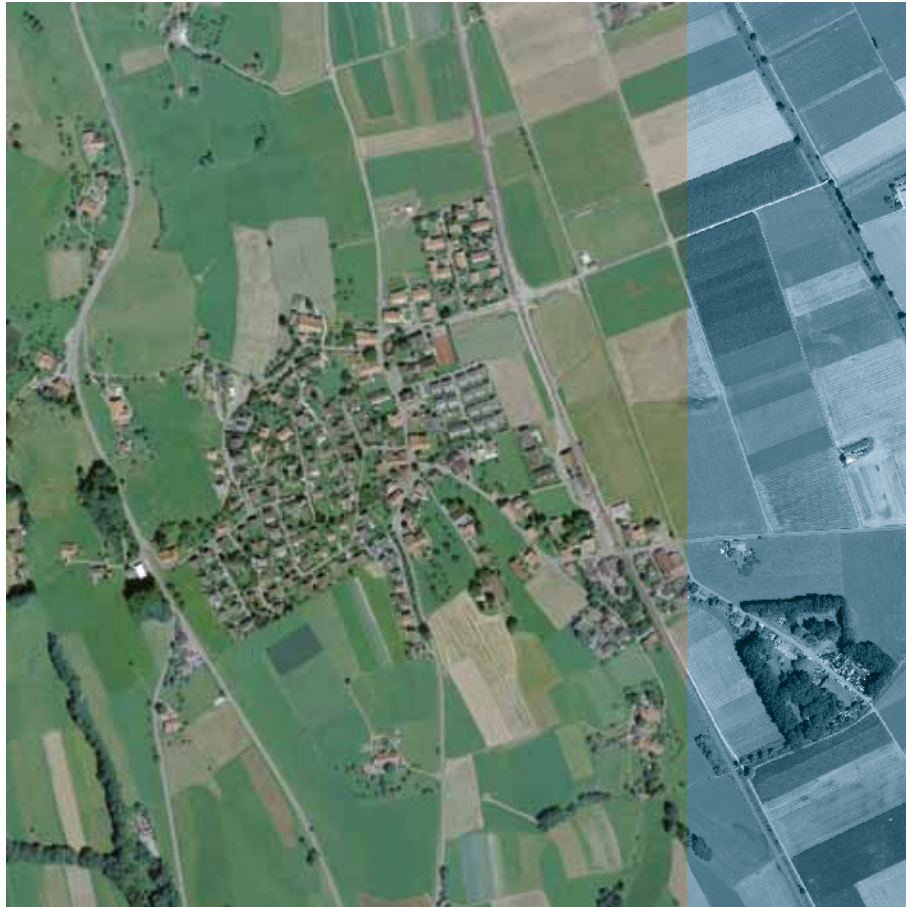




Einwohnergemeinde
Kaufdorf



Revision Ortsplanung

Erläuterungsbericht



BESCHLUSSFASSUNG

Kaufdorf, 12. August 2013

Impressum

Planungsbehörde

Einwohnergemeinde Kaufdorf

Dorfstrasse 10, 3126 Kaufdorf
Telefon 031-809 04 39, Fax 031-809 13 26
E-Mail: gemeindeverwaltung@kaufdorf.ch
www.kaufdorf.ch

Gemeinderat Kaufdorf

Ortsplanungskommission (OPK)

Beauftragte Büros

Jürg Hänggi
Planung + Beratung
Ostermundigenstrasse 73
3006 Bern

landplan AG
Planung | Gestaltung | Entwicklung
Bächelmatt 49
3127 Lohnstorf

Inhaltsverzeichnis

1	Das Wichtigste in Kürze	4
2	Ausgangslage	6
3	Bevölkerungsentwicklung	8
4	Leitbild Orts- und Siedlungsentwicklung	12
5	Regionale Bedeutung der Gemeinde Kaufdorf	14
6	Siedlungs- und Landschaftsentwicklungskonzept	16
7	Zonenkapazität	18
8	Planungsinstrumente	20
9	Mehrwertbindung	36
10	Verfahren / Planungsablauf	37

1 Das Wichtigste in Kürze

Die grossen raumplanerischen Vorgänge im Kanton und in der Region Bern-Mittelland (Regionalkonferenz), die beunruhigende Entwicklung der Bevölkerungsstruktur (Rückgang, Alterung) in unserer Gemeinde, geänderte gesetzliche Rahmenbedingungen und die praktisch aufgebrauchten Baulandreserven, haben den Gemeinderat veranlasst, basierend auf seiner Strategie, die zukünftige Entwicklung zu analysieren und entsprechende Vorschläge und Empfehlungen ausarbeiten zu lassen.

Er beauftragte deshalb 2007 die Ortsplanungskommission (OPK), eine Gesamtschau der möglichen und erwünschten baulichen Entwicklung von Kaufdorf in der Form eines Leitbildes Orts- und Siedlungsentwicklung zu erarbeiten.

Für die Diskussion der wichtigen Fragen zur künftigen Entwicklung von Kaufdorf, lud der Gemeinderat auf Empfehlung der OPK ein Öffentlichkeitsforum, bestehend aus rund 25 Bürgerinnen und Bürgern, ein. An drei Abenden wurden im Winter 2007 / 2008 in werkstattartigen Diskussionen die wichtigsten Themen zur Gemeindeentwicklung diskutiert. Die Ergebnisse wurden als Empfehlungen an den Gemeinderat und die OPK verabschiedet.

Auf Basis der Vorarbeiten in der OPK und den Öffentlichkeitsforen wurde das Leitbild Orts- und Siedlungsentwicklung von Kaufdorf als Abschluss der Analyse zu Händen des Gemeinderates verabschiedet.

Im Leitbild werden die grundsätzlichen Absichten, Ziele und Strategien für die Orts- und Siedlungsentwicklung dargelegt, welche als Basis für eine Ortsplanungsrevision dienen können. Das Leitbild hat die Funktion eines behördenverbindlichen Orientierungs- und Führungsinstruments.

Der Gemeinderat genehmigte den Inhalt und die Empfehlungen des Leitbildes und beschloss die Durchführung der Ortsplanungsrevision. Projekt und Kredit wurden an der Gemeindeversammlung vom 26. März 2009 verabschiedet.

Auf der Grundlage des Leitbildes Orts- und Siedlungsentwicklung wurde ab April 2009 die Ortsplanungsrevision angegangen. In der Ortsplanungskommission (OPK) wurden die Grundsätze (qualitativ) und Empfehlungen (quantitativ) des Leitbildes weiterbearbeitet und umgesetzt.

Die wichtigsten Grundsätze der vorliegenden Planung:

- In den nächsten 15 bis 20 Jahren wird ein moderates Wachstum der Bevölkerung auf ca. 1'030 EinwohnerInnen angestrebt.
- Geeignete Wohnformen sollen den Generationenwechsel und das Zusammenleben von Alt und Jung in der Gemeinde ermöglichen.
- Die Revision der bestehenden Ortsplanung schafft die Voraussetzungen für eine moderate, nachhaltige und qualitativ hochwertige Entwicklung der Gemeinde und ist ein zentrales Projekt für die Zukunft unseres gemeinsamen Lebensraumes.

Heute liegen die folgenden Planungsinstrumente vor:

Grundeigentümergebundene Instrumente:

- Zonenplan Siedlung / Landschaft
- Baureglement (auf der Basis des bestehenden Baureglement)

Behördenverbindliche Instrumente:

- Inventarplan Landschaft

Der Schutz wertvoller Gebäude ist, wie bisher, in einem behördenverbindlichen Bauinventar der Gemeinde Kaufdorf geregelt.

Weshalb besteht ein Bedarf für eine Überarbeitung der Ortsplanung Kaufdorf?

- Die letzte Ortsplanungsrevision wurde 1993 eingeleitet und 1998 von der Gemeindeversammlung beschlossen. Inzwischen haben sich verschiedene (auch gesetzliche) Randbedingungen verändert, die verfügbaren Baulandreserven sind praktisch aufgebraucht.

- In Kaufdorf ist, wie in der ganzen Schweiz, das Phänomen des Zuwachses des Wohnflächenbedarfs pro Person feststellbar. Das heisst, dass in den bestehenden Wohnungen die durchschnittliche Personenbelegung - z.B. durch Überalterung - laufend abnimmt.

Daraus resultiert in der Trendentwicklung eine Stagnation oder Abnahme der Bevölkerung, wenn nicht durch entsprechende Massnahmen (wie z.B. Einzonungen) entgegengewirkt wird. Dieser Sachverhalt ist von grundlegender Bedeutung für die künftige Entwicklung der Gemeinde und wurde bei der Formulierung des Orts- und Siedlungsentwicklungskonzeptes berücksichtigt.

Das Leitbild Orts- und Siedlungsentwicklung von 2008 bestätigt, dass die bisherigen Grundlagen und Ziele der Ortsplanung 1998 auch heute noch weitgehend aktuell sind, zusätzlich mit einer Thematisierung der Regionalentwicklung sowie der regionalen Einbettung und Bedeutung der Gemeinde Kaufdorf. Der Grundsatz, wonach grössere zusammenhängende Landschafts- und Erholungsräume langfristig erhalten bleiben sollen, hat nach wie vor seine Gültigkeit.

Die Ortsplanungsrevision nimmt Bezug auf die Regionalentwicklungen und -planungen sowie die regionale Einbettung und Bedeutung der Gemeinde Kaufdorf.

Eine wichtige Grundlage für die Ortsplanungsrevision bildet die Studie von Hornung Wirtschafts- und Sozialstudien „Bevölkerungsszenarien bis 2025 für die Gemeinde Kaufdorf“, vom 22. November 2007 (siehe auch Kapitel 3). In dieser Studie werden die Zusammenhänge von Bevölkerungsstruktur, Wohnungsmarkt und Baugebietsbedarf eindrücklich sichtbar gemacht.

Worauf muss bei der Erarbeitung der Revision Ortsplanung geachtet werden?

- Grundsätze der letzten Ortsplanung
- Restkapazitäten der Bauzone
- Vorgaben von Kanton und Region
- Analyse und Beurteilung der bisherigen und künftigen Bevölkerungsentwicklung
- Formulierung der Entwicklungsziele
- Empfehlungen des Öffentlichkeitsforums

Die strategischen Ziele der Revision Ortsplanung für Zonenplan und Baureglement sind:

- Bestehendes entwickeln und aufwerten
- Neuentwicklungen ermöglichen
- Bevölkerungszahl halten, respektive erhöhen
- Boden haushälterisch nutzen
- Landschaft aufwerten
- Regelungen vereinheitlichen

Auf Basis des Leitbildes wurden Neueinzonungen festgelegt. Mit allen betroffenen Grundeigentümer wurden Gespräche, über die Verfügbarkeit geführt.

Die im Zonenplan ausgeschiedenen Baugebiete stehen zur Überbauung zur Verfügung.

3 Bevölkerungsentwicklung

Die Beurteilung der bisherigen Bevölkerungsentwicklung und die Festlegung des künftigen Bevölkerungsziels ist eine wesentliche Grundlage für die Bestimmung der gewünschten Siedlungsentwicklung.

Die Bevölkerungsentwicklung von Kaufdorf bewegte sich in den letzten 20 Jahren von 580 Personen (1985) auf über 960 Personen (2010).

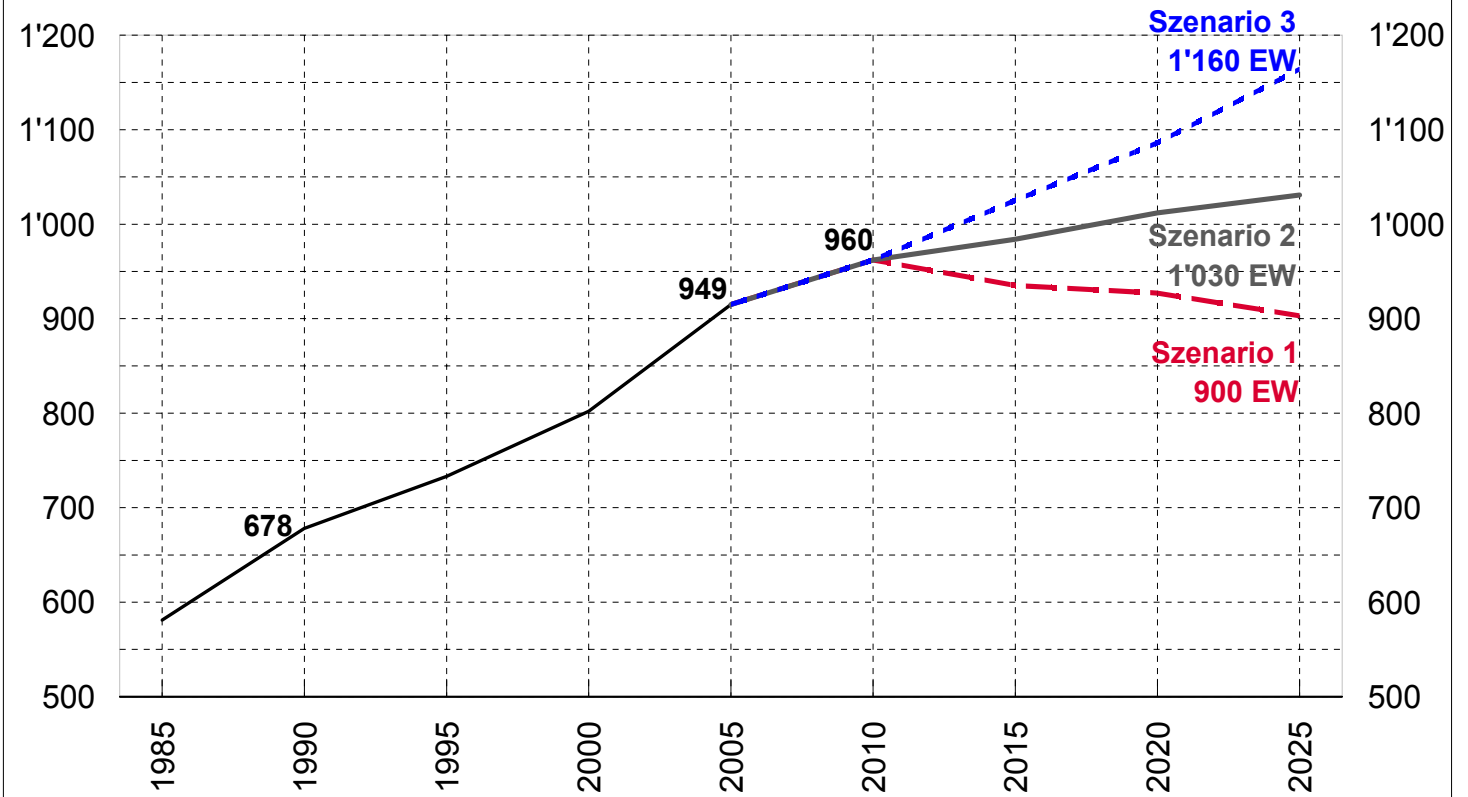
Obschon die Bevölkerungszahl der Gemeinde nicht mit hoher Genauigkeit „geplant“ werden kann, ist offensichtlich, dass ein enger Bezug zwischen der verfügbaren Zahl von Wohnungen und der Bevölkerungszahl besteht. Der beistehenden Grafik ist zu entnehmen, dass die Bevölkerungszahl zwingend zurückgeht, wenn keine zusätzlichen Wohnungen auf den Markt kommen.

Dies liegt im Umstand begründet, dass die Anzahl der in einer Wohnung lebenden Personen aus demographischen und soziokulturellen Gründen kontinuierlich zurückgeht.

In der Phase Leitbild Orts- und Siedlungsentwicklung ergab sich deshalb das Bedürfnis, diese Abhängigkeiten genauer zu studieren und die sich daraus ergebenden Erkenntnisse nun in die Ortsplanungsrevision einfließen zu lassen. Der Gemeinderat hat deshalb Dr. Daniel Hornung, Wirtschafts- und Sozialstudien, Bern, beigezogen und diesen beauftragt, für die Gemeinde Kaufdorf drei Annahmen und Prognosevarianten für die künftige Entwicklung auszuarbeiten.

Bevölkerung nach Szenarien

Personen



Die drei Prognosevarianten lauten wie folgt:

Annahmen Variante A (Status Quo)

Annahmen Variante B (die Einwohnerzahl im Jahr 2025 soll 1'030 Personen betragen)

Annahmen Variante C (die Einwohnerzahl im Jahr 2025 soll 1'160 Personen betragen)

Beurteilung der Bevölkerungsentwicklung

Ohne Neueinzonungen ist bis zum Jahr 2025 mit einem Rückgang der Einwohnerzahl um über 60 Personen zu rechnen. Die Bevölkerung Kaufdorf wird unter Annahme dieser Entwicklungsvariante (Variante A) in 15 Jahren weniger als 900 Personen zählen, die Anzahl der Schüler wird um ca. 30% des heutigen Standes zurückgehen.

Soll die Bevölkerung im Jahr 2020 1'030 bzw. 1'160 Personen zählen (Variante B, bzw. Variante C), müssten in den kommenden Jahren 73 bzw. 125 neue Wohnungen erstellt werden. 73 zusätzliche Wohnungen beanspruchen über 11'700 m² Bruttogeschossfläche, die in den nächsten Jahren durch ca. 2.8 ha Neueinzonungen bereitgestellt werden soll.

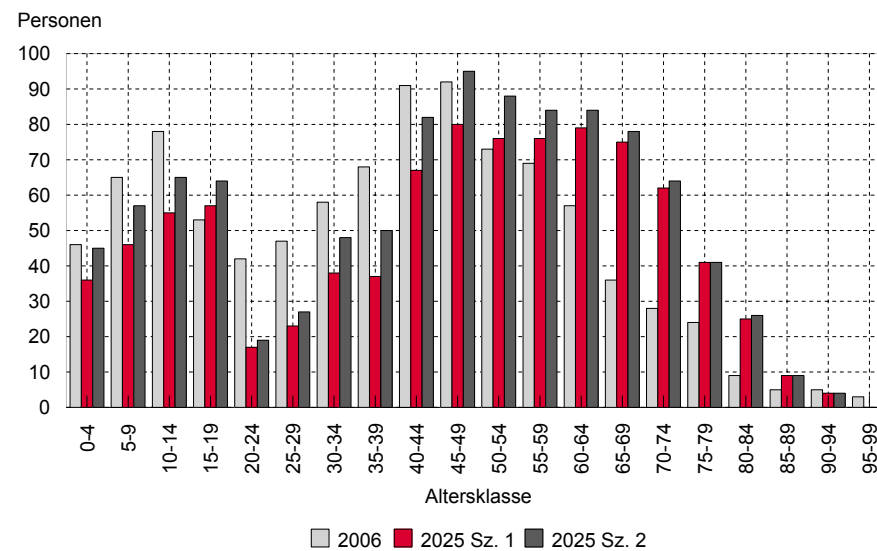
Infrastrukturbedarf

Sämtliche bereits bestehenden Infrastrukturanlagen (Verwaltung, Schule, Strassen, Wasser und Abwasser) sind ausreichend für die Umsetzung der Varianten B und C.

Szenarien Kaufdorf: Übersicht

	Neueinzonung	Neue Wohnungen 2008-2025	Veränderung Bevölkerungszahl 2007-2025
Szenario 1	keine	20	-50
Szenario 2	1.7 ha	73	+80
Szenario 3	3.1 ha	125	+210

Altersaufbau 2006 und 2025



4 Leitbild Orts- und Siedlungsentwicklung

Das Leitbild beinhaltet eine Vielzahl von Aussagen zur zukünftigen Orts- und Siedlungsentwicklung. Basis für die Ortsplanungsrevision bilden die qualitativen und quantitativen Vorgaben:

Grundsätze zur Orts- und Siedlungsentwicklung (qualitativ)

- 1 Kaufdorf betreibt eine aktive Orts- und Siedlungsplanung. Das Ziel ist eine geordnete, nachhaltige Entwicklung und haushälterische Nutzung des Bodens.
- 2 Kaufdorf bewahrt überblickbare Ortsstrukturen und sichert eine hohe Wohnqualität.
- 3 Kaufdorf fördert die Erhaltung und Pflege von Natur, Landschaft und Erholungsräumen.
- 4 Kaufdorf trifft Massnahmen zur Entwicklung unter Wahrung der dörflichen Strukturen.
- 5 Die Bevölkerung in Kaufdorf soll sozial und altersmässig ausgewogen durchmischt sein.
- 6 Kaufdorf schafft Voraussetzungen zur Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen (Gewerbe).
- 7 Kaufdorf berücksichtigt die Bedürfnisse der aktiven Landwirtschaft.
- 8 Kaufdorf unterhält die sozialen und technischen Infrastrukturen in Übereinstimmung mit den Grundsätzen.

Empfehlungen (quantitativ)

Das Öffentlichkeitsforum und die Ortsplanungskommission (OPK) haben sich intensiv mit den verschiedenen Wachstumsszenarien auseinandergesetzt.

Dem Gemeinderat wurde empfohlen, die Bevölkerung bis zum Jahr 2025 auf ca. 1'030 EinwohnerInnen anwachsen zu lassen (Richtgrösse), um der vorgängig aufgezeigten, für unsere Gemeinde negativen Gesamtentwicklung entgegenzuwirken.

Zum Vergleich: In der ‚alten‘ Ortsplanung 1998 wurden 1'000 EinwohnerInnen angestrebt.



5 Regionale Bedeutung der Gemeinde Kaufdorf

Lage

Kaufdorf hat eine ausgezeichnete Lage im Gürbetal. Die Gemeinde ist sehr gut erschlossen, gehört als äusserste Gemeinde zu den Agglomerationsgemeinden der Agglomeration Bern. Mit der ländlichen Lage und der guten Anschliessung an das öffentliche Verkehrsnetz hat Kaufdorf nicht allein den ländlichen Charakter, sondern ist im Kern auch geprägt durch urbanere Siedlungsteile und eine entsprechende politische Vielfalt. Kaufdorf bildet damit eine Schnittstelle zum ländlichen Raum sowie zum urbanen Agglomerationsraum.

Dank der peripher verlaufenden Kantonsstrasse hat Kaufdorf eine ruhige Lage. Mit der landschaftlichen Qualität, dem guten Freizeit- und Naherholungsangebot und der guten ÖV-Erschliessung ist Kaufdorf eine prädestinierte Wohnlage.

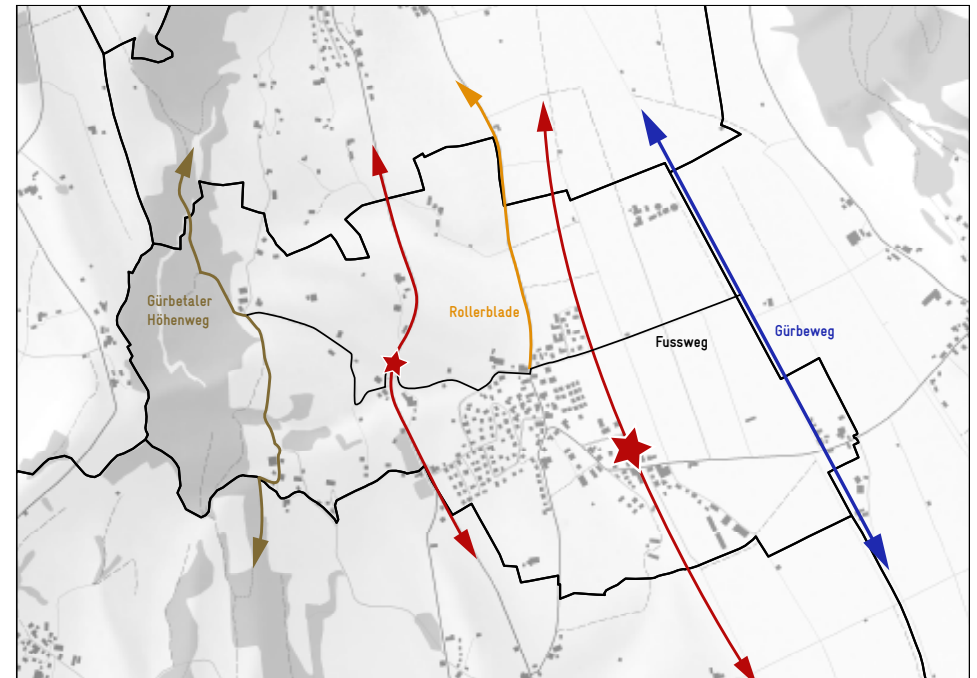
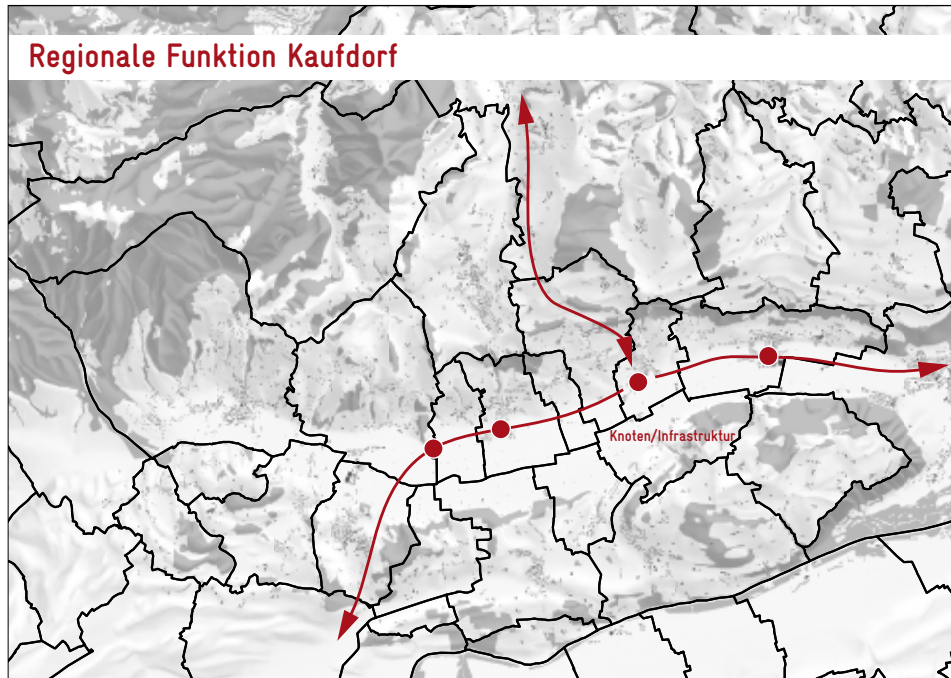
Knoten

Als Schnittstelle zwischen Agglomeration und ländlichem Raum hat Kaufdorf das Potenzial eines regionalen Knotenpunktes. Er kann in funktionaler Beziehung zu den Nachbargemeinden stehen und insbesondere wichtige teilregionale Funktionen übernehmen. Die Funktion des Knoten kann sowohl die wirtschaftliche, als auch die soziale Entwicklung der Gemeinde stärken. Entsprechende Entwicklungsflächen stehen der Gemeinde zur Verfügung um auch die für den Knoten erforderliche Infrastruktur, wie Park and Ride, Bike and Ride, lokale Infrastruktur für die Deckung der alltäglichen Bedürfnisse etc. zu schaffen.

Funktionale Beziehungen, welche in engem Zusammenhang mit der Knotenfunktion bestehen, können mit den Gemeinden Toffen, Mühlethurnen, Mühledorf, Gelterfingen, Rümligen, Kirchenthurnen, Rüeggisberg und allenfalls auch mit den Gemeinden Gerzensee und Belpberg, sofern sie sich ins Gürbetal, orientieren, erfolgen.

Kaufdorf steht damit, durch seine gute Lage und Erschliessung, in einer gewissen regionalen Verantwortung.

Diese Stärke kann auch das Innere der Gemeinde prägen und eine Entwicklung anstossen, welche die besondere Lage nutzt und Wohnen anbietet sowie den sozialen Bezug zu den Nachbargemeinden stärkt.



6 Siedlungs- und Landschaftsentwicklungskonzept

Zu Beginn der Revision Ortsplanung führte die Ortsplanungskommission (OPK) die Erkenntnisse aus der Vorbereitungsphase in einem Siedlungs- und Landschaftsentwicklungskonzept zusammen.

Dieses stellt in Bezug auf die Siedlung und Landschaft dar, an welchen Standorten die Gemeinde Wohnbau- und Gewerbelandreserven sicherstellen will, wo sie Gesamtkonzepte anstrebt und in welchen landwirtschaftlich geprägten Gebieten die Nutzungsmöglichkeiten erweitert werden sollen. Aus landschaftlicher Sicht zeigt das Entwicklungskonzept auf, wo Wohngebiete zukünftig besser an die bestehenden Naherholungsgebiete angeschlossen werden sollen, an welchen Stellen das Landschaftsbild aufgewertet werden soll und welche Grünverbindungen aus ökologischer Sicht zu erhalten sind.

Die Landschaft Kaufdorf zeichnet sich aus durch:

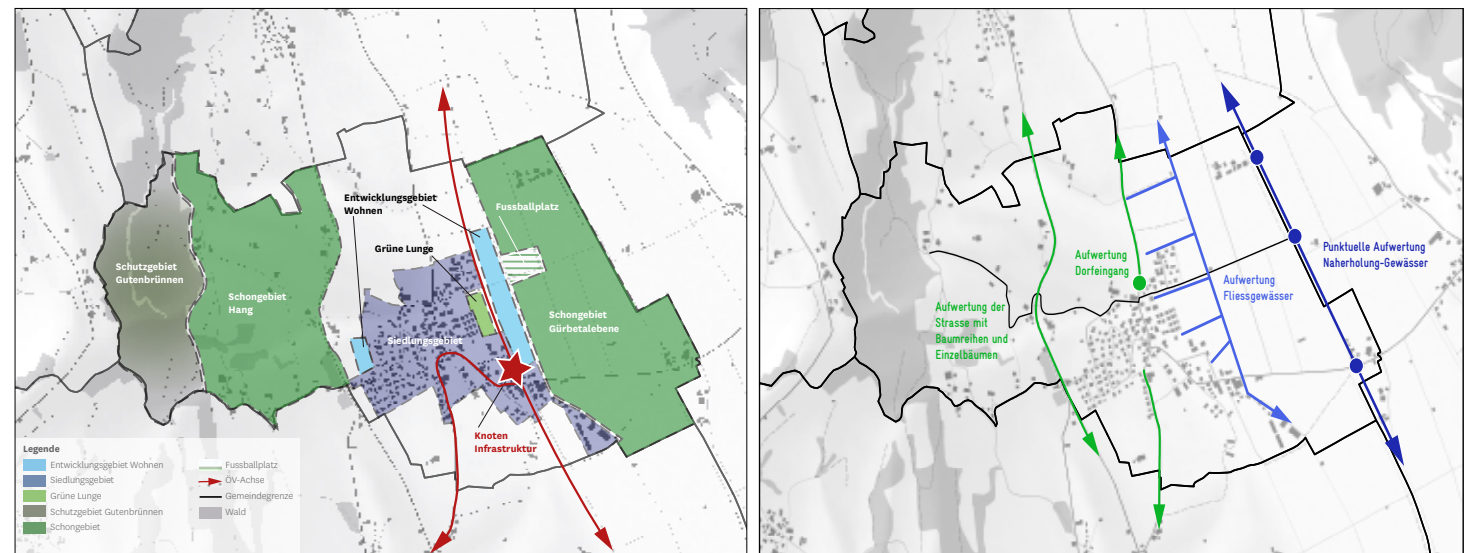
- Die weite offene und wenig beeinträchtigte Gürbetalebene als typische ‚Mooslandschaft‘. Die Gürbe bildet dabei die östliche Gemeindegrenze. Die Ebene dient vorwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung, überlagert von vielfältigen Freizeitnutzungen, wie Fussball, Wandern, Biken etc.
- Der Hang weist einen hohen Struktureichtum auf. Die fein modellierte und gegliederte Kulturlandschaft am Längenberg (westliche Kantonsstrasse) mit ihren traditionellen Einzelhöfen, Hecken, Feldgehölzen, Einzelbäumen und den vielen Kleingewässern ist intakt und ökologisch sehr wertvoll.
- Im oberen Teil der Gemeinde schliesst die Gutenbrünnenfluh das Gemeindegebiet ab. Der freigeschliffene Fels mit den wertvollen Waldgesellschaften ist Lebensraum für eine Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten. Die Fluh ist prägend für das ganze Gürbetal und dementsprechend wertvoll und schutzbedürftig.

Strategie der Entwicklung

- Erhalten des offenen Charakters und der Identität der Gürbetalebene
- Fördern der typischen Kulturlandschaft an der Hangflanke des Längenbergs mit den Wiesen-, Weiden- und Waldstrukturen, Lebensräumen, Kulturlandschaftselementen- und bauten

Kaufdorf soll langfristig als möglichst kompaktes Dorf mit klaren Siedlungsrandern erhalten bleiben, welches in eine stark von der Landwirtschaft geprägten, ökologisch ausgeglichenen Umgebung eingebettet ist. In Zusammenhang mit der geplanten Siedlungsentwicklung östlich der Bahnlinie (Stufe Richtplan), soll die „Grüne Lunge“ durch eine bewusste Gestaltung eine wichtige Funktion als strukturierender, dörflicher Freiraum erhalten. Die „Grüne Lunge“ soll ein ortsbildprägendes Element innerhalb des Siedlungskörpers sein, welches mit den beiden Bachläufen den ländlichen und durchgrüntem Siedlungscharakter von Kaufdorf stärkt, die dörflichen Qualitäten unterstützt und einen wichtigen Beitrag an die qualitativen Grundsätze zur Orts- und Siedlungsentwicklung gemäss dem kommunalen Leitbild leistet.

Die Siedlungsentwicklungsgebiete (Richtplan) am westlichen und östlichen Siedlungsrand definieren klare Siedlungsgrenzen für Kaufdorf. Das Entwicklungsgebiet östlich der Bahnlinie hat zum Ziel, den öffentlichen Verkehr, weg von der Peripherie, optimal in den Siedlungskörper einzubetten. Dadurch werden die Integration des Bahnhofs als Bestandteil des Dorfkerns angestrebt und entsprechende Entwicklungsperspektiven im Zusammenhang mit dem zu entwickelnden Infrastrukturknoten zur Verfügung gestellt.



7 Zonenkapazität

Bestehende Zonenkapazität

Zum Zeitpunkt der Auflage (Frühjahr 2010) standen noch ca. 0,8 ha als Wohn- und Gewerbebauland-Reserve zur Verfügung.

Für die anstehende Ortsplanungsrevision besteht somit, basierend auf dem Leitbild Orts- und Siedlungsentwicklung, ein Bedarf an neuen Wohnbauzonen von ca. 2 ha.

Gemäss kant. Richtplan (Massnahmenblatt A_01) beträgt das zulässige Wohnbauzonenkontingent für Kaufdorf 2,3 ha.

Neue Zonenplankapazität

Das rechtskräftige Baugebiet von Kaufdorf ist weitgehend überbaut, es gibt nur noch vereinzelte unüberbaute Parzellen an Wohnbauland.

- Neu eingezont als Wohnbauland wird die ZPP III „Bodenacher“ mit 0,47 ha.
- Neu eingezont als Wohnbauland werden Gebiete in der Wohnzone W2 mit 0,8 ha.
- Neu eingezont als Wohn-, Gewerbebauland wird ein Gebiet in der Mischzone A mit 0,16 ha.
- Neu umgezont als Zone für Sport- und Freizeitanlagen „ZSF Fussballplatz“ mit 1,1 ha.

Damit wird das mögliche Kontingent gemäss Richtplan des Kantons eingehalten.

Mit den Neueinzonungen können gegen 70 neue Wohnungen erstellt werden und somit kann die Bevölkerung um ca. 80 Personen auf total 1'030 Personen anwachsen.



8 Planungsinstrumente

Zonenplan

Der neue Zonenplan ersetzt den Zonenplan von 1998. Er umfasst das ganze Gemeindegebiet.

Die Nutzungszonen

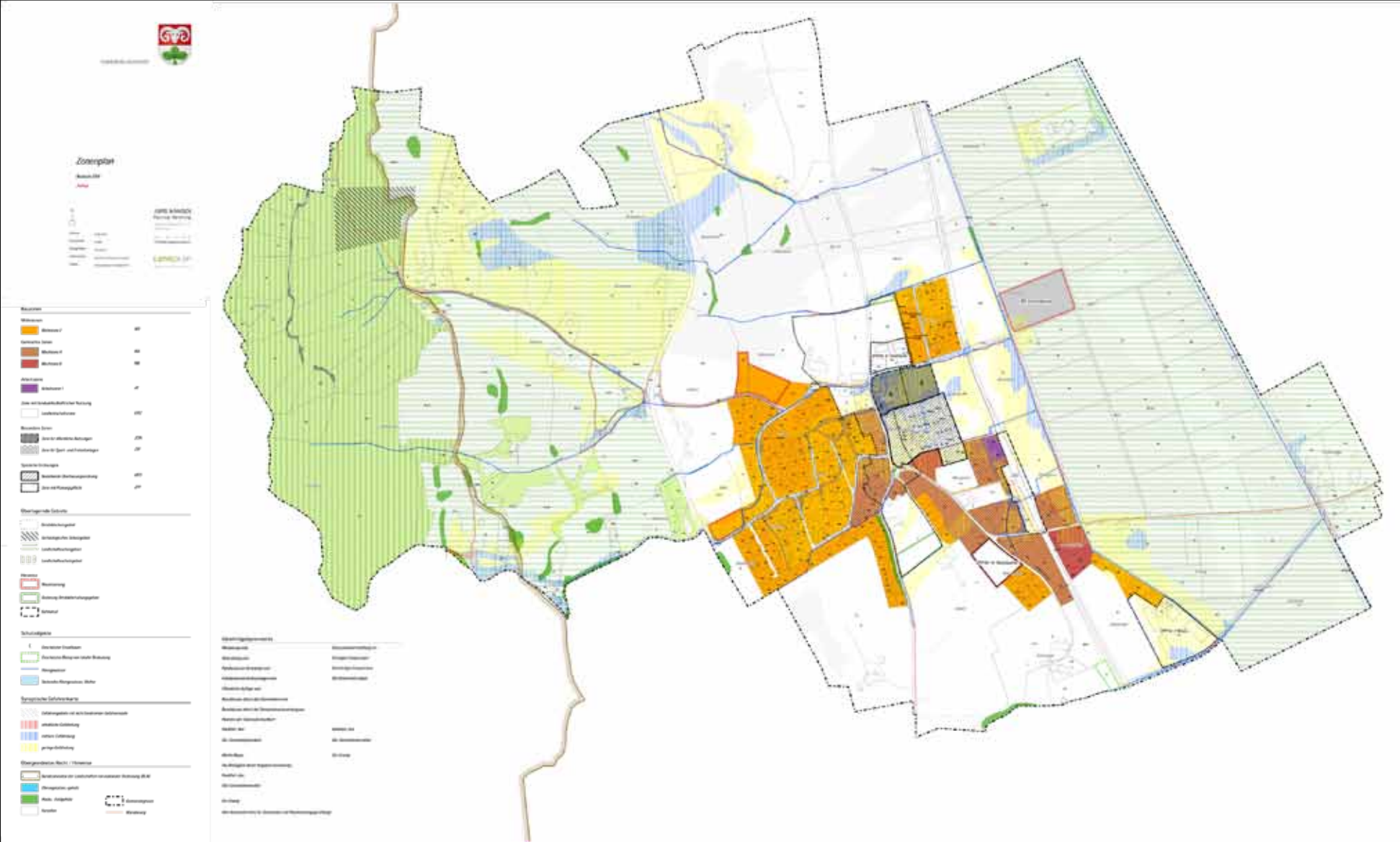
Der neue Zonenplan wurde nach den Entwicklungsgrundsätzen des „Leitbild Orts- und Siedlungsentwicklung“ sowie dem Siedlungs- und Landschaftskonzept, erarbeitet:

- Grössere zusammenhängende Landschafts- und Erholungsräume sollen langfristig erhalten bleiben.
- Es werden verschiedene Möglichkeiten für bauliche Verdichtungen nach innen geschaffen.
- Die vorgesehenen Neueinzonungen befinden sich alle innerhalb oder am Rande des bestehenden Siedlungskörpers von Kaufdorf – sie bilden eine zweckmässige Arrondierung der bestehenden Baugebiete und entsprechen den Zielsetzungen der Landschaftsplanung.
- Die wichtigsten Neueinzonungen sind nahe vom Dorfzentrum und dem Bahnhof, wo neue Baugebiete für Familienwohnungen und generationenübergreifende Wohnformen in bester Wohnlage entstehen sollen.

Gefahrengebiete

Die Naturgefahrenkarten wurden im Jahr 2010 bis Frühjahr 2011 vom Tiefbauamt des Kantons Bern (OIK II) aufgearbeitet. Basierend auf den erhobenen Naturgefahrenkarten, wurden die Gefahrengebiete im Zonenplan verbindlich eingetragen. Das Bauen in Gefahrengebieten wird im Baureglement geregelt.

Neuer Zonenplan 2011



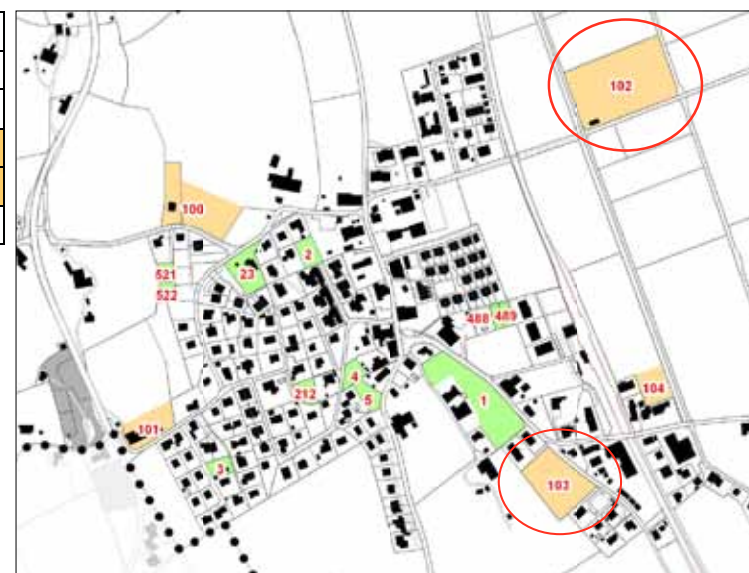
Neueinzonung Fruchtfolgeflächen

Der Umgang von Neueinzonungen in Zusammenhang mit Fruchtfolgeflächen richtet sich nach der Arbeitshilfe „Grundsätze für den Umgang mit Fruchtfolgeflächen – Erläuterungen zum Massnahmenblatt A_06 des Kantonalen Richtplans“ (AGR, Juni 2011).

Bezeichnung der beanspruchten Fruchtfolgeflächen

Die im Rahmen der Ortsplanungsrevision neu eingezonten Flächen beanspruchen die nachfolgend aufgeführten Fruchtfolgeflächen. Bei Einzonungen, welche weniger als 2'000m² FFF beanspruchen, kann auf eine Prüfung der Grundsätze gemäss AGR verzichtet werden. Einzonungen, welche mehr als 2'000m² Fruchtfolgeflächen (FFF) beanspruchen, sind nachfolgend gemäss der Arbeitshilfe geprüft und erläutert.

Nr. im Plan	ALF [m ²]	Anteil FF-Fläche	FFF-Prüfung	Zone
100	5'632	Davon 1900m ² in FFF	Nein	W2
101	2'545	Keine FFF betroffen	Nein	W2
102	11'022	11'022	Ja	ZSF
103	4'702	4'702	Ja	ZPP Nr. III
104	1'612	1'612	Nein	Mischzone A



Beige: Neueinzonungen

Grün: innerhalb rechtskräftiger Bauzone

ZPP Nr. III 'Bodenacher'

Ausgangslagen

Die geplante ZPP Nr. 3 liegt eingebettet in die gewachsene Siedlungsfläche von Kaufdorf und wird vom Schürmattweg her erschlossen. Das Gelände ist weitgehend eben, jedoch durch die darüber liegende, beweidete Geländekante von der zusammenhängenden ackerfähigen landwirtschaftlichen Nutzfläche abgetrennt.

Übergeordnetes Interesse und Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe

Die Einzonung an dieser siedlungsinternen Lage entspricht der allgemeinen Praxis, wonach neue Bauzonen vorerst innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers gesucht (innere Verdichtung) und Baulücken entsprechend gefüllt werden sollen.

Standortevaluation

Es bestehen keine Alternativvorschläge zu diesem Standort, da er innerhalb des Siedlungskörpers liegt, sich topographisch diesem anschliesst und vom Siedlungszentrum her gut erschlossen ist.

Hochstammobstgarten

Die Einzonung auf der Parzelle Nr. 162 tangiert 10 Hochstammfeldobstbäume (GeoID 458164), für welche wie folgt Ersatz geleistet werden kann:

- Erweiterung bestehender oder Pflanzung eines neuen Hochstammobstgartens. Diese Massnahme erfolgt in Zusammenarbeit mit der regionalen Trägerschaft zur Umsetzung des Teilrichtplans „ökologische Vernetzung“
- Alternativpflanzungen wie Alleen (Ortseinfahrt, Begleitung Hauptstrasse)
- Ersatzprojekt wie Amphibienlaichgewässer entlang der Gürbe, Aufwertung von extensiv genutzten Wiesen zur Qualität an ökologisch sinnvoller Lage.

Zone für Sport- und Freizeitanlagen „ZSF Fussballplatz“ Standortevaluation und Interessenabwägung

Ausgangslage

Der Fussballplatz liegt in der Gürbetalebene und existiert an diesem Standort seit 36 Jahren, d.h. er war bereits vor der ersten Ortsplanungsrevision im Jahr 19xx realisiert worden. Er befindet sich in der Landwirtschaftszone und wurde im Verlauf der Zeit zonenwidrig.

Der Fussballplatz und die minimale Infrastruktur sind in einem schlechten Zustand. Sowohl der Rasen wie auch die Beleuchtung haben einen hohen Sanierungsbedarf. Notwendige Infrastruktur wie Garderoben, Duschen und Toiletten sowie Parkplätze für Spieler und Besucher existieren nicht. Ein entsprechendes Projekt zur Aufwertung und Anpassung auf die heutigen Bedürfnisse, wurde vom Sportverein Kaufdorf ausgearbeitet.

Übergeordnetes Interesse und Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe

Der gut etablierte und regional verankerte Fünftligaverein (Sportverein Kaufdorf) umfasst 12 Mannschaften und zählt 160 Junioren sowie rund 60 Aktivmitglieder. Das Einzugsgebiet des Vereins umfasst das mittlere und untere Gürbetal. Er leistet einen wichtigen Beitrag an das regionale Freizeitangebot. Dadurch liegt der Betrieb Fussballplatz als öffentliche Infrastruktur in einem übergeordneten Interesse und dient der Erfüllung einer öffentlichen und gesellschaftlich wichtigen Aufgabe.

Im Rahmen der ersten Erarbeitung der RGSKs hat der Regionsverband Gantrisch darauf hingewiesen, dass die Gürbetalebene insbesondere den Nutzungen Landwirtschaft, Erholung und Freizeit dient. Der Fussballplatz wurde von der Region als Inhalt zum RGSK angemeldet und entsprechend deponiert. In der Gürbetalebene sind die folgenden Freizeitaktivitäten und dazugehörigen Infrastrukturen wie Flugsport, Modellflugplätze, Hornussen, Platzgen, Fussballplätze und Sondernutzungen wie Pfadi und Reitanlagen nicht wegzudenken und seit langer Zeit etabliert.

Standortevaluation

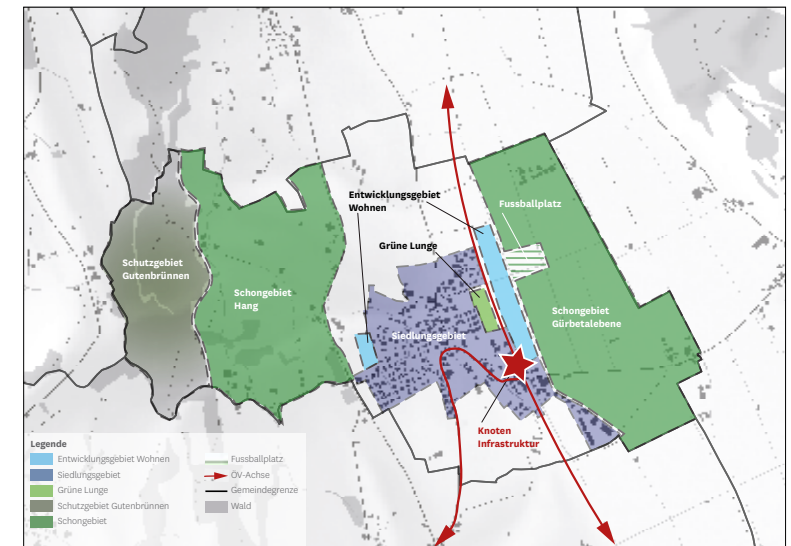
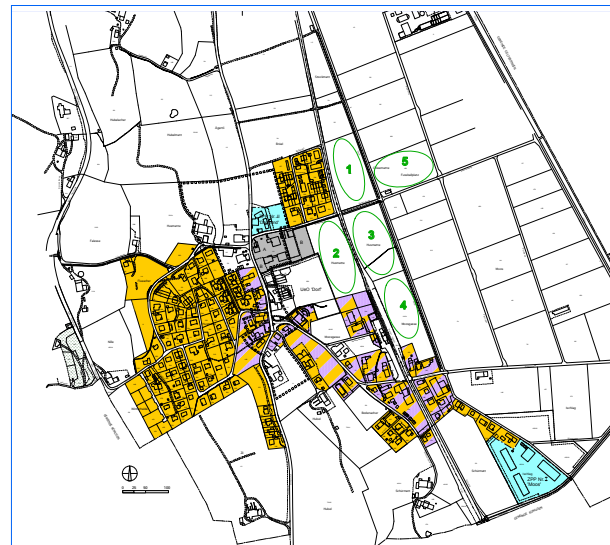
Alternative Standorte für den Fussballplatz, die keine Fruchtfolgeflächen beanspruchen und keinen Konflikt mit den Lärmemissionen des Betriebs zur Folge haben, existieren auf Grund der topografischen Verhältnisse und den Siedlungsstrukturen sowie der Verfügbarkeit in der Gemeinde Kaufdorf nicht.

Für die Gemeinde Kaufdorf besteht die Möglichkeit die Parzelle 102 (Standort 5) zu erwerben.

Rückführung in Fruchtfolgeflächen

Im Rahmen der Errichtung und Betriebs des Fussballplatzes wurden keine bodenverändernden Massnahmen vorgenommen, wodurch die Rückführbarkeit des Fussballplatzes in Fruchtfolgeflächen jederzeit möglich bleibt. Die Rückführbarkeit und Sicherstellung der landschaftlichen Integration kann im Rahmen von Auflagen über die ZSF sichergestellt werden, sollte die Fläche eines Tages nicht mehr als Fussballplatz genutzt werden (Annahme: Die Oberfläche des Fussballfelds bleibt auch in Zukunft echter Rasen).

Fünf Standorte wurden auf ihre Eignung und Verfügbarkeit geprüft.



Vom Inventarplan hin zum Hinweis- und Zonenplan

Das Aufnahmeprotokoll beinhaltet sämtliche gemeindespezifischen Natur- und Kulturlandschaftsobjekte und -gebiete, welche entsprechend dem dargestellten Verfahren in den Inventar-, Zonen- und Hinweisplan übertragen und im Baureglement fallspezifisch erläutert und gegebenenfalls geschützt werden.

Erläuterungen über die Erhebungsart, Aufnahme und Nichtaufnahme einzelner Objekte als Schutzgebiete und -objekte sind im Aufnahmeprotokoll Natur- und Landschaftswerte beschrieben.

Die nachfolgende Grafik zeigt konzeptionell den Weg vom 'Inventarplan hin zum Hinweis- und Zonenplan' auf.



Überlagernde Gebiete und Schutzobjekte im Zonenplan

Bei der vorliegenden Überarbeitung des Zonenplans wurden die Landschaftsinhalte möglichst gut lesbar in den Zonenplan integriert. Damit sind alle Informationen zusammen auf einem Plan dargestellt, was die Handhabung wesentlich vereinfachen wird.

Die wichtigsten Inhalte sind:

- Landschaftsschutzgebiete (Fokus: Ökologie)

Die Landschaftsschutzgebiete bezwecken die ungeschmälerte Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich.

- Landschaftsschongebiete (Fokus: Ästhetik)

Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern.

- Fließgewässer und Ufervegetation
- Bäume, Hecken und Feldgehölze
- Biotope von lokaler Bedeutung



Baureglement

Das neue Baureglement bildet eine gut verständliche und rechtlich klare Grundlage und baut auf dem bestehenden Baureglement der Gemeinde Kaufdorf auf.

Wie die Mitwirkung eindrücklich aufzeigte, konnten massgebende Exponenten und Gruppierungen von Kaufdorf von den Vorzügen des neuen Musterbaureglements des Kantons nicht überzeugt werden. Daher wurde das bestehende Baureglement nur punktuell ergänzt.

Inhalt des Baureglements

Das teilrevidierte Baureglement (BR) bestimmt die Nutzung der einzelnen Zonen, legt die baupolizeilichen Vorschriften fest, regelt die Gestaltung von Bauten und Aussenräumen, bestimmt die Erhaltung von Ortsbildern und Kulturdenkmälern, regelt den Schutz der naturnahen Landschaft und legt die Zuständigkeiten fest.

Der Aufbau des Baureglements folgt der Reihenfolge der raumplanerischen Grundfragen:

Wo darf was (Art der Nutzung), in welchem Mass (Mass der Nutzung), wie (Baupolizeivorschriften) und unter welchen Bedingungen (Gestaltungsvorschriften und Baubeschränkungen) gebaut werden?

Definitionen und Messweisen, inkl. grafischen Darstellungen, sind im Anhang aufgeführt.

Qualitätssicherung

Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden.

Die Behörde kann in solchen Fällen unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute beiziehen. Die Gemeinde fördert die Durchführung von qualifizierten Verfahren (z.B. Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge) zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln. Die im Zonenplan aufgeführten Neubaugebiete (ZPP) erfordern in jedem Fall ein solches Verfahren.

Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen diese Verantwortung wahrzunehmen.



Teilrichtplan ökologische Vernetzung

Die Gemeinde Kaufdorf verfügt über einen aktuellen Teilrichtplan ökologische Vernetzung (gemäss ÖQV). Im Rahmen der Erarbeitung des Teilrichtplans ökologische Vernetzung wurde ein Naturinventar erstellt.

Das Aufnahmeprotokoll und der Inventarplan wurden zu Beginn des Planungsprozesses erstellt. Die beiden Dokumente beinhalten alle schützenswerten Flächen und Objekte aus bestehenden nationalen, kantonalen, regionalen und kommunalen Inventaren und Planungen sowie aus eigenen Erhebungen. Der Inventarplan dient als Übersicht und hat keine rechtliche Wirkung. Das Aufnahmeprotokoll gibt Auskunft über die Erhebungsart, die Bedeutung des Objekts, die Begründung der Schutzwürdigkeit und die Verankerung im entsprechenden Instrument (Schutzstatus).

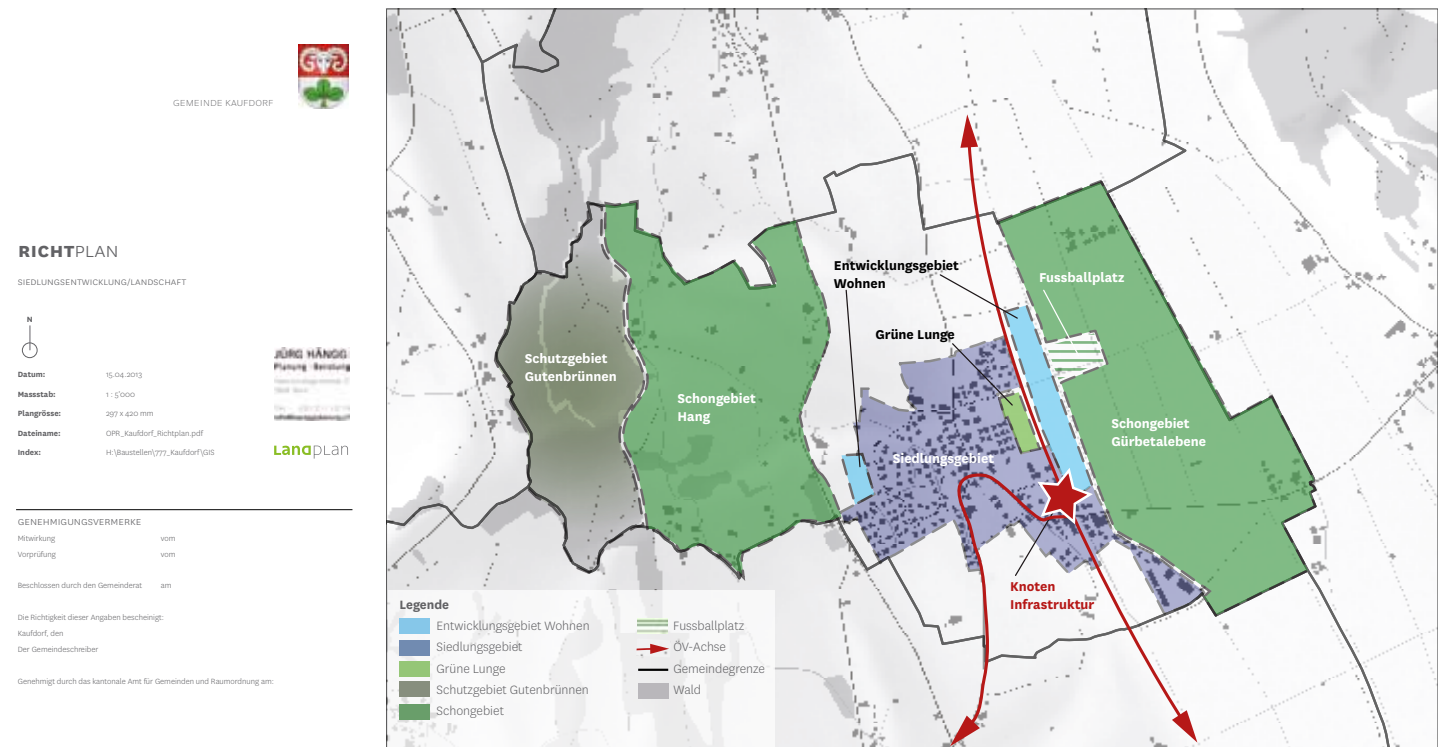
Die Abstimmung der Richtplankarte mit der laufenden Ortsplanungsrevision ist letztmals im Verlauf vom Februar 2012 mit der Trägerschaft erfolgt. Die beiden Planungen sind aufeinander abgestimmt. Der Teilrichtplan ökologische Vernetzung für die Phase 2010 – 15 befindet sich zurzeit in der Genehmigung.

Aussagen, welchen höhere Bedeutung beizumessen sind oder für die sich eine grundeigentümerverbindliche Feststellung aufdrängt, sind im Zonenplan und im Baureglement geregelt.



Richtplan Siedlungsentwicklung / Landschaft

Die Gemeinde Kaufdorf zeigt mittels einem Richtplan die langfristigen Entwicklungsabsichten (vgl. Kapitel 6) auf. Sobald die Voraussetzungen aus regionaler Sicht erfüllt sind, können weitere Einzonungen auf dieser Basis vorgenommen werden. Basierend auf dem Richtplan Siedlungsentwicklung / Landschaft, kann die Gemeinde das Verfahren für weitere Einzonungen einleiten und das Einzonungsbegehren beim Amt für Gemeinden und Raumordnung einreichen.

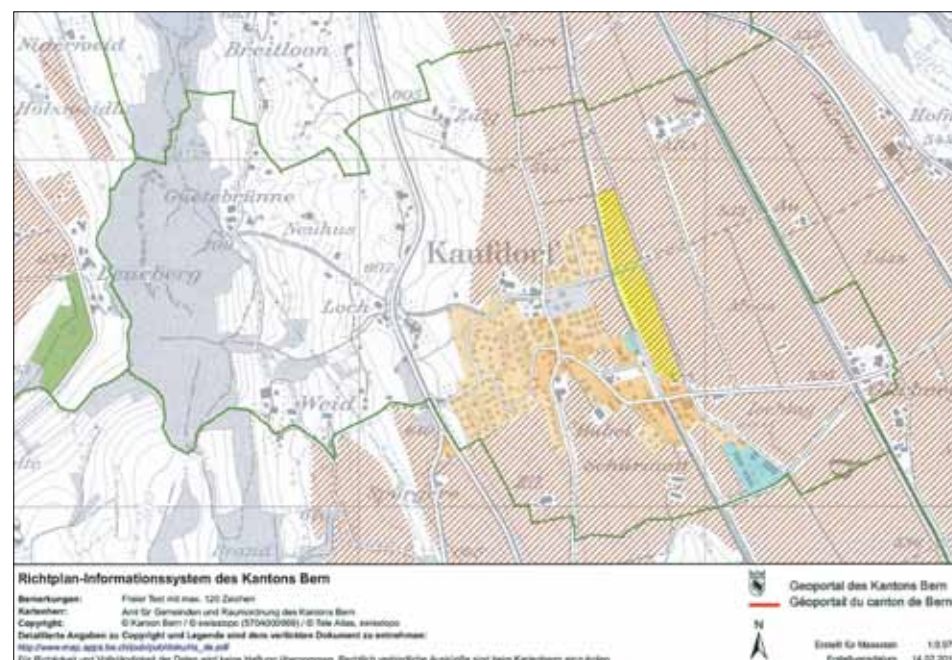


Kommunaler Richtplan Siedlungsentwicklung/Landschaft:

Entwicklungsgebiet Wohnen – Umgang mit Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die Gemeinde bezeichnet im Richtplan Siedlungsentwicklung/Landschaft zwischen der Bahnlinie und dem Kaufdorfkanal ein „Entwicklungsgebiet Wohnen“ mit dem Ziel, längerfristig eine sinnvolle und mit Aspekten der Landschafts- und Siedlungsästhetik abgestimmte Bauzonenerweiterung vornehmen zu können.

Das „Entwicklungsgebiet Wohnen“ ist vollständig überlagert mit Fruchtfolgeflächen (FFF) und umfasst eine Fläche von ca. 40'500 m². Dies erfordert eine Prüfung und Erläuterung gemäss der kantonalen Arbeitshilfe „Grundsätze für den Umgang mit Fruchtfolgeflächen – Erläuterungen zum Massnahmenblatt A_06 des Kantonalen Richtplans“ (AGR, Juni 2011).



Überlagerung „Entwicklungsgebiet Wohnen“ (gelb) mit Fruchtfolgeflächen (rote Schraffur).

Entwicklungsgebiet Wohnen – Standortevaluation und Interessenabwägung

Ausgangslage

Das „Entwicklungsgebiet Wohnen“ liegt zwischen der Bahnlinie und dem Kaufdorfkanal. Durch den baulichen Abschluss des Siedlungskörpers von Kaufdorf gegen Osten (Gürbetalebene) kann eine klare und langfristige Siedlungsgrenze gezogen und der öffentliche Verkehr (Bahn) in den Siedlungskörper eingebettet werden.

Übergeordnetes Interesse

Das, im kommunalen Richtplan Siedlungsentwicklung/Landschaft bezeichnete „Entwicklungsgebiet Wohnen“, ist im rechtskräftigen Regional- und Gesamtverkehrskonzept RGSK 2012 eingetragen und steht im übergeordneten öffentlichen Interesse.



Perimeter Regionaler Schwerpunkt / Vorranggebiet (rote, gestichelte Linie) mit Vorranggebiet Siedlungserweiterung Wohnen (rotes Quadrat) und Arbeiten (blaues Quadrat).

Grundsätzlich besteht für die Gemeinde auf Grund topografischer oder landschaftsästhetischer Gründe keine Möglichkeit mehr, ausserhalb der Fruchtfolgeflächen eine Siedlungserweiterung vorzunehmen (Ausnahme „Entwicklungsgebiet Wohnen“ Nülle).

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision wurde nach der allgemeinen Praxis vorgegangen, wonach neue Bauzonen vorerst innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers gesucht (innere Verdichtung) und Baulücken entsprechend gefüllt wurden. Dieses Potenzial wurde ausgeschöpft.

Die Bezeichnung des „Entwicklungsgebiets Wohnen“ am heutigen östlichen Siedlungsrand entspricht dem Grundsatz, einen dichten Siedlungskörper zu stärken und eine Zersiedlung zu verhindern.

Standortevaluation

Das Entwicklungsgebiet „Wohnen“ schliesst den Siedlungskörper gegen Osten ab und gliedert sich in die bestehenden dörflichen Strukturen. Es bestehen keine vergleichbaren Alternativstandorte zu diesem Standort, sowohl auf Grund der topografischen Gegebenheiten, der Erschliessung wie auch der Lage.

Richtplan Verkehr

Kaufdorf hat in Bezug auf Verkehrsfragen eine gute Ausgangslage. Es wird optimal durch Hauptstrassen und die Bahnlinie Bern-Belp-Thun erschlossen, ohne stark unter den negativen Folgen dieser Hauptverkehrsadern zu leiden. Das Dorf liegt einige hundert Meter entfernt von der kantonalen Hauptstrasse welche am westlichen Hang des Gürbetals von Bern via Belp und Seftigen nach Thun führt. Auf der andern Talseite führt eine Kantonsstrasse am Hangfuss des Belpbergs entlang und stellt via Belp resp. Mühledorf eine gute Verbindung zur Autobahn A8 von Bern nach Thun sicher. Attraktive regionale Velorouten führen von Kaufdorf weitgehend abseits der Hauptverkehrsströme via Toffen nach Belp und via Gerzensee ins Aaretal sowie nach Riggisberg und Seftigen. Entlang des westlichen Dorfrands führt die S-Bahnlinie Bern-Belp-Thun. Diese stellt attraktive Verbindungen nach Bern und Thun sicher. Der Grossteil der Einwohner pendelt mit dem Auto oder der Bahn zur Arbeit ausserhalb von Kaufdorf. Kaufdorf selbst weist nur wenige Arbeitsplätze auf. Abgesehen von einem gewissen Durchgangsverkehr zwischen den beiden Kantonsstrassen über die Moosgasse weist Kaufdorf somit keine erheblichen Verkehrsprobleme auf.

Massnahmen

Der bisherige Verkehrsrichtplan ist im Jahr 2012 überarbeitet worden. Im Wesentlichen wurden die Klassierung der Strassen und Wege überprüft und den neuen Gegebenheiten angepasst. Zwecks Sicherstellen einer weiterhin hohen Wohnqualität wurden folgende drei Massnahmen festgelegt:

1. Massnahme: Dorfplatz vor dem Schulhaus
2. Massnahme: Tempo-30
3. Massnahme: Aufwerten Bahnhofvorgebäude

1. Massnahme: Dorfplatz vor dem Schulhaus

Abgesehen vom Schulhaus(park-)platz, der Sportanlage und den Parkplätzen beim Bahnhof weist Kaufdorf keinen grösseren Platz für Dorfanlässe auf. Der Bereich des Schulhausplatzes wird im Rahmen von Tempo-30 nur mit minimalen Mitteln gestaltet. Der Belag ist sanierungsbedürftig, da er im wesentlichen aus mehreren Oberflächenbehandlungen besteht und keinen tragfähigen Aufbau aufweist. Im Rahmen der in den nächsten Jahren anstehenden Sanierung soll der Platz vor dem Schulhaus mittels strategischer Baumpflanzung gestalterisch aufgewertet werden. Anstelle des bisherigen Parkplatzes soll ein polyvalenter Dorfplatz entstehen. Dieser soll im Alltag soweit notwendig als Parkplatz genutzt werden können. Hauptsächlich soll er aber als Treffpunkt und Schulhausplatz dienen. Für besondere Anlässe soll genügend Freiraum bestehen, z.B. zum Aufstellen von Marktständen oder eines kleinen Festzelts. Die Gestaltung des Platzes soll zugleich eine hohe Schulweg- und allgemeine Verkehrssicherheit garantieren. Soweit notwendig soll die Parkierung auf zweckmässige Weise geregelt werden.



2. Massnahme: Tempo-30

Eine deutliche Mehrheit der Bevölkerung (60:40) spricht sich an er Gemeindeversammlung vom 6. Juni 2010 für eine flächendeckende Tempo-30-Zone im Ortskern aus. Damit soll die Verkehrs- und Schulwegsicherheit erhöht werden. Die Vorgabe besteht darin, die Tempo-30-Zone Zone kostengünstig mit einem zweckmässigen Minimum an flankierenden Massnahmen umzusetzen. Der Fokus soll auf den Eingangstore liegen, damit diese deutlich auf das Temporegime hinweisen.

Für die Umsetzung wird ein partizipativer Planungsprozess gewählt. Dazu stellt der Gemeinderat Ende 2010 eine breit abgestützte "Arbeitsgruppe Tempo-30" zusammen. Das Konzept wird im Frühling 2012 aufgrund der Rückmeldungen des kantonalen Tiefbauamtes (OIK II) leicht angepasst. Anschliessend erfolgt die Ausarbeitung und Publikation des Baugesuchs und sobald genehmigt die Umsetzung des Konzepts mit minimalem Aufwand. Dabei sollen bestehende provisorische Massnahmen optimiert werden (z.B. Gummipfosten). Weitergehende Umgestaltungen sollen im Laufe der folgenden Jahre im Zusammenhang mit ohnehin anstehenden Belags- oder Werkleitungssanierungen oder (privaten) Bauvorhaben geschehen. Auf diese Weise können weitestgehend Synergien genutzt und die Gemeindefinanzen geschont werden.



3. Massnahme: Aufwerten Bahnhofvorgebäude

Das Bahnhofgelände ist die Visitenkarte des Dorfes für Bahnreisende. Mit der Neugestaltung des Bahnhofs konnte es bereits erheblich aufgewertet werden. Im Laufe der nächsten Jahre sollen im Rahmen von anstehenden Belags-Sanierungen und angrenzenden Arealüberbauungen weitere Optimierungen angestrebt werden. In Zusammenarbeit mit der Bahn und privaten Grundeigentümern soll erreicht werden, dass dieser wichtige öffentliche Raum mittels einiger strategischer Baumpflanzungen gestalterisch aufgewertet wird. Die verschiedenen Beläge sollen so harmonisiert werden, dass eine hohe Verkehrssicherheit auch für Fussgänger und eine polyvalente Nutzung des Raumes (z.B. Dorffest) gewährleistet ist.



9 Mehrwertbindung

Mit der Schaffung von Bauzonen können einerseits neue SteuerzahlerInnen gewonnen werden, andererseits erwachsen der Gemeinde damit zusätzliche Infrastrukturaufgaben. Die Gemeinde überwälzt die zusätzlichen Infrastrukturkosten teilweise auf die Grundeigentümer. Dies wird im Rahmen der Revision der Ortsplanung in Mehrwertabschöpfungsverträgen geregelt.

Rechtsgrundlage ist das kantonale Baugesetz Art. 142 „Ausgleich von Planungsvorteilen“.

Die Berechnung des Planungsmehrwerts, die Zahlungsmodalitäten, sowie die Grundsätze der Erschliessung und deren Finanzierung werden in einem Vertrag zwischen Gemeinde und Grundeigentümer geregelt. Die Umzonung wird dem Souverän nur dann zur Beschlussfassung vorgelegt, wenn vorgängig ein Vertragsabschluss zustande kommt.



10 Verfahren / Planungsablauf

Als Grundeigentümer, Einwohnerinnen und Einwohner haben Sie dreimal Gelegenheit, auf die neue Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Kaufdorf Einfluss zu nehmen:

1. über die Mitwirkung nach Art. 4 RPG bzw. Art. 58 BauG
2. über das Einspracheverfahren nach Art. 60 BauG
3. über die Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung Kaufdorf

Die Mitwirkung

Im Rahmen der im Frühjahr 2010 durchgeführten Mitwirkung, konnte die Bevölkerung den Planungsbehörden **Vorschläge, Anregungen und Einwände** zum Entwurf des Zonenplanes und Baureglements unterbreiten. Die Planungsbehörde hat die Eingaben aus dem Mitwirkungsverfahren sorgfältig geprüft und anschliessend den Mitwirkungsbericht erstellt.

Das Einspracheverfahren

Der aufgrund des Mitwirkungsprozesses überarbeitete Entwurf wird durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung vorgeprüft und anschliessend öffentlich aufgelegt. Dabei haben Sie 30 Tage Zeit, dagegen schriftlich und begründet **Einsprache** zu erheben.

Gehen bei der Gemeinde Einsprachen ein, kommt es zu Einspracheverhandlungen.

Die Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung Kaufdorf

Anschliessend werden der Zonenplan und das Baureglement den Stimmberechtigten der Gemeinde Kaufdorf zur **Beschlussfassung** unterbreitet.

11 Terminplan der Revision Ortsplanung

- Die Mitwirkung: Mai / Juni 2010
- Die öffentliche Auflage: 27. Mai 2013 bis 1. Juli 2013
- Die Beschlussfassung: Herbst 2013



