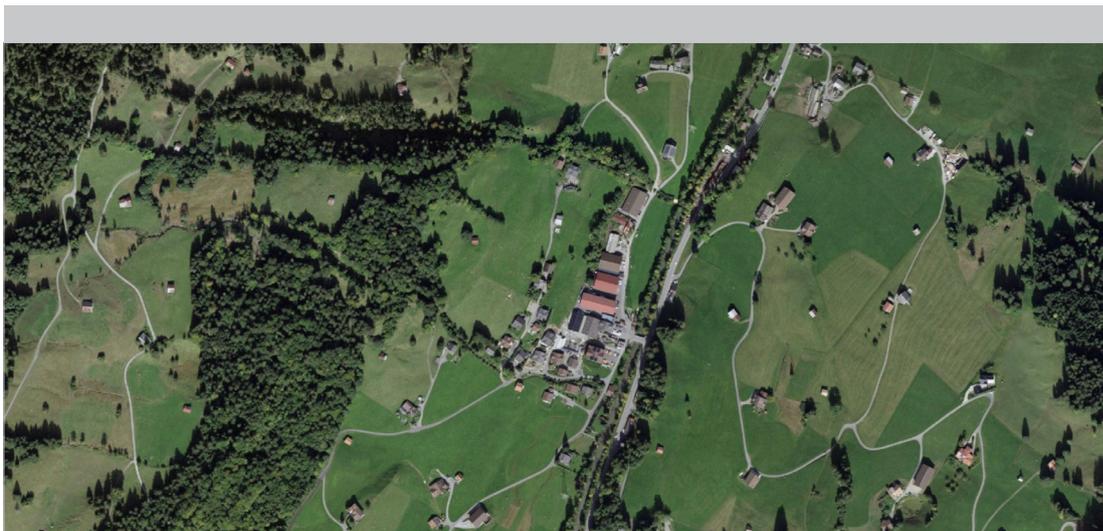


AUFLAGE

Einwohnergemeinde Saanen

Änderung Zonenplan Nr. 5, Grund, Parz. Nr. 366



Erläuterungsbericht

Die Änderung besteht aus:

- Änderung Zonenplan Nr. 5

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

17. Juli 2024

Impressum

Planungsbehörde:

Gemeinde Saanen
Schönriedstrasse 8
3792 Saanen

Auftraggeber:

Andy Mösching
Mösching Bau GmbH
Fürholzstrasse 8
3780 Gstaad

Auftragnehmerin:

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Franziska Röstli, Geografin MSc, Projektleiterin
Fabienne Herzog, Geografin MSc
Dan Marmet, Geograf BSc

*Abbildung Titelseite: Luftbild Ortsteil Moosfang
(Orthophoto, map.geo.admin.ch)*

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Situation	5
1.2 Planungsrechtliche Ausgangslage	6
1.3 Vorhaben	7
2. Änderung Zonenplan	7
3. Arbeitszonenbewirtschaftung	8
3.1 Ist-Situation	8
3.2 Betriebserweiterung von untergeordneter Bedeutung	9
3.3 Bedarfsnachweis	9
3.4 Beanspruchung von Kulturland	10
3.5 Fazit und Bedeutung des Standorts	11
4. Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV)	11
4.1 Raumplanung und übergeordnetes Recht	11
4.2 Orts- und Landschaftsbild	12
4.3 Verkehr	12
4.4 Kulturland	12
4.5 Lärm und Luft	13
4.6 Naturgefahren	13
4.7 Grundwasser	13
4.8 Nicht-ionisierende Strahlung NIS	14
4.9 Rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland	14
4.10 Mehrwertabschöpfung	14
4.11 Weitere Themen	14
5. Verfahren	15
5.1 Vorgehen und Zuständigkeiten	15
5.2 Auflage	15
5.3 Beschlussfassung und Genehmigung	15

1. Ausgangslage

1.1 Situation

Lage Südlich von Gstaad befindet sich das zum Ortsteil Gsteig gehörende Gebiet Moosfang. Die an der Saane und der Hauptstrasse «Gsteigstrasse» befindliche Siedlungsgruppe besteht aus Wohnhäusern und Gewerbebetrieben. Sie ist umgeben von landwirtschaftlichen Produktionsflächen und Hofgruppen.

Eigentumsverhältnisse Im tiefergelegenen Gebiet von Moosfang befindet sich eine Gewerbe- und Lagerzone mit Betrieben aus der Baubranche (Ofenbau, Holzbau), einem Standort der Landi Saanenland sowie einem landwirtschaftlichen Betrieb. Auf der Parzelle Nr. 130, welche sich im Besitz der Landi Simmental-Saanenland Genossenschaft befindet, verfügen ein Transportunternehmen und die Mösching Bau GmbH über ein Baurecht. Die Transportunternehmung und die Mösching Bau GmbH teilen sich heute ein zweigeschossiges Gewerbegebäude. Die Baurechtsparzelle ist damit vollständig ausgenutzt und es bestehen keine Erweiterungsmöglichkeiten für die beiden Betriebe. Die umliegenden unbebauten Parzellenteile werden für die Zu- und Wegfahrt sowie das Manövrieren benötigt.



Abb. 1 Luftbild des Areals. Die Parzelle Nr. 130 umfasst die beiden Gebäude mit ziegelfarbenem Dach. Die Mösching Bau GmbH befindet sich im südlicheren Gebäude. (Quelle: map.geo.admin.ch)

Problemstellung Die Mösching Bau GmbH konnte den Betriebsstandort erst kürzlich übernehmen. Die Firma ist auf Maurerarbeiten im Hochbau spezialisiert und ist auf Flächen zur Parkierung von Maschinen und zur Lagerung von Baumaterial angewiesen. Die bestehenden Flächen haben sich schnell als zu gering erwiesen, weshalb zusätzliche Lagerflächen oder ein Gebäudeanbau realisiert werden soll. Die geltenden Abstände zur Landwirtschaftszone (5.0 m) sowie die räumlichen Verhältnisse um das Gebäude der Mösching

Bau GmbH und des Transportunternehmens sind eng begrenzt. Zudem werden diese Flächen heute bereits durch Lager- und Anlieferungsflächen der Landi im Norden und des Holzbauunternehmens südlich des Gebäudes belegt.

Zielsetzung der
Planung

Damit der Betriebsstandort in der Gewerbe- und Lagerzone Moosfang verbleiben kann und der Mösching Bau GmbH eine gewisse Betriebserweiterung zugestanden werden kann, soll ein 8 m breiter Streifen mit einer Fläche von 340 m² der angrenzenden Parzelle Nr. 366 eingezont werden. Die Einzonung erfordert die vorliegende Zonenplanänderung.

1.2 Planungsrechtliche Ausgangslage

Die Parzelle Nr. 130, Betriebsstandort der Bauunternehmung Mösching GmbH, ist der Gewerbe- und Lagerzone GL zugewiesen.

Angrenzend an die Gewerbe- und Lagerzone GL befindet sich die Parzelle Nr. 366, welche der Landwirtschaftszone zugewiesen ist. Sie wird als Weideland genutzt und weist eine Hanglage mit einer leichten ostwärts gerichteten Neigung auf. Die Parzelle ist langgezogen und umfasst eine Fläche von 6'954 m².

Südlich angrenzend befinden sich Parzellen, welche der Wohnzone W3a-70% zugewiesen und teilweise noch unbebaut sind.



Abb. 2 Ausschnitt Zonenplan Nr. 5 «Grund». In hellerem Blau ist die Gewerbe- und Lagerzone GL, in Blau-Grün die Wohn- und Gewerbezone und in Gelb und Orange die Wohnzone dargestellt.

1.3 Vorhaben

Die Gewerbe- und Lagerzone im Moosfang ist bereits heute sehr dicht bebaut und vollständig genutzt. Der zur Verfügung stehende Raum zwischen den einzelnen Gebäuden muss sowohl als Anlieferungsfläche, Lagerfläche für Maschinen und Material, als auch zur Erschliessung frei bleiben. Mit der Mösching Bau GmbH ist ein weiterer Betrieb hinzugekommen, welcher durch seine Tätigkeit einen gewissen Bedarf an Lager- und Abstellfläche aufweist. Die Mösching Bau GmbH besitzt mehrere Baumaschinen und ist darauf angewiesen einen minimalen Bestand an Baumaterial am Betriebsstandort lagern zu können. Es zeigte sich, dass die vorhandenen räumlichen Kapazitäten im bestehenden Gebäude sowie auf den übrigen Flächen ausgeschöpft sind und dass der zusätzliche Bedarf der Mösching Bau GmbH nur durch eine Einzonung gesichert werden kann.

Mit der Einzonung einer Fläche im Umfang von ca. 340 m² westlich des Betriebsstandorts sollen die benötigten Betriebsflächen bereitgestellt werden können. Dazu soll auf einer Länge von ca. 42 m ein Streifen 8 m tiefer Streifen der benachbarten Parzelle Nr. 366 eingezont werden. Die Erschliessung erfolgt über die bestehende Zufahrt entlang der Gebäudesüdseite auf der Parzelle Nr. 130.

2. Änderung Zonenplan

Mit der vorliegenden Änderung des Zonenplans Nr. 5 «Grund» wird die bestehende Gewerbe- und Lagerzone GL geringfügig erweitert. Eine Fläche von 340 m² der angrenzenden landwirtschaftlichen Parzelle Nr. 366 wird neu der Gewerbe- und Lagerzone GL zugewiesen.



Abb. 3 Ausschnitt Zonenplanänderung

Gemäss Art. 15a Abs. 1 RPG besteht die Pflicht Massnahmen zu ergreifen, um die bestehenden Bauzonen verfügbar zu machen und sie ihrer bestimmungsgemässen Nutzung, d.h. der Überbauung zuzuführen. Daher wird eine bedingte Einzonung gemäss Art. 126c BauG vorgenommen. Die Einzonung wird damit an die Bedingung geknüpft, dass das betroffene Land entschädigungslos und automatisch wieder aus der Bauzone entlassen wird, wenn die Grundeigentümerschaft dieses nicht innert der Frist von 10 Jahren überbaut.

3. Arbeitszonenbewirtschaftung

3.1 Ist-Situation

Die relativ neu gegründete Mösching Bau GmbH konnte die Hälfte der Liegenschaft an der Mattenstrasse 122 von der Firma Jungen Baggerbetrieb und Transport AG übernehmen. Die andere Hälfte ist im Besitz des Transportunternehmens Matti Transporte AG. Die Firma Jungen Baggerbetrieb und Transport AG ist ein langjährig lokal verankertes Unternehmen, welches nun durch die Mösching Bau GmbH durch eine jüngere Generation teilweise übernommen wurde. Die Mösching Bau GmbH ist ein Maurerunternehmen, welches sich auf Hochbau und Monobeton spezialisiert hat. Der Betrieb ist mehrheitlich im Saanenland tätig, was den Standort Moosfang optimal macht.

Die freien Räume ausserhalb der bestehenden Gebäude in der gesamten Gewerbe- und Lagerzone in Moosfang werden zur Erschliessung der einzelnen Gebäude und Gebäudeteile sowie zur Lagerung von Material und zum Abstellen von Maschinen genutzt. Aufgrund der gemeinsamen Gebäudenutzung mit der Transportfirma und der engen Abstände zu den umliegenden Gebäuden sind die Platzverhältnisse rund um die Liegenschaft der Mösching Bau GmbH äusserst begrenzt und die Räume bereits durch Nutzungen anderer Betriebe belegt. Der Raum an der Nordseite des Gebäudes, der zur Landi hin liegt, wird hauptsächlich für die Zufahrten von und zur Landi sowie für die Lagerung von Material genutzt. Auf der Südseite des Gebäudes befindet sich die Zufahrt zur Ostseite des Gebäudes sowie zum Holzbaubetrieb, gefolgt von einem überdachten Holzlager des Holzbaubetriebs. An der Ostseite des Gebäudes sind die Platzverhältnisse ebenfalls begrenzt; dieser Bereich dient hauptsächlich als Zufahrt zum vorderen Gebäudeteil.

Um den dringend benötigten zusätzlichen Platz für das Lagern von Baumaterialien und das Abstellen von Baumaschinen zu erhalten, ist die Mösching Bau GmbH auf mehr Fläche direkt an das Betriebsgebäude angrenzend oder einen Anbau auf der Westseite angewiesen. Dies erfordert aufgrund der geltenden Abstände zur Landwirtschaftszone zwingend die vorliegende Einzonung.

3.2 Betriebserweiterung von untergeordneter Bedeutung

Die Einzonung von Flächen in die Arbeitszone setzt gemäss Art. 30a Abs. 2 RPV eine Arbeitszonenbewirtschaftung voraus. Die Anforderungen an die Einzonung werden im kant. Richtplan (Massnahme A_05) und dem kantonalen Baugesetz bestimmt.

Je nach Bedeutung der Arbeitszone und der geplanten Einzonung sind die Anforderungen an Einzonungen unterschiedlich. Im vorliegenden Fall wird ein bestehender Betrieb geringfügig erweitert. Die bestehende Arbeitszone ist ca. 11'808 m² gross, das Betriebsareal der Mösching Bau GmbH belegt heute rund 800 m², die Neueinzonung betrifft 340 m². Die bestehende Arbeitszone wird mit der Einzonung also lediglich um 2.88% vergrössert. Die Mösching Bau GmbH ist ein Kleinunternehmen und beschäftigt 11 Mitarbeitende. Durch die Einzonung werden voraussichtlich keine zusätzlichen Arbeitsplätze geschaffen. Sie dient jedoch der Sicherstellung von genügend Lagerplatz und Abstellflächen und somit dem Erhalt des bestehenden Betriebs und der bestehenden Arbeitsplätze. Es handelt sich vorliegend um eine Arbeitszone von rein lokaler Bedeutung. Die Einzonung gilt demzufolge als Betriebserweiterung von untergeordneter Bedeutung.

3.3 Bedarfsnachweis

Durch die Niederlassung der Mösching Bau GmbH in der Gewerbe- und Lagerzone Moosfang hat sich auch die Raumnutzung in der bestehenden Lager- und Gewerbezone verändert. Im Vergleich zum davor ansässigen Baumaschinen- und Transportunternehmen hat das Maurerunternehmen Mösching Bau GmbH einen grösseren Bedarf an Lagerfläche für Baumaterialien und Abstellplätzen für Baumaschinen. Der Betrieb ist schon heute angewiesen auf eine Optimierung der Platzverhältnisse am Betriebsstandort, weshalb von einem aktuellen bis akuten Bedarf ausgegangen werden kann.

Die Fläche auf der Parzelle Nr. 366 eignet sich besonders für eine Betriebserweiterung, da sie direkt an den bestehenden Betriebsstandort angrenzt und die Erschliessung über die bestehende Gewerbe- und Lagerzone bereits vorhanden ist. Die geltenden Abstände zur Landwirtschaftszone (5.0 m) machen eine Einzonung für eine Gebäudeerweiterung zwingend erforderlich.

3.4 Beanspruchung von Kulturland

Die einzuzonende Fläche auf der Parzelle Nr. 366 ist der Landwirtschaftszone zugewiesen. Mit der Einzonung wird Kulturland beansprucht. Für die Beanspruchung von Kulturland gelten erhöhte Anforderungen gemäss Art. 8a und 8b BauG. Landwirtschaftliche Nutzflächen dürfen u.a. nur eingezont werden, wenn der verfolgte Zweck ohne die Beanspruchung von Kulturland nicht sinnvoll erreicht werden kann.

Vorliegend sind in der gesamten bestehenden Gewerbe- und Lagerzone (GL) Moosfang keine freien Flächen mehr vorhanden und eine Betriebs-erweiterung muss daher auf den angrenzenden Kulturlandflächen erfolgen. Der für die Einzonung vorgesehene Parzellenteil eignet sich für die Erweiterung, da er bereits über die Parzelle Nr. 130 erschlossen ist und unmittelbar an den Betriebsstandort der Mösching Bau GmbH anschliesst. Die Einzonung entspricht lediglich 4.9% der landwirtschaftlich genutzten Parzelle Nr. 366. Die restliche Fläche verbleibt zusammenhängend und kann weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

In Saanen gilt bei der Einzonung von Kulturland in eine Wohn-, Misch- oder Kernzone eine Mindestdichte von 0.7 GFZo. Diese Mindestdichte gilt auch als Richtwert für die besonders hohe Nutzungsdichte bei Einzonungen in Arbeitszonen. Die Parzelle Nr. 130, welche mit der geplanten Einzonung vergrössert wird, weist heute eine Dichte von über 0.8 GFZo auf. Die gesamte überbaubare (aGF = Fläche Gewerbezone abzgl. Hecke) Gewerbezone Moosfang weist eine, für eine Gewerbe- und Lagerzone sehr hohe Dichte von rund 0.78 GFZo auf. Bis auf das Gebäude Mattenstrasse Nr. 114a und dem Anbau an das Gebäude Mattenstrasse Nr. 112a sind alle Gebäude zweigeschossig, meist mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss ausgeführt.

Auch mit der zusätzlich eingezonten Fläche liegt die bauliche Dichte der durchgehend zweigeschossig und praktisch bis zur zulässigen Gesamthöhe bebauten Parzelle Nr. 130 mit rund 0.75 GFZo und die Dichte der gesamten Gewerbezone mit rund 0.75 GFZo über der geforderten Mindestdichte bei der Einzonung von Kulturland. Die bestehenden Gebäude sind relativ neu und weisen noch eine lange Lebensdauer auf. Es ist zudem nicht zu erwarten, dass bei einem Abbruch, Neubau weniger dicht gebaut würde. Dementsprechend verzichtet die Gemeinde Saanen auf die Festlegung einer Mindestdichte für die Gewerbezone Moosfang oder die Parzelle Nr. 130. Die Festlegung einer Mindestdichte ausschliesslich für die Einzonungsfläche ist aufgrund der geltenden Bauabstände zur Landwirtschaftszone (5.0 m) nicht zweckmässig.

3.5 Fazit und Bedeutung des Standorts

Die Mösching Bau GmbH ist lokal verankert und konnte einen Teil eines seit 35 Jahren lokal tätigen bestehenden Bauunternehmens übernehmen. Der Aktionsradius des Betriebs fokussiert auf das Saanenland zwischen Gstaad, Saanen und Zweisimmen. Das Unternehmen ist für die lokale Bevölkerung ein wichtiger Dienstleister. Durch das klar definierte Einzugsgebiet der Mösching Bau GmbH ist ein zentraler, konzentrierter Betriebsstandort von grosser Bedeutung. Mit der Gewerbe- und Lagerzone in Moosfang ist dies gegeben. Die Zone kann als Cluster von Unternehmen der Baubranche gesehen werden. Neben dem Maurerbetrieb finden sich in der Nachbarschaft ein Holzbauunternehmen, ein Transportunternehmen, ein Ofenbau-Betrieb, ein Sanitär-Unternehmen, sowie ein Standort der Landi-Genossenschaft.

Die verschiedenen Betriebe haben allesamt ein Bedürfnis nach Lagerflächen in- und ausserhalb von Gebäuden. Zwischen den Gebäuden sind die Platzverhältnisse jedoch eng begrenzt. Dementsprechend sind die vorhandenen Flächen bereits vollständig genutzt und stehen für die Mösching Bau GmbH nicht zur Verfügung. Die Erweiterung der Gewerbe- und Lagerzone auf der Parzelle Nr. 366 ist darum für das lokale Unternehmen zwingend notwendig. Der Standort eignet sich einerseits durch die bereits bestehende Erschliessung, andererseits durch den direkten Anschluss an das bereits bestehende Betriebsgebäude. Mit dem Vorhaben wird der langfristige Weiterbetrieb der Mösching Bau GmbH am Standort Moosfang gesichert.

4. Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV)

4.1 Raumplanung und übergeordnetes Recht

Mit der vorliegenden Einzonung soll es einem lokal verankerten Betrieb ermöglicht werden, an seinem Betriebsstandort verbleiben zu können. Es handelt sich um eine betriebsnotwendige Erweiterung, da die Mösching Bau GmbH dringend mehr Lager- und Abstellplatz für Maschinen und Material benötigt.

Bund, Kanton

Die vorliegende Einzonung entspricht den Vorgaben des Raumplanungsgesetzes, des kant. Richtplans sowie des kantonalen Baugesetzes (vgl. Kap. 3.2). Die Bedingungen u.a. der Nachweis des aktuellen Bedarfs, der Verfügbarkeit und der Vermeidung einer Zerstückelung von Kulturland, werden erfüllt. Die Ausführungen zur Arbeitszonenbewirtschaftung sind oben dargelegt (vgl. 3.2). Es handelt es sich um eine untergeordnete Betriebserweiterung einer Arbeitszone lokaler Bedeutung.

Region Gemäss dem Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) Thun-Oberland West 2021 ist Saanen/Gstaad ein Zentrum 3. Stufe. Im Leitbild formuliert das RGSK die Rolle von Saanen/Gstaad als wirtschaftlichem Motor der Region Obersimmental-Saanenland. Diese Rolle soll Gstaad weiterhin erfüllen und sich entsprechend weiterentwickeln können. Dazu gehört auch, dass lokale Betriebe wie die Mösching Bau GmbH in der Region geeignete Betriebsbedingungen finden, um Arbeitsplätze zu bieten und so der Abwanderung in grössere Zentren entgegen zu wirken. Dies kann unter anderem dadurch gefördert werden, dass Betriebserweiterungen massvoll und an geeigneten Standorten ermöglicht werden.

Die Einzonung für die Betriebserweiterung von untergeordneter Bedeutung entspricht den Vorgaben des RPG, des kant. Richtplans sowie den Konzepten der Region und der Gemeinde.

4.2 Orts- und Landschaftsbild

Einsehbarkeit Der Ortsteil Moosfang wird sowohl durch Wohnhäuser, durch grössere Gewerbebauten, als auch durch naheliegende landwirtschaftliche Betriebsgebäude charakterisiert. Die Erweiterung der Gewerbe- und Lagerzone GL hat vernachlässigbare Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da es sich bei der Vergrösserung um einen schlecht einsehbaren schmalen Streifen angrenzend an die bestehende Bebauung handelt.

Bauinventar In einer Distanz von mindestens 280 m bestehen im Umfeld der Einzonung drei schützenswerte Bauernhäuser. Die Einzonung hat keine Auswirkungen auf die geschützten Objekte.

4.3 Verkehr

Durch die Einzonung entsteht kein relevanter Mehrverkehr. Die einzuzonende Fläche wird über die bestehende Zufahrt zur Ostseite des Gebäudes der Mösching Bau GmbH erschlossen. Die einzuzonende Fläche weist, wie die bestehenden Parzelle in der Gewerbe- und Lagerzone, die ÖV-Erschliessungsgüteklasse (EGK) E auf.

4.4 Kulturland

Für die Erweiterung der Gewerbe- und Lagerzone auf der Parzelle Nr. 366 wird eine Fläche von 340 m² Kulturland beansprucht. Dabei handelt es sich nicht um Fruchtfolgeflächen.

4.8 Nicht-ionisierende Strahlung NIS

Entlang der Mattenstrasse befindet sich eine Hochspannungsleitung der Swissgrid. Für Bauten gilt ein Mindestabstand von 5.0 m zur Hochspannungsleitung. Da der Abstand vom äussersten Leiter zur einzuzonenden Fläche über 75 m beträgt und sich zudem die bestehenden Gewerbebauten näher an der Hochspannungsleitung befinden, ist davon auszugehen, dass die Immissionsgrenzwerte für Orte für den dauerhaften Aufenthalt (OMEN) gemäss NISV im Bereich der Einzonungsfläche eingehalten werden können.

4.9 Rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland

Zur rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit i.S.v. Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG erfolgt eine bedingte Einzonung nach Art. 126c BauG. Es wird eine Frist von 10 Jahren für die Überbauung festgelegt.

4.10 Mehrwertabschöpfung

Auf den planungsbedingten Mehrwert bei Einzonungen wird gestützt auf Art. 142 ff. BauG eine Mehrwertabgabe erhoben.

4.11 Weitere Themen

Für die Zonenplanänderung sind folgende Themen nicht relevant, da am Standort respektive in der Umgebung keine entsprechenden Objekte, Bauten oder Anlagen vorkommen oder die Einzonung keine relevanten Auswirkungen auf das besagte Thema hat:

- Archäologische Objekte
- Altlasten / belastete Standorte
- Ver- und Entsorgung
- Energie
- Erschütterungen
- Naturschutz
- Störfall
- Fliessgewässer resp. Gewässerraum
- Fruchtfolgeflächen

5. Verfahren

5.1 Vorgehen und Zuständigkeiten

Die Zonenplanänderung erfolgt im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV ohne Mitwirkung und Vorprüfung, jedoch mit öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch den Gemeinderat.

Folgende Schritte und Termine sind vorgesehen:

Entwurf	Bis Juli 2024
Behandlung und Beschluss zur öffentlichen Auflage in Kommission und Gemeinderat	Juli 2024
Publikation und öffentliche Auflage	August 2024
ggf. Einspracheverhandlungen	September 2024
Beschluss durch Gemeinderat	November 2024
Bekanntmachung	November/Dezember 2024
Genehmigung	anschliessend

5.2 Auflage

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können Personen, die von der Planung in den eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind und berechnigte Organisationen gemäss Art. 35 und 60 BauG Einsprache erheben. Diese ist zu begründen. Allfällige Einspracheverhandlungen werden vor dem Beschluss durch den Gemeinderat durchgeführt.

5.3 Beschlussfassung und Genehmigung

Die Beschlussfassung erfolgt durch den Gemeinderat. Gegen den Beschluss des Gemeinderates, die vorliegende Zonenplanänderung im geringfügigen Verfahren durchzuführen, kann im Rahmen der Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV innert 30 Tagen schriftlich und begründet Beschwerde beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern erhoben werden.

Über allfällige unerledigte Einsprachen entscheidet das AGR im Rahmen der abschliessenden Genehmigung.