



Einwohnergemeinde Ferenbalm

Revision der Ortsplanung

Mitwirkungsbericht

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Inhalte und Ablauf der Mitwirkung	2
2. Mitwirkungseingaben und Stellungnahmen	3
3. Orientierungsversammlung (Aktennotiz der Diskussion)	10

Schlussfassung November 2011

1. Inhalte und Ablauf der Mitwirkung

Inhalte

Die folgenden Dokumente wurden der Bevölkerung zur Mitwirkung unterbreitet:

- Baurechtliche Grundordnung
 - Zonenplan 1:5'000, gesamtes Gemeindegebiet
 - Ausschnitte zum Baugebiet 1:2'000, Pläne 1 bis 4
 - Baureglement
- Richtpläne
 - Änderungen und Ergänzungen zum Verkehrsrichtplan
- Ergänzende Unterlagen
 - Landschaftsinventar, Karte 1:10'000
 - Kurzbericht zum Mitwirkungsentwurf

Ablauf

Die öffentliche Mitwirkung wurde im Spätsommer 2011 wie folgt durchgeführt (gemäss Artikel 58 Baugesetz):

- Öffentliche Mitwirkungsaufgabe vom 5. August 2011 bis 4. September 2011
- Öffentliche Orientierungsversammlung vom 22. August 2011

Publikation

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe und das Datum der Orientierungsversammlung wurden publiziert im:

- Amtsanzeiger Laupen vom 28.07.2011 und 04.08.2011
- Amtsblatt des Kantons Bern vom 03.08.2011

Diskussion zu den Mitwirkungsentwürfen

Im Anschluss an die öffentliche Orientierungsversammlung wurden Anliegen vorgebracht und besprochen. Die Inhalte dieser Diskussion sind im Kapitel 3 dieses Berichtes aufgeführt.

Mitwirkungseingaben

Während der öffentlichen Auflage sind 15 schriftlichen Eingaben eingereicht worden.

In der Fassung für die Web-Seite der Gemeinde sind die Mitwirkenden nicht namentlich aufgeführt.

Der Gemeinderat hat am 10. November 2011, aufgrund einer ersten Beurteilung durch die Bau- und Wegkommission, zu den Eingaben Stellung genommen.

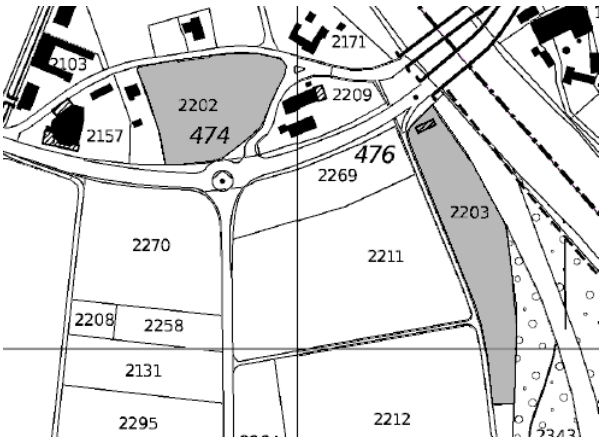
Weiteres Vorgehen

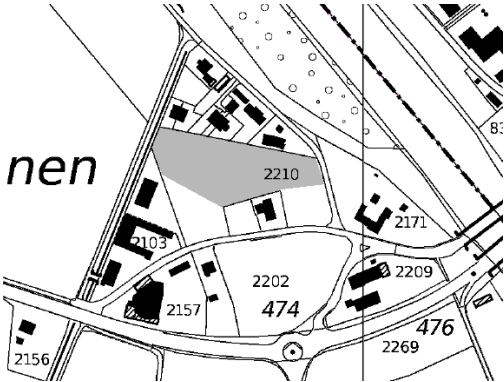


Die Mitwirkungsentwürfe werden überarbeitet und zusammen mit dem Mitwirkungsbericht dem kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Prüfung eingereicht (Vorprüfung gemäss Artikel 59 Baugesetz).

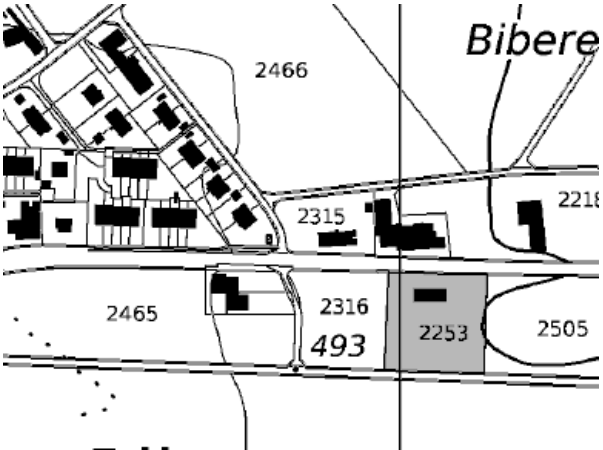
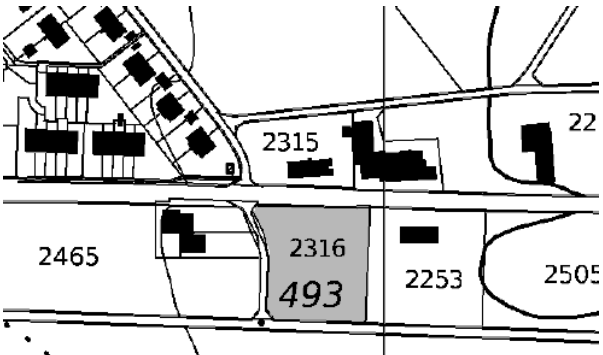
2. Mitwirkungseingaben und Stellungnahmen

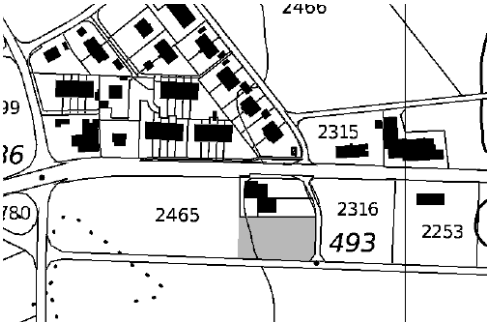
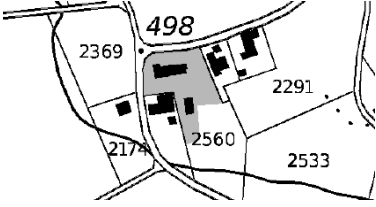

Die im Mitwirkungsverfahren eingereichten Eingaben sind nach deren Inhalten aufgelistet (allgemeine sowie gebietsbezogene Anregungen und Einwände). Die Aussagen der Eingaben wurden zum Teil stark gekürzt zusammengefasst.

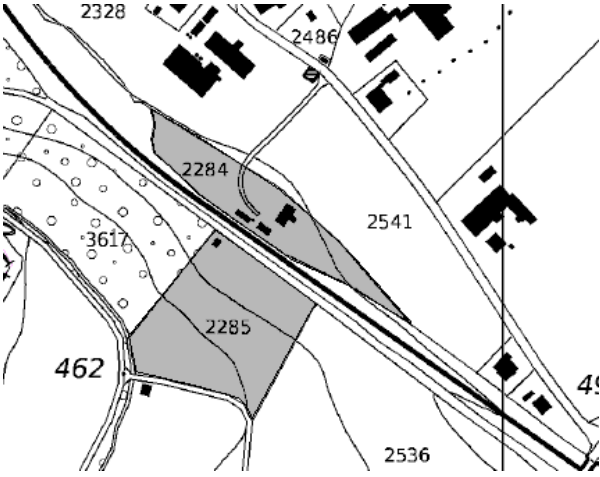
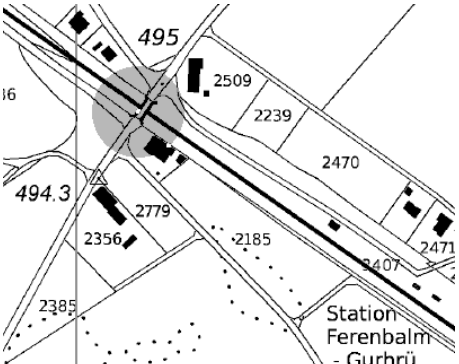
Eingabe Nr.	Kurzfassungen der Eingaben	Gebietsbezug der Eingaben	Stellungnahmen zu den Eingaben
1	Die Revision der Ortsplanung zielt in die richtige Richtung. Es wird begrüsst, dass mit der Erweiterung der Bestandeszone in den Dörfern vermehrt Möglichkeiten geschaffen werden, leer stehende Bauvolumen in Gebäuden optimal zu nutzen.	Allgemein	Wird zur Kenntnis genommen
	Die Mehrwertabschöpfung von 30% wird abgelehnt und eine Abschöpfung von 25% beantragt. Ebenfalls wird die Mehrwertabschöpfung in der Bestandszone abgelehnt. Es liegt im Interesse der Gemeinde und der Raumplanung, vorhandene Bauvolumen optimal zu nutzen.	Allgemein	Die Bedingungen und Ansätze für die kommunale Mehrwertabschöpfung werden durch den Gemeinderat überprüft. Bei der Einzonung von weitgehend überbauten Parzellen, namentlich bei Bestandeszonen, wird auf eine Mehrwertabschöpfung verzichtet.
	Es wird gewünscht, dass sich der Gemeinderat gegen die kantonalen Vorgaben, wonach in der Regel 80% der Neuzonungen mit öffentlichem Verkehr erschlossen sein müssen, widersetzt. Nach der im Frühjahr 2011 angenommenen Motion wird die Regierung beauftragt, Ausnahmen zu prüfen.	Allgemein	Ausnahmen von den behördenverbindlichen Festlegungen im kantonalen Richtplan bedürfen einer guten Begründung. Aus Sicht der bisherigen Siedlungsentwicklung und der räumlichen Bevölkerungsverteilung in der Gemeinde Ferenbalm könnten vor allem für den Siedlungsraum Biberen gute Gründe bestehen. Aufgrund des effektiven geringen Baulandangebots in Biberen (vgl. Eingaben 9 und 11) stellt sich die Frage jedoch vorläufig nicht.

Eingabe Nr.	Kurzfassungen der Eingaben	Gebietsbezug der Eingaben	Stellungnahmen zu den Eingaben
2	<p>Wir beantragen, keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Bauzonen umzuzonen (z.B. Parzelle Nr. 1476 in Gammen), sondern vorerst die noch vorhandenen Bauzonen und die nicht mehr genutzten landwirtschaftlichen Bauten sinnvoll zu nutzen. Gründe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grosses Bevölkerungswachstum - Grosser Landverbrauch für dieses Wachstum - Ökologische Verarmung der Landschaft 	<p>Allgemein</p> <p>(Hinweis: Parzelle Nr. 1476 konnte nicht lokalisiert werden)</p>	<p>Den Zielen der Raumplanung entsprechend gelten auch für diese Ortsplanung die folgenden Prioritäten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nutzung bestehender Bauten 2. Innere Verdichtung der Siedlungsräume 3. Neue Bauzonen <p>Als Neueinzonungen in das Baugebiet sind schwergewichtig weitgehend überbaute Parzellen vorgesehen (z.B. Bestandeszonen). Der in Kleingümmenen vorgesehene Schwerpunkt der Einzonung von unüberbautem Land betrifft eine Fläche innerhalb des Baugebietes (Zone unterhalb Bahnhof). Neue, unüberbaute Bauzone am Rande der Siedlungsräume werden in geringem Mass in Biberen, Vogelbuch und Gammen (Teil von Parzelle Nr. 3079) vorgesehen.</p>
3	<p>Die Erbgemeinschaft stellt den Antrag, die Parzelle Nr. 2202 in der Gümmentenau einzuzonen, zum Beispiel mit Arbeitsnutzungen entlang der Kantonsstrasse und dahinter, von der Strasse abgeschirmt und vom Lärm geschützt, mit Wohnnutzungen.</p> <p>Die Erbgemeinschaft unterstützt den Antrag des Kynologischen Vereins, die Parzelle Nr. 2203 in der Gümmentenau als Zone für Sport und Freizeitanlagen einzuzonen.</p>	<p>Gümmentenau:</p> 	<p>Eine Umzonung der Parzelle Nr. 2202 in das Baugebiet wird geprüft. Voraussetzung für eine Umzonung ist jedoch, dass die „erhebliche Gefährdung durch Überflutungen“ noch vor Abschluss der laufenden Ortsplanung durch sichernde Massnahmen behoben werden (siehe auch Stellungnahme zur Eingabe 4).</p> <p>Die Parzelle Nr. 2203 kann wegen der erheblichen Überflutungsgefahr nicht in das Baugebiet einbezogen werden. Sichernde Massnahmen sind nur mit sehr grossem Aufwand möglich (Verstärkung der Dämme entlang der Saane). Daneben liegt die Parzelle in einem heute unüberbauten Landschafts- und Landwirtschaftsraum.</p>

Eingabe Nr.	Kurzfassungen der Eingaben	Gebietsbezug der Eingaben	Stellungnahmen zu den Eingaben
4	<p>Mit Befremden wird festgestellt, dass sich bestehende Bauparzellen und auch neu geplante Bauzonen in Gebieten mit erheblicher Gefährdung durch Naturgefahren befinden.</p>	<p>Beispiel Bauzonen in der Gümmenenau:</p> 	<p>Die Einzonung von Bauzonen in Gefahrenzonen mit erheblicher Gefährdung ist nicht zulässig (Artikel 6 Baugesetz). Bestehende, unüberbaute Bauzonen müssen ausgezont werden.</p> <p>Auf Parzelle Nr. 2210 kann die Gefährdung mit verhältnismässig einfachen Massnahmen (Aufschüttung der Geländesenke) derart vermindert werden, dass eine Wohn- und Arbeitsnutzung möglich würde. Die sichernden Massnahmen müssen jedoch bis im nächsten Frühling abgeschlossen sein.</p> <p>Der Konflikt zwischen Gefährdung und baulicher Nutzung wurde im Mitwirkungsentwurf thematisiert (Kurzbericht).</p>
5	<p>Zurzeit sind bei der BLS-intern folgende Projekte in Planung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Umbau Bahnhof Gümmenen - Doppelspurausbau - Erweiterung Park und Ride <p>Es sollen die Planungs- und Projektabsichten besprochen und gemeinsame Lösungsansätze gesucht werden.</p>	<p>Bahnhof Gümmenen:</p> 	<p>Eine erste Besprechung hat am 12.04.2010 mit Herrn Christian Witt stattgefunden.</p> <p>Die Zusammenarbeit mit der BLS kann und soll nun nach der Mitwirkung vertieft werden. Ziel dieser Zusammenarbeit ist eine räumliche Koordination der Entwicklungsvorstellungen sowie Absprachen über das weitere Vorgehen im Raum Bahnhof Gümmenen.</p>
6	<p>Für die Zukunft der Landi bestehen viele Varianten (Rückbau, Untervermietung, Umnutzung, Abtretung).</p> <p>Anliegen an die Ortsplanung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei der Gestaltung im Raum Bahnhof-Landi Überlegungen der Landi einfließen lassen. - Einbezug des Wendeplatzes an der Wittenbergstrasse in die Wohnzone. 	<p>Bahnhof Gümmenen:</p> 	<p>Eine klare Entwicklungsvorstellung zur Zukunft der Landi wäre für die laufende Ortsplanung von Vorteil; sie ist jedoch nicht zwingend notwendig.</p> <p>Die Überlegungen der Landi werden in die Entwicklungsvorstellungen des Bahnhofgebietes einbezogen.</p> <p>Der Wendeplatz an der Wittenbergstrasse wird der Bauzone zugewiesen (Wohnzone W2).</p>

Eingabe Nr.	Kurzfassungen der Eingaben	Gebietsbezug der Eingaben	Stellungnahmen zu den Eingaben
9	<p>Der Eigenbedarf zur Umzonung der Parzelle Nr. 2253 ist nicht gegeben. Eine Umzonung kann trotzdem erfolgen, wenn die Gemeinde die folgenden Fragen schriftlich beantwortet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kostenfolgen (Steuern, Gebühren, etc.), wenn künftig Bauland verkauft wird? - Besteht eine Verpflichtung zur Mitfinanzierung der Baulanderschliessung? - Kostenfolge, falls eine Mitfinanzierung der Baulanderschliessung besteht? 	<p>Biberen:</p> 	<p>Die Bedingungen für eine allfällige Umzonung werden mit dem Grundeigentümer besprochen. Das Resultat der Besprechung wird zeigen, ob die Parzelle in das Baugebiet umgezont werden kann.</p> <p>Dabei muss vor allem auch geklärt werden, ob der nach Süden hin orientierte Garten jemals als Baugebiet genutzt würde. In der Gemeinde soll nur Bauland eingezont werden, das auch innert nützlicher Frist genutzt und überbaut wird.</p>
10	<p>Zur Erweiterung eines bestehenden Betriebs wird der Antrag gestellt, auf Parzelle Nr. 2316 eine Arbeitszone mit ca. 1'500 m² vorzusehen (<i>Hinweis der Red.: Die Parzelle ist nicht im Besitz des Mitwirkenden</i>).</p> <p>Daneben soll in Arbeitszonen der Satz der Mehrwertabschöpfung auf 10% vermindert werden (Richtpreis für Baulandkauf in Arbeitszone ca. Fr. 120.- pro m²).</p>	<p>Biberen:</p> 	<p>Aus raumplanerischer Sicht wäre eine Zuordnung der Parzelle Nr. 2316 zu unterschiedlichen Zonenarten gut vertretbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Arbeitsnutzung im nördlichen Teil (Geländesenke, Immissionen der Kantonsstrasse) - Wohnnutzung im südlichen Teil (Aussicht, Besonnung, verminderte Verkehrsimmissionen) <p>Aus Sicht der Eigentümerin soll die Parzelle im Sinne des Mitwirkungsentwurfs als Wohn-/ Gewerbezone eingezont werden. Die im Mitwirkungsentwurf vorgesehene Umzonung wird beibehalten.</p> <p>Die Bedingungen und Ansätze für die kommunale Mehrwertabschöpfung werden durch den Gemeinderat überprüft.</p>

Eingabe Nr.	Kurzfassungen der Eingaben	Gebietsbezug der Eingaben	Stellungnahmen zu den Eingaben
11	<p>Entweder ganze Parzelle Nr. 2465 umzonen oder weiterhin die ganze Parzelle landwirtschaftlich nutzen. Da momentan nur die zweite Variante möglich ist, soll auf die Umzonung verzichtet werden.</p>	<p>Biberen:</p> 	<p>Parzelle Nr. 2465 verbleibt in der Landwirtschaftszone.</p>
12	<p>Ein Teil der Parzelle Nr. 2560 soll in die Bauzone eingezont werden. Im Interesse der haushälterischen Bodennutzung soll das Kleinbauernhaus sinnvoll genutzt werden.</p>	<p>Biberen:</p> 	<p>Der Mitwirkungsentwurf sieht eine Umzonung des weitgehend überbauten Teils der Parzelle Nr. 2560 in eine Bestandeszone vor. Dem Anliegen der Mitwirkenden wird demnach, sofern die Einzonung aus rechtlicher Sicht genehmigt wird, entsprochen.</p>
13	<p>Es wird der Antrag gestellt, einen Teil der Parzelle Nr. 3476 in das Baugebiet einzuzonen.</p>	<p>Biberen:</p> 	<p>Die in lockerer Bebauung über den leicht geneigten Hang verstreuten Bauten, die nicht oder nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, werden der Bestandeszone zugeordnet. Mit der Umzonung soll eine bessere Nutzung bestehender Bauvolumen ermöglicht werden. Ob diese Einzonung in das Baugebiet aus rechtlicher Sicht möglich ist, wird die kantonale Rechtsmässigkeitsprüfung zeigen.</p> <p>Dem Anliegen der Mitwirkenden kann jedoch leider nicht entsprochen werden, da eine Einzonung von unüberbautem Land in die Bestandeszone nicht möglich ist.</p>

Eingabe Nr.	Kurzfassungen der Eingaben	Gebietsbezug der Eingaben	Stellungnahmen zu den Eingaben
14	<p>Zuführen der Parzelle Nr. 2284 zur Bestandeszone oder, falls zu weit von dieser entfernt, Ausscheiden einer Zone für Alterswohnen (ev. als ZPP).</p> <p>Zudem überprüfen des Verlaufs des Landschaftsschutzgebietes auf Parzelle Nr. 2284 mit dem Ziel, diese der erwünschten Nutzung anzupassen oder aufzuheben.</p> <p>Die Mitwirkenden sind an einer zusätzlichen Einzonung der Parzelle Nr. 2285 in das Baugebiet interessiert.</p>	<p>Jerisberghof:</p> 	<p>Die Parzelle Nr. 2284 liegt weit abseits der in Jerisberghof vorgesehenen Bestandeszonen. Eine Verbindung zu diesen kann nicht geschaffen werden.</p> <p>Eine als Kleinbauzone isolierte Umzonung der Parzelle Nr. 2284 ist aus rechtlicher Sicht nicht möglich, sei es als Bestandeszone oder ZPP.</p> <p>Eine Änderung des im nordwestlichen Teils der Parzelle Nr. 2284 bestehenden Landschaftsschutzgebietes ist nicht notwendig. Die landwirtschaftliche Nutzung des Parzellenteils ist gewährleistet.</p> <p>Eine zusätzliche Einzonung der Parzelle Nr. 2285 südwestlich der Bahnlinie ist aus denselben Gründen nicht möglich (isolierte Einzonung einer Kleinbauzone).</p>
15	<p>Die Brücke bei Jerisberghof über die Bahnlinie ist in einem nicht sehr guten Zustand und entspricht nicht mehr den Bedürfnissen des Verkehrs.</p>	<p>Jerisberghof, Brücke über Bahnlinie:</p> 	<p>Im Verkehrsrichtplan der Gemeinde ist ein Ersatz der bestehenden Brücke als Massnahme Nr. 33201 aufgeführt.</p> <p>Ohne Veränderungen bei der Bahnanlage müsste der Ersatz der Brücke weitestgehend durch die Gemeinde selbst finanziert werden. Diese Massnahme wird wohl erst dann angegangen, wenn der vorgesehene Ausbau der Bahnlinie Bern-Neuenburg auf zwei Geleise auch in diesem Abschnitt vorgesehen wird.</p>

3. Orientierungsversammlung

Aktennotiz der öffentlichen Orientierungsversammlung zur Mitwirkung, 22. August 2011, Restaurant Biberenbad

Anwesend: Beat Schweizer, Gemeindepräsident
Anita Küttel, Gemeinderätin
Vinzenz Gerber, Ortsplaner
Marlis Spycher, Gemeindeschreiberin (Akttennotiz)
Willy Rebsamen, Mitglied Bau- und Wegkommission
25 Personen (Bevölkerung)

Begrüssung

Beat Schweizer:

- Begrüssung und Eröffnung
- Kurze Vorstellung der Beteiligten, d.h. BWK als vorberatende Kommission (anwesende Delegation), GR als Planungsbehörde (darum Anwesenheit GP), Ortsplaner Vinzenz Gerber als Fachperson
- öffentlicher Charakter der Orientierung (Teilnahme steht allen Interessierten offen)
- öff. Auflage der Unterlagen auf Gemeindeverwaltung, zudem alle Mitwirkungsunterlagen bis auf Pläne auf dem Internet
- Info, dass kein formelles Protokoll geführt wird, die im Diskussionsteil gestellten Fragen aber notiert werden
- Ablauf der Versammlung

Einführung (mit Folienpräsentation)

Anita Küttel:

- Hinweis auf letzte OP-Revision (Planbeständigkeit von 10 Jahren)
- Was bisher geschah (Aufforderung zu Eingaben, Vorarbeiten durch BWK, Verabschiedung durch GR)
- Übergeordnete Vorgaben, „relative“ Freiheit der Gemeinde
Weiteres Vorgehen/Ablauf/Zeitplan

Vorstellung Mitwirkungsentwurf

Vinzenz Gerber:

- Vorstellung Mitwirkungsentwurf (materieller Teil) → mit Folien und Plänen

Diskussion

Leitung: Anita Küttel

Marcel Hurni, Wileroltigen:

Der Bahnhof Ferenbalm bietet ein sehr gutes öV-Angebot, insbesondere für die Weiler Jerisberghof, Jerisberg, Gurbrü. Herr Hurni versteht nun nicht, dass in diesem Gebiet keine grössere Siedlungsentwicklung geplant ist – auch im Sinne einer Sicherung des Bahnhofangebotes.

Anita Küttel führt aus, dass beim Bahnhof Ferenbalm eine relativ grosse Fläche eingezont werden müsste, damit der von den übergeordneten Stellen verlangte Siedlungsansatz gegeben wäre. Der Gemeinderat hat jedoch – sollte es mit dem im Moment priorisierten Entwicklungsgebiet in Kleingümmenen nicht klappen – Ferenbalm als zweite Option eingestuft.

Vinzenz Gerber führt dazu aus, dass im Rahmen der OP-Revision mit der BLS die Entwicklung der Bahnhöfe Ferenbalm und Gümmenen eingehend thematisiert wurde. Er macht ebenfalls darauf aufmerksam, dass in Ferenbalm im Moment nur wenige Liegenschaften bestehen und dadurch der vom Kanton geforderte eigentliche Siedlungsansatz fehlt.

Othmar Stegmann, Rapperswil (als Vertreter von Frau Krummen, Gammen):

Nach seiner Beurteilung wurde das Ortsbildschutzgebiet in Gammen und Umgebung doch recht grosszügig ausgelegt. Er macht in diesem Zusammenhang auf das parallel laufende Landumlegungsprojekt aufmerksam, das nach seiner Beurteilung in gewissen Punkten Friktionen auslösen könnte (z.B. Schutzobjekte wie Bäume etc.). Nach seinen Erfahrungen in anderen Meliorationsprojekten mussten Schutzobjekte für viel Geld die Eigentümerschaft wechseln.

Vinzenz Gerber orientiert, dass es sich bei den ausgewiesenen Bäumen (inkl. Hochstamm-Obstbäume) nicht um kommunale Schutzobjekte handelt. Diese wurden lediglich im Sinne von Hinweisen auf den heutigen Stand im Landschaftsinventar aufgeführt. Im Weiteren wird in diesem Zusammenhang auf das laufende ÖQV-Vernetzungsprojekt verwiesen.

Hinweis: Hecken sind geschützte Objekte in Sinne des NHG und Jagdgesetzes

Abschluss

Beat Schweizer:

Ende der Diskussion, letzter kurzer Hinweis auf laufende Mitwirkung (bis 4. September 2011) und auf die Möglichkeit, während dieser Frist Eingaben an Planungsbehörde zu machen.

Schluss: 21.15 Uhr

Für die Aktennotiz: M. Spycher, Gemeindeschreiberin