

Gemeinde Krattigen

Ortsplanungsrevision 2023+

Mitwirkungsbericht

Mitwirkung vom 24. März bis zum 25. April 2025
Datum Mitwirkungsbericht: 16. September 2025

Rahmenbedingungen / Stellenwert der Mitwirkung

Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) schreibt vor, dass die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden die Bevölkerung über Ziele und Ablauf von Planungen zu informieren haben. Überdies soll die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken können. Diese Bestimmungen sind in Art. 58 des Kantonalen Baugesetzes (BauG) enthalten. Für die Gemeindebehörden ist es wichtig, ein Echo auf die Planungsarbeit zu erhalten. Die Mitwirkungseingaben fliessen (wo rechtlich möglich) in geeigneter Form in das weitere Verfahren ein.

Auftrag der Mitwirkung

Nach Art.58 Abs.3 BauG ist über die Mitwirkung Rechenschaft abzulegen. Dieser Forderung wird mit dem vorliegenden Mitwirkungsbericht entsprochen. Er enthält alle fristgerecht eingetroffenen Eingaben und enthält die Antworten der Planungsbehörde.

Ablauf der Mitwirkung

Die Mitwirkung dauerte vom 24. März bis zum 25. April 2025.
Am 26. März 2025 fand ein öffentlicher Informationsanlass statt.
Sämtliche Mitwirkungsunterlagen lagen auf der Gemeindeverwaltung auf und konnten eingesehen werden. Zudem waren sämtliche Unterlagen auf der Homepage der Gemeinde aufgeschaltet.

Mitwirkungseingaben

Innerhalb der gesetzten Frist gingen insgesamt 28 schriftliche Eingaben, inklusive eine Petition, ein.

Mitwirkende	Eingabe (Zusammenfassung / Ausschnitt)	Stellungnahme Planungsbehörde
1	Die Teilparzelle Nr. 427 darf nicht ausgezont werden. Es wird zeitnah ein Bauvorhaben realisiert.	In der Schweiz ist Bauland knapp und dies ist bewusst so gehalten. Das eidgenössische Raumplanungsgesetz verpflichtet Kantone und Gemeinden seit seiner Revision 2013 ausdrücklich dazu, haushälterisch mit dem Boden umzugehen. Dazu gehört unmissverständlich: Bauzonen dürfen nicht auf Vorrat gehortet, sondern müssen zweckgemäss genutzt werden. Wer also Bauland besitzt, trägt eine Verantwortung gegenüber der Allgemeinheit. Diese Flächen sind nicht dazu da, jahrzehntelang brachzuliegen. Dies gilt für unbebaute und unternutzte Grundstücke gleichermassen. Das Gesetz ist klar: Bauzonen müssen innert angemessener Frist überbaut werden. „Angemessen“ heisst nicht irgendwann, sondern konkret innerhalb von 15 Jahren. Wer das ignoriert, riskiert, dass die Gemeinde die Rückzonung (Art. 126a BauV, Art. 119 ff. BauV) einleitet – mit allen Konsequenzen, inklusive Wertverlust (Urteil des Bundesgerichts 1C_275/2022 vom 27. November 2024). Ungenutzte Bauzonen blockieren die sinnvolle Entwicklung der Gemeinde, treiben die Zersiedelung in die Höhe und widersprechen diametral den Zielen einer nachhaltigen Raumplanung. Ist eine Rückzonung infolge der Lage eines Grundstücks nicht möglich (beispielsweise, weil es umfasst ist von bebauten Grundstücken), sieht das Gesetz eine Bauverpflichtung (Art. 126b ff. BauV) vor. Es ist daher verantwortungslos, in einer Zeit der Wohnungsnot und steigender Mieten wertvolles Bauland leer stehen zu lassen. Wer nicht bereit ist, seine Parzelle zu bebauen, soll den Platz räumen für jene, die es tun. Bauzonen sind keine Dekoration auf dem Zonenplan – sie sind ein politischer und rechtlicher Auftrag. Und dieser Auftrag ist nicht verhandelbar. Falls auf der Parzelle zeitnah eine Bebauung sichergestellt wird, wird damit die Bestimmung der Bauzone eingehalten und von einer Auszonung kann abgesehen werden. Fazit: Auf das Begehren wird eingetreten und von einer Auszonung wird vorderhand abgesehen, sofern das vorgebrachte Vorhaben zeitnah umgesetzt wird.
2	Die BLS Netz AG nimmt zur Kenntnis, dass ihr Bahnbetriebsareal als Gefahrengebiet ausgeschieden ist. Sie hält im Sinne der Rechtssicherheit fest, dass Bauten und Anlagen, welche ganz oder überwiegend dem Bau und Betrieb einer Eisenbahn dienen, mit einer Plangenehmigung des Bundesamtes oder des zuständigen Departements erstellt werden dürfen, kantonale Bewilligungen sind nicht erforderlich. Daher	Entspricht den übergeordneten Gesetzgebungen und dem üblichen Vorgehen. Wird zur Kenntnis genommen.

	kann auch eine Einteilung des Bahngebietes im Zonenplan keine abweichende Wirkung haben. Dieser Hinweis wird im Rahmen der öffentlichen Auflage zur Ortsplanung als Rechtsverwahrung eingegeben.	Fazit: keine Anpassung
3	Die Arbeitszone A3 (gemäss REK) «Schwandholz / Dorfstrasse) grenzt direkt an die Parzelle Nr. 77 der Mitwirkenden an. Der Garten wird vor allem seitwärts neben der Landwirtschaftsparzelle Nr. 170 benutzt. Es werden Bedenken geäussert, dass im Falle einer Einzonung für Arbeitsnutzung der Grenzabstand von 4m sowie die Fassadenhöhe 10m sowie Giebel 14m vor allem sonnentechnisch, je nach Betrieb auch mit Staub und Lärm starke Beeinträchtigungen mit sich bringen wird. Die Situation, dass ein lebendiges Dorf auch Möglichkeiten zum Arbeiten schaffen sollte, wird verstanden. Die Wiese und die Bäume werden als wichtig für Klima, Biodiversität und nicht zuletzt für die Landwirtschaft beurteilt. Wie steht es mit der Sicherung des Wanderweges auf dem Schwandholzweg? Wo wird die Zufahrt auf das Gewerbegelande geplant? Ebenfalls die Erschliessung des Schwandholzweges mit dem Büh Quartier ist mit einem Pfeil «sehr speziell» eingezeichnet. Wie ist diese Erschliessung geplant? Gibt es da eine Einigung oder Fortschritte zur Einigung?	Der Perimeter des Arbeitsgebietes A3 gemäss REK ist insbesondere aufgrund der Erschliessungssituation (ab Dorfstrasse, ohne Durchfahrt durch ein Wohnquartier, Anschluss öffentlicher Verkehr) geeignet für eine Arbeitszone. Das Gebiet ordnet sich in das Siedlungsgebiet ein und verletzt kein Landschaftsschongebiet oder ein anderes Schutzgebiet (Feucht- oder Trockenstandorte u.a.m.). Die konkrete, grundeigentümergebundene Festlegung einer Arbeitszone befindet sich in Abklärung. Ziel bei der Suche nach Arbeitszone ist, dass ortsansässigen Gewerbetreibenden eine Möglichkeit zur Entwicklung geboten werden kann. Es handelt sich nicht um industrielle Betriebe. Aus diesem Grund wird für die Arbeitszone auch eine geringere Lärmempfindlichkeitsstufe vorgesehen. Es soll lediglich die Lärmempfindlichkeitsstufe III nach Art. 43 LSV (Lärmschutzverordnung) zugelassen werden. Diese Lärmempfindlichkeitsstufe wird üblicherweise in den Mischzonen (früher sog. «Wohn-Gewerbezone») angewandt. Es sind keine stark störenden Betriebe zugelassen, sondern nur mässig störende Betriebe. Gemäss Verwaltungsgericht (beispielsweise Urteil 100.2018.84U vom 6.12.2018) gilt ein Betrieb nach allgemeinem Verständnis als «mässig störend», wenn davon auszugehen ist, dass er die Wohnnutzung in der Nacht und zur üblichen Freizeit nicht beeinträchtigt, und die von ihm ausgehenden Störungen während der übrigen Zeit aus wohnhygienischer und gesundheitspolizeilicher Sicht noch hingenommen werden können. Die Parzelle Nr. 77 der Mitwirkenden wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision neu eingezont und damit einem Begehren der Grundeigentümerschaft entsprochen. Bisher lag die Parzelle in der Landwirtschaftszone. Der Wanderweg auf dem Schwandholzweg ist Teil des Sachplans Wanderroutennetz und muss gesichert werden. Die Zufahrt befindet sich mit den Möglichkeiten einer Einzonung für Arbeitszonen in Abklärung. Die Erschliessung des Büh Quartiers ist lediglich im REK und somit auf einer abstrakt-schematischen Ebene eingetragen. Eine konkrete Umsetzung zeichnet sich gegenwärtig nicht ab, ist jedoch ein Bedürfnis vieler Grundeigentümerschaften im Gebiet «Ufem Büel».

	Was passiert mit dem grundgebuchten Fussrecht durch die Parzelle 170 sowie mit dem Fahrrecht über den Schwandholzweg? Wie stehen die Eigentümer dazu? Wie ist das weitere Vorgehen und wie werden wir als direkte Nachbarn über die aktuelle Situation oder auch in Zukunft informiert oder können informiert bleiben?	Das Fusswegerecht und das Fahrrecht bleiben bestehen und müssen berücksichtigt werden. Die Grundeigentümerinnen stehen einer Einzonung grundsätzlich positiv gegenüber. Die Mitwirkungseingaben werden ausgewertet, beantwortet und ggf. in die Planungsinstrumente umgesetzt. Der Mitwirkungsbericht wird einsehbar gemacht (Zeithorizont ca. Sommer 2025). Anschliessend erfolgt die Vorprüfung durch die Amts- und Fachstellen des Kantons (Dauer rund 1 Jahr). Die Planung wird daraufhin überarbeitet und evtl. zu einer zweiten Vorprüfung beim Kanton eingereicht. Die öffentliche Auflage erfolgt im Anschluss daran (Zeitpunkt offen) und bietet die Möglichkeit, Einsprachen und Rechtsverwahrungen einzureichen. Die Einsprecherinnen und Einsprecher werden zu Einigungs-verhandlungen eingeladen. Im Anschluss erfolgt die Beschlussfassung an der Gemeinde-versammlung. Das weitere Mitspracherecht erfolgt in den Schritten der öffentlichen Auflage sowie an der Gemeindeversammlung. Die entsprechende Information erfolgt jeweils früh genug in der Gemeindeformation, auf der Homepage und im Anzeiger. Die Gemeindeverwaltung steht gern für Fragen zur Verfügung. Fazit: Keine Anpassungen
4	Es sei zu prüfen, ob nicht andere Gebiete als der Quellenweg für eine allfällige Baulandeinzonung sinnvoller wäre (Dorfkern oder Dorfkerne-nähe – z.B. Parzellen 143 + 729 Hofacher). Sollte eine Baulandumlagerung zustande kommen und das angedachte Quellenweggebiet als Bauland eingezont werden, so soll dieses neu eingezonte Bauland den gleichen Bedingungen und Anforderungen, wie bereits der erste Teil Quellenweg, unterstehen, d.h. wie ZPP N01 'Stuehlegg/Musterboden', sowie entsprechend bestehende Überbauungs-ordnung. Sofern die Burgergemeinde den dringenden Wunsch hat, das Land am Quellenweg umzonen zu können, damit es bebaut und/oder verkauft werden kann, bin ich der Meinung, dass nicht die politische Gemeinde Krattigen für eine Umlagerungslösung (Kommunikation mit allfälligen Baulandumlagerungsgewillten) zuständig ist (da die politische Ge-	Vorgelagert zum Entwurf des Zonenplans wurden von der Planungsbehörde eine Evaluation von potenziellen Einzonungsgebieten vorgenommen. Die Erweiterung des Siedlungs-gebietes am Quellenweg war bereits 2010 im Sinne einer 2. Etappe zur realisierten Überbauung Stuehlegg/Musterboden vorgesehen (siehe Erläuterungsbericht zur Überbauungsordnung UeO ZPP Nr. 1 Stuehlegg / Musterboden Krattigen). Aufgrund dieser Vorarbeiten hat sich die Planungsbehörde dazu entschieden, das Gebiet Musterboden als Einzonungsmöglichkeit in erster Priorität zu behandeln. Die politische Gemeinde ist von Gesetzes wegen Planungsbehörde.

	meinde sparen muss), sondern die aktuelle Eigentümerin. Die Gemeinde kann höchstens eine Zusammenstellung mit möglichen zu einer allfälligen Baulandumlagerung betreffenden Parzellen zur Verfügung stellen.	Fazit: Keine Anpassungen
5	Wünscht einen leicht veränderten Perimeter der Einzonung im Moser	Fläche bleibt gleich, lediglich leicht veränderter Perimeter Fazit: Die Einzonung wird entsprechend angepasst.
6	Das Hotel Seeblick ist eines von nur drei bestehenden Hotels in unserer Gemeinde. Es wurde früher von den Vorbesitzern, der Familie Baumann, als voll funktionierendes Restaurant und Hotel erfolgreich betrieben. Nach dem Besitzerwechsel an Frau Eisele – die kein Deutsch sprach – wurde der Hotelbetrieb leider nur unzureichend geführt. In dieser Zeit wurden unter anderem auch die dazugehörigen Parkplätze auf der Parzelle Nr. 11 verkauft. Im Jahr 2021 habe ich den Seeblick übernommen – als grundsätzlich voll funktionierenden Hotel-Betrieb. In den ersten zwei Jahren habe ich mich intensiv um die Aufarbeitung der Altlasten gekümmert und das Gebäude sanft renoviert. Inzwischen konnte ich die Appartements und Zimmer im ersten und zweiten Stock erfolgreich im Tourismus etablieren und betreiben. Auf Grundlage dieses nachhaltigen Erfolgs habe ich eine Firma gegründet, um das Hotel Seeblick zukunftsorientiert weiterzuführen. Im vergangenen Jahr suchte ich den Austausch mit der Gemeinde sowie dem Statthalteramt, um das noch ungenutzte Erdgeschoss – das früher ein gut laufendes Restaurant war – einer neuen Nutzung zuzuführen. Dabei wurde deutlich, dass die aktuelle Parkplatzsituation für eine solche Nutzung nicht ausreicht.	Es ist unklar, wie viele Parkplätze aufgrund welcher Nutzung notwendig sind und wo zusätzliche Parkplätze angeordnet werden sollen. Aus der Eingabe geht nicht hervor, ob die Abklärungen mit dem Regierungsstatthalteramt für die aktuell vorgesehene Nutzung (Wellness/Longevity SPA) erfolgten. Die Vorgaben der kantonalen Baugesetzgebung betr. Anzahl Parkplätze variieren je nach Nutzung. Da die Parzelle vollständig ausgenutzt ist, müssten für weitere Parkplätze zusätzliche Flächen vorgesehen werden. Eine Einzonung für private Parkieranlagen ist jedoch nicht im Sinne der haushälterischen Bodennutzung gemäss Raumplanungsgesetz. Fazit: Die Gemeinde steht mit der Mitwirkenden in Kontakt um ein mögliches Vorgehen zu besprechen.
7	REK: Ziel 4b «Sicherheit», ergänzen mit «Signalisation laufend überprüfen». In verschiedenen Quartierstrassen wurden Verbotstafeln mit «Zubringer gestattet» angebracht. Der Suchverkehr von Auswärtigen hat stark zu-	Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen. Da das Anliegen mit raumplanerischen Instrumenten und Mitteln nicht gelöst werden kann, wird es nicht im Rahmen der Ortsplanungsrevision behandelt.

genommen. Konkret soll eine Signalisation mit «Zubringerdienst gestattet» für alle Quartierstrassen vorgesehen werden, oder mindestens in der Alten Gasse. S. 14: Die Zielsetzung der Ortsteile mit mittlerer Dichte soll ergänzt werden: Es fehlt die Erwähnung von Neubauten. Es wird davon ausgegangen, dass Neubauten in dieser Zone nicht ausgeschlossen werden können. Es wird dringend angeregt, das Wort Neubauten in die Beschreibung dieses Ortsteils aufzunehmen, um der räumlichen Entwicklung das entsprechende Gewicht und die Klarheit zu geben. S. 20: Die Karte in Abbildung 8 zeigt hellgrüne Zonen, eine davon auch südwärts oberhalb der Parzellen 405 und 420. Die Abbildung ist nicht selbsterklärend. Mit welcher Farbe sind diese Umlagerungen gekennzeichnet? Zonenplan: Das Gebäude auf Parzelle Nr. 749 liegt in der UeO Nr. 01. Dabei wird festgestellt, dass sich in dem Gebäude 749 zwei Baufelder befinden: Baufeld D für Gewerbe, Dienstleistungen und Lager, Baufeld E für Lager. Es wird angeregt, bei nächster Gelegenheit eine Bereinigung des gesamten Gebäudes auf das Baufeld D herbeizuführen. Innerhalb eines Gebäudes ist es sinnvoll, sich nur eines Baufeldes zu bedienen. Baureglement: Art. 37 Abs. 1: Die Einschränkungen der kurzzeitigen touristischen Vermietungen werden begrüsst. Dies auch in Anbetracht der bestehenden Hotelinfrastruktur im Ort, welche nicht weiter zu konkurrenzieren, sondern zu unterstützen sind. Abs. 2: Mit der sog. Besitzstandsgarantie wird die Nichtzulässigkeit grad wieder für die bestehende grosse Menge aufgehoben. Das kann nicht der Sinn sein. Die Gemeinde vergibt sich die angestrebte Wirkung für den massvollen Tourismus gerade im Bestand. Denn im Bestand erleben wir eine ungesunde Entwicklung. Es wird angeregt, dass der Art. 37 Abs. 3 im Sinne der «Besitzstandsgarantie im Umfang von Art. 11 ZWG» gestrichen wird. Es sei hingegen eine Übergangsfrist ab Genehmigungsdatum der Regelung festzulegen.	Erwähnt wird «der Ersatz von bestehenden Bauten». Unüberbaute (Teil-)Parzellen sollen ebenfalls bebaut werden können, explizit erwähnt ist dies jedoch nicht. Wird im REK im Sinne einer Klärung ergänzt. Die Abbildung ist in der Tat verwirrend. Der hellgrüne Bereich oberhalb der Parzellen 405 und 420 zeigt die rechtskräftige Grünzone (siehe Zonenplan). Die «Gebiete mit Umlagerungspotential» sind im «grossen» REK-Plan ersichtlich (gelbe horizontale Streifen). Die Parzellen 405 und 420 sind davon nicht betroffen. Die UeO stammt aus dem Jahr 1995 und wurde mehrfach überarbeitet, das letzte Mal 2004. Auf Parzelle Nr. 749 lag ursprünglich ein einzelnes Baufeld E für Lager. 2003 wurde dieses Baufeld unterteilt in ein Baufeld D und E. Beide dienen für Gewerbe, Dienstleistungen und Lager und unterschieden sich auch in den baupolizeilichen Massen nicht. Der Grund für die damalige Unterteilung ist heute schwer nachvollziehbar. Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision sollen die bestehenden und insbesondere die überbauten UeOs nicht überarbeitet werden. Sobald aber eine solche Überarbeitung ansteht, werden die Baubereiche überprüft und ggf. angepasst. Wird zur Kenntnis genommen Die Besitzstandsgarantie bedeutet, dass diejenigen Zweitwohnungen, die vor der neuen Regelung (um-)gebaut wurden, auch unter den neuen Vorschriften legal bleiben. Die Besitzstandsgarantie ist im Baugesetz geregelt und ist wesentlich für die Rechtssicherheit. Dies bedeutet aber nicht, dass nur Neubauten unter die neuen Vorschriften fallen. Auch Umnutzungen aus bestehenden Erstwohnungen in Zweitwohnungen unterliegen dieser Regel, da sie als «baubewilligungspflichtige Umnutzungen» gelten.
---	---

	Erläuterungsbericht: S. 17: Die Überlegungen und dringende Anregung zum Baureglement, Art. 37, wird durch den «Beobachter-Status» im Bericht gestützt. Erhebung der unüberbauten Bauzonen: Unter der Auflistung der «Bestehenden unüberbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen» ist auch die Liegenschaft 420 mit 979 anrechenbarer Fläche in m2 aufgeführt. Wir gehen davon aus, dass im Rahmen des räumlichen Entwicklungskonzeptes dies das Potential eines Neubaus darstellt. Wir bitten um Bestätigung dieses Potentials.	Wird zur Kenntnis genommen Die Erhebung der unüberbauten Bauzonen dient als Grundlage zur Berechnung des «Wohnbaulandbedarfs», also zu möglichen Einzonungen. Die heute bereits eingezonten, aber noch unüberbauten Flächen müssen an das vom Kanton (auf der rechtlichen Grundlage des kantonalen Richtplans) zugeteilten Wohnbaulandkontingent angerechnet werden. Die auf Parzelle Nr. 420 ausgewiesene Baulandreserve stellt ein Potential für die Siedlungsentwicklung dar und soll idealerweise überbaut werden. Dabei ist die ausgewiesene Fläche von 979 m2 nicht bindend, diese diente nur Grössenabschätzung. Da die unüberbaute Fläche als Garten genutzt wird, kann sie <i>nicht</i> in die Landwirtschaftszone umgezont werden und eignet sich daher <i>nicht</i> für eine Umlagerung. Fazit: Korrekturen REK
8	Die Teilparzellen Nrn. 561, 562 und 310 dürfen nicht ausgezont werden. Auf Parzelle Nr. 562 bestehen konkrete Planungen zur Überbauung.	In der Schweiz ist Bauland knapp und dies ist bewusst so gehalten. Das eidgenössische Raumplanungsgesetz verpflichtet Kantone und Gemeinden seit seiner Revision 2013 ausdrücklich dazu, haushälterisch mit dem Boden umzugehen. Dazu gehört unmissverständlich: Bauzonen dürfen nicht auf Vorrat gehortet, sondern müssen zweckgemäss genutzt werden. Wer also Bauland besitzt, trägt eine Verantwortung gegenüber der Allgemeinheit. Diese Flächen sind nicht dazu da, jahrzehntelang brachzuliegen. Das Gesetz ist klar: Bauzonen müssen innert angemessener Frist überbaut werden. „Angemessen“ heisst nicht irgendwann, sondern konkret innerhalb von 15 Jahren. Wer das ignoriert, riskiert, dass die Gemeinde die Rückzonung einleitet – mit allen Konsequenzen, inklusive Wertverlust. Ungenutzte Bauzonen blockieren die sinnvolle Entwicklung der Gemeinde, treiben die Zersiedelung in die Höhe und widersprechen diametral den Zielen einer nachhaltigen Raumplanung. Es ist daher verantwortungslos, in einer Zeit der Wohnungsnot und steigender Mieten wertvolles Bauland leer stehen zu lassen. Wer nicht bereit ist, seine Parzelle zu bebauen, soll den Platz räumen für jene, die es tun. Bauzonen sind keine Dekoration auf dem Zonenplan – sie sind ein politischer und rechtlicher Auftrag. Und dieser Auftrag ist nicht verhandelbar. Die letzten Pläne resp. Planungs- und Bauprogramm, welche für die Parzelle Nr. 562 vorgelegt werden, stammen aus dem Jahr 2003. Bei der Auflistung der beigelegten Planungen werden Pläne aus dem Jahr 2025 erwähnt. Diese Pläne stammen jedoch auch aus

		dem Jahr 2003. Es wird erwähnt, dass aufgrund der Überarbeitung des Baureglementes mit weiteren Planungen zugewartet wurde. Dazu ist zu erwähnen, dass seit 2003 das Baureglement bereits zweimal neu in Kraft gesetzt wurde (2008 und 2021). Das Bundesgericht erinnert in seinem Urteil 1C_275/2022 vom 27. November 2024 daran, dass Umzonungen nur dann einen allfälligen Entschädigungsanspruch aufgrund materieller Enteignung auslösen, wenn eine Auszonung im rechtlichen Sinn vorliegt. Ein Anspruch besteht zudem nur bei schwerem Eingriff ins Grundeigentumseingriff und hoher Realisierungswahrscheinlichkeit einer Überbauung in naher Zukunft. Bei der jeweiligen Einzelfallbeurteilung kommt dem Planungshorizont von 15 Jahren ein hohes Gewicht zu (Urteil des Bundesgerichts 1C_275/2022 vom 27. November 2024). Falls auf der Parzelle zeitnah eine Bebauung sichergestellt wird resp. die eine hohe Realisierungswahrscheinlichkeit vorliegt, wird damit die Bestimmung der Bauzone eingehalten und von einer Auszonung kann abgesehen werden. Fazit: Auf das Begehren wird eingetreten und von einer Auszonung wird vorderhand abgesehen, sofern das vorgebrachte Vorhaben zeitnah umgesetzt wird.
9	Angesichts des aktuellen Bauvorhabens ist die anvisierte Umlagerung der Bauzone in der Oertlimatt nicht mehr zielführend. Auf eine «interne» Umlagerung der Bauzone wird verzichtet.	Wird zur Kenntnis genommen. Fazit: Die Umlagerung, welche von der Grundeigentümerschaft gewünscht wurde und die im Sinne eines Vorschlags im Mitwirkungsexemplar enthalten war, wird auf den heute rechtskräftigen Stand zurückgesetzt.
10	Bei Parzelle 828 ist eine Änderung der Zonenzugehörigkeit geplant, welche nicht nachvollziehbar ist. Wir wünschen uns die gleiche Zonenzugehörigkeit wie das westlich angrenzende Grundstück und bitten, die Zonenzugehörigkeiten zu überdenken.	Die Mischzone kann im Gegensatz zur Wohnzone auch <i>mässig störendes</i> Gewerbe aufnehmen. <i>Stilles</i> Gewerbe, wie z.B. Büros, Arztpraxen oder Coiffeurbetriebe sind in beiden Zonen zulässig. Die baupolizeilichen Masse unterscheiden sich lediglich in der Fassadenhöhe, welche in der Mischzone 0.5 m höher ist. Die Vorgaben zur Gestaltung sind in beiden Zonen im Grundsatz gleich. Die Ansiedlung von Handwerks- und Gewerbebetrieben oder kleineren industriellen Betrieben macht im Kerngebiet des Dorfes am meisten Sinn. Daher wurde die Mischzone entlang der Dorfstrasse ausgeschieden, die hinterliegenden Parzellen sind nicht prädestiniert für Gewerbenutzung. Das westlich angrenzende Grundstück Nr. 207 wurde als Ganzes der Mischzone zugeordnet, da unterschiedliche Zonen innerhalb eines Grundstücks oftmals zu schwierigen Rahmenbedingungen für die Bautätigkeit führen.

	Arbeitszonen sind an der Kantonsstrasse zu realisieren, wo sie optimal erschlossen sind.	Wird zur Kenntnis genommen. Die optimale Erschliessung ist ein wichtiges Kriterium bei der Ausscheidung von Arbeitszonen. Fazit: Keine Änderung
11	Baureglement: Art. 28 Dachgestaltung: Wir begrüßen, dass im künftigen Baureglement für An- und Kleinbauten und eingeschossige Gebäudeteile auch Flachdächer möglich sein werden. Erläuterungsbericht und REK: Dorfentwicklung: Wir unterstützen die Aussagen und Ziele über die geplante Dorfentwicklung. Bevölkerungswachstum: Über die Infrastruktur (Versorgung und Entsorgung, Schule) wird nur am Rande eingegangen. Wir verstehen das so, dass die Infrastruktur für den Richtwert genügend ausgebaut ist? Falls dem nicht so wäre, entstehen massive Mehrkosten. Ob unter diesen Umständen ein derart hohes Bevölkerungswachstum anzustreben ist (Zielwert), ist für uns fraglich. Die Festlegung eines sinnvollen und realistischen Werts für das mittel- und langfristige Bevölkerungswachstums ist eine der wichtigsten Einflussgrößen für die Ortsplanung. Wir wünschen uns eher, dass das Wachstum nur moderat ausfällt. Auch die Infrastruktur ist unseres Erachtens höchstens auf ein moderates Wachstum ausgerichtet. Der Richtwert von 1250 stellt für uns langfristig ein sinnvoller Wert dar. Warum im REK 2040+ aber ein Zielwert von 1300 bis 1450 angestrebt wird, ist für uns fraglich und sehen wir als nicht sinnvoll. Wir verlangen, dass der Zielwert der Bevölkerung noch einmal überprüft wird. Wir erachten langfristig für Krattigen einen Wert von 1250 Einwohner als sinnvoll und realistisch.	Wird zur Kenntnis genommen Wird zur Kenntnis genommen Das bestehende Schulraumkonzept zeigt, dass die Schule über ausreichend Räumlichkeiten für die absehbare Entwicklung verfügt. Wasser/Abwasser muss bei einer Einzonung selbstverständlich ergänzt werden, das bestehende Netz stösst jedoch auch unter Einbezug dieser Entwicklung nicht an seine Grenzen. Im Vorfeld der Ortsplanung hat der Gemeinderat einen Zielwert von 1'300 bis 1'400 Einwohnerinnen und Einwohnern festgelegt. Die Planungsbehörde sieht gegenwärtig keinen Grund, davon abzuweichen.

	Baulandreserve und verdichtetes Bauen: Wir stellen fest, dass sicher über die nächsten 20 bis 30 Jahre genügend Baulandreserven bestehen. Durch verdichtetes Bauen kann zudem zusätzlichen Wohnraum geschaffen werden. Es sollte in Erwägung gezogen werden, bestehendes Bauland mit einer Umsetzungsfrist zu belegen, so könnte verhindert werden, dass eingezontes Bauland über Jahrzehnte nicht bebaut wird. Zonenplan: Statt grössere Einzonungen am Dorfrand (Musterboden/ Quellenweg) sollten massvolle Einzonungen in Zentrumsnähe priorisiert werden. Vorranggebiete Siedlungserweiterung: Unsere Anliegen als betroffene Grundeigentümer: Wir wollen folgendes klarstellen: Unsere Parzelle 153 steht entgegen der Aussage nicht zur Verfügung. Wir als Eigentümer eines Grossteils dieser Landfläche sind mit dieser Siedlungserweiterungszone und der Erschliessungsstrasse (V3 Lengebode) nicht einverstanden. Wir wünschen keine Landumlegung zugunsten dieser Landfläche. Diese grüne Zone soll so wie sie aktuell ist, erhalten bleiben und zur Nutzung der Landwirtschaft bestehen bleiben. Wir verlangen, dass die Stuehlegg Im REK 2040+ nicht als Vorranggebiet für die Siedlungserweiterung aufgeführt wird. Uns würde interessieren, welche anderen Gebiete untersucht wurden und warum die Stuehlegg die beste Wahl sein soll? Umlagerung: Wir entnehmen den Dokumenten, dass Auszonung am Siedlungsrand zu Gunsten der Vorranggebiete Siedlungserweiterung erfolgen sollen.	Eine staatlich angeordnete Bebauungsverpflichtung nach Art. 126d BauG greift besonders stark in die Eigentumsgarantie der Grundeigentümerschaften ein. Daher bedarf sie einer besonderen Rechtfertigung. Diese Massnahme hat daher subsidiären Charakter und darf nur angeordnet werden, wenn ein besonders gewichtiges öffentliches Interesse an einer Überbauung besteht. Die Planungsbehörde sieht gegenwärtig von einer solchen Bebauungsverpflichtung auf bestehendem Bauland ab. Die Erweiterung des Siedlungsgebietes am Quellenweg war bereits 2010 im Sinne einer 2. Etappe zur realisierten Überbauung Stuehlegg/Musterboden vorgesehen (siehe Erläuterungsbericht zur Überbauungsordnung UeO ZPP Nr. 1 Stuehlegg / Musterboden Krattigen). Aufgrund dieser Vorarbeiten hat sich die Planungsbehörde dazu entschieden, das Gebiet Musterboden als Einzonungsmöglichkeit in erster Priorität zu behandeln. Wird zur Kenntnis genommen. Das REK ist ein Steuerungsinstrument des Gemeinderates. Es ist Aufgabe der Planungsbehörde, über die laufende Ortsplanungsrevision hinauszuschauen und sich auf strategischer-abstrakter Ebene langfristige Überlegungen zu machen. Problematische Entwicklungen, wie z.B. Siedlungsentwicklungen ohne ausreichende Dimensionierung der Erschliessung, können damit verhindert werden. Das REK beinhaltet keine grundeigentümergebundene Festlegungen, es handelt sich um ein strategisches Instrument. Das bedeutet, dass – im Falle einer möglichen Einzonung – innerhalb der Vorranggebiete Siedlungserweiterung eine effektive Einzonung zuerst geprüft werden muss/kann. Im Zonenplan erfolgte die grundeigentümergebundene Festlegung <i>nicht</i> auf Parzelle Nr. 153.
--	---	--

Unsere Meinung und unsere Anliegen: Wir verstehen nicht, warum bestehendes Bauland nicht bebaut werden soll? Wir stellen zudem fest, dass die Stuehlegg auch als Siedlungsrandgebiet bezeichnet werden muss. Sicherstellung Erschliessung Wir entnehmen den Dokumenten, dass frühzeitig Strassenkorridore gesichert werden sollen. Hier wird die Erschliessungsstrasse V3 Lengebode aufgeführt, welche eine Verbindung Quellenweg mit der Alten Gasse herstellen soll Wir stellen fest, dass es weder ein öffentliches Interesse für eine solche Strasse gibt noch zusätzliches Wohngebiet erschlossen werden kann. Wir verlangen deshalb, dass die Erschliessung V3 Lengebode aus dem REK 2040+ gestrichen wird. Ausserdem sind wir überzeugt, dass der Quellenweg als Quartierstrasse und nicht als Durchgangsstrasse konzipiert wurde. Die Sicherheit der Anwohner wäre mit Durchgangsverkehr nicht gewährleistet. Weitere Anregungen von unserer Seite, damit die aufgezeigten Ziele gemäss REK 2040+ erreicht werden können: Überbauung Hubelmatte: Diese Überbauung soll nun innert nützlicher Frist umgesetzt werden. Hier handelt es sich um zusätzlichen Wohnraum in Zentrumsnähe. Nach dieser Realisierung wird der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum in der Gemeinde Krattigen für die nächsten Jahre erst einmal abgedeckt sein. Es gibt diverse Wohngebäude in zentralen Ortsteilen in Krattigen, die seit Jahren ungenutzt und unbewohnt brach liegen. Hier besteht Potenzial durch eine künftige Nutzung und somit zusätzlichen Wohnraum. Es kann nicht sein, dass durch diese Leerstände zusätzliches Land eingezont werden muss. Wir fragen uns, mit welchen Massnahmen solche Missstände behoben werden können? Das Dorfbild wird mit solchen leerstehenden Häuser in ein schlechtes Licht gerückt.	Bestehendes Bauland soll unbedingt bebaut werden. Wenn aber bestehendes Bauland seit Jahren, ev. Jahrzehnten, unüberbaut bleibt und damit die Entwicklung der Gemeinde hemmt, ist es Aufgabe der Gemeinde, dieses Bauland seinem Zweck zuzuführen. Baulandumlagerung ist eine der möglichen Massnahmen. Die neue Einzonung Stuehlegg wird mit einer Bebauungspflicht belegt, so dass keine Bauzonen unüberbaut bleiben werden. Die schematische Achse «V3» soll sicherstellen, dass – falls es je zu einer Bauzonenerweiterung im Gebiet Stuehlegg kommen sollte – ein neues Wohngebiet auch zweckmässig erschlossen werden kann. Die Erschliessungsachse ist lediglich im REK und somit auf einer abstrakt-schematischen Ebene eingetragen. Eine konkrete Umsetzung zeichnet sich im aktuellen Planungshorizont (15 Jahre) nicht ab. Siehe Erläuterungen zum REK obenstehend Im Rahmen der Einzonung der ZPP/UeO Nr. 1 Stuehlegg / Musterboden wurde die Bebauung eines grösseren Perimeters geplant. Die heute realisierte UeO entspricht der 1. Etappe dieses Vorhabens. Der Quellenweg wurde als Durchgangsstrasse mit einer Erweiterung zur Alten Gasse konzipiert (siehe Erläuterungsbericht zur Überbauungsordnung UeO ZPP Nr. 1 Stuehlegg / Musterboden Krattigen). Die Baubewilligung ist erteilt. Der Schutz des Grundeigentums hat nach wie vor einen sehr hohen Stellenwert. Regulatorische öffentlich-rechtliche Eingriffe sind kaum möglich. Der Erhalt und die Weiterentwicklung der privaten Liegenschaften liegen in der Eigenverantwortung der Eigentümer-schaften.
---	---

	Es sollen Gespräche mit allen Baulandeigentümer geführt werden, um deren Bauabsichten zu klären. In diesem Zusammenhang erachten wir es als sinnvoll zu prüfen, ob diesen Grundeigentümer eine Überbauungspflicht innert einer angemessenen Frist auferlegt werden kann. Es soll primär darauf hingewirkt werden, das vorhandene Bauland innert nützlicher Frist zu überbauen, anstatt Auszonungen zu forcieren und im Gegenzug Neueinzonungen vorzunehmen. Das verdichtete Bauen soll gefördert und bei entsprechenden Baugesuchen unterstützt werden. Weitere Alternativen zur Erschliessung von Bauland in Zentrumsnähe sollen gesucht werden. Hierbei kann es sich auch nur um einzelne angrenzende Parzellen zur überbauten Zone handeln, da ja nicht zwingend viel zusätzlicher Wohnraum entstehen muss.	Siehe Ausführungen zur staatlich angeordneten Bebauungsverpflichtung. Problematisch ist die Massnahme der Bauverpflichtung insbesondere bei grossflächigen Gärten. Diese müssen in der Bauzone liegen (sind zonenfremd in der Landwirtschaftszone), zählen aber als unüberbautes Bauland (da ja jederzeit eine Bebauung erfolgen könnte). Auf diese Flächen eine Bauverpflichtung zu legen, ist kaum zielführend aus Sicht der Grundeigentümerschaften. Wird zur Kenntnis genommen Fazit: Keine Änderung
12	Laut den Plänen sollen der Garten sowie das Schürli in eine Hotelumgebungszone geändert werden. Betreffend Garten werden damit klare Verhältnisse geschaffen und das Schürli kann in weitere Planungen mit einbezogen werden. Wir wünschen uns aber die Beibehaltung der bisherigen Hotelzone. Damit wäre es allenfalls möglich, an der Nordostecke des Hotels einen kleinen Erweiterungsbau, wie wir das bei der Gemeinde schon mal vorsondiert haben (siehe Beilage) zu erstellen. Wir stellen somit folgenden Antrag: - Die Hotelzone soll wie bisher bestehen bleiben. - Das Schürli und der Garten werden wie vorgesehen in eine Hotelumgebungszone umgewandelt.	Wurde aufgrund eines Begehrens der Eigentümerschaft vorgeschlagen und kann entsprechend angepasst werden. Fazit: Die Hotelzone wird im heute rechtsgültigen Perimeter belassen und die Hotelumgebungszone ergänzend festgelegt.
13	Gerne nehme ich innert Frist zur Gesamtrevision der Ortsplanung Krattigen Stellung und teile Ihnen mit, dass ich mit der geplanten Teilauszonung der Parzelle 759 im Dorfkern von Krattigen nicht einverstanden bin. Die Parzelle entspricht genau den kantonalen Richtlinien, die eine Verdichtung nach innen verlangt. Die Parzelle ist aufgrund der Lage vielmehr für eine ergänzende Bebauung geeignet als für eine landwirtschaftliche Nutzung. (...)	In der Schweiz ist Bauland knapp und dies ist bewusst so gehalten. Das eidgenössische Raumplanungsgesetz verpflichtet Kantone und Gemeinden seit seiner Revision 2013 ausdrücklich dazu, haushälterisch mit dem Boden umzugehen. Dazu gehört unmissverständlich: Bauzonen dürfen nicht auf Vorrat gehortet, sondern müssen zweckgemäss genutzt werden. Wer also Bauland besitzt, trägt eine Verantwortung gegenüber der Allgemeinheit. Diese Flächen sind nicht dazu da, jahrzehntelang brachzuliegen. Das Gesetz ist klar: Bauzonen müssen innert angemessener Frist überbaut werden. „Angemessen“ heisst nicht irgendwann, sondern konkret innerhalb von 15 Jahren. Wer das ignoriert, riskiert, dass die Gemeinde die Rückzonung einleitet – mit allen Konsequenzen, inklusive Wertverlust. Ungenutzte Bauzonen blockieren die sinnvolle Entwicklung der Gemeinde, treiben die Zersiedelung in die Höhe und widersprechen diametral den Zielen einer nachhaltigen Raumplanung.

		Es ist daher verantwortungslos, in einer Zeit der Wohnungsnot und steigender Mieten wertvolles Bauland leer stehen zu lassen. Wer nicht bereit ist, seine Parzelle zu bebauen, soll den Platz räumen für jene, die es tun. Bauzonen sind keine Dekoration auf dem Zonenplan – sie sind ein politischer und rechtlicher Auftrag. Und dieser Auftrag ist nicht verhandelbar. Das Bundesgericht erinnert in seinem Urteil 1C_275/2022 vom 27. November 2024 daran, dass Umzonungen nur dann einen allfälligen Entschädigungsanspruch aufgrund materieller Enteignung auslösen, wenn eine Auszonung im rechtlichen Sinn vorliegt. Ein Anspruch besteht zudem nur bei schwerem Eingriff ins Grundeigentumseingriff und hoher Realisierungswahrscheinlichkeit einer Überbauung in naher Zukunft. Bei der jeweiligen Einzelfallbeurteilung kommt dem Planungshorizont von 15 Jahren ein hohes Gewicht zu (Urteil des Bundesgerichts 1C_275/2022 vom 27. November 2024). Falls auf der Parzelle zeitnah eine Bebauung sichergestellt wird resp. die eine hohe Realisierungswahrscheinlichkeit vorliegt, wird damit die Bestimmung der Bauzone eingehalten und von einer Auszonung kann abgesehen werden. Fazit: Auf das Begehren wird eingetreten und von einer Auszonung wird vorderhand, aufgrund der Lage direkt am Ortskern, abgesehen.
14	1. Vorranggebiet Siedlungserweiterung: Die Parzelle Nr. 300 steht nicht als Vorranggebiet Siedlungserweiterung zur Verfügung. 2. Sicherstellung der Erschliessung (REK) Die Verbindungsstrasse Quellenweg-Alte Gasse ist unnötig.	Wird zur Kenntnis genommen. Das REK ist ein Steuerungsinstrument des Gemeinderates. Es ist Aufgabe der Planungsbehörde, über die laufende Ortsplanungsrevision hinauszuschauen und sich auf strategischer-abstrakter Ebene langfristige Überlegungen zu machen. Problematische Entwicklungen, wie z.B. Siedlungsentwicklungen ohne ausreichende Dimensionierung der Erschliessung, können damit verhindert werden. Das REK beinhaltet keine grundeigentümerverbindlichen Festlegungen, es handelt sich um ein strategisches Instrument. Das bedeutet, dass – im Falle einer möglichen Einzonung – innerhalb der Vorranggebiete Siedlungserweiterung eine effektive Einzonung zuerst geprüft werden muss/kann. Im grundeigentümerverbindlichen Zonenplan erfolgte die grundeigentümerverbindliche Festlegung <i>nicht</i> auf Parzelle Nr. 300. Die schematische Achse «V3» soll sicherstellen, dass – falls es je zu einer Bauzonenerweiterung im Gebiet Stuehlelegg kommen sollte – ein neues Wohngebiet auch zweckmässig erschlossen werden kann. Die Erschliessungsachse ist lediglich im REK und somit auf

		einer abstrakt-schematischen Ebene eingetragen. Eine konkrete Umsetzung zeichnet sich gegenwärtig nicht ab. Fazit: Keine Änderung
15	Die Absicht, dass bestehende Betriebe die Voraussetzungen finden, am Ort zu bleiben und sich weiterentwickeln zu können und auch neue Betriebe die Möglichkeit zur Ansiedlung finden, wird unterstützt. Zudem begrüssen wir sehr, dass die neue Ortsplanung öffentlichen und privaten Grünräumen eine hohe Bedeutung beimisst und diese zum Charakter von Krattigen gehörend und als mitverantwortlich für die hohe Lebensqualität ansieht. (...) Unseres Erachtens ist das Gebiet A3 keineswegs geeignet als Arbeitszone. Bei dem in Betracht gezogenen Gebiet handelt es sich im Zusammenhang mit dem angrenzenden Grünland um ein landschaftlich-ortsbildmässig prägendes Element. Gerade diese Freiräume sind es, die Ort und Landschaft verbinden und erheblich zur Schönheit von Krattigen beitragen. Zudem ist der Schwandholzweg ein öffentlicher Wanderweg und wird auch als Spazierweg von den Einheimischen und Gästen sehr geschätzt. Der Parkplatz dient als Ausgangspunkt für Wanderungen, Ausflüge oder die Benutzung des Vita Parcours, und auch das Restaurant Kreuz mit Aussichtsterrasse ist ein Anziehungsmagnet für Besucher aus Nah und Fern. Das als erhaltenswerte eingestufte Gebäude Schwandholzweg 2 bekommt seine ortsbildprägende Bedeutung insbesondere durch die angrenzenden Grünflächen. (...) Eine Ausweisung als Arbeitszone A3 würde den oben genannten Vorzügen widersprechen, ebenso in erheblichen Masse Art. 11 des Baureglements, nachdem Grünräume dem Umgebungsschutz von Baudenkmälern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtslagen dienen. Aus diesem Grunde möchten wir beantragen, die Ausweisung des Gebietes A3 als Arbeitszone zu sistieren. Zudem würden wir begrüssen,	Der Perimeter des Arbeitsgebietes A3 gemäss REK ist insbesondere aufgrund der Erschliessungssituation (ab Dorfstrasse, ohne Durchfahrt durch ein Wohnquartier, Anschluss öffentlicher Verkehr) geeignet für eine Arbeitszone. Das Gebiet ordnet sich in das Siedlungsgebiet ein und verletzt kein Landschaftsschongebiet oder ein anderes Schutzgebiet (Feucht- oder Trockenstandorte u.a.m.). Die konkrete, grundeigentümergebundene Festlegung einer Arbeitszone befindet sich in Abklärung. Ziel bei der Suche nach Arbeitszone ist, dass ortsansässigen Gewerbetreibenden eine Möglichkeit zur Entwicklung geboten werden kann.

	wenn über die Vor – und Nachteile der infrage kommenden Arbeitszonen informiert wird und die Auswahl zur Abstimmung gebracht wird.	Fazit: Keine Änderungen
16	1. Arrondierung des Baulandes auf Parzelle 768 (Wilerhalteweg 16) wird begrüsst 2. Das Gebiet östlich des Chrattigbaches zwischen den beiden Hellbodengassen müsste nicht mehr als Skipiste ausgeschieden werden. Es dürfte mehr als 40 Jahre her ein, dass jemand dort den Bach überquert und mit den Skiern bis zum Restaurant Kreuz (Spritzehüsi) gefahren ist. Die Burgergemeinde würde es begrüssen, wenn dieses Gebiet wie besprochen als Gewerbeland ausgeschieden werden könnte. Zum Baureglement, Art. 29 Dachaufbau: Es wird begrüsst, dass neu auch Schlepper zugelassen werden. Dies ermöglicht Dachstockwerke besser zu nutzen. Schlepper sind viel günstiger und Räume können besser belichtet werden als mit Giebel.	Wird zur Kenntnis genommen Die Skipiste wird angepasst. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Fazit: Zonenplan: Anpassung Perimeter Skipiste
17	Antrag auf Einzonung in W2 der bebauten Teilbereiche der Parzellen Nrn. 632 und 140, dem bebauten Teil der Parzelle Nr. 834 in eine Spezialarbeitszone und dem unbebauten Teil der Parzelle Nr. 632 in eine Grünzone gemäss Vorschlag Büro Ecoptima	Der Planungsbehörde ist es ein grosses Anliegen, dem ortsansässigen Gewerbe Möglichkeiten zur Weiterentwicklung anbieten zu können. Aus diesem Grund werden in der aktuellen Ortsplanungsrevision intensiv die Möglichkeiten einer neuen Arbeitszone abgeklärt. Als Teil einer Einzonung muss auch ein Erschliessungskonzept vorgelegt werden. Die bestehende Strassenerschliessung über die Risegasse ist für einen Gewerbebetrieb nicht ausreichend. Für den betroffenen Betrieb erfolgen die Lieferungen mit LKW bis ins Dorfzentrum, wo die Ware auf kleinere Transporter umgeladen wird. Dies kann zu Konflikten mit dem Fuss- und Veloverkehr – insbesondere mit Kindern – führen. Im Falle einer Einzonung wird die Problematik tendenziell verschärft. Solange die Erschliessung nicht gelöst ist, kann auch eine Einzonung nicht diskutiert werden. Fazit: Keine Änderung

18	Durch die in der Ortsplanung 2023+ vorgesehene Einzonung der Parzelle Gbbl. Nr. 144 wäre auf der Parzelle 672 ein grösseres Neubauprojekt möglich. Bekanntlich ist die aktuelle Erschliessung der Liegenschaft Gbbl. Nr. 672 über die Landwirtschaftszone für eine grössere Bebauung mit zusätzlichen Wohnungen/Verkehrsaufkommen ungenügend und eine Vergrösserung der Strasse ist nicht bewilligungsfähig. Auch eine Erschliessung direkt an die Kantonsstrasse ist aus Gründen der Verkehrssicherheit (zu-sätzliche Strassenanschluss) nicht bewilligungsfähig. Aus diesem Grund bitte ich Sie, die Einzonung der Parzelle Gbbl. Nr. 144 nicht weiterzuverfolgen.	Anlässlich eines Baugesuchs auf Parzelle Nr. 436 (Im Moser 6) wurde vom Regierungstatthalteramt verfügt, «dass die bestehende Erschliessung für die Realisierung des Bauvorhabens genügt. Die durch das Bauvorhaben insgesamt zu erwartende Mehrbelastung ist verhältnismässig gering und die Verkehrssicherheit sowie die Brandbekämpfung sind gewährleistet.» (generelle Baubewilligung vom 12. August 2024). Dieser Entscheid erfolgte unter der Rahmenbedingung, dass «keine zukünftigen Überbaumöglichkeiten vorliegen, welche für die vorliegende Beurteilung der bestehenden Erschliessung des Bauvorhabens zusätzlich relevant wären». Die geringfügige Einzonung auf der Parzelle 144 ermöglicht die Erweiterung des bestehenden Gebäudes auf Parzelle Nr. 672 in ein ganzjährig bewohntes Doppelhaus. Die Planungsbehörde beurteilt die damit verbundenen Mehrbelastung der Erschliessung als gering und die Verkehrssicherheit sowie die Brandbekämpfung als nach wie vor gewährleistet. Fazit: Keine Änderung
19	Im Rahmen der Mitwirkung zur Ortsplanungsrevision Krattigen möchten wir mit dieser Eingabe dezidiert gegen die geplante Umzonung der Zonen S3 und V3 rund um die Stuhlegg aussprechen.	Die genannten Einträge S3 und V3 sind im REK enthalten. Das REK ist ein Steuerungsinstrument des Gemeinderates. Es ist Aufgabe der Planungsbehörde, über die laufende Ortsplanungsrevision hinauszuschauen und sich auf strategischer-abstrakter Ebene langfristige Überlegungen zu machen. Problematische Entwicklungen, wie z.B. Siedlungsentwicklungen ohne ausreichende Dimensionierung der Erschliessung, können damit verhindert werden. Das REK beinhaltet keine grundeigentümerverbindlichen Festlegungen, es handelt sich um ein strategisches Instrument.
20	Auf der Parzelle 834 Gartfläche habe ich auf Ihren Plänen gesehen, dass dies kein Gewerbeland ist, sondern Landwirtschaftszone. Wieso darf diese Scheune und die Umgebung als Gewerbe genutzt werden? Die Umwandlung dieses Gebäude in einen Gewerbebetrieb ist aus mehreren Gründen problematisch: 1. Baurechtliche Bedenken: Die Umnutzung eines landwirtschaftlichen Gebäudes in eine gewerbliche Betriebsstätte erfordert eine Prüfung der bauplanungsrechtlichen Vorgaben. Liegt eine entsprechende Genehmigung vor, und wurden alle notwendigen Auflagen erfüllt? 2. Lärm und Umweltbelastung: Ein Betrieb verursacht erheblichen Lärm durch Maschinen, Materialanlieferungen, Lastwagentransporte und Baustellenverkehr. Dies ist eine	Die Bedenken betreffend Baurecht und Lärm/Umwelt sind baupolizeilicher Natur und liegen daher in der Kompetenz der Baupolizei.

	erhebliche Belastung für die Anwohner der schmalen und steilen Strasse. 3. Verkehrliche Problematik: Ein gewerbliches Unternehmen zieht zusätzlichen Verkehr nach sich, insbesondere durch Anlieferungen, Kundenverkehr und die vielen Mitarbeiter. Ist diese Infrastruktur vor Ort für dieses erhöhte Verkehrsaufkommen ausgelegt? Nein da es eine schmale und steile Quartierstrasse ist und bereits jetzt sehr viel Verkehr herrscht. Noch mehr ist eine erhebliche Belastung für die Anwohner und nicht tolerierbar. Hinzu kommt das in Krattigen Gewerbeland vorhanden ist. Parzelle 144/672 im Moser. Die Erschliessung (Zufahrt) ist ungenügend, um dort etwas Grösseres zu bauen. Auch eine Erschliessung direkt an die Kantonsstrasse ist nicht bewilligungsfähig. Somit ist die Einzonung der Parzelle 144/672 nicht weiterzuverfolgen Airbnb: Ich habe Bedenken bezüglich der vermehrten Nutzung von Wohnungen als Airbnb. Die verstärkte Umwandlung von regulären Mietwohnungen hat bereits spürbare Auswirkungen auf die Wohn- und Lebensqualität der ansässigen Bevölkerung.	Anlässlich eines Baugesuchs auf Parzelle Nr. 436 (Im Moser 6) wurde vom Regierungstatthalteramt verfügt, «dass die bestehende Erschliessung für die Realisierung des Bauvorhabens genügt. Die durch das Bauvorhaben insgesamt zu erwartende Mehrbelastung ist verhältnismässig gering und die Verkehrssicherheit sowie die Brandbekämpfung sind gewährleistet.» (generelle Baubewilligung vom 12. August 2024). Dieser Entscheid erfolgt unter der Rahmenbedingung, dass «keine zukünftigen Überbaumöglichkeiten vorliegen, welche für die vorliegende Beurteilung der bestehenden Erschliessung des Bauvorhabens zusätzlich relevant wären.» Die geringfügige Einzonung auf der Parzelle 144 ermöglicht die Erweiterung des bestehenden Gebäudes auf Parzelle Nr. 672 in ein ganzjährig bewohntes Doppelhaus. Die Planungsbehörde beurteilt die damit verbundenen Mehrbelastung der Erschliessung als gering und die Verkehrssicherheit sowie die Brandbekämpfung als nach wie vor gewährleistet. Die Planungsbehörde teilt diese Bedenken und hat deshalb entsprechende Regelungen im Baureglement vorgesehen. Fazit: Keine Änderung
--	--	---

21	Ziel des Antrags ist eine Umzonung der Parzelle Nr. 397 an der Riese- gasse 8 in Krattigen von der Landwirtschaftszone in die Bauzone. Es liegt der Einzonungsvorschlag des Planungsbüros Ecoptima bei.	Die Einzonung einer isolierten Parzelle inmitten Landwirtschaftszone ist nicht möglich auf- grund des im eidg. Raumplanungsgesetz enthaltenen Grundsatzes der Trennung von Baugebiet und Nicht-Baugebiet. Die Planungsbehörde schlägt vor, das Wohngebäude – wie im Entwurf des Zonenplans enthalten – der Bestandeszone zuzuordnen. Fazit: Keine Änderung
22	Die Überführung des Grundstücks in die Bestandeszone wird aus raum- planerischer Sicht begrüsst. Die teilweise Überführung in die Bestan- deszone müsste aber abgelehnt werden, wenn diese zu einer Mehr- wertabgabe führen würde.	Die Einzonung in eine Bestandeszone führt nicht zu einer Mehrwertabgabe (beschränkte Bauzone). Bei der Zuweisung des Teilstücks im Bereich des Gebäudes in eine Bestandeszone än- dert sich bezogen auf die Nutzungsmöglichkeiten gegenüber heute in der LWZ nicht viel. Bauvorhaben benötigen jedoch keine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG mehr, wel- che durch den Kanton erteilt werden muss. Die Beurteilung obliegt der Gemeindebaupoli- zeibehörde. Gemäss Art. 8 Abs. 3 GBR sind einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30% der GfO zulässig. Mit der Zuweisung in eine Bestandeszone wird auch kein Mehrwert ge- schaffen, d.h. eine Umzonung alleine führt noch zu keiner Änderung des Amtlichen- oder des Eigenmietwertes. Wie genau die Ausbaumöglichkeiten in dem betroffenen Gebäude aussehen, müsste vor Ort beurteilt werden. Bei einer baulichen Erweiterung würde dann der Amtliche Wert angepasst. Fazit: Keine Änderung
23	Die Ortsplanung sei im Sinne der folgenden Anregungen und Einwen- dungen zu überarbeiten: a) Die Parzellen Krattigen Gbbl. Nrn. 214 und 436 seien voll- ständig der Wohnzone W2 zuzuordnen. b) Eventualiter zu Bst. a sei wenigstens eine Kreuzungsstelle auf der Privatstrasse «Im Moser» in die Wohnzone W2 einzuzonen.	Aufgrund der Berechnung des Wohnbaulandbedarfs gemäss kant. Richtplan kann die Ge- meinde Krattigen keine Einzonungen von unüberbautem Land vornehmen. Anlässlich eines Baugesuchs auf Parzelle Nr. 436 (Im Moser 6) wurde vom Regierungs- statthalteramt verfügt, «dass die bestehende Erschliessung für die Realisierung des Bau- vorhabens genügt. Die durch das Bauvorhaben insgesamt zu erwartende Mehrbelastung ist verhältnismässig gering und die Verkehrssicherheit sowie die Brandbekämpfung sind gewährleistet.» (generelle Baubewilligung vom 12. August 2024). Eine Einzonung für eine Kreuzungsstelle auf der Privatstrasse wird daher nicht umgesetzt.

	c) Die bestehende Einfahrt auf der Parzelle Krattigen Gbbl. Nr. 729 zur Detailerschliessung zu den Parzellen «Im Moser» sei als Wohnzone W2 einzuzonen, ebenso unmittelbar angrenzendes Land auf jener Parzelle, das einer Erweiterung der entsprechenden Einfahrt dienen kann. d) Eventualiter zu Bst. a sei zudem festzuhalten, dass längerfristig das Gebiet «Im Moser» Priorität habe für zukünftige Einzonungen. e) Die Parzellen am Dorfrand im Gebiet Musterboden, insbesondere Krattigen Gbbl. Nrn. 464 und 12 (Musterboden/Quellenweg), seien nicht einzuzonen, bevor nicht zuerst zentrumsnahe Parzellen, insbesondere Krattigen Gbbl. Nrn. 214 und 436, vollständig eingezont werden. Bei einer Einzonung im Gebiet Musterboden sei der Mehrwert abzuschöpfen. f) Die Bestimmungen zur Erstwohnungsnutzung (Art. 36-38 Entwurf Baureglement) seien ersatzlos zu streichen. Eventualiter sei der Erstwohnungsanteil in Art. 36 Abs. 1 GBR mit 33 % festzusetzen und Art. 37 mit dem Verbot von kurzzeitigen touristischen Vermietungen zu streichen. Weitere Anträge: 1. Fuss- und Veloweg zwischen Parzelle Nr. 214 und dem Hofacherweg auf der Höhe des bestehenden Gebäudes Parzelle Nr. 214 bzw. ein entsprechendes Wegrecht zu gewähren. 2. Art. 6 GBR: Erhöhung der Bebauungsfrist auf 15 Jahre.	Siehe Antwort betr. Buchstabe b) Die Planungsbehörde beurteilt das Gebiet «Im Moser» nicht als Vorranggebiet Siedlungsentwicklung von erster Priorität. Die Planungsbehörde ist der Überzeugung, dass eine Einzonung im Gebiet Musterboden richtig ist. Im Rahmen der Einzonung der ZPP/UeO Nr. 1 Stuehlegg / Musterboden wurde die Bebauung eines grösseren Perimeters geplant. Die heute realisierte UeO entspricht der 1. Etappe dieses Vorhabens. Der Quellenweg wurde als Durchgangsstrasse mit einer Erweiterung zur Alten Gasse konzipiert (siehe Erläuterungsbericht zur Überbauungsordnung UeO ZPP Nr. 1 Stuehlegg / Musterboden Krattigen). Eine neue Bauzone bedingt, dass nebst der Einhaltung der übergeordneten Vorgaben die Grundeigentümerschaft in absehbarer Zeit bauwillig ist. Im Hinblick auf eine Weiterentwicklung der Gemeinde ist es wichtig, dass die neuen Wohnungen auf den Markt kommen und nicht für den Eigenbedarf oder als Zweitwohnungen gebraucht werden. Der Bürgergemeinde als Grundeigentümerin der vorgesehenen Einzonung kommt eine andere Rolle zu als einer privaten Grundeigentümerschaft. Da die Einzonungsmöglichkeiten durch Baulandhortung in der Gemeinde stark gehemmt werden, muss auf die Einzonung der Parzellen im Moser verzichtet werden. Dem Gemeinderat sowie vielen Krattiger Bürgerinnen und Bürgern ist es ein grosses Anliegen, die touristische Vermietung – und insbesondere die kurzzeitige Vermietung – einzuschränken, damit das Bauland vorrangig für die ansässige Bevölkerung genutzt werden kann. An den Bestimmungen wird festgehalten. Die Gewährung eines Wegrechts ist Sache der betroffenen Grundeigentümerschaft und nicht Aufgabe der Gemeinde im Rahmen der Ortsplanungsrevision. Die Bebauungsfrist gilt nur bei Neueinzonungen, welche mit der aktuellen Ortsplanungsrevision erfolgen.
--	--	---

	3. Bestimmungen zur Erstwohnungsnutzung: Insoweit als die Bestimmungen zur Erstwohnungsnutzung nicht vollständig aufgehoben werden, wie bereits beantragt, bitte ich Sie zu präzisieren, dass - die <i>Besitzstandsgarantie gemäss Art. 36 Abs. 5</i> des Baureglements sich bezüglich möglicher Erweiterungen auf den Zustand bei Genehmigung des Baureglements bezieht; - weiter bitte ich Sie in diesem Fall, die Ausnahme nach <i>Art. 37 Abs. 2 Bst b)</i> auf «touristisch bewirtschaftete Wohnungen» analog zu <i>Art. 7 ZWG</i> zu ändern, - und bei der Ausnahme nach <i>Art. 37 Abs. 2 Bst. c)</i> «von Einliegerwohnung» mit «von Einliegerwohnungen» zu korrigieren. 4. Die Erhebung der unüberbauten Bauzonen bitte ich Sie wie folgt zu korrigieren: Bei Parzelle Krattigen Gbbl. Nr. 83 Aufhebung einer Doppelzählung; bei Parzelle Krattigen Gbbl. Nrn. 993 Berücksichtigung, dass das Land bereits vollständig als Parkplatz genutzt wird für Dorfladen/Post. Entsprechend bitte ich Sie, die im Erläuterungsbericht auf S. 49 aufgeführte Zahl von 1.89 ha Baulandreserven zu reduzieren. 5. Die Aussage im Räumlichen Entwicklungskonzept, wonach Einzonungen, sofern sie in dem Gebiet möglich sind, in erster Linie der ortsansässigen Bevölkerung zu Gute kommen sollen, bitte ich Sie zu ersetzen mit einer Aussage, wonach solche Einzonungen für die Dorfentwicklung sinnvoll sein sollen. Die Aussage, wonach Bauland in erster Linie an Personen vergeben werde, die ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde haben, bitte ich Sie zu streichen. 6. Weiter bitte ich Sie klarzustellen, nach welchen Kriterien bestehendes Bauland als bebaut oder nicht bebaut gilt.	Das Stichdatum wird auf das Datum der Genehmigung des GBR gesetzt. Die Ausnahme soll bewusst für <i>Ferienwohnungen in einem Hotel</i> gelten. Eine touristisch bewirtschaftete Wohnung im Sinn von <i>Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG</i> liegt vor, wenn sie nicht auf die persönlichen Bedürfnisse des Eigentümers oder der Eigentümerin zugeschnitten ist und (kumulativ) dauerhaft zur ausschliesslich kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu markt- und ortsüblichen Bedingungen angeboten wird. Airbnb wäre dann auch in der Ausnahme enthalten, was bewusst nicht angestrebt wird. Bundesgerichtsurteil: Die zulässige Anzahl der Einliegerwohnungen ist gemäss <i>ZWG</i> nicht eingeschränkt. Es werden deshalb mehrere Einliegerwohnungen zugelassen. In der Tat hat die automatisch generierte Liste die Parzelle Nr. 83 (mit unterschiedlichen Flächen!) zweimal drin. Wird korrigiert. Die Fläche der unüberbauten Bauzonen bleibt damit aber immer noch weit über dem vom Kanton vorgesehene Kontingent. Parzelle Nr. 993 gibt es nicht. Falls Parzelle Nr. 348 gemeint ist: Die Parzelle 348 wird als Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) erfasst und zählt nicht zur Wohnbaulandfläche. Dies ist die Überzeugung der Planungsbehörde und wird nicht geändert. Gemäss Vorgaben Kanton (Arbeitshilfe für die Erhebung der unüberbauten Bauzonen in der Nutzungsplanung, AGR, 2018): «Als unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven) gelten Parzellen und Parzellenteile mit einer freien Fläche > 300m², auf welchen unter Einhaltung der Nutzungsplanung mindestens eine Hauptbaute errichtet werden kann. Parzellen und Parzellenteile < 300m² gelten als Baulandreserve, wenn sie je nach Proportion/Zuschnitt in Verbindung mit angrenzenden Baulandreserven (Bebauung über
--	---	--

		Parzellengrenzen hinweg oder Zusammen-/Umlegung) die obigen Voraussetzungen erfüllen.» Fazit: Anpassung Baureglement Art. 37: Es werden mehrere Einliegerwohnungen zugelassen. Korrektur der Erfassung der unüberbauten Bauzonen
24	Mobilität, Sicherstellung der Erschliessung, Nr. VI, Schwandholzweg, Erstellen Detailerschliessung. Ich beantrage, diesen Punkt aus der Ortsplanungsrevision23+ (REK 2040+) zu löschen.	Die Erschliessung des Bühlquartiers ist lediglich im REK eingetragen. Das REK ist ein Steuerungsinstrument des Gemeinderates. Es ist Aufgabe der Planungsbehörde, über die laufende Ortsplanungsrevision hinauszuschauen und sich auf strategischer-abstrakter Ebene langfristige Überlegungen zu machen. Problematische Entwicklungen, wie z.B. Siedlungsentwicklungen ohne ausreichende Dimensionierung der Erschliessung, können damit verhindert werden. Das REK beinhaltet keine grundeigentümergebundenen Festlegungen, es handelt sich um ein strategisches Instrument. Fazit: Keine Änderung
25	Grundstück Nr. 324: Antrag um Aufnahme in die Bestandeszone. Dazu folgende Fragen: Welche Auswirkungen würde das auf mein Grundstück haben? (Eigenmietwert, Steuern) Wäre ein Um- oder Ausbau möglich?	Bei der Zuweisung des Teilstücks im Bereich des Gebäudes Alte Gasse 40 in eine Bestandeszone ändert sich bezogen auf die Nutzungsmöglichkeiten gegenüber heute in der LWZ nicht viel. Bauvorhaben benötigen jedoch keine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG mehr, welche durch den Kanton erteilt werden muss. Die Beurteilung obliegt der Gemeindebaupolizeibehörde. Gemäss Art. 8 Abs. 3 GBR sind einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30% der GfO zulässig. Mit der Zuweisung in eine Bestandeszone wird auch kein Mehrwert geschaffen, d.h. eine Umzonung alleine führt noch zu keiner Änderung des Amtlichen- oder des Eigenmietwertes. Wie genau die Ausbaumöglichkeiten in Ihrem Gebäude aussehen, müsste vor Ort beurteilt werden. Bei einer baulichen Erweiterung, würde dann der Amtliche Wert angepasst. Das Grundstück Nr. 324 entspricht den Kriterien der Planungsbehörde für eine Bestandeszone (Wohngebäude, das nie der landwirtschaftlichen Nutzung zugeordnet war), der Zonenplan wird entsprechend angepasst. Fazit: Anpassung Zonenplan, die Wohngebäude auf den Parzellen Nrn. 756 und 324 werden in die Bestandeszone aufgenommen.

26	Im neuen Baureglement ist aus unserer Sicht nicht eindeutig geregelt, welche Vorschriften für die bestehende Heimzone Oertlimatt zur Anwendung kämen, falls die geplante Überbauungsordnung (UeO Oertlimatt) beispielsweise durch die Gemeindeversammlung abgelehnt würde. Wir bitten daher um Auskunft, welche baurechtlichen Vorschriften in diesem Fall – also ohne Inkrafttreten der UeO – nach Regelbauweise für die Heimzone Oertlimatt gelten würden.	Falls die UeO Oertlimatt von der Gemeindeversammlung abgelehnt oder aus einem anderen Grund nicht rechtskräftig wird, gilt die «darunterliegende» bestehende Regelung aus dem «alten» (heute rechtsgültigen) Baureglement. Dazu bedarf es keiner weiteren Regelung. Fazit: Keine Änderung
27	Seit einiger Zeit beschäftigt uns die Situation rund um die Kehrriechtsammelstelle gegenüber unserer Liegenschaft. Auf unsere Anregung hin haben die Mitarbeiter des Werkhofs eine prov. Lösung mit Haltebändern errichtet. Dies verhindert zwar das Wegrollen der Container, löst aber das Problem grundsätzlich nicht. Gerade bei schlechtem Wetter wie z.B. Gewitter mit Böen, stehen die Deckel der Container zeitweise offen. Zudem stehen die Container teilweise auf dem äussersten Privatparkplatz, welcher dann bei Bedarf nicht genutzt werden kann. Wir möchten anregen, im Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision auch diese Situation zu berücksichtigen und eine Lösung zu finden. Wir schlagen vor, dass auf der Ostseite des Parkplatzes ein Kehrriechthäuschen für die dauerhafte Unterbringung der Container geschaffen wird. Damit würde eine saubere, sichere und nachhaltige Lösung geschaffen und die Parkplätze wären vollständig frei verfügbar, so wie das die Besitzer auch erwarten dürfen.	Das Thema wird ausserhalb der Ortsplanungsrevision als Bürgeranliegen behandelt. Im Budget 2025 sind Mittel für Arbeiten beim Sammelplatz eingestellt. Fazit: Keine Änderung
28	1. Gespräche mit allen Grundeigentümerschaften, die von einer Teil-/Auszonung betroffen wären. 2. Gespräche mit allen BaulandeigentümerInnen 3. Verlängerung der Mitwirkung und Zeit für freiwillige Bautätigkeit Den GrundeigentümerInnen soll mit der viermonatigen Verlängerung der Mitwirkung Zeit gegeben werden, um mit zusätzlicher Bautätigkeit die Baulandreserven zu verkleinern.	Auf das Begehren wird eingetreten und von Auszonungen in der vorliegenden Ortsplanung wird vorderhand abgesehen. Sofern die vorgebrachten Überbauungsabsichten umgesetzt werden, ist dies im Sinne der gesamten Gemeinde. Eine Verlängerung der Mitwirkungsfrist ist nicht notwendig, da auf das Begehren eingetreten wird. Dadurch erübrigen sich auch weitere Gespräche mit den direkt betroffenen Grundeigentümerschaften.