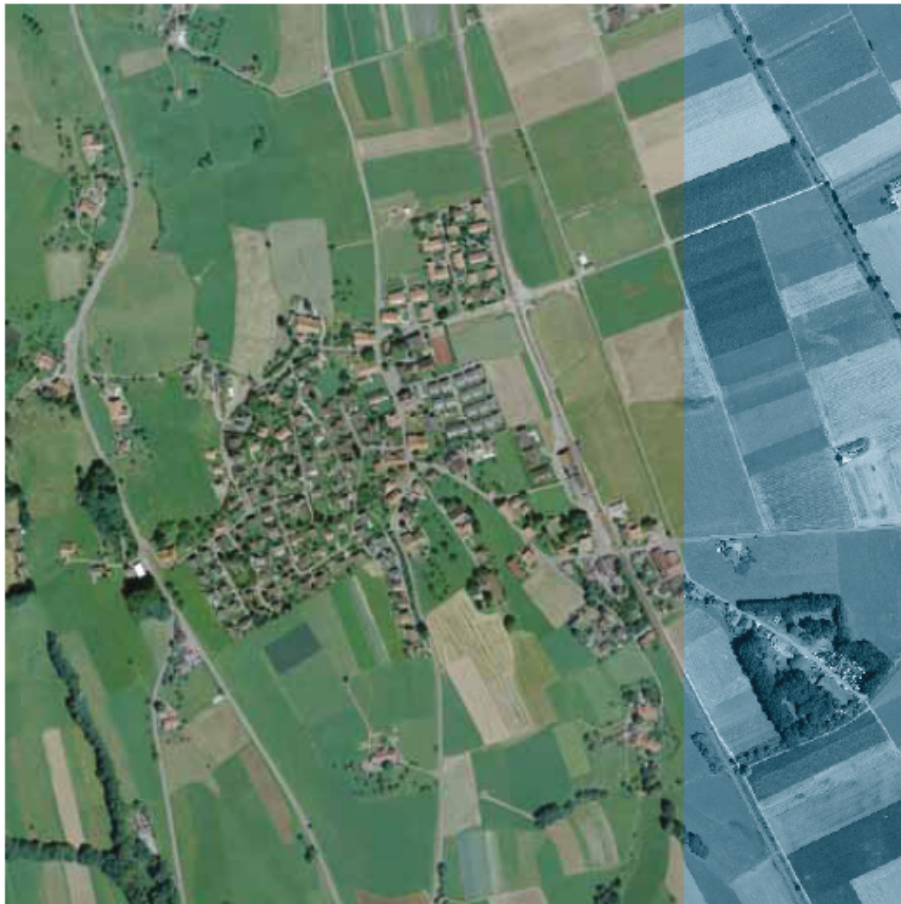




Einwohnergemeinde
Kaufdorf



Mitwirkungsbericht **6. September 2011**

Ortsplanungsrevision (OPR)

Mitwirkung 10. Mai 2010 bis 4. Juni 2010



Inhaltsverzeichnis

1. Durchführung der Mitwirkung
2. Resultate der Mitwirkung, Zusammenfassung
3. Resultate aus der Mitwirkung (Fragebogen)
4. Konsequenzen für die Planung
5. Weiteres Vorgehen

Anhang

- Liste der schriftlichen Eingaben
- Liste der Mitwirkungs-Teilnehmer (schriftliche Eingaben)

1 Durchführung der Mitwirkung

Der vorliegende Bericht fasst die Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens zur Ortsplanungsrevision Kaufdorf zusammen. Er zeigt auf, in welcher Form die Eingaben in der weiteren Planung bearbeitet werden.

Publikation

Die Mitwirkung wurde im Amtsanzeiger publiziert. Zusätzlich wurde die Bevölkerung mittels Flugblatt in alle Haushaltungen auf die öffentliche Mitwirkung aufmerksam gemacht.

Ablauf

Die revidierte Ortsplanung bestehend aus Zonenplan, Baureglement, Inventarplan und Erläuterungsbericht lag vom 10. Mai 2010 bis und mit 4. Juni 2010 zur öffentlichen Mitwirkung auf. Während der Mitwirkung konnten schriftlich Vorschläge, Anregungen und Einwände unterbreitet werden. Um der Bevölkerung die Mitwirkung zu erleichtern, wurde ein Fragebogen zur Verfügung gestellt. Sämtliche Mitwirkungsunterlagen konnten auf www.kaufdorf.ch eingesehen werden. Es bestand das Angebot, den Fragebogen online auszufüllen.

Am Montag, 10. Mai 2010 wurde eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt. Es nahmen rund 80 Personen teil (Total rund 960 Einwohner). Am selben Abend wurde auch die Ausstellung zur Ortsplanungsrevision eröffnet. Im Anschluss an den ersten Teil der Informationsveranstaltung konnte die Ausstellung besichtigt werden. Im Rahmen dieser Ausstellung waren Kommissionsvertreter und Planer anwesend. Es wurden rege Diskussionen geführt, Fragen beantwortet und Anregungen entgegen genommen.

Am Donnerstag, 27. Mai 2010 wurde von 18.00 Uhr bis 20.00 Uhr eine Fragestunde angeboten, welche von rund 15 interessierten Bürgerinnen und Bürgern genutzt wurde. Auch hier bestand die Gelegenheit, Themen direkt mit Kommissionsvertretern oder den Planern zu diskutieren.

Die Ausstellung konnte vom 11. Mai bis und mit 4. Juni 2010 während den Büroöffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung besichtigt werden. Diese Möglichkeit wurde von zirka 50 Personen genutzt.

Mitwirkungsunterlagen

- Zonenplan
- Baureglement
- Inventarplan Landschaft
- Erläuterungsbericht
- Fragebogen

Ergänzende Unterlagen

- Entwicklungsprognosen, Büro Hornung Wirtschafts- und Sozialstudien
- Leitbild Orts- und Siedlungsentwicklung
- Aufnahmeprotokoll Natur- und Landschaftswerte

Statistik

8 Personen haben den Fragebogen online ausgefüllt. Weitere 21 Fragebogen gingen per Post bei der Gemeindeverwaltung ein. 12 Personen und Gruppierungen haben schriftliche Eingaben in Briefform eingereicht.

86 % der Befragten gaben an, im Dorf zu wohnen, 14 % ausserhalb des Dorfs.

20 % arbeiten in Kaufdorf, 33 % in der Stadt Bern, 30 % in der Region Bern und 17 % ausserhalb der Region Bern.

93 % sind in Kaufdorf zu Fuss unterwegs, 62 % mit dem Fahrrad, 52 % mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, 62 % mit dem Auto (es waren Mehrfachnennungen möglich).

41 % sind in der Region Bern zu Fuss unterwegs, 48 % mit dem Fahrrad, 86 % mit öffentlichen Verkehrsmitteln und 79 % mit dem Auto (es waren Mehrfachnennungen möglich).

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung haben rund 174 Kontakte mit Bürgerinnen und Bürgern stattgefunden (Besuch Informationsveranstaltungen, Einsenden/Ausfüllen des Fragebogens, Besuch Ausstellung, schriftliche Eingaben oder mehrere). Insgesamt haben sich zirka 16 – 19 % der Bürgerinnen und Bürger aktiv an der öffentlichen Mitwirkung beteiligt.

2 Resultate der Mitwirkung, Zusammenfassung

Die Ortsplanungskommission (OPK) und der Gemeinderat haben die insgesamt 41 Eingaben ausgewertet und kommentiert (vgl. Anhang).

Die Ergebnisse zeigen dem Gemeinderat und der Ortsplanungskommission auf, wie die erarbeiteten Planungsinstrumente in der Bevölkerung aufgenommen wurden und wo Anpassungen und Ergänzungen notwendig sind.

Das Ergebnis zu den Planungsgrundlagen und -instrumenten:

Leitbild Orts- und Siedlungsentwicklung

Die festgelegten Wachstumsziele werden zum Teil in Frage gestellt, vor allem in Bezug auf Realisierbarkeit und den zu erwartenden strukturellen Konsequenzen für die Gemeinde. Ein Viertel aller Mitwirkenden, welche den Fragebogen benutzt haben, möchten keine weitere Entwicklung in der Gemeinde.

Zonenplan Teil Siedlung

Die vorgeschlagenen Einzonungen werden von zweidrittel der Mitwirkenden befürwortet. Die Auswertung zeigt auch, dass z.B. die Einschätzung der Notwendigkeit von neuen Baugebieten nicht frei von partikulären Interessen ist.

Die Befürchtung, dass Kaufdorf seinen ländlichen Charakter verliert und zu viel Kulturland geopfert wird, ist Gegenstand verschiedener Eingaben.

Zonenplan Teil Landschaft

Ein grosser Teil der Mitwirkenden begrüsst die Massnahmen zum Schutz der Landschaft und die Schaffung von Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebieten.

Baureglement

Das neue Baureglement wird von den Mitwirkenden mehrheitlich positiv aufgenommen. Jedoch zeigte die Auswertung das massgebende Exponenten und Gruppierungen von den Vorzügen des neuen Musterbaureglements des Kantons nicht überzeugt werden konnten und am bestehenden Baureglement festhalten wollen.

3 Auswertung des Fragebogens

Während der Mitwirkungsfrist sind 8 Fragebogen via Internet ausgefüllt worden. Weitere 21 Fragebogen gingen per Post bei der Gemeindeverwaltung ein. In der folgenden Auswertung sind demzufolge 29 Fragebogen berücksichtigt.

Frage 1

Unterstützen Sie grundsätzlich die 8 Grundsätze zur Orts- und Siedlungsentwicklung?

Eingegangene Antworten	29	
Frage nicht beantwortet	3	
Ja	11	42 %
Eher Ja	10	39 %
Eher Nein	4	15 %
Nein	1	4 %

Beurteilung:

Die 8 Grundsätze, welche im Leitbild Orts- und Siedlungsentwicklung formuliert wurden, werden mehrheitlich unterstützt.

Es fällt auf, dass rund ein Fünftel der Mitwirkenden, die einen Fragebogen eingereicht haben, einer weiteren Entwicklung der Gemeinde grundsätzlich negativ gegenüberstehen.

Frage 2

Unterstützen Sie die Wachstumsvariante B, 1030 EinwohnerInnen bis ins Jahr 2020?

Eingegangene Antworten	27	
Frage nicht beantwortet	2	
Ja	19	70 %
Nein mehr	0	0 %
Nein weniger	8	30 %

Beurteilung:

Bezüglich des angestrebten Wachstums präsentiert sich ein klares Bild. Es fällt auf, dass ein Drittel der Mitwirkenden sich für ein geringeres Wachstum der Bevölkerung ausspricht.

In den Öffentlichkeitsforen wurden Wachstumsziele und Grundsätze von einer Mehrheit der Anwesenden positiv beurteilt und verabschiedet.

Aufgrund der Ergebnisse im Fragebogen und den zahlreichen Anregungen und Kommentare, wird das angestrebte Wachstumsziel weiterverfolgt.

Frage 3

Begrüssen Sie die Absicht, Einzonungen im Dorfgebiet vorzunehmen?

Eingegangene Antworten	27	
Frage nicht beantwortet	2	
Ja	13	48 %
Eher Ja	5	18 %
Eher Nein	1	4 %
Nein	8	30 %

Beurteilung:

Eine Mehrheit steht einer Entwicklung im Dorfgebiet positiv gegenüber.

Frage 4

Begrüssen Sie die Absicht, den Fussballplatz mit einer Zone für Sport und Freizeit zu sichern?

Eingegangene Antworten	29	
Frage nicht beantwortet	0	
Ja	23	79 %
Eher Ja	2	7 %
Eher Nein	0	0 %
Nein	4	14 %

Beurteilung:

86 % sind mit der Idee, eine Zone für Sport und Freizeit zu schaffen, einverstanden.

Die Auswertung zeigt, dass der Fussballplatz einem breiten Bedürfnis entspricht.

Frage 5

Erachten Sie das Bezeichnen von Landschaftsschongebieten und Landschaftsschutzgebieten als sinnvoll?

Eingegangene Antworten	26	
Frage nicht beantwortet	3	
Ja	14	54 %
Eher Ja	9	34 %
Eher Nein	2	8 %
Nein	1	4 %

Beurteilung:

Bei dieser Frage ist das Resultat eindeutig. 88 % der Mitwirkenden erachten es als sinnvoll, Landschaftsschutz- und schongebiete zu bezeichnen.

Frage 6

Begrüssen Sie das neue Baureglement, das auf dem Musterbaureglement des Kantons Bern aufgebaut ist und zum Ziel hat, einfach, klar und gut verständlich zu sein und den Schwerpunkt auf Qualität setzt?

Eingegangene Antworten	24	
Frage nicht beantwortet	5	
Eher dafür	19	79,0 %
Eher dagegen	5	21,0 %

Beurteilung:

Das neue Baureglement wird von den Mitwirkenden mehrheitlich positiv aufgenommen. Jedoch zeigte die Auswertung, dass massgebende Exponenten und Gruppierungen von den Vorzügen des neuen Musterbaureglements des Kantons nicht überzeugt werden konnten und am bestehenden Baureglement festhalten wollen.

4 Konsequenzen für die Planung

Aufgrund der Mitwirkung beschloss der Gemeinderat am 20. November 2010:

- Grundsätzlich ist der Gemeinderat überzeugt, dass seiner Strategie folgend die Grundsätze des Leitbildes Orts- und Siedlungsentwicklung und die im Rahmen der Mitwirkung vorgelegten Planungsinstrumente inhaltlich richtig sind.
- Auf Grund der Mitwirkungseingaben, den Gesprächen mit der Region und den Empfehlungen OPK hat der Gemeinderat die folgenden wesentlichen Änderungen und Anpassungen verabschiedet:
 - Leitbild Orts- und Siedlungsentwicklung: An den Wachstumszielen wird grundsätzlich festgehalten.
 - Zonenplan Siedlung: Von der Umzonung ZPP IV ‚Moosgasse‘ wird, da der Gruindeigentümer bauwillig ist, Abstand genommen und das Grundstück der Mischzone zugeführt.
 - Zonenplan Landschaft: Die Perimeter der Landschaftsschutz-, und der Landschaftsschongebietes werden unverändert beibehalten. Es werden keine Anpassungen des Landschaftsschongebiets „Gürbetalebene“ vorgenommen. Der aktuelle Wirkungsbereich ist mit der Siedlungsentwicklungsstrategie des Gemeinderats abgestimmt.
 - Baureglement: Es werden auf dem heute gültigen Baureglement der Gemeinde Kaufdorf gewisse Ergänzungen und Bereinigungen gemacht. Die Schutzgebiete und - objekte werden im Rahmen der Teilrevision überprüft, aktualisiert und ergänzt. Die Elemente des gültigen „Verzeichnisses der Schutzgebiete und - objekte“ sind über verschiedene Artikel des Baureglements geschützt.
- Zonenplan, Baureglement, Erläuterungsbericht werden nach erfolgten Detailkorrekturen dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Vorprüfung eingereicht.
- Der Inventarplan Landschaft (inkl. Aufnahmeprotokoll Natur- und Landschaftswerte) wird nach erfolgten Detailkorrekturen dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Vorprüfung eingereicht.

5 Weiteres Vorgehen

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) prüft im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug weiterer Fachstellen die Planungsinstrumente auf deren Rechtmässigkeit.

Die öffentliche Auflage der Zonenpläne und des Baureglements erfolgt nach der Vorprüfung und Bereinigung. Im Rahmen der öffentlichen Auflage kann in begründeten Fällen Einsprache erhoben werden.

Erstinstanzlich entscheidet über unerledigte Einsprachen das Amt für Gemeinden und Raumordnung im Genehmigungsverfahren nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung von Kaufdorf.

- | | |
|---|-------------------------|
| – Vorprüfung durch den Kanton | Oktober - Dezember 2011 |
| – Bereinigung, Beschlussfassung durch Gemeinderat | Januar - Februar 2012 |
| – Öffentliche Auflage | März 2012 |
| – Einspracheverhandlungen | April 2012 |
| – Beschluss durch a.o. Gemeindeversammlung | Mai 2012 |

Zum Schluss...

Der Gemeinderat und die Ortsplanungskommission danken allen Mitwirkenden für ihren Beitrag und die aktive Teilnahme, welche für die nachhaltige Entwicklung unserer Gemeinde und unseres gemeinsamen Lebensraums wichtig sind.

Die Mitwirkungseingaben

Eingabe Nr.	Verfasser	Datum
E1	SVP Sektion Kaufdorf, Max Küpfer, Moosstrasse 41, 3126 Kaufdorf	04.06.2010
E2	VGP, Sam B Hunziker, Lindenweg 8, 3126 Kaufdorf	04.06.2010
E3	BLS Netz AG, Postfach, 3401 Burgdorf	04.06.2010
E4	Ludwig Gärtner, Rohrmatt 5, 3126 Kaufdorf	27.05.2010
E5	HEWA Finanz AG, Moosstrasse 3, 3126 Kaufdorf	03.06.2010
E6	Dirk P. Mösching, Alpenstrasse 22, 3126 Kaufdorf	03.06.2010
E7	Urs P. Mösching, Lindenweg 10, 3126 Kaufdorf	03.06.2010
E8	Giorgio Pandolfi+Ursula Hauser Pandolfi, Alpenstrasse 74, 3126 Kaufdorf	03.06.2010
E9	Sportverein Kaufdorf, Andreas Meyer, Rohrmatt 9, 3126 Kaufdorf	04.06.2010
E10	Sandra + Christoph Stoll, Moosstrasse 27, 3126 Kaufdorf	04.06.2010
E11	Angela von Känel, am Türmli 18, 3126 Kaufdorf	03.06.2010
E12	SP, Roland Müller, Alpenstrasse 14, 3126 Kaufdorf	22.05.2010

Allgemein

Eingabe	Mitwirkungseingabe / Zusammenfassung	Stellungnahme Planungsbehörde
E1	Wir beantragen, dass bis zur Vorprüfung mehr Zeit für Abklärungen und Fragenbeantwortung vorgesehen wird. Dabei ist eine Verzögerung bis zur Vorlage an die Gemeindeversammlung von einem halben Jahr zu akzeptieren.	Die Zeit wurde eingeräumt; spätere Eingaben wären auch noch berücksichtigt worden. Es sind dann aber keine eingegangen.
E2	Wir erachten den eingeräumten Zeitraum für die Mitwirkung von vier Wochen als zu kurz. Nachteilig wirkte sich auch noch die gleichzeitige Überlagerung mit den Themen der Gemeindeversammlung vom 16.06.2010 aus wie auch die beiden ‚freien‘ Wochenenden von Auffahrt und Pfingsten. Es bestand nicht wirklich genügend Zeit um sich umfassend mit der Materie auseinander setzen zu können um die vielfältigen Zusammenhänge für die Mitglieder adäquat aufbereiten und erklären zu können.	Die Zeit wurde eingeräumt; spätere Eingaben wären auch noch berücksichtigt worden. Es sind dann aber keine eingegangen.
E6+E7	In Gesprächen hört man, dass eine <u>Mehrwertabschöpfung</u> vorgesehen ist. Grundsätzlich ist dagegen nichts einzuwenden. Die Art und das Ausmass dieser Massnahme sollte durch die Gemeindeversammlung einheitlich festgelegt werden. Dabei ist massvoll und vernünftig vorzugehen. Meines Erachtens sollte eine Abschöpfung von max. 25 % nicht überschritten werden. Zudem darf die Fälligkeit nicht an zeitliche Bedingungen geknüpft werden. Die Nachfrage nach Bauland hängt von der Wirtschaftslage ab. Ein Grundeigentümer könnte durch Fälligkeitsvorschriften in finanzielle Probleme kommen. Dies führt dazu, dass Grundeigentümer Land nicht mehr zur Verfügung stellen.	Der Gemeinderat hat mittlerweile entsprechende Richtlinien verabschiedet, welche einheitlich angewendet werden.
E8	Es ist uns ein grosses Anliegen, dass der Zersiedelung der Schweiz Einhalt geboten wird. Wie uns in umliegenden Gemeinden vor Augen geführt wird, ist kein nachhaltiger Umgang mit der begrenzten Ressource Boden spürbar. Wir als kleine ländliche Gemeinde haben mit der Ortsplanungsrevision die Möglichkeit hier ein Signal zu setzen, indem auf eine Einzonung und Versiegelung von Kulturland verzichtet wird.	Alle Einzonungen haben wir anhand der 8 Grundsätze zur Orts- und Siedlungsentwicklung geprüft und als verträglich und richtig erachtet.
E8	Die Studie Hornung zeigt uns drei Bevölkerungsszenarien. Da die Studie aus dem Jahr 2007 stammt, sind die Zahlen nicht mehr aktuell. Mit dem heutigen Stand von 1012 Einwohnern haben wir die angestrebte Bevölkerungszahl von 1030 annähernd erreicht. Vergleicht man die Zahl der neu gebauten Wohnungen der letzten 16 Jahre (86 Wohnungen) mit dem Bevölkerungszuwachs (276 Personen) ¹ , so kann in diesem Zeitraum in Kaufdorf kaum die allgemein geäusserte Tendenz nach mehr Wohnraum pro Person bestätigt werden. Wir gehen also davon aus, dass die Bevölkerungszahl mit den jetzigen Baulandreserven in den nächsten 15 Jahren stabil gehalten werden kann. Wir sind der Ansicht, dass gerade Kaufdorf den ländlichen Charakter behalten und nicht über den Richtwert 1030 wachsen sollte. Eine Neueinzonung ist nach unseren Einschätzungen daher nicht notwendig.	Studien zeigen immer Tendenzen auf. Diese Tendenzen erachten wir nach wie vor als richtig. Ohne Neueinzonungen muss mit einer Bevölkerungsabnahme (insbesondere Anzahl Schulkinder) gerechnet werden.
E10	Es würde uns auch interessieren, wie die vorgesehene Mehrwertabschöpfung ausgestaltet werden soll (Ausmass und Fälligkeit).	Der Gemeinderat hat mittlerweile entsprechende Richtlinien verabschiedet, welche einheitlich angewendet werden.

Eingabe	Mitwirkungseingabe / Zusammenfassung	Stellungnahme Planungsbehörde
E11	<p>In Art. 3 RPG sind die einzuhaltenden Planungsgrundsätze definiert. So sind u.a. die Siedlungen in ihrer Ausdehnung zu begrenzen und der Landwirtschaft genügend Flächen an geeignetem Kulturland sowie naturnahe Landschaften und Erholungsräume zu erhalten.</p> <p>Die bestehende Siedlungsform von Kaufdorf weist eine sternförmige ausufernde Struktur auf, welche aufgrund von Bauten aus der Zeit vor der gesetzlichen Regelung durch die Raumplanung stammt. Nachfolgend wurden die Zwischenräume grösstenteils mit Bauten ausgefüllt.</p> <p>Der vorliegende Entwurf des Zonenplans verstärkt diese Tendenz und führt nicht zu einer Arrondierung, sondern zu einer Fortsetzung dieser Ausuferung. Es kann nicht von einer modernen Planung gesprochen werden.</p> <p>Die Bedeutung des unüberbauten Talbodens als Landwirtschaftsfläche und charakteristische ehemalige Moorlandschaft ist verschiedentlich dokumentiert (z.B. Landschaftsentwicklungskonzepte von Kanton und Region Gürbetal). Die vorgeschlagene längerfristige Option, Land im Talboden bis zum Kaufdorfkanal als bauliches Entwicklungsgebiet vorzusehen (Erläuterungsbericht Abb. links S. 17), widerspricht den Planungsgrundsätzen des RPG, den Vorgaben der Region und den Zielen der Ortsplanungsrevision 1998. Der guten Erschliessung mit dem ÖV kann auch mit der vorhandenen Landreserve zwischen Dorf und Eisenbahn entsprochen werden.</p>	<p>Alle Einzonungen haben wird anhand der 8 Grundsätze zur Orts- und Siedlungsentwicklung geprüft und als verträglich und richtig erachtet.</p> <p>Kaufdorf bleibt auch mit dem neuen Zonenplan kompakt. Das Siedlungs- und Landschaftsentwicklungskonzept ist eine langfristige Option. Die verschiedenen Interessen müssen gegeneinander abgewägt werden. Dies erfolgt im Rahmen des Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) durch die Regionalkonferenz Bern-Mittelland.</p>

Auswertung der Eingaben zum Baureglement

Eingabe	Mitwirkungseingabe / Zusammenfassung	Stellungnahme Planungsbehörde
E2	<p>Beim Baureglement rächt sich nun die kurze zur Verfügung stehende Zeit für die Mitwirkung. Diskussionspunkte sind vor allem die Feststellung <i>„die Dachform ist frei“</i> und das <i>Expertengremium</i>, das bei besonderen Verhältnissen zum Einsatz kommen soll.</p> <p>Unsere Mitglieder neigen dazu, das neue Baureglement lediglich unter diesen beiden Hauptaspekten zu betrachten und zu beurteilen. Dass in Kaufdorf die Möglichkeit geschaffen werden soll, dass es in Zukunft für Hauptgebäude Flachdächer geben könnte, ist vielen ein Gräuel. Dass ein externes Expertengremium unserem Dorf zu besserer Architektur verhelfen könnte, wird stark bezweifelt. Ausserdem würden auch noch Kosten für diese Expertisen anfallen, die ja vermutlich der Bauherr zu bezahlen hätte.</p> <p>Diese beiden Argumentationen beherrschen die Diskussionen. Dazu kommen die Bedenken, dass die neue Lösung mit ihren <i>„kann-Formulierungen“</i> sehr viele Rechtsunsicherheiten schaffen würde.</p> <p>Die vorstehend erwähnten drei Problemkreise deuten darauf hin, dass es weder den Orientierungsanlässen der Gemeinde noch der Mitgliederversammlung der VGP gelungen ist, den Mitgliedern den Charme des neuen Baureglementes optimal zu vermitteln. Das hängt mit der kurzen Vernehmlassungszeit zusammen aber auch mit den zu knappen Informationen zur neuen Lösung. Niemand kann sich konkret vorstellen wie sich das neue Reglement – im Vergleich zum bestehenden – auf die weitere Bautätigkeit im Dorf auswirken wird. Es fehlen die Grundlagen um in Kenntnis der Fakten einen Entscheid für das neue Reglement oder die Beibehaltung des alten fällen zu können. Eine Entscheidung im jetzigen – nicht eindeutig geklärten – Umfeld erzwingen zu wollen führt zu Verunsicherung und diese dann allenfalls zu einer Rückweisung nicht nur des Baureglementes sondern später der ganzen Ortsplanung.</p>	<p>Aufgrund der verschiedenen Mitwirkungseingaben zu diesem Thema wird am alten Baureglement festgehalten. Das alte Baureglement wird im Rahmen der Revision überprüft, aktualisiert und ergänzt.</p> <p>Der Kommission und dem Gemeinderat ist bewusst, dass die Thematik des neuen Baureglementes für Nichtfachleute eine Überforderung darstellt.</p>
E4	<p>Wie bereits bei den Bemerkungen zum Verfahren ausgeführt, handelt es sich beim Wechsel vom heutigen zum neuen Baureglement um ein eine Änderung, welche sehr schwierig nachzuvollziehen ist. Entsprechende Erläuterungen des Gemeinderates fehlen. Es wird lediglich das Versprechen abgegeben, der künftige Schwerpunkt liege auf der Qualität. Zudem ist es nicht möglich, im Rahmen der gewährten Frist von drei Wochen einen detaillierten Vergleich zwischen den beiden Reglementen vorzunehmen.</p> <p>Auf die Einführung des neuen Bauregements ist (vorläufig) zu verzichten. Die Auswirkungen des Wechsels zum neuen Baureglement sind durch den Gemeinderat detailliert darzustellen.</p>	<p>Aufgrund der verschiedenen Mitwirkungseingaben zu diesem Thema wird am alten Baureglement festgehalten. Das alte Baureglement wird im Rahmen der Revision überprüft, aktualisiert und ergänzt.</p>

Eingabe	Mitwirkungseingabe / Zusammenfassung	Stellungnahme Planungsbehörde
E6+E7	<p>Das bestehende „alte“ Baureglement hat sich über Jahre bewährt. Unser Dorfbild ist anerkannterweise ansprechend und gut. Es wurde und konnte gebaut werden, ohne grössere Probleme.</p> <p>Die Auflage eines total neuen Baureglementes drängt sich nicht auf. das „alte“ kann den neuen Gegebenheiten angepasst werden. Dies ist einfach, verursacht keinen neuen Umgang mit „Unbekanntem“ man weiss, was man hat. Diese Lösung ist von mir aus gesehen die Beste!</p>	<p>Aufgrund der verschiedenen Mitwirkungseingaben zu diesem Thema wird am alten Baureglement festgehalten. Das alte Baureglement wird im Rahmen der Revision überprüft, aktualisiert und ergänzt.</p>
E6+E7	<p>ZPP – Qualifizierte Verfahren</p> <p>Bis dato hat sich das „Fehlen“ von Wettbewerbsverfahren für Kaufdorf nicht negativ ausgewirkt – im Gegenteil. Unser Dorfbild ist weitgehend intakt, ansprechend und hält auch planerischen Anforderungen Stand.</p> <p>Wettbewerbsverfahren verteuern (das schon durch Mehrwertabschöpfungen vorbelastete Land) zusätzlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Teilnehmer und Jury kosten Geld - Die benötigte Zeit belastet das Land finanziell <p>Der Einfluss des Grundeigentümers, der Gemeinde und eines evtl. Investors sind beschränkt. Offene Diskussionen und der Beizug von Fachleuten sind da eine bessere Lösung!</p> <p>Ich erinnere an das Projekt der Siedlung „Dorf“. Das Wettbewerbsprojekt war unverkäuflich. Die dadurch entstandene Bauverzögerung von 4 Jahren führte die Gemeinde in grosse finanzielle Schwierigkeiten. Aus der Erfahrung sollte man lernen!</p> <p>Das vorgeschlagene <u>Fachgremium</u> kann in Einzelfällen bessere Lösungen ermöglichen. In den meisten Fällen verursacht es aber Unsicherheit (man weiss nicht genau, was möglich ist) und Zusatzkosten. Vor allem kleine Bauvorhaben sind da betroffen. Ich befürchte auch, dass im Dorf Missstimmungen entstehen (der x darf das und der y nicht). Die Nachteile überwiegen deutlich. Die bestehende Lösung schafft Sicherheit.</p> <p>Reklamen und Plakatierung: Braucht es diese Regelung in Kaufdorf?</p>	<p>Die Gemeinde hält für grössere Einzonungen und ZPP's an der Pflicht der Durchführung eines qualitativen Verfahrens fest. Die Praxis hat bereits gezeigt, dass solche Verfahren für alle Beteiligten einen Mehrwert erbringen.</p>

Eingabe	Mitwirkungseingabe / Zusammenfassung	Stellungnahme Planungsbehörde								
E6+E7	<p>Es fehlt der <u>Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschlag</u>. Dieser vergrössert den Grenzabstand bei grossen Gebäuden. Die Nachbarn wissen dies zu schätzen!</p> <table border="0" data-bbox="280 311 1413 375"> <tr> <td>Gleich wie bestehend</td> <td>MLZ</td> <td>Länge über 15 m</td> <td>1/10</td> </tr> <tr> <td></td> <td>MBZ</td> <td>Breite über 12 m</td> <td>1/4</td> </tr> </table> <p>Die <u>Ausnutzungsziffer</u> verhindert bei kleinen Grundstücken vorgesehene Ausbauten u.a. im Dachraum. Jetzt ist eine freie Ausnutzung bis 300 m² BGF/Grundstück möglich und hat sich bewährt.</p> <p>Die Gemeinden Toffen und Mühlethurnen haben die AZ abgeschafft und damit gute Erfahrungen gemacht. Nötig ist dazu eine Firsthöhenbegrenzung z.B. auf 4.00 m über Gebäudehöhe und eine Begrenzung der Gebäudetiefe auf z.B. 18 m.</p> <p>Nach meinen Berechnungen sind im „schlimmsten Fall“ AZ zwischen 0.75 bis 0.90 möglich, wobei eben ideale Grundstückformen dazu nötig sind.</p> <p>So genannte <u>unterirdische Bauten</u> benötigen eine Definition der freiliegenden Fassade. Die im best. GBR getroffene Lösung ist gut und sollte so übernommen werden.</p> <p>Die neue Regelung betreffend <u>Dachgestaltung</u> ist meines Erachtens mit der vorgeschlagenen Lösung der Firstbelichtung sehr ortfremd. Da passen Dachfenster besser. Auch da hat sich die bestehende Fassung bestens bewährt.</p> <p>Bei den <u>Attikageschossen</u> führt der Zwang zur einseitigen Anordnung zu unschönen Lösungen. Besser wäre ein allseitiger Abstand von 1.50 m (wie viele Reglemente dies haben) mit der Möglichkeit, dass einseitig an die Fassade gebaut werden kann, dies aber kompensiert werden muss (Flächenausgleich).</p> <p><u>Vorspringende Gebäudeteile</u> (A123 Hinweis) Die Beschränkung auf max. 4.00 m verunmöglicht Vordächer. Die Fassung im bestehenden GBR ist wesentlich vernünftiger. Balkone sind ohnehin auf 50% der Fassadenfläche beschränkt.</p>	Gleich wie bestehend	MLZ	Länge über 15 m	1/10		MBZ	Breite über 12 m	1/4	<p>Aufgrund der verschiedenen Mitwirkungseingaben zu diesem Thema wird am alten Baureglement festgehalten. Das alte Baureglement wird im Rahmen der Revision überprüft, aktualisiert und ergänzt. Die angeregten Punkte wurden überprüft.</p>
Gleich wie bestehend	MLZ	Länge über 15 m	1/10							
	MBZ	Breite über 12 m	1/4							

Eingabe	Mitwirkungseingabe / Zusammenfassung	Stellungnahme Planungsbehörde
E8	Das neue Baureglement, welches auf qualitatives Bauen unter Einbezug von externen Fachleuten Wert legt, unterstützen wir. Einige inhaltliche und formale Fehler müssen noch behoben werden.	Aufgrund der verschiedenen Mitwirkungseingaben zu diesem Thema wird am alten Baureglement festgehalten. Das alte Baureglement wird im Rahmen der Revision überprüft, aktualisiert und ergänzt. Die Baubewilligungsbehörde ist überzeugt von einer qualitativen Fachberatung und wird deren Beizug von Fall zu Fall prüfen. In der Zwischenzeit wurde diese Vorgehensweise bereits erfolgreich umgesetzt.
E10	Zu Art. 314.4 und 5 Es wird von einem Architekturwettbewerb resp. einem qualifizierten Verfahren ausgegangen, wobei die Gemeinde die Federführung übernimmt. Solche Verfahren führen zu Verzögerungen und zusätzlichen Kosten. Unsere Rechte als Grundeigentümer und Landverkäufer werden unnötig eingeschränkt. Der Landverkauf wird verzögert und mögliche Käufer „abgeschreckt“, d.h. unser Verkaufserlös wird vermindert.	Die Gemeinde hält für grössere Einzonungen und ZPP's an der Pflicht der Durchführung eines qualitativen Verfahrens fest. Die Praxis hat bereits gezeigt, dass solche Verfahren für alle Beteiligten einen Mehrwert erbringen.

Eingabe	Mitwirkungseingabe / Zusammenfassung	Stellungnahme Planungsbehörde
E11	<p>Vorbemerkung: Das Musterbaureglement des Kantons (k-MBR) ist für die Gemeinden freiwillig. Es gibt auch keine gesetzliche Grundlage, dass Gemeinden die vorgeschlagene Qualitätssicherung übernehmen müssen.</p> <p>Der detaillierte Vergleich des bestehenden BR mit dem Entwurf (E-BR) zeigt folgende Unterschiede:</p> <p>- Aufbau: Das gültige BR weist eine klare Struktur auf, welche die Vorgaben von Bauzone, Landwirtschaftszone (wie üblich als kleines Kapitel) und Schutzzone (= Schutzgebiet Guetebrünnen und Schutzobjekte) definiert gemäss RPG.</p> <p>Im E-BR ist der Aufbau komplizierter, Bauaspekte sind auf mehrere Kapitel verteilt, ebenso zu Naturobjekten. Die Orientierung ist deutlich schlechter. Im neuen Kapitel „Qualitätssicherung“ sind zahlreiche offene Begriffe enthalten, welche bei der Anwendung zu unterschiedlichen Fachmeinungen führen können, unter Umständen sogar Rechtsverfahren bewirken könnten. Zudem ist nicht klar, wer die Kosten für die mehrfach erwähnte Fachberatung übernehmen würde.</p> <p>Antrag: Der Gemeindeversammlung ist folgender Vorschlag als Variante zum vorliegenden E-BR zu unterbreiten:</p> <p>- Der Aufbau des gültigen BR wird beibehalten. Die Kapitel Vorschriften zu Baupolizei und Bauzonen werden aktualisiert (Anpassungen gemäss kant. Baugesetz), eventuell Übernahme des entsprechenden Kapitels E-BR. Die jetzt gültigen Vorschriften zur Dachgestaltung (BR Art. 31 Abs. 2 erster Satz) sind beizubehalten. Nicht zu übernehmen sind aus dem E-BR Art. 414.1, 431.1 (Satz zu Flachdächern, 314.4, 315.4 sowie A133 (Skizze rechts), A137.1.</p> <p>Begründung zu Flachdächern: Die Erstellung von Flachdach-Häusern wäre total neu für Kaufdorf und würde die Tendenz zur Verstädterung und Gleichförmigkeit noch verstärken.</p> <p>Antrag: Das Kapitel 4 Schutzgebiete und –objekte des gültigen BR ist zu übernehmen inkl. Anhang V (Liste der Schutzgebiete und Objekte), unter Einbezug eventueller Anpassungen gemäss BG.</p>	<p>Aufgrund der verschiedenen Mitwirkungseingaben zu diesem Thema wird am alten Baureglement festgehalten. Das alte Baureglement wird im Rahmen der Revision überprüft, aktualisiert und ergänzt.</p> <p>Das Aufnahmeprotokoll und der Inventarplan wurden zu Beginn de 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).</p> <p>Aussagen, welchen höhere Bedeutung beizumessen sind oder für die sich eine grundeigentümergebundene Feststellung aufdrängt, sind im Zonenplan und im Baureglement geregelt.</p> <p>Die Gemeinde fördert und unterstützt Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, hecken, Obstgärten und dergleichen).</p> <p>Die Schutzgebiete und –objekte wurden im Rahmen der Teilrevision überprüft, aktualisiert und ergänzt. Die Elemente des gültigen „Verzeichnisses der Schutzgebiete und –objekte“ sind über die folgenden Artikel des Baureglements geschützt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gutenbrünnen: Art. 49 Landschaftsschutzgebiet „Gutenbrünnen“ • Hecken: Art. 50 Hecken, Waldränder, Feldgehölze sowie markante Baumgruppen und Einzelbäume

		<ul style="list-style-type: none"> • Bäche / Ufer: Art. 51 Bäche / Ufer • Hist. Verkehrswege Art. 52 Historische Verkehrswege • Einzelobjekte: Teich ARA geschützt über Art. 53 Einzelobjekte Feuchtgebiet Schürmatt (liegt in LN, Schutz über ÖQV) Sandsteinfels Nille (gestrichen, liegt im Baugebiet) • Linde Zentrum über Art. 50 <p>Die kommunalen Förderungsmassnahmen ergänzen Massnahmen von Bund und Kanton (z.B. Beiträge an ökologische Vernetzungsmassnahmen nach ÖQV).</p>
--	--	---

Auswertung der Eingaben zum Zonenplan

Eingabe	Mitwirkungseingabe / Zusammenfassung	Stellungnahme Planungsbehörde
E2	<p>Unsere Zustimmung gilt insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der ZPP III ‚Bodenacher‘: Sie bietet eine gewisse Gewähr, dass die Fläche optimal genutzt wird. • Der ZPP IV ‚Moosgasse‘: Wir interpretieren die zur Verfügung stehenden Angaben so, dass es scheinbar möglich sein könnte, mit dem Besitzer eine einvernehmliche Lösung zu finden, damit das Terrain auch überbaut werden kann und nicht nur ‚angerechnet‘ werden muss. • Der Zone für Sport und Freizeit (ZSF): Wir hoffen, dass der Kanton die Wichtigkeit dieses Fussballplatzes für die Region auch anerkennt und gleichzeitig seine Bedenken wegen der Distanz zum überbauten Gebiet aufgibt. Die eingezeichnete Fläche entspricht dem aktuellen Platz und nicht dem vom SVK anvisierten Projekt. Wir gehen davon aus, dass sich bei dessen Realisierung keine Probleme ergeben werden. • Der ‚Umzonung‘ der beiden Gewerbebetriebe in die Mischzone B und die Schaffung der Arbeitszone A1 beim Bahnhof: Diese scheinen uns sehr sinnvoll. <p>Fraglich bzw. zu überprüfen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wir beantragen die Überprüfung der vorgeschlagenen Einzonungen beim Dorfeingang von Gelterfingen herkommend (Küpfer Max). Wir sind nicht überzeugt, dass damit eine Aufwertung des Dorfeinganges geschaffen werden kann. Gleichzeitig wird befürchtet, dass damit ein Präjudiz bezüglich der Ausdehnung des Baugebietes in die Gürbeebene hinaus geschaffen werden könnte, die – wie andernorts auch immer wieder bekräftigt – grundsätzlich freizuhalten ist. • Es gibt eine Diskrepanz zwischen dem Erläuterungsbericht Seite 17 (Skizze links, ohne Titel) und dem Zonenplan für das Gebiet zwischen der Bahnlinie BLS und dem Kanal: Im Erläuterungsbericht wird es als Entwicklungsgebiet (blau) bezeichnet und im Zonenplan erscheint es als Landwirtschaftszone. Wie ist das zu verstehen? Ist damit schon für die Zukunft ‚festgenagelt‘, dass dieses Gebiet – wie aus regionaler Sicht angestrebt – bei einer nächsten Ortsplanung auch eingezont werden würde. Dies würde dann bedeuten, dass die Vorstellungen und Wünsche der Mehrheit der Forumsteilnehmer von 2007/2008 wie auch der Ortsplanung von 1998 – östlich der BLS-Linie keine Überbauung zuzulassen - nicht berücksichtigt worden wären. <i>Wir ersuchen Sie um Klärung des Sachverhaltes.</i> <p>Die beiden Planunterlagen ‚Inventarplan Landschaft‘ und der ‚Zonenplan‘ sind sehr aussagekräftig. Sie bilden nach unserem Dafürhalten eine gute Planungsgrundlage für die Zukunft.</p>	<p>Die ZPP IV Moosgasse wird in eine Mischzone A zurückgeführt, weil ein konkretes Projekt vorliegt.</p> <p>Die Absicht, eine ZSF zu errichten, wird vom Gemeinderat, von der Ortsplanungskommission, vom Forum und in den Mitwirkungseingaben vollumfänglich unterstützt.</p> <p>An der Einzonung am Dorfrand von Gelterfingen her wird festgehalten, weil damit die Gestaltung des Dorfeinganges verbessert werden kann. Im weiteren entspricht es dem längerfristigen Siedlungs- und Landschaftsentwicklungskonzept.</p> <p>Kaufdorf bleibt auch mit dem neuen Zonenplan kompakt. Das Siedlungs- und Landschaftsentwicklungskonzept ist eine langfristige Option. Die verschiedenen Interessen müssen gegeneinander abgewägt werden. Dies erfolgt im Rahmen des Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) durch die Regionalkonferenz Bern-Mittelland.</p>

Eingabe	Mitwirkungseingabe / Zusammenfassung	Stellungnahme Planungsbehörde
E3	<p><u>Relaisgebäude der BLS Netz AG</u> Hinsichtlich der Parzelle Kaufdorf-Grundbuchblatt Nr. 516 ersuchen wie die Gemeinde um Auszonung gemäss beiliegendem Plan, da durch den Bau des Stellwerkgebäudes eine rein bahnbauliche und –betriebliche Nutzung gegeben ist.</p> <p><u>Doppelspurausbau</u> In einem Zeitraum von ca. 10 Jahren kann seitens der BLS Netz AG die Möglichkeit eines Doppelspurausbaus zwischen dem Bahnübergang Moosgasse und der Gemeindegrenze Rümli auf der Seite der Liegenschaft „Messerli“ nicht ausgeschlossen werden. Aus heutiger Sicht drängen sich jedoch noch keine Massnahmen auf.</p>	<p>Kann nicht berücksichtigt werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
E4	<p>Zur Notwendigkeit der Überarbeitung der Ortsplanung Kaufdorf hält der Erläuterungsbericht (EB) fest: „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.“ (EB, S. 6). Als ein strategischer Punkt der neuen Zonenordnung wird definiert: „Erhalten des offenen Charakters und der Identität der Gürbetalebene“ (S. 16).</p> <p>Entgegen diesen Grundsätzen will der Gemeinderat die Ortsgrenze von der Bahngrenze ostwärts zum Kanal, also in die Ebene hinein verschieben. Dies in klarer Abweichung von den Grundsätzen der Ortsplanung 1998, in welcher die Gruppe Landwirtschaft festgehalten hat: „Auf der Ebene östlich der Bahnlinie dürfen keine neuen Bauten und Anlagen errichtet werden, die nicht zwingend standortgebunden sind“ (Protokoll der Sitzung vom 28.8.1995 der Arbeitsgruppe Landwirtschaft/Landschaft). Kommt hinzu, dass der Gemeinderat diese Ausdehnung im neuen Zonenplan sehr versteckt vornimmt: Sie wird im Text nämlich nicht erwähnt und im Fragebogen des Gemeinderates nicht als Frage aufgeführt, lediglich im Übersichtsplan ist das Gebiet hellblau als Entwicklungsgebiet markiert (EB, S. 17).</p> <p>Diese Verschiebung der Ortsgrenze nach Osten beeinträchtigt zweifellos den offenen Charakter der Talebene. Von Toffen her kommend gehört die im neuen Zonenplan als Entwicklungsgebiet ausgeschiedene Fläche optisch ganz klar zur Ebene. Im Rahmen der Beurteilung des Baugesuchs Messerli-Oesch Fritz im Jahr 1996 ist die Frage der Schutzwürdigkeit der Ebene bereits beurteilt worden. Die damalige kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder OLK hielt dazu am 26.6.1997 fest: „Die Siedlungsentwicklung von Kaufdorf ist bereits stark ins Tal vorgestossen. Die Industrie- und Gewerbezone beim Bahnhof und der Weiler an der Strasse nach Gelterfingen bewirken eine zusätzliche Verengung des Tales.“ Die OLK empfahl damals die Ablehnung des Bauvorhabens. Der Regierungstatthalter von Seftigen in Belp erteilte dem Bauvorhaben am 23.4.1998 den Bauabschlag. Er hält dabei fest: „Der Regierungstatthalter kann sich den Argumentationen der OLK vollumfänglich anschliessen“. Die Talebene östlich der Bahnlinie bleibt frei von nicht zwingend standortgebundenen Bauten. Dies ist in die Grundsätze zur Orts- und Siedlungsentwicklung aufzunehmen.</p>	<p>Kaufdorf bleibt auch mit dem neuen Zonenplan kompakt. Das Siedlungs- und Landschaftsentwicklungskonzept ist eine langfristige Option. Die verschiedenen Interessen müssen gegeneinander abgewägt werden. Dies erfolgt im Rahmen des Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) durch die Regionalkonferenz Bern-Mittelland.</p>

	<p>Auf die Schaffung eines Entwicklungsgebietes östlich der Bahnlinie ist zu verzichten.</p> <p><i>Einzonung des Gebietes östlich des Bahngeleises östlich des Betriebsgebäudes BLS:</i> Nicht nur aus dem Grundsatz, dass die Ebene von weiteren Bauten freizuhalten ist (vgl. oben) folgt, dass auf diese Einzonung zu verzichten ist. Das Gebiet soll als Mischzone A eingezont werden. Gemäss neuem Baureglement sind in der Mischzone A zweigeschossige Bauten mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7m zulässig. Die Realisierung eines solchen Baues würde optisch einen markanten Schwerpunkt bilden, welcher am Rand der Ebene einen Fremdkörper darstellen und die bereits von der OLK kritisierten Verengung des Tales verstärken würde.</p> <p>Auf eine Einzonung des Gebietes östlich des Bahngeleises östlich des Betriebsgebäudes BLS ist zu verzichten.</p> <p><i>Schaffung einer Zone für Sport- und Freizeitanlagen beim heutigen Fussballplatz:</i> Der heutige Fussballplatz liegt mitten in der Ebene, welche aus landschaftsschützerischer Sicht nach übereinstimmender Meinung freizuhalten ist (vgl. oben). Das Problem ist nicht so sehr die heutige Nutzung des Gebietes. Vielmehr lässt das neue Baureglement „Garderoben-, Gerätebauten und Klubhaus im Rahmen der Zweckbestimmungen in eingeschossiger Bauweise, Parkplätze“ zu. Entsprechende Pläne für einen Ausbau der bestehenden, baufälligen Baracke bestehen bereits. Aufgrund der heute verfügbaren Informationen auf dem Gelände des heutigen Fussballplatzes (Infotafel, Stand 27.5.2010) ist der Bau eines neuen Klubhauses mit einem 3- bis 4mal so grossen Bauvolumen wie die bestehende Baracke, die Schaffung von Parkplätzen sowie eines zweiten, kleineren Juniorenfussballplatzes geplant. Aus den verfügbaren Informationen ist nicht ersichtlich, ob sich diese Vorhaben auf der bestehenden Fläche des heutigen Fussballfeldes realisieren lassen. Eine Vergrösserung der Fläche wie auch die Realisierung des geplanten grösseren Baus in der Talebene ist aus natur- und landschaftsschützerischen Gründen abzulehnen. Die Realisierung des geplanten Projektes wie auch der Bau von Parkplätzen würde zudem die Attraktivität des Areals weiter erhöhen, was zusätzlichen Freizeitverkehr generiert. Schliesslich kann das gesamte Projekt keineswegs als zwingend standortgebunden bezeichnet werden. Es ist durchaus möglich, es ausserhalb der sensiblen Talebene zu realisieren.</p> <p>Auf die Schaffung der Zone für Sport- und Freizeitanlagen beim heutigen Fussballplatz ist zu verzichten.</p>	<p>An der Einzonung am Dorfrand von Gelterfingen her wird festgehalten, weil damit die Gestaltung des Dorfeinganges verbessert werden kann. Im weitern entspricht es dem längerfristigen Siedlungs- und Landschaftsentwicklungskonzept.</p> <p>Die Absicht, eine ZSF zu errichten, wird vom Gemeinderat, von der Ortsplanungskommission, vom Forum und in den Mitwirkungseingaben vollumfänglich unterstützt. Darum wird daran festgehalten. Es wird aber ein massvoller Ausbau unterstützt.</p>
Eingabe	Mitwirkungseingabe / Zusammenfassung	Stellungnahme Planungsbehörde
E5	<p>Im Vorfeld der Ortsplanungsrevision haben wir den zuständigen Kommissionen schriftlich verschiedene Änderungswünsche betreffend unserer Gewerbezone Parzellen 441 und 456 und der UeO Dorf Parzellen 488 und 489 unterbreitet.</p> <p>Bei der Besichtigung der aufgelegten Ortsplanungsrevision vom 27. Mai 2010 haben wir festgestellt, dass unsere Änderungsvorschläge nicht in die Ortsplanungsrevision eingeflossen sind. Deshalb möchten wir die Gelegenheit nutzen, im Rahmen der Mitwirkung unsere Anliegen Ihnen nochmals darzustellen</p>	<p>Die Ortsplanungskommission hat diese Eingabe geprüft und aufgrund einer Gesamtbeurteilung nicht berücksichtigt, da es sich um die letzte Arbeitszone (früher Gewerbezone) an einem geeigneten Ort handelt.</p>

Eingabe	Mitwirkungseingabe / Zusammenfassung	Stellungnahme Planungsbehörde
E5	<p><u>Gewerbezone Parzellen 441 und 456</u> Die bestehende Gewerbezone möchten wir in eine Mischzone A oder B umzonen.</p> <p>Begründung: Seit ca. 15 Jahre versuchen wir mit verschiedenen Immobilienbüros die Gewerbezone zu vermarkten. Bei den grossen Ladenketten Migros, Coop und Aldi usw. und dem ortsansässigen Gewerbe haben wir die Gewerbeparzellen angeboten. Die grossen Ladenketten hatten uns unter der Begründung des Standorts immer rasch abgesagt, lediglich das ortsansässige Gewerbe hatte Interesse an den Gewerbeparzellen, für die es ja auch vorgesehen ist. Bei nächstem Schritt (Realisierung) ist es aber immer an der Bankfinanzierung gescheitert. Gemäss Bankfinanzierungsvorgaben nach Basel 2 ist für das realisieren von Gewerbebauten ein Eigenmittelbedarf von min. 50 % und mehr gefordert, bei Wohnbauten sind es 20 % (Gesamtbaukosten inkl. Grundstück und Nebenkosten geschätzt einer einfachen Lagerhalle CHF 800'000.-- = Eigenmittelbedarf somit CHF 400'000.--). Mit diesem hohen Eigenmittelbedarf und des momentanen wirtschaftlichen Umfelds wird es somit kaum möglich sein die Gewerbezone in den nächsten Jahren zu überbauen. Für eine Realisierung auf den Parzellen 441 und 456 sind wir somit auf einen grösseren Wohnungsanteil angewiesen.</p> <p><u>2. UeO Dorf Parzellen 488 und 489</u> Auf den Parzellen 488 und 489 sind bestehende Baufelder welche weder mit der Überbauung im Zentrum oder mit der Überbauung am Bahnhof in einem näheren Zusammenhang stehen. Mit der Ortsplanungsrevision könnte die UeO auf den Parzellen 488 und 489 aufgelöst werden und in eine Wohn- oder Mischzone geändert werden.</p> <p>Begründung: Die grosse Chance im ländlichen Gebiet Bauland zu vermarkten ist, wenn gegenüber den Agglomerationsgemeinden oder Städten unkomplizierte und praktische Verfahrensregeln für Neubauten gelten. Mit der Auflösung der Baufelder könnten wir eine flexiblere und ästhetisch ansprechendere Lösung für einen späteren Nutzer anbieten. Wir verstehen unter dem Ziel einer Ortsplanungsrevision, dass die eingezonten Baulandparzellen innert der Frist von ca. 10 bis 15 Jahren bis zur nächsten Ortsplanungsrevision überbaut werden. Deshalb möchten wir Sie höflichst bitten, unsere Anliegen zum Vorteil von allen nochmals genau zu prüfen. für ein allfälliges Gespräch mit den Beteiligten und dem Ortsplaner stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Ortsplanungskommission hat diese Eingabe geprüft und aufgrund einer Gesamtbeurteilung nicht berücksichtigt, da es sich um die letzte Arbeitszone (früher Gewerbezone) an einem geeigneten Ort handelt.</p> <p>Die letzte Anpassung in diesem Gebiet wurde erst vor wenigen Jahren vorgenommen. In Berücksichtigung der Planbeständigkeit wird von einer Anpassung im jetzigen Zeitpunkt abgesehen.</p>

Eingabe	Mitwirkungseingabe / Zusammenfassung			Stellungnahme Planungsbehörde
E8	1. Befürwortung			Wird zur Kenntnis genommen.
	a) Eine moderaten Ein- und Umzonung im Dorfgebiet könnten wir wie folgt unterstützen.			
		Art der Änderung	Gründe	
	Moosgasse	Umzonung von WG 2 in ZPP Nr. 4	Die Zone gewinnt durch die ZPP an qualitativem Wert (verdichtete Bauweise mit hoher ästhetischer Qualität)	
	Bodenacker	Einzonung ZPP Nr. 3	Die Zone „Bodenacker“ liegt im Zentrum und wird auf drei Seiten vom Siedlungsgebiet begrenzt. Der Verlust von isoliertem Kulturland im Baugebiet ist verkraftbar.	
	Fussballplatz	Einzonung ZFS	Der Fussballplatz liegt zum jetzigen Zeitpunkt inmitten der Gürbetalebene sehr ungünstig. Es erscheint uns jedoch wichtig, dass eine sinnvolle Freizeitbeschäftigung für die Jugend erhalten bleibt. Falls keine andere geeignete Fläche auf der Dorfseite des Bahngleises für den Fussballplatz möglich ist, würden wir daher die Einzonung trotz Bedenken bezüglich Landschaftsschutz mit Einschränkungen (keine versiegelten Parkplätze, neues Klubhaus in bisheriger Grösse) unterstützen. Da der Boden nicht versiegelt wird (keine Drainagen), wäre eine spätere Rückführung in Kulturland möglich. Das Landschaftsbild wird nach unserem Ermessen vertretbar beeinträchtigt.	
	Ortsbild	Erweiterung der Ortsbilderhaltungsgebiete	Uns erscheint es sinnvoll, diese Gebiete der Struktur des Dorfrandes anzupassen. Falls das neue Baureglement angenommen wird, ist die ästhetische Qualität für das ganze Baugebiet gesichert!	
b) Wir unterstützen das Anliegen der Ortsplanungskommission zur Erhaltung der landschaftlichen Qualität von Kaufdorf im nicht Siedlungsgebiet und begrüßen die Einteilung in Schutz- und Schonzone.				

2. Ablehnung

a) Einzonungen in folgenden Gebieten lehnen wir ab.

	Art der Änderung	Gründe
Nille	Einzonung Wohnzone 2	Ortsrand, Dorf wächst nach aussen; naturnaher Hochstamm-Obstgarten müsste entfernt werden (vgl. Inventarplan)
Husmatte	Einzonung Wohnzone 2	Ortsrand, Dorf wächst nach aussen
Moosgasse	Einzonung Mischzone A	Die Gürbetalebene soll in ihrem offenen Charakter erhalten bleiben (vgl. Erläuterungsbericht S.16). Erhaltung der bisherigen, harmonischeren Siedlungslinie

b) Eine zukünftige Weiterentwicklung von Kaufdorf talseitig der Bahngeleise widerspricht der Entwicklungsstrategie „Erhaltung des offenen Charakters und der Identität der Gürbetalebene“ (vgl. Erläuterungsbericht S.16) und deckt sich nicht mit dem Inventarplan der ÖQV. Es ist deshalb nicht wünschenswert, das Siedlungsgebiet von Kaufdorf in diese Gebiete auszudehnen. Wir finden es wichtig, dass die Schutzzone Moos bis zum Bahngeleise erweitert wird.

Kaufdorf bleibt auch mit dem neuen Zonenplan kompakt. Alle Einzonungen haben wir anhand der 8 Grundsätze zur Orts- und Siedlungsentwicklung geprüft und als verträglich und richtig erachtet. Daher halten wir an diesen Einzonungen fest.

Das Siedlungs- und Landschaftsentwicklungskonzept ist eine langfristige Option. Die verschiedenen Interessen müssen gegeneinander abgewägt werden. Dies erfolgt im Rahmen des Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) durch die Regionalkonferenz Bern-Mittelland.

Eingabe	Mitwirkungseingabe / Zusammenfassung	Stellungnahme Planungsbehörde
E9	<p><u>Umzonung Fussballplatz zu ZSF</u> Die geplante Umzonung zu einer Zone für Freizeit und Sport ist sinnvoll, hat eine hohe Dringlichkeit und wird ohne Abstriche unterstützt. Bei näherer Betrachtung ist sie die einzige mach- und realisierbare Entwicklungsmöglichkeit. Nur schon die Kosten einer Verlegung des Rasenspielfeldes von etwa 1 Mio. CHF (70.-/m², Quelle BASPO) wird die öffentliche Hand und der Verein auch in Zukunft nicht aufbringen können. Ohne Umzonung droht das Ende des Fussballs in der Region, die Gemeinde(n) verkommen zunehmend zu Schlafagglomerationen.</p> <p><u>Landschaftsschongebiet Gürbeebene</u> Das übergeordnete Landschaftsschongebiet in der Gürbeebene bringt dem SVK auf den ersten Blick einige Nachteile. Der Klub akzeptiert jedoch diese regionale Planung und kann die Argumente nachvollziehen. Ein Grossteil der Bevölkerung erholt sich gerne in einer intakten Natur und will diese Gebiete längerfristig sichern. Demgegenüber steht die bisherige und zukünftige Nutzung der ZSF für den Fussball-Breitensport. Diese Nutzung muss zwingend im Baureglement aufgeführt sein. Der SVK benötigt weiterhin einen üblichen Handlungsspielraum für das wirtschaftliche Bestehen, nicht zuletzt muss er ein kontinuierlich steigendes Jahresbudget von 80'000.- selbst erwirtschaften.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baureglement, Art. 526, mit einem zusätzlichen normativen Abschnitt ergänzen („im Landschaftsschongebiet Gürbeebene in der ZSF ist der übliche Betrieb eines Breitensport- Fussballklubs explizit zugelassen, der Handlungsspielraum des Sportklubs für das wirtschaftliche Bestehen wird analog vergleichbaren Anlagen gewährleistet“) <p><u>Sportanlage mit Rasenspielfeld</u> Im Baureglement ist der Beschrieb der Sportanlage nicht umfassend genug ausgefallen und muss mit den heutigen Anforderungen ergänzt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baureglement, Art. 222, Sportanlage mit Rasenspielfeld („Garderoben-, Gerätebauten und Klubhaus im Rahmen der Zweckbestimmungen in eingeschossiger Bauweise, Beleuchtung des gesamten Spielfeldes, Parkplätze, Umzäunung, Rasenspielfeld mit Natur- oder Kunstrasen“) <p><u>Optionen zur Erweiterung</u> Die neue ZSF berücksichtigt die räumlichen Bedürfnisse mit Blick auf die nächsten Jahre zu wenig. Überspitzt gesagt ist die ZSF deutlich zu klein geraten. Das vom SVK vorgelegte Sanierungsprojekt weist dabei einen aktuellen Bedarf von total 14'000 m² aus (statt bisher 11'000 m²). Somit muss in der laufenden Ortsplanung die zukünftige Erweiterung der ZSF eingeplant und gesichert werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • der SVK bittet die Planer einen Vorschlag zu erarbeiten 	<p>Die Absicht, eine ZSF zu errichten, wird vom Gemeinderat, von der Ortsplanungskommission, vom Forum und in den Mitwirkungseingaben vollumfänglich unterstützt. Darum wird daran festgehalten. Es wird aber ein massvoller Ausbau unterstützt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das ist momentan kein Thema, da die Nachbarparzelle nicht zur Verfügung steht.</p>

Eingabe	Mitwirkungseingabe / Zusammenfassung	Stellungnahme Planungsbehörde
E11	<p>2. Zonenplan mit Inventarplan Landschaft Das gesamte Gemeindegebiet ist im vorliegenden Entwurf dargestellt.</p> <p>2.1. Baugebiet – Bauzonen: Als Ergänzung zu den obigen Bemerkungen unter Ziffer 1 dieser Mitwirkungseingabe wird vorgeschlagen, den Perimeter der Siedlungsbegrenzung zu überprüfen. Anstelle der vorgeschlagenen ausufernden Parzellen Nille und Husmatte ist eine Siedlungsarrondierung in Richtung BLS-Linie (Parzelle 360) zu überdenken. Es ist darauf hinzuweisen, dass das traditionelle Bauernhaus Jenni zusammen mit dem schönen Obstgarten ein kulturlandschaftliches Zeugnis dieses Gürbetalbereiches ist, auch wenn das Bauernhaus nicht im Bauinventar ist.</p> <p>Antrag: Die Eisenbahnlinie ist als talbodenseitige Siedlungsbegrenzung auch längerfristig zu akzeptieren, gemäss den Grundsätzen der Ortplanung 1998. Entsprechend ist das Landschaftsschongebiet „Gürbetalebene“ in Übereinstimmung mit der Fläche „Gürbetalebene“ des Inventarplans Landschaft zu bringen.</p> <p>2.2. Landschaftsschongebiete - „Gürbetalebene“ im obigen Abschnitt behandelt</p> <p>- Das Landschaftsschongebiet „Hang“ wird als positiv beurteilt. Die Verantwortung für diese wertvolle Kulturlandschaft angrenzend an die bedeutende Guetebrunnenfluh kann so wahrgenommen werden.</p> <p>2.3. Landschaftsschutzgebiet Die heute gültige Ortsplanung enthält den <u>Plan der Schutzgebiete und –objekte</u>. Zusammen mit den Angaben im BR liegt eine transparente Information vor, welche sich bisher bewährt hat. Alle Objekte sind bezeichnet. Im vorliegenden Entwurf des Zonenplans fehlen diese Informationen.</p>	<p>Kaufdorf bleibt auch mit dem neuen Zonenplan kompakt. Alle Einzonungen haben wir anhand der 8 Grundsätze zur Orts- und Siedlungsentwicklung geprüft und als verträglich und richtig erachtet. Daher halten wir an diesen Einzonungen fest.</p> <p>Es wurden keine Anpassungen des Landschaftsschongebiets „Gürbetalebene“ vorgenommen. Der aktuelle Wirkungsbereich ist mit der Siedlungsentwicklungsstrategie des Gemeinderats abgestimmt. Das Siedlungs- und Landschaftsentwicklungskonzept ist eine langfristige Option. Die verschiedenen Interessen müssen gegeneinander abgewägt werden. Dies erfolgt im Rahmen des Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) durch die Regionalkonferenz Bern-Mittelland.</p> <p>Das Aufnahmeprotokoll und der Inventarplan wurden zu Beginn de 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).</p>

	<p>Antrag: Der gültige Plan der Schutzgebiete und –objekte mit deren Bezeichnung ist in die Revision der Ortsplanung zu übernehmen, zusammen mit den Vorschriften im BR.</p> <p>Eine mögliche Integration in den Zonenplan dürfte aus Gründen der Übersichtlichkeit eventuell schwierig sein.</p> <p>Sachhinweis zum Inventarplan: Die angegebenen Obstgärten sind teilweise nicht mehr aktuell oder erfüllen die Kriterien „Hochstammobstgarten“ möglicherweise nicht.</p>	<p>Die Schutzgebiete und –objekte wurden im Rahmen der Teilrevision überprüft, aktualisiert und ergänzt. Die Elemente des gültigen „Verzeichnisses der Schutzgebiete und –objekte“ sind über die folgenden Artikel des Baureglements geschützt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gutenbrünnen: Art. 49 Landschaftsschutzgebiet „Gutenbrünnen“ • Hecken: Art. 50 Hecken, Waldränder, Feldgehölze sowie markante Baumgruppen und Einzelbäume • Bäche / Ufer: Art. 51 Bäche / Ufer • Hist. Verkehrswege Art. 52 Historische Verkehrswege • Einzelobjekte: Teich ARA geschützt über Art. 53 Einzelobjekte Feuchtgebiet Schürmatt (liegt in LN, Schutz über ÖQV) Sandsteinfels Nille (gestrichen, liegt im Baugebiet) • Linde Zentrum über Art. 50 <p>Die Basis für den Inventarplan bildet die Planung ÖQV sowie das Aufnahmeprotokoll Natur- und Landschaftswerte.</p>
--	---	---

Eingabe	Mitwirkungseingabe / Zusammenfassung	Stellungnahme Planungsbehörde
E12	<p>Die Einzonung Nille ist nicht vorzunehmen.</p> <p>Heute ist dort ein erhaltenswerter Obstgarten. Mit der Einzonung dieses Grundstückes würde dieser in den nächsten Jahren einem Bauprojekt zum Opfer fallen.</p> <p>Die Neueinzonung beim Dorfeingang von Gelterfingen her ist mit den umliegenden Parzellen einer ZPP zu unterstellen. Nur so kann sichergestellt werden, dass der Gestaltung des Dorfeinganges die notwendige Aufmerksamkeit geschenkt wird.</p> <p>Der Einzonung des Fussballfeldes stimmen wir zu unter der Bedingung, dass keine festen Parkplätze erstellt werden und das neue Gebäude nicht wesentlich grösser wird als das bestehende.</p>	<p>Kaufdorf bleibt auch mit dem neuen Zonenplan kompakt. Alle Einzonungen haben wir anhand der 8 Grundsätze zur Orts- und Siedlungsentwicklung geprüft und als verträglich und richtig erachtet. Daher halten wir an diesen Einzonungen fest.</p> <p>Die Parzelle ist zu klein, um sie in eine ZPP aufzunehmen. Dies würde allenfalls bei einer Nutzungsänderung beidseits der Strasse geprüft.</p> <p>Beim Fussballplatz ist nur ein massvoller Ausbau vorgesehen.</p>