

PROTOKOLL

der ausserordentlichen Gemeindeversammlung der EINWOHNERGEMEINDE FERENBALM vom 14. Oktober 2013

Ort Landgasthof Biberenbad, Biberen
Zeit 20.00 Uhr



Anwesende:

Vorsitz: Gemeindepräsident Beat Schweizer
Sekretär: Gemeindeschreiber Bruno Dällenbach
Anwesende Stimmberechtigte: 84
Stimmbeteiligung: 8.83 % (von 951)

Einleitung:

Die Einladung zur heutigen Versammlung erfolgte durch Publikation im
- Laupen Anzeiger vom 12. und 19. September 2013

Der Vorsitzende erklärt die heutige Gemeindeversammlung, zu welcher im Sinne des Organisationsreglementes im Anhang I, Art. 1 und 2 vom 15. Juni 2000 eingeladen wurde, als eröffnet.

Im Weiteren informiert er über die Rügepflicht gemäss Art. 5, Absatz 1 und 2 des Anhanges I zum OgR sowie Art. 49a Gemeindegesetz.

Stimmzähler: - Streit Kurt, Alte Murtenstrasse 12, Gümnenen
- Remund Susanne, Schulstrasse 1, Rizenbach

Die vorgeschlagenen Stimmzähler werden von der Gemeindeversammlung als gewählt erklärt.

Stimmberechtigung: Bei keinem der anwesenden Versammlungsteilnehmer wird das Stimmrecht bestritten.

Nicht stimmberechtigt: Gerber Vinzenz, Ortsplaner, Gilgen Ulrich, Bauverwalter, Gutknecht Peter, betroffener Landeigentümer, und Dällenbach Bruno, Gemeindeschreiber

Presse: Fehlmann Laura, Berner Zeitung BZ (nicht stimmberechtigt)

Traktandenliste: Der Vorsitzende verliest die Traktandenliste. Diese wird von der Gemeindeversammlung ohne Ergänzungen genehmigt.

Protokoll: Das letzte Gemeindeversammlungsprotokoll vom 10. Juni 2013 lag gemäss den Bestimmungen des OgR auf. Es sind keine Einsprachen eingegangen. Der Gemeinderat hat das Protokoll am 22. Juli 2013 gemäss Anhang I des OgR, Art. 17 genehmigt.

VERHANDLUNGEN

1. Revision der Ortsplanung; Beschlussfassung

Gemeindepräsident Beat Schweizer verweist eingangs auf die Botschaft des Gemeinderates als Grundlage für dieses Geschäft. Anhand von Folien der Regionalkonferenz Bern-

Mittelland erläutert er den Bedarf an neuem Bauland. In der Region Bern-Mittelland hat sich die Bevölkerung zwischen 2000 und 2010 um 3.1 % entwickelt, während in anderen Gebieten der Schweiz eine Entwicklung von über 15 % stattfand. Beim Baulandbedarf bis ins Jahr 2030 weist die Region Bern-Mittelland einen solchen von 315 ha aus. Es besteht somit Handlungsbedarf. Die Regionalkonferenz Bern-Mittelland macht mit der Kampagne "Boden gutmachen" darauf aufmerksam. Eine weitere Folie verdeutlicht den Handlungsbedarf, indem aufgezeigt wird, dass in den Kantonen Freiburg, Solothurn und insbesondere Wallis die unüberbauten Bauzonen grösser bzw. viel grösser sind als der Baulandbedarf, während im Kanton Bern das Gegenteil der Fall ist. Dies führt zu einer hohen Steuerbelastung. Beispielsweise dauert es 33 Tage, bis eine Stadtberner Familie mit zwei Kindern und Fr. 100'000.-- Bruttoeinkommen ihre Steuern "abgearbeitet" hat, während in der Stadt Zug dazu neun Tage reichen. Als Fazit kann festgestellt werden, dass die Entwicklung nicht nur ein raumplanerisches, sondern auch ein regionalökonomisches Problem ist.



Ortsplaner Vinzenz Gerber beginnt seine Ausführungen mit dem Hinweis, dass es sich bei der Ortsplanung um ein komplexes Gebilde handelt. Er gibt eine Kurzinformation über das Geschäft. Im Rahmen der Diskussion können weitere Informationen erfragt werden.

Mit der Ortsplanungsrevision wurde im Jahr 2009 gestartet. Die Entwürfe wurden bis im Jahr 2011 erarbeitet. Dies dauerte so lange, weil auf die Gefahrenkarte des Kantons gewartet werden musste. Von August bis November 2011 wurde die Mitwirkung durchgeführt. Jedermann hatte die Möglichkeit, Einwände zu machen, wovon jedoch nur wenige Gebrauch machten. Die Entwürfe wurden für die Vorprüfung durch den Kanton aufbereitet, wo ein zweistufiges Verfahren gewählt wurde. Die Vorprüfung dauerte so ein Jahr, weil der überarbeitete Kantonale Richtplan neue Anforderungen an die Landschaftsplanung stellte und die neue kantonale Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen einbezogen werden musste. Nach der Vorprüfung wurden die Unterlagen im Mai 2013 öffentlich aufgelegt. Danach wurden die Unterlagen für die heutige Gemeindeversammlung überarbeitet. Der Gemeinderat hat das Baureglement und den Zonenplan sowie den Verkehrsrichtplan am 7. Oktober 2013 beschlossen. Nach der heutigen Gemeindeversammlung ist die kantonale Genehmigung einzuholen, die man vor März 2014 haben will, da danach die Revision des Raumplanungsgesetzes in Kraft treten wird.

Die Aufgaben der Ortsplanung sind:

- Erarbeiten von Planungsgrundlagen
- Erlass der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan, Baureglement)
- Erlass der notwendigen Richtpläne (in Ferrenbalm wird kein neuer Richtplan erlassen; der bestehende Verkehrsrichtplan wird auf einfache Weise nachgeführt)

Die Ortsplanungsrevision soll die Entwicklung für die nächsten 15 Jahre beinhalten. Die letzte Revision fand 1999 statt, so dass der Zeitplan stimmt.

Bei der Erarbeitung der Planung sind verschiedene übergeordnete Vorgaben zu beachten. Massgebend sind die Bau- und Planungsgesetze, Umweltgesetze, der kantonale Richtplan, die regionalen Pläne (z.B. das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept), das Bauinventar und die Landschaftsinventare. Weiter schreibt der Kanton vor, wie viel Bauland für das Wohnen maximal eingezont werden kann. In Ferrenbalm sind dies maximal 30'000 m². Die vorliegende Planung sieht Einzonungen von 29'990 m² vor. Maximal 20 % davon dürfen ausserhalb von mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Gebieten liegen. Aus Sicht des kantonalen Richtplanes fällt der Ortsteil Biberen nicht unter die gut erschlossenen Gebiete.

Die Resultate der Ortsplanung sind:

- Zonenplan und Baureglement (wichtigste Unterlagen)
- Verkehrsrichtplan, der auf einfache Weise nachgeführt wurde (mittels Protokoll)
- Landschaftsinventar
- Technischer Bericht



Vinzenz Gerber orientiert weiter über ausgewählte Ziele der Ortsplanung. Die Landschaft ist Lebensraum, Produktionsstandort der Land- und Forstwirtschaft und Standortfaktor der Wohnqualität. Ziel ist, die Landschaft zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Bei der Siedlung ist das Ziel, dass sich diese schwergewichtig auf der Achse Kleingümmenen-Rizenbach-Biberen entwickelt. Vorgesehen sind Entwicklungen konkret in der Gümmenenau, unterhalb des Bahnhofes Gümmenen, in Rizenbach und in Biberen. In anderen Ortsteilen werden überbaute Grundstücke einer Zone zugewiesen, damit diese besser genutzt werden können (Weilerzonen im Jerisberg, Bestandeszonen in Ferenbalm, Rizenbach, Biberen und Gammen). Beim Verkehr sind sowohl der öffentliche wie auch der private Verkehr wichtig. Bei der Bahn ist das Ziel, das Angebot zu erhalten, was mit der vorgesehenen Schliessung des Bahnhofes Ferenbalm-Gurbrü nicht erreicht wird. Beim Bus ist ebenfalls das Ziel, das Angebot zu erhalten. Ein besseres Angebot für Biberen sowie Abendkurse nach Gammen sind wünschenswert. Das Strassen- und Wegnetz soll unterhalten und verbessert werden. Bei der Bevölkerung ist das Ziel, dass sich diese bis 2028 um ca. 50 Personen erhöht. Daraus ergibt sich ein Bedarf von ca. 60 Wohnungen. 40 davon sind für den Erhalt notwendig, da immer weniger Personen in derselben Wohnung leben.

Bei den Änderungen des Zonenplanes und des Baureglementes wurden folgende Prioritäten bei der Erweiterung in Siedlungsräumen verfolgt:

1. Weitgehend überbaute Parzellen und Teilparzellen in Siedlungsräumen = bessere Nutzung von Bauvolumen
2. Einzonung von Flächen innerhalb der Siedlungsräume = innere Verdichtung
3. Neue Bauzonen am Rand der Siedlungsräume = Entwicklung nach aussen hin

Bei der ersten Priorität sind 79 Einzonungen vorgesehen, beispielsweise Bauten in Jerisberghof und Biberen, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Bei der zweiten Priorität sind zwei Einzonungen vorgesehen (Gümmenenau und Kleingümmenen). Bei der dritten Priorität ist eine Einzonung in Biberen vorgesehen.

Folgende wichtige Einzonungen sind vorgesehen:

- Arbeitszone A2 in der Gümmenenau mit einer Gesamtfläche von 6'800 m², wovon wegen Überflutungsgefahr 3'790 m² für Hochbauten nutzbar sind.
- ZPP 1 unterhalb des Bahnhofs Gümmenen mit einer Gesamtfläche von 18'990 m² als grösste neue Einzonung, wo entlang der Strasse ein Bereich fürs Arbeiten vorgesehen ist und ansonsten ein Bereich für Wohnnutzung mit Spielflächen. Die Gemeinde wird Richtlinien erlassen für eine weitergehende Planung.
- Sonderzone Mühlematt als Schutzzone entlang der Bibere für die Ansiedlung des Bibers.
- Arbeitszone AV Vogelbuch mit dem heutigen Betrieb der Gebrüder Remund, wo die Bestimmungen auf den Betrieb zugeschnitten sind. Es ist eine Erweiterung für zwei Silos und einen Getreidetrockner vorgesehen.
- Wohn- und Arbeitszone WA2 in Biberen mit einer Fläche von 3'050 m².
- Zone für Sport und Freizeitanlagen Biberen ganz am Rande der Gemeinde für bestehenden Reitplatz. Die Zone ist im Landwirtschaftsgebiet verträglich. Hochbauten sind nicht möglich.
- Gärtnereizone Gä3 in Gammen, wo der Betriebsperimeter der Gärtnerei Linder sowie die Zufahrtsstrasse eingezont werden.

Die kommunalen Landschaftsschutzgebiete sind dieselben wie bisher. Die Schutzobjekte wurden ergänzt durch Trockenstandorte und markante Einzelbäume, die erhalten werden sollen oder durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren sind. Zudem gibt es im Zonenplan ganz viele Hinweise auf überkommunal geschützte Gebiete und Objekte.

Es bestehen folgende Ortsbildschutzgebiete:

- Nationale Bedeutung: Jerisberghof, Gammen
- Regionale Bedeutung: Ferenbalm
- Lokale Bedeutung: Jerisberg, Biberen, Haselhof

Die Baudenkmäler (schützens- und erhaltenswerte Objekte) aus dem Bauinventar sind als Hinweise im Zonenplan eingetragen.

Weitere wichtige Änderungen des Zonenplans und des Baureglementes sind:

- Die Naturgefahren werden nach der kantonalen Gefahrenkarte einbezogen.
- Die Bauabstände von Gewässern werden nach den kantonalen Richtlinien festgelegt.
- Die Begriffe und Messweisen werden nach der neuen kantonalen Verordnung übernommen.
- Die Dachvorschriften werden dahingehend geändert, dass in der gesamten Gemeinde Flachdächer zulässig sind ausser in Ortsbildschutzgebieten.



Gemeinderat Martin Eichenberger orientiert über die eingegangenen Einsprachen. Insgesamt sind vier Einsprachen eingegangen, wovon zwei das Bauinventar betreffen und nicht zu behandeln sind. Von den anderen beiden Einsprachen ist eine von der BLS Netz AG. Diese führte entlang der Bahnlinie Lärmmessungen durch. Die Messungen zeigen, dass für die neuen Bauzonen entlang der Bahn in Gümmenen die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II ausreicht. Die BLS Netz AG denkt jedoch in die Zukunft, in der schnellere Züge allenfalls mehr Lärm verursachen, und verlangt eine Zuordnung der neuen Bauzonen zur ES III. Seiner Meinung nach ist dies nicht gerechtfertigt. Die betroffenen Eigentümer müssten entsprechende Massnahmen treffen. Da die Forderung der BLS Netz AG jedoch die Zukunft betrifft, vertritt er die Ansicht, dass die BLS Netz AG zu gegebener Zeit selber die erforderlichen Massnahmen treffen müsste. Der Gemeinderat beantragt, die Einsprache abzuweisen. Die zweite Einsprache stammt von der Familie Oppliger aus Gammen, bei deren Parzelle aus Versehen ein paar kleine Bäume aufgrund von Luftaufnahmen als Hecke im Zonenplan definiert wurden. Der Gemeinderat schlägt vor, diese Hecke im Zonenplan zu entfernen.

Weiter orientiert Martin Eichenberger über die Infrastrukturverträge. Der Abschluss dieser Verträge mit Grundeigentümern, die durch die Ortsplanung einen klaren Gewinn haben, benötigte mehr Zeit als angenommen, was dazu führte, dass die Gemeindeversammlung verschoben werden musste. Insgesamt geht es um zehn Standorte, wobei bei neun Standorten ein Vertrag abgeschlossen wurde. Im einen Fall kommt anstelle der Wohnzone die Bestandeszone zum Tragen. Diese Standorte sind:

- Arbeitszone Vogelbuch (Betrieb Gebrüder Remund)
- Arbeitszone A2 in der Gümmenenau
- Wohn- und Arbeitszone WA2 (Herren Landmaschinen)
- ZPP 1 (grösste neue Einzonung unterhalb des Bahnhofs Gümmenen)
- ehemaliges Restaurant Bahnhof (hier kommt die Bestandeszone zum Tragen, Vertrag wird hinfällig)
- Wohnzone W2 oberhalb des Bahnhofes
- Wohnzone W2 beim Ofenhaus Rizenbach
- 2 Standorte in der Wohn- und Arbeitszone WA2 in Biberen
- Gärtnereizone Gammen (Gärtnerei Linder)

Der Infrastrukturvertrag regelt im Wesentlichen:

- Erschliessung des Grundstückes (Feststellung der bestehenden Erschliessung, Festlegung der zukünftigen Erschliessung und deren Übernahme).
- Infrastrukturbeitrag von grundsätzlich 30 % auf dem Mehrwert gegenüber dem bisherigen Landwert. Bei gewissen Standorten beteiligt sich die Gemeinde an der Infrastruktur.
- Fälligkeit des Infrastrukturbeitrages. Die Gemeinde hat ein Interesse daran, dass das eingezonte Land überbaut wird, so dass bei der nächsten Ortsplanungsrevision wieder neues Land eingezont werden kann. In der Regel werden 20 % des Beitrages zwei Jahre nach der Einzonung fällig, auch wenn nichts geschehen ist. 40 % werden bei der Baubewilligung oder fünf Jahre nach der Einzonung fällig. Die verbleibenden 40 % werden bei der Schnurgerüstabnahme oder acht Jahre nach der Einzonung fällig.

- Sicherstellung durch den Notar (Abparzellierung, Schuldbrief) innerhalb eines Monats nach der Gemeindeversammlung, damit der Notar bei einem Verkauf des Grundstücks Kenntnis von den Infrastrukturbeiträgen hat.
- Unterzeichnung der Verträge vor der heutigen Gemeindeversammlung, was überall erfüllt ist.

Die gesamten Infrastrukturbeiträge belaufen sich auf rund Fr. 900'000.-- bis Fr. 1'230'000.--. Daraus beteiligt sich die Gemeinde im Rahmen von max. Fr. 372'000.-- bis Fr. 534'000.-- direkt an Infrastrukturkosten bei den neu eingezonten Parzellen. Die verbleibenden Mittel werden für die Kosten der Ortsplanungsrevision und für indirekte Kosten im Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision (z.B. Schulhauserweiterung aufgrund von höherer Schülerzahl, Leitungen, usw.) verwendet.

Als nächster Schritt müssen wo nötig die Abparzellierungen und die Errichtung der Schuldbriefe durchgeführt werden.

Ortsplaner Vinzenz Gerber stellt die Änderungen vor, die sich seit der öffentlichen Auflage ergeben haben:

- Ein Teil der Parzelle Nr. 2135 (ehemaliges Restaurant Bahnhof) war als Wohn- und Arbeitszone WA2 vorgesehen. Der Eigentümer wollte dies nicht, sondern die Liegenschaft wie bisher nutzen. Deshalb wird nun im selben Umfang die Bestandeszone vorgesehen.
- Bei der Parzelle Nr. 2559 (neben dem Ofenhaus Rizenbach) wünschen die Eigentümer westlich des bestehenden Bauernhauses eine zusätzliche Einzonung zur Nutzung als Garten.
- Auf der Parzelle Nr. 3022 in Gammen wird im Zonenplan die Hecke, die gar keine ist, wieder gelöscht (Einsprache).
- Bezüglich Baudenkmäler ist beim Drucken des Zonenplanes ein Fehler geschehen. Das Bahnviadukt und der Mühlebach in Biberen fehlen im Zonenplan. Jerisbergmühle Nr. 127, Jerisberg Nr. 144, Ferenbalm Nr. 109 und Biberen Nr. 74 hingegen sind keine Denkmäler und im Zonenplan zu streichen. Das Ofenhaus der Mühle Rytz ist gestützt auf die Eingabe zum Bauinventar ebenfalls kein Baudenkmal mehr.
- Bei der Parzelle Nr. 2294 (grosse Parzelle unterhalb des Bahnhofs Gümnenen) war ein Landstreifen von 8.5 Meter vorgesehen für die Realisierung von zusätzlichen Parkplätzen für die BLS AG. Diese hat jedoch keine Vorverträge abgeschlossen und auch sonst nichts vorgenommen, so dass die Grundeigentümer zu Recht Fragen betreffend Unterhalt des Landstreifens stellten. Der Streifen soll nun zur ZPP dazugeschlagen werden.
- Gestützt auf die vorerwähnte Änderung des Zonenplans sind die entsprechenden Flächen der Parzelle Nr. 2294 im Baureglement anzupassen. Der Landstreifen umfasst 990 m², die zum Anteil Wohnen dazugerechnet werden. Entsprechend ist der Anteil der Arbeitsnutzung zu erhöhen, damit beim Wohnen die maximal zulässigen 30'000 m² nicht überschritten werden.
- Beim Art. 74 des Baureglementes kann gemäss dem Kanton bei der Aufzählung der letzte Punkt gestrichen werden, da das darin erwähnte erforderliche und durch ein Fachbüro erstellte Naturgefahrengutachten nun vorliegt und die Bestimmung somit nicht mehr nötig ist.

Abschliessend orientiert Ortsplaner Vinzenz Gerber über die Folgekosten der Ortsplanung. Als direkte Folgekosten hat die Gemeinde die Richtlinien zur Überbauung der ZPP 1 für ca. Fr. 35'000.-- bis Fr. 45'000.-- zu finanzieren sowie Beiträge an die Infrastruktur gemäss den Infrastrukturverträgen im Umfang von Fr. 372'000.-- bis Fr. 534'000.-- zu leisten. Alle anderen Infrastrukturkosten gehen zulasten der Grundeigentümer. Die indirekten Folgekosten der Ortsplanung sind nicht bekannt. Dabei handelt es sich beispielsweise um Kosten im sozialen Bereich (Bedarf an mehr Schulraum aufgrund von mehr Schülern) sowie um Kosten für Ausstattungen und Infrastruktur.



Gemeindepräsident Beat Schweizer schliesst die Orientierung mit dem Hinweis, dass er sich bewusst ist, dass die Versammlungsbesuchenden viele Infos erhielten. Der Gemeinderat hat zusammen mit verschiedenen Partnern lange an diesem Geschäft gearbeitet. Bei den Änderungen seit der öffentlichen Auflage wurden die betroffenen Nachbarn angeschrieben. Alle haben sich zustimmend dazu geäußert.



Wortmeldungen aus der Versammlung:

Hänni Klaus, Hubelweg 2, Biberen, fragt, ob es möglich ist, die kantonale Gefahrenkarte zu zeigen. Der Zivilschutz hat seinerzeit auch Erhebungen zu den Gefahren gemacht. Es wurde festgestellt, dass gewisse Gefahren vorhanden sind.

Ortsplaner Vinzenz Gerber teilt mit, dass keine Folie mit der kantonalen Gefahrenkarte besteht. Die Gefahrenggebiete sind im Zonenplan eingetragen. Es bestehen drei Typen von Gefahrenggebieten, solche mit erheblicher Gefährdung, wo nicht mehr gebaut werden darf, solche mit mittlerer Gefährdung und solche mit geringer Gefährdung. Im Zonenplan wird jedoch nicht ausgesagt, um welche Art von Gefahren es sich handelt. In der Gemeinde Ferenbalm handelt es sich bei den Gefahren um Überflutungen und Hangrutsche. Der Kanton unterscheidet weiter zwischen Gefahren in den Siedlungen und Gefahren ausserhalb der Siedlungen.

Hänni Klaus, Hubelweg 2, Biberen, schliesst aus den Erläuterungen, dass vor allem das Wasser das Problem ist, und erkundigt sich, wie es sich betreffend der vorhandenen Gasleitung verhält. Die betroffenen Eigentümer in deren Nähe müssen bestimmte Auflagen beachten.

Ortsplaner Vinzenz Gerber erklärt, dass die kantonale Gefahrenkarte nur die Naturgefahren beinhaltet. Alle anderen Gefahren gehen daraus nicht hervor.

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

Gemeindepräsident Beat Schweizer erläutert das weitere Vorgehen. Gemeinderat Martin Eichenberger wird die Anträge des Gemeinderates vorstellen. Im Anschluss daran besteht die Möglichkeit, abweichende Anträge zu stellen.

Antrag des Gemeinderates:

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den folgenden Anträgen zuzustimmen:

Baureglement und Zonenpläne, Exemplare der öffentlichen Auflage (Druckdatum: 29. Mai 2013), sind mit den nachfolgend aufgezählten und vorgestellten Änderungen zu beschliessen:

- Ein Teil der Parzelle Nr. 2135 (ehemaliges Restaurant Bahnhof) wird nicht der Wohn- und Arbeitszone WA2, sondern der Bestandeszone zugewiesen.
- Die Teileinzonung der Parzelle Nr. 2559 (beim Ofenhaus Rizenbach) wird um 210 m² erweitert.
- Auf der Parzelle Nr. 3022 wird im Zonenplan die Hecke, die gar keine ist, wieder gelöscht.
- Aufnahme der Baudenkmäler Bahnviadukt und Mühlebach Biberen in den Zonenplan. Die fälschlicherweise im Zonenplan eingetragenen Baudenkmäler Jerisbergmühle Nr. 127, Jerisberg Nr. 144, Ferenbalm Nr. 109 und Biberen Nr. 74 werden gestrichen.
- Bei der Parzelle Nr. 2294 (grosse Parzelle unterhalb des Bahnhofs Gümminen) wird ein Landstreifen für die Erweiterung des Parkplatzes der BLS AG in die ZPP Nr. 1 einbezogen.

- Als Folge des Einbezugs des Landstreifens in die ZPP Nr. 1 ist die Aufteilung der Flächen bei den Bestimmungen des Baureglementes zu dieser Zone anzupassen (neue Fassung):
 - Gesamtfläche: 18'990 m²
 - Anteil Wohnen: 14'690 m²
 - Anteil Arbeiten: 3'300 m²
 - Anteil Spielflächen: 1'000 m²
 - Der Abstandsbereich von 8.50m Breite gegenüber dem Parking (p+r) ist von Hochbauten, die der Wohn- und Arbeitsnutzung dienen, freizuhalten.
- Im Baureglement wird im Art. 74 Abs. 2 der folgende letzte Punkt der Aufzählung gestrichen: "Baugesuche für Wohnhäuser, bzw. Arbeitsstätten, die ein durch ein Fachbüro erstelltes Naturgefangutachten enthalten, welches Aufschluss über die neue, verminderte Gefährdungssituation gibt."

Gemeindepräsident Beat Schweizer erklärt, dass die Unterlagen der öffentlichen Auflage sowie die vorgestellten Änderungen davon ein Gesamtpaket bilden und darüber als Ganzes abgestimmt wird. Er fragt an, ob Anträge aus der Versammlung gestellt werden.

Antrag Golser Stefan und Astner Silvia:

Golser Stefan, Schmidmattweg 17, Biberen, orientiert, dass er und seine Frau, Astner Silvia, in Absprache mit dem Gemeindepräsidenten einen schriftlichen Antrag bei der Gemeinde eingereicht haben, der aus emotionalen Gründen von einem Gemeindevertreter vorgelesen wird. Als Vorbemerkung informiert er, dass er und seine Frau seit dem Jahr 1992 in Biberen wohnen, und zwar als Anwohner der dort neu vorgesehenen Zone für Sport und Freizeitanlagen. Es handelt sich um einen Reitbetrieb, der an 365 Tagen pro Jahr stattfindet und Lärm verursacht, so dass sie nicht nach draussen gehen können. Er fragt die Versammlung an, wer eine solche Anlage vor dem eigenen Grundstück möchte. Die Betreiber sind nicht rücksichtsvoll.

Gemeindeschreiber Bruno Dällenbach verliest den schriftlich eingereichten Antrag: „Sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger. Wir, Silvia Astner und Stefan Golser, stellen den Antrag, das Grundstück Nr. 2476 in der Landwirtschaftszone zu belassen und nicht der Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF 1 „Biberen“ zuzuweisen. Die neue Zone betrifft lediglich ein einziges Grundstück und stellt eine Art „Zoneninsel“ in der Landwirtschaftszone dar. Das Grundstück ist in privatem Besitz. Es steht der Allgemeinheit nicht zur Verfügung, wie dies bei Sport- und Freizeitanlagen meist der Fall ist. Die Einzonung dient nur privaten aber nicht den öffentlichen Interessen. Aufgrund der heute schon massiven Immissionen, die durch die Einzonung noch verstärkt auftreten werden, ist eine solche Zone abzulehnen. Die heutige Nutzung kann auch in der Landwirtschaftszone fortgeführt werden. Diese Zone ist auch die richtige, sollte in Zukunft kein Reitsport mehr betrieben werden. Aus diesen Gründen ist eine Einzonung abzulehnen. Wir bitten Sie, diesem Antrag zuzustimmen.“

Golser Stefan, Schmidmattweg 17, Biberen, bestätigt, dass der Antrag korrekt vorgelesen wurde, und dankt dem Gemeinderat für die Bereitschaft bezüglich Vorgehens.

Ortsplaner Vinzenz Gerber erklärt, dass die Zonenwahl durchaus richtig ist. Auch private Grundstücke können dieser Zone zugewiesen werden.

Bollmann Albert, Ofenhausstrasse 1, Rizenbach, wünscht, dass auf einem Plan aufgezeigt wird, um welches Grundstück es sich handelt und wo sich die Liegenschaft von Herrn Golser und Frau Astner befindet.

Ortsplaner Vinzenz Gerber zeigt anhand einer Folie der Präsentation, wo die Zone für Sport- und Freizeitanlagen vorgesehen ist und wo sich die Liegenschaft von Herrn Golser und Frau Astner befindet. In der vorgesehenen Zone sind keine Hochbauten zugelassen. Die Zäune müssen natürlich sein. Die Frage, die sich stellt, ist, wie das Ganze betrieben wird.



Astner Silvia, Schmidmattweg 17, Biberen, ergänzt, dass die Betreiber der Reitanlage später als sie nach Biberen zogen. Sie holten die Unterschriften der Nachbarn ein, um einen Allwetterplatz für die Pferde zu realisieren, und betonten, dass sie keinen Reitplatz realisieren wollen. Es hat sich gezeigt, dass sie dies nicht so handhaben. Andere solche Betriebe in der Gemeinde sind auch nicht eingezont. Der Reitplatz wird als Hobby betrieben, während sie und Golser Stefan dort arbeiten und Steuern bezahlen.

Golser Stefan, Schmidmattweg 17, Biberen, weist darauf hin, dass sie am Feierabend und an den Wochenenden vom Lärm der Reitanlage beeinträchtigt werden.

Antrag Bucher Kurt:

Bucher Kurt, Jerisberghof 19, Ferenbalm, orientiert, dass er ein kleines Anliegen hat. Es geht um einen markanten Einzelbaum, der sich zwischen dem Bahnhof Ferenbalm-Gurbrü und dem Faverwald befindet. Obwohl er die Ortsplanungsrevision verfolgte, ist ihm entgangen, dass der Baum als Schutzobjekt aufgenommen wurde. Gegen den Baum hat er nichts, aber dagegen, dass er unter Schutz gestellt wird. Allenfalls werden in Zukunft die Bestimmungen verschärft und er muss einen Abstand vom Baum einhalten, wo er das Land nicht bewirtschaften kann. Der Baum steht auf seiner besten Parzelle. Er schlägt vor, dass der Schutz des Baumes wieder gestrichen wird. Andernfalls muss er in Erwägung ziehen, den Baum zu entfernen.

Ortsplaner Vinzenz Gerber erklärt, dass es sich bei markanten Einzelbäumen um wertvolle Objekte handelt. Um die minimalen Anforderungen des Kantons an die Landschaftsplanung zu erfüllen, wurden im Zonenplan markante Einzelbäume als kommunale Schutzobjekte bezeichnet. Zuständig ist die Gemeinde. Hochstämmige Obstbaumbestände (sind wo nötig im Teilrichtplan ökologische Vernetzung) und Baumzeilen (z.B. Kirschbäume) wurden dagegen nicht als Schutzobjekte einbezogen.

Gemeindepräsident Beat Schweizer teilt mit, dass Bucher Kurt bereits eine Eingabe an den Gemeinderat machte, worauf er folgende Antwort erhielt (Auszug aus dem Schreiben an Bucher Kurt): "Um bei der Ortsplanungsrevision die minimalen Anforderungen des Kantons an die Landschaftsplanung zu erfüllen, hat sich der Gemeinderat darauf beschränkt, markante Einzelbäume zu definieren, die geschützt werden. Bei der Eiche auf Ihrer Parzelle Nr. 2540 handelt es sich um einen der ganz markanten Bäume. Im Sinne der Gleichbehandlung wäre es nicht richtig, bei diesem Baum den Schutz nicht vorzusehen. Bei den im Zonenplan bestimmten markanten Einzelbäumen handelt es sich um kommunale Schutzobjekte, d.h. die Zuständigkeit liegt bei der Gemeinde. Wird das Fällen eines Baumes unumgänglich, so ist im Standortbereich, beispielsweise am Rand der Parzelle, eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Wir gehen davon aus, dass sowohl Sie als Grundeigentümer wie auch wir ein Interesse an der Erhaltung der zur Diskussion stehenden Eiche haben. Sollte sich die Situation später ändern und sollte ein Fällen des Baumes in Betracht gezogen werden, können Sie sich an den Gemeinderat wenden." Beat Schweizer weist darauf hin, dass innerhalb der Gemeinde nach einer einvernehmlichen Lösung gesucht wird. Was man jedoch nicht weiss, ist, wie der Gemeinderat im Zeitpunkt, in dem es um das Fällen des Baumes geht, entscheiden wird.

Bucher Kurt, Jerisberghof 19, Ferenbalm, hat all diese Ausführungen verstanden. Für ihn macht es allerdings nicht Sinn, eine Ersatzpflanzung am Waldrand zu machen, wo der Baum dann kein markanter Einzelbaum mehr ist. Er stellt den Antrag, die zur Diskussion stehende Eiche als markanten Einzelbaum aus dem Zonenplan zu streichen.

Bucher Susanna, Jerisberghof 8a, Ferenbalm, äussert sich ebenfalls zur Thematik betreffend Bäume. Vor ihrem Haus befinden sich zwei Nussbäume, die früher schützenswert waren und dies heute nicht mehr sind. Dafür ist eine wild gewachsene Weide entlang der BLS-Linie neu geschützt. Dies irritiert sie.

Ortsplaner Vinzenz Gerber kennt die erwähnten Bäume und erklärt, dass es bei den Bauernhäusern oft einen schönen Hausbaum hat. Da sich diese im engen Hausbereich



befinden und gefällt werden müssen, wenn sie auf das Haus zu stürzen drohen, sind diese nicht geschützt.

Berger Anton, Brügglimatt 1, Gümnenen, fragt, von wo die Zufahrtsstrasse zur ZPP Nr. 1 erstellt wird.

Gemeinderat Martin Eichenberger antwortet, dass die Planung noch nicht so weit ist. Klar ist, dass die Zufahrt nicht neu ab der Kantonsstrasse erfolgt. Somit wird diese entweder über die Brügglimatt oder über die Strasse zur P+R-Anlage erstellt. Das Ganze wird sich bei der Erarbeitung der Überbauungsordnung zeigen.

Ortsplaner Vinzenz Gerber ergänzt, dass ebenfalls beim Richtprojekt und bei der Überbauungsordnung ein Mitwirkungsverfahren besteht. Es macht Sinn, mit den betroffenen Nachbarn zu sprechen.

Gemeindepräsident Beat Schweizer stellt fest, dass keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen und fasst zusammen, dass zwei Anträge vorliegen, über die zuerst abgestimmt wird. Danach wird über den Antrag des Gemeinderates abgestimmt, wo die Ergebnisse der Abstimmungen über die vorherigen Anträge einfließen.

Abstimmung über den Antrag von Golser Stefan und Astner Silvia:

20 Anwesende stimmen dem Antrag von Golser Stefan und Astner Silvia zu.

29 Anwesende stimmen dem Vorschlag des Gemeinderates zu.

Abstimmung über den Antrag von Bucher Kurt:

54 Anwesende stimmen dem Antrag von Bucher Kurt zu.

6 Anwesende stimmen dem Vorschlag des Gemeinderates zu.

Beschluss (Schlussabstimmung):

Dem Antrag des Gemeinderates wird unter Berücksichtigung des Antrages von Bucher Kurt, wonach die Eiche auf Parzelle Nr. 2540 als markanter Einzelbaum aus dem Zonenplan entfernt wird, einstimmig zugestimmt.

Die Versammlung nimmt das Ergebnis mit Applaus zur Kenntnis.

Gemeinderat Martin Eichenberger ist sehr froh über das Ergebnis und dankt im Namen des Gesamtgemeinderates allen, die mitgewirkt haben (Gemeinderat, Baukommission, Bauverwalter, Gemeindeschreiber, Ortsplaner). Er orientiert über das weitere Vorgehen. Die Unterlagen werden nun überarbeitet und zur Genehmigung beim Kanton eingereicht. Mit der Genehmigung wird bis im Februar 2014 und somit vor dem Inkrafttreten der Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes gerechnet. Die neue baurechtliche Grundordnung ist ab der Publikation der Genehmigung rechtskräftig.

2. Verschiedenes

Gemeindepräsident Beat Schweizer teilt mit, dass seitens des Gemeinderates keine Orientierungen vorgesehen sind. Die nächste Versammlung findet am 2. Dezember 2013 statt. Informationen werden für diese Versammlung vorbereitet.

Aus der Versammlung gibt es auch keine Wortmeldungen.



Gemeindepräsident Beat Schweizer schliesst die Versammlung und wünscht allen eine gute Heimkehr.

Schluss der Versammlung: 22.00 Uhr



FÜR DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Präsident:

Der Sekretär:

Beat Schweizer

Bruno Dällenbach