

REVISION DER ORTSPLANUNG ERLÄUTERUNGSBERICHT

Gemischte Gemeinde Aeschi | Kanton Bern

Exemplar für die öffentliche Auflage, 24. März 2021

ZP 1 Gesamtplan | ZP 1 Lupen | ZP 2 + RP LV Gesamtplan | ZP 2 + RP LV Lupen | Plan "aufzuhebende Wald-
grenzen | Baureglement | **Erläuterungsbericht**



Foto: www.aeschi-tourismus.ch

Planungsbüros

Panorama

AG für Raumplanung Architektur und Landschaft

Münzrain 10

3005 Bern

+41 31 326 44 44

Suzanne Albrecht

Landschaftsarchitektin FH BSLA FSU

Seestrasse 24

3600 Thun

+41 79 352 93 07

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsgegenstand	6
1.1 Ausgangslage	6
1.2 Übergeordnete Rahmenbedingungen	6
2. Planungsziele	8
2.1 Inhaltliche Zielsetzungen	8
2.2 Zielsetzung des Gemeinderates	9
3. Grundlagen/Analyse	10
3.1 Bevölkerungsentwicklung und -struktur	10
3.2 Bebauungsstruktur	11
3.3 Wohnbaulandbedarf	13
4. Siedlungsentwicklung nach innen	14
4.1 Gesetzesgrundlagen	14
4.2 Erhebung der Nutzungsreserven	14
5. Räumliches Entwicklungskonzept	20
5.1 Zweck und Ziel des REK	20
5.2 Siedlungsentwicklung nach innen / ortsbauliche Potenziale	20
5.3 Potenzielle Siedlungserweiterung Wohn-, Misch- und Kernzonen	22
5.4 Ein- und Umzonungsbegehren	24
5.5 Weitere Inhalte REK	28
6. Landschaft	32
6.1 Zielsetzungen	32
6.2 Inventarisierung und Verankerung im Zonenplan	32
6.3 Gewässer/Gewässerräume	35
7. Ortsbild	41
7.1 Zielsetzungen	41
7.2 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)	41
7.3 Inventar der kantonalen Denkmalpflege	41
7.4 Ortskern	41
8. Siedlung	45
8.1 Zielsetzungen	45
8.2 Übersicht Ein-/Umzonungen Aeschi	45
8.3 Detailabklärungen zu den Einzonungen für Wohnnutzung	47
8.4 Gewünschte Entwicklung ohne Einzonungen?	55
8.5 Umzonung und Einzonung ZPP Adelmatt	55
8.6 Gewerbeland	56

8.7	Mehrwertabschöpfung	56
8.8	Mobilisierung von Baulandreserven / Bebauungsverpflichtung	56
8.9	Störfallvorsorge	57
8.10	Waldfeststellung	58
8.11	Naturgefahren	59
8.12	Zweitwohnungen	59
9.	Baureglement	60
9.1	Zielsetzungen	60
9.2	Leitgedanken	60
9.3	BMBV	61
9.4	Nutzungszonen (Kapitel A)	61
9.5	Qualität des Bauens und Nutzens (Kapitel B)	63
9.6	Masse und Messweisen (Kapitel C)	64
9.7	Zuständigkeiten der Gemeindebehörden und Baupolizeiorgane (Kapitel D)	64
10.	Verkehr	65
10.1	Zielsetzungen	65
10.2	Übergeordnete Vorgaben	65
10.3	Analyse	65
10.4	Fusswegnetzplanung	66
11.	Auswirkungen der Planung	67
12.	Planerlassverfahren	69
12.1	Information und Mitwirkung (Art. 58 BauG)	69
12.2	Vorprüfung (Art. 59 BauG)	69
12.3	Öffentliche Auflage (Art. 60 BauG)	71
12.4	Beschluss (Art. 66 BauG)	71
Anhang		72
Anhang 1: Flächenberechnung		73
Anhang 2: Räumliches Entwicklungskonzept REK		74
Anhang 3: Auswertung Arbeitspapier		76
Anhang 4: Auszug ISOS		78

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Ausgangslage

Die Ortsplanung der Gemeinde Aeschi bei Spiez wurde 2004 genehmigt. 2016 wurde die Gefahrenkarte in den Zonenplan Naturgefahren überführt und genehmigt.

Seit 2004 haben sich verschiedene Rahmenbedingungen verändert: Aufgrund der Abstimmung zur Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) vom März 2013 wurde der Richtplan 2030 des Kantons Bern überarbeitet und am 4. Mai 2016 vom Bundesrat genehmigt. Die konsequente Durchsetzung der Innen- vor der Aussenentwicklung hat grosse Auswirkungen auf die kommunale Planung. Zudem wurden weitere übergeordnete Vorgaben (namentlich die kantonale Baugesetzgebung, das Gewässerschutzgesetz GSchG, die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen BMBV) rechtskräftig. Diese Faktoren führten dazu, dass Anfang 2017 die Ortsplanungsrevision angepackt wurde.

1.2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

Revidierte kantonale Baugesetzgebung

Die revidierte Baugesetzgebung (BauG) trat mit der Änderung der Bauverordnung (BauV) am 1. April 2017 in Kraft. Inhaltlich wurden namentlich die Vorgaben zum Schutz des Kulturlandes, die Bestimmungen zur Mehrwertabschöpfung und die Berechnung des Wohnbaulandbedarfs angepasst. Diese Anpassungen haben massgebliche Einflüsse auf die kommunalen Ortsplanungen.

BMBV

Die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) des Kantons Bern ist seit 2011 rechtskräftig. Sie hat zum Ziel, die schweizweit sehr unterschiedlich angewendeten Begriffe und Messweisen - beispielsweise die Messweise der Gebäudehöhe - zu vereinheitlichen und damit sowohl Planenden als auch Behörden und Grundeigentümern die Anwendung zu erleichtern. Der Kanton Bern hat die Frist für die Einführung der BMBV auf kommunaler Stufe auf den 31. Dezember 2023 gelegt.

Für Aeschi bedeutet dies, dass das Baureglement überprüft und überarbeitet werden muss, was mit der Ortsplanungsrevision geschieht.

Gewässerschutzgesetz/Wasserbaugesetz

Gemäss dem eidgenössischen Gewässerschutzgesetz (GSchG) müssen die Kantone den Raumbedarf oberirdischer Gewässer (fliessende und stehende) bis Ende 2018 fest-

legen. Diese Aufgabe obliegt im Kanton Bern den Gemeinden, welche den Gewässer-
raum verbindlich in ihrer Richt- und Nutzungsplanung definieren müssen. Der Gewäs-
serraum dient der Biodiversität, dem Hochwasserschutz sowie der Nutzung der Gewäs-
ser (Unterhalt und Erholungsraum).

Entwicklungsraum Thun ERT (ehem. Region Thun-Innertport)

Der Landschaftsrichtplan des ERT, genehmigt im 2008, löste die beiden Landschafts-
richtpläne Niedersimmental-Innertport und Thun aus den Jahren 1984/85 ab. Die
Landschaftsplanung soll einen Beitrag zur Erhaltung und Entwicklung der sehr vielfälti-
gen und ökologisch wertvollen Landschaft der Region leisten.

Gemäss Baugesetz kommt dem regionalen Landschaftsrichtplan ERT durch den Be-
schluss der Delegiertenversammlung der Region Thun-Innertport und die Genehmi-
gung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung eine behördenverbindliche Wir-
kung zu. Diese Verbindlichkeit bezieht sich sowohl auf die kommunale, regionale wie
auch kantonale Wirkung.

Die Inhalte des Landschaftsrichtplans ERT werden im Rahmen des räumlichen Entwick-
lungskonzepts thematisiert.

2. PLANUNGSZIELE

2.1 Inhaltliche Zielsetzungen

Die Gemeinde hat sich entschieden, die Ortsplanungsrevision vertieft anzupacken. Damit ergibt sich die Chance, nicht nur "technische" Anliegen wie die Umsetzung der BMBV, die Überprüfung des Bauinventars, die Aktualisierung des Baureglements oder die Festlegung der neuen Gewässerräume zu behandeln, sondern sich mit der gesamthafter räumlichen Entwicklung der Gemeinde auseinanderzusetzen.

Um die Bedürfnisse aus der Bevölkerung aufnehmen zu können, hat die Planungsbehörde folgende Massnahmen ergriffen:

1) In die Ortsplanungskommission wurden Vertreter der verschiedensten Themenbereiche (Gewerbe, Landwirtschaft, Tourismus, Bau) und der unterschiedlichen Ortsteile (Aeschi Dorf, Aeschiried, Emdthal / Müleneren) gewählt.

2) Im Sinne einer Startveranstaltung fand bereits sehr früh im Verfahren (Juni 2017) eine öffentliche Präsentation statt. In dieser wurden die Ausgangslage und das Vorgehen aufgezeigt und die Öffentlichkeit dazu aufgerufen, ihre Gedanken bei der Gemeindeverwaltung zu deponieren.

3) Ein Arbeitspapier, welches an Verwaltungs- und Behördenvertreter/innen abgegeben wurde, zeigt die wichtigen Anliegen auf (Auswertung siehe Anhang). Diese Anliegen bilden die Grundlage für das räumliche Entwicklungskonzept und damit für die Nutzungsplanung.

Folgende inhaltliche Ziele werden formuliert:

- > Aeschi soll moderat wachsen.
- > Innere Entwicklung passiert insbesondere durch die Nutzung der unbebauten Parzellen und den Ausbau der bestehenden Volumen. Eine Verdichtung durch höhere Volumen ist nur sehr zurückhaltend zu prüfen.
- > Die möglichen Neueinzonungen für Wohnnutzung sollen ausgeschöpft werden.
- > Für das örtliche Gewerbe soll Arbeitszone zur Verfügung gestellt werden.
- > Die Landwirtschaft soll bestmöglich unterstützt werden. Auf die Schaffung von zusätzlichen Landschaftsschutz- oder -schongebieten soll verzichtet werden.

2.2 Zielsetzung des Gemeinderates

Das Leitbild des Gemeinderates (2016) weist für den Themenbereich Raumentwicklung folgende Ziele auf:

"Den öffentlichen Raum gestalten wir zweckmässig und stellen ihn unserer Bevölkerung und unseren Gästen zur Verfügung. Wir streben ein moderates Wachstum der Gemeindebevölkerung an."

Die Ortsplanungsrevision reiht sich in diese Zielsetzungen ein und strebt deren Umsetzung an.

Das Gesamtleitbild Aeschi 1996 (genehmigt am 16. September 1997) wird aufgehoben.

3. GRUNDLAGEN/ANALYSE

3.1 Bevölkerungsentwicklung und -struktur

Jahr	Einwohnerzahl (gemäss Gemeindeverwaltung)
1930	1'300
1960	1'319
1980	1'490
1990	1'760
2000	1'892
2017	2'250
2018	2'240

Seit dem Jahr 2000 konnte Aeschi einen deutlichen Sprung in der Bevölkerungsentwicklung verzeichnen (+ 19 %). Allein zwischen den Jahren 2010 und 2015 betrug die Bevölkerungszunahme 7.6 %. Einzig zwischen 2017 und 2018 ging die Bevölkerungszahl leicht zurück.

Die 980 Privathaushalte (Jahr 2016) umfassen im Durchschnitt 2.23 Personen pro Haushalt (ebenfalls 2016). Dies entspricht quasi dem Schweizer Durchschnitt (2.24 Personen pro Haushalt, 2016). Die Ausländerquote ist mit 7.2 % (Jahr 2016) auffallend tief (CH: 25.0 %). Das gleiche gilt für die Sozialhilfequote (Aeschi: 2.1 im Jahr 2016, CH: 3.3).

Pro 1000 Einwohner gerechnet wurden in Aeschi 9.5 Wohnungen neu gebaut, während der Schweizer Durchschnitt 6.4 Wohnungen pro 1000 Einwohner beträgt (2015). Gleichzeitig ist die Leerwohnungsziffer in Aeschi deutlich tiefer als der Schweizer Durchschnitt (Aeschi: 0.8, CH: 1.45, beide 2017)¹.

¹ Alle Zahlen in diesem Kapitel mit Ausnahme der Einwohnerzahlen stammen vom Bundestamt für Statistik <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/regionalstatistik/regionale-portraets-kennzahlen/gemeinden/gemeindeportraets.html>

3.2 Bebauungsstruktur

Die überwiegende Mehrzahl der Bauten in Aeschi sind Häuser mit 1 bis 3 Wohnungen (grösstenteils Einfamilienhäuser, teilweise mit Einlegerwohnungen).



Beispielhafter Ausschnitt aus dem Geoportal Kanton Bern, Siedlungsentwicklung nach innen, Anzahl Wohnungen pro Gebäude, Ausschnitt ohne Massstab

- mehr als 12 Wohnungen
- 7 bis 12 Wohnungen
- 4 bis 6 Wohnungen
- 1 bis 3 Wohnungen
- keine Wohnungen

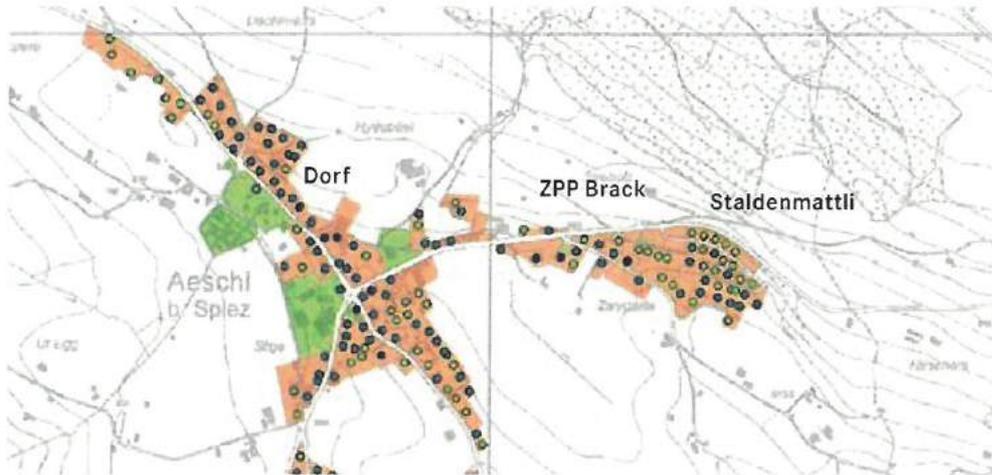
Die meisten Gebäude sind zwei- oder dreigeschossig erstellt. Auffällig ist das Gebiet der UeO Tannenmattli (ursprünglich Ferienhauszone) mit mehrheitlich zwei- und teilweise eingeschossigen Bauten. Im Gegensatz dazu sind das Gebiet Wachthubel (dank einer neueren UeO aus dem Jahr 2008) und das Gebiet der UeO Bühlermatte (UeO aus dem Jahr 1993) deutlich dichter bebaut.

Die Bühlermatte inkl. dem Gebiet der ZPP Brack weist eine Mischung aus zwei- und dreigeschossigen Gebäuden auf (dreigeschossig durch Hanglage, eigentliche Wohnzone zweigeschossig). Das Dorf ist mit vielen drei- und mehrgeschossigen Häusern dichter bebaut.

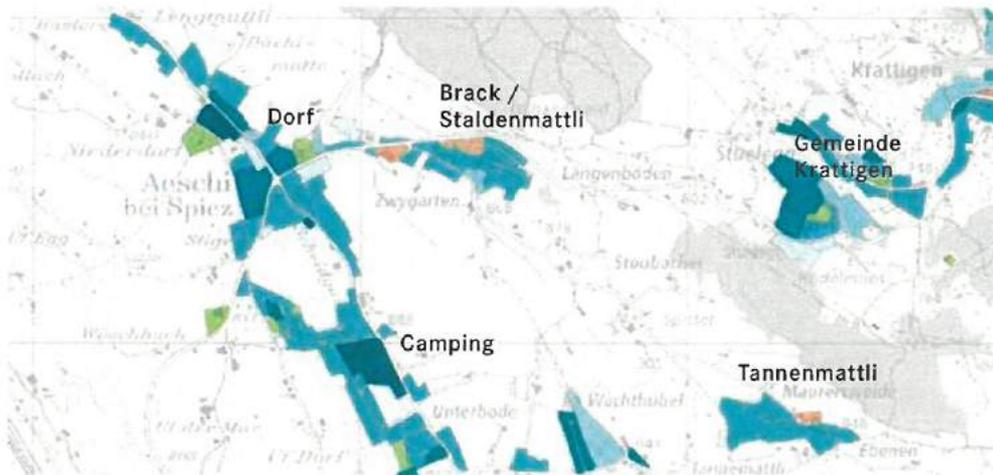


Geoportal Kanton Bern, Siedlungsentwicklung nach innen, Anzahl Geschosse pro Gebäude, Ausschnitt ohne Massstab

- Anzahl Geschosse
- mehr als 3 Geschosse
 - 3 Geschosse
 - 2 Geschosse
 - 1 Geschoss



Die mittlere Wohnfläche pro Person ist im Dorf am höchsten. In der ehemaligen Ferienhauszone Tannenmattli und im Gebiet Brack/Staldenmattli ist die Wohnfläche pro Person durch die eher kleinen Wohngebäude nicht übermässig gross.



Geoportal Kanton Bern, Siedlungsentwicklung nach innen, mittlere Wohnfläche pro Person, Ausschnitt ohne Massstab



3.3 Wohnbaulandbedarf

Aufgrund der Vorgaben des kantonalen Richtplans wird die Gemeinde Aeschi als "zentrumsnahe ländliche Gemeinde" eingestuft. Dieser Stufe wird rechnerisch ein Bevölkerungswachstum von 4 % für die nächsten 15 Jahre zugeordnet. Dieses theoretische Bevölkerungswachstum entspricht einem Baulandbedarf von 2.8 ha. Da in der Gemeinde noch einige Wohnbaulandparzellen unbebaut sind und diese vom errechneten Baulandbedarf abgezogen werden müssen, verringert sich der Baulandbedarf entsprechend (exakte Berechnungen Kapitel 8).

4. SIEDLUNGSENTWICKLUNG NACH INNEN

4.1 Gesetzesgrundlagen

Die gesetzlich geforderte Siedlungsentwicklung nach innen "SEin" führt zu einem Paradigmenwechsel auf allen Stufen der Raumplanung. Ziel der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen RPG-Teilrevision ist der sorgsame und haushälterische Umgang mit dem Boden, die massvolle Festlegung von Bauzonen und die Förderung von kompakten Siedlungen, indem Dörfer und Städte insbesondere durch das Bauen im Bestand oder die Umnutzung von Brachen gezielt nach innen entwickelt werden.

Grundsätzlich wird bei der Siedlungsentwicklung nach innen zwischen Reserven und Potenzialen unterschieden. Zu den Reserven zählen die in der gültigen Nutzungsplanung vorhandenen unternutzten und ungenutzten Flächen. Potenziale entstehen bei der Anpassung der gültigen Nutzungsplanung (Aufzonung, Umzonung).

In der Ortsplanungsrevision sind aufgrund der Vorgaben des kantonalen Richtplans in den Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) zur Siedlungsentwicklung nach innen folgende Arbeitsschritte notwendig:

- > Nutzungsreserven lokalisieren und quantifizieren (innerhalb der rechtsgültigen Zonenvorschriften, Baulandreserven)
- > Nutzungspotenziale lokalisieren und quantifizieren (ausserhalb der rechtsgültigen Zonenvorschriften, z.B. Erhöhung der zugelassenen Geschossigkeit)
- > Beurteilung der Innenentwicklungsreserven und -potenziale
- > Massnahmen und deren Aktivierung definieren und priorisieren (inkl. Umsetzungsstrategie)

4.2 Erhebung der Nutzungsreserven

Schritt 1: Nutzungsreserven lokalisieren und quantifizieren

Berechnet werden die Nutzungsreserven anhand der im Baureglement maximal zulässigen Ausnützungsziffer resp. (nach neuer Gesetzgebung) Geschossflächenziffer (GFZo) und der Flächen der Bauzone. Die demnach theoretisch mögliche Geschossfläche wird verglichen mit der tatsächlich realisierten Geschossfläche. Die Tabelle zeigt die so berechneten vorhandenen Nutzungsreserven in den Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK):

		W2	W2a/b	W3	WA	Total
SOLL	Flächen WMK	8.90	6.98	0.21	6.92	23.01 ha
	max. GFZo gem. GBR (AZ x Faktor 1.1)	0.6	0.5	0.8	0.6	-
	WMK x GFZo = GFo max.	5.34	3.49	0.17	3.56	12.56 ha
IST	GFo Bestand*	3.38	2.88	0.17	2.69	9.13 ha
Nutzungsreserve (SOLL - IST):		1.99	0.60	0.00	0.61	<u>3.19 ha</u>

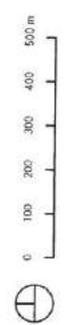
* GFo Bestand = Gebäudegrundflächen (aus AV-Daten) x Anzahl Geschosse (aus GWR)

Innerhalb der heute rechtsgültigen Bauzonen sind somit noch gut 3 ha Fläche nicht ausgeschöpft. Die unbebauten Baulandparzellen sind darin enthalten. Theoretisch - d.h. rein rechnerisch - könnte das angestrebte moderate Bevölkerungswachstum ohne Einzonungen und damit ohne Verbrauch von Kulturland erreicht werden. Das vom Kanton zugeteilte Bevölkerungswachstum von 4% (entspricht 90 Personen) finden rechnerisch Platz innerhalb der bestehenden Bauzonen. Dem entgegen steht jedoch die verbreitete und auch weiterhin angestrebte Wohnstruktur der Ein- und Zweifamilienhäuser. Eine wesentliche Verdichtung mittels eines zusätzlichen Geschosses wird nicht angestrebt.

Die Abbildung auf der folgenden Seite zeigt, dass die grössten Nutzungsreserven in den Ortsteilen Dorf/Scheidgasse, Rosseren und Staldenmattli liegen (teilweise einstöckige Bebauung in zweistöckiger Wohnzone, relativ grosse Parzellen). Im Gebiet am Dorfeingang wurden in der Zwischenzeit mehrstöckige Wohnhäuser erstellt. Die Nutzungsreserve stimmt dort somit nicht mehr, einzig Parzelle Nr. 745 ist noch unbebaut.

Gemäss den Vorgaben des Kantons gelten bei der Erhebung der Nutzungsreserven rechtsgültige Überbauungsordnungen (mit Ausnahme der unbebauten Parzellen) als vollständig bebaut. Die Gemeinde ortet jedoch innerhalb der UeO's Brack, Tannenmattli und Bühlermatte grössere Nutzungsreserven. Durch die Lockerung der Vorgaben der Überbauungsordnungen (teilweise Überführung in eine ordentliche Wohnzone) soll nebst den Reserven auch ein ortsbauliches Potenzial geschaffen werden.

AESCHI BEI SPIEZ: GfO-RESERVEN IN WMK



Gemeinde Aeschi bei Spiez
 Panorama AG, 25.01.2018
 Daten: Geoportal | Kanton BE

Schritt 2: Nutzungspotenziale lokalisieren und quantifizieren

Nutzungspotenziale ergeben sich, wenn an geeigneten Orten das Nutzungsmass gegenüber der geltenden Nutzungsplanung erhöht oder die Nutzungsart geändert wird.

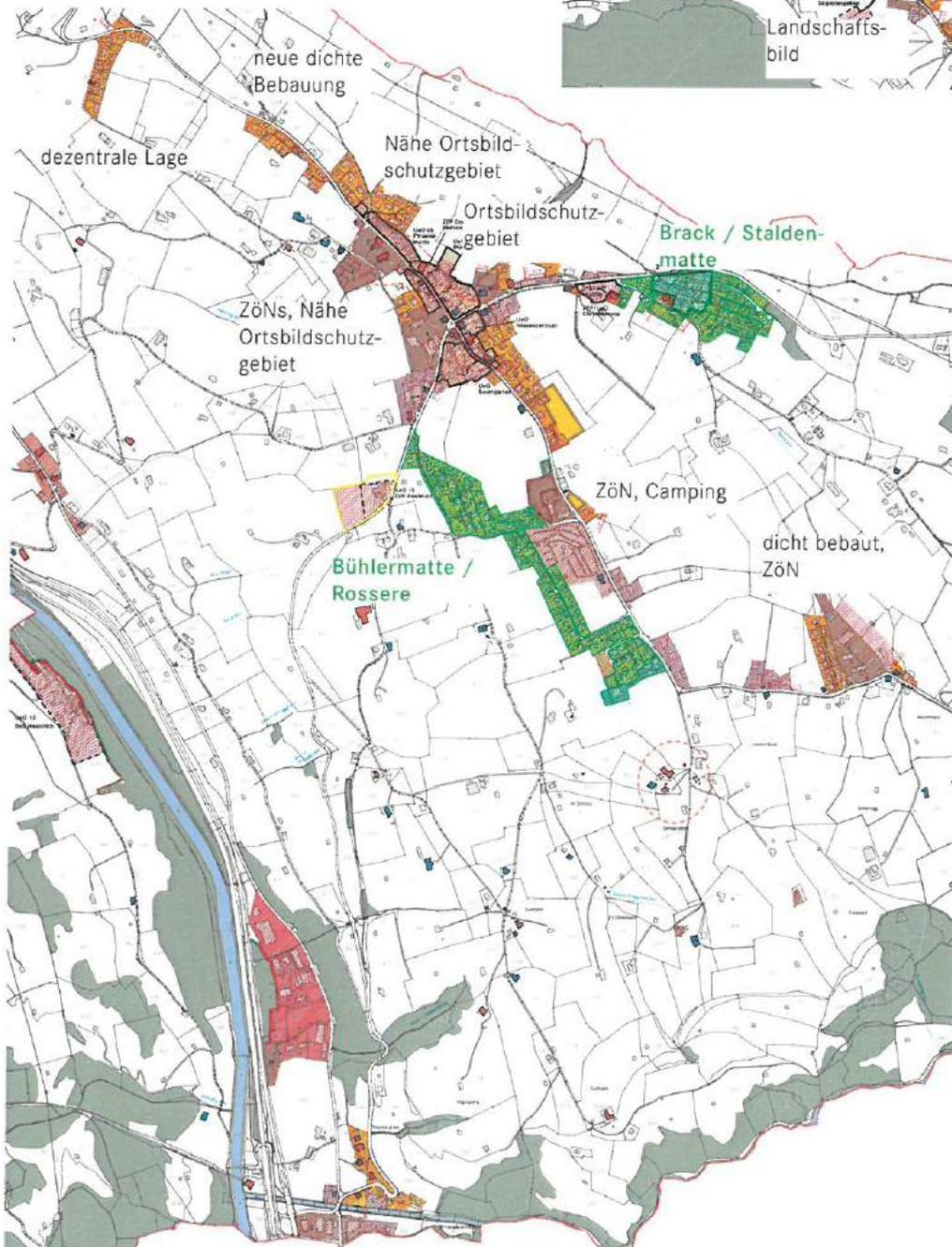
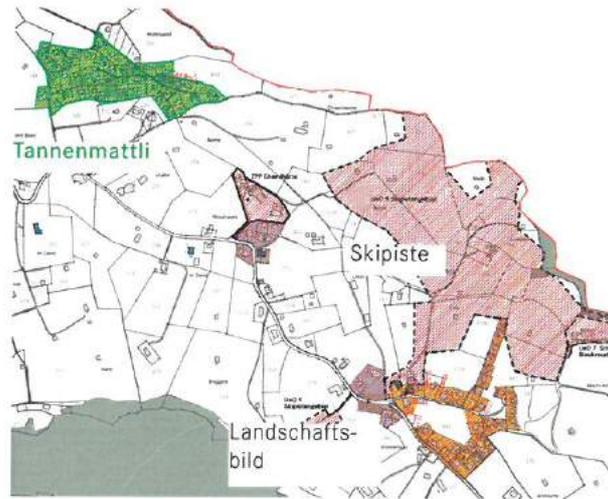
Für die Bestimmung der Potenziale wurden anhand der Ortskenntnisse und anhand von Ausscheidungskriterien die Gebiete bezeichnet, die für eine Innenentwicklung nicht geeignet sind. Als Ausscheidungskriterien werden festgelegt:

- > Ungeeignete Lage (z. B. dezentral, Insel-Bauzone)
- > Widerspruch zu ISOS oder Bauinventar
- > Übergeordnete Interessen (z. B. Erhalt des Quartiercharakters)

Die Auslegeordnung und Diskussion zeigten, dass insbesondere in den Gebieten "Brack/Staldenmattli", "Tannenmattli" und "Bühlermatte/Rossere" ein gewisses Potenzial für die Innenentwicklung besteht. Zusätzlich wurden auch für die Gebiete Leenherrli/Im Mählbaum Massnahmen für die Innenentwicklung diskutiert. Diese Diskussion wurde im Rahmen des räumlichen Entwicklungskonzeptes geführt und ist daher im entsprechenden Kapitel (Kapitel 5) des vorliegenden Erläuterungsberichts abgehandelt.

Nutzungspotenziale

- Nutzungspotenzial vorhanden
- kein Nutzungspotenzial vorhanden:
 - ungeeigneter Zonentyp (UeO, ZFP, ZöN, Grünzone, Campingzone)
 - Dezentrale Lage/Insel-Bauzone
 - Baugruppen, schützenswerte Bauten betroffen
 - überprüft anhand Ortskenntnisse: Quartiercharakter, Erschliessung, ...



Schritt 3: Beurteilung der für die Innenentwicklung geeigneten Gebiete

Grundsätzlich favorisiert die Gemeinde eine Siedlungsentwicklung nach innen durch die Bebauung der freien Baulandparzellen.

Die Gebiete Tannenmattli, Brack/Staldenmatte und Bühlermatte/Rossere eignen sich in gewissem Masse für die Innenentwicklung. Aus diesem Grund ist im Rahmen der Nutzungsplanung die Ablösung der UeO's Tannenmattli, Brack und Bühlermatte mit ihren sehr beschränkten Vorgaben zur maximalen Ausnützung zu prüfen und die Überführung in die ordentliche Wohnzone W2 anzustreben.

Schritt 4: Massnahmen zur Aktivierung der Reserven und Potenziale

Nach der Erhebung der Nutzungsreserven und -potenziale und deren Beurteilung erfolgte gemeindeintern eine politische Konsolidierung. Daraus ergaben sich für die Gemeinde folgende Massnahmen:

- > Grundeigentümergegespräche: Entwicklungsabsichten klären, Hilfestellung bieten, über Entwicklungsmöglichkeiten informieren
- > Massvolle Verdichtung in Wohnzonen: Überprüfen und teilweise Anpassen/
Vereinfachen der baurechtlichen Vorschriften

5. RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

5.1 Zweck und Ziel des REK

Mit dem räumlichen Entwicklungskonzept REK werden die Vorstellungen für die räumliche Entwicklung der Gemeinde Aeschi über die aktuelle Ortsplanungsrevision hinaus skizziert. Das REK besteht aus den nachfolgenden Erläuterungen und einem separaten Plan (siehe Anhang). Es dient als Ideensammlung für die Gemeinde und gibt damit die Richtung für die Nutzungsplanungsrevision vor. Das REK diene der Planungsbehörde als Arbeitsinstrument und ist nicht behörden- oder allgemeinverbindlich.

5.2 Siedlungsentwicklung nach innen / ortsbauliche Potenziale

Die Erhebungen des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR (Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen nach Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans) zeigen, dass Aeschi mit 49 Personen (sogenannte "Raumnutzer") pro Hektare über eine grössere Bevölkerungsdichte verfügt als der Richtwert des Kantons für diesen Raumtyp vorgibt (39 Raumnutzer pro Hektare). Dies gilt über das ganze Gemeindegebiet betrachtet.

Die Auslegeordnung und Diskussion zeigten, dass insbesondere in den Gebieten "Brack/Staldenmattli", "Tannenmattli" und "Bühlermatte/Rossere" ein gewisses Potenzial für die Innenentwicklung besteht. Zusätzlich wurden auch für die Gebiete Leenherrli/Im Mählbaum Massnahmen für die Innenentwicklung diskutiert.

S1 Brack/Staldenmatte:

Oberstes Ziel ist es, die bestehenden unüberbauten Bauzonen zu überbauen.

In der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Brack ist heute eine Ausnutzungsziffer von mindestens 0.35 und höchstens 0.5 (maximal zweigeschossig) vorgeschrieben. Innerhalb der ZPP resp. UeO Brack sind noch mehrere Parzellen unbebaut. Die Planungsbehörde ist bestrebt, die Ausnutzungsziffer und die damit verbundenen Einschränkungen abzuschaffen und eine zweigeschossige Bauweise vorzugeben.

Das benachbarte Gebiet "Staldenmatte" ist heute der Wohnzone W2 Staldenmattli zugeordnet. Es gilt eine maximale Ausnutzung von 0.45 (Ausnutzungsziffer). Diese Ausnutzungsziffer soll ebenfalls abgelöst werden.

S2 Leenherrli/Im Mählbaum:

Die Analyse der Nutzungsreserven hat aufgezeigt, dass in diesem Gebiet durch die grösstenteils einstöckige Bebauung noch Spielraum besteht. Das Baureglement sieht für dieses Gebiet eine Wohnzone W2 vor. Heute rechtsgültig ist eine maximale Ausnutzungsziffer von 0.55. Die Gemeinde ist bestrebt, die Ausnutzungsziffer wo möglich abzuschaftern und die maximal zulässige Bebauung mit anderen Bestimmungen festzulegen (Geschossigkeit, Gesamthöhe, Grenzabstände). Das Gebiet ist vollständig überbaut.

S3 Bühlermatte/S4 Rossere:

Die Analyse der Nutzungsreserven hat aufgezeigt, dass in diesem Gebiet durch die teilweise einstöckige Bebauung noch Spielraum besteht. Durch die Lage am Hang erlaubt die bestehende Bebauung jedoch wertvolle Ausblicke. Das rechtsgültige Baureglement sieht für dieses Gebiet eine Wohnzone W2 "Rossere" vor. Heute rechtsgültig ist eine maximale Ausnutzungsziffer von 0.45. Auch hier möchte die Gemeinde auf eine Nutzungsziffer sowie auf eine Mindestdichte verzichten.

S5 Tannenmattli:

Die Überbauungsordnung bezweckte ursprünglich die Erstellung von Ferienhäusern. In der Zwischenzeit wurde die Ausnutzung schrittweise von 0.2 auf 0.4 (Ausnutzungsziffer) erhöht und ist längst keine Ferienhauszone mehr. Die grösstenteils einstöckige Bebauung lässt eine Innenentwicklung zu. Es bestehen noch eine unbebaute Parzellen. Die Überbauungsordnung soll durch eine ordentliche Wohnzone abgelöst werden. Damit wird auch die Ausnutzungsziffer aufgehoben.

Die Planungsbehörde schlägt vor, in den bebauten Bauzonen keine Mindestdichte vorzugeben. In der Regel wird jeweils das Maximum der möglichen Bebauung angestrebt ("es wird nicht weniger gebaut als zugelassen"). Für die unbebauten Wohnbaulandparzellen, die aufgrund der kantonalen Vorgaben dem Kulturland zugeordnet werden, muss eine Mindestdichte von 0.5 Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) erreicht werden.

5.3 Potenzielle Siedlungserweiterung Wohn-, Misch- und Kernzonen

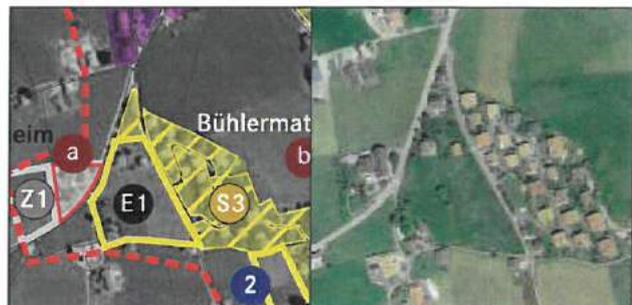
Die Planungsbehörde hat unabhängig von den Einzonungsgesuchen mögliche Siedlungserweiterungsgebiete lokalisiert. Nachfolgend sind die Rahmenbedingungen der fünf Gebiete in Kürzestform zusammengefasst. Für jedes Gebiet wird ein Fazit betreffend Einzonungs-Eignung gezogen. Die Planausschnitte stammen aus dem Plan des räumlichen Entwicklungskonzeptes REK (vollständiger Plan als Beilage).

Flächenbilanz Baulandbedarf

Theoretischer Wohnbaulandbedarf gemäss Kanton	2.8 ha
Unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen, überprüft*	1.94 ha
Tatsächlicher Wohnbaulandbedarf, überprüft	0.86 ha

E1: Potenzielle Siedlungserweiterung WMK "Suldhaltenstrasse"

Kennziffern	Beschrieb
Parzellenummer	124, 405
Landfläche	max. 1.5 ha
ÖV-Güteklasse	E
Naturgefahren	keine
Altlasten	keine
Kulturland	ja
Verfügbarkeit	unsicher
Fazit:	gute Eignung, für die Weiterentwicklung ein qualitätssicherendes Verfahren notwendig (Denkmal- und Ortsbildschutz)



E2: Potenzielle Siedlungserweiterung WMK "Chumgässli"

Kennziffern	Beschrieb
Parzellenummer	TP 404, TP 119
Landfläche	max. 1.5 ha
ÖV-Güteklasse	E
Naturgefahren	keine
Altlasten	keine
Kulturland	ja
Verfügbarkeit	Einzonungsbegehren für Teilgebiete liegen vor
Fazit:	gute Eignung, Erschliessung prüfen für die Weiterentwicklung ein qualitätssicherendes Verfahren notwendig (Denkmal- und Ortsbildschutz)



E3: Potenzielle Siedlungserweiterung WMK "Rossere"

Kennziffern	Beschrieb
Parzellennummer	TP 133
Landfläche	Ca. 1.0 ha
ÖV-Güteklasse	E
Naturgefahren	keine
Altlasten	keine
Kulturland	ja
Verfügbarkeit	unsicher
Fazit:	gute Eignung, Erschliessung prüfen



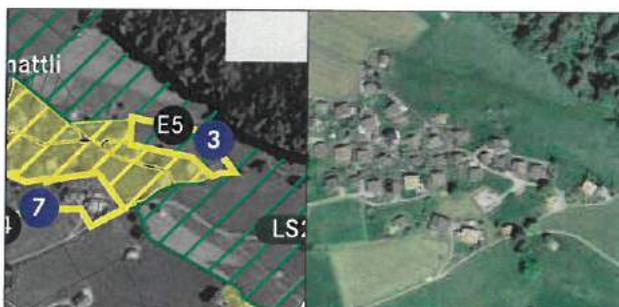
E4: Potenzielle Siedlungserweiterung WMK "Tannenmattli Süd"

Kennziffern	Beschrieb
Parzellennummer	365, 812, 760, 1149, 1187, TP 380
Landfläche	Ca. 1.3 ha
ÖV-Güteklasse	E
Naturgefahren	keine
Altlasten	keine
Kulturland	ja
Verfügbarkeit	Einzonungsbegehren liegt vor
Fazit:	gute Eignung, aber dezentrale Lage



E5: Siedlungserweiterung WMK "Tannenmattli Nord"

Kennziffern	Beschrieb
Parzellennummer	560
Landfläche	Ca. 0.4 ha
ÖV-Güteklasse	knapp ausserhalb E
Naturgefahren	keine
Altlasten	keine
Kulturland	ja
Verfügbarkeit	Einzonungsbegehren liegt vor
Fazit:	gute Eignung, aber dezentrale Lage



5.4 Ein- und Umzonungsbegehren

Im Vorfeld der Ortsplanungsrevision haben sich mehrere Grundeigentümer mit Ein- oder Umzonungsbegehren bei der Gemeinde Aeschi gemeldet. Diese werden nachfolgend aufgeführt und überprüft.

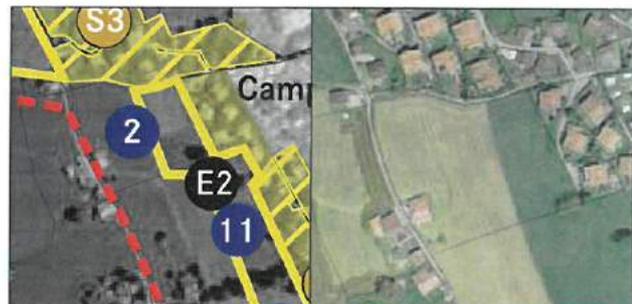
(1) Parzelle Nr. 496:

Rahmenbedingung	
Gewünschte Bauzone	Wohnzone
Landfläche	484 m ²
ÖV-Güteklasse	am Rande von E
Naturgefahren	keine
Kulturland	ja
Erschliessung	voll erschlossen
Fazit	2. Priorität



(2) Parzelle Nr. 404:

Rahmenbedingung	
Gewünschte Bauzone	Wohnzone
Landfläche	13'000 m ²
ÖV-Güteklasse	E
Naturgefahren	keine
Kulturland	ja
Erschliessung	Strassenanschluss, darf nicht durch Landwirtschaftszone führen
Fazit	entspricht als Teilgebiet den Entwicklungsabsichten der Planungsbehörde > 1. Priorität



(3) Parzelle Nr. 560:

Rahmenbedingung	
Gewünschte Bauzone	UeO Tannenmattli
Landfläche	3'629 m ²
ÖV-Güteklasse	knapp ausserhalb E
Naturgefahren	keine
Kulturland	ja
Erschliessung	Strassenanschluss
Fazit	entspricht den Absichten der Planungsbehörde > 2. Priorität wegen Lage



(4) Parzelle Nr. 526 & 1293:

Rahmenbedingung	
Gewünschte Bauzone	-
Landfläche	2'483 m ²
ÖV-Güteklasse	keine
Naturgefahren	keine
Kulturland	ja
Erschliessung	Strassenanschluss
Fazit	rechtlich nicht zulässig ("Inselzone")



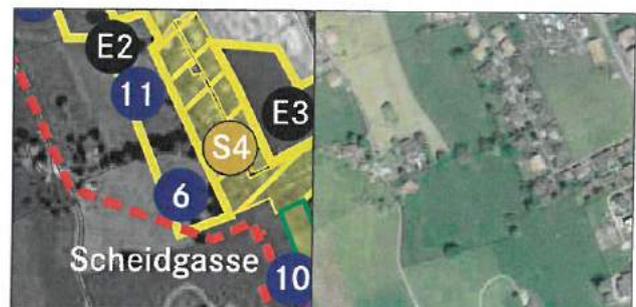
(5) Parzelle Nr. 519:

Rahmenbedingung	
Gewünschte Bauzone	Wohnzone
Landfläche	ca. 5'000 m ²
ÖV-Güteklasse	Grenze D/E
Naturgefahren	keine
Kulturland	ja
Erschliessung	mithilfe Wegrecht
Fazit	entspricht den Entwicklungsabsichten der Planungsbehörde > 1. Priorität



(6) Parzelle Nr 108:

Rahmenbedingung	
Gewünschte Bauzone	-
Landfläche	6'785 m ²
ÖV-Güteklasse	E
Naturgefahren	keine
Kulturland	ja
Erschliessung	noch nicht erschlossen
Fazit	entspricht teilweise den Absichten der Planungsbehörde > 1. Priorität



(7) Parzelle Nr 812:

Rahmenbedingung	
Gewünschte Bauzone	Wohnzone W2
Landfläche	3'513 m ²
ÖV-Güteklasse	E
Naturgefahren	keine
Kulturland	ja
Erschliessung	voll erschlossen
Fazit	entspricht den Entwicklungsabsichten der Planungsbehörde > 2. Priorität aufgrund der peripheren Lage



(8) Parzelle Nr 1034:

Rahmenbedingung	
Gewünschte Bauzone	-
Landfläche	6'785 m ²
ÖV-Güteklasse	E
Naturgefahren	keine
Kulturland	ja
Erschliessung	Strassenanschluss
Fazit	rechtlich nicht zulässig ("Inselzone")



(9) Parzelle Nr 611:

Rahmenbedingung	
Gewünschte Bauzone	Wohnzone
Landfläche	997 m ²
ÖV-Güteklasse	E
Naturgefahren	keine
Kulturland	ja
Erschliessung	voll erschlossen
Fazit	Arrondierung > 1. Priorität



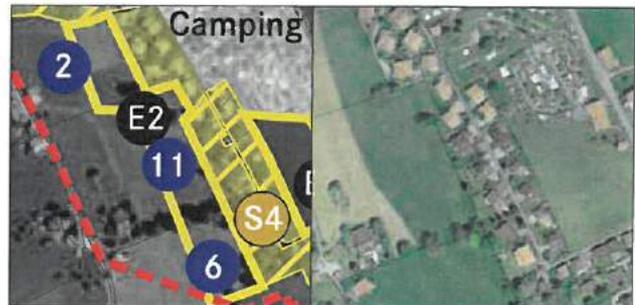
(10) Parzelle Nr 373:

Rahmenbedingung	
Gewünschte Bauzone	Wohnzone
Landfläche	955 m ²
ÖV-Güteklasse	E
Naturgefahren	keine
Kulturland	nein
Erschliessung	voll erschlossen
Fazit	entspricht den Absichten der Planungsbehörde > 1. Priorität



(11) Parzelle Nr. 119

Rahmenbedingung	
Gewünschte Bauzone	Wohnzone
Landfläche	4'717 m ²
ÖV-Güteklasse	E
Naturgefahren	keine
Kulturland	ja
Erschliessung	noch nicht erschlossen
Fazit	entspricht den Absichten der Planungsbehörde > 1. Priorität



(12) Parzelle Nr. 150

Rahmenbedingung	
Gewünschte Bauzone	Wohnzone
Landfläche	1'000 m ²
ÖV-Güteklasse	E
Naturgefahren	keine
Kulturland	ja
Erschliessung	erschlossen
Fazit	Ergänzung der bestehenden Wohnzone, entspricht den Absichten der Planungsbehörde > 1. Priorität



(13) Parzelle Nr. 647

Rahmenbedingung	
Gewünschte Bauzone	Wohnzone
Landfläche	500 m ²
ÖV-Güteklasse	E
Naturgefahren	keine
Kulturland	ja
Erschliessung	erschlossen
Fazit	Ergänzung der bestehenden Wohnzone, entspricht den Absichten der Planungsbehörde > 1. Priorität



5.5 Weitere Inhalte REK

Altersheim/Alterswohnen "Adelmatt"

Westlich des Altersheims, auf Parzelle Nr. 472 (Adelmatt) mit 5'803 m², soll ein Angebot von Wohnen mit Dienstleistungen (Alterswohnungen) entstehen. Die Parzelle liegt in der Landwirtschaftszone. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat zugestimmt, dass bei Bedarf die Einzonung der benachbarten Parzelle Nr. 472 im Sinne einer Zone für öffentliche Nutzung (ohne Anrechnung an den tatsächlichen Wohnbau-landbedarf) erfolgen kann. Dies unter der Bedingung, dass die Wohnungen an den Altersheimbetrieb gebunden sind.

Schulhaus Aeschiried und Kindergarten Dorf

Im Zuge des Anbaus an die bestehende Primarschule in Aeschi (Bauarbeiten vom Herbst 2018 bis Winter 2019) wurden die Schule Aeschiried und der Kindergarten Dorf geschlossen. Diese beiden Immobilien werden nicht mehr für die öffentliche Nutzung benötigt, weshalb sie in der laufenden Ortsplanungsrevision aus den jeweiligen Zonen für öffentliche Nutzungen in eine ordentliche Bauzone überführt werden. Das ehemalige Schulhaus Aeschiried ist mittlerweile komplett vermietet. Der alte Kindergarten, Styngengasse 4, wird an eine KiTa vermietet (Beschluss Gemeinderat vom 10. März 2021).

Siedlungsbegrenzungslinie

Die Siedlungsbegrenzungslinie zeigt, bis wo das Siedlungsgebiet langfristig maximal wachsen soll. Sie hat zum Ziel, eine klare Siedlungsgrenze zu schaffen. Damit wird verhindert, dass die bestehenden Landschaftskammern zersiedelt werden.

Weilerzone

Im rechtsgültigen Zonenplan besteht bereits eine Weilerzone "Emdthal". Diese entspricht aber nicht mehr der neuen Typisierung. Nach heutigem Recht ist eine Weilerzone eine beschränkte Bauzone ohne baupolizeiliche Masse. Neue Hauptbauten sind nicht gestattet, nur die Umnutzung und Erweiterung des Bestandes. Die Weilerzone "Emdthal" hat aber baupolizeiliche Masse (siehe Auszug Baureglement unten) und entspricht damit eher einer ordentlichen Bauzone.

Art. 32

- ¹ Die Weilerzone (gemäss Art. 33 RPV) dient der Erhaltung und Förderung des Siedlungsstützpunktes Emdtal. Neben der Wohnnutzung und der landwirtschaftlichen Nutzung sind auch Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie öffentliche Nutzungen zulässig.
- ² Es gelten die baupolizeilichen Masse der Wohn- und Gewerbezone.
- ³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung.

Abklärungen mit den betroffenen Grundeigentümern haben gezeigt, dass kein Bedarf für eine ordentliche Bauzone besteht. Die "alte" Weilerzone Emdthal wird daher mit dem gleichen Perimeter einer Weilerzone gemäss heutigem Recht zugeteilt. Die Vorgaben im Baureglement entsprechen dem Musterbaureglement des Kantons. Da sämtliche Liegenschaften im betroffenen Perimeter für nicht landwirtschaftliches Wohnen genutzt werden, können die Anforderungen des Kantons an eine Weilerzone (5 nicht landwirtschaftliche genutzte Wohnbauten, Maximalabstand 30m) eingehalten werden.

Landschaftsschutzgebiete

Die nachfolgenden Landschaftsschutzgebiete sind behördenverbindlich im Landschaftsrichtplan ("Landschaftsplanung Entwicklungsraum Thun") von 2008 festgelegt.

Gebiet	Kurzbeschreibung, Charakteristik	Schutzzweck	Koordinationsstufe
LS26: Windegg- Aebene	Exponierte Lage, vom See her gut einsehbar. Nur durch einen Waldstreifen vom postulierten natur- und Landschaftsschutzgebiet Rüdelfmoos abgetrennt. Schöne Aussichtslage.	Beibehalten der heutigen landwirtschaftlichen Nutzung. Freihalten der Aussichts-lagen.	Festsetzung
LS27: Aeschialmi	Lärchenbestandene Wytweide, Ausläufer des Grates Greberegg-Morgenberghorn. Schöne Aussichtslage von weit her einsehbar. Der lockere Baumbestand gibt diesem Weidegebiet sein eigenes Gesicht. Fortsetzung des Landschaftsschutzgebietes Windegg-Aebene.	Erhalten des Baumbestandes. Keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes weder durch Lift- oder Pistenanlagen noch durch Nutzungsänderungen.	Festsetzung
LS47: Dächimatten	Gebiet zwischen der Strasse Hondrich-Aeschi u. dem Seeholzwald resp. den Siedlungsausläufern von Hondrich im Gebiet Eggi. Im Bereich der Ortschaft Hondrich gut einsehbar gegen Aeschi durch den Seeholzwald vom See her abgedeckt. Das Gebiet wird durch Hecken, Baumreihen und Uferbestockung in einzelne Geländekammern aufgeteilt.	Schutz exponierter Lagen, Erhalten des Gesamteindrucks (Kleinräumigkeit)	Festsetzung

In der Nutzungsplanung wird zu klären sein, ob und in welchem Rahmen diese Gebiete geschützt werden sollen (siehe Kapitel 6 "Landschaft" des vorliegenden Berichts).

Wildtierkorridore

Ziel ist der ungeschmälerete Erhalt der Wildtierkorridore.

Die im rechtsgültigen Zonenplan Landschaft bezeichneten Korridore und die dazugehörigen, im bestehenden Baureglement zu findenden Formulierungen sollen beibehalten werden. Die Massnahme F6 aus dem regionalen Landschaftsrichtplan ERT mit dem Ziel "Beseitigung von zwei Verbreitungshindernissen für Wildtiere" wurde bereits umgesetzt.

Suldtal

Das Suldtal ist im regionalen Landschaftsrichtplan "Landschaftsplanung Region Thun-Innertport" unter der Massnahme R5 zu finden.

Beim Suldtal handelt es sich um einen bewaldeten Einschnitt zwischen der Wätterlatte und dem westlichen Ausläufer des Morgenberghorns am Thunersee. Es erstreckt sich vom Obersuld bis nach Mülenen im Kandertal und wird von Südosten nach Westen vom Suldbach durchflossen. Der untere, gekrümmte Teil des Tals trägt den Namen Suldgraben, dessen nach Südwesten weisende zweite Hälfte bis zum Talausgang als "Unteres Suldtal" bezeichnet wird.

Das im Massnahmenblatt formulierte Ziel für das Suldtal ist die "Erhaltung und Entwicklung des Suldtals als naturnahe Kulturlandschaft und Erholungsgebiet". Konflikte bestehen vor allem bei der touristischen Entwicklung (Optimierung der Besucherlenkung nötig). Die Parkplatzbewirtschaftung wurde bereits eingeführt und hat zu einer Beruhigung der Situation geführt. Das Naturschutzgebiet Suldtal wird auf Stufe Nutzungsplanung weiterhin geschützt werden.

Naturschutzgebiet Heustrich

Das Auengebiet "Heustrich" (kantonales Naturschutzgebiet) linksseitig der Kander zwischen Büüschzündli und Heustrich Allmetli sowie das rechts der Kander unterhalb der Umfahrung Heustrich gelegene Amphibienlaichgebiet "Sumpf unterhalb Station Heustrich" sind mit dem Schutzbeschluss von 2009 unter den Schutz des Kantons gestellt.

Das Naturschutzgebiet bezweckt:

- > die ungeschmälerete Erhaltung und Aufwertung der vorhandenen Auenlebensräume und Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung,
- > die Erhaltung und Förderung der auentypischen Tier- und Pflanzenwelt, insbesondere der Amphibienpopulationen,
- > die Erhaltung und Förderung naturnaher Waldbestände und weiterer auentypischer Standorte,
- > die Erhaltung und Förderung einer auentypischen Gewässer- und Geschiebedynamik.

6. LANDSCHAFT

6.1 Zielsetzungen

- > Das intakte Landschaftsbild ist zu erhalten.
- > Der Erhalt des Naherholungsraums für Bevölkerung und Tourismus ist als Lebens- und Wirtschaftsgrundlage wichtig.
- > Die Landwirtschaft soll bestmöglich unterstützt werden. Auf die Schaffung von zusätzlichen Landschaftsschutz- oder -schongebieten soll verzichtet werden.

6.2 Inventarisierung und Verankerung im Zonenplan

Der bestehende Zonenplan und die Inventarliste erhielt über 160 Strukturelemente. Das Planungsbüro nahm eine Luftbilddauswertung vor und verifizierte und überprüfte die Objekte Hecken, Einzelbäume, Feldgehölze, Hochstamm-Obstanlagen und Trockenmauer am 19. Juli 2017 im Feld. Die Inventarliste wurde bereinigt und die fehlenden Objekte ergänzt. Das Landschaftsinventar stellt ein eigenes Dokument dar.

Kommunale Objekte

- > Landschaftsprägende, standortgerechte Einzelbäume, Baumreihen und -gruppen
- > Hochstamm-Obstbäume
- > Trockenmauern (Natursteinmauern ohne Mörtel)
- > Trockenstandorte von kommunaler Bedeutung (aus Geoportal und Zonenplan)
- > Feuchtgebiete von kommunaler Bedeutung (aus Geoportal und Zonenplan)

In den Zonenplan Siedlung und Landschaft überführt werden die Einzelbäume, Baumreihen und -gruppen und die Feuchtgebiete als Festsetzungen sowie die Hochstamm-Obstbäume als Hinweise. Die Liste der Objekte wird im Baureglement als Anhang geführt. Der Wildwechselkorridor wird grundeigentümergebunden im Zonenplan verankert (wie bis anhin).



59 Lärchenreihe
Aussichtspunkt



60 Bergahorne
Baumgruppe



Geologisches Objekt
Aeschiried



Trockenmauer

Übergeordnet geschützte Objekte/Gebiete

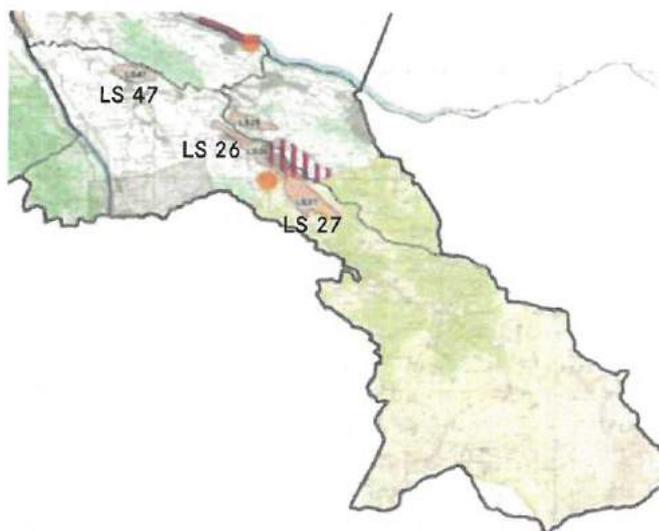
- > Hecken, Feld- und Ufergehölze
- > Auengebiet von nationaler Bedeutung: Heustrich (Obj.-Nr. 72), Fläche ca.20 ha
- > Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung "Sumpf unterhalb Station Heustrich" (Obj.-Nr. BE 332) (Objektbereich A 2.57 ha + B 1.05 ha)
- > Kantonales Naturschutzgebiet Suldtal (RRB 5583 vom 9.8.1968)
- > Kantonales Naturschutzgebiet Heustrich Nr. 245, BVD 10.12.2009 Fläche 38'2679 m²
- > Überregionaler Wildwechselkorridor gemäss kantonalem Landschaftsentwicklungskonzept KLEK vom Mai 1998
- > Trockenstandorte regional T1 285 Fläche 1396 m²
- > Trockenstandorte regional T2 8533 Fläche 5115 m²
- > Trockenstandorte regional T3 8535 Fläche 5969 m²
- > Trockenstandorte regional T4 498 Fläche 2136 m²
- > Trockenstandort regional TS 1880 Fläche 3433 m²
- > Trockenstandort regional TS 3794 Fläche 6390 m²
- > Trockenstandort regional TS 3796 Fläche 4884 m²
- > Trockenstandort regional TS 431 Fläche 5580 m²
- > Trockenstandort national TWW 5904 "Louene" bestehend aus:
 - Trockenstandort regional TS 3797 Fläche 16114 m²
 - Trockenstandort regional TS 4603 Fläche 3878 m²
- > Potenzialflächen an der Grenze zu Krattigen (Rüdelmoos)
- > Geologisches Objekt: Schwendlistein, Kalk, sandig, ohne Fossilien; Herkunft: Dreispitz-Schwalmere-Morgenberghorn VFO 20.12.1976
- > Botanisches Objekt: Hundbüellinde Objekt 102/10200 Beschluss VFO 20.12.1976
- > Historische Verkehrswege
- > Waldnaturschutzinventar Objekte
- > Feuchtgebiete regional
- > Quelle QBO 343
- > Wildtierschutzgebiet Nr. 8 Engealp
- > Wildtierschutzgebiet Nr.28 Latreje
- > Neues Wildtierschutzgebiet Niesen
- > Jagdbanngebiet Nr. 24 Kiental

Regionale Landschaftsschutzgebiete

Der regionale Landschaftsrichtplan ERT 2008 schlägt folgende Landschaftsschutzgebiete vor:

- > LS 47 Dächimatten; Schutzzweck: Schutz exponierter Lagen, Erhalten des Gesamteindrucks (Kleinräumigkeit)

- > LS 26 Windegg Aebene; Schutzzweck: Beibehalten der heutigen landwirtschaftlichen Nutzung, Freihalten der Aussichtslagen.
- > LS 27 Aeschiallmi (besteht bereits im Zonenplan): Erhalten des Baumbestandes. Keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes weder durch Lift- oder Pistenanlagen noch durch Nutzungsänderungen.



Die drei regionalen Landschaftsschutzgebiete werden im Inventarplan verzeichnet. Die Gemeinde verfolgt jedoch den Grundsatz, dass nicht mehr Schutzgebiete geschaffen werden sollen als heute rechtskräftig sind. Die Landwirtschaft soll nicht durch zusätzliche Vorgaben eingeschränkt werden. Die regionalen Landschaftsschutzgebiete werden daher in kommunale Landschaftsschongebiete überführt. Damit werden die Schutzziele, welche auf regionaler Ebene formuliert wurden, grundeigentümergebunden fixiert ohne dass die landwirtschaftliche Bewirtschaftung eingeschränkt wird.



Ausschnitt Inventarplan

6.3 Gewässer/Gewässerräume

Gemäss eidgenössischem Gewässerschutzgesetz (GSchG) müssen die Kantone den Raumbedarf für oberirdische Gewässer (fliessende und stehende) bis Ende 2018 festlegen. Diese Aufgabe obliegt im Kanton Bern den Gemeinden, welche den Gewässerraum verbindlich in ihrer Nutzungsplanung definieren müssen. Der Gewässerraum dient der Biodiversität, dem Hochwasserschutz sowie der Nutzung der Gewässer (Unterhalt und Erholungsraum).

Bisher war es üblich, im Baureglement einen Bauabstand zum Gewässer zu definieren. Neu muss der Gewässerraum als Korridor festgelegt werden, innerhalb dessen das Gewässer und ein beidseitiger Uferbereich Platz finden. Die entsprechenden Festlegungen sind in den Zonenplan und ergänzend in das Baureglement aufzunehmen.

Verzicht auf Gewässerräume

Soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann gemäss Art. 41a Abs. 5 GSchV (Gewässerschutzverordnung) im Wald, in Sömmerungsgebieten und für eingedolte Gewässer auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden. Als überwiegende Interessen gelten unter anderem Hochwasserschutz, Natur- und Landschaftsschutz, Gewässernutzung, Gewässerunterhalt, Sicherung der Funktionen des Gewässers. Von dieser Ausnahme betroffen sind insbesondere die Fliessgewässer im Bereich des Naturschutzgebietes Suldtal.

Sofern kein überwiegendes wasserbauliches Interesse entgegensteht, wird auf die Ausscheidung eines Gewässerraums im Wald und bei eingedolten Gewässern (ausser bei sehr kurzen Abschnitten) grundsätzlich verzichtet.

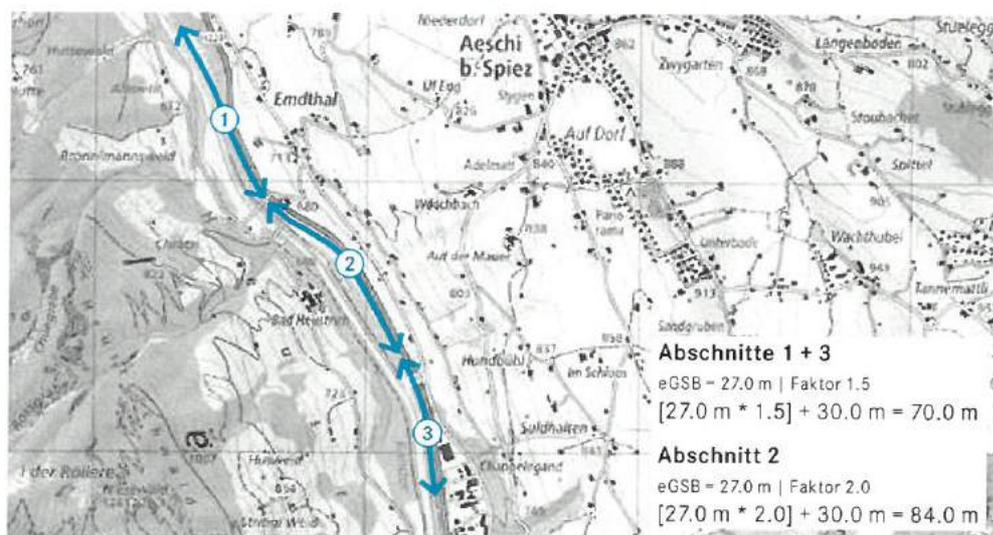
Für die Festlegung der Gewässerräume wird zwischen der Hochwasserkurve und der Biodiversitätskurve unterschieden. Die Werte der Biodiversitätskurve gelten für Gebiete, in denen die Förderung der Biodiversität gemäss Art. 41a Abs. 1 GSchV Vorrang hat. In den übrigen Gebieten kommt die Hochwasserkurve zum Tragen.

	Natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB)	Gewässerraumbreite
Hochwasserkurve	Kleiner als 2 m	11 m
	2 m bis 15 m	2.5 x nGSB + 7 m
	Grösser als 15 m	eGSB + 30 m (min. 45 m)
Biodiversitätskurve	Kleiner als 1 m	11 m
	1 m bis 5 m	6 x nGSB + 5 m
	Grösser als 5 m	nGSB + 30 m

Gewässerraum Kander

Die Kander hat eine effektive Sohlenbreite von 24 bis 30 m (je nach Messort). Unabhängig vom allenfalls anzuwendenden Korrekturfaktor ergibt sich eine natürliche Sohlenbreite von mehr als 15 m. Das bedeutet, dass gemäss Hochwasserkurve für die Kander ein Gewässerraum von 54 bis 60 m ausgeschieden werden muss. Im Sinne eines Mittelwerts wird ein Korridor von 55 m ausgeschieden (= 27.5 m je hälftig ab Achse gemessen).

Im nordwestlich vom Chappelégand wird die Kander vom Naturschutzgebiet "Heustrich" überlagert. Diesbezüglich ist in diesem Bereich die Biodiversitätskurve anzuwenden. Im Sinne eines Mittelwertes wird für die Berechnung eine effektive Gerinnesohlenbreite von 27.0 m angenommen. Aufgrund des Korrekturfaktors ist dieser Bereich in drei Abschnitte aufzuteilen.



Abschnitte Gewässerraum Kander

Im Weiteren wurde beim Abschnitt Sack der Gewässerraum auf das Wasserbauprojekt "Aufweitung Sack" abgestimmt.

Vergleich mit den heute gültigen Gewässerabständen:

Kander: 15.0 m für sämtliche Bauten und Anlagen (inkl. baubewilligungsfreie Anlagen) und 18.0 m für Hochbauten; gemessen ab Mittelwasserlinie.

Das heisst, dass umgerechnet gemäss heute gültigem Baureglement ein Gewässerraum (= Korridor) von 54 m (für sämtliche Bauten und Anlagen) bis 60 m (für Hochbauten) gilt. Er setzt sich zusammen aus zwei mal dem Gewässerabstand plus die Gerinnesohlenbreite ($2 \times 15 \text{ m} + 24 \text{ m} = 54 \text{ m}$; $2 \times 18 \text{ m} + 24 \text{ m} = 60 \text{ m}$). Der neue Gewässerraum (ausgen. im Abschnitt des Naturschutzgebietes "Heustrich") der Kander ist also nicht breiter als der heute rechtsgültige.

Gewässerraum Suld

Die Suld weist eine effektive Sohlenbreite von knapp 10 Metern auf. Da sie stark verbaut ist, kommt der Korrekturfaktor 2 zum Tragen. Dies ergibt eine natürliche Sohlenbreite von 20 Metern. Das führt zu einem Gewässerraum von 45 m (= 22.5 m je hälftig ab Achse gemessen).

Im Rahmen des Wasserbauplans "Hochwasserschutz Mülener, Geschiebe- und Schwemmholzurückhalt Suldach" wurde an der Suld, oberhalb von Mülener ein Geschiebesammler mit vorgeseztem Schwemmholzurückhaltesystem realisiert. Um den Hochwasserschutz und die Zugänglichkeit zu gewährleisten, wurde der Gewässerraum im Bereich des Geschiebesammlers vergrössert. Im Weiteren wurden die im Wasserbauplan planerisch gesicherten Hochwasserentlastungskorridore als "Freihalteraum" aufgenommen.

Vergleich mit den heute gültigen Gewässerabständen:

Suldbach: 7 m für sämtliche Bauten und Anlagen (inkl. baubewilligungsfreie Anlagen) und 10 m für Hochbauten.

Das heisst, dass umgerechnet gemäss heute gültigem Baureglement ein Gewässerraum (= Korridor) von 24 m (für sämtliche Bauten und Anlagen) bis 30 m (für Hochbauten) gilt. Dieser setzt sich zusammen aus 2 mal dem Gewässerabstand plus die Gerinnesohlenbreite ($2 \times 7 \text{ m} + 10 \text{ m} = 24 \text{ m}$; $2 \times 10 \text{ m} + 14 \text{ m} = 34 \text{ m}$). Der neue Gewässerraum der Suld ist somit deutlich breiter als der heute rechtsgültige.

Gewässerraum Rosigraben

Beim Rosigraben sind ein namhaftes bekanntes Gefahrengebiet, bestehende Infrastrukturen sowie Schadenpotenzial zu verzeichnen. Diesbezüglich ist eine Gewässerraum ab dem Chrätzi-Cheer festzulegen.

Aus wasserbauliche Gründe (vgl. Stellungnahme OIK I vom 4. Juli 2019) hat der Gewässerraum mindestens 5 m gemessen ab oberer Böschungskante zu betragen. Die Böschungskante wurde mit Hilfe des Terrainmodells Relief erörtert. Für den Abschnitt zeichnet sich einen Gewässerraum von 16m ab.

Gewässerraum übrige Gewässer

Die weiteren Fliessgewässer resp. deren Gewässerraum berechnen sich nach folgender Tabelle:

	effektive Gerinnesohlenbreite	Zustand des Fliessgewässers	natürliche Gerinnesohlenbreite	Neuer Gewässerraum (Korridor)
Häschelgräbli	1.00 m	natürlich (d.h. Faktor 1)	1.00 m	11.00 m (= 5.50 m auf jeder Seite ab Achse)
Innere Chappelegrabe	max. 3.00 m	Annahme: wenig beeinträchtigt (d.h. Faktor 1.5)	4.50 m	18.00 m (= 9.00 m auf jeder Seite ab Achse)
Üssere Chappelegrabe	1.00 m	wenig beeinträchtigt (d.h. Faktor 1.5)	1.50 m	11.00 m (= 5.50 m auf jeder Seite ab Achse), mit Aufweitungen aufgrund Ufergehölz
Weitere Gräbli mit Mündung in der Kander sowie Angere-/Längebodebach	max. 1.00 m	naturnah (wo nicht eingedolt; d.h. Faktor 1)	1.00 m	11.00 m (= 5.50 m auf jeder Seite ab Achse)
Klöpfligarbe	3.00 m	grossteil künstlich (d.h. Faktor 2)	6.00 m	22.00 m (= 11.0 m auf jede Seite ab Achse)
Stampfbach (Abschnitte siehe Darstellung folgende Seite)	Abschnitt A: 1.20 m Abschnitt B: 0.70 m Abschnitt C: 0.70 m	A und B: künstlich (d.h. Faktor 2), C: wenig beeinträchtigt (d.h. Faktor 1.5)	Abschnitt A: 2.40 m Abschnitt B: 1.40 m Abschnitt C: 1.05 m	Abschnitt A: 12.00 m Abschnitt B: 11.00 m Abschnitt C: 11.00 m (= 6.00 m resp. 5.50 m auf jeder Seite ab Achse), mit Aufweitungen aufgrund Ufergehölz
Latrejebach ¹⁾	8.00 m	grossteil naturnah (d.h. Faktor 1)	8.00 m	38.00 m (= 19.0 m auf jede Seite ab Achse)

¹⁾ Liegt im Schutzgebiet, weshalb die Biodiversitätskurve (nGSB + 30 m) angewendet wird.

Vergleich mit den heute gültigen Gewässerabständen:

Allgemein: 5.0 m für sämtliche Bauten und Anlagen (inkl. Baubewilligungsfreie Anlagen) und 8.0 m für Hochbauten (jeweils gemessen ab Mittelwasserlinie). Viele der kleineren Gräbli haben neu einen geringeren Gewässerraum als heute rechtsgültig ist.

"Freihalteraum" Innere und Üssere Chappelegrabe

Im Hochwasserereignisfall wird der Innere Chappelegrabe über den Hochwasserentlastungskorridor abgeleitet. Dieser erstreckt sich ab dem Anfang der Eindolung des Innere Chappelegrabe über die Frutigen- und Erschliessungsstrasse und mündet anschliessend im Hochwasserschutzkanal im Bereich der Parzelle Nr. 1336. Damit diese Ableitung im Überlastfall gewährleistet ist, wurde der Hochwasserentlastungskorridor als "Freihalteraum" ausgewiesen.

"Dicht bebaute Gebiete" im Sinne der Gewässerschutzgesetzgebung

Bauzonen sind in Aeschi nur am Rand (Mülenen, Gewerbezone Chappele, Chrachemoos/Alleestrasse) von Fliessgewässern betroffen. Auf die Festlegung von "dicht überbauten Gebieten" im Sinne der Gewässerschutzgesetzgebung kann daher verzichtet werden.

Eingedolte Fliessgewässer in der Landwirtschaftszone

Für die eingedolten Fliessgewässer in der Landwirtschaftszone werden keine Gewässerräume eingezeichnet, ausser bei sehr kurzen Abschnitten. Der Verlauf dieser eingedolten Gewässer ist schwierig nachzuvollziehen. Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 Metern ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15 Metern ab Gewässerachse (Mittelachse) dem Tiefbauamt (OIK I) vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Artikel 48 WBG nötig ist (Artikel 39 WBV).

Bewirtschaftung innerhalb des Gewässerraums

Der Gewässerraum darf sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Bauzone nur extensiv genutzt werden. Die Anforderungen sind in Artikel 41c GSchV präzisiert: Kein Ausbringen von Dünger und Pflanzenschutzmitteln (PSM). Erlaubt ist die extensive landwirtschaftliche Nutzung des Gewässerraums als Uferwiese, extensiv genutzte Wiese, Streuefläche, Hecke, Feld- und Ufergehölz, extensiv genutzte Weide und als Waldweide. Die Details sind in der Direktzahlungsverordnung umschrieben. Auch im Siedlungsgebiet sind intensive Gartennutzungen mit Einsatz von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln grundsätzlich untersagt. Wird über eingedolten Gewässern ein Gewässerraum ausgeschieden, gelten die Bewirtschaftungseinschränkungen für die Landwirtschaft nicht (Artikel 41c Abs. 6 Bst. b GSchV).

7. ORTSBILD

7.1 Zielsetzungen

- > Dem Ortsbild soll Sorge getragen werden.
- > Der Dorfkern funktioniert gut und soll im bestehenden rechtlichen Rahmen als lebendiges Zentrum beibehalten werden.

7.2 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Der Ort Aeschi bei Spiez wurde im Rahmen der Erstinventarisierung des gesamten Siedlungsbestands im Kanton Bern als Dorf von regionaler Bedeutung eingestuft. Im Rahmen der Revision des Bundesinventars ISOS wurden die Aufnahmen der Ortsbilder von lokaler und regionaler Bedeutung nicht überarbeitet. Die aktuellste Aufnahme stammt entsprechend aus dem Jahr 1979 (siehe Anhang).

Der ISOS-Eintrag attestiert dem Dorf Aeschi "gewisse architektonische historische Qualitäten, die sich aus der klar lesbaren Dorfanlage des ausgehenden 19. Jh. ergeben, welche trotz einzelner strukturstörender Neubauten und trotz ihres heterogenen Baubestandes immer noch ein Ganzes bildet, in das sich die Hotelbauten des 19. Jahrhunderts gut einfügen".

7.3 Inventar der kantonalen Denkmalpflege

Das Inventar scheidet in der Gemeinde Aeschi sechs Baugruppen aus (Kirche, Dorf, Niederdorf, Sandgrube, Suldhallen, Emdthal). Diese werden als Ortsbildschutzgebiete in den Zonenplan überführt. Bauliche Massnahmen sind damit besonders sorgfältig ins Ortsbild einzufügen.

Eine beträchtliche Anzahl von Gebäuden sind als geschützt oder erhaltenswert im Bauinventar verzeichnet. Diese werden behördenverbindlich in die baurechtliche Grundordnung überführt. Bei Bauvorhaben, welche diese Gebäude betreffen, ist in jedem Fall die kantonale Denkmalpflege einzubeziehen.

7.4 Ortskern

Der heutige Dorfkern ist weitgehend von Bauten des 19. und 20. Jahrhunderts geprägt; einzelne ältere Bauernhäuser bei der Kirchgruppe und an der Scheidgasse bilden das Skelett. Entlang der Strasse reihen sich die Bauten meist giebelständig. Um die Kreuzung bilden vier markante Einzelbauten (Hotel Niesen, Spar- und Leihkasse, Gemeindehaus und Haus Nr. 135) eine höchst wirkungsvolle Gruppe, die durch den schönen Dorfbrunnen ergänzt wird. Als verkehrstechnischer Verteiler kommt diesem Platz eine Zentrumsfunktion zu (Auszug aus dem Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege).

Im Rahmen der Erarbeitung des räumlichen Entwicklungskonzeptes resp. der Befragung wurde das Thema Dorfzentrum angesprochen. Der Dorfkern als "Herzstück" der Gemeinde wird durch eine massgeschneiderte Zone mit Planungspflicht resp. verschiedene Teil-Überbauungsordnungen geschützt. Diese werden durch die Ortsplanungsrevision unverändert aufrechterhalten.

Die aus Sicht der Planungsbehörde prägenden Elemente des Dorfkerns und der Umgang damit sind nachfolgend aufgelistet bzw. im Plan dargestellt:

1) Volumen und Anordnung der bestehenden Bauten:

Die ZPP 3 Dorfkernzone schliesst Bauten und Anlagen aus, welche den Charakter der Dorfkernzone beeinträchtigen würden. Das Ortsbildschutzgebiet gibt vor, dass bauliche Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig ins Ortsbild einzufügen sind.

2) Läden/Dienstleistungen im Erdgeschoss:

Sollen nicht in der baurechtlichen Grundordnung vorgeschrieben werden, da die Nachfrage nach solchen Flächen variieren kann. Ziel der Gemeinde ist es, für Geschäfte, Restaurants etc. attraktiv zu bleiben. Die Parkplätze entlang der Dorfstrasse und vor dem Schulhaus spielen für die Nutzer/innen eine wichtige Rolle und bleiben erhalten.

3) Trottoirs beidseitig der Strasse:

Die Fusswegverbindungen werden im Rahmen der Ortsplanung in einem separaten Plan festgehalten und dem Bundesgesetz über die Fuss- und Wanderwege (FWG) unterstellt. Damit sind sie gesichert und müssen unterhalten werden.

4) Strassenbegleitende Baumreihen:

Die für den öffentlichen Raum wichtigen strassenbegleitenden Bäume sind als geschützt im Zonenplan eingetragen. Bei Abgang oder Fällung müssen sie ersetzt werden.

5) Strassenraum/Verkehr:

Von Spiez her ist der Dorfeingang durch die Verengung des Strassenraums beim Gasthaus Sternen deutlich ablesbar. Obwohl 50 km/h erlaubt sind, wird das Tempo im Dorfkern in der Regel deutlich gesenkt. Die Schaffung einer Tempo-30-Zone oder gar eine Begegnungszone ist aus Sicht der Planungsbehörde nicht erforderlich.

6) Garten des Hotels Aeschi Park:

Durch die UeO Blüemlisalp gesichert.

7) Parkierung:

Die Parkierung ist im Dorfkern ein prägendes Element. Die Gemeinde beobachtet eine rege Benutzung dieser Parkplätze und will sie beibehalten.



Mit dem Neubau des Niesenzentrums und der geplanten Erweiterung der Primarschule sind zwei Meilensteine für die Dorfentwicklung umgesetzt resp. in Umsetzung. Eine Aufwertung ist allenfalls bei der Schulhausterrasse und der benachbarten Terrasse des Hallenbades wünschenswert. Entsprechende Anpassungen in der baurechtlichen Grundordnung (ZPP Dorfkernzone, ZöN A) wurden geprüft und verworfen. Die Belebung der beiden Terrassen erfordert aber insbesondere Massnahmen ausserhalb der Ortsplanungsrevision.



Niesenzentrum (Foto J. Luginbühl)



Niesenzentrum (Foto Panorama AG)



Schulhaus Aeschi (Foto Panorama AG)



Geplanter Neubau (Foto Berner Zeitung)

8. SIEDLUNG

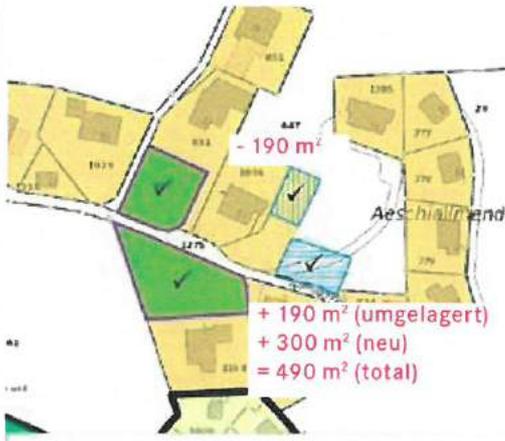
8.1 Zielsetzungen

- > Aeschi soll moderat wachsen.
- > Innere Entwicklung passiert insbesondere durch die Nutzung der unbebauten Parzellen und den Ausbau der bestehenden Volumen. Eine Verdichtung durch höhere Volumen ist nur sehr zurückhaltend zu prüfen.
- > Die möglichen Neueinzonungen für Wohnnutzung sollen ausgeschöpft werden.
- > Für das örtliche Gewerbe soll Arbeitszone zur Verfügung gestellt werden.

8.2 Übersicht Ein-/Umzonungen Aeschi

Kontingent gemäss Vorgaben Kanton max. 2.8 ha; davon sind 18'625 m² unbebaut (siehe Auszug . Einzonungskontingent Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK), bereinigtes Kontingent = 9'375 m².

Nr.	Parzelle/ Gebiet	Massnahme	Erläuterung
1	1081 Dorf	Ablösung der ZöN, Überführung in W2	Das Gebäude wird durch den Anbau des Schulhauses nicht mehr für den Kindergarten gebraucht. Im Besitz der Gemeinde.
2	376 neben ZöN B	Arrondierung der Bauzone (Einzonung einer Fläche von 330 m ²) bis zum Strässchen (in W2)	Einzonung für kleines Gebäude
3	Wohnzone W2 Staldenmattli	Ablösung der W2 Staldenmattli, Überführung in ordentliche W2	Vereinfachung durch die Zusammenlegung der verschiedenen Wohnzonen; Schaffung eines kleinen Innenentwicklungspotenzials (Erhöhung der Gebäudelänge bei Zusammenbau, Abschaffen der maximalen Ausnützungsziffer von 0.45)
4	Im Mählbaum Parz. Nrn. 519, 611	Einzonung in Wohnzone W2	siehe Detailabklärungen Kapitel 8.3
5	150 Scheidgasse	Einzonung Teilparzelle in Wohnzone W2	siehe Detailabklärungen Kapitel 8.3
6	Wohnzone W2 Rossere, Allmiggässli A, Chummgässli	Ablösung der W2 Rossere Allmiggässli A Chummgässli, Überführung in ordentliche W2	Vereinfachung durch die Zusammenlegung der verschiedenen Wohnzonen; Schaffung eines kleinen Innenentwicklungspotenzials (Verkleinerung des kleinen Grenzabstandes von 5 auf 3 m, des grossen Grenzabstandes von 10 auf 6 m, Abschaffen der maximalen Ausnützungsziffer von 0.45)
7	373 Goldernstrasse	Umzonung eines Teils der Spiel- und Gartenzone in W2	siehe Detailabklärungen Kapitel 8.3

8	Verkleinerung ZöN Schulhaus Aeschiried/ Parkplatz	Ablösung der ZöN (Teilbereich Schulhaus), Überführung in Mischzone	Durch die Zusammenlegung der Schulen im neuen Schulhaus Dorf wird das Schulhaus Aeschiried nicht mehr gebraucht und soll umgenutzt werden können. Ein Teil des Umschwungs ist mit Hartbelag versehen (Pausenplatz) und muss daher nicht der Baulandkapazität angerechnet werden (siehe Detailabklärungen Kapitel 8.3).
9	647 Aeschiried	Einzonung in Wohnzone W2	Auszonung von 190 m ² , Einzonung von insgesamt 490 m ² (davon 190 m ² Auszonung "umgelagert" und 300 m ² Neueinzonung) 
10	Weilerzone Emdthal	Vorschriften gemäss neuerechtlicher Weilerzone	Die "alte" Weilerzone Emdthal hat baupolizeiliche Masse und entspricht damit eher einer ordentlichen Bauzone als einer Weilerzone nach heutigem Recht. Es werden Vorschriften gemäss heute zugelassener Weilerzone aufgenommen.

Die folgenden Überbauungsordnungen sind weitestgehend bebaut und werden abgelöst. Durch die Abschaffung der oftmals tiefen maximalen Ausnützungsziffer wird ein gewisses Potenzial für Innenentwicklung geschaffen.

- > Überbauungsplan mit SBV "Tannenmattli" vom 3.11.1976 (mit allen Änderungen)
- > Überbauungsplan mit SBV "Bühlen" vom 4.1.1978 (mit allen Änderungen)
- > Überbauungsplan mit SBV "Aeschiried-Südwest" vom 11.10.1978 (mit allen Änderungen)
- > Überbauungsplan mit SBV "Bärebrunne" vom 18.11.1981, Totalerneuerung vom 20.3.2001
- > Überbauungsordnung ZPP "Wachthubel Süd" vom 20.11.2006
- > Überbauungsordnung "Bühlermatte" Nr. 14 vom 10.11.1993 (auf Antrag der Grundeigentümer)

Die ZPP Dorfkernzone wird aus plangrafischen Gründen (verzetzelter Perimeter mit einzelnen Teil-UeO's dazwischen) anders dargestellt als die übrigen ZPP's. Der Kernrichtplan Süd (genehmigt am 9. April 2010) bleibt gültig.

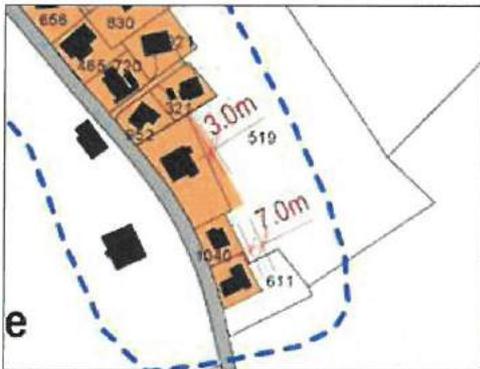
8.3 Detailabklärungen zu den Einzonungen für Wohnnutzung

8.3.1 Einzonung Parzelle 519, 611 Mählbaum

Orthofoto



Zonenplan alt



Beschrieb/Massnahme

Grösse: 4744 m² (Parz. 519), 997 m² (Parz. 611)

Zone bestehend:

Landwirtschaftszone

Zone neu:

Wohnzone W2

Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 42 LSV:

ES II

ÖV-Güteklasse:

B C D E

Erschliessung:

voll erschlossen öffentl. Strasse fehlt Strom fehlt
 Abwasser fehlt Wasser fehlt nicht erschlossen*

Gefährdung:

keine geringe mittlere
 erhebliche Restgefährdung

Kulturland/FFF betroffen:

nein ja (Kulturland -> Mindestdichte)

Altlasten vorhanden:

nein ja

Baudenkmal betroffen:

nein ja

Naturobjekt/Schutzgebiet betroffen:

nein ja

Abstimmung auf übergeordnete Planungsinstrumente

Richtplan Kanton Bern Keine Aussagen zum Gebiet
RGSK Thun/Oberland-West Keine Aussagen zum Gebiet

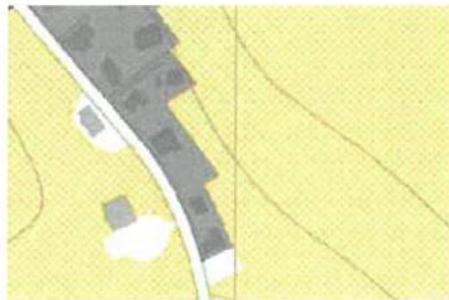
Besondere Umweltauswirkungen

Planung und Abstimmung
raumwirksamer Tätigkeiten Ergänzung des bestehenden Siedlungsgebietes

Nachweis der haushälterischen
Bodennutzung Die Mindestdichte von GFZo 0.5 kann eingehalten werden.
Bebauungsbeispiel in Zonenplan neu: GFo 3'456 m² / GSF 6'556 m² =
GFZo 0.53

Schutz des Orts- und
Landschaftsbildes keine Beeinträchtigung eines Ortsbilschutzgebietes

Boden (FFF/Kulturland) Betroffene Kulturlandfläche: gesamte Einzonungsfläche



Gewässer

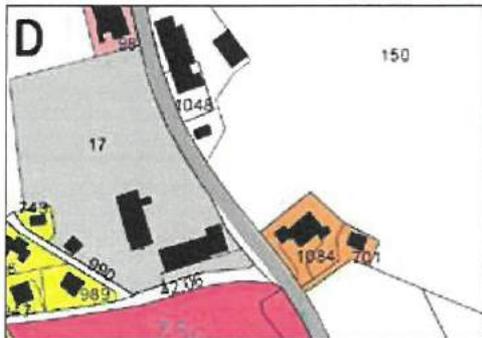
nicht betroffen

8.3.2 Einzonung Parzelle 150, Scheidgasse

Orthofoto



Zonenplan alt



Beschrieb/Massnahme

Grösse: 1'205 m²
 Zone bestehend: Landwirtschaftszone
 Zone neu: Wohnzone W2
 Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 42 LSV: ES II

ÖV-Güteklasse: B C D E

Erschliessung: voll erschlossen öffentl. Strasse fehlt Strom fehlt
 Abwasser fehlt Wasser fehlt

Gefährdung: keine geringe mittlere
 erhebliche Restgefährdung

Kulturland/FFF betroffen: nein ja

Altlasten vorhanden: nein ja

Baudenkmal betroffen: nein ja

Naturobjekt/Schutzgebiet betroffen: nein ja

Abstimmung auf übergeordnete Planungsinstrumente

Richtplan Kanton Bern Keine Aussagen zum Gebiet
RGSK Thun/Oberland-West Keine Aussagen zum Gebiet

Besondere Umweltauswirkungen

Planung und Abstimmung
raumwirksamer Tätigkeiten Schliessen einer Lücke zwischen bestehenden Bauten

Nachweis der haushälterischen
Bodennutzung Die Mindestdichte von GFZo 0.5 kann eingehalten werden.
Bebauungsbeispiel in Zonenplan neu: GfO 768 m² / GSF 1'225 m² =
GFZo 0.63

Schutz des Orts- und
Landschaftsbildes Direkt angrenzend an die Einzonung befindet sich ein im kantonalen Bauinventar als schützenswert bezeichnetes Objekt (Doppelspeicher). Das Objekt ist von der Einzonung nicht direkt betroffen, muss bei einer Überbauung jedoch berücksichtigt werden.

Boden (FFF/Kulturland) Betroffene Kulturlandfläche: 1'205 m²



Gewässer nicht betroffen

8.3.3 Umzonung Parzelle 373 Goldernstrasse

Orthofoto



Zonenplan alt

Beschrieb/Massnahme

Grösse: 953 m²

Zone bestehend: Grünzone

Zone neu: Wohnzone W2

Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 42 LSV: ES II

ÖV-Güteklasse: B C D E

Erschliessung: voll erschlossen öffentl. Strasse fehlt Strom fehlt
 Abwasser fehlt Wasser fehlt

Gefährdung: keine geringe mittlere
 erhebliche Restgefährdung

Kulturland/FFF betroffen: nein ja

Altlasten vorhanden: nein ja

Baudenkmal betroffen: nein ja

Naturobjekt/Schutzgebiet betroffen: nein ja

Abstimmung auf übergeordnete Planungsinstrumente

Richtplan Kanton Bern Keine Aussagen zum Gebiet
RGSK Thun/Oberland-West Keine Aussagen zum Gebiet

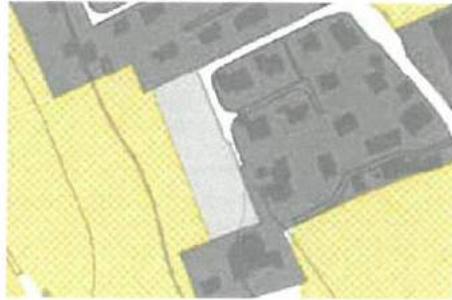
Besondere Umweltauswirkungen

Planung und Abstimmung
raumwirksamer Tätigkeiten Wird als Mobilisierung einer gewissen inneren Reserve betrachtet, da das Areal mit der Einzonung in die Spiel- und Gartenzone der Landwirtschaft bereits entzogen war.

Nachweis der haushälterischen
Bodennutzung Die Mindestdichte von GFZo 0.5 kann eingehalten werden.
Bebauungsbeispiel in Zonenplan neu: Gf_o 552 m² / GSF 973 m² =
GFZo 0.57

Schutz des Orts- und
Landschaftsbildes keine Beeinträchtigung eines Ortsbildschutzgebietes

Boden (FFF/Kulturland) Betroffene Kulturlandfläche: 0 m²



Gewässer

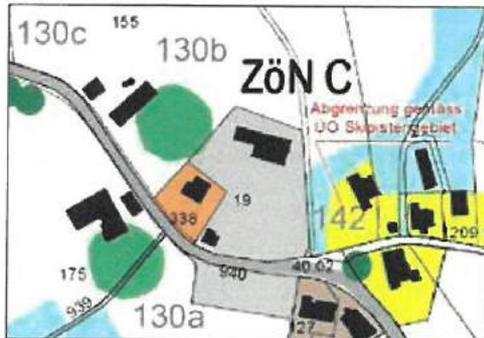
nicht betroffen

8.3.4 Umzonung Parzelle 19, Schulhaus Aeschiried

Orthofoto



Zonenplan alt



Beschrieb/Massnahme

Grösse: 2'973 m², davon 1'207 m² unbebaut (Schulhausplatz mit Hartbelag gilt als bebaut)

Zone bestehend: ZöN

Zone neu: Wohnzone W2

Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 42 LSV: ES II

- ÖV-Güteklasse: B C D E
- Erschliessung: voll erschlossen öffentl. Strasse fehlt Strom fehlt
 Abwasser fehlt Wasser fehlt
- Gefährdung: keine geringe mittlere
 erhebliche Restgefährdung
- Kulturland/FFF betroffen: nein ja
- Alllasten vorhanden: nein ja
- Baudenkmal betroffen: nein ja
- Naturobjekt/Schutzgebiet betroffen: nein ja

Abstimmung auf übergeordnete Planungsinstrumente

Richtplan Kanton Bern Keine Aussagen zum Gebiet
RGSK Thun/Oberland-West Keine Aussagen zum Gebiet

Besondere Umweltauswirkungen

Planung und Abstimmung
raumwirksamer Tätigkeiten Umnutzung eines bestehenden Gebäudes

Nachweis der haushälterischen
Bodennutzung Die Mindestdichte von GFZo 0,5 kann eingehalten werden.
Bebauungsbeispiel in Zonenplan neu: GfO 862 m² + ca. 1'000 m² bestehend /
GSF 2'973 m² = GFZo 0,63

Lärmemissionen ...

Boden (FFF/Kulturland) Betroffene Kulturlandfläche: 0 m²



Gewässer

nicht betroffen

8.4 Gewünschte Entwicklung ohne Einzonungen?

Die Erhebung der Nutzungsreserven (siehe Kapitel 4 dieses Berichte) innerhalb der heute rechtsgültigen Bauzonen hat gezeigt, dass rund 3 ha Fläche nicht ausgeschöpft ist. Die unbebauten Baulandparzellen sind darin enthalten. Theoretisch - d.h. rein rechnerisch - könnte das angestrebte moderate Bevölkerungswachstum ohne Einzonungen und damit ohne Verbrauch von Kulturland erreicht werden. Dem entgegen steht jedoch die verbreitete und auch weiterhin angestrebte Wohnstruktur der Ein- und Zweifamilienhäuser mit grossen Gärten. Eine wesentliche Verdichtung mittels eines zusätzlichen Geschosses wird nicht angestrebt.

8.5 Umzonung und Einzonung ZPP Adelmatt

Die Pension Adelmatt bietet heute 41 Pflegeplätze an. Die Infrastruktur wurde seit den 70er-Jahren in Etappen ausgebaut und erweitert. In verschiedenen Hinsichten entspricht die Einrichtung nicht mehr dem Stand der Zeit. Ausserdem ist sie aufgrund der Heimverordnung in absehbarer Zeit anzupassen (Zimmergrössen, Doppelzimmer, Allgemeinräume etc.).

Die Betreiberin (Invisio AG) der Pension Adelmatt beabsichtigt, den Bestand zu modernisieren, auszubauen und mit betreutem Alterswohnen zu ergänzen. Zwischen Mai und Oktober 2019 wurde dazu ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt.

Die heute rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) "ZöN Adelmatt" vom 24. März 2003 wird aufgehoben und durch die ZPP "ZöN Adelmatt" abgelöst. Aufgrund der Erweiterungsbauten ist der Perimeter zu vergrössern. Diesbezüglich werden die (Teil-) Parzellen-Nr. 472 und 387 von der Landwirtschaftszone in die ZPP überführt.

Das Vorhaben der Adelmatt wird im Schlussbericht vom 17. Dezember 2019 und in einem separaten Erläuterungsbericht zur entsprechenden Anpassung der baurechtlichen Grundordnung vom 25. August 2020 detailliert erläutert.

Problematisch ist die Einhaltung der Lärm-Empfindlichkeitsstufe II. Der Kanton (OIK I) weist darauf hin, dass die Lärmbelastung der Kantonsstrasse allenfalls zu Problemen führen könnte. Spätestens im Rahmen der Überbauungsordnung muss die Lärmthematik geklärt und die notwendigen Lärmschutzmassnahmen müssen gesichert werden. In den Vorschriften der ZPP Adelmatt (Art. 8 Abs. 7) wird bereits darauf hingewiesen.

8.6 Gewerbeland

Im Rahmen der Überarbeitung des Zonenplans wurden mögliche Einzonungen für Gewerbeland intensiv diskutiert. Namentlich die Erweiterung der Gewerbezone Chappelle wurde überprüft. Aufgrund der strengen übergeordneten Vorgaben betreffend Schutz der Fruchtfolgefleichen und des Waldes sowie der notwendigen Abstände gegenüber der Strasse und der Eisenbahn aufgrund der Störfallvorsorge erwies sich das Potenzial als sehr gering. Zudem müssen die kantonalen Vorgaben betreffend Arbeitszonenbewirtschaftung berücksichtigt werden: Einzonungen von Arbeitszonen setzen eine Arbeitszonenbewirtschaftung (AZB) voraus. Damit soll die Nutzung der Arbeitszonen im Sinn der haushälterischen und zweckmässigen Bodennutzung aus einer übergeordneten, regionalen Sicht optimiert werden. Ziel ist es, vorhandene Arbeitszonen besser zu nutzen, bevor neue Arbeitszonen eingezont werden. Einzonungen von lokaler Bedeutung können aufgrund der AZB nur aus aktuellem Bedarf eines Betriebs auf einer direkt an diesen Betrieb angrenzenden Fläche vorgenommen werden. Zudem muss die Erweiterung von untergeordneter Bedeutung sein.

Will eine Gemeinde eine Arbeitszone für Betriebe schaffen, die nicht direkt vor Ort bestehen, ist eine überkommunale, sprich teilregionale, Sicht nötig. Es ist zu prüfen, ob es Alternativen in unüberbauten Bauzonen (bis ca. 15 km Entfernung) gibt.

Aus all diesen Gründen kann in der vorliegenden Ortsplanungsrevision kein Land für Gewerbe/Arbeiten eingezont werden.

8.7 Mehrwertabschöpfung

Die Mehrwertabschöpfung wird fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung oder durch Veräusserung realisiert wird. Während der ersten zehn Jahre ab Rechtskraft der Einzonung beträgt sie 35 % des Mehrwertes, ab dem elften bis sechzehnten Jahr ab Rechtskraft der Einzonung 37 % und ab dem siebzehnten Jahr 45 % des Mehrwertes. Die Gemeinde wird ein entsprechendes Reglement erstellen.

8.8 Mobilisierung von Baulandreserven / Bebauungsverpflichtung

In der neuen Baugesetzgebung sind die neuen Instrumente zur Förderung und Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland (Baulandmobilisierung) verankert. Die Gemeinde hat die notwendigen Massnahmen zu treffen, damit das Land in Bauzonen überbaut oder zonenkonform genutzt wird (Art. 126a BauG).

Die Gemeinde Aeschi wendet für folgende Neueinzonungen Art. 126b BauG (vertragliche Bauverpflichtung) an:

- Parzelle Nr. 519 (im Mählboom)

Die weiteren Einzonungen gelten als bedingte Einzonung und werden nach Art. 126c BauG behandelt:

Die Zuweisung von Land zu einer Bauzone wird an die Bedingung geknüpft, dass mit der Überbauung innert 15 Jahren gestartet wird. Wird mit der Überbauung nicht innerhalb dieser Frist begonnen, fällt das bedingt eingezonte Land von Gesetzes wegen entschädigungslos der Landwirtschaftszone zu.

Dies gilt für folgende Einzonungen:

- Teilparzelle Nr. 376 bei ZöN B (Schulhaus)
- Teilparzelle Nr. 647 Aeschiried
- Parzelle Nr. 150 (Scheidgasse, Einzonung)
- Parzelle Nr. 472 ZPP ZöN Adelmatt

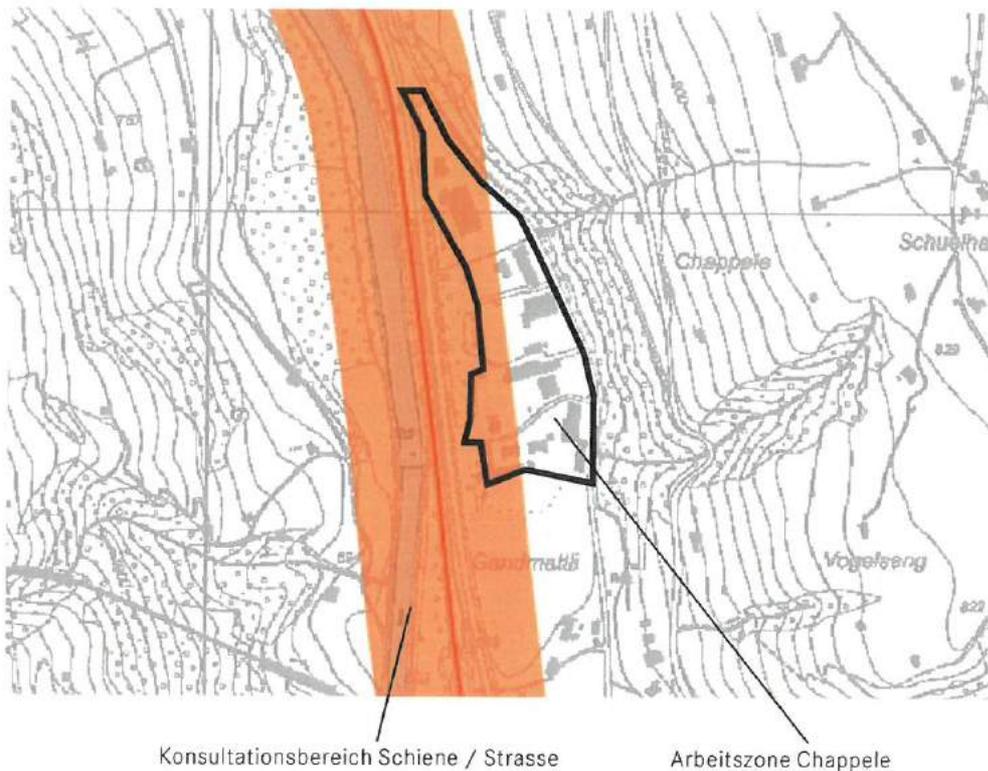
Die betroffenen (Teil-)parzellen sind im Zonenplan bezeichnet.

Für das gemeindeeigene Grundstück Nr. 19, das von der ZöN (Schulhaus Aeschiried) in die Mischzone umgeteilt wird, wird keine Regelung getroffen. Für das Schulhaus werden noch geeignete Mieter gesucht, von einem Verkauf will die Gemeinde absehen.

8.9 Störfallvorsorge

Treibstoffe, Brennstoffe sowie chemische Grundstoffe und Zubereitungen sind für unsere Gesellschaft und Wirtschaft notwendig. Die Produktion, die Lagerung und der Transport dieser Güter innerhalb der bestehenden Verkehrs- und Siedlungsstruktur sind immer mit Risiken verbunden. Dabei eintretende Unfälle, welche erhebliche Auswirkungen auf die Bevölkerung und Umwelt haben, werden als Störfälle bezeichnet (aus der Planungshilfe "Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge", Oktober 2013, ARE / BAFU/BAV/BFE/ASTRA).

Die heute rechtsgültige Arbeitszone Chappelle liegt in einem sogenannten Konsultationsbereich betreffend Störfallvorsorge. Da keine Nutzungsanpassung in diesem Gebiet vorgesehen ist, kann auf weitergehende Abklärungen verzichtet werden (Darstellung folgende Seite).



Konsultationsbereich Schiene / Strasse

Arbeitszone Chappelle

8.10 Waldfeststellung

Die vorgesehenen Neueinzonungen betreffen den Wald nicht. Die bereits rechtskräftigen Waldgrenzen wurden unverändert in den neuen Zonenplan überführt. Dies führt zu folgenden Feststellungen:

- Im Gewerbegebiet Chappelle ist der Wald in den Daten der öffentlichen Vermessung nicht mehr bis an die Waldgrenze eingezeichnet. Nichtsdestotrotz bleibt die gesamte Fläche bis zur eingetragenen Waldgrenze rechtlich Wald.

- In der UeO Bad Heustrich entspricht der Perimeter der UeO vom 2.6.2004 (Datum der letzten Änderung) nicht dem Perimeter, welcher im rechtsgültigen Zonenplan eingetragen war. Während Waldgrenze und UeO-Perimeter im rechtsgültigen Zonenplan korrespondieren, ragt im "eigentlichen UeO-Plan" der Wald in die UeO hinein. Anlässlich einer nächsten UeO-Überarbeitung wird dieser Widerspruch zu korrigieren sein. In der laufenden Ortsplanungsrevision wird der Perimeter aus dem UeO-Plan in den Zonenplan überführt, womit die Überschneidung sichtbar gemacht wird.



rechtsgültiger Zonenplan

neuer Zonenplan

- Im rechtskräftigen Zonenplan wurden die verbindlichen Waldgrenzen teilweise falsch erfasst oder zu lang gezogen. In einem zusätzlichen Plan wurden die aufzuhebenden verbindlichen Waldgrenzen nach Art. 10 Abs. 2 WaG dargestellt.

8.11 Naturgefahren

Die Naturgefahren sind im Zonenplan abzubilden und der entsprechende Artikel ist im Baureglement zu verankern. Die dazu nötigen Anpassungen erfolgten bereits 2016 für die gesamte Gemeinde Aeschi (separater Zonenplan Naturgefahren).

8.12 Zweitwohnungen

Die ursprünglich als Ferienhauszonen konzipierten Überbauungsordnungen resp. speziellen Wohnzonen W2 Staldenmattli, Rossere, Allmigässli und Chummgässli sind längst zu "normalen" Wohngebieten geworden. Die geringen Nutzungsmasse sollen abgelöst und so Platz für etwas grössere Bauten geschaffen werden. Mehr als zwei Geschosse sollen aber zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes aber auch zur Wahrung des Quartiercharakters nicht zugelassen werden.

Gemäss Massnahmenblatt A_06 des kantonalen Richtplans "Zweitwohnungen steuern" zählt Aeschi zu den Gemeinden, in denen die Entwicklung der Zweitwohnungen beobachtet werden muss (Gemeinden mit Beobachter-Status). Der Anteil an Zweitwohnungen beträgt in Aeschi 15.61% (Stand 29.10.2018). Damit fällt Aeschi unter die Grenze, die das Zweitwohnungsgesetz und die Zweitwohnungsverordnung vorgeben. Es müssen keine Massnahmen ergriffen werden.

9. BAUREGLEMENT

9.1 Zielsetzungen

- > Aufbau des Baureglements (BR) gemäss Musterbaureglement (MBR 2006) des Kantons Bern
- > Abstimmung des Baureglements auf die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)
- > Anpassungen aufgrund der Vorarbeiten der Bauverwaltung und der Baukommission
- > Entschlacken, Vereinfachen und Zusammenfassen der Bestimmungen, wo sinnvoll und zweckmässig
- > Prüfen des Artikels zu Fliessgewässern (Anpassung an übergeordnetes Recht)
- > Prüfen der Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN), insbesondere aufgrund der laufenden Schulraumplanung
- > Überprüfen der bestehenden Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

9.2 Leitgedanken

Folgende Leitgedanken bestimmen den Inhalt des neuen Baureglements:

- > Vorschriften des übergeordneten Rechts werden grundsätzlich nicht wiederholt (z. B. Vorschriften über das Baubewilligungsverfahren).
- > Auf Regelungen im übergeordneten Recht wird an geeigneter Stelle in der Kommentarspalte hingewiesen.
- > Aufnahme in das neue Baureglement finden folglich nur Inhalte
 - deren Regelung vom übergeordneten Recht vorgeschrieben sind,
 - die von einem hinreichenden öffentlichen Interesse gedeckt sind,
 - die nicht zweckmässigerweise in einem anderen Erlass geregelt sind.
- > Der Aufbau des neuen Baureglements folgt der Reihenfolge der raumplanerischen Grundfragen: Wo darf was (Nutzung), in welchem Mass und wie (Baupolizeivorschriften), unter welchen Bedingungen (Gestaltungsvorschriften und Baubeschränkungen) gebaut werden?

Das neue Baureglement ist zweispaltig gegliedert:

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

9.3 BMBV

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) gibt den beigetretenen Kantonen bis Ende 2020 Zeit, die Konkordatsbestimmungen ins kantonale Recht zu überführen. Mit der auf den 1. August 2011 in Kraft getretenen kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) kommt der Kanton Bern dieser Verpflichtung nach.

Den Gemeinden wird für die Anpassung ihrer baurechtlichen Grundordnung an die BMBV eine Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2023 eingeräumt. Diese Vorschrift verfolgt den Zweck, dass die Gemeinden, anlässlich einer Überarbeitung ihrer baurechtlichen Grundordnung, ihre Vorschriften gleichzeitig den Bestimmungen der BMBV anpassen.

Spätestens ab dem 1. Januar 2024 gelten die Bestimmungen in allen Gemeinden, das heisst für alle Baugesuche, welche ab diesem Zeitpunkt eingereicht werden. Die Bestimmungen der BMBV sind auch dann uneingeschränkt anwendbar, wenn die Gemeinden ihre Vorschriften nicht angepasst haben.

9.4 Nutzungszonen (Kapitel A)

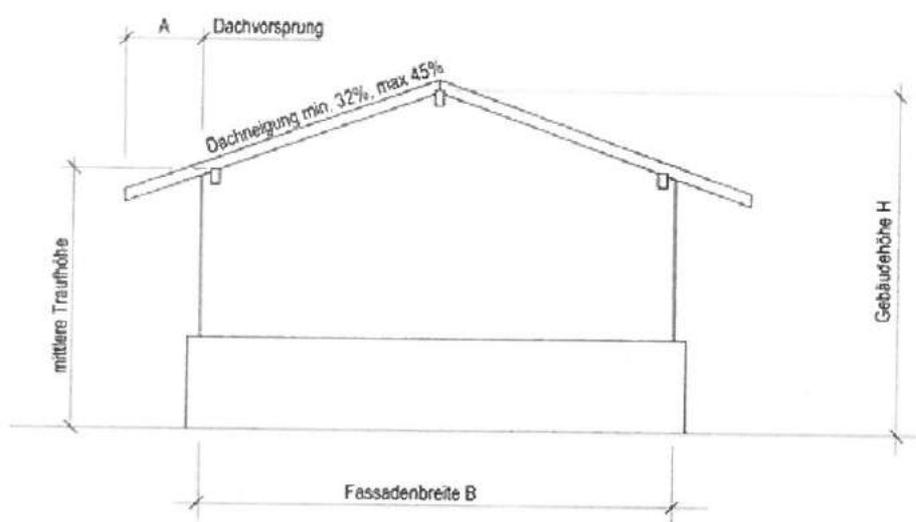
Es gelten grundsätzlich die ursprünglichen Grundzonen "Wohnzone", "Mischzone" (früher Wohn-/Gewerbezone) und "Arbeitszone" (früher Gewerbezone). Die Nutzungsart wird leicht angepasst: In der Mischzone und in der Arbeitszone sollen explizit auch Gastgewerbe und Verkaufsnutzung mit einer Verkaufsfläche bis 1'000 m² Platz finden. Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von über 1'000 m² benötigen nach Baugesetz eine Überbauungsordnung (Art. 20 Abs. 3 BauG).

Die baupolizeilichen Masse (Art. 2 GBR) wurden im Hinblick auf grössere Nutzungsmöglichkeiten leicht angepasst: Der kleine und der grosse Grenzabstand wurden verkleinert, die Ausnützungsziffer abgeschafft. Gebäudelänge und Geschosszahl bleiben unverändert.

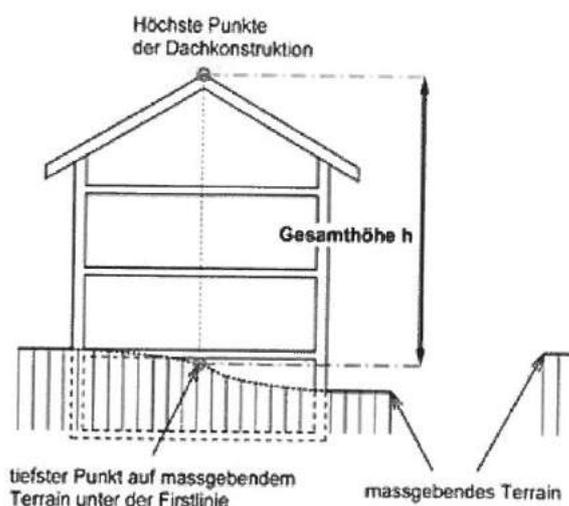
Die Gebäudehöhe definiert sich wie bis anhin über die Anzahl Stockwerke und über das Verhältnis zwischen Breite und giebelseitiger Haupt-Fassade. Die Gemeinde hat keine schlechten Erfahrungen mit dieser Regelung gemacht und sieht keinen Bedarf für eine Änderung. Das Verhältnis soll im Hinblick auf eine bessere Ausnützung und damit auf die innere Entwicklung von 70% auf 80% erhöht werden.

Aeschi kannte bis anhin den Begriff der "Gebäudehöhe". Diese wurde an der höchsten Fassade gemessen, in der Ebene ab gewachsenem Terrain, in Hanglagen ab fertigem

Terrain bis zur Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und oberkant Firstpfette.
 Diese Messweise entspricht am ehesten der Gesamthöhe nach BMBV. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Beim höchsten Punkt der Dachkonstruktion (ohne Dachhaut) handelt es sich bei Giebeldächern um die Firsthöhe. Isolation und Konterlattung gehören bei einem Giebeldach noch zur Dachkonstruktion und nur die reine Materialisierung der Dacheindeckung gilt als Dachhaut.



"alte" Messweise der Gebäudehöhe



"neue" Messweise der Gebäudehöhe resp. Gesamthöhe

Entsprechend der Vorgaben der BMBV werden verschiedene Masse, z. B. für Kleinbauten und Anbauten (lösen die An- und Nebenbauten ab), ebenfalls im Artikel 2 festgelegt.

Eine wichtige Rolle kommt neu der Fassadenlinie zu. Diese dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Höhenmasse von Gebäuden und der Untergeschosse. Die projizierte Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Abstände (Grenz- und Gebäudeabstand) sowie der Gebäudelänge und Gebäudebreite (siehe grafische Darstellung im Anhang zum Baureglement).

Die maximale Kniestockhöhe wird von 1.0 m auf 1.80 m erhöht (Ausnahme ZPP Dorfkern). Die Gemeinde vertritt die Überzeugung, dass die Erhöhung auf 1.80 m dazu führen kann, dass der Dachstock im Sinne der inneren Entwicklung besser genutzt werden kann. Gleichzeitig bedingt die neue Messweise einen gewissen Zuschlag: Alt wurde der Kniestock ab fertigem Boden Dachausbau bis oberkant Fusspfette gemessen. Neu wird der Kniestock ab Oberkante Dachgeschossboden im Rohbau bis zum Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion gemessen. Zur Dachkonstruktion gehören bei einem Giebeldach auch die Isolation und die Konterlattung, nur die reine Materialisierung der Dacheindeckung gilt als Dachhaut. Des Weiteren wird die Kniestockhöhe durch die Proportionsregelung der Gesamthöhe (die Gesamthöhe darf nicht weniger als 45 % und nicht mehr als 80 % der Breite betragen, siehe Art. 30 GBR) und die Vorgabe betreffend Dachneigung (18 – 30° a. T., siehe Art. 13) relativiert.

In der ZPP Dorfkern wird nach Intervention der kantonalen Denkmalpflege die Kniestockhöhe auf 1.50 m festgesetzt.

Die Vorschriften zu den Zonen für öffentliche Nutzungen bleiben praktisch unverändert. Die Vorschriften zu den Zonen mit Planungspflicht werden entsprechend dem Zonenplan teilweise abgelöst.

9.5 Qualität des Bauens und Nutzens (Kapitel B)

Das "alte" Baureglement kannte äusserst umfassende und komplizierte Vorschriften zu Gebäudestellung/Firstrichtung, zum Schutz der Landschaft (Gesamterscheinung) und zur Umgebungsgestaltung. Diese sind nicht mehr zeitgemäss und in der Praxis nur sehr schwierig umsetzbar. Aus diesen Gründen wurde ein neuer Grundsatzartikel zur Gestaltung eingefügt. Dieser ersetzt detailliertere Regelungen. Eine solche allgemeine Regelung setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden als auch die Baubewilli-

gungsbehörde den Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren.

Der komplizierte Artikel zur Aussenraumgestaltung wurde entsprechend ebenfalls grundlegend vereinfacht.

Der neue Artikel zur Fassadengestaltung gibt die Holzbauweise oder Holzverkleidung des Oberbaus vor. Bis anhin galt die Regelung, dass die Fassaden mindestens zu 50 % in Holz zu erstellen oder mit Holz zu verkleiden sind.

Die Dachgestaltung wurde betreffend Dachformen nicht verändert. Nach wie vor sind Pult-, Flach- und Walmdächer sowie andere ortsfremde Dachformen und Dachmaterialien untersagt. Die äusserst komplizierten Vorschriften zu den Dachvorsprüngen werden vereinfacht. Neu darf die Traufe unterbrochen werden.

Zum Thema "Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden" ändert sich wenig. Ein Grossteil der Artikel ist übergeordnet vorgegeben (z. B. Baudenkmäler, Hecken und Feldgehölze, Fuss- und Wanderwege). Bei den kommunalen Festlegungen sieht die Gemeinde Aeschi keinen Handlungsbedarf, einzig die Formulierung der Ortsbildschutzgebiete wird - inhaltlich unverändert - etwas umformuliert.

9.6 Masse und Messweisen (Kapitel C)

Sämtliche Masse und Messweisen wurden an die Vorgaben der BMBV angepasst. Der Gewässerraum wird als Korridor im Zonenplan Siedlung und Landschaft grundeigentümergebunden eingetragen.

Die graphischen Darstellungen zu den Messweisen befinden sich im Anhang zum Baureglement.

9.7 Zuständigkeiten der Gemeindebehörden und Baupolizeiorgane (Kapitel D)

Die Zuständigkeiten werden auch weiterhin im Baureglement geregelt. Das Organisationsreglement der Gemeinde wurde erst kürzlich überarbeitet, weshalb ein "Transfer" der Regelungen vom Baureglement ins Organisationsreglement nicht sinnvoll ist.

10. VERKEHR

10.1 Zielsetzungen

- > Erhalt des zweckdienlichen Fusswegnetzes
- > Orten und Beheben gefährlicher Querungsstellen

10.2 Übergeordnete Vorgaben

Die Fusswegnetzplanung entsprechend dem Bundesgesetz über die Fuss- und Wanderwege (FWG) wird im Kanton Bern in die kommunale Richt- oder Nutzungsplanung integriert. Im Fusswegnetzplan werden das gesamte bestehende Fusswegnetz, das dem FWG unterstellt und erhalten werden soll, sowie geplante Anpassungen dargestellt. Trottoirs und Querungen von verkehrsorientierten Strassen sind Bestandteil.

10.3 Analyse

Die Gemeinde erhob das Fusswegnetz mit den wichtigen Querungsstellen. Netzlücken, d. h. fehlende zweckdienliche Verbindungen zwischen den Quell- und Zielorten, sind der Gemeinde keine bekannt.

Das aktuelle Leitbild des Gemeinderates formuliert folgenden Leitsatz zum Thema Verkehr: "Wir gewährleisten ein sicheres und solides Strassen- und Wegnetz für alle Verkehrsteilnehmer. Wir setzen uns ein für ein attraktives Angebot des öffentlichen Verkehrs."

Das Altersleitbild von 2005 formuliert zum Thema Verkehr folgende Leitsätze:

"Die Gemeinde

- setzt sich für eine gute Versorgung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ein.
- verbessert bei Bedarf die Strassenbeleuchtung und unterhält einen guten Winterdienst.
- setzt sich, soweit möglich, für eine gute Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ein."

Inhalte für die Langsamverkehrsplanung lassen sich daraus nicht ableiten.

Die Schulwege weisen keinen akuten Handlungsbedarf auf. Mit der Verlegung der Primarschule von Aeschiried nach Aeschi stellt sich die Frage des Schülertransportes. Die Gemeinde ist daran, eine Lösung dafür zu erarbeiten. Mit dem Kanton wurde zudem vereinbart, dass beim Schulhaus Aeschi eine verkehrsberuhigende Lösung umgesetzt wird, sobald das Schulhaus fertig gebaut ist.

In der Analyse wurden aufgrund der Kenntnisse der Bauverwaltung sowie mit Begehungen vor Ort folgende Inhalte erfasst und im Plan als Hinweise dargestellt:

- > die historischen Verkehrswege IVS
- > das Wanderrouthenetz
- > verschiedene Ziel- und Quellorte (Schule, Kindergarten, öffentliche Bauten und Anlagen, öffentlicher Parkplatz)
- > die Linien des öffentlichen Verkehrs mit den Haltestellen
- > Velo-Alltagsrouten und Velo-Freizeitrouten
- > die Kantonsstrassen und die wichtigen Gemeindestrassen

10.4 Fusswegnetzplanung

Der Fusswegnetzplan zeigt das bestehende Fusswegnetz, das dem Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege (FWG) unterstellt und erhalten werden soll. Netzlücken wurden keine lokalisiert. Der Fusswegnetzplan wurde gemeinsam mit den Gewässerräumen in einem eigenen Plan festgehalten (Fusswegnetzplan behördenverbindlich, Gewässerräume allgemeinverbindlich).

11. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

11.1 Abstimmen der raumwirksamen Tätigkeiten

Die Ortsplanung der Gemeinde Aeschi erfolgt abgestimmt auf die übergeordneten eidgenössischen und kantonalen Grundlagen. Das Kulturland wird geschont und eine massvolle Entwicklung angestrebt. Die Wohnbaukapazität gemäss kantonalem Richtplan wird eingehalten.

11.2 Haushälterische Nutzung des Bodens

Es werden gewisse Einzonungen von unbebautem Land vorgenommen. Diese erfolgten aufgrund der Entwicklungsvorstellung der Gemeinde sowie aufgrund von Grundeigentümerbegehren. Die Verfügbarkeit resp. die Verflüssigung der neuen Bauzonen ist somit gegeben.

Die Analyse zur Siedlungsentwicklung nach innen wird ausführlich dargelegt und Massnahmen dazu (namentlich im Baureglement umgesetzt).

11.3 Siedlungsentwicklung nach innen / Mobilisierung der Baulandreserven

Nebst dem Ermöglichen der baulichen Entwicklung innerhalb der bestehenden Bauzonen und der Auf- resp. Umzonung von verschiedenen Teilgebieten werden folgende Massnahmen mit dem Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen getroffen:

1) Mit den Eigentümern der unbebauten Baulandparzellen werden Gespräche geführt und sie auf ihre Möglichkeiten aber auch auf ihre Rolle für die Dorfentwicklung hingewiesen.

2) Anpassungen im Baureglement:

- > Verzicht auf die Ausnützungsziffer
- > Reduktion der Grenzabstände

11.4 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Das Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege wird als Hinweis im Zonenplan festgehalten. Es ist als behördenverbindliches Instrument zu berücksichtigen. Die Baugruppen gemäss Bauinventar bilden die Grundlage zur Perimeterfestlegung der Ortsbildschutzgebiete (Perimeter der Baugruppen = Perimeter der Ortsbildschutzgebiete).

11.5 Bevölkerungswachstum und Auswirkungen auf die Infrastruktur

Die Ein- und Umzonungen ermöglichen schätzungsweise 15 - 25 zusätzliche Wohneinheiten. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung von 2.2 Personen führt dies zu einem Bevölkerungswachstum von rund 33 - 55 Personen. Bei einer Bevölkerungszahl von 2240 Personen entspricht dies einem Wachstum von rund 1.5 - 2.5 %.

Werden die bereits rechtsgültigen unüberbauten Baulandreserven von rund 12'700 m² dazugerechnet, kann von einem Bevölkerungswachstum von rund 3 - 5% ausgehen. Dies entspricht in etwa dem Bevölkerungswachstum von vier Prozent, die den "zenturnahen ländlichen Gemeinden" vom Kanton zugestanden werden.

Die neuen Bebauungen führen zu keiner grösseren Investitionen in die öffentliche Infrastruktur.

12. PLANERLASSVERFAHREN

12.1 Information und Mitwirkung (Art. 58 BauG)

Die öffentliche Mitwirkung dauerte vom 26. Februar 2019 bis zum 28. März 2019. Am 6. März 2019 fand ein gut besuchter Informationsanlass statt. Es wurden fünf Mitwirkungsbeiträge eingereicht, die im Mitwirkungsbericht vom 1. Mai 2019 zusammengefasst und mit den Antworten der Planungsbehörde versehen sind.

Es wurden folgende Anpassungen an den Planungsinstrumenten vorgenommen:

- > Auf Parzelle Nr. 560 (Tannenmattli) werden 1'081 m² eingezont (entsprechende Erläuterungen im vorliegenden Erläuterungsbericht Kapitel 8.3)
- > Im Baureglement (Art. 2) wird ergänzt, dass für Gebäude und Erschliessungsflächen auf Parzelle Nr. 512 ein Minimalabstand von 4.00 m gegenüber den altrechtlich erstellten Bauten auf Parzelle Nr. 321 zu wahren ist.
- > Im Baureglement wird ein Artikel zur Regelung der Antennenstandorte aufgenommen (Art. 15 GBR).

12.2 Vorprüfung (Art. 59 BauG)

Der Vorprüfungsbericht (2. Vorprüfung) vom 25. Februar 2021 attestiert der Planung – unter Vorbehalt von verschiedenen Themen – eine gute Qualität. Überarbeitet wurden namentlich folgende Inhalte:

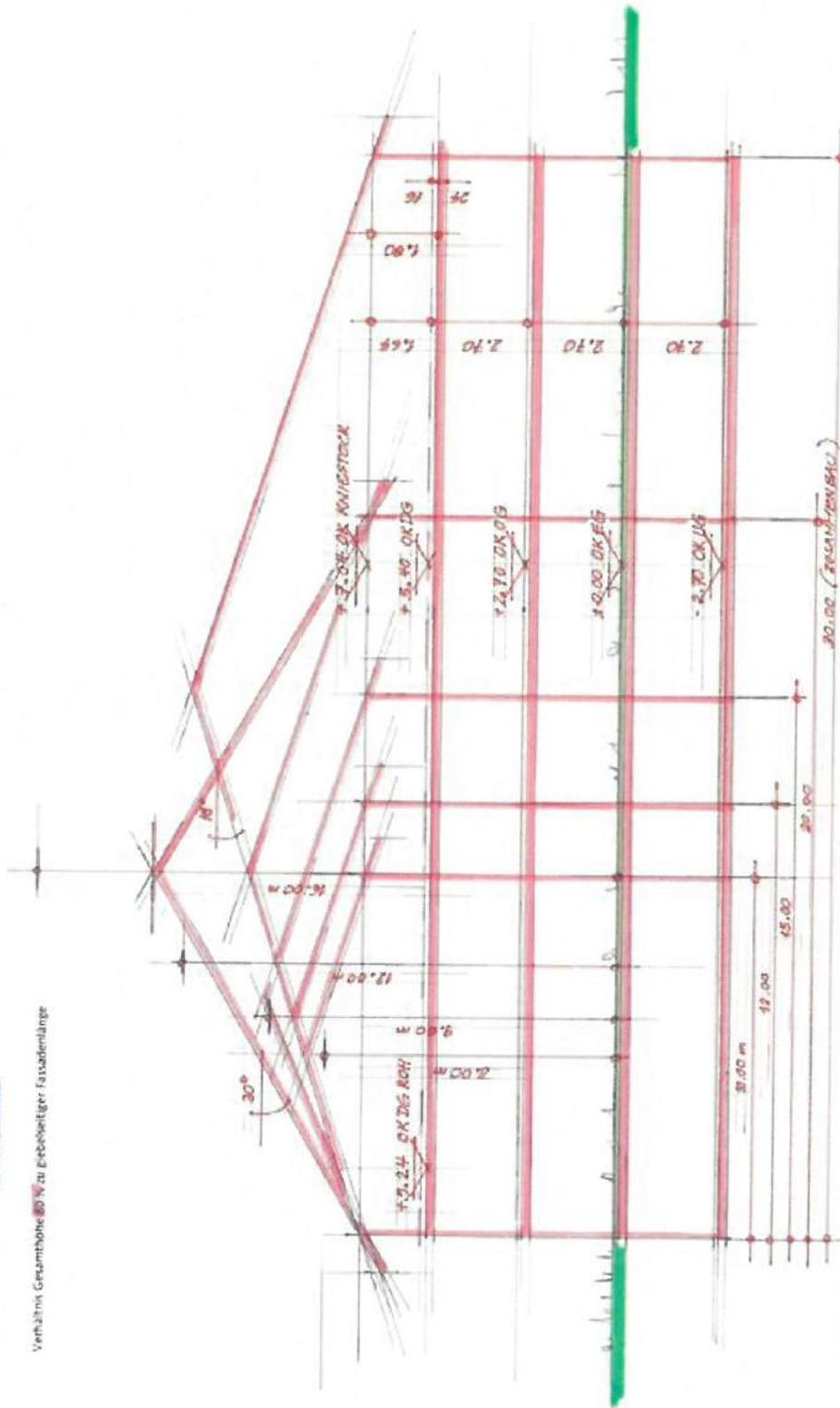
- > **Kniestockhöhe:** Die Gemeinde ist bereit, die Kniestockhöhe innerhalb ZPP Dorfkern auf 1.50 m festzulegen. Ausserhalb der ZPP Dorfkern wird die Kniestockhöhe auf 1.80 m festgesetzt.
- > **Proportionsregel:** Bereits im Vorfeld zur 1. Vorprüfung wurde die zulässige Gebäudehöhe resp. Fassadenhöhe von 70% auf 80% erhöht. Der 1. Vorprüfungsbericht machte diesbezüglich einen Vorbehalt: "Die vorliegende Regelung zur zulässigen GH wurde bereits im aGBR angewendet und ist zulässig. Im Unterschied zum aGBR wurde die zulässige Höhe jedoch auf 80%, statt der vorher zulässigen 70%, der Breite der giebelseitigen Hauptfassade erhöht. Mit der Regelung besteht ein grosser Spielraum für die zulässige GH (Beispiel: zulässige GL in W2 = 20 m. Zulässige GH demnach zwischen 9 und 16m). Es ist aus ortsbildpflegerischer Sicht darzulegen, welche Auswirkungen diese Änderung auf das bestehende Ortsbild hat und weshalb die Gemeinde die Änderung als Ortsbildverträglich beurteilt." Für die 2. Vorprüfung wurde das Mass wieder auf 70% korrigiert. Nach erneuten Diskussionen kommt die Gemeinde zum Schluss, dass für eine bessere Ausnützung der Gebäude 80% sinnvoll sind. Die Auswirkungen auf das Ortsbild sind zu vernachlässigen, da die Höhe durch die Dachneigung beschränkt wird (Skizze

siehe nachfolgend). Zudem gilt Art. 10 GBR (Einordnung ins Ortsbild), der von der Baukommission durchzusetzen ist.



Bauverwaltung
Scheidegasse 2
3703 Aesch
Telefon 053 1653 56 76
www.aeide.de

Verhältnis Gesamthöhe zu einseitiger Fassadenlänge



Offnungshöhen
05.00 - 12.00 / 13.30 - 17.00
Mittels- und Firstgeschoss

- > **Bauzonenreserven / Einzonungspotenzial:** Überprüfung, Ergänzungen und Anpassungen. Details und Zusammenstellung siehe "Bericht Gemeinden" des WebGIS AGR (beiliegend). Aussagen, ob gewünschte Entwicklung ohne Kulturland möglich ist, siehe Kapitel "Siedlungsentwicklung nach innen" und "Siedlung".
- > **Nutzungsdichte:** Perimeter in Zonenplan ergänzt, Formulierung Baureglement angepasst (Art. 2 Abs. 2 GBR).
- > **Einzonung Parzelle Nr. 647 Aeschiried:** Erklärende Darstellung Kapitel 8.2 dieses Berichts.
- > **Umzonung ZöN in WMK:** Anpassungen Erläuterungsbericht Kapitel 5.5. Die ZöN werden aufgrund des neuen Schulhauses bereits heute nicht mehr benötigt.
- > **Baureglement:** Vorbehalte wurden umgesetzt.
- > **Gewässerräume:** Wurden überarbeiten und die Vorbehalte wurden umgesetzt. Der Gewässerraum der Suld wird bis zum Beginn der Gewässerparzelle im Suldtal entlang der Gewässerachse weitergezogen.
- > **Zonenpläne,** Perimeter "Gebiet mit Mindestdichte" wurde angepasst. Die abparzellierten Verkehrsflächen werden als eigene Zone mit entsprechender Regelung im Baureglement (Art. 10 GBR) dargestellt.
- > **Formelle Mängel** (Vermessung, Inhalte Legenden etc.) wurden korrigiert.
- > Vorbehalte zur **Landschaftsplanung** wurden umgesetzt.
- > **Mehrwertabgabereglement:** Die Gemeinde hat 2019 ein Reglement erlassen, Datum wurde in GBR (S. 7) ergänzt.

12.3 Öffentliche Auflage (Art. 60 BauG)

folgt zu gegebenem Zeitpunkt

12.4 Beschluss (Art. 66 BauG)

folgt zu gegebenem Zeitpunkt

ANHANG

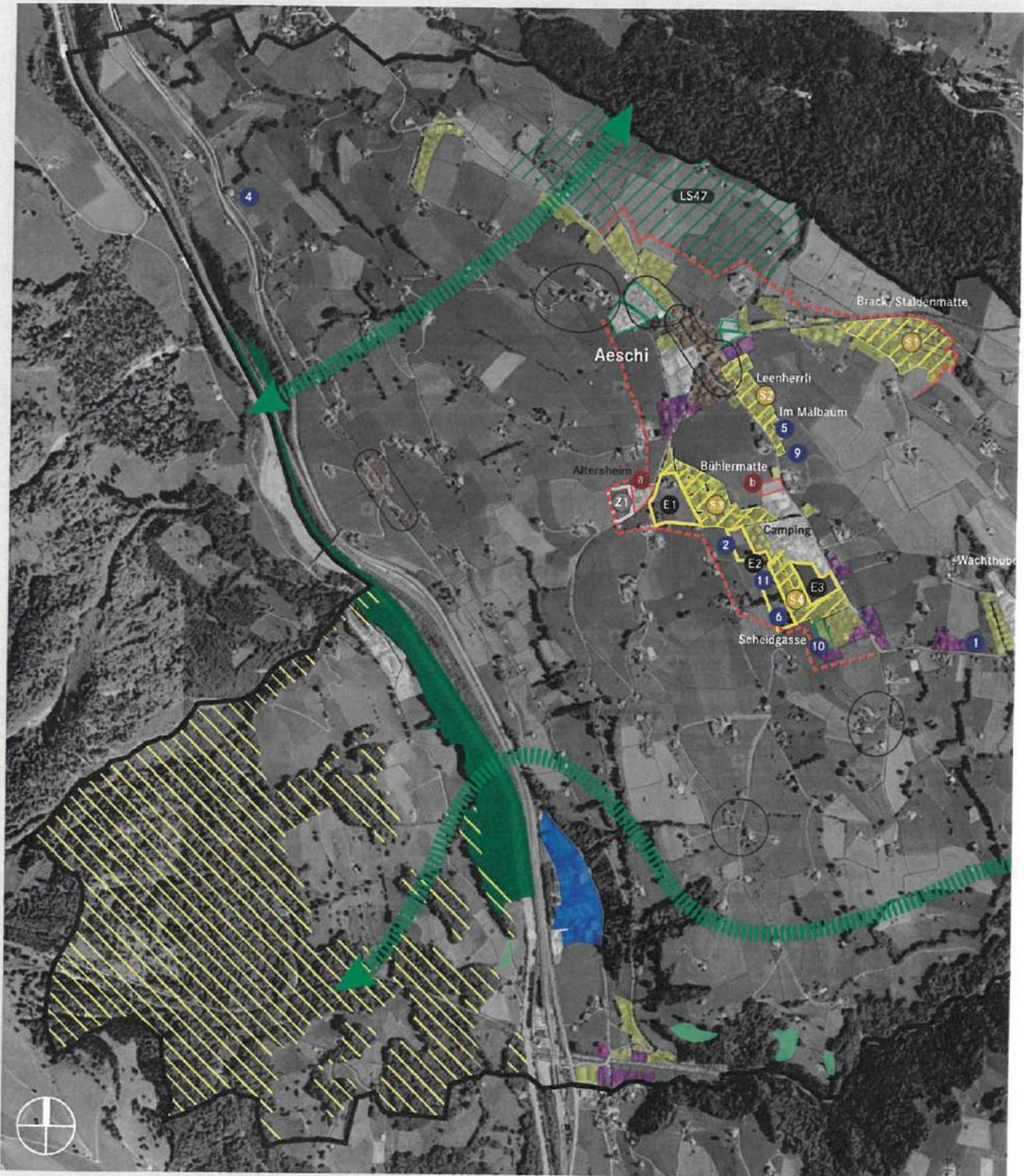
- > Flächenberechnungen
- > Räumliches Entwicklungskonzept
- > Auswertung Arbeitspapier
- > Auszug ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz)

ANHANG 1: FLÄCHENBERECHNUNG

1.	Wohnbaulandbedarf gemäss kant. Richtplan:	28'000 m ²
2.	Unüberbaute Bauzonen gemäss WebGIS	18'625 m ²
3.	Wohnbaulandkontingent (daraus resultierend)	9'375 m ²
4.	Einzonungsabsichten WMK	9'509 m ²
5.	Auszonungsabsichten WMK	192 m ²
6.	Einzonungsabsichten Nicht-WMK (ZPP ZöN Adelmatt)	5'803 m ²

Siehe "Bericht Gemeinden" WebGIS AGR

ANHANG 2: RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT REK



Siedlung & Verkehr

IST-Zustand

- Wohnen
- Dorfkernzone
- Mischnutzung
- Arbeiten
- Öffentliche Nutzung
- Skipistengebiet
- Öffentliche Freiräume
- Baugruppen gemäss kantonaler Denkmalpflege

SOLL-Zustand

- Aufwertungs- und Verdichtungsgebiete
- S1-5: Verdichtungsgebiet Wohnen
- Potentielle Siedlungserweiterungsgebiete
- E1-5: Wohn-, Misch- und Kernzonen
 - Z1: ZOEN

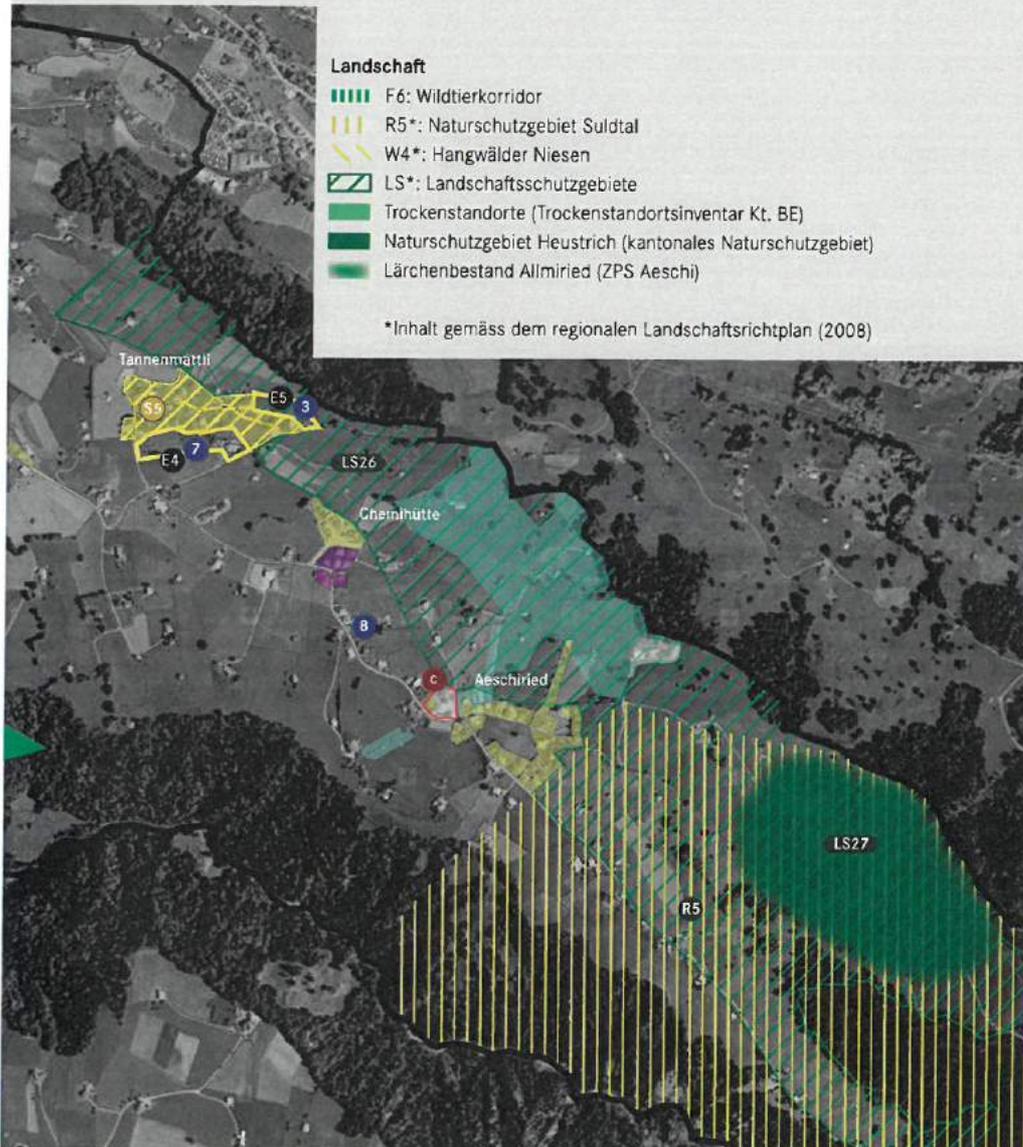
Weiteres

- 1-11: Einzonungsbegehren
- a-d: Weitere Vorhaben
- Siedlungsbegrenzungslinie (RGSK)

Landschaft

- F6: Wildtierkorridor
- R5*: Naturschutzgebiet Suldtal
- W4*: Hangwälder Niesen
- LS*: Landschaftsschutzgebiete
- Trockenstandorte (Trockenstandortsinventar Kt. BE)
- Naturschutzgebiet Heustrich (kantonales Naturschutzgebiet)
- Lärchenbestand Allmiried (ZPS Aeschi)

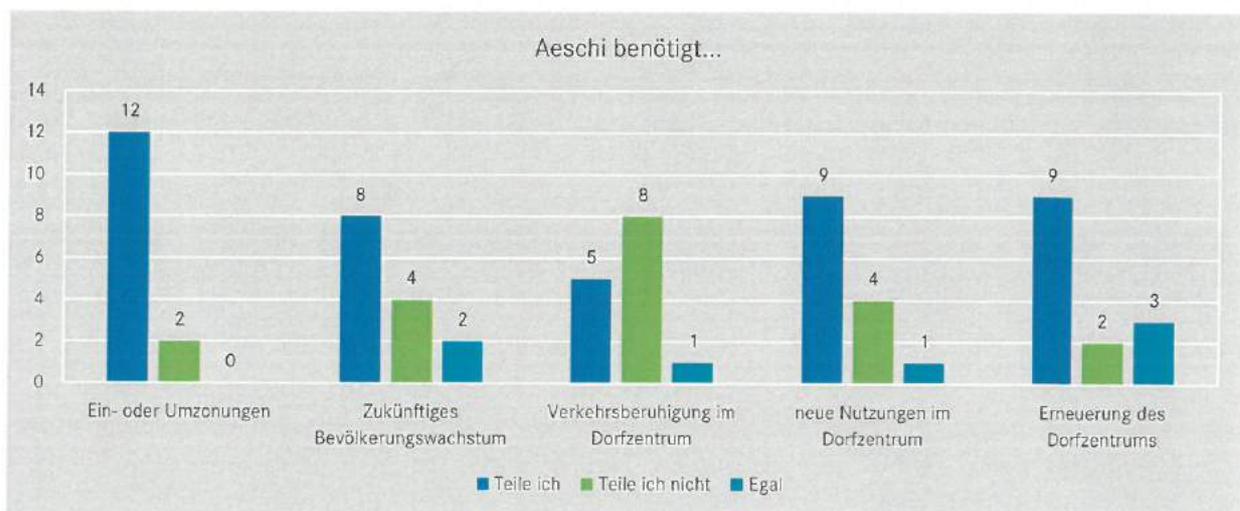
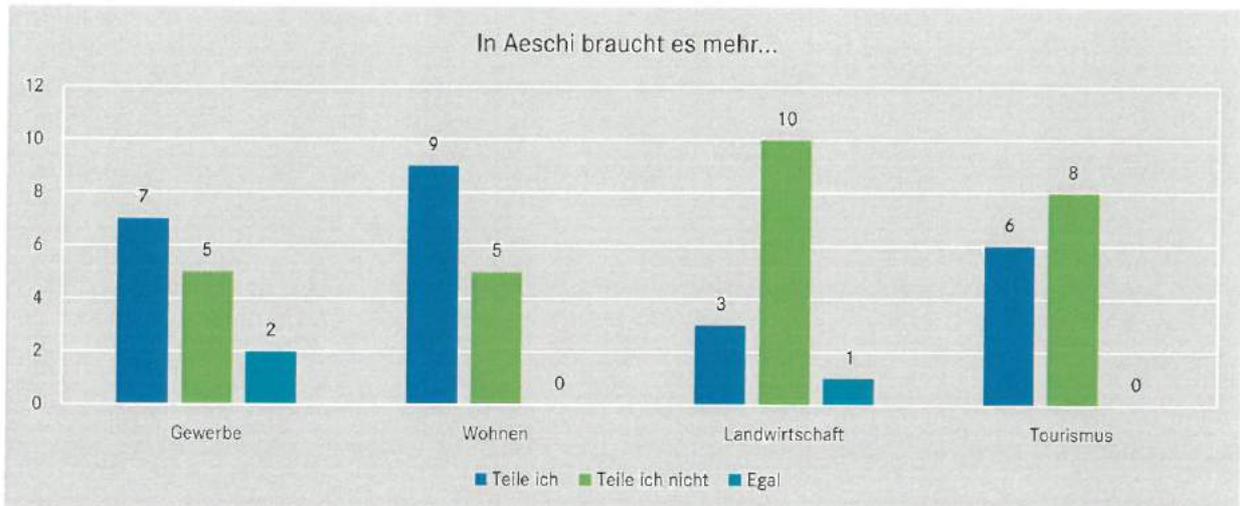
*Inhalt gemäss dem regionalen Landschaftsrichtplan (2008)



Panorama AG, 30.08.2017

ANHANG 3: AUSWERTUNG ARBEITSPAPIER

DIE FOLGENDEN AUSSAGEN TEILE ICH/TEILE ICH NICHT:



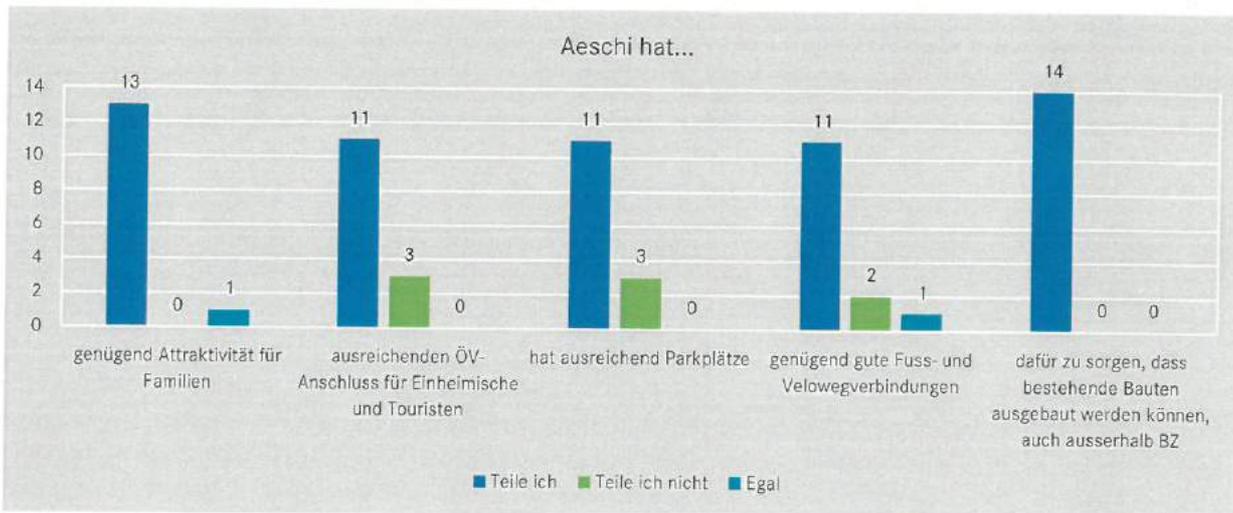
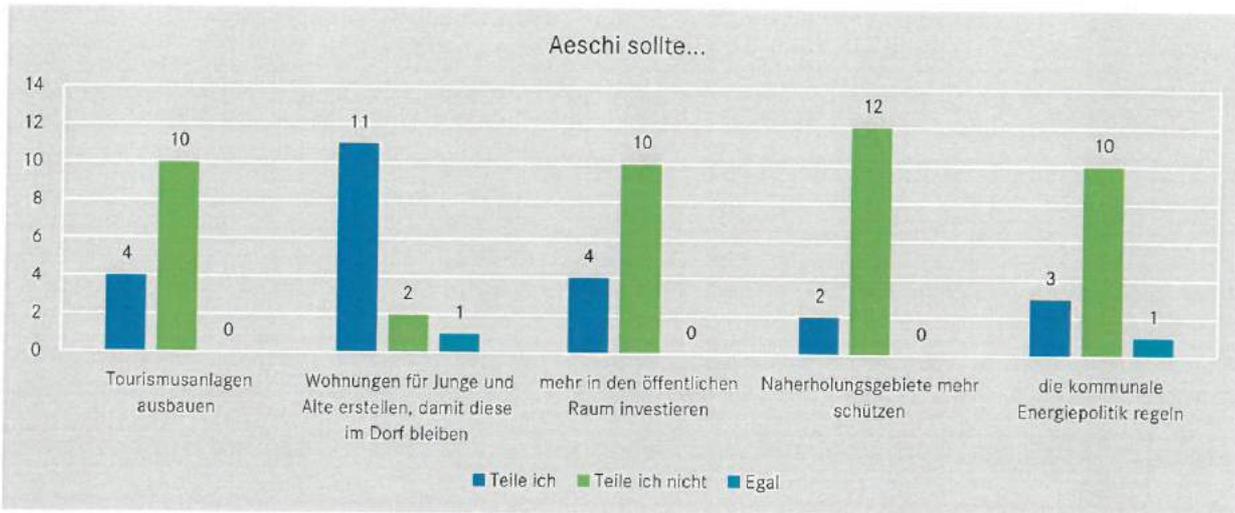
DIESE BEBAUUNGEN/STRUKTUREN IN AESCHI FINDE ICH GUT/NICHT GUT:



Bemerkungen:

- > Weiterhin innere Verdichtung anstreben
- > Neben Altem darf Neues entstehen

- > Passt gestalterisch nicht
- > Farbkonzept und Gestaltung



ht ins Dorf
altung gefällt nicht



> Vorzeigebispiel für innere Verdichtung



> Gehört zur Identität von Aeschi
> Nicht neu so bauen (alte Bauten sind aber gut)

ANHANG 4: AUSZUG ISOS

GP	KT. BEZ. GEMEINDE	ORT	PLAN 1:5000
	BE 12 Aeschi	- Aeschi	

