

Liebe Mühlethurnerinnen und Mühlethurner

Zu unserer ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 2. November 2015 lade ich Sie herzlich ein. Ein zahlreiches Erscheinen im Adlersaal würde mich sehr freuen, denn es sind zwei wichtige Geschäfte zu behandeln. Das vorliegende Gemeinde Info soll Sie möglichst umfassend über die traktandierten Geschäfte orientieren.

Nach rund zweieinhalb Jahren ist die Ortsplanungsrevision soweit, dass sie durch die Gemeindeversammlung genehmigt werden kann. Eine Ortsplanungsrevision ist für eine Gemeinde sehr wichtig. Sie ermittelt unter anderem den Baulandbedarf für die nächsten acht bis zwölf Jahre. Dies ist wegweisend für das Wachstum einer Gemeinde. Leider kann unsere Gemeinde nach dem neuen Richtplan des Kantons zurzeit kein neues Bauland einzonen.

Die Ortsplanungskommission hat ihre wichtige Aufgabe ernst genommen und sich in vielen Sitzungen intensiv mit den Planungen und dem neu überarbeiteten Baureglement befasst. Dafür danke ich den Kommissionsmitgliedern und dem Ortsplaner Herrn Florian Künti, Panorama AG, bestens.

Der Gemeinderat hat sich im Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision zudem mit einer Teilrevision des Organisationsreglementes der Gemeinde befasst und kann dieses nun zur Genehmigung vorlegen. Hauptsächlich werden die Zuständigkeiten im Planungs- und Baubewilligungsverfahren geregelt.

Ich freue mich auf interessante Diskussionen an unserer Gemeindeversammlung und wünsche ihnen eine gute Zeit.

Christian Kneubühl, Gemeindepräsident



## Traktanden

1. Kenntnisnahme Kurzprotokoll vom 3. Juni 2015
2. Beschlussfassung über Ortsplanungsrevision Mühlethurnen, umfassend
  - a. Zonenplan Siedlung
  - b. Zonenplan Landschaft und Naturgefahren
  - c. Baureglement
3. Beschlussfassung über Teilrevision des Organisationsreglementes (OgR) der Gemeinde, umfassend
  - a. Regelung der Zuständigkeiten im Planungs- und Baubewilligungsverfahren
  - b. Anpassung des OgR an die aktuelle Gesetzgebung
4. Verschiedenes

Die Unterlagen zu den Traktanden 2 und 3 haben vom 31. Juli bis 31. August 2015 mit Einspracheberechtigung öffentlich aufge-

legen. Die Akten stehen bis zur Gemeindeversammlung zur Einsichtnahme im Gemeindehaus ohne weitere Einsprachemöglichkeit zur Verfügung. Ebenso können die Akten auf [www.muehlethurnen.ch](http://www.muehlethurnen.ch) eingesehen werden.

Alle stimmberechtigten Schweizer Bürgerinnen und Bürger, die mehr als drei Monate in der Gemeinde Wohnsitz haben, sind zur Gemeindeversammlung freundlich eingeladen. Gäste können an der Versammlung teilnehmen.

### **Rechtsmittelbelehrung:**

Beschwerden gegen Versammlungsbeschlüsse sind innert 30 Tagen nach der Versammlung schriftlich und begründet beim Regierungstatthalteramt Bern-Mittelland in Ostermündigen einzureichen (Art. 97 GG). An der Versammlung festgestellte Mängel an der Zuständigkeit oder im Verfahren sind sofort zu beanstanden (Art. 98 GG). Wird diese Rüge unterlassen, so kann später nur unter erschwerten Bedingungen auf eine Gemeindebeschwerde eingetreten werden.

Der Gemeinderat

## Beschlussfassung über die Ortsplanungsrevision Mühlethurnen

### Ausgangslage

Im Jahr 2012 hat sich die Gemeinde für eine Ortsplanungsrevision entschlossen und hat am 4. Juni 2012 einen Kredit von Fr. 80'000.- gesprochen.

Im Dezember 2012 waren die Grundeigentümer eingeladen, ihre Einzonungswünsche anzumelden. Es wurden Begehren zur Einzonung für total 12 Hektaren eingereicht.

Die 7-köpfige Ortsplanungskommission (OPK) unter der Beratung der Panorama AG für Raumplanung Architektur und Landschaft, Bern, vertreten durch Raumplaner Florian Künti, machte eine Auslegeordnung und eine kritische Prüfung der Einzonungsbegehren. Dabei waren viele übergeordnete Bestimmungen zu berücksichtigen (Fruchtfolgeflächen, Richtpläne Gürbetal und Kanton, Regionales Gesamt- und Siedlungskonzept RGSK, Raumplanungsgesetz etc.). In der Folge fanden einige Gespräche mit Grundeigentümern statt. Eine der ersten Arbeiten war die Erstellung eines Strategiepapiers, das zusammen mit dem Gemeinderat als Gemeindeleitbild erarbeitet wurde.

Parallel zu den möglichen Einzonungen mit dem Zonenplan Siedlung entwarf die OPK den Zonenplan Landschaft und Naturgefahren und das komplett neue Baureglement. Daneben wurde im Gemeinderat die Teilrevision des Organisationsreglementes (OgR) vorbereitet, um die Zuständigkeiten im Baubewilligungs- und Planungsverfahren neu zu regeln. Bis heute hat die OPK an 26 Sitzungen getagt, was den grossen Umfang der Arbeiten veranschaulicht. Aufgrund der Änderungen im übergeordneten Planungsrecht, der hohen Anzahl an Einzonungsbegehren und die sorgfältige Umsetzung der neuen Messweisen wurde die Startphase arbeitsintensiver, als geplant. Daher wurde bereits vorzeitig, am 2. Juni 2014 die Bevölkerung informiert und die Gemeindeversammlung bewilligte einen Nachkredit von Fr. 32'000.-.

### Meilensteine

Start der Arbeiten	Februar 2012
Strategiesitzung	21. Aug. 2012
Gespräche mit Eigentümern	Juni 2013
Baureglementsentwurf	Sommer 2013 bis Dez. 2013

Mitwirkungsverfahren	Febr./Mrz. 2014	mission hat aufgrund der vielen zu berücksichtigenden Kriterien die bestmöglichen Einzonungsflächen ausgeschieden, welche im Zonenplan Siedlung rot schraffiert dargestellt sind. Während der Prüfung der Einzonungsgesuche ist die Eidg. Abstimmung über das Raumplanungsgesetz vom 3. März 2013 dazwischen gekommen. Demgemäss musste der Kantonale Richtplan neu erarbeitet werden, welcher erst am 2. September 2015 vom Regierungsrat verabschiedet wurde. Dieser neue Kantonale Richtplan bedeutet eine neue Berechnungsart der möglichen Einzonungsflächen. Mühlethurnen ist als sogenannt „zentrumnahes ländliches Gebiet“ bezeichnet worden, für welches als Richtgrösse ein Wachstum von 4 % vorgesehen wäre. Diese neue Berechnung ergibt einen theoretischen Baulandbedarf von 1.48 ha, was jedoch der noch vorhandenen unüberbauten Bauzonenflächen gleichkommt. Es ist damit zu rechnen, dass bis zur Überbauung der Baulandreserven für unsere Gemeinde keine neuen Einzonungen möglich sein werden. Diese ungünstige Ausgangslage ist den Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt worden.
Info-Abend Ortsplanung	20. Febr.2014	
Mitwirkungsbericht	6. Mai 2014	
Vorprüfung an Kanton	Juni 2014	
Vorbericht zur Vorprüfung	Nov. 2014	
Bereinigung der Unterlagen	Dez.2014 & Januar 2015	
2. Vorprüfungseingabe	29. Jan. 2015	
Def. Vorprüfungsbericht AGR	5. Mai 2015	
Öffentliche Auflage	31. Juli bis 31. Aug.2015	
Einspracheverhandlungen	9. Sept. 2015	
Einsprachebehandlung GRat	17. Sept.2015	
a.o. Gemeindeversammlung	2. Nov. 2015	
Genehmigungsverfahren	anschliessend	

### **Zonenplan Siedlung**

Der Zonenplan Siedlung ist grundsätzlich für den Baulandbedarf für die nächsten 15 Jahre ausgelegt. Nach „alter“ Berechnung und den Vorgaben des Kantons hätte der Gemeinde ein Baulandbedarf von 3.3 ha zugestanden. Abzüglich der noch unüberbauten, bereits eingezonten Baulandreserven von 1.5 ha, wären höchstens 1.8 ha neue Bauzonen auszuscheiden gewesen. Die Ortsplanungskom-

Für den an der Gemeindeversammlung zu verabschiedenden Zonenplan bedeutet dies, dass die **schraffierten Flächen von der Genehmigung des Zonenplanes Siedlung ausgenommen sind**. Sämtliche dieser Flächen können noch nicht behandelt werden, weil die übergeordneten Grundlagen fehlen. Für diese Flächen kann die definitive Zuweisung zu einer Bauzone gemäss kantonalem Richtplan geprüft werden, sobald dieser vorliegt und es muss nicht die sonst übliche Planbeständigkeit für Veränderungen am Zonenplan während 8 bis 12 Jahre abgewartet werden.

Eine dieser schraffierten Flächen ist auch die Parzelle 31 und 45 der Landi mit dem daraufstehenden Volg-Laden und der angrenzenden kleinen Baulandparzelle (heute Parkplatz und Schafweide). Diese beiden Parzellen sollen von der Genehmigung ausgenommen werden, weil auf diesen Parzellen zur Zeit eine Planung für ein grösseres Bauvorhaben für ein Mehrfamilienhaus mit Volg-Laden und Dorfplatz im Gange ist. Darüber soll die Gemeindeversammlung bereits im nächsten

Frühsummer in der Form einer **Überbauungsordnung** befinden.

Weitere Änderungen am Zonenplan betreffen die bestehende Zone mit Planungspflicht im Dorf/Hof, welche aufgehoben und einer normalen Bauzone zugewiesen werden soll, wozu die Details noch zu erarbeiten sind.

Eine Umzonung erfahren die Parzellen Nrn. 321, 595 und 596 in der Fischermatt (bisher reine Wohnzone W2), welche mit dem bestehenden Elektroinstallationsgewerbe in eine gemischte Wohn- und Arbeitszone (WA) umgewandelt werden soll. Weiter werden drei kleine Grünzonen bei den Parz. 182 und 640 (Dorfstrasse) und Parz. 61 (Bühlstrasse) aufgehoben.

Ferner werden die laut **Ortsbildinventar** geschützten und erhaltenswerten Gebäude im Zonenplan als Hinweis rot und blau dargestellt. Dieses Ortsbildinventar hat die Kantonale Denkmalpflege neu überarbeitet und beispielsweise das „Ortsbildschutzgebiet Oberdorf“ aufgehoben. Das Inventar ist behördenverbindlich.

**Zusammengefasst:** Der Zonenplan Siedlung ist in Bezug auf die Bauzonengrösse unverändert. Wenige Einzelparzellen wurden einer neuen Zone zugeführt. Mit der Schraffierung von möglichen Zonenerweiterungen und Einzelparzellen mit laufenden Planungen wird eine rechtliche Grundlage geschaffen, damit der Zonenplan nicht für die nächsten 8 bis 12 Jahre unantastbar bleibt. Die sog. Planbeständigkeit wird damit sinnvoll unterbrochen.

### **Zonenplan Landschaft und Naturgefahren**

Grundlage dieses Planes ist der Schutzzonenplan vom 17. August 1994. Im neuen Plan werden geregelt:

- Landschaftsschongebiete (ganzes Thurnenmoos ausserhalb und teils innerhalb der Gürbe sowie Mühlebachgebiet/Rebhubel/Pontel/Freudegg). Im Baureglement ist definiert, was in diesen Schongebieten baulich möglich ist. Die bisherigen Schutzbestimmungen hätte eine bauliche Entwicklung für Landwirtschaftsbetriebe verunmöglicht. Deshalb wurde die „Schonversion“ gewählt, wel-

che unter strengen Auflagen bauliche Massnahmen zulässt.

- Einzelbäume und Baumgruppen mit Baumschutz. Im Baureglement ist der Schutz definiert und im Anhang sind die Objekte aufgelistet. Das betrifft nur die für das Landschaftsbild von Mühlethurnen wirklich relevanten Objekte. Andererseits wurde auf den eigentümmerverbindlichen Schutz der bestehenden, z.T. in schlechtem Zustand befindlichen Hochstammobstanlagen verzichtet. Diese sind jedoch im Inventar Landschaft ersichtlich und geniessen teilweise Förderbeiträge.
- Hecken sind übergeordnet geschützt und im Plan als Hinweis aufgezeigt.
- Die historischen Verkehrswege (Freudegg-Pontel-Mühlebach inkl. Kehrbrücke) sind aus dem Inventar der Schweiz (IVS) übernommen und dargestellt.

- Der Langsamverkehr (Wanderwege, Kant. Velorouten und kommunale Schulwege) sind im Plan dargestellt.
- Naturgefahren: Die Gefahrengelände, resultierend aus Überschwemmungspotential des Mühlebaches und der Gürbe, sind im Plan integriert und unterteilt in erhebliche, mittlere und geringe Gefährdung.

### **Baureglement**

Das komplett überarbeitete Baureglement ist an das Musterbaureglement des Kantons angelehnt und berücksichtigt die Vorgaben nach der neuen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV), wonach in allen Gemeinden künftig die gleichen Messweisen gelten sollen. Das Baureglement ist wie folgt aufgebaut:

- A. Art und die Masse der Nutzung** der Bauzonen mit den Zonendefinitionen, den verschiedenen Massen wie Abstände, Höhen, Geschoszahl. Beispielsweise wurde wie im alten Baureglement auf ei-

ne Ausnutzungsziffer verzichtet. Die Gebäudehöhe ist neu die Firsthöhe und nicht mehr der Schnittpunkt der Fassade mit dem Dach.

**B. Bauqualitäten** (wie darf man bauen), z.B.

- die Einordnung der Baute in das Orts- und Landschaftsbild
- die Aussenraum- und Erschliessungs-gestaltung
- die Dachgestaltung und das Attika-geschoss (z.B. sind nur in der Arbeitszone und in der WA3 rund um den Bahnhof Flachdächer erlaubt, neu ein Verzicht auf eine Beschränkung der Anzahl Dachfenster)
- Bestimmungen für Antennenanlagen
- Energiefragen
- Einbezugsmöglichkeit für eine Fachbe-ratung

### C. Bau- und Nutzungsbeschränkungen

- Strassenabstände (Kantonsstrasse 5.00 m, sonst überall 3.60 m)
- Bestimmungen über Baudenkmäler und Ortsbildinventarbauten
- Gewässerraumbestimmungen
- Möglichkeiten in den Landschaftsschongebieten
- Schutz Einzelbäume, Baumgruppen
- Fuss- und Wanderwege und historische Verkehrswege
- Gefahrenggebiete gemäss Gefahrenkarte

### D. Schlussbestimmungen

- Regelung Inkrafttreten
- Aufhebung alter Bestimmungen (vormalige Ortsplanung von 2002)

### E. Anhang zum Baureglement mit

- Illustration der Messweisen
- Bestimmungen über das Nachbarrecht nach EG ZGB
- Hinweise betr. Lärmschutz

- Liste der geschützten Bäume und Baumgruppen

### Einsprachen

Fristgemäss sind drei Einsprachen zu verschiedenen Themen eingelangt, die sich zum Teil überschneiden haben:

- Die Ortsplanung sei unvollständig, da die Aspekte der Schulwegsicherung, einer Begegnungszone/Platzgestaltung beim Bahnhofplatz und einer verkehrsberuhigenden Bahnhofstrasse nicht behandelt seien.
- Das Landschaftsschongebiet Mühlebach sei wieder als Landschaftsschutzgebiet auszuweisen. Eine mögliche Entwicklung eines Landwirtschaftsbetriebes könne im Baureglement geregelt werden.
- Die Hochstammobstgärten aus dem Inventar Landschaft seien in Schutzobjekte zu überführen.
- Die Linde an der Einmündung Moosstrasse/Neumattstrasse sei als zu schützender

Einzelbaum ebenfalls ins Inventar aufzunehmen.

- Die Gewässerräume sollen im Zonenplan verbindlich festgestellt werden.
- Der Antennenartikel im Baureglement betreffend die Koordinationspflicht und den Bedürfnisnachweis sei neu zu definieren.

Die Ortsplanungskommission und der Gemeinderat hat die Einsprachen in der Folge behandelt. Mit allen Einsprechern wurde eine Einspracheverhandlung durchgeführt. Teilweise konnten Einigungen erzielt werden:

- Die Einsprache, dass die Ortsplanung in Bezug auf Massnahmen zur Steuerung und Lenkung des Verkehrs unvollständig sei wird aufrecht erhalten. Ein Rückzug wird in Aussicht gestellt, wenn durch die zuständigen Gremien ein konkreter Planungsauftrag inkl. eine fassbare Terminplanung beschlossen wird. Es sei nicht die Aufgabe der Bevölkerung oder einer Partei, auf fehlende Themenbereiche ei-

ner Ortsplanung aufmerksam zu machen. Die OPK argumentiert, dass es einen zusätzlichen Auftrag und Kredit für die geforderte Verkehrsplanung bedingen würde, was nicht Gegenstand und Thema der Ortsplanungsrevision war.

- Die Einsprache zum Landschaftsschongebiet Mühlebach wurde von einer Einsprecherin zurückgezogen und von der anderen Einsprecherpartei aufrecht erhalten.

Die OPK argumentiert, dass bei einem Schutzgebiet jegliche bauliche Entwicklung eines Landwirtschaftsbetriebes verunmöglicht wäre und dass der Artikel zum Schongebiet genügend Landschaftsschutz bietet.

- Beide Einsprecherparteien halten an der Einsprache fest, dass die Hochstammobstanlagen einem Schutz unterstellt werden.

Die OPK argumentiert, dass für die alten und zum Teil in schlechtem Zustand befindlichen Obstbaumanlagen durch ÖKO-Beiträge etc. genügend Anreiz vorhanden sei, die Hochstammbäume in eigenem Interesse zu schützen.

- Der Einzelbaum an der Einmündung Moosstrasse/Neumattstrasse wurde als schützenswert ins Inventar aufgenommen. Dieser Einsprache wurde somit stattgegeben.
- Die Einsprache betr. verbindliche Festlegung des Gewässerraumes wurde zurückgezogen. Die Einsprecherpartei folgte der Begründung der OPK, dass die Darstellung im Zonenplan aufwändig und unverhältnismässig ist und der Kanton zur Zeit ebenfalls noch keine Darstellungsrichtlinien herausgegeben hat.

- Die Einsprache betr. den Antennenartikel wurde gutgeheissen und der Artikel wurde entsprechend geändert, was den Einspracherückzug ergab. Mit dem Artikel werden auch Antennen für Amateurfunker ermöglicht.

### **Rechtsverwahrung**

Als Rechtsverwahrung wurde deponiert, dass von der Starkstromleitung, welche über das Gebiet Mösli-Rebhubel führt, ein Mindestabstand von 250 m für eine mögliche neue Bauzone eingehalten werden muss, was eingehalten werden kann.

### **Antrag**

Der Gemeinderat und die Ortsplanungskommission beantragen der Gemeindeversammlung:

- a. Die Ablehnung aller noch aufrecht gehaltenen Einsprachen
- b. Die Genehmigung des Zonenplanes Siedlung
- c. Die Genehmigung des Zonenplanes Landschaft und Naturgefahren
- d. Die Genehmigung des Baureglementes der Gemeinde

Zur Regelung der Zuständigkeiten im Baubewilligungsverfahren wird auf das nächste Traktandum über die Teilrevision des Organisationsreglementes der Gemeinde verwiesen.

### **Akteneinsicht**

Die Unterlagen zur Ortsplanungsrevision und die Änderungen des OgR liegen bis zur Gemeindeversammlung im Gemeindehaus zur Einsichtnahme auf. Die Einsprachefrist ist indes zu den Vorlagen abgelaufen. Die Unterlagen können ebenfalls auf der Homepage der Gemeinde eingesehen werden.

## Beschlussfassung über die Teilrevision des Organisationsreglements (OgR) der Gemeinde

### **Teilrevision des Organisationsreglementes der Gemeinde (OgR)**

Indem im neuen Baureglement die Zuständigkeiten des Baubewilligungsverfahrens nicht mehr geregelt sind, sind diese im Organisationsreglement zu regeln. Der Baukommission wird die Baubewilligungsbefugnis vollständig übertragen, soweit die Bewilligungszuständigkeit bei der Gemeinde liegt, dies inklusive die Erteilung allfälliger Ausnahmegewilligungen. Mit dieser Änderung wurde das OgR auch auf andere formelle Änderungen aufgrund von revidierten Gesetzgebungen überprüft und redaktionelle Änderungen wurden vorgenommen.

Die Änderungen betreffen:

Art. 4 Abs. 2

Neue Stimmrechtsdefinition für Personen mit unfassender Beistandschaft.

Art. 15

Regelung Zuständigkeiten der Gemeindeversammlungen (z.B. Einbürgerungen gestrichen).

Art. 22

Befugnisse des Gemeinderates ergänzt mit der Ermächtigung zum Erlass einer Verordnung über die Internet-Bekanntgaben von öffentlichen Informationen.

Art. 23

Wegfall veränderter Gesetzeshinweis betr. das Finanzhaushaltgesetz.

Art. 41

Richtige Bezeichnung amtlicher Anzeiger als Publikationsorgan.

Art. 44

Richtiger Hinweis auf veränderte Artikel im Gemeindegesetz betr. die Rügepflicht an Gemeindeversammlungen.

Art. 55

Öffnung der Wählbarkeit von Personen in Kommissionen und Spezialkommissionen.

Art. 56  
Umschreibung Verwandtenausschluss nach neuen Bestimmungen des Gemeindegesetzes.

Art. 63  
Hinweis auf den im Gemeindegesetz geregelten Minderheitenschutz (nicht mehr in einem Dekret).

Art. 65  
Richtige Gesetzesverweise für die Protokollführung.

## Anhang I

Neuordnung der Zuständigkeiten der **Baukommission** mit den Kompetenzen:

- Vollständige Zuständigkeit für das Baubewilligungsverfahren und Erteilung der Baubewilligungen im gesamten Zuständigkeitsbereich der Gemeinde.
- Erteilung von Ausnahmbewilligungen (vormals durch Gemeinderat).
- Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und Auflagen.

- Erlass von Verfügungen der Baupolizei.
- Beizug von Fachinstanzen.

Sozialkommission: Ersatzlos aufgehoben.

## Einsprachen

Während der Auflagefrist ist eine Einsprache eingegangen, wonach angeregt wird, im OgR eine Möglichkeit für Urnenabstimmungen für Gemeindeangelegenheiten einzuführen.

Auf dieses Begehren kann nicht direkt und ohne öffentliche Auflage eingetreten werden, denn die Kriterien müssen zuerst definiert und abklärt werden.

Dieser Einsprachepunkt wurde zurückgezogen, nachdem das Versprechen des Gemeinderates abgegeben wurde, dieses Thema aufzunehmen.

## Antrag

Der Gemeinderat beantragt, den vorgestellten OgR-Änderungen zuzustimmen.