

Einwohnergemeinde Oberhünigen

Erläuterungsbericht zur Ortsplanungsrevision

Genehmigungsexemplar vom 29. November 2013



Panorama
AG für Raumplanung Architektur und Landschaft
Münzrain 10
3005 Bern
www.panorama-ag.ch

Inhaltsverzeichnis

Erläuterungsbericht zur Ortsplanung	4
1 Auslöser, Ziele und Aufbau der Ortsplanungsrevision 2012	5
1.1 Auslöser der Ortsplanungsrevision 2012	5
1.2 Ziele und Auftrag der Ortsplanungsrevision 2012	6
1.3 Vorgehen in zwei Phasen	7
1.4 Projektorganisation und Beteiligte	7
1.5 Terminprogramm	8
2 Ausgangslage	9
2.1 Die Gemeinde Oberhünigen	9
2.2 Rechtskräftige und neue Planungsinstrumente der Gemeinde Oberhünigen	10
2.3 Die laufenden Planungen parallel zur Ortsplanungsrevision 2012	11
2.4 Gefahrenkarte der Gemeinde Oberhünigen	12
2.5 Bauinventar der Kantonalen Denkmalpflege	12
2.6 Arbeitsgrundlagen zur Erarbeitung der Ortsplanungsrevision 2012	13
3 Übersicht der Wohnbaulandkapazitäten	14
3.1 Berechnung Wohnbaulandbedarf	14
3.2 Übersicht der Wohnbaulandkapazitäten in Oberhünigen (Stand August 2012)	15
4 Richtplan „Erholung und Landschaft“	16
4.1 Einleitung	16
4.2 Bedeutung und Stellung	16
4.3 Umsetzungsprogramm	17

5	Überarbeitung Zonenplan Siedlung und Landschaft mit Gefahrenhinweise	18
5.1	Einleitung	18
5.2	Einzonungskriterien	18
5.3	Umzonung „Futtermühle Geissbühler“	19
5.4	Sternwarte Aebersold	22
5.5	Gespräche mit Grundeigentümern unüberbauter Bauzonen	24
5.6	Gespräch mit Grundeigentümer für Neueinzonung	25
5.7	Umgang mit Fruchtfolgeflächen bei den Neueinzonungen	25
6	Überarbeitung Zonenplan Landschaft (ZPL)	26
6.1	Ausgangslage und Zielsetzung	26
6.2	Überprüfung der schutzwürdigen Landschaften / Flächen / Objekte	26
6.3	Teilrichtplan ökologische Vernetzung Kiesental, 2010 - 2015	28
7	Überarbeitung Baureglement (GBR)	29
7.1	Das neue Musterbaureglement (MBR 2006)	29
7.2	Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen	30
7.3	Zielsetzung der Überarbeitung des Baureglements (GBR)	31
7.4	Die wichtigsten Änderungen auf einen Blick	31
8	Planerlassverfahren	35
8.1	Mitwirkung	35
8.2	Die wichtigsten Änderungen aufgrund der Mitwirkung	35
8.3	Vorprüfung	36
8.4	Öffentliche Auflage	37
8.5	Genehmigung	37
Anhang		38
	Abkürzungen	39
	Gesetze	40
	Kapazitätsberechnung	41
	Anhang auf CD	43

Erläuterungsbericht zur Ortsplanung

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV und Art. 18 BauV

Der Erläuterungsbericht dient

- dem „Laien“, die Inhalte und Zusammenhänge der Ortsplanung nachvollziehen und verstehen zu können,
- auf Gemeindeebene der Gewährleistung von Wissenstransfer für nachfolgende Gemeindebehörden und als Grundlage für das Controlling,
- den Vorprüfungs- und Genehmigungsbehörden zur Beurteilung der Rechtmässigkeit der Planung.

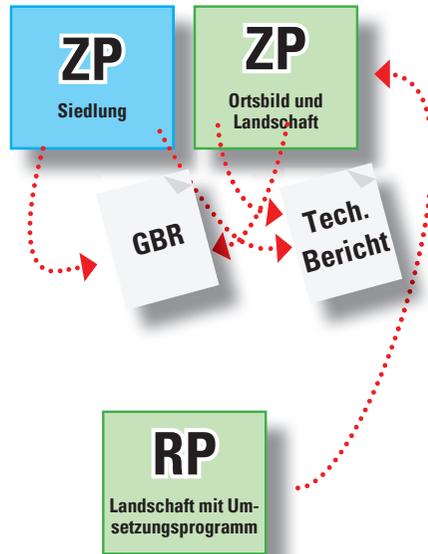
Der Erläuterungsbericht

- ist ein zwingender Bestandteil der Planung,
- muss den Anforderungen von Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) und der „Planungshilfe für Ortsplanungen“ des AGR genügen,
- ist für die Bevölkerung eine unverzichtbare Grundlage für die Mitwirkung und Abstimmung,
- dokumentiert Kompetenz der Planungsverantwortlichen und schafft damit Vertrauen, Voraussetzung für die erfolgreiche Planung.

Chronologischer Aufbau des Erläuterungsberichtes

Der Erläuterungsbericht wird infolge des Planungsverfahrens inhaltlich nicht laufend angepasst sondern dokumentiert die Ausgangslage, mit welcher innerhalb des Planungsverfahrens in die Mitwirkungsphase gestartet wird. Inhaltliche Änderungen zu den Planungsinstrumenten sowie Erklärungen, welche infolge der Mitwirkungs- und Vorprüfungsphase sowie der öffentlichen Auflage anfallen, werden im Kapitel Planerlassverfahren (siehe Kapitel 8) zusammengefasst und dargestellt.

1 Auslöser, Ziele und Aufbau der Ortsplanungsrevision 2012



Planungsinstrumente Ortsplanungsrevision 2000

1.1 Auslöser der Ortsplanungsrevision 2012

Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Oberhünigen wurde im Jahr 2000 durch den Kanton Bern genehmigt. Mit dieser Planung entstanden umfangreiche Planungsinstrumente (vgl. Schema linke Spalte); im Einzelnen: Zonenplan (ZP) Siedlung, Zonenplan (ZP) Ortsbild und Landschaft, Gemeindebaureglement (GBR), Richtplan (RP) Landschaft mit Umsetzungsprogramm.

Seit nunmehr zehn Jahren ist die Gemeinde mit dem Vollzug der Ortsplanung beschäftigt. Massnahmen aus dem Richtplan Landschaft wurden umgesetzt. Nebst kleinen Anpassungen an den Planungsinstrumenten wurde im Jahr 2011 die Synoptische Gefahrenkarte (von Kellerhals + Haefeli AG) erhoben.

Im Rahmen des Vollzugs wuchs der Revisionsbedarf. Daher beschloss die Gemeinde Oberhünigen, die Ortsplanung mitsamt dem Richtplan zu revidieren und den neuen Anforderungen und Bedürfnissen anzupassen. Um den Revisionsbedarf besser fassen zu können, fand am 13. August 2009 zwischen GemeindevertreterInnen, dem Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR und der Panorama AG eine Sitzung statt. Daraus entstand eine Liste des Handlungsbedarfs. Diese stellt die wichtigste Grundlage für die Ortsplanungsrevision dar.



Impressionen aus Oberhünigen

1.2 Ziele und Auftrag der Ortsplanungsrevision 2012

Aufgrund des Gesprächs vom 13. August 2009 zusammen mit Gemeindevertretern, dem Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR und der Panorama AG sowie infolge der neuen Ausgangslage ergeben sich für die Revision der Ortsplanung folgende Inhalte und Ziele:

- Die geltende Ortsplanung (genehmigt im Jahr 2000) mit dem Zonenplan Siedlung, Zonenplan Landschaft sowie dem Baureglement bietet eine gute Grundlage für die Revision der Ortsplanung.
- Anlässlich der Besprechung vom 13. August 2009 wurden die wichtigsten Eckpfeiler und Anforderungen einer möglichen anstehenden Revision der Ortsplanung geklärt. So liegt u.a. die maximale Wohnbaukapazität von 0.5 ha vor. Diese muss mit den bestehenden Wohnbaulandreserven in Einklang gebracht werden.
- Die Ortsplanungsrevision 2012 soll Oberhünigen nicht neu erfinden, die heutige baurechtliche Grundordnung (Baureglement, Zonenplan Siedlung sowie Zonenplan Ortsbild und Landschaft) hat sich in den wesentlichen Zügen bewährt.
- Im Vordergrund steht die Anpassung des Zonenplans sowie des Baureglements im Gebiet Lochmatt auf das Bauprojekt „Futtermühle Geissbühler“ resp. die Anpassung der Wohn- und Gewerbezone.
- Das Baureglement soll nach dem Musterbaureglement des Kantons Bern (MBR 2006) aufgebaut und überarbeitet werden. Dabei sind die neuen harmonisierten Baubegriffe und Messweisen der Verordnung BMBV in das Baureglement zu überführen.
- Die Gefahrenkarte muss in die baurechtliche Grundordnung überführt werden (Zonenplan und Baureglement); allenfalls muss die bestehende Bauzone angepasst werden.
- Die Landschaftsplanung soll nach den neuen Anforderungen des Kantons überarbeitet werden. Dabei erheben fachkundige Personen der Gemeinde Oberhünigen unter Anleitung des Büros Panorama AG die Objekte für das Landschaftsinventar. Dieses bildet die Grundlage für den Zonenplan Landschaft.

1.3 Vorgehen in zwei Phasen

Die Ortsplanungsrevision 2012 gliedert sich in zwei Phasen:

Phase 1: Erarbeiten der Planungsinstrumente (siehe Kapitel 4 bis 7)

Phase 2: Planerlassverfahren (siehe Kapitel 8)

1.4 Projektorganisation und Beteiligte

Die Projektorganisation (vgl. Schema linke Spalte) basiert auf den Erfahrungen der Gemeinde beim Vollzug der letzten Ortsplanung im Jahr 2000. Dabei hat sich das Einsetzen einer Spezialkommission bewährt. Für die Ortsplanung 2012 sind in der Spezialkommission Ortsplanungsrevision (OPL) fix vertreten:

- Heinz Zurflüh, Gemeindepräsident
- Thomas Glücki, Mitglied Gemeinderat
- Marlis Lanz, Gemeindeschreiberin

Der Gemeinderat (GR) ist für die Ortsplanung zuständiges Planungsorgan. Die OPL informiert den Rat regelmässig über den Stand der Arbeiten. Der Gemeinderat fällt die wichtigen Zwischenentscheide (Bsp: Start Mitwirkung, Verabschiedung Vorprüfungsunterlagen, etc.).

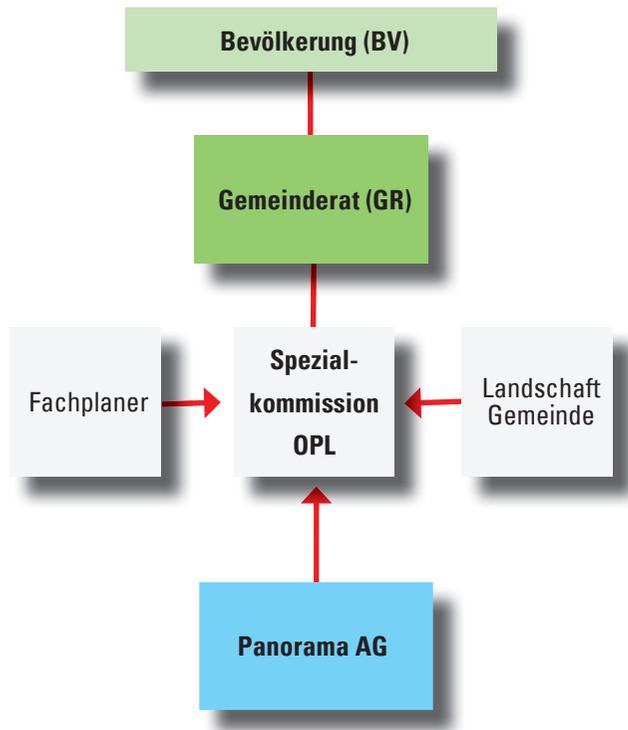
Die Bevölkerung (BV) beschliesst die Ortsplanung an der Gemeindeversammlung.

Der Bereich Landschaft wird durch Heinz Zurflüh, Thomas Glücki und Marlis Lanz aus der Gemeinde abgedeckt.

Bei Bedarf werden spezifisch Fachplaner hinzugezogen, welche die OPL fachlich unterstützen.

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

- Kevin Stucki, Projektleiter Ortsplanung, Raumplaner FHO, SIA
- Stefania Bonardo, Sachbearbeitung und Zeichnungsarbeiten, Raumplanungszeichnerin



2 Ausgangslage



Impressionen aus Oberhünigen

2.1 Die Gemeinde Oberhünigen

Die Gemeinde Oberhünigen liegt in der für das Emmental typischen Hügellandschaft rund 3 km östlich von Konolfingen. Der tiefste Punkt der Gemeinde liegt um 740 m ü. M. an der Zäziwil-Oberhünigenstrasse unterhalb Styg, der höchste mit 1188 m ü. M. auf Äbersold. Das Siedlungsgebiet wird vom Hang bei Oberhünigen beidseits des Bärbachs eingenommen und durch verschiedene Hügel untergliedert. Im Westen reicht das Gebiet bis an den Hünigenbach. Nach Osten und Süden erstreckt sich der Gemeindeboden in den ausgedehnten Toppwald.

Zu Oberhünigen gehören verschiedene Hofgruppen und Einzelhöfe. Nachbargemeinden von Oberhünigen sind Zäziwil, Bowil, Linden, Niederhünigen und Mirchel. Die Gemeinde umfasst eine Fläche von 6.0 km² und 325 Einwohner (Stand 31.12.2011).

Die Gemeinde liegt abseits der grösseren Durchgangsachsen, ist aber von Konolfingen und von Zäziwil leicht erreichbar. Oberhünigen besitzt keine Anbindung an das Netz des öffentlichen Verkehrs.

In den letzten Jahrzehnten hat sich Oberhünigen zu einer Wohngemeinde entwickelt. Viele Erwerbstätige sind deshalb Wegpendler, die hauptsächlich in den grösseren Ortschaften der Umgebung und in der Agglomeration Bern arbeiten.



Planungsinstrumente Ortsplanungsrevision 2012

2.2 Rechtskräftige und neue Planungsinstrumente der Gemeinde Oberhünigen

In der nachfolgenden Übersicht sind alle rechtskräftigen Planungsinstrumente dargestellt, welche für die Gemeinde Oberhünigen Aussagen machen und deshalb von Bedeutung sind. Zudem sind die neuen Planungsinstrumente aufgelistet, welche infolge der Ortsplanungsrevision 2012 überarbeitet oder neu erarbeitet werden.

rechtskräftige Planungsinstrumente:

Richtplan Landschaft mit Umsetzungsprogramm, 2000
 Zonenplan Siedlung, 2000
 Zonenplan Ortsbild und Landschaft, 2000
 Baureglement, 2000
 Synoptische Gefahrenkarte, 2011
 Bauinventar, 1992
 Teilrichtplan ökologische Vernetzung, Region Kiesental, Stand 2004

neue und überarbeitete Planungsinstrumente:

neuer Richtplan Erholung und Landschaft mit Umsetzungsprogramm (RP E+L)
 neuer Zonenplan Siedlung und Landschaft mit Gefahrengebieten (ZP)
 neuer Zonenplan Siedlung und Landschaft mit Gefahrengebieten (ZP)
 neues Baureglement (GBR)
 wird in Zonenplan Siedlung und Landschaft mit Gefahrengebieten (ZP) überführt
 revidiertes Bauinventar, 2013
 revidierter Teilrichtplan ökologische Vernetzung Region Kiesental, 2010 - 2015

2.3 Die laufenden Planungen parallel zur Ortsplanungsrevision 2012

Nachfolgend sind zu den drei wichtigsten Planungen, welche parallel zur Ortsplanung laufen, kurz die Ausgangslage, die Ziele sowie die Koordination mit der Ortsplanung beschrieben:

1. Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) Bern-Mittelland:

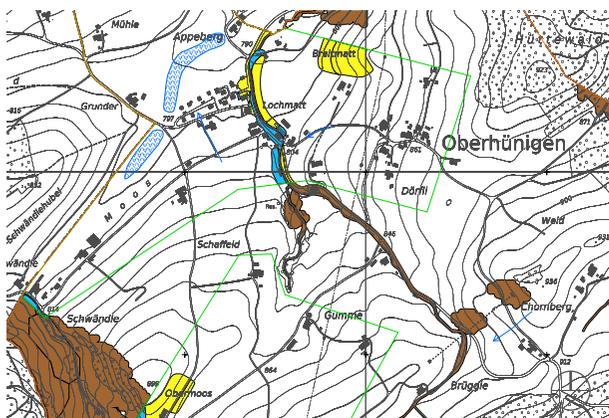
Ausgangslage und Ziel: Der Regierungsrat des Kantons Bern, vertreten durch die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion (JGK) hat die Erarbeitung eines Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzeptes Bern-Mittelland in Auftrag gegeben. Die Bearbeitung erfolgt in den zwei Themenbereichen Siedlung und Verkehr. Im Bericht werden der Ist-Zustand und der künftige Zustand beschrieben. Der künftige Zustand bezieht sich auf eine Zeitspanne von rund 20 Jahren in der Zukunft, konkret auf das Jahr 2030.

Im Sinne eines Referenzszenarios wird unter Berücksichtigung schon beschlossener Massnahmen die Siedlungsentwicklung und die Entwicklung des Verkehrsangebotes bis zum Jahr 2030 ausgewiesen sowie die Qualität der Verkehrssysteme abgeschätzt. Dies unter der Annahme, dass keine zusätzlichen Massnahmen ergriffen werden. Im Herbst 2010 fand zum RGSK eine Mitwirkung statt. Im Frühjahr bis Sommer 2011 erfolgt die Auswertung, im Frühjahr 2012 die kantonale Vorprüfung. Am 10. Mai 2012 wurde das RGSK genehmigt.

Koordination Ortsplanung 2012: Die Ergebnisse fliessen laufend in die Ortsplanungsrevision 2012 mit ein. Das RGSK bezeichnet für Oberhünigen eine Kantonsstrasse A von Norden her verlaufend bis zum Dorf.



Ausschnitt RGSK, Stand 2011



Ausschnitt Synoptische Gefahrenkarte, Stand 2011

2.4 Gefahrenkarte der Gemeinde Oberhünigen

Der Bund hat - ausgelöst durch die Häufung verschiedener grosser Schadensereignisse in den vergangenen Jahren - die Kantone aufgefordert, flächendeckend Gefahrenkarten auszuarbeiten. Diese werden durch Arbeitsgemeinschaften von Geologen- und Bauingenieurbüros in enger Zusammenarbeit mit den Gemeinden erarbeitet. Der Kanton begleitet diese Arbeiten fachlich und subventioniert sie.

Die Ingenieur- und Geologengemeinschaft (IGG) hat im Jahr 2011 die Naturgefahrenkarte der Gemeinde Oberhünigen erstellt. Mit der Ortsplanungsrevision besteht folgender Zusammenhang: Die (Natur-)Gefahrenkarte weist vier Gefahrenkategorien aus. Zonen mit einer Restgefährdung, mit einer geringen, einer mittleren oder einer erheblichen Gefährdung. Zonen und Gebiete mit erheblicher bzw. mittlerer Gefährdung dürfen keiner Bauzone zugewiesen werden.

Damit stellt die Gefahrenkarte für den Zonenplan eine zentrale Grundlage dar. Die Pflicht zur Bezeichnung und damit zur Festsetzung der Gefahrengebiete im Zonenplan ergibt sich explizit aus Art. 71 Baugesetz. Gefahrengebiete sind im Zonenplan als grundeigentümerverbindliche Gefahrenzone festzulegen (Gefahrenzonenmodell). Bei einer Änderung der Gefahrenkarte ist der Zonenplan anzupassen. Damit wird für die Betroffenen und die Gemeinden Transparenz und Rechtssicherheit geschaffen.

In der Gemeinde Oberhünigen wird die Naturgefahrenkarte in den Zonenplan Siedlung und Landschaft integriert.

2.5 Bauinventar der Kantonalen Denkmalpflege

Die Gemeinde entscheidet sich dafür, das Bauinventar der Denkmalpflege des Kantons Bern (revidiertes Bauinventar der Gemeinde Oberhünigen, 2013) als behördenverbindliches Instrument wie bisher zu belassen und die schützens- und erhaltenswerten Gebäude nicht grundeigentümerverbindlich in den Zonenplan Siedlung und Landschaft mit Gefahrengebieten zu übertragen.

Die schützens- und erhaltenswerten Gebäude werden im Zonenplan Siedlung und Landschaft als Hinweise dargestellt und dienen der allgemeinen Information. Die Ortsbildschutzgebiete, basierend auf den Abgrenzungen der Baugruppen, werden (als Festsetzung) im Zonenplan festgesetzt. Dazu gelten die Bestimmungen im Baureglement.

Die Denkmalpflege des Kantons Bern hat das Bauinventar aus dem Jahr 1992 überarbeitet. Das revidierte Bauinventar wurde durch das Amt für Kultur mit Verfügung vom 14. Oktober 2013 erlassen. Es tritt in genehmigter Form verwaltungsanweisend in Kraft und komplettiert so die laufende Ortsplanungsrevision .

2.6 Arbeitsgrundlagen zur Erarbeitung der Ortsplanungsrevision 2012

Bei der Erarbeitung der Ortsplanung wurden folgende Planungsinstrumente berücksichtigt:

- Kantonaler Richtplan, Informationssystem (Geoportal 2006)
- Rechtsgültige Richtplanung „Landschaft“, Juli 2000
- Rechtsgültige baurechtliche Grundordnung, Juli 2000 (mit allen Änderungen)
- Bauinventar der Denkmalpflege des Kantons Bern der Gemeinde Oberhünigen, 2013
- Synoptische Gefahrenkarte, Juli 2011
- Naturschutzkarte, Amt für Landwirtschaft und Natur, Stand Juli 2006
- Gewässerschutzkarte des Kantons Bern, Dezember 2007
- Kapazitätsberechnung für Wohnbauland AGR, November 2007
- Regionaler Gesamttrichtplan Kiesental, 1982
- Teilrichtplan ökologische Vernetzung Region Kiesental, 2010 - 2015
- Regionaler Waldplan Konolfingen, 2010 - 2025
- Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) Bern-Mittelland, Mai 2012

3 Übersicht der Wohnbaulandkapazitäten



Impressionen aus Oberhünigen

3.1 Berechnung Wohnbaulandbedarf in Oberhünigen für die nächsten 15 Jahre gemäss Kantonalem Richtplan

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist der Bodenverbrauch zu stabilisieren und die Bauentwicklung an die geeigneten Standorte zu lenken. Im Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplanes (Stand November 2007) wird für Oberhünigen der 15-jährige Baulandbedarf berechnet und definiert. Bei der Ermittlung des kommunalen 15-jährigen Baulandbedarfs wird die erwartete Bevölkerungsentwicklung und der zusätzliche Raumbedarf der bereits ansässigen Bevölkerung berücksichtigt. In der Berechnung des Regelbedarfs der Gemeinde Oberhünigen werden nachfolgende Kenngrössen berücksichtigt.

Bevölkerungsentwicklung: Die durchschnittliche Bevölkerungszunahme für den 15-jährigen Baulandbedarf im Kanton Bern wird mit 4% eingesetzt. Für die Gemeinde Oberhünigen bedeutet das ein Bevölkerungswachstum von 36 Personen (Stand November 2007).

Halten der Bevölkerung: Um den Wohnungsbedarf für die Bevölkerungszunahme (plus 36 Personen) sowie die Bevölkerung in den nächsten 15 Jahren in der Gemeinde zu halten (zunehmende Wohnflächenbeanspruchung pro Kopf), wird in 15 Jahren ein Wohnungsbedarf von 11 nötig sein.

Wohnungsgrösse: Die durchschnittliche Wohnungsgrösse bei Neubauten im Kanton Bern beträgt 140 m² Bruttogeschossfläche (BGF) pro Erstwohnung.

Der 15-jährige Wohnbaulandbedarf der Gemeinde Oberhünigen beträgt **0.5 ha** (Stand Kant. Richtplan November 2007).

Bei einer Nachschreibung und Aktualisierung der Berechnungen des 15-jährigen Baulandbedarfs wird folgendes Vorgehen angewendet:

- Eine Nachschreibung und Aktualisierung der Berechnung des 15-jährigen Baulandbedarfs kann im Rahmen von ordentlichen Revisionen bzw. Teilrevisionen der Grundordnung (Überarbeitung Zonenplan und Baureglement) frühestens 8 Jahre nach der Genehmigung der letzten Ortsplanungsrevision durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) erfolgen.
- Die Gemeinde Oberhünigen hat ihre letzte Ortsplanung in Jahr 2000 revidiert. Eine Aktualisierung und Neuberechnung des Baulandbedarfs resp. eine Ortsplanungsrevision drängt sich somit auf.
- Einzonungen und Umzonungen müssen ausreichend mit dem öV erschlossen sein oder die öV-Erschliessung der Areale ist sichergestellt. Zudem sind weitere Kriterien zur Zonenausscheidung einzuhalten: z.B. Bezeichnung in einem Siedlungskonzept, Belastbarkeit Strassennetz, Gefahren, Abstimmung mit Erschliessungsprogramm, Erstwohnungsanteil, etc.
- Die Baulandreserven einer Gemeinde (nicht überbaute Bauzonen) werden vom berechneten 15-jährigen Baulandbedarf abgezogen, auch wenn Teilflächen davon nicht verfügbar sind.

3.2 Übersicht der Wohnbaukapazitäten in Oberhünigen (Stand August 2012)

Die unbebaute Wohnbaulandfläche (Reserve) im heute rechtsgültigen Zonenplan beläuft sich auf 0.25 ha (siehe Anhang: Kapazitätsberechnung).

Wohnbaulandbedarf aus kantonaler Sicht in den nächsten 15 Jahren (Stand November 2007)	0.5 ha
Wohnbaulandreserven im rechtsgültigen Zonenplan Siedlung (Stand 2012)	0.25 ha
Neueinzonung Ortsplanungsrevision 2012	0.0 ha
Auszonungen Ortsplanungsrevision 2012	0.0 ha

4 Richtplan „Erholung und Landschaft“



Ausschnitt Richtplan Erholung und Landschaft

4.1 Einleitung

Der Richtplan „Erholung und Landschaft“ ist ein behördenverbindliches Leitbild und dient dem Gemeinderat von Oberhünigen als Grundlage, um Aufgaben in Bereichen der Erholungs- und Landschaftsplanung umzusetzen. Er basiert auf dem bestehenden Richtplan Landschaft mit Umsetzungsprogramm aus dem Jahr 2000 und einem Controlling mit der Planungsbehörde.

4.2 Bedeutung und Stellung

Siedlung (Dorf), Landschaft (Land) und Erholung (Freizeit) sind in stetem Wandel. Das Eine greift in das Andere und bildet durch dieses Zusammenwirken das Fundament für einen abwechslungsreichen Lebensraum Oberhünigen.

Der Richtplan „Erholung und Landschaft“ bildet die Grundlage für die strategischen und raumrelevanten Handlungen in den Bereichen Erholung, Naherholung und Landschaft. Er ist für die Behörden bindend, enthält jedoch keine parzellenscharfen Aussagen.

Der Richtplan „Erholung und Landschaft“ besteht aus:

- Plan
- Umsetzungsprogramm

Der Richtplan „Erholung und Landschaft“ ist ein vorausschauendes Instrument. Er kann an neue Bedürfnisse und Trends angepasst werden. In diesem Sinne ist der Richtplan ein Paradeinstrument einer „rollenden Planung“. Der Gemeinderat kann Anpassungen vornehmen. Er berücksichtigt bei Änderungen jedoch immer die Auswirkungen auf das Gesamtsystem „Raum“.

4.3 Umsetzungsprogramm

Nachfolgend sind Massnahmen aufgeführt, die in den nächsten Jahren gemeinsam mit den Landwirten/Grundigentümern in der Gemeinde von Oberhünigen realisiert werden sollen:



Bestehende Bänkli

1. Die Gewässer in der offenen Landschaft sollen in ihrem Naturwert verbessert werden. Verschiedene Massnahmen sind vorstellbar: Pflege Ufergehölz, Ufergestaltung usw. Für die Gewässer gelten im Weiteren die Bestimmungen des Zonenplans Siedlung und Landschaft und Art. 22 des Gemeindebaureglements (GBR).
2. Das Gemeindegebiet von Oberhünigen ist ca. zur Hälfte mit Wald bedeckt. Aus Sicht der Landschaftsplanung „schlummert“ darin ein beträchtliches Potential an Aufwertungen. Gemeinsam mit den Waldbesitzern und dem Förster sollen die eingezeichneten Waldränder (z.B. Fusswege entlang von Waldrändern mit Aussichtqualität) aufgewertet und in ihrem Naturwert verbessert werden.
3. Die im Richtplan bezeichneten „Bänkli“, Aufenthaltsbereiche mit Feuerstellen und Aussichtspunkte sind zu unterhalten und wenn nötig auszubauen. Der gute Zugang ist zu gewährleisten.
4. Im Sinne einer besseren Verknüpfung der Lochmatte, des „Dörflis“, des Aebersolds und des Oberdorfs soll ein Rundweg (Wege bestehend) zwischen diesen Gemeindeteilen gekennzeichnet werden. Der Rundweg ist in Zusammenarbeit mit der kantonalen Wanderweg-Fachstelle als lokale Route (Bänkli Rundweg) zu beschränken.
5. Die bestehenden Feuerweiher, welche nicht mehr genutzt werden, sollen unterhalten und gepflegt werden. Eine ökologische Aufwertung ist anzustreben.

5 Überarbeitung Zonenplan Siedlung und Landschaft mit Gefahrenhinweise

5.1 Einleitung

Zu den Um- und Einzonungen werden zu den Themenbereichen Siedlung, Landschaft, Verkehr, Umwelt und übergeordnete kommunale Planungswerke die wichtigsten Fakten zusammengestellt.

5.2 Einzonungskriterien

Für die Neueinzonungen in Oberhünigen gelten die folgenden Einzonungskriterien:

- Übergeordnete Gesetzgebung erfüllt: Bundesgesetz über die Raumplanung, Lärmschutzverordnung, Natur- und Heimatschutzgesetz, Umweltschutzgesetz, etc.
- Übergeordnete Vorgaben berücksichtigt: Naturgefahren, regionale Arbeitszonen
- Orts- und Landschaftsverträglichkeit erwiesen
- Zentralität optimiert: Nähe zu Zentrum, Schulen, etc.
- Distanz zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs berücksichtigt (ÖV-Güteklassen)
- Verkehrsanbindung Strasse gesichert: direkt ab Verkehrsachse, nicht über Wohnquartier
- Wohnqualität gesichert: Lärm, Besonnung, Hochspannungsleitungen
- Bebaubarkeit gegeben: Topografie, Baugrund
- Ökologie (Schutzzoneplan) nicht tangiert

5.3 Umzonung „Futtermühle Geissbühler“

Die Futtermühle steht vor einem Generationenwechsel. Damit dem heutigen als auch dem zukünftigen Markt gerecht und die Zukunft geplant werden kann, sind bauliche Massnahmen notwendig. Um in der Mühle die notwendigen Infrastrukturen zu realisieren, muss das bestehende Gebäude erweitert werden.

Die Futtermühle liegt im rechtsgültigen Zonenplan in der Wohn- und Gewerbezone 2-geschossig. Die geplanten Erweiterungen können innerhalb der Bestimmungen der WG2 nicht realisiert werden. Vorschriften wie u.a. die Gebäudehöhe von 7.50 m oder die Ausnützungsziffer von AZ 0.5 lassen einen Aufbau oder eine Erweiterung des Volumens nicht zu. Um die Futtermühle in der Gemeinde Oberhünigen zu halten und um baurechtliche Bestimmungen zu definieren, welche eine langfristige Konkurrenzfähigkeit zulassen, wird eine neue Arbeitszone geschaffen.

Im neuen Zonenplan Siedlung und Landschaft wird die Teilparzelle Nr. 662 von der Wohn- und Gewerbezone WG2 in die Arbeitszone „Lochmatt“ umgezont.

Die Zone bezweckt die Sicherstellung und den Ausbau der bestehenden Futtermühle.

Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Arbeitszone. In dieser sind Dienstleistungs-, Gewerbe- und Bürobauten zugelassen. Zudem können Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal erstellt werden, wenn durch geeignete Vorkehrungen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

Das Mass der Nutzung richtet sich nach der Arbeitszone. Die Gesamthöhe, das heisst der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem lotrecht darunter liegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain, beträgt 20.00 m. Die Gebäudelänge beträgt 25.00 m, die Gebäudebreite 14.00 m. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

Betriebstechnische Anbauten und Flachdächer sind zulässig. Auf der nord-, süd- und ostseitigen Fassade der Hauptbaute sind vorspringende Gebäudeteile mit einer max. Tiefe von 7.50 m zulässig. Sämtliche Baugesuche sind dem Fachausschuss zur Beurteilung zu unterbreiten.

Da die Erweiterung der bestehenden Futtermühle Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild von Oberhünigen sowie auf die benachbarten Liegenschaften hat, beschloss der Gemeinderat, die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) zum Projekt der Firma Geissbühler ein Gutachten aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes erstellen zu lassen.

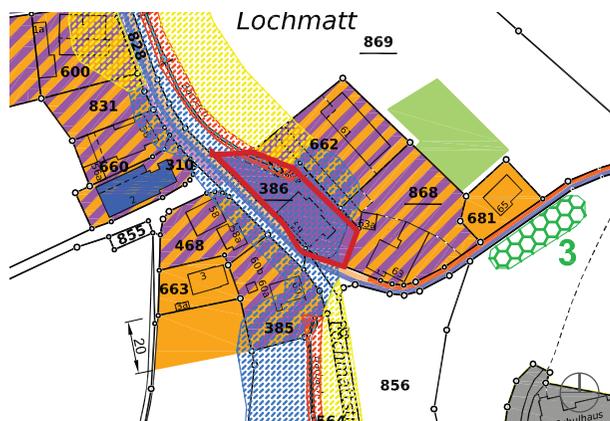
Das Gutachten soll aufzeigen, welche wichtigen gestalterischen und baulichen Massnahmen zu treffen sind, damit sich eine Erweiterung der Futtermühle gut in die Siedlungsstruktur von Oberhünigen eingliedert. Zudem soll das Gutachten aufzeigen, welche baupolizeilichen Vorschriften im Baureglement zu definieren resp. anzupassen sind.

Der Fachbericht der OLK ist am 29. Januar 2013 eingegangen. In der Beurteilung wird festgehalten, dass die Futtermühle aus einem kanisterartigen Körper in den Dimensionen von 13 x 16 x 20 Meter Höhe mit Ausstülpungen an den beiden Schmal- und der östlichen Längsseite besteht. Angesichts der Lage in der Senke, der nicht besonders empfindlichen Umgebung und der Standortgebundenheit ist eine Erweiterung in diesem Ausmass vorstellbar. Aus Sicht der Kommission kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden (siehe Anhang 3: Dossier Voranfrage Ausbau Futtermühle Oberhünigen vom 29.01.2013)

Die Parzelle 662 grenzt an den Bärbach. Gemäss Gefahrenkarte der Gemeinde Oberhünigen liegt ein grosser Teil der Fläche im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung.

Gemäss Überprüfung und Festlegung der Bauzone nach dem Massnahmenblatt D_03 des Kantonalen Richtplans betrifft die Umzonung der Teilparzelle Nr. 662 den Fall 6: Die Fläche liegt im blauen Gefahrengebiet (mittlere Gefährdung), liegt heute in der Bauzone und ist bebaut. Die Fläche kann in der Bauzone belassen werden. Zusätzlich sind jedoch Bau- und Nutzungsbeschränkungen zu erlassen.

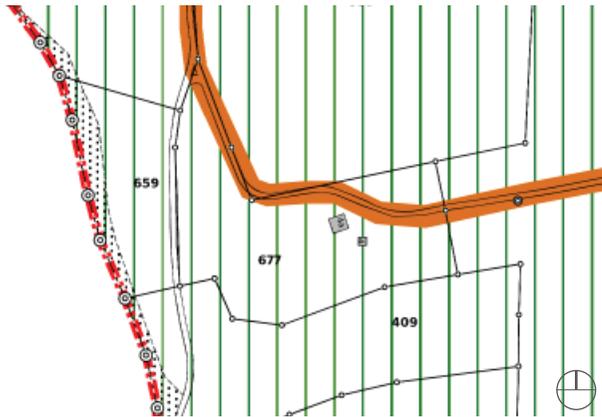
In Zonen resp. bei Neu- oder Umbauten welche bereits in Gefahrengebieten liegen ist das Risiko durch geeignete Objektschutzmassnahmen (Massnahmen zur Gefahrenbehebung, damit Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet werden) zu minimieren. Umbauten und Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch das Risiko vermindert wird. Der Gemeinderat hat die Firma Geissbühler beauftragt, frühzeitig ein Gefahrengutachten erstellen zu lassen. Darin wird aufgezeigt, welche baulichen Objektschutzmassnahmen notwendig sind, damit innerhalb des Gefahrenbereichs mit mittlerer Gefährdung gebaut werden kann. Das Gutachten wurde am 31. Juli 2013 durch die Geotest AG, Zollikofen erstellt. Die darin enthaltenen Massnahmen fliessen in die Ortsplanung mit ein.



Ausschnitt Zonenplan

Umzonung Teilparzelle Nr. 662 in Arbeitszone A

Siedlung	Lage	Die Teilparzelle liegt im Dorf von Oberhüningen.
	bestehende Nutzung	Wohn- und Gewerbezone 2-geschossig WG2
	Grösse	Die umzuzonende Fläche beträgt ca. 2'500 m ² .
	Kapazität	Nicht anrechenbar - ist bereits bebaut.
	neue Nutzung (Zone)	Die Umzonung erfolgt von der Wohn- und Gewerbezone (WG2) in die Arbeitszone „Lochmatt“ (A). Nutzungsart: Dienstleistungs-, Gewerbe- und Bürobauten. Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.
	Zweck	Erweiterung der bestehenden Mühle mit baulichen Massnahmen, Vergrösserung und Erhöhung des Volumens.
Landschaft	Landschaftsbild	Die bestehende Futtermühle liegt in einer Senke (Topografie). Die Umgebung ist nicht besonders empfindlich. Die Futtermühle ist an den Standort gebunden (Standortgebundenheit). Die Erweiterung kann unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes erstellt werden. Das Projekt wurde durch die OLK in einem Gutachten geprüft (siehe Anhang 3).
	Gewässer	Ein eingedoltes öffentliches Gewässer (Bärbach) durchquert die Teilparzelle in der Mitte der Parzelle.
Verkehr	Erschliessung	Die Erschliessung erfolgt von der Lochmattstrasse wie bisher.
	ÖV-Güteklasse	Die Umzonung liegt ausserhalb der ÖV-Güteklasse.
	Lärmimmissionen	Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gem. Art. 43 LSV.
Umwelt	Fruchtfolgeflächen	Keine Fruchtfolgefläche betroffen.
	Naturgefahren	Die Teilparzelle ist von mittleren und entlang des Bärbaiches von erheblichen Naturgefahren betroffen. Ein Gefahrgutachten liegt vor.
Abstimmung auf übergeordnete Planungsinstrumente	Richtplan „Erholung und Landschaft“	Die Umzonung tangiert keine Inhalte aus dem Richtplan.
	Teilrichtplan ÖQV	Die Umzonung tangiert keine Massnahmen im Teilrichtplan ÖQV.



Ausschnitt Zonenplan

5.4 Sternwarte Aebersold

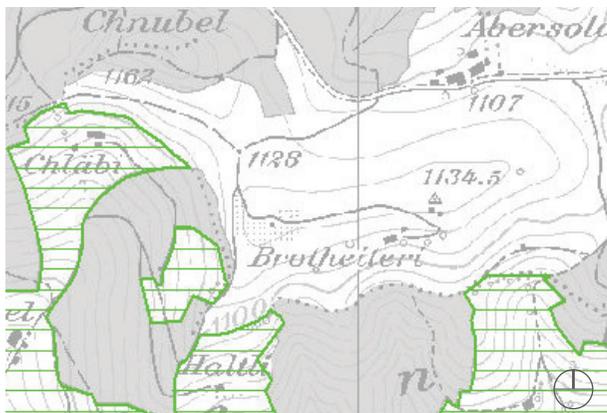
Die bestehende Sternwarte auf der Parzelle Nr. 677 auf dem Aebersold soll ergänzt und zu einem Naturmuseum in Form eines Erdhauses ausgebaut werden. Die Anlage befindet sich in der Landwirtschaftszone. Die geplanten Erweiterungen können innerhalb der Bestimmungen der Landwirtschaftszone nicht realisiert werden. Das Grundstück muss in eine Bauzone umgezont werden.

Ausgangslage (Ist-Zustand, im Aebersold vorhanden):

- Parzelle Nr. 677 liegt in der Gemeinde Oberhünigen
- Grundstück gehört Herrn Walter Zurbuchen
- Baracke als Stützpunkt für alles vorhanden
- Instrumentenunterstand dient als provisorische Sternwarte
- kleiner Holzschuppen dient als Depot für Geräte und Material der Baumschule
- Arvenbaumschule mit zusätzlichen Sträuchern und Bäumen
- Reservoir mit Quelfassung und entsprechenden Leitungen ist vorhanden
- Strom- und Telefonanschluss, alles unterirdisch, ist vorhanden
- Einzäunung mit Platz für Hecke

Ziel:

- Die bestehende Sternwarte auf dem Aebersold soll ergänzt und zu einem Naturmuseum in Form eines Erdhauses ausgebaut werden.
- Naturmuseum aussen: Hecken, Blumenmatten, Arvenkulturen, Durchgangswege.
- Naturmuseum innen, (Erdhaus): Sternwarte mit kleiner Wohnung, Werkstatt, Keller, Planetarium mit Schulungs- und/oder Vortragsraum, überdeckte Durchgänge als Ausstellungsraum.
- Abgesehen von der Sternwarte, befinden sich die Räumlichkeiten im Boden und sind mit Erde überdeckt. Der Lichteinfall erfolgt durch Hangfenster und Lichtkuppeln. Für die um etwa 2 Meter erhöhte Sternwarte käme z.B. ein bepflanzbares, leicht geneigtes Schiebeflächdach, an Stelle einer Kuppel, in Frage.
- Das Naturmuseum soll als Ort der Besinnung gelten.
- Nutzungen: permanent, länger dauernde Ausstellung mit normalen Öffnungszeiten; Firmenkurse mit Vorträgen; Treffpunkt für kleinere Organisationen, Arbeitsort für Schulklassen, Erwachsenenbildung, Kurse aller Art.



Ausschnitt Richtplan Kanton Bern

Planerische Rahmenbedingungen:

- Parzelle Nr. 677 liegt in der Landwirtschaftszone
- Fläche liegt zudem in einem Landschaftsschongebiet
- kein öV-Angebot (öV-Güteklasse: keine, gemäss kant. Richtplan)
- Abwasseranschluss ARA fehlt; ist in Reichweite (Brotheltern)
- Projekt kann nicht mit Ausnahmebewilligung realisiert werden (Bauen ausserhalb der Bauzone), Vorabklärung mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR haben stattgefunden, Projekt wurde bereits in der letzten Ortsplanungsrevision 2000 in Planung aufgenommen, jedoch aufgrund der schwierigen Realisierbarkeit von der OP entkoppelt.
- Folgende Abklärungen wurden in der Ortsplanungsrevision 2000 gemacht:

Mit den zuständigen Juristen vom Amt für Gemeinden und Raumordnung wurde die Idee des Naturmuseums mit Sternwarte abgeklärt. Um das Projekt eines Erdhauses (Observatorium, Planetarium, Schulungsraum und kleine Wohnung) realisieren zu können, gibt es bau- und planungsrechtlich zwei Möglichkeiten:

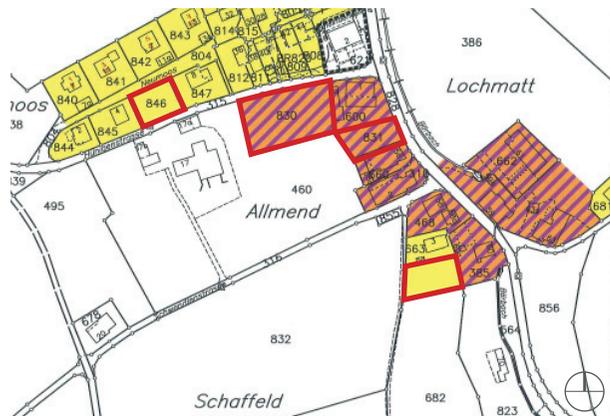
- M1: Parzelle einer Bauzone zuordnen
- M2: Bauen in der Landwirtschaftszone unter Anrufung der Standortgebundenheit

Bezüglich der ersten Möglichkeit (M1) muss folgendes festgehalten werden: Die Schaffung einer Bauzone „Erdhaus“ wäre bundesrechtswidrig. Die „Erdhauszone“ würde als Kleinbauzone (Inselzone) gelten, diese ist nicht genehmigungsfähig.

Bezüglich der zweiten Möglichkeit (M2) muss folgendes festgehalten werden: Die Sternwarte kann als standortgebundene Baute angesehen werden. Damit kann sie auch in der Landwirtschaftszone um- oder ausgebaut werden. Alle anderen Nutzungswünsche (Planetarium, Schulungsraum und kleine Wohnung) können die Standortgebundenheit nicht geltend machen. Das heisst, dass auch die zweite Möglichkeit zu keiner Baubewilligung führen kann.

Fazit und weiteres Vorgehen:

- Die Sternwarte bleibt in der Landwirtschaftszone.
- zur Zeit werden offene Fragen resp. neue Fragen geklärt:
 - Standortgebundenheit: Gilt die Gebundenheit noch für die Sternwarte? Können neu andere Räume/Nutzungen geltend gemacht werden?
 - Standortevaluation: Gibt es andere günstigere Orte für eine Sternwarte resp. ein Naturmuseum?
 - Kann die Nutzung (Sternwarte, Schulungsräume, Kurse, Ausbildungen, usw.) an eine öffentliche Institution gebunden werden, z.B. an Uni Bern, Forschung ...?
 - Können Nutzungen wie Schulungsraum, Wohnung, Vorführungen und Ausstellungsraum ausgelagert werden? Bestehen evtl. Raumangebote in den Gebäuden auf den Parzellen Nr. 356.01, 406.01 und 532?
- Parallel zur Ortsplanungsrevision wird dem Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR eine Voranfrage eingereicht.



Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan - Baulandreserven

5.5 Gespräche mit Grundeigentümern unüberbauter Bauzonen

Die Gemeinde Oberhünigen besitzt im rechtsgültigen Zonenplan drei eingezonte, unüberbaute Bauzonen. Dies ergibt Wohnbaulandreserven von 0.25 ha. Die Parzellen wurden seit der letzten Ortsplanungsrevision nicht überbaut. Der Gemeinderat von Oberhünigen hat aufgrund dessen mit den Grundeigentümern der folgenden Parzellen Gespräche geführt:

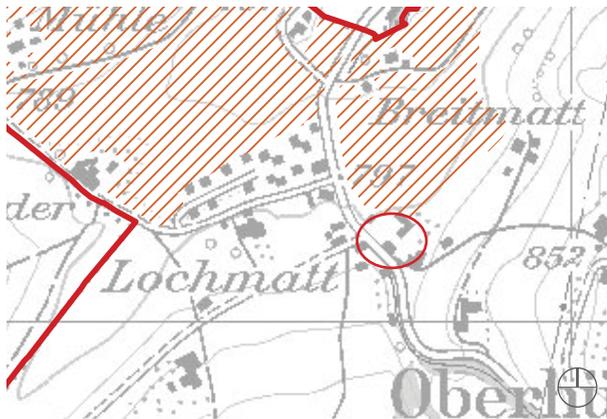
- Parzelle Nr. 830 (Wohn- und Gewerbezone W2, 1`930 m²)
- Parzelle Nr. 682 (Wohnzone W, 720 m²)
- Parzellen Nrn. 831 und 846 (Wohnzone W und Wohn- und Gewerbezone WG, 1`210 m²)

Ziel der Gespräche war die Abklärung, weshalb die Bauparzellen bis anhin nicht überbaut wurden resp. ob allenfalls die baurechtlichen Bestimmungen angepasst werden müssen, um eine Bebauung zu ermöglichen. Zudem wurden die künftigen geplanten Bauabsichten sowie eine allfällige Rückzonung in Nicht-Bauzone geklärt.

Aufgrund der drei Grundeigentümergegespräche werden keine Auszonungen resp. Umzonungen vorgenommen.

5.6 Gespräch mit Grundeigentümer für Neueinzonung

Zusätzlich zu den Gesprächen mit den Grundeigentümern unüberbauter Bauzonen, wurde ein Gespräch mit einem Grundeigentümer geführt, welcher eine Fläche für eine potenzielle Neueinzonung besitzt. Die Fläche befindet sich an der Hünigenstrasse (Parz.-Nr. 460). Aufgrund des Grundeigentümergegesprächs wird keine Neueinzonung angestrebt.



Ausschnitt Richtplan Kanton Bern

5.7 Umgang mit Fruchtfolgeflächen bei den Neueinzonungen

Fruchtfolgeflächen sind besonders wertvolle Teile des für die landwirtschaftliche Nutzung geeigneten Kulturlandes der Schweiz. Fruchtfolgeflächen dürfen für bodenveränderte Nutzungen nur sehr zurückhaltend beansprucht werden. Im Richtplan des Kanton Berns werden im Massnahmenblatt A_06 Grundsätze festgelegt, die erfüllt sein müssen, um Fruchtfolgeflächen anderen Zonen als der Landwirtschaftszone zuzuordnen (z.B. Einzonung in Wohnzone).

Eine Abwägung der Neueinzonung nach den Grundsätzen des Massnahmenblattes A_06 (Punkte 1-5) ist nicht nötig, die erwähnte Umzonung (siehe Kapitel 5.3) tangiert keine Fruchtfolgeflächen.

6 Überarbeitung Zonenplan Landschaft (ZPL)



Planungsinstrumente Ortsplanungsrevision 2012

6.1 Ausgangslage und Zielsetzung

Bestandteil der letzten Ortsplanung 2000 war ein Richtplan Landschaft mit Umsetzungsprogramm sowie ein Zonenplan Ortsbild und Landschaft. Wesentliche Inhalte waren u.a. die zahlreichen Schutzobjekte wie Hecken, Bäume und Hochstamm-Obstgärten sowie kommunale Feuchtgebiete. Eine Überprüfung dieser Pläne zeigt, dass sich die Inhalte und die damit verbundenen Schutz- und Nutzungsbestimmungen im Wesentlichen gut bewährt haben.

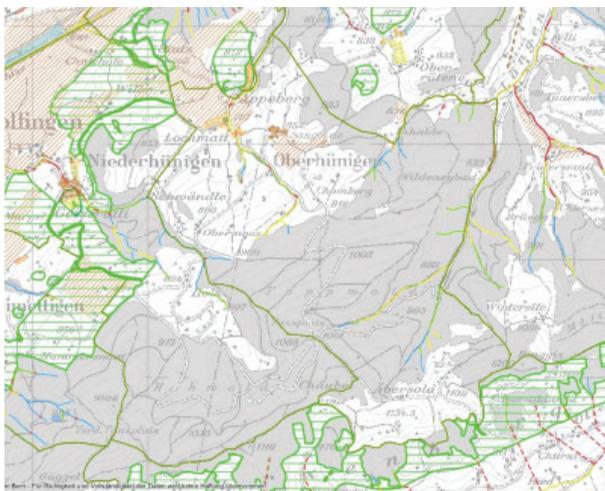
Die Strategie der aktuellen Revision im Bereich Landschaft besteht einerseits darin, die notwendigen Überprüfungen und Änderungen mit ortskundigen Personen mit guten Lokalkenntnissen aus der Gemeinde vorzunehmen (siehe Kapitel 1.4). Andererseits, die Landschaft nach der Arbeitshilfetabelle „Schutzwürdige Landschaften / Flächen / Objekte in der kommunalen Landschaftsplanung“ (Stand März 2010) und der Arbeitshilfe „Landschaftsplanung“ vom August 2011 vom AGR zu überprüfen.

Ziel ist es, die bestehenden Inhalte genau zu prüfen und wenn nötig neue Schutzobjekte oder -gebiete aufzunehmen. Zudem wird die Landschaftsplanung auf den Teilrichtplan ökologische Vernetzung der Region Kiesental abgestimmt.

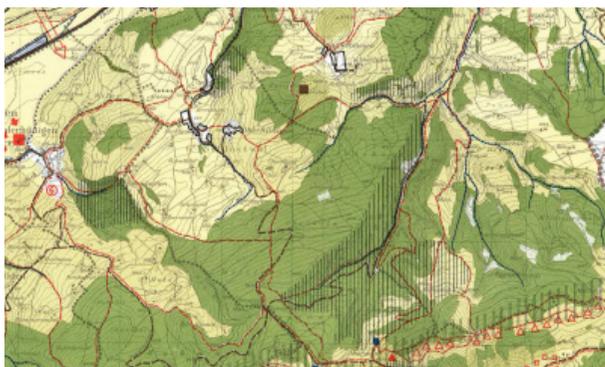
Schutzobjekte oder -gebiete wie z.B. Landschaftsschutzgebiete, markante Einzelbäume oder Hochstamm-Obstgärten werden im Zonenplan Siedlung und Landschaft sowie mit Artikeln im Baureglement grundeigentümerverbindlich festgesetzt.

6.2 Überprüfung der schutzwürdigen Landschaften / Flächen / Objekte

Die Überprüfung der Landschaft erfolgt nach der Arbeitshilfetabelle „Schutzwürdige Landschaften / Flächen / Objekte in der kommunalen Landschaftsplanung“ (Stand März 2010) sowie der Arbeitshilfe „Landschaftsplanung“ (Stand August 2011) vom Amt für Gemeinden und Raumordnung. Alle Inhalte wurden anhand der übergeordneten Plangrundlagen und Inventare, dem Luftbild sowie durch die ortskundigen Personen Heinz Zurflüh, Thomas Glücki und Marlis Lanz vor Ort überprüft.



Ausschnitt aus Richtplan-Informationssystem Geoportal
 Grün = Landschaftsschon-/schutzgebiete
 Orange = Fruchtfolgeflächen



Ausschnitt aus Reg. Gesamttrichtplan Kiesental 1982

Landschaften

- Bundesinventar der Moorlandschaften: In Oberhünigen keine vorhanden.
- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN-Gebiete): In Oberhünigen keine vorhanden.
- Landschaftsschutz- und -schongebiete gemäss regionalen Gesamttrichtplan Kiesental (1982): In Oberhünigen ist ein Landschaftsschutz - und ein Landschaftsschongebiet vorhanden. Sicherung im Zonenplan unter Festlegung mit Bestimmungen im Baureglement GBR Art. 22 Landschaftsschutzgebiet und Art. 23 Landschaftsschongebiet). Das Landschaftsschutzgebiet A1 Aebersold-Lehmesweidli grenzt an das Landschaftsschutzgebiet der Nachbargemeinde Linden und wurde übernommen. Das Landschaftsschongebiet B1 Chornberg wurde gemäss dem Gesamttrichtplan Kiesental im Perimeter übernommen.
- Wildschutzgebiete: Nach Befragung des Wildhüters: In Oberhünigen keine vorhanden.
- Weitere Landschaften von besonderer Schönheit: In Oberhünigen keine vorhanden.
- Bedeutende öffentliche Aussichtspunkte / Aussichtslagen: Aussichtspunkte aus bestehendem kommunalem Richtplan Landschaft (2000) wurden übernommen, Standorte ergänzt durch Befragungen von Lokalkennern. Ziel ist das Erhalten und Aufwerten der bedeutenden Aussichtspunkte sowie die Bereitstellung angemessener Infrastrukturanlagen. Sicherung im Richtplan Erholung und Landschaft mit Umsetzungsprogramm.

Flächen und Objekte

- Seen, Fliessgewässer: Daten aus Geoportal übernommen. Gewässer unterschieden nach: Offenes Fliessgewässer / eingedoltes öffentliches Gewässer / stehendes Gewässer. Sicherung im Zonenplan unter Hinweisen mit zusätzlichen Bestimmungen im Baureglement (GBR, Art. 20 Fliessgewässer und Art. 22 Lebensräume).
- Hoch- und Übergangsmoore: In Oberhünigen keine vorhanden.
- Flachmoore / Feuchtgebiete von regionaler und nationaler Bedeutung: In Oberhünigen keine vorhanden.
- Trockenstandorte von regionaler und nationaler Bedeutung: In Oberhünigen keine vorhanden.
- Quellfluren: In Oberhünigen keine vorhanden.
- Hecken / Feld- und Ufergehölze: Überprüft durch Lokalkenner. Sicherung im Zonenplan unter Hinweisen

mit zusätzlichen Bestimmungen im Baureglement (GBR, Art. 24 Lebensräume). Obwohl Feld- und Ufergehölze sowie Hecken bundesrechtlich geschützt sind, werden sie im kommunalen Zonenplan dargestellt. Diese Massnahme verdeutlicht die Bedeutung dieser Elemente für das Orts- und Landschaftsbild von Oberhünigen.

- Einzelbäume / Baumreihen: Markante Einzelbäume und Baumreihen wurden durch Lokalkenner sowie auf dem Luftbild überprüft. Bäume sind in ihrem Bestand zu erhalten und zu fördern. Sicherung im Zonenplan unter Festlegung mit Bestimmungen im Baureglement (GBR, Art. 20 Markante Einzelbäume, Baumreihen, Hochstamm-Obstgärten).
- Hochstamm-Obstgärten: Überprüft durch Lokalkenner und auf dem Luftbild bzw. im Geoportal der ökol. Ausgleichsflächen. Ziel sind die ökologisch wertvollen Hochstamm-Obstgärten zu erhalten sowie die Pflege zu unterstützen. Sicherung im Zonenplan unter Festlegung mit Bestimmungen im Baureglement (GBR, Art. 20 Markante Einzelbäume, Baumreihen, Hochstamm-Obstgärten).
- Trockensteinmauern: In Oberhünigen keine vorhanden.
- Artenreiche Wiesen (und Weiden) trocken bis feucht: Überprüft durch Lokalkenner. Ziel ist, die Feuchtgebiete und Magerwiesen zu erhalten und als natürlichen Lebensraum aufzuwerten. Sicherung im Zonenplan unter Festlegung mit Bestimmungen im Baureglement (GBR, Art. 24 Lebensräume).
- Wichtige Einstandsgebiete, Wildwechsel, spez. Lebensräume für Tiere: In Oberhünigen keine vorhanden.
- Gestufte Waldränder: Überprüft durch Lokalkenner. Sie werden im Richtplan Erholung und Landschaft bezeichnet, mit dem Ziel einer Aufwertung.
- Seltene Waldgesellschaften / Altholzbestände / Waldvorland, bestockte Weiden (Wytweiden), Rebberge, Ruderalstandorte / Brachflächen / Wildkrautfluren im Siedlungsgebiet: In Oberhünigen keine vorhanden.

6.3 Teilrichtplan ökologische Vernetzung Kiesental, 2010 - 2015

In der Region Kiesental wurde der Teilrichtplan ökologische Vernetzung überarbeitet (Genehmigungsexemplar vom 02.05.2013). Die Ortsplanungsrevision 2012 wird auf das vorliegende Genehmigungsexemplar abgestimmt. Insbesondere wird geprüft, ob Siedlungsentwicklungsgebiete für Wohn- und Arbeitsnutzungen nicht in einem Massnahmegebiet gemäss Vernetzungsplan liegen und ob keine strategischen Baulandreserven (Einzonungen bis ca. 2015) betroffen sind.

7 Überarbeitung Baureglement (GBR)

7.1 Das neue Musterbaureglement (MBR 2006)

Als Unterstützung für Gemeinden und Planer werden vom Amt für Gemeinden und Raumordnung in unregelmässiger Folge sogenannte „Arbeitshilfen für die Ortsplanung“ veröffentlicht. Sie behandeln ein aktuelles Thema der Raumplanung im Kanton Bern und sollen den kommunalen Behörden, Bauherren und Planungsfachleuten aufzeigen, wie eine Aufgabenstellung zweckmässig gelöst werden kann. Im Jahr 2006 ist eine neue Arbeitshilfe „Musterbaureglement“ erschienen.

Das Baureglement (GBR) von Oberhünigen wird nach dem neuen Musterbaureglement aufgebaut und erstellt. Folgende Leitgedanken bestimmten den Inhalt:

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

Der Aufbau des neuen Baureglementes (GBR) folgt der Reihenfolge der raumplanerischen Grundfragen: Wo darf was (Nutzung), in welchem Mass (Baupolizeivorschriften) und unter welchen Bedingungen (Gestaltungsvorschriften und Baubeschränkungen) gebaut werden. Begriffe und Messweisen inkl. grafische Darstellung befinden sich im Anhang. Beim Aufbau wird weiter die Sicht «von innen nach aussen» angestrebt. Das heisst den Regelungen betreffend das bebaute Gemeindegebiet folgen solche, der eher ästhetisch motivierten Landschaftspflege vor jenen des eigentlichen Natur- und Landschaftsschutzes.

Das neue Baureglement (GBR) ist zweispaltig gegliedert:

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

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

7.2 Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen

Das Baurecht ist in der Schweiz kantonal geregelt. Das führt dazu, dass die entsprechenden Bestimmungen, Begriffe, Definitionen und Messweisen nicht nur in allen Kantonen verschieden sind, sondern sich auch noch von Gemeinde zu Gemeinde unterscheiden. Weil diese kleinräumige Gesetzgebung den heutigen Bedürfnissen in keiner Art und Weise mehr genügt, beschloss die Schweizerische Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz (BPUK) anlässlich der Hauptversammlung vom 22.09.2005 die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).

Ziel der IVHB ist es, in einem ersten Schritt 30 formelle Baubegriffe (Definitionen) wie Höhe, Abstände, Nutzungskoeffizient, etc. zu standardisieren, damit in allen Kantonen die entsprechenden Begriffe gleich verstanden werden.

Die Einführung der neuen Begriffe und Messweisen, wie sie das Interkantonale Konkordat vorschreibt, erfolgt im Kanton Bern mit einer Verordnung des Regierungsrates. Diese Verordnung trägt den Titel „Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)“. Am 25. Mai 2011 hat der Regierungsrat die BMBV beschlossen und auf den 1. August 2011 in Kraft gesetzt.

Gemäss Art. 34 BMBV haben die Gemeinden bis spätestens zum 31.12.2020 Zeit, um ihre baurechtliche Grundordnung den neuen (harmonisierten) Vorschriften anzupassen. Die Gemeinde Oberhünigen hat sich entschieden, die neuen harmonisierten Baubegriffen zu übernehmen.

7.3 Zielsetzung der Überarbeitung des Baureglements (GBR)

- aktualisieren
- vereinfachen und öffnen (Energie, Gestaltungsgrundsätze, Zonenbestimmungen, Schutzbestimmungen)
- überprüfen der Überbauungsordnung und der Zone für öffentliche Nutzung
- integrieren neuer Vorschriften (z.B. Planungsausgleich)
- verständlicher formulieren und gestalten des Baureglements (GBR)

7.4 Die wichtigsten Änderungen auf einen Blick

Gemäss den Hauptkapiteln des neuen Musterbaureglements sind die wichtigsten Änderungen nachfolgend aufgelistet und kurz beschrieben.

Anpassung Art. 3 Art der Nutzung

- Zonen werden gemäss dem MBR umbenannt, z.B. Wohn- und Gewerbezone (WG) zu Mischzone (M).
- Neue Arbeitszone: In der Arbeitszone sind Dienstleistungs-, Gewerbe- und Bürobauten zugelassen. Zudem können Wohnungen für das betriebsnotwendige Personal erstellt werden, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Anpassung Art. 4 Mass der Nutzung

Im Sinne der inneren Verdichtung werden die geltenden baupolizeilichen Bestimmungen massvoll gelockert und den neuen harmonisierten Baubegriffen und Messweisen (BMBV) angepasst:

- Verzicht auf die Bezeichnung der Ausnutzungsziffer (AZ)
- Anpassung der baupolizeilichen Masse für die Wohnzone (W2): Reduktion des grossen Grenzabstandes von 12.00 m auf 8.00 m
- Anpassung der baupolizeilichen Masse für die Mischzone (M2): Reduktion des kleinen Grenzabstandes von 4.00 m auf 3.00 m sowie des grossen Grenzabstandes von 8.00 m auf 6.00 m
- Einführung der Gebäudebreite von 14.00 m
- neue Definition baupolizeilicher Masse für die Arbeitszone (A)
- neue Definition der Gesamthöhe für alle Zonen: W2 13.00 m, M2 13.00 m und A 20.00 m
- neue Definition von Kleinbauten und Anbauten gemäss BMBV und neue Definition der Gesamthöhe für Sattel-, Pult- und Flachdächer

Neuer Art. 6: Arbeitszone Lochmatt (A)

Für die Futtermühle „Geissbühler“ wird eine spezifische Arbeitszone „Lochmatt“ definiert:

- Die Arbeitszone Lochmatt bezweckt die Sicherstellung und den Ausbau der bestehenden Futtermühle.
- Art und Mass der Nutzung richten sich nach den Bestimmungen der Arbeitszone.
- Betriebstechnische Anbauten und Flachdächer sind zulässig.
- Auf der nord-, süd und ostseitigen Fassade der Hauptbaute sind vorspringende Gebäudeteile mit einer max. Tiefe von 7.50 m zulässig.
- Sämtliche Baugesuche sind dem Fachausschuss zur Beurteilung zu unterbreiten.

Weglassen von Art. 9: Waldabstand

Der Artikel 9 „Waldabstand“ wird im neuen Baureglement weggelassen, da dieser in der kantonalen Gesetzgebung geregelt wird.

Anpassung Art. 13: Fachausschuss

In abschliessend bezeichneten Fällen wird bei Gestaltungsfragen ein unabhängiger Fachausschuss konsultiert. Der Fachausschuss wird durch den Ressortchef Bau des Gemeinderates, das Bausekretariat und dem Ortsplaner wahrgenommen, welche die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind. Die Gemeinden fördern die Durchführung von qualifizierten Verfahren und leisten organisatorische und personelle Hilfe.

Neuer Art. 15: Baudenkmäler

Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler. Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren Objekte nach Art. 10c (Kantonales Baugesetz), ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen. Eine Voranfrage wird empfohlen. Die schützens- und erhaltenswerten Bauten aus dem Bauinventar werden unter den Hinweisen im Zonenplan Siedlung und Landschaft mit Gefahrenhinweisen dargestellt.

Neuer Artikel 16: Bauen in Gefahrengebieten

Neu werden im Baureglement in Art. 16 die Gefahrengebiete, welche im Zonenplan Siedlung und Landschaft grundeigentümerverbindlich dargestellt werden, geregelt. Die Formulierungen entsprechen vollumfänglich den kantonalen Vorgaben resp. dem MBR.

Neuer Artikel 17: Historische Verkehrswege

Neu werden im Baureglement in Art. 17 die Historischen Verkehrswege geregelt. Die im Zonenplan Siedlung und Landschaft bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen zu erhalten. Die Formulierungen entsprechen vollumfänglich den kantonalen Vorgaben.

Neuer Artikel 18: Archäologische Schutzgebiete

Neu werden im Baureglement in Art. 18 die archäologischen Schutzgebiete geregelt. Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen. Die Formulierungen entsprechen vollumfänglich den kantonalen Vorgaben.

Neuer Artikel 20: Markante Einzelbäume, Baumreihen und Hochstamm-Obstgärten

Im Zonenplan Siedlung und Landschaft werden die wichtigen Schutzobjekte bezeichnet und im Anhang aufgeführt. Die bezeichneten Einzelbäume, Baumreihen und Hochstamm-Obstgärten sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen zu erhalten und zu fördern.

Neuer Artikel 22: Landschaftsschutzgebiet A (LSG A)

Das im Zonenplan Siedlung und Landschaft bezeichnete Landschaftsschutzgebiet A1 (Aebersold-Lehmesweidli) bezweckt die ungeschmälerte Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dient dem ökologischen Ausgleich. Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht zugelassen.

Neuer Artikel 23: Landschaftsschongebiet B (LSS B)

Das im Zonenplan Siedlung und Landschaft bezeichnete Landschaftsschongebiet B1 (Chornberg) bezweckt die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen wie dem Chornberg. Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind in den Landschaftsschongebieten zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen.

Neuer Artikel 25: Ersatzmassnahmen

Im Artikel 25 wird definiert, dass bei Beeinträchtigungen oder Beseitigungen von Schutzgebieten oder Schutzobjekten die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen hat.

Neuer Artikel 28: Gesamthöhe

Neu wird die Firsthöhe durch die Gesamthöhe abgelöst. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

Bei den höchsten Punkten der Dachkonstruktion handelt es sich bei Giebeldächern um die Firsthöhe über dem tiefst gelegenen Teil des massgebenden Terrains.

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.

Anpassung Art. 35: Aufhebung bestehender Vorschriften, Übergangsbestimmungen

Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung wird die geltende baurechtliche Grundordnung (Zonenplan Siedlung, Zonenplan Ortsbild und Landschaft, Baureglement) aufgehoben.

Zudem wird die Überbauungsordnung «Gemeindehaus» vom 17.02.1994 aufgehoben. Das Grundstück wird in eine Mischzone M2 überführt.

8 Planerlassverfahren

8.1 Mitwirkung

Nach Art. 58 Abs. 3 BauG ist über die Mitwirkung Rechenschaft abzulegen. Dieser Forderung wird mit dem vorliegenden Mitwirkungsbericht entsprochen. Er enthält alle bis zum 18. Januar 2013 eingetroffenen Eingaben, fasst diese in ihren wesentlichen Punkten zusammen und enthält die Antworten der Planungsbehörde.

Die Mitwirkung dauerte vom 10. Dezember 2012 bis 18. Januar 2013. Während der Mitwirkungsfrist fand in Oberhünigen eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Sämtliche Mitwirkungsunterlagen (Richtplan Erholung und Landschaft mit Umsetzungsprogramm, Zonenplan Siedlung und Landschaft, Baureglement, Erläuterungsbericht) lagen im Gemeindehaus auf und konnten eingesehen werden.

Die nach bestem Wissen und Gewissen zusammengefassten Mitwirkungsbeiträge und Stellungnahmen der Planungsbehörde wurden in einem Mitwirkungsbericht zusammengefasst (siehe Anhang 4: Mitwirkungsbericht vom 2. Juli 2012).

8.2 Die wichtigsten Änderungen aufgrund der Mitwirkung

1. Neu wird eine spezifische Arbeitszone „Lochmatt“ (Art. 6) für das Projekt Geissbühler im GBR definiert, in welcher die Masse festgelegt werden, so dass das Projekt ohne die Gewährung von verschiedenen Ausnahmen realisiert werden kann. Für die Arbeitszone Lochmatt gelten folgende Bestimmungen:

- Gebäudebreite 14 m
- Gebäudelänge 25 m
- Gebäudehöhe 20 m
- In der Arbeitszone sind Flachdächer zugelassen.
- Vorspringende Gebäudeteile von max. 7.50 m sind auf der Nord-, Süd- und Ostseite des Gebäudes erlaubt.
- Betriebstechnische Anbauten können erstellt werden.
- Nutzungsart: wie Definition Arbeitszone (Art. 3 GBR).

2. Folgende Massnahme im Umsetzungsprogramm wird aus dem Richtplan Erholung und Landschaft gestrichen:
„Der attraktivste Gemeindeteil für die Naherholung ist der Aebersold. Gemeinsam mit den Grundeigentümern soll versucht werden, einen durchgehenden Spazierweg im Aebersold zu erstellen.“

8.3 Vorprüfung

Am 12. März 2013 wurden die Unterlagen der Ortsplanungsrevision dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Vorprüfung eingereicht. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 18. Juni 2013 weist das AGR auf Änderungen und Anpassungen hin, welche für eine genehmigungsfähige Planung nötig sind.

Folgende wichtige Anpassungen wurden vorgenommen:

Zonenplan Siedlung und Landschaft

- Das Landschaftsschongebiet wird gemäss dem regionalen Gesamttrichtplan Kiesental übernommen.
- Auf der Parzelle 444 wird die Dorfkernzone erweitert.
- Die Gefahrenhinweise werden aktualisiert.
- Die Ufergehölze am Bärbach werden ergänzt.
- Die Bezeichnung der K-Objekte wird entfernt.

Baureglement

- Der Begriff „Gebäudetiefe“ wird mit „Gebäudebreite“ gemäss BMBV ersetzt.
- Der Begriff „fertiges Terrain“ wird mit „massgebendes Terrain“ gemäss BMBV ersetzt.
- Der Begriff „Nebengebäude“ wird mit „Kleinbauten“ gemäss BMBV ersetzt.
- Die Gebäudefläche der Anbauten wird in Art. 4 Abs. 2b auf max. 60 m² festgelegt.
- Die Formulierung zum Grenzbau in Art. 4 Abs. 4 wird gemäss MBR geändert.
- In der Dorfkernzone (Art. 7) sind nur Neubauten für landwirtschaftliche Zweckbauten zugelassen. Die Erstellung von reinen Wohnbauten ist nicht zugelassen. Die Dorfkernzone wird der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugeteilt.
- Art. 12 „Dachgestaltung“ wird dahingehend geändert, dass in der Arbeitszone Lochmatt Flachdächer zugelassen sind. Zudem wird ein neuer Absatz hinzugefügt der definiert, dass bei Bauinventarobjekten die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30% der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht überschreiten darf.

- Art. 13 „Bauweise in der Landwirtschaftszone“ wird gänzlich gestrichen.
- Zu Art. 15 wird die Hinweisspalte angepasst. Das Bauinventar aus dem Jahr 1992 wurde im Jahr 2013 überarbeitet. Zudem wird der Absatz 3 gestrichen.
- Der Hinweis auf die zuständige Fachstelle in Art. 16 und 17 wird vom Amt für Wald KAWA auf den Oberingenieurkreis II geändert.
- In Art. 18 wird ein neuer Archäologieartikel gemäss dem Musterbaureglement eingefügt.
- In Art. 21 Abs. 2 wird der Abstand für Hochbauten gegenüber der Ufervegetation gemäss MBR auf 6 m festgelegt.
- Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln wurde in den Feuchtgebieten und Magerwiesen (Art. 24) untersagt.
- Art. 26 „Definition der Baubegriffe“ wird gestrichen.
- In Art. 26 „Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund“ wird der Absatz 6 gestrichen.
- In Art. 28 „Gesamthöhe“ wird der Absatz 3 gestrichen.
- Art. 29 „Geschosse“ Abs. 3 und 4 werden gemäss BMBV neu formuliert.
- Der Artikel „Bauabstand vom Wald“ wird gestrichen.
- Art. 33 bis 35 werden gemäss dem Musterbaureglement und dem Baugesetz neu formuliert.
- Im Anhang 3F wird der Punkt „Waldabstandslinienplan“ entfernt.

8.4 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage dauerte vom 4. September bis 4. Oktober 2013. Es gingen keine Einsprachen ein.

8.5 Genehmigung

An der Gemeindeversammlung vom 29. November 2013 genehmigten die Stimmberechtigten der Gemeinde Oberhünigen die Ortsplanungsrevision. Zum Beschluss gingen keine Einsprachen ein.

Anhang

Abkürzungen

Gesetze

Kapazitätsberechnung

Anhang auf CD

Abkürzungen

A	=	Arbeitszone
AZ	=	Ausnützungsziffer
AGR	=	Amt für Gemeinden und Raumordnung
BV	=	Bevölkerung
DZ	=	Dorfkernzone
ES	=	Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)
GBR	=	Gemeindebaureglement
GF	=	Geschossfläche
gGA	=	grosser Grenzabstand
GH	=	Gesamthöhe
GL	=	Gebäudelänge
GR	=	Gemeinderat
GB	=	Gebäudebreite
GV	=	Gemeindeversammlung
GZ	=	Geschosszahl
IVHB	=	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
IVS	=	Bundesinventars der historischen Verkehrswege der Schweiz
JGK	=	Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion
kGA	=	kleiner Grenzabstand
LWZ	=	Landwirtschaftszone
M2	=	Mischzone 2-geschossig
MBR	=	Musterbaureglement Kanton Bern 2006
OLK	=	Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder
OPL	=	Spezialkommission Ortsplanungskommission
ÖQV	=	Teilrichtplan ökologische Vernetzung gemäss Ökoqualitätsverordnung
RGSK	=	Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept
RP	=	Richtplan

SG	=	Strassengesetz
W2	=	Wohnzone 2-geschossig
WG2	=	Wohn- und Gewerbezone 2-geschossig
ZöN	=	Zone für öffentliche Nutzung
ZP	=	Zonenplan

Gesetze

BauG	Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985
BauV	Bauverordnung des Kantons Bern vom 6. März 1985
BewD	Dekret des Kantons Bern vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 1. Juni 2011
EnG	Energiegesetz vom 14. Mai 1981
KLSV	Kantonale Lärmschutzverordnung vom 16. Mai 1990
KoG	Koordinationsgesetz vom 21. März 1994
LSV	Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000
SG	Strassengesetz des Kantons Bern vom 4. Juni 2008
SV	Strassenverordnung des Kantons Bern vom 29. Oktober 1985
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
WBG	Wasserbaugesetz des Kantons Bern vom 14. Februar 1989
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907

Kapazitätsberechnung

Kapazitätsnachweis Wohnen gemäss Massnahmenblatt A_01

Gemeinde Oberhünigen
 Bauzonenkontingent Wohnen gem. A_01 [ha] 0.5
 (bei genehmigtem regionalen Richtplan: Richtplanwert Region eingeben)
 Stand Vorprüfung Datum
 Stand Genehmigung Datum

a) Bauzonenreserven innerhalb rechtskräftiger Bauzone (ohne auszuzonende Gebiete)						
Nr. im Plan	Zone	ALF [m2]	Anteil W [%]	ALF _w [m2]	∅ AZ	BGF _w [m2]
682	W	720	100	720	0.40	288
830	WA	1'930	80	1'544	0.50	772
831	WA	610	80	488	0.50	244
846	W	600	100	600	0.40	240
				0		0
Total a)				2'632		1'256

b) Bauzonenreserven infolge Neueinzonungen						
Skizze Wyss	Zone	ALF [m2]	Anteil W [%]	ALF _w [m2]	∅ AZ	BGF _w [m2]
1				0		0
2				0		0
3				0		0
4				0		0
5				0		0
6				0		0
7				0		0
8				0		0
9				0		0
Total b)				0		0

ALF _w [m2] in EGK						
A	B	C	D	E	F	keine
						√
						√
						√
						√
						√
						√
						√
						√
						√
						√
0	0	0	0	0	0	0

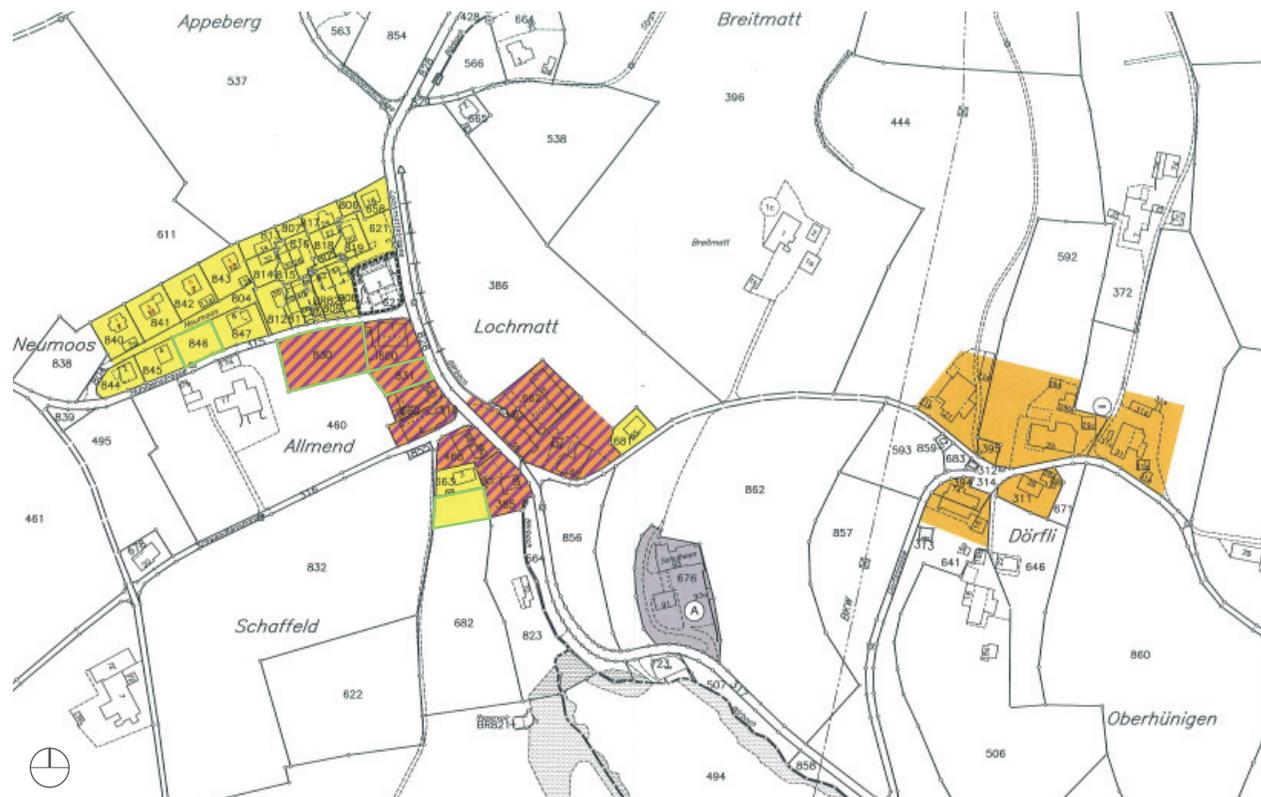
Wohnzonenkapazitätsreserven insgesamt ALF_w [ha]: 0.3 √

| ##### | ##### | ##### | ##### | ##### |

Kapazitätsnachweis Wohnen gemäss Massnahmenblatt A_01 mit Übersichtsplan 1:5'000

Legende

-  Wohnbaulandreserven innerhalb rechtskräftiger Bauzone
-  Neueinzonungen



Anhang auf CD

- 1: Kapazitätsnachweis Wohnen gemäss Massnahmenblatt A_01, vom 21. Juni 2012
- 2: Richtplan „Erholung und Landschaft“ mit Umsetzungsprogramm, vom 29. November 2013
- 3: Dossier Voranfrage Ausbau Futtermühle Oberhünigen vom 29. Januar 2013
 - Projekt- und Etappierungspläne vom Dezember 2012
 - Stellungnahme Voranfrage OLK vom 29. Januar 2013
- 4: Mitwirkungsbericht vom 28. Februar 2013