÜZ	ES
GGK ³	Gastgewerbe	6 m	3.50 m	-	4 m	4 m		III

³⁾ gem. Art. 11a

siehe Genehmigung AGR vom 28.02.12

Art. 20

Grundzüge der
Überbauung und
Gestaltung

In den Zonen für öffentliche Nutzungen gelten folgende
Randbedingungen:

221

A	Erhaltung der erhaltenswerten Kapelle. Ergänzung der Anlage mit den erforderlichen Bauten soweit gute Eingliederung möglich.	Erhaltung der Friedhofanlage
B	Erhaltung des erhaltenswerten Ofenhauses.	
C	Bestehender Mehrzweckbau	Nebenanlage für Sport
D	Erhaltung und Erneuerung der bestehenden Abfallsammelstelle.	
E	Feuerwehrmagazin und Milchsammelstelle mit Laden gemäss baupolizeilichen Vorschriften WA	Viehschauplatz

Für Erweiterungs- oder
Ergänzungsbauten ist eine
Anpassung von Art. 20 oder eine ÜO
erforderlich.

Art. 21

Grenzabstand
a) allgemein

- ¹ Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber
ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mittels
Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln, wobei
zwischen Hauptbauten ein Gebäudeabstand zu wahren ist, welcher
- auf der Gebäudeseite, wo ein grosser Grenzabstand einzuhalten
ist, wenigstens diesem entspricht, und
 - in den übrigen Fällen wenigstens dem kleinen Grenzabstand.

Definition; Haupt-, Klein- und Anbauten s. Anhang I, Ziff. 1.2
und 1.3; Weitere Abstandsvorschriften: Art. 90 f BauG
Baulinien; Waldabstand Art. 25 Abs. 1 KWaG, Art. 34
KWaV; Art. 79 ff EGZGB, insbesondere Pflanzabstände
(vgl. Anhang IV). Soll die Vereinbarung über die
Grenzabstände für Rechtsnachfolger Geltung haben, ist die
Errichtung einer Dienstbarkeit zu empfehlen. Wird der
zivilrechtliche Mindestabstand (Art. 79 ff EGZGB
unterschritten, ist für die Begründung der Dienstbarkeit ein
verurkundeter Vertrag erforderlich (Art. 680 Abs. 2 ZGB)
und zu empfehlen. Eine schriftliche Vereinbarung verschafft
nur obligatorische, nur zwischen den Parteien bindende
Wirkung.

ANHANG 1

² Benachbarte Grundeigentümer können insbesondere den Bau an der Grenze und, innerhalb der zulässigen Gebäudelänge, den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

³ Treffen sie untereinander keine Regelung, gelten die nachfolgenden Vorschriften.

Art. 22 ff BNR

Art. 22

b) Mindestabstände
aa) Hauptbauten

ANHANG 1

Hauptbauten halten gegenüber nachbarlichem Grund wenigstens die nach Zonen festgelegten Mindestabstände ein.

Art. 19 BNR; Definition s. Anhang I, Ziff. 6

Art. 23

bb) Klein- und
Anbauten

212

Baubewilligungspflichtige Klein- und Anbauten wahren gegenüber nachbarlichem Grund in allen Zonen allseitig einen Abstand von wenigstens 2 m.

Definition und Abmessungen von Klein- und Anbauten, s. Anhang I, Ziff. 1.
Art. 69 Abs. 3 BauG
Für baubewilligungsfreie Klein- und Anbauten im Sinne von Art. 6 Abs. 1 Bst. a BewD gelten die Abstandsvorschriften in der Regel nicht (s. Weisung Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG; BSIG 7/725.1/1.1).
Empfehlungen zur Behandlung einiger Sonderfälle von baubewilligungspflichtigen Vorhaben; BSIG 7/721.0/10.1

Art. 24

cc) Unterirdische
Bauten und
Tiefbauten

212

¹ Gegenüber nachbarlichem Grund wahren
– unterirdische Bauten oder Bauteile,
– Autoabstellplätze,
in allen Zonen einen Abstand von wenigstens 1 m.

Definition s. Anhang I, Ziff. 1.3

² Gegenüber nachbarlichem Grund wahren baubewilligungspflichtige Schwimmbecken, Schwimmteiche, Feuchtbiotope und dgl. in allen Zonen einen Abstand von wenigstens 2 m.

Art. 69 Abs. 3 BauG
Baubewilligungsfreie Schwimmbecken, etc. s. Art. 6 Abs. 1 Bst. b BewD

³ Fusswege, Hauszufahrten und dgl. können an der Grundstücksgrenze erstellt werden.

Art. 25

Gebäudeabstand

¹ Der Gebäudeabstand entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände.

ANHANG 1

² Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

Graphische Darstellung s. Anhang I, Ziff. 7

³ Vorbehalten bleiben abweichende privatrechtliche Vereinbarungen.

s. Art. 21 Abs. 1 BNR

Art. 26

Abstände gegenüber Ufervegetation, Feldgehölzen und Hecken

Gegenüber Ufervegetation, Feldgehölzen und Hecken haben Hochbauten einen Abstand von wenigstens 6 m und Tiefbauten (z.B. Strassen, Wege, Abstellplätze, Terrassen) einen Abstand von wenigstens 3 m zu wahren.

Messweise s. Anhang I, Ziff. 11

ANHANG 1

Strassenabstände



Art. 27

¹ Längs öffentlichen Strassen wahren Bauten folgende Abstände:

- gegenüber Kantonsstrassen wenigstens 5 m,
- gegenüber dem Mühlegässli (von Gemeindegrenze bis Staatsstrasse), der Strasse Reckenbühl - Leimere - Cheer - Dittligen (von Gemeindegrenze bis Staatsstrasse) und Schlupfweg (von Gemeindegrenze bis Staatsstrasse) wenigstens 5 m,
- gegenüber den übrigen Gemeindestrassen wenigstens 3.60 m,
- gegenüber Fuss- und Radwegen wenigstens 3.60 m.

² Längs Strassen der Detailerschliessung sowie längs Fuss- und Radwegen wahren Klein- und Anbauten einen Abstand von wenigstens 2 m, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

Art. 80 SG; Ausnahmen Art. 81 SG

Messweise s. Anhang I, Ziff. 8

Lichtraumprofil s. Art. 83 SG. Die von Bäumen, Hecken und Kulturen einzuhaltenden Strassenabstände richten sich

nach Art. 57 SV, diejenigen von Einfriedungen und Zäunen

nach Art. 56 S (vgl. Anhang V)

Strassenreklamen Art. 58 SV.

Definition Klein- und Anbauten s. Anhang I, Ziff. 1.2

IV. Gestaltung von Bauten, Anlagen und Aussenräumen

A. Allgemeine Vorschriften

Art. 28

Grundsatz

411

¹ Die Aussenräume, Volumen, Proportionen, Geschossigkeit, Fassaden- und Dachgestaltung sowie die verwendeten Materialien und Farben von Bauten und Anlagen dürfen ihre unmittelbare Umgebung nicht beeinträchtigen.

Art. 9 Abs. 7; 14 Abs. 1 BauG; Bauten und ihre Aussenräume bilden ein Ganzes, dessen Auswirkungen auf die Umgebung zu beurteilen sind. Die Umgebungsgestaltung kann dazu beitragen, die Auswirkungen auf die Umgebung zu mildern.

² Die Vorschriften über den Schutz der Baudenkmäler der Dorfzone und der Ortsbildschutzperimeter sind vorbehalten und gehen vor.

Art. 39 BNR Baudenkmäler
Art. 40 ff BNR Dorfzone
Art. 44 BNR Ortsbildschutzzone

Art. 29

Gebäudestellung

Kommune
412

¹ Längs der Strassen sind Bauten vorbehaltlich Abs. 2 parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen.

² In Hanglagen mit mehr als 10 % Neigung sind Bauten parallel oder rechtwinklig zur Falllinie zu stellen.

³ Die Baupolizeibehörde kann eine abweichende Stellung gestatten, wenn

- es die rationelle Nutzung der Sonnenenergie erfordert oder
- es die bessere Eingliederung der Baute in die Umgebung rechtfertigt.

Stellung
Kellergeschoss

212

Art. 30

Das Kellergeschoss darf im Mittel aller Fassaden den gewachsenen Boden um nicht mehr als 1.20 m überragen.

Graphische Darstellung im Anhang I, Ziff. 4

Dachgestaltung
a) Form

413

Art. 31

¹ Hauptgebäude sind mit Sattel-, Walm oder Krüppelwalmdächern mit einer Neigung von wenigstens 20° und höchstens 45° zu überdecken.

² Erweiterungen des Hauptgebäudes, Klein- und Anbauten können zudem mit Pult- oder Flachdächern übergedeckt werden.

b) Material und
Farbe

411

Art. 32

¹ Als Bedachungsmaterial sind ziegelrote und dunkle, auf die nähere Umgebung abgestimmte Ziegel zugelassen

² Als Ziegel gelten Bauelemente herkömmlicher Grösse aus Ton, Lehm, Zement oder anderen geeigneten Materialien.

³ Dunkle, auf die nähere Umgebung angepasste Wellplatten sind zugelassen

- auf Klein- und Anbauten,
- auf Bauten in den Gewerbebezonen,
- auf landwirtschaftlichen Nutzbauten in der Landwirtschaftszone.

Definition s. Anhang I Ziffer 1.2

c) Aufbauten

413

Art. 33

¹ Dachaufbauten wie Gauben und Lukarnen können je Dachfläche zusammengerechnet auf 50 % der Länge des obersten Vollgeschosses aufgesetzt werden.

² Gegenüber Firstlinien und Giebelwänden wahren sie einen Abstand von wenigstens 1 m.

Dacheinschnitte, Dachflächenfenster, Firstoblichter, in die Dachfläche eingelassene Solaranlagen sind keine Dachaufbauten und unterliegen deshalb auch keinen Beschränkungen. Vorbehalten bleibt Art. 28 BNR. Bis zu zwei Dachflächenfenster von max. 0.80 m² je Hauptdachfläche sind baubewilligungsfrei, wie auch Solaranlagen, wenn sie den kantonalen Richtlinien entsprechen (Art. 6 Abs. 1 Bst. f und g BewD. Vorbehalten bleiben die Vorschriften über Baudenkmäler, die Dorfzone und die Ortsbildschutzgebiete (Art. Art. 39 ff BNR).

Graphische Darstellung s. Anhang I, Ziff. 5

Dachausbau

F

Art. 34

Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist gestattet.

Art. 35

¹ In Wohnzonen ist die Umgebung zu begrünen.

² Davon ausgenommen sind die für Zufahrt, Haus- und Garageingänge bewilligten Abstellplätze für Motorfahrzeuge und die für ungedeckte Terrassen benötigte Flächen.

³ Der Gebäudeumschwung darf nicht als offene Lagerfläche genutzt werden, ausgenommen für die Lagerung des für den Eigenbedarf bestimmten Brennholzes.

Umgebung in
Wohnzonen

414

Terrainver-
änderungen

414

Art. 36

Die Terrain- und die Oberflächengestaltung (Bepflanzung, Materialwahl, Parkplätze) sind auf die Umgebung abzustimmen.

Stütz- und
Futtermauern
gegenüber
nachbarlichem
Grund

414

Art. 37

¹ Stütz- und Futtermauern von mehr als 1.20 m Höhe sind nicht gestattet.

² Stützmauern können in der Höhe gestaffelt angelegt werden, sofern sie höchstens 3 Stufen bilden und sie gemessen ab Fuss der untersten Stützmauer innerhalb einer Neigungslinie von 45° liegen.

Defintion und Messweise s. Anhang I, Ziff. 9
vgl. auch Art. 79 h EGZGB

Strassenanschluss

£/ü

Art. 38

Anschlüsse an das öffentliche Strassennetz sind technisch so auszuführen, dass sie den Sicherheitsanforderungen und den Belastungen des Strassenverkehrs standhalten.

s. Art. 55 SV; z.B. Abschluss mit Pflastersteinen;
Betreffend Zufahrten und Zugängen siehe auch Art. 73, 83
und 85 SG sowie VSS-Norm 640 291a Kreuzungen und
640 050 Hauszufahrten

B. Schutz der Baudenkmäler und des Ortsbildes

1. Baudenkmäler

Art. 39

Schützens- und
erhaltenswerte
Baudenkmäler

¹ Der Zonen- und Schutzzonenplan bezeichnet die schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler.

² Die Massnahmen zu ihrem Schutz und ihrer Erhaltung richten sich nach kantonalem Recht.

³ Soweit schützens- oder erhaltenswerte Baudenkmäler nicht beeinträchtigt werden, sind sorgfältig in Dach- oder Fassadenflächen eingepasste Solaranlagen zulässig.

Die Bezeichnung der Baudenkmäler folgt dem Bauinventar der Kant. Denkmalpflege vom 10. Juni 2009.
Siehe auch Liste Anhang III

Art. 10b und 10c BauG; Eingriffe in schützenswerte Baudenkmäler oder Bauvorhaben in deren Umgebung und Eingriffe in erhaltenswerte Baudenkmäler innerhalb der Dorfzone und der Ortsbildschutzgebiete sind zwingend der kantonalen Denkmalpflege zur Beurteilung vorzulegen (Art. 22 Abs. 3 BewD). Eine Voranfrage wird empfohlen. Eingriffe in die übrigen erhaltenswerten Baudenkmäler sind der kantonalen Fachstelle (Denkmalpflege oder OLK) zur Beurteilung vorzulegen (Art. 22 Abs. 1 BewD). In der Regel baubewilligungsfreie Eingriffe sind an Baudenkmälern baubewilligungspflichtig (Art. 7 Abs. 2 BewD).

Art. 18a RPG gilt nur für Baudenkmäler ausserhalb der Dorfzone oder der Ortsbildschutzperimeter. An und auf Baudenkmälern sind Solaranlagen baubewilligungspflichtig (Art. 7 Abs. 2 BewD).

521

→ INVENTAR-LÖSUNG

2. Dorfzone

Art. 40

Grundsatz

511

¹ Die Dorfzone bezweckt die Erhaltung, die Gestaltung und Erneuerung der wertvollen historischen Ortsbilder, insbesondere ihrer Strassenräume, Vorgärten und Vorplätze sowie der näheren Umgebung der Baudenkmäler.

² Neu- und Ersatzbauten sind bezüglich Standort, Volumen, Geschosse, Proportionen und Bedachung sowie Material und Farbgebung gut in das Ortsbild einzugliedern.

³ Für Umbauten und Erweiterungen nicht geschützter Bauten gelten die gleichen Grundsätze.

Ob sich ein Bauvorhaben gut in das Ortsbild eingliedert, beurteilt sich aufgrund seiner Auswirkungen auf die prägenden Merkmale der näheren Umgebung, insbesondere des öffentlichen Raumes und der benachbarten Bauten mit ihren Aussenräumen. Von Bedeutung sind dabei, sein Volumen, seine Proportionen, seine Fassaden- und Dachgestaltung, die verwendeten Materialien und Farben sowie seine Aussenraumgestaltung. Eingriffe in die Umgebung von schützens- oder erhaltenswerten Baudenkmäler sind der kantonalen Denkmalpflege zur Beurteilung vorzulegen (Art. 10c BauG; Art. 22 Abs. 3 BewD).

Art. 41

Baupolizeiliche
Masse als
Richtwerte

≡

¹ Für Neu- und Ersatzbauten gelten die baupolizeilichen Masse der Dorfzone als Richtwerte.

² Sie sind soweit es der Schutzzweck erfordert an die in der näheren Umgebung bestehenden Baudenkmäler anzupassen.

³ Sie werden im Einzelfall von der Baubewilligungsbehörde auf Antrag der kant. Denkmalpflege festgelegt.

Als Massstab gilt die Mehrzahl der Baudenkmäler und deren Masse in der näheren Umgebung des Bauvorhabens.

Dachform

413

Art. 42

¹ Hauptbauten sind mit symmetrischen Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern von mindestens 35° bis max. 40° Neigung einzudecken.

² Auf An- und Nebenbauten sind auch Pultdächer von max. 35° Neigung und Flachdächer zugelassen.

Art. 43

Dachgestaltung und
-material **F**

413

¹ Dächer von Hauptgebäuden sind mit Lehmziegeln roter oder brauner Farbe einzudecken.

² Sie haben giebelseitig einen Dachvorsprung von wenigstens 1 m und traufseitig von wenigstens 0.60 m aufzuweisen.

Art. 44

Dachaufbauten und
dgl.

413

¹ Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Solaranlagen sind sorgfältig in die Dachflächen einzupassen.

² Die Gesamtlänge von Dachaufbauten ist auf einen Drittel der Fassadenlänge des obersten Geschosses beschränkt.

³ Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Massgebend für das Mass und die Anzahl Dachaufbauten, Dachflächenfenstern und Solaranlagen sind die sorgfältige Einpassung in die Dachfläche sowie die Gesamtwirkung auf das Gebäude und dessen Umgebung.

Art. 18a RPG gilt in der Dorfzone nicht.

Dachflächenfenster und Solaranlagen sind in der Dorfzone baubewilligungspflichtig (Art. 7 Abs. 2 BewD).

3. Ortsbildschutzgebiet

Art. 45

Verweis

54

Innerhalb der Ortsbildschutzgebiete gelten für die nicht schützens- oder erhaltenswerten Bauten die Gestaltungsvorschriften der Dorfzone analog.

Die Ortsbildschutzgebiete erfassen die ausserhalb der Dorfzone gelegenen, nach dem Bauinventar ihr zugehörigen Baudenkmäler oder die ausserhalb der Bauzone gelegenen Baugruppen. Die Baudenkmäler unterstehen den sie betreffenden Bestimmungen (Art. 38 BNR). Darüber hinaus gelten die Bestimmungen der Dorfzone (Art. 39 ff BNR).

4. Schutzobjekte

Art. 46

Historische Verkehrswege

≡

¹ Die im Anhang II bezeichneten historischen Verkehrswege (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.

² Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.

Zuständige Fachstellen sind:
Via Stora, Finkenhubelweg 11, 312 Bern und
das kantonale Tiefbauamt, Kreis I

→ KEINE LAGE
VON KANTONALEM BEZUG

V. Schutz der Landschaft, der Naturgebiete und -objekte

Art. 47

Landschaftsschutz-
gebiet

528

¹ Die Landschaftsschutzgebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, wie Seen und Hügelkuppen.

² Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind untersagt.

³ Die Erneuerung und der Ersatz bestehender Bauten und Anlagen sind untersagt. Davon ausgenommen sind landwirtschaftlich erforderliche Anlagen, wie Wege und Entwässerungsanlagen.

Art. 48

Geschützter
Uferbereich
Dittligsee

541/
528

¹ Der geschützte Uferbereich Dittligsee bezweckt die ungeschmälerte Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzarten sowie den Schutz vor Hochwasser.

² Jegliche Bauten und Anlagen sowie Massnahmen aller Art sind untersagt, insbesondere das zeitweilige Campieren, Aufstellen von Zelten, Wohnwagen und dgl.

³ Davon ausgenommen sind in Landschaft und Topographie eingefügte Erschliessungsanlagen für den Langsamverkehr.

Art. 86a BauG; Art. 4a WBG

Geschützter
Uferbereich von
Fließgewässern
aa) Grundsatz

531

Art. 49

¹ Der geschützte Uferbereich bezweckt die ungeschmälerete Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten sowie den Schutz vor Hochwasser.

² Im geschützten Uferbereich sind nur Bauvorhaben zulässig, welche standortgebunden und im öffentlichen Interesse sind.

³ Die Erneuerung, der Umbau und der Wiederaufbau von Bauten und Anlagen sind zulässig soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

⁴ Die Vorschriften des Wasserbaugesetzes bleiben vorbehalten.

Art. 11 BauG

Im geschützten Uferbereich besteht ein Bauverbot resp. Bauvorhaben sind nur unter den restriktiven Voraussetzungen von Art. 11 BauG, resp. Abs. 2 und 3 zulässig. Innerhalb der geschützten Uferbereich sind alle Bauten und Anlagen baubewilligungspflichtig (Art. 7 Abs. 1 BewD).

Insbesondere Art. 48 WBG, wasserbaupolizeiliche Bewilligung.

Art. 50

bb) Ausdehnung

531

Der geschützte Uferbereich hat entlang von offenen und eingedolten Fließgewässern beidseitig folgende Ausdehnung einzuhalten:

- a) Innerhalb der Bauzone
 - Gürbe 15 m
 - Seebach / Fallenbach 8 m
 - übrige und eingedolte Bäche 5 m
- b) Ausserhalb der Bauzone
 - offene Fließgewässer 15 m
 - eingedolte Fließgewässer 5 m.

Messweise Anhang I, Ziffer 10

Ufervegetation

531

Art. 51

¹ Die Ufervegetation (Ufergehölz, Schilfbestände, etc.) darf im ganzen Gemeindegebiet nicht gerodet oder auf andere Weise zum Absterben gebracht werden.

² Gegenüber der Ufervegetation haben Bauten und Anlagen die reglementarischen Abstände zu wahren.

³ Vorbehalten sind Unterhalt und Pflege.

Art. 21 NHG; Ausnahmegesuche beurteilt das kant. Naturschutzinspektorat; Art. 13 Abs. 3 NschV

Art. 26 BNR

Hecken /
Feldgehölze

532

Art. 52

¹ Hecken und Feldgehölze sind im ganzen Gemeindegebiet in ihrem Bestand geschützt.

² Das Ausreuten von Hecken und Feldgehölzen - periodisches, abschnittweises Auf-den-Stock-Schneiden ausgenommen - ist untersagt.

³ Gegenüber Hecken und Feldgehölzen haben Bauten und Anlagen die reglementarischen Abstände zu wahren.

Art. 27 NschG

Art. 16 Abs. 2 NschV: Innerhalb von drei Jahren darf höchstens die Hälfte einer Hecke oder eines Feldgehölzes auf den Stock gesetzt werden, der gleiche Abschnitt jedoch frühestens wieder nach 5 Jahren. Grössere Bäume sind solange wie möglich zu erhalten. Ausnahmen beurteilt die Regierungstatthalterin/der Regierungstatthalter (Art. 27 Abs. 2 NschG und Art. 13 NschV).

Art. 26 BNR

Einzelbäume

525

Art. 53

¹ Die im Schutzzonenplan bezeichneten Bäume sind wegen ihrer besonderen ökologischen und landschaftlichen Bedeutung geschützt.

Bewilligungen, welche über den Rahmen von Abs. 2 hinausgehen, bedürfen einer Ausnahmegewilligung des Regierungstatthalters (Art. 41 Abs. 3 NHG) oder einer vorgängigen Planänderung (Art. 122 BauV).

² Der Gemeinderat erteilt eine Fällbewilligung, wenn sie insbesondere wegen Alter oder Krankheit Mensch, Tier und Eigentum gefährden.

³ Er kann die Bewilligung an Ersatzmassnahmen knüpfen

Art. 54

Ökologische Ausgleichsflächen

542/ü

¹ Entlang von Uferschutzzonen, Gewässern, Feuchtgebieten, Trockenstandorten, Waldrändern, Feldgehölzen und Ufervegetation ist ein Streifen von wenigstens 3 m Tiefe als ökologische Ausgleichsfläche zu bewirtschaften.

² Innerhalb dieser Flächen ist die Verwendung von Pflanzenschutz- und Düngemittel aller Art untersagt.

Stoffverordnung, Anhang 4.3, Ziff. 3; Anhang 4.5, Ziff. 33;
SR 814.013

Art. 55

Archäologie

524

¹ Betreffen Planungen und Bauvorhaben archäologische Schutzgebiete ist der Archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen.

² Werden bei Bauarbeiten archäologische Hinterlassenschaften angeschnitten, sind die Arbeiten einzustellen und der Archäologische Dienst des Kantons Bern unverzüglich zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

561

VI. Gefahrengebiete

Gefahrengebiete
a) Grundsatz

Art. 56

¹ Der Zonenplan bezeichnet Gefahrengebiete mittlerer und geringer Gefährdung sowie solche mit unbestimmter Gefahrenstufe.

² Wer in einem Gefahrengebiet baut legt im Baugesuch dar, mit welchen Massnahmen die Gefährdung des Bauvorhabens, seiner Umgebung und Zufahrt abgewendet wird.

Art. 6 Abs. 2 BauG

³ Bei Gebieten mittlerer Gefährdung oder unbestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

Art. 22 Abs. 1 BewD; Tiefbauamt, Kreis I

⁴ Es ist empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

b) Gefahrengebiete
erheblicher
Gefährdung (rot)

Art. 57

¹ In Gefahrengebieten erheblicher Gefährdung ist die Erstellung von neuen Bauten und Anlagen untersagt.

² Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden.

c) Gefahrengebiete
mittlerer Gefährdung
(blau)

Art. 58

¹ In Gefahrengebieten mittlerer Gefährdung können bestehende Bauten und Anlagen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden.

² Umbauten, Erweiterungen, Neu- und Ersatzbauten sind nur zulässig, wenn die für das Bauvorhaben und seine Zufahrt und Umgebung erforderlichen Schutzmassnahmen technisch möglich, rechtlich und finanziell sichergestellt sind.

Art. 59

d) Gefahrengebiet
geringer Gefährdung
(gelb)

¹ In Gefahrengebieten geringer Gefährdung sind Erweiterungen, Ersatz- und Neubauten zulässig.

² Für publikumsintensive Bauten und Anlagen oder solche mit hohen Sachwerten oder hohem Folgeschadenpotential gelten die Schutzvorschriften für Gefahrengebiete mittlerer Gefährdung.

Als besonders gefährdete Bauten und Anlagen gelten Schulen, Spitäler, Heime, Campingplätze der grossen Anzahl Personen wegen; Schalt-, Steuerungs- und Computeranlagen sowie Kläranlagen und Anlagen der Trinkwasserversorgung wegen des grossen Sachschadenspotentials; Deponien, Produktionsstätten für gefährliche Stoffe wegen der grossen Folgeschäden.

Art. 60

e) Gefahrengebiete
unbestimmter
Gefahrenstufe
(braun)

In Gebieten unbestimmter Gefahrenstufe sind die Bestimmung der Gefahrenstufe und die u.U. erforderlichen Schutzmassnahmen spätestens bei Einreichung des Baugesuches nachzuweisen.

601ff

VII. Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 61

Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung bestehend aus Bau- und Nutzungsreglement mit den Anhängen I und II sowie dem Bauzonen- und Schutzplan tritt am Tag nach seiner Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

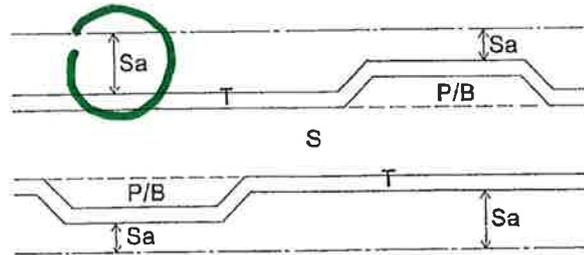
Art. 62

Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten werden aufgehoben

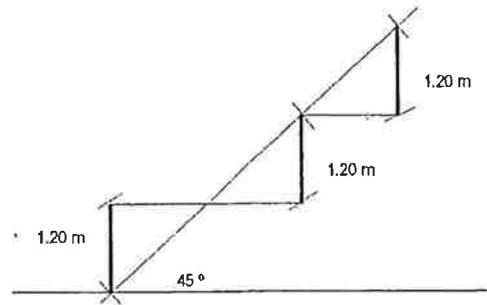
- der Bauzonen- und Schutzplan sowie das Baureglement der Gemeinde Forst vom 29. Mai 1996;
- der Bauzonen- und Schutzplan sowie das Baureglement der Gemeinde Längenbühl vom 29. November 2004;

8. Bauabstände vom öffentlichen Strassenraum
(Art. 80 SG; Art. 27 BNR)



S	Strasse
T	Trottoir
P/B	Öffentlicher Parkplatz / Bushaltestelle
Sa	Strassenabstand

9. Staffelung von Stützmauern (Art. 37 BNR)



6. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund: Messweise (Art. 19 und 22 BNR)

6.1 Kleiner Grenzabstand (kGa)

6.1.1

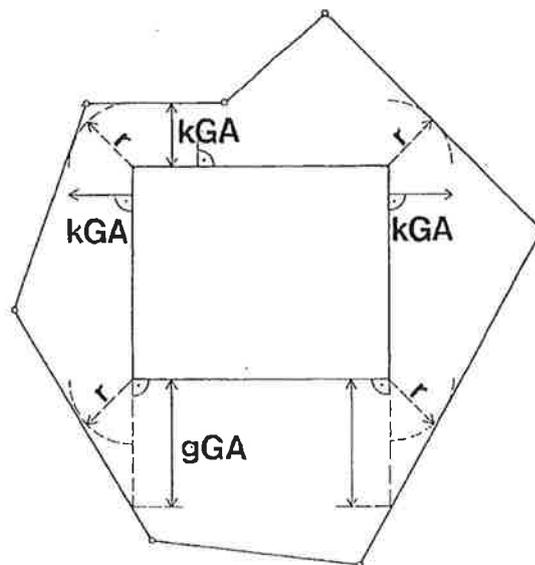
- Der kleine Grenzabstand wird senkrecht zur Fassade sowie radial um die Gebäudeecken gemessen.

6.1.2

- Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.

6.1.3

- Vorspringende Bauteile und unbedeutende, rückspringende bleiben unberücksichtigt.



kGA	<i>Kleiner Grenzabstand</i>
gGA	<i>Grosser Grenzabstand</i>
r	<i>Radius kleiner Grenzabstand</i>

6.2 Grosser Grenzabstand (gGa)

6.2.1

- Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig auf der besonnten Längsseite des Gebäudes gemessen.

6.2.2

- Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10 % länger oder Ost-West-Orientierung der Längsseiten), bestimmt die Baugesuchstellerin/der Baugesuchsteller auf welcher Fassade - die Nordfassade ausgenommen - der grosse Grenzabstand gemessen wird.

6.2.3

- Vorspringende und unbedeutende, rückspringende Bauteile bleiben unberücksichtigt.

Gemeinde Forst-Längenbühl
Ortsplanungsrevision

Auswertung der Mitwirkung (Mitwirkungsbericht)

20. August 2019

Aufträge / 638 / 05 / 638_Ber_1908200_Mitwirkungsbericht.docx / 20.08.2019 / fi / Adrain Kräuchi / cs / nh

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
1	<ul style="list-style-type: none">– Was sind die gesetzlichen Randbedingungen für eine Intensivlandwirtschaftszone (ILZ) auf Parzelle Gbbl.-Forst Nr. 6?– Ein Ausbau des Schweinemaststalls würde uns verstärkt mit Geruchs- und Lärmemissionen belasten. Der Verursacher hat die Auswirkungen einer ILZ in einem Gutachten auszuweisen.– Sobald eine solche Zone (Industriebetrieb) ausgeschieden ist, ist in einem späteren Baubewilligungsverfahren die Teilnahme zur Einsprachebefugnis gemäss dem heutig gültigen Baugesetz (BauG, BSG) und Bewilligungsdekret (BewD) kaum oder nur noch bedingt oder zum Teil gar nicht mehr vorhanden. Dieser Um-	<ul style="list-style-type: none">1.11.21.3	<ul style="list-style-type: none">– Die gesetzliche Grundlage für den Erlass von Intensivlandwirtschaftszonen richtet sich nach der landwirtschaftlichen Gesetzgebung des Bundes sowie von kantonalen Bestimmungen zum Bauern ausserhalb der Bauzone.– Vorgängig zur kantonalen Vorprüfung sind durch den an der ILZ interessierten Landwirt verschiedene Nachweise zu erbringen, unter anderem in Bezug auf die zwingende Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte in Bezug auf Geruch und Lärm sowie weiterer relevanter Aspekte (u.a. Erschliessung, räumliche Organisation, Lage, Grösse, Gestaltung, Verkehr).– Die Möglichkeit für Einsprachen im Planungs- wie auch im Baubewilligungsverfahren ist gegeben, in der übergeordneten Gesetzgebung geregelt und wird gewährt. Die Ortsplanungsrevision und die grundeigentümerverbindliche Festlegungen (auch der Intensivlandwirtschaftszone) erfolgen im ordentlichen Verfahren mit

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>stand müsste zwingend im Vorfeld der Erarbeitung einer solchen Zone auf Einsprachebefugnis seine Berechtigung erhalten und entsprechend für eine solche Legitimation in der Zonenfestlegung der Gemeinde verankert werden.</p>		<p>Mitwirkung, Vorprüfung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR (unter Einbezug weiterer kantonalen Amts- und Fachstellen), öffentlicher Auflage, Beschlussfassung durch Gemeinderat und Gemeindeversammlung sowie Genehmigung durch das AGR gemäss Art. 58ff BauG. Die öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevision wird publiziert. Während der Auflage können legitimierte Personen, Schutzorganisationen und Vereine begründet Einsprache erheben und ihre Rechte geltend machen.</p>
	<p>– Wurden die Anwohner der Gemeinde Wattenwil zu der geplanten ILZ befragt?</p>	1.4	<p>– Im Rahmen der Mitwirkung konnten auch Einwohnerinnen und Einwohner anderer Gemeinden Mitwirkungseingaben einreichen. Diese Eingaben werden gleich behandelt wie Eingaben von Einwohnerinnen und Einwohner aus der Gemeinde Forst-Längenbühl.</p>
	<p>– Die aktuelle Weiterentwicklung des Landwirtschaftsbetriebs mit Einzelprojekten wird nicht akzeptiert. Der Bedarf der ILZ ist mit einem betrieblichen Gesamtkonzept nachzuweisen.</p>	1.5	<p>– Vorgängig zur kantonalen Vorprüfung sind durch den an der ILZ interessierten Landwirt verschiedene Nachweise zu erbringen (siehe 1.2). Die Beurteilung des Bedarfs obliegt dem LANAT.</p>
	<p>– Was ist die Haltung der kantonalen Fachstellen (AGR, LANAT, etc.) zu der ILZ?</p>	1.6	<p>– Die Intensivlandwirtschaftszone und die weiteren grundeigentümergebundene Festlegungen werden im Rahmen der kantonalen Vorprüfung unter der Leitung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) durch die kantonalen Fachstellen geprüft.</p>

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	<ul style="list-style-type: none"> – Es ist zu prüfen, ob die Mehrwertabschöpfung bei Entstehung einer ILZ zu tragen kommt. Die Planungskosten sollen zudem nicht über den von der Gemeindeversammlung beschlossenen Bruttokredit angerechnet werden, sondern durch den Verursacher getragen werden. 	1.7	<ul style="list-style-type: none"> – Mehrwertabschöpfung ILZ: Die Frage wird mit den zuständigen Stellen des Kantons im Rahmen der Vorprüfung geklärt. – Planungskosten: Die für eine Einzonung notwendigen Unterlagen und Nachweise müssen von den Grundeigentümern erbracht werden. Dies gilt auch für eine Ausscheidung einer ILZ.
	<ul style="list-style-type: none"> – Gewässerraum Hirschbach – Gürbe <ul style="list-style-type: none"> • Sowohl die eingedolten als auch die offenen Gewässerraum-Abschnitte sind zu prüfen. • Der Gewässerraum des Hirschbachs soll bis zur Einmündung in die Gürbe als Korridor festgelegt werden. Eine Renaturierung des Hirschbachs bis Gürbe soll aufgezeigt werden. 	1.8 (Ä)	<ul style="list-style-type: none"> – Der Gewässerraum wird aufgrund der Mitwirkung über allen eingedolten Gewässerabschnitten der Gemeinde festgelegt. Ein Renaturierungsprojekt ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Die Gewässerräume werden für den aktuellen Zustand des Gewässernetzes ausgeschieden. Begründung: <ul style="list-style-type: none"> • Da über dem Leenbächli nicht auf die Festlegung des Gewässerraum verzichtet werden kann (vgl. auch Eingabe Nr. 11.4) und über dem eingedolten Abschnitt des Hirschbachs aufgrund dieser Eingabe ein Gewässerraum festgelegt werden soll, wird auch über dem verbleibenden eingedolten Abschnitt des Riedbächli ein Gewässerraum ausgeschieden. • Der Gewässerraum wird bei eingedolten Abschnitten ab der Gewässer-/Rohrachse gemessen. Baubewilligungspflichtige und bewilligungsfreien Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. Die Bewirtschaftungseinschränkungen für die Landwirtschaft gelten über eingedolten Gewässerabschnitten jedoch nicht.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
2	<ul style="list-style-type: none"> – Antrag auf Einzonung der Parzellen Gbbl.-Längenbühl Nr. 37, 281 und 282 <ul style="list-style-type: none"> • Wieso wurden die drei Parzellen trotz erneutem Antrag der Eigentümerin auf Umzonung nicht als Bauland eingezont? • Wegen der peripheren Landschaftzone ist die Ausgrenzung mehr als nur unlogisch. Ist doch die Gemeindeverwaltung Längenbühl nur wenige Meter davon entfernt. • Das Gebiet ist bereits mit Kanalisation, Elektrizität und Zugangsstrasse erschlossen. 	2.1	<ul style="list-style-type: none"> • Die Lage der eingedolten Abschnitte wird überprüft. – Auf den Antrag wird nicht eingetreten. Begründung: Eine Einzonung der Parzellen Gbbl.-Längenbühl Nrn. 37, 281 und 282 würde eine sogenannte «Inselbauzone» schaffen. Dies widerspricht dem Grundsatz der Trennung von Baugebiet und Nicht-Baugebiet gemäss Raumplanungsgesetz und ist nicht genehmigungsfähig.
3	<ul style="list-style-type: none"> – Antrag Einzonung der Parzelle Gbbl.-Längenbühl Nr. 280. Begründung: Wald- und Seeabstand genügen (im Gegensatz zu anderen bestehenden Bauten), die Zufahrt ist realisiert und die Sicht auf See und Berge sind unverbaubar. 	3.1	<ul style="list-style-type: none"> – Auf den Antrag wird nicht eingetreten. Begründung: Eine Einzonung der Parzelle Gbbl.-Längenbühl Nr. 280 würde eine sogenannte «Inselbauzone» schaffen. Dies widerspricht dem Grundsatz der Trennung von Baugebiet und Nicht-Baugebiet gemäss Raumplanungsgesetz und ist nicht genehmigungsfähig.
4	<ul style="list-style-type: none"> – Wir lehnen aus folgenden Gründen die Intensivlandwirtschaftszone (ILZ; Parzelle Gbbl.-Forst Nr. 6) ab: <ul style="list-style-type: none"> • Geruchsemissionen • Lärm der Schweine • Staubentwicklung • Mehrverkehr • Gülle- und Mist-Lagerung • Nähe Baurecht • Entwertung unserer Liegenschaft 	4.1	<ul style="list-style-type: none"> – Vorgängig zur kantonalen Vorprüfung sind durch den an der ILZ interessierten Landwirt verschiedene Nachweise zu erbringen (siehe 1.2), welche auf die genannten Punkte der Mitwirkungseingabe eingehen. Die Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen werden im Rahmen der Vorprüfung wie auch eines allfälligen späteren Bauprojekts geprüft.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	<ul style="list-style-type: none"> – Wie können Anwohnende sich gegen die ILZ wehren und was für Rechte haben wir als GrundeigentümerInnen? 	4.2	<ul style="list-style-type: none"> – Die Ortsplanungsrevision erfolgt im ordentlichen Verfahren mit Mitwirkung, Vorprüfung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR (unter Einbezug weiterer kantonalen Amts- und Fachstellen), öffentlicher Auflage, Beschlussfassung durch Gemeinderat und Gemeindeversammlung sowie Genehmigung durch das AGR gemäss Art. 58ff BauG. Während der Auflage können legitimierte Personen, Schutzorganisationen und Vereine begründet Einsprache erheben und ihre Rechte geltend machen.
	<ul style="list-style-type: none"> – Welche Fachstellen werden in der Vorprüfung mit einbezogen? 	4.3	<ul style="list-style-type: none"> – Die kantonalen Vorprüfung der Ortsplanungsrevision findet unter der Leitung des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR) statt. Das AGR bestimmt welche weiteren kantonalen Fachstellen beigezogen werden.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
5	<p>– Antrag zur Anpassung der Überbauungsordnung (UeO) a «Bim Wald»: Die UeO a «Bim Wald» soll gesamthaft überprüft werden, welche Vorschriften noch zeitgemäss und nötig sind. Insbesondere soll die Vorschrift, dass ab dem 1. Obergeschoss für Fassade und Balkonbrüstungen Holz verwendet werden muss, aufgehoben werden. Grund:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es gibt zeitgemässe Materialien, die sich in Farbe und Struktur auch so gut integrieren. • Für den Siedlungsteil entsteht kein einheitliches Bild, da die Gebäude auf der Seeseite der Strasse in der Regelbauzone liegen. • Sämtliche Eigentümer der Liegenschaften wären an einer Überprüfung der Situation interessiert. <p>– Diese UeO a «Bim Wald» ist nirgends publiziert und daher für die betroffenen Eigentümerinnen nicht einfach einsehbar.</p>	5.1	<p>– Die besonderen baurechtlichen Ordnungen wie die UeO a «Bim Wald» sind nicht Gegenstand der Ortsplanungsrevision. Die Gemeinde bietet für eine generelle Überprüfung der UeO a «Bim Wald» in einen separaten Verfahren Hand.</p>
		5.2	<p>– Die rechtsgültige Nutzungsplanung und die UeO a «Bim Wald» mit Änderungen kann in der Gemeindeverwaltung und neu im Kataster der öffentlich öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) des Kantons Bern eingesehen werden: https://oerebview.apps.be.ch/#!/d/0</p>

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
8	<ul style="list-style-type: none"> – Wir ersuchen die Gemeinde Forst-Längenbühl uns über die Planung der Intensivlandwirtschaftszone (ILZ; Parzelle Gbbl.-Forst Nr. 6) genauer zu informieren, da wir als direkte Nachbarn in diversen Punkten wesentlich betroffen sind. 	8.1	<ul style="list-style-type: none"> – Vorgängig zur kantonalen Vorprüfung sind durch den an der ILZ interessierten Landwirt verschiedene Nachweise zu erbringen (siehe 1.2). Der Gemeinderat wird in Abhängigkeit der Resultate und des weiteren Vorgehens zu gegebener Zeit orientieren.
9	<ul style="list-style-type: none"> – Erweiterung der Wohnzone auf Parzelle Gbbl.-Längenbühl, Nr. 167 nach Osten, sodass eine Überbauung mit einem 3-Familienhaus möglich ist. <ul style="list-style-type: none"> • Das Baulandstück ist auf drei Seiten von einer Landwirtschaftszone (LWZ) und auf der Nordseite von einer Gemeindestrasse umgeben • Eine Überbauung mit den heute erforderlichen Autoabstellplätzen und dem nötigen Umschwung (Sitz- und Spielplatz, etc.) oder eine gestaffelte Bauweise ist nicht realisierbar. • Auch ein Zufahrtsweg zum Landwirtschaftsgebiet tangiert an einer Ecke des Baugrundstückes. 	9.1	<ul style="list-style-type: none"> – Auf Grund der fehlenden Erschliessungsgüteklasse durch den öffentlichen Verkehr und der fast direkt angrenzenden Fruchtfolgefläche (FFF) ist eine Einzonung nicht genehmigungsfähig. – Im Zonenplan wird eine Ausdehnung der bestehenden Bauzone bis zu den reglementarischen Zonenabständen resp. bis zum bestehenden Flurweg vorgenommen (diese Fläche ist nicht der FFF zugewiesen).
10	<ul style="list-style-type: none"> – Dachaufbauten Art. 413 Baureglement: Bisher wurden Dachflächenfenster und Dacheinschnitte explizit nicht als Dachaufbauten gemessen und daher unbeschränkt möglich. Die bisherige Praxis hat sich bewährt und soll beibehalten werden. Begründung: Speziell Dachflächenfenster haben grundsätzlich kaum negative Auswirkungen auf andere Parzellen und folgende Vorteile: <ul style="list-style-type: none"> • Viel Lichtgewinn in den Dachräumen (helle Räume sind nachweislich positiv für die Gesundheit). • Heutige Dachflächenfenster haben in der Regel ei- 	10.1	<ul style="list-style-type: none"> – Ein wichtiger Bestandteil des Orts- und Landschaftsbilds sind homogene Dachflächen. Auch Dachflächenfenster und Dacheinschnitte prägen wie Lukarnen und Dachschrägen die Dachlandschaft und sind ebenfalls zu Gunsten ruhiger Dachflächen zu begrenzen. Dachräume könne auch über die giebelseitige Fassade beleuchtet werden.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>ne deutlich positive Energiebilanz (mehr Wärmege- winn, als Verlust).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Möglichkeit Dachräume quer zu lüften. 		
	<ul style="list-style-type: none"> – Grenzabstände: In Anbetracht einer verdichteten Bauweise, ist die Reduktion der Grenzabstände (auf $k_A = 3.00 \text{ m} / g_A = 6.00 \text{ m}$) in der Wohnzone W2 und der Wohn-/Gewerbezone WG2 zu prüfen. 	10.2	<ul style="list-style-type: none"> – Auch im Zuge einer inneren Verdichtung ist auf eine genügende Belichtung der Wohnungen und eine Durchgrünung der Baugebiete zu achten. Dies wird u.a. mit den Bauabständen erreicht. Die vorgeschlagene Reduktion der Bauabstände entspricht nicht der offenen Bauweise in Forst-Längenbühl.
	<ul style="list-style-type: none"> – Wie sind zu geringe Grenzabstände aus altrechtlichen Situationen geregelt? Diese Problematik soll auf verschiedenen Parzellen mit zusätzlichen Einzonungen entschärft werden. Auch die neu eingezonte Parzelle GbbL.-Forst Nr. 209, ist nach mir bereits wieder von dieser Situation betroffen. 	10.3	<ul style="list-style-type: none"> – Vorbemerkung: Es ist zu unterscheiden zwischen Grenzabständen (zwischen zwei Bauzonen) und Zonenabständen (i.d.R. zwischen Bauzonen und Landwirtschaftszone). Grenzabstände können durch privatrechtliche Näherbaurechte reduziert werden. Zonenabstände sind öffentlich-rechtliche Abstände und dürfen nicht durch Näherbaurechte unterschritten werden. – Altrechtlich bewilligte (und bewilligungsfreie) Bauten und Anlagen werden in ihrem Bestand durch neue Vorschriften und Pläne nicht berührt. Sie dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und auch umgebaut oder erweitert werden, soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird (Besitzstandsgarantie). – Einzonungen der gesamten Grenzabstände würden über die Parzellengrenzen der betroffenen Liegenschaften hinausgehen und könnten erst auf Antrag der jeweiligen Grundeigentümer in der Landwirtschaftszone geprüft werden.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>– Die Einzonung Seematt (Parzellen Gbbl.-Längenbühl Nrn. 283 und 82) ist auf die bestehende Scheune plus 4.00 m (Grenzabstand zur Landwirtschaftszone) zu beschränken. Es soll nur ein Ersatzneubau im bestehenden Volumen ermöglicht werden. Die Wohn-/Gewerbezone 2 plus ist mit einer Wohn-/Gewerbezone 1 mit folgenden baupolizeilichen Massen zu ersetzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kA = 4.0 m • gA = 8.0 m • GL = 25.0 m • Fh tr = ca. 6.0 m • Fh gi = max. 1.0 m höher als die bestehende Scheune, um eine vernünftige Dachneigung zu erhalten • VG = 1 (plus Kniewand von 1.70m) <p>Zudem ist der Planungsmehrwert auszugleichen (Mehrwertabgabe).</p> <p>– Begründung: Die bestehende Scheune war bereits beim Bau sehr umstritten. Das bestehende Landschaftsschutzgebiet ergab sich durch die Scheune, wäre ansonsten sicher bis zur Strasse gezogen worden. Die Einzonung am Rande des Landschaftsschutzgebiets, als Erweiterung des Baugebiets, vor das bestehende Baugebiet mit einer «Super-Bauzone» ist nicht akzeptabel, da ein 23.0 m hohes Gebäude möglich ist.</p>	<p>10.4</p> <p>(Ä)</p>	<p>– Am Umfang der Einzonung Seematt sowie den baupolizeilichen Masse der Wohn-/Gewerbezone 2 plus wird festgehalten. Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mit der Einzonung Seematt und dem vorliegenden Richtprojekt kann nachweislich ein substantieller Beitrag für die Entwicklung der Gemeinde und die Stärkung des Ortskerns geleistet werden. • Um eine klare Siedlungsabgrenzung zu erreichen, ist eine Einzonung von der Strasse bis zur bestehenden Scheune (inkl. Grenzabständen) notwendig. • Die Variantenstudie zeigt, dass eine Umnutzung bzw. ein Ersatzneubau im bestehenden Gebäudgrundriss sich unter Erfüllung der notwendigen Mindestdichte für die Beanspruchung von Kulturland am besten in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. • Das Areal wird dem Ortsbildschutzgebiet zugewiesen und Bauvorhaben sind der kommunalen Fachberatung vorzulegen <p>– Im Baureglement wird für die Wohn-/Gewerbezone 2 plus eine maximale Fh gi festgelegt.</p> <p>– Der Ausgleich des Planungsmehrwerts richtet sich nach dem neuen Mehrwertabgabereglement der Gemeinde.</p>
	<p>– Reglement über die Mehrwertabgabe: Das Reglement ist vor der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision zu beschliessen und genehmigen, damit der Pla-</p>	<p>10.5</p>	<p>– Das neue Mehrwertabgabereglement der Gemeinde wird vor der Auflage der Ortsplanungsrevision in Kraft gesetzt.</p>

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>nungsmehrwert der Einzonungen ausgeglichen wird. Bei Einzonungen sollen 50% des planungsbedingten Mehrwerts abgeschöpft werden.</p>		<p>– Abgabesatz: Die Gemeinde hält den Abgabesatz von 30 % für angemessen.</p>
	<p>– Sämtliche Folgekosten der Planung für Erschliessungen und Werkleitungen sind korrekt zu regeln.</p>	10.6	<p>– Sämtliche Ein- und Umzonungen erfolgen auf erschlossenen Parzellen mit bestehenden Bauten und Anlagen. Die Strassen und Werkleitungen genügen um die geplante Siedlungsentwicklung aufzunehmen.</p>
	<p>– Ich sehe die geplante Intensivlandwirtschaftszone (ILZ) auf Parzelle Gbbl.-Forst Nr. 6 aus folgenden Gründen kritisch:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Grundeigentümer von dieser betroffenen Parzelle hat bereits einen grossen Hof, der bereits mit einer neuen Scheune erweitert werden kann. Die Existenz hängt also nicht von dieser Einzonung ab. • Wenn ich die von der Landwirtschaft überbaute Fläche in den letzten Jahren in der Gemeinde betrachte, ist das für mich unverhältnismässig. Eine vergleichbare Überbauung durch einen Gewerbebetrieb wäre absolut undenkbar. • Eine ILZ ist, nach meinem Verständnis, vom Gesetzgeber für grössere Gebiete vorgesehen, etwa vergleichbar mit Industriegebieten. Nicht vorgesehen ist sie, um mitten in der grünen Landschaft zusätzliche Gebäude zu erlauben, die sonst nicht erlaubt wären. • Eine Industrie- und Gewerbezone ist weit entfernt. • Eine regionale Planung ist kaum geschehen. Es 	10.7	<p>– Die Beurteilung des Bedarfs obliegt dem LANAT (Amt für Landwirtschaft und Natur).</p> <p>– Der Erlass von Intensivlandwirtschaftszonen richtet sich nach der Gesetzgebung des Bundes.</p> <p>– Die Anforderungen (u.a. Schwellenwerte) an eine Intensivlandwirtschaftszone sind in der Gesetzgebung von Bund und Kanton definiert.</p>

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>wurde einfach aus dem Wunsch eines Einzelnen eine solche Zone ins Grüne «eingezeichnet».</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Standort ist in einer unbestimmten Gefahrenzone. • Die geplante Tierhaltung ist für mich in der heutigen Zeit mehr als fraglich und sollte meiner Meinung nach nicht gefördert werden. <p>– Einzonung allgemein: Wer wäre sonst noch interessiert Land einzuzonen und wer wurde nicht berücksichtigt? Wenn Sie mir eine Auflistung inkl. Begründung / Protokoll zustellen könnten.</p>	10.8	<ul style="list-style-type: none"> – Das Verfahren in Bezug auf den Umgang mit Gefahrengebieten ist durch den Kanton geregelt. – Die Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen werden im Rahmen der Vorprüfung wie auch eines allfälligen späteren Bauprojekts geprüft. – Die Gemeinde hat mit interessierten Grundeigentümern für eine Einzonung Gespräche geführt und die Rahmenbedingungen aufgezeigt. Auf der Grundlage der Gespräche wurden diverse Änderungen der Nutzungsplanung vorgenommen, welche im Rahmen der Mitwirkung öffentlich gemacht wurden.
11	<p>– Wir beantragen, basierend auf einem möglichen in Zukunft geplanten Bauvorhaben, die Verlagerung des Landschaftsschongebiets, welches sich über Teile unserer Parzelle Gbbl.-Forst Nr. 208 erstreckt.</p>	11.1	<p>– Die Wohnliegenschaft liegt in der Landwirtschaftszone und unterliegt damit der Raumplanungs- und Baugesetzgebung von Bund und Kanton. Als altrechtlicher Bau verfügt sie über Besitzstand. Das Landschaftsschutzgebiet schränkt die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten denkbaren baulichen Änderungen an den bestehenden Bauten und Anlagen nicht ein, jedoch sind die beabsichtigten Vorhaben wie Ausbauten und Verlegung der Zufahrtsstrasse mit hoher Wahrscheinlichkeit auf Grund der landwirtschaftlichen Gesetzgebung ausgeschlossen.</p>

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	– Wir beantragen die Überprüfung einer Entlassung der Wohnliegenschaft aus dem Inventar der erhaltenswerten Bauten.	11.2	– Mit der Ortsplanungsrevision wird das Bauinventar nicht mehr grundeigentümerverbindlich im Zonenplan festgelegt, sondern als behördenverbindliche Inventarlösung umgesetzt. Neu können die Grundeigentümer neu jederzeit im (konkreten) Baubewilligungsverfahren den Nachweis verlangen, ob die Einstufung ihrer Liegenschaft im Bauinventar richtig ist.
	– Wir beantragen ausführliche Informationen über konkrete Einflüsse und Auswirkungen sowie eine Überprüfung der nicht bestimmten Gefahrenstufe.	11.3	– In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist die Gefahrenstufe spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mittels Gefahrgutachten zu bestimmen. Das Gefahrgutachten und der Nachweis, dass im Rahmen eines Bauvorhabens die nötigen Schutzmassnahmen getroffen wurden, sind durch die Bauherrschaft zu erstellen. Die Baubewilligungsbehörde zieht in Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe die kantonale Fachstelle bei.
	– Wir beantragen ausführliche Informationen über die Auswirkungen des eingedolten Gewässers auf die in Zukunft geplanten Bauvorhaben sowie eine Abklärung, ob eine Unterschreitung zum eingedolten Gewässer für das Bauvorhaben möglich ist.	11.4 (Ä)	– Über dem eingedolten Leenbächli wird ein Gewässerraum von 11.0 m ausgeschieden; (vgl. auch Eingabe Nr. 1.8). Begründung: <ul style="list-style-type: none"> • Entlang des eingedolten Leenbächlis kann, aufgrund der Siedlungsstrukturen und den damit verbundenen übergeordnete Interesse es des Gewässerunterhalts/derZugänglichkeit und des Hochwasserschutzes, nicht auf eine Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden. Mit der Festlegung soll zudem Rechtssicherheit für die beschränkt möglichen Bauvorhaben geschaffen werden.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaft, die zum Naturpark Gantrisch gehört. • Keine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung. • Keine angrenzende Landwirtschaftsbetriebe. die bei möglichen Erweiterungsbauten Einschränkungen unterliegen könnten. 		



Direktion für Inneres und Justiz
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydeggasse 11/13
3011 Bern
+41 31 633 73 20
oundr.agr@be.ch
www.be.ch/agr

Beat Michel / Claudia Schmid
+41 31 633 73 31
beat.michel@be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydeggasse 11/13, 3011 Bern

Gemeindeverwaltung Forst-Längenbühl
Seematt 7
3636 Längenbühl

G.-Nr.: 2020.DIJ.2168

13. Dezember 2021

Forst-Längenbühl
Revision der Ortsplanung 2017 - 2020, zweite Vorprüfung
Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 4. Juni 2021, mit letzten Aktenergänzung vom 17. September 2021, ist bei uns die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Forst-Längenbühl mit folgenden Akten zur zweiten Vorprüfung eingegangen:

- Zonenplan Teilplan Nord «Forst», 1:2'000
- Zonenplan Teilplan Süd «Längenbühl», 1:2'000
- Baureglement
- Erläuterungsbericht (inkl. Beilagen)
 - Beilage A Aufnahmeprotokoll Forst-Längenbühl
 - Beilage B Inventarplan Landschaft
 - Beilage C Arbeitsplan Gewässerraum
 - Beilage D Fachgutachten Naturgefahren
 - Beilage E Vorprojekt Seematte
- Dittligmühle (Nachtrag zur 2. Vorprüfung) Erläuterungsbericht
- Baureglement (Nachtrag zur 2. Vorprüfung), Art. 212 Abs. 4

Weitere Dokumente:

- Arbeitsplan Gewässerräume
- Hinweisplan «Forst-Längenbühl», 1:5'000
- Auszug Bericht unüberbaute Bauzonen
- Auszug Bericht überbaute Bauzonen
- Gesuch Dittligmühle vom 24.06.2021
- Machbarkeitsstudie zu Gesuch Dittligmühle vom 24.06.2021
- Nachtrag Gemeinde zu Umsetzung Naturgefahrenkarte vom 16.09.2021

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Entwicklungsraum Thun (ERT), Stellungnahme vom 29. Juni 2021
- Amt für Landwirtschaft und Natur, Abteilung Naturförderung, Fischereiinspektorat, Fachbericht vom 7. Juli 2021

- Amt für Landwirtschaft und Natur, Jagdinspektorat, Stellungnahme vom 8. Juli 2021
- Amt für Umwelt und Energie, Stellungnahme vom 12. Juli 2021
- Archäologischer Dienst des Kantons Bern, Stellungnahme vom 14. Juli 2021
- Amt für Landwirtschaft und Natur, Fachstelle Boden, Fachbericht vom 15. Juli 2021
- Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Stellungnahme vom 23. Juli 2021
- Denkmalpflege des Kantons Bern, Fachbericht vom 28. Juli 2021
- Tiefbauamt, Oberingenieurkreis I (OIK I), Stellungnahme vom 13. und 17. September 2021
- Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK), Fachbericht vom 18. September 2021

Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen und unserer eigenen Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

Mit den nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbehalten (**GV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung.

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (**E**) und Hinweisen (**H**), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

2. Ausgangslage

Die Gemeinde Forst-Längenbühl beabsichtigt mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision das Baureglement und den Zonenplan zu überarbeiten. Mit der Ortsplanungsrevision ist auch eine generelle Anpassung an die Vorgaben bezüglich der harmonisierten Messweisen der baupolizeilichen Masse (BMBV) notwendig. Gleichzeitig werden auch die Gewässerräume aufgrund der neuen Gewässerschutzgesetzgebung (GSchG / GSchV) festgelegt. Die Landschaftsplanung sowie das Bauinventar werden aktualisiert und die Naturgefahren umgesetzt.

Im Rahmen des 2. Vorprüfungsverfahrens wurde ausserdem nachträglich eine Ergänzung des Baureglements nachgereicht, welche die langfristige Entwicklung der Dittligmühle gewährleisten soll.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Forst-Längenbühl zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Gewässerraum

3.1 Fallbach

Gemäss Berechnungstabelle beträgt der Gewässerraum des Fallbachs oberhalb des Naturschutzgebiets Längmoos im Abschnitt 1, 22 m und im Abschnitt 2, 23.88 m. Es werden jedoch nur 20 m ausgeschieden. Beim Fallbach handelt es sich um ein regional sehr wichtiges Bachforellengewässer. Entsprechend kann das Fischereiinspektorat dieser Gewässerraumbreite nicht zustimmen. Der gesetzlich minimale Gewässerraum am Fallbach darf nicht unterschritten werden, es ist ein Gewässerraum von mindestens 23 m auszuscheiden. **(GV)**

4. Einzonungen

4.1 Allgemeine Voraussetzungen

Kulturland

Mit der am 1. April 2017 in Kraft getretenen Revision des Baugesetzes und der Bauverordnung wird dem Schutz des Kulturlandes ein hohes öffentliches Interesse zugesprochen. Das Baugesetz (BauG) und die -verordnung (BauV) formulieren klare Voraussetzungen und Vorgaben für die Beanspruchung von Kulturlandflächen. Bei der Beanspruchung von Kulturland sind die Anforderungen von Art. 8a BauG (Standortnachweis, optimale Nutzung) und Art. 11a-g BauV zu erfüllen. Falls weniger als 300 m² Kulturland beansprucht werden, handelt es sich um eine geringe Beanspruchung (vgl. Art. 11b Abs. 2 BauV). Gemäss Art. 11b Abs. 3 BauV setzt die Beanspruchung von Kulturland jedoch in jedem Fall, auch bei der Beanspruchung von weniger als 300 m², eine umfassende Interessenabwägung und die Prüfung von Alternativen voraus. Die Thematik Kulturland muss bei jeder davon betroffenen Ein- und Umzonung aufgezeigt werden. **(H)**

Mindestdichte

Werden unüberbaute Gebiete von mehr als 300 m² in eine WMK ein-, um- oder aufgezonnt, ist ein Mindestdichtenachweis zu erbringen. Die Gemeinde Forst-Längenbühl liegt gemäss kantonalem Richtplan im Raumtyp «Zentrumsnahe ländliche Gebiete». Falls die einzuzonende Fläche mehr als 300 m² beträgt, muss die Mindestdichte gemäss Art. 11c BauV (Kulturland / FFF) bzw. gemäss Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans (kein Kulturland) verbindlich festgelegt werden. **(H)**

Rechtliche Sicherstellung

Die rechtliche Sicherstellung nach Art. 15 Abs. 4 lit. d Raumplanungsgesetz muss erbracht werden (ausser bei bebauten Flächen und bei unüberbauten Flächen von weniger als 300 m²). **(H)**

Wohnbaulandbedarf

Sämtliche Einzonungen von unüberbauten Parzellen oder Parzellenteilen in Wohn-, Misch- oder Kernzonen müssen dem Wohnbaulandbedarf angerechnet werden. **(H)**

Mehrwertabschöpfung

Gemäss Art. 142a Abs. 1 BauG wird bei einer Zuweisung von Land zu einer Bauzone (Einzonung) eine Mehrwertabgabe erhoben. Beträgt der Mehrwert jedoch weniger als 20'000.- CHF wird keine Abgabe erhoben. Es ist mittels anerkannten Methoden eine Verkehrswertschätzung vornehmen zu lassen. Die Gemeinde muss spätestens zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Planung, die den Mehrwert begründet, den Entwurf der Abgabeverfügung vorlegen. Bei Auf- oder Umzonungen ist eine Mehrwertabschöpfung nur möglich, wenn die Gemeinde über ein entsprechendes Reglement verfügt. **(H)**

4.2 Einzonung eines Teils der Parzelle Nr. 244 in W2

Vorliegend wird grösstenteils unüberbautes Gebiet einzont. Das überbaute Gebiet befindet sich bereits heute in der Bauzone (Parzelle Nr. 387). Damit wird entgegen den Ausführungen im Erläuterungsbericht Wohnbaulandbedarf geltend gemacht. Die Einzonung des unüberbauten Bereiches muss dem Wohnbaulandbedarf angerechnet werden. Der Erläuterungsbericht ist entsprechend zu ergänzen. **(GV)**

Beim einzuzonenden Teil der Parzelle Nr. 244 wird mehr als 300 m² Kulturland beansprucht. Die Ausführungen betreffend Kulturland gemäss Art. 11 BauV (z.B. Standortnachweis, Mindestdichte) fehlen und sind nachzuholen. **(GV)**

Für die unüberbaute Einzonungsfläche, welche grösser als 300 m² ist, muss eine Mindestdichte GFZo von 0.5 verbindlich festgelegt werden. **(GV)**

Die Sicherstellung der Verfügbarkeit nach Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG ist für den unüberbauten Teil erforderlich. Die Nachweise müssen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erbracht sein. **(GV)**

4.3 Einzonung eines Teils der Parzellen Nrn. 283 und 82 in WG2 plus

Die Einzonung steht im Zusammenhang mit dem nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Gebäude Nr. 1a sowie dem Wohngebäude auf dem Grundstück Nr. 283. Alternative Standorte, welche zu keiner Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen führen, sind aufgrund der Unterlagen nicht vorhanden. Der Standortnachweis ist daher für die Nutzung von Fruchtfolgeflächen erfüllt. **(H)**

Die beanspruchte Fruchtfolgefläche ist nicht zu kompensieren, da es sich um eine geringfügige Fläche von weniger als 300 m² handelt (vgl. Art. 11g Abs. 3 BauV). **(H)**

Im Erläuterungsbericht wird für die Einzonung eine Mindestdichte GFZo von 0.5 aufgeführt. Diese mindestdichte muss jedoch auch im Baureglement oder Zonenplan verbindlich festgelegt werden. **(GV)**

Für die unüberbaute Fläche (> 300 m²) ist die Sicherstellung der Verfügbarkeit nach Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG erforderlich. Die Nachweise müssen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erbracht sein. **(GV)**

4.4 Ein- und Umzonung Parzellen Nrn. 248 und 230 Längenbühl

4.4.1 Allgemein

Wie bereits in unserem ersten Vorprüfungsbericht erwähnt, muss für diese Einzonung der Bedarf nachgewiesen werden, z.B. anhand eines Betriebskonzepts. Dieser Nachweis liegt dem AGR nicht vor. Eine abschliessende Prüfung des Bedarfs konnte daher noch nicht vorgenommen werden. **(GV)**

4.4.2 Beanspruchung Fruchtfolgeflächen / Kulturland

Im Gegensatz zur ersten Vorprüfung wird eine zusätzliche Einzonung (östlicher Bereich der Parzelle Nr. 248) vorgenommen. **(H)**

Gemäss Hinweiskarte Kulturland des kantonalen Geoportals handelt es sich beim einzuzonenden Areal teilweise um Kulturland und zu einem geringen Teil sogar um Fruchtfolgeflächen (östlicher Bereich der Parzelle Nr. 248 von 558 m²). Die Ausführungen zum Kulturland und insbesondere zu den Fruchtfolgeflächen fehlen fast vollständig und müssen daher im Sinne von Art. 8a BauG ergänzt werden. **(GV)**

Ausserdem wird das erforderliche wichtige kantonale Ziel für die Einzonung von Fruchtfolgeflächen gemäss Art. 11f Abs. 1 BauV durch die Gemeinde nicht dargelegt. Falls überhaupt ein wichtiges kantonales Ziel gemäss Art. 11f Abs. 1 BauV geltend gemacht werden kann, muss dies in den Unterlagen ergänzt werden. **(GV)**

Nach Art. 8a Abs. 2 Bst. b BauG dürfen Kulturlandflächen nur eingezont werden, wenn die optimale Nutzung verbindlich festgelegt wird. Dies kann beispielsweise mit einer flächensparenden Anordnung von Bauten und Anlagen in hoher Qualität erreicht werden. Entsprechende Bestimmungen sind daher verbindlich im Baureglement aufzunehmen. **(GV)**

Kompensationspflicht Fruchtfolgeflächen

Im vorliegenden Fall sind die beanspruchten Fruchtfolgeflächen zu kompensieren, da keine Gründe erkennbar sind, dass auf eine Kompensation verzichtet werden kann (vgl. Art. 8b Abs. 4 BauG). In den Unterlagen wird keine konkrete Kompensation vorgeschlagen. Der Nachweis der Kompensation muss noch erbracht werden. **(GV)**

5. Erweiterung Dittligmühle

5.1 Ortsbild

Die OLK Gruppe Oberland anerkennt die Notwendigkeit von ausserordentlichen baurechtlichen Rahmenbedingungen für spezielle Gewerbe und Industrieanlagen. Insbesondere Silotürme stehen in ihrer betrieblichen Logik als turmhohe Landschaftsmarker im Gelände und prägen das Orts- und Landschaftsbild. Im Sinne von der Funktion folgenden Form besitzen sie in der Regel eine eigene Ästhetik.

Das bestehende Silo der Dittligmühle stellt einen solchen, im Landschaftsbild gut sichtbaren Turm dar. Mit dem skizzierten Anbau wird der Turm dreiseitig von einem unproportionierten massig wirkenden Anbau umschlossen, der mit 21 Meter Höhe nur geringfügig tiefer als der Turm bleibt. Das Alleinstellungsmerkmal des schlanken funktionalen Turmes geht durch diese Erweiterung verloren und es entsteht ein markantes Volumen, das sich im Orts- und Landschaftsbild als Fremdkörper etablieren wird. Die Argumentation der betrieblichen Notwendigkeit von fünf Geschossen ist soweit nicht nachvollziehbar, dass im Querschnitt der Studie nur drei Geschosse dem Betriebsprozess zugeordnet scheinen und das Bürogeschoss sowie der Shop auch anderweitig platziert werden könnten.

Die in der Fragestellung geforderte Festlegung von Gebäudehöhe und Flächenmass kann die OLK nicht erbringen. Dieses Vorgehen würde der Komplexität der Aufgabestellung nicht gerecht werden. Die geforderten Parameter können nur aus einer vertiefteren Gesamtplanung über den gesamten Betrieb abgeleitet werden.

Die OLK Gruppe Oberland beurteilt die Zonenplanänderung als nicht orts- und landschaftsverträglich. Es ist in einem qualitätssichernden Verfahren (möglichst nach SIA) ein Richtprojekt auszuarbeiten, das den betrieblichen wie auch den orts- und landschaftsbildlichen Kriterien gerecht wird. Insbesondere soll das Richtprojekt das gesamte Areal der Dittligmühle behandeln und auch die erwähnten Verkehrselemente integrieren. Auf dieser Grundlage können anschliessend die baurechtlichen Rahmenbedingungen festgelegt werden. Im vorliegenden Fall teilt das AGR die Beurteilung der OLK Gruppe Oberland. **(GV)**

5.1.1 Ergänzung Baureglement Art. 212

Vorgesehen ist gemäss Bericht Lohner + Partner vom 26. Juli 2021 eine Ergänzung des Artikels 212 GBR mit einer neuen Fussnote 4). Klarerweise muss das angestrebte Höhenmass eindeutig definiert werden. Ein «und/oder» «Fhtr /Fhgi» entspricht nicht der BMBV und muss angepasst werden. Denkbar wäre auch eine Gesamthöhe. Ebenso ist die Dachform (Satteldach, Flachdach, Pultdach usw.) festzulegen. **(GV)**

Anbauten sind in Art. 212 Abs. 2 lit. b GBR geregelt. Wir gehen davon aus, dass die Gemeinde bei der vorliegenden Änderung nicht einen Anbau im technischen Sinn meint. Daher empfehlen wir, diesen Begriff zu ändern. **(E)**

6. Archäologische Schutzgebiete

Die archäologischen Schutzgebiete im Zonenplan Ausschnitt «Längenbühl» und «Forst» stimmen nicht mit dem Inventarplan überein. In beiden Zonenplänen sind immer noch insgesamt 4 archäologische Schutzgebiete falsch eingezeichnet, dreimal ist die Ausdehnung nicht korrekt, in einem Fall ist ein inexistentes Gebiet eingetragen. Die Schutzgebiete im Inventarplan sind richtig und müssen dementsprechend in den Zonenplänen übernommen werden. **(GV)**

7. Naturgefahren Gebiet Längmoos

Die Teilrevision Wassergefahren 2021, Gefahrenkarte Forst-Längenbühl (Gebiet Längmoos) wurde vom Tiefbauamt des Kantons Bern anerkannt. Die Gefahrenkarte kann daher ab sofort umgesetzt werden und kann noch vor der öffentlichen Auflage im Zonenplan integriert werden. Entsprechende Aussagen sind im Erläuterungsbericht aufzunehmen. **(GV)**

8. Erhebung unüberbaute Bauzonen

Die unüberbauten und überbauten Parzellen wurden bis auf die Teilparzelle Nr. 61 durch das AGR akzeptiert. Die Gemeinde hat daher zu prüfen, ob die Teilparzelle Nr. 61 mit einem Hauptbau überbaut werden kann. **(GV)**

9. Baureglement

Art. 212 Abs. 2 Bst. g	Innerhalb von Ortsbildschutzgebieten ist eine Kniestockhöhe von 1.70 ortsbildunverträglich. Für das Ortsbildschutzgebiet Forst (Baugruppe A) fordert die Denkmalpflege des Kantons Bern eine maximale Kniestockhöhe von 1.50 m. (GV)
Art. 221	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN): Die Vorschriften zur ZöN Nr. 2 (bisherige ZöN C Schulhaus und Mehrzweckgebäude mit Sportplatz) fehlen. Diese sind zu ergänzen. (GV)
Art. 321	Die UeO «Chalbermoos» ist zu ergänzen. (H)
Art. 416	Unter diesen Artikel dürfen nur Antennen fallen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und die von allgemein zugänglichen Standorten optisch wahrgenommen werden können. Der Artikel muss entsprechend ergänzt werden. (GV)
Art. 525	Einzelbäume: Im Musterbaureglement des Kantons wird fälschlicherweise nicht unterschieden, ob Bäume aus ästhetischen oder aus ökologischen Gründen geschützt werden. Der Gemeinderat kann nur über die Fällung von Bäumen entscheiden, welche er aus ästhetischen Gründen unter Schutz gestellt hat. Wurden die Bäume jedoch aus ökologischen Gründen unter Schutz gestellt, so ist für deren Fällung das jeweilige Regierungsstatthalteramt zuständig (Art. 41 des Naturschutzgesetzes). Die Gemeinden haben deshalb zu unterscheiden, aus welchem Grund ein Objekt unter Schutz gestellt wird und auch zu unterscheiden, wer sodann für die Entfernung des Objekts zuständig ist. Entsprechend müssen die aus unterschiedlichen Gründen unter Schutz gestellten Bäume auch differenziert im Zonenplan dargestellt und im Baureglement geregelt werden. (GV)
Art. 542	Dieser Artikel ergibt keinen Sinn. Im Zonenplan werden keine Lebensräume oder Landschaftsschutzgebiete festgelegt. Dies ist zu bereinigen. (GV)
Anhang A1, A112	Abgrabungen sind nur auf einer Fassadenseite zulässig. Entsprechend ist diese Bestimmung anzupassen (GV)

	Wir weisen Sie darauf hin, dass Kellertreppen, welche parallel zur Fassade angeordnet werden und keine Anböschungen benötigen, auch auf den anderen Fassadenseiten zulässig sind (Kellertreppen, welche lediglich von einer Betonmauer umfasst sind und lediglich eine Geschosshöhe mit normalem Trittvhältnis aufweisen; ca. $A+2 \times S=65$). Diese werden nicht als Abgrabungen betrachtet. (H)
--	--

10. Weitere Empfehlungen und Hinweise

10.1 Gewässernetz

Nach Genehmigung der Revision bitten wir darum, das bereinigte Gewässernetz dem OIK I zuzustellen, so dass eine Aktualisierung des Gewässernetzes des Kantons veranlasst werden kann. **(H)**

10.2 Wald

Die Unterlagen sind aus waldrechtlicher Sicht korrekt. Die Genehmigung der verbindlichen Waldgrenzen können vom Amt für Wald und Naturgefahren in Aussicht gestellt werden. **(H)**

10.3 Inventar historischer Verkehrswege (IVS)

Die IVS-Objekte mit Substanz sind sowohl im Inventarplan Landschaft als auch im Hinweisplan korrekt eingetragen. Zu beachten gilt, dass es sich beim IVS grundsätzlich um ein wissenschaftliches Hinweisinventar handelt, das keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Die Planungs- und Baubewilligungsbehörden sind daher verpflichtet, auf besonders schöne oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften sowie auf geschichtliche Stätten in besonderem Masse Rücksicht zu nehmen (vgl. Art. 10 BauG), auch wenn ein historischer Verkehrsweg nicht im IVS aufgenommen worden ist. Auf diese Pflicht sollte in der Ortsplanung, z.B. in den Erläuterungen zum Baureglement, hingewiesen werden. **(E)**

10.4 Fusswege

Im Erläuterungsbericht fehlen Aussagen zu den Fusswegen betreffend wichtige Querungsstellen, Netzlücken und Schulwege. Wir empfehlen Ihnen, den Erläuterungsbericht bezüglich der Fusswege zu ergänzen. **(H)**

10.5 Siedlungsentwicklung nach innen

Das Hauptziel der Ortsplanungsrevision ist die Anpassung der baurechtlichen Grundordnung an die übergeordneten raumplanerischen Rahmenbedingungen. Im Erläuterungsbericht zeigt die Gemeinde kurz auf, wie und wo sie das Thema SEin in Zukunft umsetzen will. Der Fokus der Innenentwicklung liegt auf der Nutzung bestehender Gebäudevolumen und der Arrondierung des Siedlungsgebiets. Die Ortsplanung erfüllt die Grundsätze der SEin gemäss der Massnahme A_07 des kantonalen Richtplans. **(H)**

10.6 Regionale Planungen

Der Einheitlichkeit halber wird empfohlen, anstelle von RLP die Abkürzung LRP für den Landschaftsrichtplan ERT zu benutzen (bspw. im Erläuterungsbericht im Kapitel 4.2). **(E)**

10.7 Entwässerung

Die Zonenplanänderungen sind bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Siedlungsentwässerung mit dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde abzustimmen und bei Bedarf (z.B. unklare Entwässerungssituation einzelner Liegenschaften, Anschluss Misch- oder Trennsystem) durch den GEP-Ingenieur zu planen oder zu überprüfen. **(H)**

11. Weiteres Vorgehen

Wir empfehlen Ihnen, uns die bereinigte Planung zu einer abschliessenden Vorprüfung einzureichen. Anschliessend ist die Planung während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG).

Ebenfalls ist darauf hinzuweisen, dass gleichzeitig auch die Waldfeststellung aufliegt. Einsprachen sind nur gegen neue verbindliche Waldgrenzen möglich.

Einspracheverhandlungen sind **vor** der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Die Einladung zur Gemeindeversammlung oder zur Urnenabstimmung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in **8-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (8-fach)
- Ausdruck Bericht über die Erhebung der unüberbauten Bauzonen (aktualisiert per Datum Beschlussfassung)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Gemeindeversammlung
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).
- Für die Beanspruchung von FFF sind zur Genehmigung folgenden Angaben einzureichen:
 - Durch die Einzonung/das Vorhaben (KRP MB A_06 Grundsatz 3) beanspruchte Gesamtfläche
 - die von FFF betroffenen Parzellen-Nrn.
 - die beanspruchten Flächen FFF (m²)
 - allfällige FFF-Flächen, die wegfallen, weil sie < 1ha Grösse aufweisen (m²)
 - Parzellen-Nrn. der Kompensationsfläche
 - Fläche der Kompensationsfläche (m²)
 - Art der Kompensation (Auszonung, Neuerhebung, Bodenaufwertung)
 - ein Plan im M 1:5'000.

Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten.

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. 61 Abs. 6 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe www.geo.apps.be.ch - Datenmodell).

Zur Beantwortung allfälliger Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Beat Michel
Raumplaner

Beilagen

- Vorprüfungsunterlagen retour

Fachberichte

- Entwicklungsraum Thun (ERT)
- Amt für Landwirtschaft und Natur, Abteilung Naturförderung, Fischereiinspektorat
- Amt für Landwirtschaft und Natur, Jagdinspektorat
- Amt für Umwelt und Energie
- Archäologischer Dienst des Kantons Bern
- Amt für Landwirtschaft und Natur, Fachstelle Boden
- Amt für Wald und Naturgefahren (AWN)
- Denkmalpflege des Kantons Bern
- Tiefbauamt, Oberingenieurkreis I (OIKI)
- Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK)

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- Lohner + Partner
- landplan AG

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Thun
- Fachstellen

Überarbeitungsprotokoll 2. Vorprüfung

Stand 30. Januar 2023

Aufträge / 638 / 07 / 638_Arb_230130_Uearbeitungsprotokoll_Vorpruefung_02.docx / 1.3.2023 / fi / ka

1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht. z.K.

Mit den nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbehalten (GV) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung. z.K.

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (E) und Hinweisen (H), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll. z.K.

2. Ausgangslage

Die Gemeinde Forst-Längenbühl beabsichtigt mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision das Baureglement und den Zonenplan zu überarbeiten. Mit der Ortsplanungsrevision ist auch eine generelle Anpassung an die Vorgaben bezüglich der harmonisierten Messweisen der baupolizeilichen Masse z.K.

(BMBV) notwendig. Gleichzeitig werden auch die Gewässerräume aufgrund der neuen Gewässerschutzgesetzgebung (GSchG / GSchV) festgelegt. Die Landschaftsplanung sowie das Bauinventar werden aktualisiert und die Naturgefahren umgesetzt.

Im Rahmen des 2. Vorprüfungsverfahrens wurde ausserdem nachträglich eine Ergänzung des Baureglements nachgereicht, welche die langfristige Entwicklung der Dittligmühle gewährleisten soll.

z.K.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Forst-Längenbühl zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

z.K.

3. Gewässerraum

3.1 Fallbach

Gemäss Berechnungstabelle beträgt der Gewässerraum des Fallbachs oberhalb des Naturschutzgebiets Längmoos im Abschnitt 1, 22 m und im Abschnitt 2, 23.88 m. Es werden jedoch nur 20 m ausgedehnt. Beim Fallbach handelt es sich um ein regional sehr wichtiges Bachforellengewässer. Entsprechend kann das Fischereiinspektorat dieser Gewässerraumbreite nicht zustimmen. Der gesetzlich minimale Gewässerraum am Fallbach darf nicht unterschritten werden, es ist ein Gewässerraum von mindestens 23 m auszuscheiden. (GV)

Im Rahmen der Festlegung der Gewässerräume in der Gemeinde Blumenstein wurde die Gewässerbreite vor Ort verifiziert. Diese entsprechen den Daten gemäss Aufnahmen Ökomorphologie. Entlang des Fallbachs wurde eine Vereinheitlichung vorgenommen. D.h. über einen längeren Abschnitt ergibt sich ein einheitlicher Gewässerraum, was für die Landwirtschaft besser nachvollziehbar und zu bewirtschaften, sowie planerisch einfacher zu kommunizieren und darzustellen ist. Im oberen Bereich gibt es Abschnitte die nun einen grösseren Gewässerraum als berechnet aufweisen und im Bereich der Gemeindegrenze zu Forst-Längenbühl gibt es Abschnitte die einen etwas tieferen Gewässerraum als berechnet haben. (Nachzuvollziehen gemäss Aufträgen Blumenstein vom 15. Februar 2021 und Genehmigungsakten vom 16. August 2021).

4. Einzonungen

4.1 Allgemeine Voraussetzungen

Kulturland

Mit der am 1. April 2017 in Kraft getretenen Revision des Baugesetzes und der Bauverordnung wird dem Schutz des Kulturlandes ein hohes öffentliches Interesse zugesprochen. Das Baugesetz (BauG) und die -verordnung (BauV) formulieren klare Voraussetzungen und Vorgaben für die Beanspruchung von Kulturlandflächen. Bei der Beanspruchung von Kulturland sind die Anforderungen von Art. 8a BauG (Standortnachweis, optimale Nutzung) und Art. 11a-g BauV zu erfüllen. Falls weniger als 300 m² Kulturland beansprucht werden, handelt es sich um eine geringe Beanspruchung (vgl. Art. 11b Abs. 2 BauV). Gemäss Art. 11b Abs. 3 BauV setzt die Beanspruchung von Kulturland jedoch in jedem Fall, auch bei der Beanspruchung von weniger als 300 m², eine umfassende Interessenabwägung und die Prüfung von Alternativen voraus. Die Thematik Kulturland muss bei jeder davon betroffenen Ein- und Umzonung aufgezeigt werden. (H)

Siehe Rückmeldung VP 1: «Flächen wurden ausgemittelt (insb. wo weniger als 300 m² Kulturland beansprucht wird) und im Erläuterungsbericht entsprechend dargelegt.»

Mindestdichte

Werden unüberbaute Gebiete von mehr als 300 m² in eine WMK ein-, um- oder aufgezont, ist ein Mindestdichtenachweis zu erbringen. Die Gemeinde Forst-Längenbühl liegt gemäss kantonalem Richtplan im Raumtyp «Zentrumsnahe ländliche Gebiete». Falls die einzuzonende Fläche mehr als 300 m² beträgt, muss die Mindestdichte gemäss Art. 11c BauV (Kulturland / FFF) bzw. gemäss Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans (kein Kulturland) verbindlich festgelegt werden. (H)

- Parzelle 283: auf eine Einzonung wird verzichtet
- Parzelle 82: auf eine Einzonung wird verzichtet
- Auf der Parzelle Gbbl. Längenbühl Nr 244: östlich der Liegenschaft 387 sind von der Einzonung 90 m² und nördlich 44 m² Kulturland betroffen (jedoch keine FFF). Insgesamt werde 299 m² eingezont.
- Von der Einzonung der Gastgewerbezone Park sind 749 m² Kulturland betroffen (→ dient der Nutzung als Park, daher keine Festlegung einer Mindestdichte, auch eine rechtliche Sicherstellung ergibt für eine Parkanlage keinen Sinn)
- Parzelle 154: 58 m² Kulturland und FFF sind betroffen (kann jedoch nicht mehr sinnvoll bewirtschaftet werden, da es durch das Regenrückhaltebecken

vom restlichen Kulturland abgetrennt wird)

Rechtliche Sicherstellung

Die rechtliche Sicherstellung nach Art. 15 Abs. 4 lit. d Raumplanungsgesetz muss erbracht werden (ausser bei bebauten Flächen und bei unüberbauten Flächen von weniger als 300 m²). (H)

Siehe oben

Wohnbaulandbedarf

Sämtliche Einzonungen von unüberbauten Parzellen oder Parzellenteilen in Wohn-, Misch- oder Kernzonen müssen dem Wohnbaulandbedarf angerechnet werden. (H)

Ist im Erläuterungsbericht bereits klar dargelegt, wurde aber mit einer Tabelle übersichtlich ergänzt.

Mehrwertabschöpfung

Gemäss Art. 142a Abs. 1 BauG wird bei einer Zuweisung von Land zu einer Bauzone (Einzonung) eine Mehrwertabgabe erhoben. Beträgt der Mehrwert jedoch weniger als 20'000.- CHF wird keine Abgabe erhoben. Es ist mittels anerkannten Methoden eine Verkehrswertschätzung vornehmen zu lassen. Die Gemeinde muss spätestens zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Planung, die den Mehrwert begründet, den Entwurf der Abgabeverfügung vorlegen. Bei Auf- oder Umzonungen ist eine Mehrwertabschöpfung nur möglich, wenn die Gemeinde über ein entsprechendes Reglement verfügt. (H)

Ist im Erläuterungsbericht bereits klar dargelegt.

4.2 Einzonung eines Teils der Parzelle Nr. 244 in W2

Vorliegend wird grösstenteils unüberbautes Gebiet eingezont. Das überbaute Gebiet befindet sich bereits heute in der Bauzone (Parzelle Nr. 387). Damit wird entgegen den Ausführungen im Erläuterungsbericht Wohnbaulandbedarf geltend gemacht. Die Einzonung des unüberbauten Bereiches muss dem Wohnbaulandbedarf angerechnet werden. Der Erläuterungsbericht ist entsprechend zu ergänzen. (GV)

Die einzuzonende Fläche wurde auf die genutzte Freiraumfläche reduziert und beträgt 299 m².

Beim einzuzonenden Teil der Parzelle Nr. 244 wird mehr als 300 m² Kulturland beansprucht. Die Ausführungen betreffend Kulturland gemäss Art. 11 BauV (z.B. Standortnachweis, Mindestdichte) fehlen und sind nachzuholen. (GV)

Die einzuzonende Fläche wurde auf die genutzte Freiraumfläche reduziert und beträgt 299 m². Von der Einzonung sind im östlichen Teil 90 m² und im nördlichen Teil 44 m² Kulturland betroffen (jedoch keine FFF).

Für die unüberbaute Einzonungsfläche, welche grösser als 300 m² ist, muss eine Mindestdichte GFZo von 0.5 verbindlich festgelegt werden. (GV)

Die Sicherstellung der Verfügbarkeit nach Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG ist für den unüberbauten Teil erforderlich. Die Nachweise müssen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erbracht sein. (GV)

Die einzuzonende Fläche wurde auf die genutzte Freiraumfläche reduziert und beträgt 299 m².

Ist bereits überbaut.

4.3 Einzonung eines Teils der Parzellen Nrn. 283 und 82 in WG2 plus

Die Einzonung steht im Zusammenhang mit dem nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Gebäude Nr. 1a sowie dem Wohngebäude auf dem Grundstück Nr. 283. Alternative Standorte, welche zu keiner Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen führen, sind aufgrund der Unterlagen nicht vorhanden. Der Standortnachweis ist daher für die Nutzung von Fruchtfolgeflächen erfüllt. (H)

Die beanspruchte Fruchtfolgefläche ist nicht zu kompensieren, da es sich um eine geringfügige Fläche von weniger als 300 m² handelt (vgl. Art. 11g Abs. 3 BauV). (H)

Im Erläuterungsbericht wird für die Einzonung eine Mindestdichte GFZo von 0.5 aufgeführt. Diese Mindestdichte muss jedoch auch im Baureglement oder Zonenplan verbindlich festgelegt werden. (GV)

Für die unüberbaute Fläche (> 300 m²) ist die Sicherstellung der Verfügbarkeit nach Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG erforderlich. Die Nachweise müssen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erbracht sein. (GV)

Auf die Einzonung von Parzellen Nr. 82 und 283 wird verzichtet. Entsprechend werden keine FFF beansprucht.

Siehe oben.

Siehe oben.

Siehe oben.

4.4 Ein- und Umzonung Parzellen Nrn. 248 und 230 Längenbühl

4.4.1 Allgemein

Wie bereits in unserem ersten Vorprüfungsbericht erwähnt, muss für diese Einzonung der Bedarf nachgewiesen werden, z.B. anhand eines Betriebskonzepts. Dieser Nachweis liegt dem AGR nicht vor. Eine abschliessende Prüfung des Bedarfs konnte daher noch nicht vorgenommen werden. (GV)

Die Fläche wird auf den bereits genutzten Bereich reduziert und der Grundeigentümer hat ein Betriebskonzept erstellt.

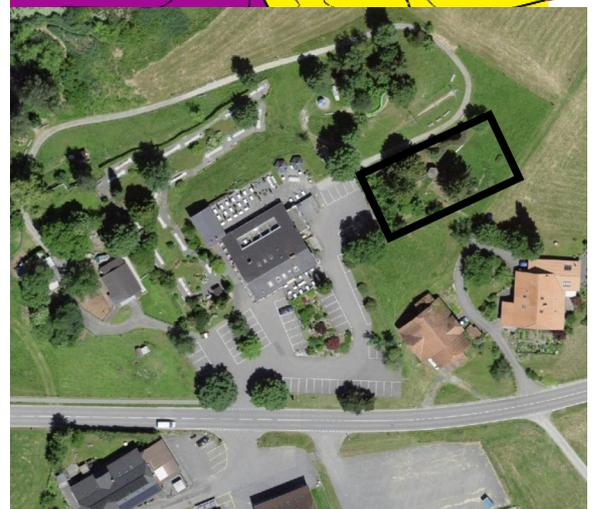
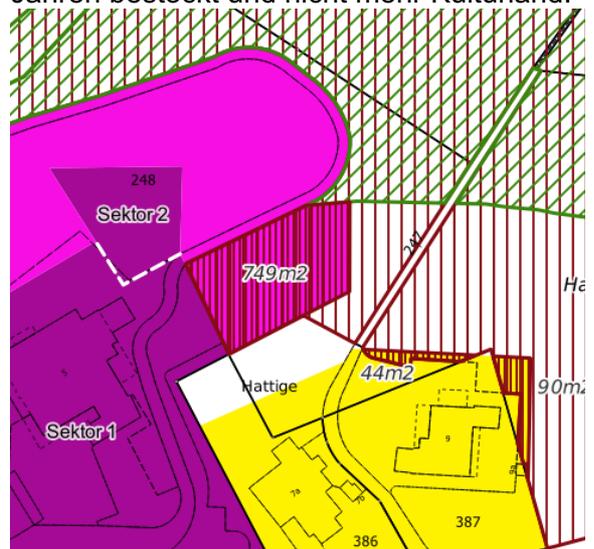
4.4.2 Beanspruchung Fruchtfolgeflächen / Kulturland

Im Gegensatz zur ersten Vorprüfung wird eine zusätzliche Einzonung (östlicher Bereich der Parzelle Nr. 248) vorgenommen. (H)

Gemäss Hinweiskarte Kulturland des kantonalen Geoportals handelt es sich beim einzuzonenden Areal teilweise um Kulturland und zu einem geringen Teil sogar um Fruchtfolgeflächen (östlicher Bereich der Parzelle Nr. 248 von 558 m²). Die Ausführungen zum Kulturland und insbesondere zu den Fruchtfolgeflächen fehlen fast vollständig und müssen daher im Sinne von Art. 8a BauG ergänzt werden. (GV)

Nach Rücksprache mit dem Grundeigentümer wird auf diese Einzonung verzichtet.

Nach Rücksprache mit dem Grundeigentümer wird die einzuzonende Fläche reduziert. Es werden 749 m² Kulturland (keine Fruchtfolgefläche) eingezont. Gemäss Angaben des Grundeigentümers und wie auch auf dem Luftbild zu sehen, ist diese Fläche jedoch seit 40 Jahren bestockt und nicht mehr Kulturland.



Ausserdem wird das erforderliche wichtige kantonale Ziel für die Einzonung von Fruchtfolgeflächen gemäss Art. 11f Abs. 1 BauV durch die Gemeinde

Auf die Einzonung von FFF wird verzichtet.

nicht dargelegt. Falls überhaupt ein wichtiges kantonales Ziel gemäss Art. 11f Abs. 1 BauV geltend gemacht werden kann, muss dies in den Unterlagen ergänzt werden. (GV)

Nach Art. 8a Abs. 2 Bst. b BauG dürfen Kulturlandflächen nur eingezont werden, wenn die optimale Nutzung verbindlich festgelegt wird. Dies kann beispielsweise mit einer flächensparenden Anordnung von Bauten und Anlagen in hoher Qualität erreicht werden. Entsprechende Bestimmungen sind daher verbindlich im Baureglement aufzunehmen. (GV)

Die einzuzonende Fläche wurde reduziert. Es kann sich bei der verbleibenden Kulturlandfläche nicht um Kulturland handeln, da die Fläche seit 40 Jahren bestockt ist.

Kompensationspflicht Fruchtfolgeflächen

Im vorliegenden Fall sind die beanspruchten Fruchtfolgeflächen zu kompensieren, da keine Gründe erkennbar sind, dass auf eine Kompensation verzichtet werden kann (vgl. Art. 8b Abs. 4 BauG). In den Unterlagen wird keine konkrete Kompensation vorgeschlagen. Der Nachweis der Kompensation muss noch erbracht werden. (GV)

Auf die Einzonung von FFF wird verzichtet.

5. Erweiterung Dittligmühle

5.1 Ortsbild

Die OLK Gruppe Oberland anerkennt die Notwendigkeit von ausserordentlichen baurechtlichen Rahmenbedingungen für spezielle Gewerbe und Industrieanlagen. Insbesondere Silotürme stehen in ihrer betrieblichen Logik als turmhohe Landschaftsmarker im Gelände und prägen das Orts- und Landschaftsbild. Im Sinne von der Funktion folgenden Form besitzen sie in der Regel eine eigene Ästhetik.

Das bestehende Silo der Dittligmühle stellt einen solchen, im Landschaftsbild gut sichtbaren Turm dar. Mit dem skizzierten Anbau wird der Turm dreiseitig von einem unproportionierten massig wirkenden Annexbau umschlossen, der mit 21 Meter Höhe nur geringfügig tiefer als der Turm bleibt. Das Alleinstellungsmerkmal des schlanken funktionalen Turmes geht durch diese Erweiterung verloren und es entsteht ein markantes Volumen, das sich im Orts- und Landschaftsbild als Fremdkörper etablieren wird. Die Argumentation der betrieblichen Notwendigkeit von fünf Geschossen ist soweit nicht nachvollziehbar, dass im Querschnitt der Studie nur drei Geschosse dem Betriebsprozess zugeordnet

scheinen und das Bürogeschoss sowie der Shop auch anderweitig platziert werden könnten. Die in der Fragestellung geforderte Festlegung von Gebäudehöhe und Flächenmass kann die OLK nicht erbringen. Dieses Vorgehen würde der Komplexität der Aufgabestellung nicht gerecht werden. Die geforderten Parameter können nur aus einer vertiefteren Gesamtplanung über den gesamten Betrieb abgeleitet werden. Die OLK Gruppe Oberland beurteilt die Zonenplanänderung als nicht orts- und landschaftsverträglich. Es ist in einem qualitätssichernden Verfahren (möglichst nach SIA) ein Richtprojekt auszuarbeiten, das den betrieblichen wie auch den orts- und landschaftsbildlichen Kriterien gerecht wird. Insbesondere soll das Richtprojekt das gesamte Areal der Dittligmühle behandeln und auch die erwähnten Verkehrselemente integrieren. Auf dieser Grundlage können anschliessend die baurechtlichen Rahmenbedingungen festgelegt werden. Im vorliegenden Fall teilt das AGR die Beurteilung der OLK Gruppe Oberland. (GV)

5.1.1 Ergänzung Baureglement Art. 212

Vorgesehen ist gemäss Bericht Lohner + Partner vom 26. Juli 2021 eine Ergänzung des Artikels 212 GBR mit einer neuen Fussnote 4). Klarerweise muss das angestrebte Höhenmass eindeutig definiert werden. Ein «und/oder» «Fhtr /Fhgi» entspricht nicht der BMBV und muss angepasst werden. Denkbar wäre auch eine Gesamthöhe. Ebenso ist die Dachform (Satteldach, Flachdach, Pultdach usw.) festzulegen. (GV) Anbauten sind in Art. 212 Abs. 2 lit. b GBR geregelt. Wir gehen davon aus, dass die Gemeinde bei der vorliegenden Änderung nicht einen Anbau im technischen Sinn meint. Daher empfehlen wir, diesen Begriff zu ändern. (E)

Die Höhe wurde präzisiert. Die Fassadenhöhe Giebel entspricht der übrigen Arbeitszone. Lediglich die Fassadenhöhe traufseitig wurde um 3.5 m erhöht.

Entfällt.

6. Archäologische Schutzgebiete

Die archäologischen Schutzgebiete im Zonenplan Ausschnitt «Längenbühl» und «Forst» stimmen nicht mit dem Inventarplan überein. In beiden Zonenplänen sind immer noch insgesamt 4 archäologische Schutzgebiete falsch eingezeichnet, dreimal

Wurde angepasst.

ist die Ausdehnung nicht korrekt, in einem Fall ist ein inexistentes Gebiet eingetragen. Die Schutzgebiete im Inventarplan sind richtig und müssen dementsprechend in den Zonenplänen übernommen werden. (GV)

7. Naturgefahren Gebiet Längmoos

Die Teilrevision Wassergefahren 2021, Gefahrenkarte Forst-Längenbühl (Gebiet Längmoos) wurde vom Tiefbauamt des Kantons Bern anerkannt. Die Gefahrenkarte kann daher ab sofort umgesetzt werden und kann noch vor der öffentlichen Auflage im Zonenplan integriert werden. Entsprechende Aussagen sind im Erläuterungsbericht aufzunehmen. (GV)

Die Gemeinde hat die entsprechenden Daten schon vorbereitet, um sie vor der Auflage in den ZP einfließen zu lassen. Da in diesem Bereich keine Ein-, Um-, oder Auszonungen vorgenommen werden, braucht es keine weiteren Erläuterungen dazu.

8. Erhebung unüberbaute Bauzonen

Die unüberbauten und überbauten Parzellen wurden bis auf die Teilparzelle Nr. 61 durch das AGR akzeptiert. Die Gemeinde hat daher zu prüfen, ob die Teilparzelle Nr. 61 mit einem Hauptbau überbaut werden kann. (GV)

Die Flächen wurden nochmals überprüft und die Parzelle 61 wurde als unüberbaute Bauzone aufgenommen.

9. Baureglement

Art. 212 Abs. 2 Bst. G

Innerhalb von Ortsbildschutzgebieten ist eine Kniestockhöhe von 1.70 ortsbildunverträglich. Für das Ortsbildschutzgebiet Forst (Baugruppe A) fordert die Denkmalpflege des Kantons Bern eine maximale Kniestockhöhe von 1.50 m. (GV)

Das Baureglement wurde entsprechend angepasst.

Art. 221

Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN): Die Vorschriften zur ZöN Nr. 2 (bisherige ZöN C Schulhaus und Mehrzweckgebäude mit Sportplatz) fehlen. Diese sind zu ergänzen. (GV)

Baureglement wurde ergänzt:

2 «Schulanlage»	ZöN 2	Schulanlage und Mehrzweckgebäude mit Sportplatz	<ul style="list-style-type: none"> - Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Anlagen. - Es gelten die baupolizeilichen Masse der Arbeitszone A3 	II
-----------------	-------	---	--	----

Art. 321

Die UeO «Chalbermoos» ist zu ergänzen. (H)

Nein. Dies ist eine UeO innerhalb einer ZPP und wurde in Kompetenz des Gemeinderates erlassen. Aus diesem Grund wird sie nicht in Art. 321 aufgeführt.

Art. 416

Unter diesen Artikel dürfen nur Antennen fallen, die

Gegenüber erster Vorprüfung neuer Genehmigungsvorbehalt. Der Artikel entspricht dem

ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und die von allgemein zugänglichen Standorten optisch wahrgenommen werden können. Der Artikel muss entsprechend ergänzt werden. (GV)

Art. 525

Einzelbäume: Im Musterbaureglement des Kantons wird fälschlicherweise nicht unterschieden, ob Bäume aus ästhetischen oder aus ökologischen Gründen geschützt werden. Der Gemeinderat kann nur über die Fällung von Bäumen entscheiden, welche er aus ästhetischen Gründen unter Schutz gestellt hat. Wurden die Bäume jedoch aus ökologischen Gründen unter Schutz gestellt, so ist für deren Fällung das jeweilige Regierungsstatthalteramt zuständig (Art. 41 des Naturschutzgesetzes). Die Gemeinden haben deshalb zu unterscheiden, aus welchem Grund ein Objekt unter Schutz gestellt wird und auch zu unterscheiden, wer sodann für die Entfernung des Objekts zuständig ist. Entsprechend müssen die aus unterschiedlichen Gründen unter Schutz gestellten Bäume auch differenziert im Zonenplan dargestellt und im Baureglement geregelt werden. (GV)

Art. 542

Dieser Artikel ergibt keinen Sinn. Im Zonenplan werden keine Lebensräume oder Landschaftsschutzgebiete festgelegt. Dies ist zu bereinigen. (GV)

Anhang A1, A112

Abgrabungen sind nur auf einer Fassadenseite zulässig. Entsprechend ist diese Bestimmung anzupassen (GV)

vorgeprüften Artikel des Baureglements Blumenstein.

Der Artikel wurde angepasst:

Antennenanlagen die ausserhalb von Gebäuden angebracht und die von allgemein zugänglichen Standorten optisch wahrgenommen werden können sind so anzuordnen, dass sie sich gut in das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen und Schutzgebiete, Schutzobjekte und deren Umgebung nicht beeinträchtigen.

Gegenüber erster Vorprüfung neuer Genehmigungsvorbehalt. Baureglement wird entsprechend angepasst:

Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume sind aus landschafts- und siedlungsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.

Gegenüber erster Vorprüfung neuer Genehmigungsvorbehalt. Baureglement wird entsprechend angepasst.

Artikel wird gelöscht

Baureglement wird entsprechend angepasst:

Abgrabungen des massgebenden Terrains für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben auf zwei

einer Fassadenseiten unberücksichtigt und werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet.

Wir weisen Sie darauf hin, dass Kellertreppen, welche parallel zur Fassade angeordnet werden und keine Anböschungen benötigen, auch auf den anderen Fassadenseiten zulässig sind (Kellertreppen, welche lediglich von einer Betonmauer umfasst sind und lediglich eine Geschosshöhe mit normalem Trittvverhältnis aufweisen; ca. A+2×S=65). Diese werden nicht als Abgrabungen betrachtet. (H)

z.K.

10. Weitere Empfehlungen und Hinweise

10.1 Gewässernetz

Nach Genehmigung der Revision bitten wir darum, das bereinigte Gewässernetz dem OIK I zuzustellen, so dass eine Aktualisierung des Gewässernetzes des Kantons veranlasst werden kann. (H)

z.K

10.2 Wald

Die Unterlagen sind aus waldrechtlicher Sicht korrekt. Die Genehmigung der verbindlichen Waldgrenzen können vom Amt für Wald und Naturgefahren in Aussicht gestellt werden. (H)

z.K.

10.3 Inventar historischer Verkehrswege (IVS)

Die IVS-Objekte mit Substanz sind sowohl im Inventarplan Landschaft als auch im Hinweisplan korrekt eingetragen. Zu beachten gilt, dass es sich beim IVS grundsätzlich um ein wissenschaftliches Hinweisinventar handelt, das keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Die Planungs- und Baubewilligungsbehörden sind daher verpflichtet, auf besonders schöne oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften sowie auf geschichtliche Stätten in besonderem Masse Rücksicht zu nehmen (vgl. Art. 10 BauG), auch wenn ein historischer Verkehrsweg nicht im IVS aufgenommen worden ist. Auf diese Pflicht sollte in der Ortsplanung, z.B. in den Erläuterungen zum Baureglement, hingewiesen werden. (E)

Nein

Aus Sicht der Gemeinde sind keine Ergänzungen notwendig.

10.4 Fusswege

Im Erläuterungsbericht fehlen Aussagen zu den Fusswegen betreffend wichtige Querungsstellen, Netzlücken und Schulwege. Wir empfehlen Ihnen, den Erläuterungsbericht bezüglich der Fusswege zu ergänzen. (H)

Wurde bereits bei der 1. VP als Hinweis angebracht.

Aus Sicht der Gemeinde kein Handlungsbedarf. Insbesondere, da sich die einzige zu Überquerende Hauptverkehrsachse im Besitz des Kantons befindet.

10.5 Siedlungsentwicklung nach innen

Das Hauptziel der Ortsplanungsrevision ist die Anpassung der baurechtlichen Grundordnung an die übergeordneten raumplanerischen Rahmenbedingungen. Im Erläuterungsbericht zeigt die Gemeinde kurz auf, wie und wo sie das Thema SEin in Zukunft umsetzen will. Der Fokus der Innenentwicklung liegt auf der Nutzung bestehender Gebäudevolumen und der Arrondierung des Siedlungsgebiets Die Ortsplanung erfüllt die Grundsätze der SEin gemäss der Massnahme A_07 des kantonalen Richtplans. (H)

z.K.

10.6 Regionale Planungen

Der Einheitlichkeit halber wird empfohlen, anstelle von RLP die Abkürzung LRP für den Landschaftsrichtplan ERT zu benutzen (bspw. im Erläuterungsbericht im Kapitel 4.2). (E)

Erläuterungsbericht wurde angepasst.

10.7 Entwässerung

Die Zonenplanänderungen sind bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Siedlungsentwässerung mit dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde abzustimmen und bei Bedarf (z.B. unklare Entwässerungssituation einzelner Liegenschaften, Anschluss Misch- oder Trennsystem) durch den GEP-Ingenieur zu planen oder zu überprüfen. (H)

z.K.

11. Weiteres Vorgehen

Wir empfehlen Ihnen, uns die bereinigte Planung zu einer abschliessenden Vorprüfung einzureichen. Anschliessend ist die Planung während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich

aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG).

Ebenfalls ist darauf hinzuweisen, dass gleichzeitig auch die Waldfeststellung aufliegt. Einsprachen sind nur gegen neue verbindliche Waldgrenzen möglich.

Einspracheverhandlungen sind vor der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Die Einladung zur Gemeindeversammlung oder zur Urnenabstimmung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in 8-facher Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (8-fach)
- Ausdruck Bericht über die Erhebung der unüberbauten Bauzonen (aktualisiert per Datum Beschlussfassung)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen

- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Gemeindeversammlung
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).
- Für die Beanspruchung von FFF sind zur Genehmigung folgenden Angaben einzureichen:
 - Durch die Einzonung/das Vorhaben (KRP MB A_06 Grundsatz 3) beanspruchte Gesamtfläche
 - die von FFF betroffenen Parzellen-Nrn.
 - die beanspruchten Flächen FFF (m²)
 - allfällige FFF-Flächen, die wegfallen, weil sie < 1ha Grösse aufweisen (m²)
 - Parzellen-Nrn. der Kompensationsfläche
 - Fläche der Kompensationsfläche (m²)
 - Art der Kompensation (Auszonung, Neuerhebung, Bodenaufwertung)
 - ein Plan im M 1:5'000.

Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten.

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. 61 Abs. 6 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe www.geo.apps.be.ch - Datenmodell).