

Revision der Ortsplanung

Erläuterungsbericht



Exemplar Urnenabstimmung

10. Januar 2022

Verfasser

Boenzli, Kilchhofer & Partner, Raum- und Umweltplanung, Flurstrasse 1A, 3014 Bern

Inhalt

1.	Planungsgegenstand	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Übergeordnete Rahmenbedingungen	4
1.3	Planungsorganisation	6
2.	Zonenplan Siedlung	7
2.1	Aufzonungen	7
2.2	Spezielle Bestimmungen Nutzung Dachgeschoss	8
2.3	«Dorfkern Ipsach»	9
2.3.1	Studienauftrag	9
2.3.2	Umzonung Dorfkerzone	10
2.3.3	Umzonung ZPP 6 «Kernzone Ost»	10
2.3.4	Umzonung ZPP 7 «Dorfplatz»	14
2.4	Festlegung haushälterische Bodennutzung	15
2.5	Teilaufhebung UeO «Herdi» - Umzonung in WG3a	16
2.6	Reduktion ZSF (Schrebergarten)	17
3.	Sicherstellung der haushälterische Bodennutzung / SEin	18
3.1.1	Einleitung	18
3.1.2	Umsetzungsmöglichkeiten	18
3.1.3	Strategie der Gemeinde	18
4.	Schutzzonenplan	24
4.1	Bereinigung Bäume und Hecken	24
4.2	Anpassung Landschaftsschongebiet	25
4.3	Archäologische Schutzgebiete, Bauinventar, historische Verkehrswege	26
5.	Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren	27
5.1	Gewässerraum	27
5.2	Naturgefahren	29
5.3	Koordination Störfallvorsorge	30
5.3.1	Überprüfen der Einhaltung der Referenzwerte	30
5.3.2	Fazit	31
6.	Baureglement	32
6.1	Anpassung übergeordnetes Recht	32
6.2	Haushälterische Bodennutzung	32
6.3	Festlegung Nutzungsmasse ZPP Rübli	33
6.4	Weitere Massnahmen	33
7.	Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen	34
7.1	Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)	34
7.2	Baudimensionierung Wohn-, Misch- und Kernzone (WMK)	34
7.3	Baudimensionierung Arbeitszone (A)	35
7.4	Baudimensionierung Zonen für Sport und Freizeit (ZSF) und Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN)	35
7.5	Gewässerraum und Naturgefahren	36
7.6	Umsetzung RGSK	37
8.	Planerische Beurteilung und Würdigung	39
8.1	Abstimmung raumwirksame Tätigkeit	39
8.2	Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven	40
8.3	Abstimmung Siedlung und Verkehr	40
8.4	Auswirkungen Lärm	40
8.5	Ausgleich von Planungsmehrwerten	41
9.	Planerlassverfahren	43

9.1	Mitwirkung	43
9.1.1	Gemeindeforen	43
9.1.2	Mitwirkungsverfahren	44
9.2	Vorprüfung	44
9.3	Öffentliche Auflage	45
9.4	Beschluss	46
Beilage 1 Raumentwicklungskonzept		

1. Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage

Die rechtsgültige baurechtliche Grundordnung von Ipsach wurde am 22. Juni 1993 durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt. Mittlerweile ist die Ortsplanung bereits 25 Jahre in Kraft. Die Sachverhalte in der gültigen Grundordnung sind mangelhaft oder nicht mehr zeitgemäss geregelt und müssen angepasst werden. Insbesondere können neben den neuen gesetzlichen Anforderungen (Umsetzung BMBV, Raumbedarf für Fliessgewässer, häusliche Bodennutzung etc.) auch Festlegungen im Baureglement aus Sicht der Innenentwicklung besser geregelt werden.

Weiter bietet die Revision die Gelegenheit, die Ortsplanung an die gewünschte Entwicklung der Gemeinde anzupassen und die heutigen Bedürfnisse der Bevölkerung, der Landwirtschaft und des Gewerbes zu berücksichtigen.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Revision der Ortsplanung. Folgende kommunalen Planungsinstrumente sind davon betroffen:

- Baureglement
- Zonenplan Baugebiet
- Schutzzonenplan
- Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren
- Teilaufhebung Überbauungsordnung (UeO) «Herdi»

1.2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

Neueinzonungen	Aufgrund der grossen bestehenden Baulandreserven in der Gemeinde und der für eine Agglomeration noch zu tiefen Raumnutzerdichte der Wohngebiete darf Ipsach vorerst keine Neueinzonungen vornehmen. Davon ausgenommen wäre das Entwicklungsgebiet von kantonaler Bedeutung.
Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)	Im Massnahmenblatt A_07 „Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) fördern“ des kantonalen Richtplans sind folgende Vorgaben festgehalten: <ul style="list-style-type: none">- Gesamtübersicht über die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale aufzeigen.- Darlegen, wie die Reserven und Potenziale aktiviert und mobilisiert werden können und die Siedlungs- und Wohnqualität erhalten resp. aufgewertet wird.- Räumliche Analyse des Siedlungsgebiets und darauf basierend Entwicklungsziele formulieren. → Die entsprechende Auseinandersetzung erfolgte im Rahmen des Raumentwicklungskonzepts und wird daher im vorliegenden Bericht nicht erneut ausgeführt (siehe Beilage 1 Raumentwicklungskonzept).

Haushälterische Bodennutzung	Aufgrund der übergeordneten Planungsgrundsätze (Art. 1 und Art. 3 Abs. 2 RPG), welche den schonungsvollen Umgang mit unüberbauten Flächen innerhalb der Bauzone sicherstellen, sind auf grösseren unüberbauten Bauzonenreserven (grösser 1'500 m ²) Verdichtungsmöglichkeiten und minimale Nutzungsdichten zu prüfen und umzusetzen. Im Einzelfall ist aufzuzeigen, wie dem Gebot der haushälterischen Bodennutzung und der Schonung der Landschaft durch «Verdichtung» entsprochen wird.
Richtpläne Kanton und Region	<p>Die Region Biel-Seeland hat in ihrem Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK 21, Stand Vorprüfung, voraussichtlicher Beschluss Juni 2021) Massnahmen zu den Themen Siedlung, Landschaft und Verkehr bezeichnet. Im Rahmen der Revision ist aufzuzeigen, inwieweit die behördenverbindlichen Inhalte des RGSK in die Revision der Ortsplanung umgesetzt wurden. Im Kapitel 7 wird dies dargelegt.</p> <p>Bezüglich Siedlungsentwicklung ist ein grösseres Gebiet in der Gemeinde Ipsach als Entwicklungsgebiet fürs Wohnen bezeichnet (Weiermatte / Herrematte). Im Rahmen der kantonalen Synthese der RGSK wurde dieses Gebiet (6.5 ha) zudem in den kantonalen Richtplan aufgenommen und als prioritäres Entwicklungsgebiet Wohnen aus kantonalen Sicht bezeichnet.</p> <p>→ Siehe dazu Beilage 1 Raumentwicklungskonzept Kapitel 5</p>
Umsetzung BMBV	Gemäss Art. 34 Abs. 1 der BMBV haben die Gemeinden ihre baurechtliche Grundordnung bis zum 31. Dezember 2020 an die neue Messweise (BMBV) anzupassen. Dabei handelt es sich um eine gesetzliche Frist, welche nicht erstreckt werden kann.
Festlegung Gewässerräume	Für die Gemeinde Ipsach müssen die Gewässer und die Gewässerräume gemäss der Gewässerschutzverordnung bestimmt werden.
Integration Gefahrenkarte	<p>Für die Gemeinde Ipsach wurde eine Gefahrenkarte erstellt und vom Amt für Wald des Kantons Bern anerkannt. Die Gefahrenkarte bezieht sich auf das Siedlungsgebiet und die Umgebung und bezeichnet die Gefahrenflächen mit ihren Gefahrenstufen.</p> <p>Das eidg. Raumplanungsgesetz (RPG; SR 700) verlangt, dass Bund, Kantone und Gemeinden bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten auf die natürlichen Gegebenheiten achten (Art. 1) und Bauzonen nur Land umfassen, das sich für eine Überbauung eignet (Art. 15). Das bernische Baugesetz (BauG) präzisiert, dass die Gefahrengebiete im Zonenplan zu bezeichnen sind (Art. 71). Die neue Gefahrenkarte ist gemäss Beschluss des Regierungsrates raschmöglichst in der Ortsplanung umzusetzen. Damit können die Risiken für die Bevölkerung reduziert und Fehlinvestitionen vermieden werden.</p>
Fuss- und Wanderwege	Gemäss Art. 27 Strassenverordnung legen die Gemeinden das Fuss- und Wanderwegnetz in der Richt- oder Nutzungsplanung fest. Die Gemeinde Ipsach hat bereits eine Fusswegnetzplanung umgesetzt (Stand Vorprüfung).

1.3 Planungsorganisation

Für die Ortsplanungsrevision sieht die Planungsorganisation wie folgt aus:



Die Projektleitung führt die Ortsplanungsrevision operativ. Sie übernimmt die fachliche, organisatorische und finanzielle Führung.

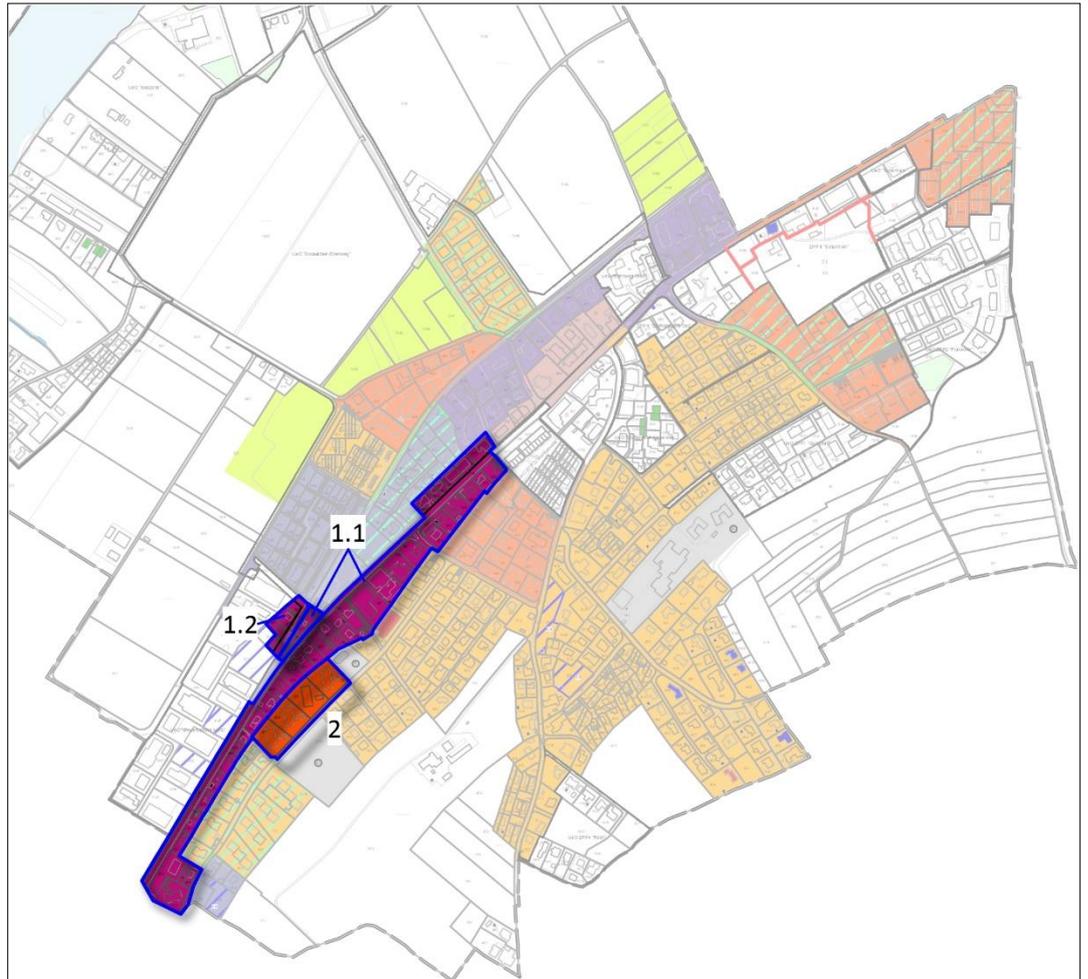
Die Gemeindepräsidentin und die Ressortverantwortlichen stellen den Informationsfluss in den Gemeinderat und in die Kommissionen sicher. Die Projektleitung entscheidet, ob und welche Zwischenergebnisse der Planungsarbeiten der Bau- und Planungskommission und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Die Projektleitung legt die Meilensteine fest, die an gemeinsamen Workshops Gemeinderat / Kommission (en) diskutiert und mit Zwischenentscheiden verabschiedet werden.

2. Zonenplan Siedlung

2.1 Aufzonungen

In beiden bezeichneten Gebieten ist gemäss der rechtsgültigen baurechtlichen Grundordnung die zweigeschossige Bauweise zugelassen. Das Gebiet 1.1/1.2 besteht mehrheitlich aus älteren Einfamilienhäusern. Aufgrund der Lage und der Bausubstanz dieses Gebiets ist eine Aufzonung auf drei Geschosse sinnvoll. Im Gebiet 2 befinden sich Mehrfamilienhäuser gleicher Bautypologie, zwei davon sind bereits heute dreigeschossig. Eine Aufzonung auf drei Geschosse für die vier Gebäude ist sinnvoll.



Aufzonung in WG3a
(1.1/1.2)

Das Gebiet entlang der Hauptstrasse (1.1) wird von der Wohn- und Gewerbezone (WG) 2 in die WG3a aufgezont. Das Gebiet 1.2 umfasst die bestehenden Wohnbauten in der UeO Herdi. Sie werden neu der WG3a zugeordnet (vgl. Kapitel 2.5). Die Zone WG3a wird neu geschaffen. Darin sind statt zwei drei Geschosse zugelassen. Im Gegensatz zur WG3 gelten jedoch die Grenzabstände gemäss der WG2. Dies entspricht der bestehenden Bebauungsstruktur in diesem Bereich.

Aufzonung in W3
(2)

Das Gebiet 2 wird von der zweigeschossigen Zone W2 in die W3 aufgezont (dreigeschossig). Die Aufzonung umfasst die vier Mehrfamilienhäuser, welche die gleiche Bautypologie aufweisen und so eine Einheit bilden. Dadurch werden für die 4 bestehenden Mehrfamilienhäuser, wovon die beiden östliche gelegenen Bauten bereits heute dreigeschossig sind, gleiche baurechtliche Voraussetzungen geschaffen.

2.2 Spezielle Bestimmungen Nutzung Dachgeschoss

Bei mehreren Quartieren eher älteren Jahrgangs stehen in den nächsten Jahren Sanierungen an. Sie eignen sich daher für Verdichtungsmassnahmen. Zahlreiche Wohnüberbauungen weisen z.B. mit noch unangebauten Dächern ein Potenzial für Verdichtungen auf. Die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine massvolle Verdichtung ist dabei das Ersetzen der Schrägdächer durch ein zusätzliches Vollgeschoss. Dadurch bleiben die Gebäudehöhen erhalten und das Dachgeschoss kann besser genutzt werden.



Beispiel für den Ersatz des Schrägdaches durch ein zusätzliches Vollgeschoss



Für die oben dargestellten Gebiete gelten spezielle Bestimmungen zur Nutzung des Dachgeschosses. Die Dachgeschosse können zusätzlich als Vollgeschoss mit Flachdach ohne Attika realisiert werden. Diese Festlegung wird im Baureglement aufgenommen.

2.3 «Dorfkern Ipsach»

2.3.1 Studienauftrag

Die Gemeinde Ipsach möchte ihr Zentrum stärken und einen neuen Dorfplatz als Ort der Begegnung schaffen. Dies wird erreicht durch eine Attraktivitätssteigerung und inneren Verdichtung des Dorfkerns.

Für den Kontext des Dorfkerns, welcher sich entlang der Hauptstrasse erstreckt, soll ein generelles städtebauliches Konzept zur Aufwertung und Entwicklung des Dorfkerns erarbeitet und für das Gebiet am östlichen Rand des Dorfkerns eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) und später eine Überbauungsordnung (UeO) erlassen werden. Auf deren Basis können anschliessend entsprechende Bauprojekte ausgearbeitet und bewilligt werden.

Die Projektvision und Mission für die Entwicklung des «Dorfkern Ipsach» besteht darin, dass kurz bis mittelfristig ein neuer gemischtgenutzter Zentrumsbaustein mit einer hohen Qualität der Bau- und Aussenraumgestaltung entsteht (Projektperimeter «ZPP») sowie städtebauliche Visionen für die längerfristige Attraktivitätssteigerung insb. hinsichtlich des Aussenraums entwickelt werden. Ziel ist es, in der Gemeinde Ipsach ein neues attraktives Zentrum zu schaffen.

Dazu wurde ein Studienauftrag erarbeitet (Februar bis Dezember 2019). Die Resultate bilden einerseits die Grundlage für die neue ZPP «Dorfkern Ost». Andererseits zeigen sie ortsbauliche Entwicklungsmöglichkeiten für den Dorfkern auf.



Projektperimeter «ZPP Kernzone Ost» (rote Vollfläche), Projektperimeter «Ortsbau» (rote Begrenzungslinie), Betrachtungsperimeter (roter Verlauf)

Überbauungskonzept
des Siegerprojekts
(ARGE wahlruefli/rolli-
manchini)

Allgemein:

Der Projektperimeter ZPP umfasst die Parzellen Nr. 226, 291, 292, 337, und 389. Grundsätzlich soll hier eine attraktive, marktfähige und nutzerorientierte Bebauung mit primär Miet- und in nachgeordnetem Masse Eigentumswohnungen entwickelt werden. Wo es das Umfeld nötig macht (z.B. Lärmbelastung), können Wohnergänzungs- und Dienstleistungsnutzungen sowie einzelne Gewerbe angeordnet werden. Das Bebauungskonzept soll eine etappierte Realisierung einzelner Parzellen sowie den Ersatz der Bestandesbauten erlauben. Angestrebt wird eine hohe architektonische Qualität und eine ortsspezifische Identität der Überbauung im Perimeter der ZPP.

Bebauungsmuster:

Die Bebauungsidee der ZPP leitet sich aus dem ortsbaulichem Gesamtkonzept ab, in dem der Grünraum bis an die Hauptstrasse reichen soll und das kleinmasstäbliche und heterogene Bebauungsmuster ergänzt und weitergeführt werden soll.

Städtebaulich werden drei differenziert ausgebildete Baukörper angeordnet. Die kürzeren Schenkel der formal L-förmigen Gebäude werden bei den beiden oberen Häusern gedreht, was eine bessere Orientierung und mehr Privatsphäre für die Wohnungen erlaubt. Durch den Höhenversatz der Volumen wird auf die Topographie eingegangen und können die Gebäude dem kleinmasstäblichen Umfeld angepasst werden. Zwei rechtwinklig zusammengefügte Bauten bilden das Haus an der Strassenkreuzung. Sie formen einen gemeinsamen Eingangshof. Die lebendige Abfolge von Aussenräumen mit je einem zur Strasse offenen Eingangshof sowie ein im Siedlungsinne liegender, gebogener Grünraum, bleiben bestehen. Trotz der zeitgemässen Dichte wird durch die gestaffelten und zueinander verschobenen Fassaden ein Gefühl von Enge vermieden. Die Aussenräume fliessen durch die freien Formen durch.



Umgebung:

Die Umgebungsgestaltung entwickelt sich aus der heutigen Situation. Eine Geländemodellierung mit sanften, bepflanzten Böschungen greift die bestehende Topografie auf und ermöglicht ebene Flächen für grosszügige Privatgärten und eine multifunktionale Spielfläche. Niedrige Mauern überwinden die Höhendifferenzen und schaffen Sitzmöglichkeiten.

So wird die Umgebung auch von der Strasse durch eine auslaufende Mauer leicht abgehoben, zeigt aber mit einem halböffentlichen Eingangplatz einen einladenden Charakter. Ein schmaler Kiesweg führt der Spielfläche entlang zum Gemeinschaftsplatz. Im Bereich der Kreuzung schafft ein Vorplatz Luft und bildet als Ensemble mit Gebäude und Edelkastanie einen attraktiven Auftakt ins Dorf.

Architektonischer Ausdruck:

Die Fassaden bestehen aus glatten (sandgestrahlten) und strukturierten, gelblichen Sichtbetonflächen farblich angelehnt an Jurakalkstein. Zusammen mit den Stoffmarkisen harmonisieren die

Gebäude eigenständig mit ihrer Umgebung. Der kubischen Formensprache mit höhenversetzten Volumina entsprechend, werden die Gebäude mit Flachdächern ausgebildet.

Die Balkone sind als geschützte Loggien konzipiert und bieten dem Bewohner dadurch Intimität. Die Zimmerfenster werden als französische Balkone ausgebildet.



Bestimmungen Baureglement

Planungszweck:

- Realisierung einer verdichteten Neuüberbauung mit hoher ortsbaulicher Qualität
- Aufwertung und Stärkung der Identität des Dorfzentrums Ipsach
- Sicherstellung einer guten Einordnung der Neuüberbauung ins Orts- und Landschaftsbild.
- Förderung einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung.

Art und Mass der Nutzung:

- Zugelassen sind Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen; nicht zugelassen sind Detailhandelsbetriebe
- GFo maximal: 5'200 m²; GFo minimal: 3'500 m²

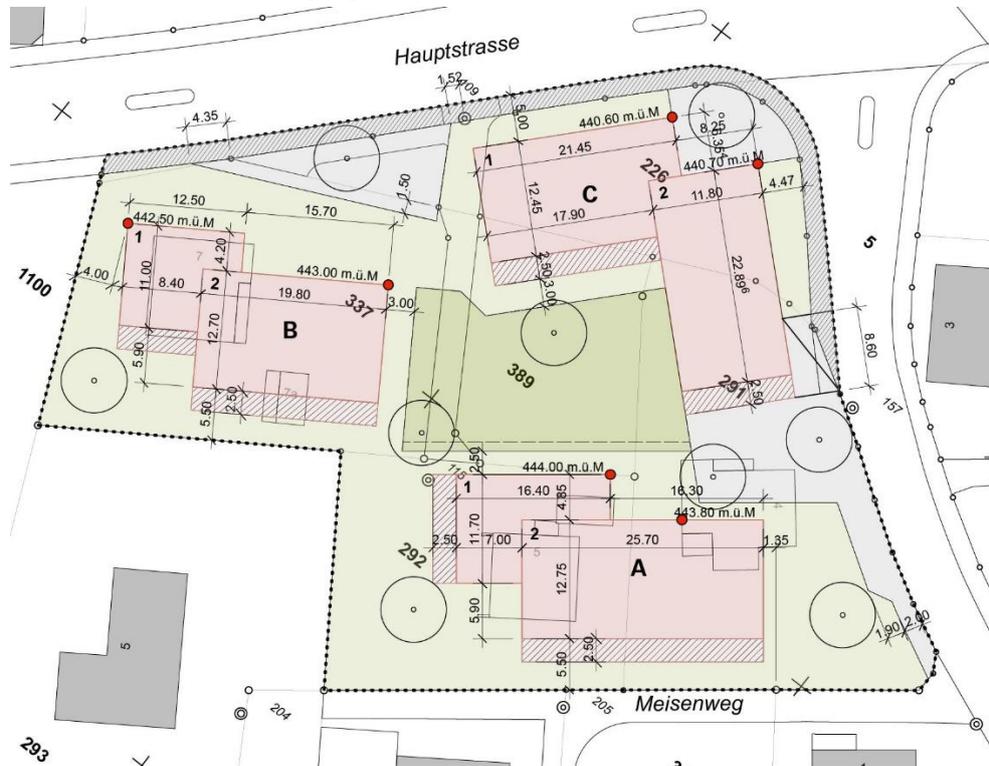
Grundsätze:

- Das Siegerprojekt des Studienauftrags ist wegleitend
- Giebelseitige Fassadenhöhe max. 13.00 m
- Erschliessung motorisierter Verkehr ab Quellmattstrasse

Erarbeitung Überbauungsordnung (UeO)

Nach Abschluss des Studienauftrags wurde die UeO erarbeitet. Sie ist nicht Bestandteil des Ortsplanungsdossiers, da sie von der Beschlusskompetenz her einen anderen Status hat. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger beschliessen die Revision der Ortsplanung (inkl. ZPP 6) und der Gemeinde- rat die UeO. Da beide Dossiers vorliegen, werden sie jedoch gleichzeitig zur Vorprüfung einge- reicht.

Plan UeO (zuhanden Vorprüfung)

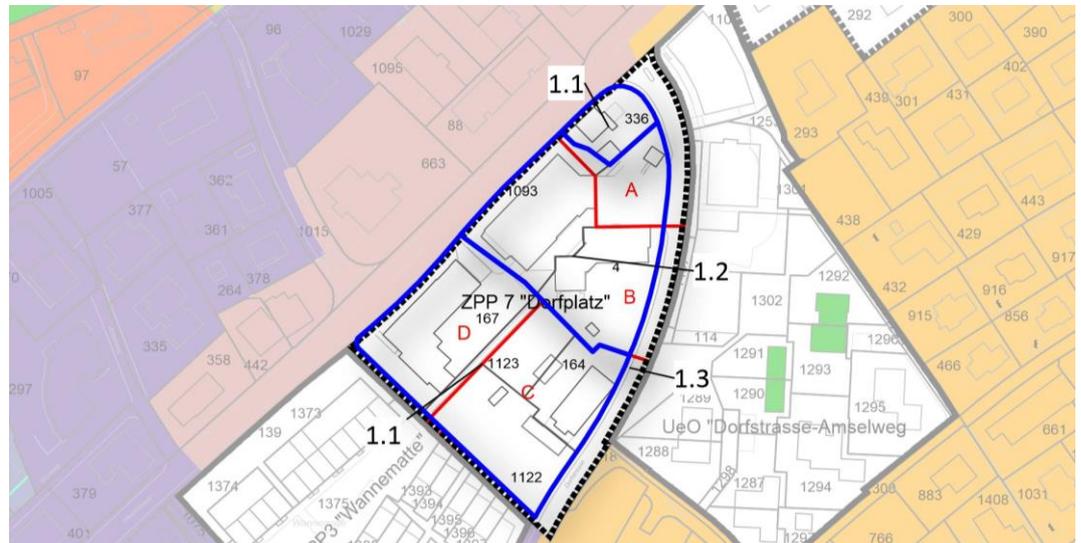


Legende

- | | |
|---|---|
| Festlegungen | Bereich Einstellhallenzufahrt |
| Wirkungsbereich | Umgebungsbereich für die grössere Spielfläche |
| Hochbauten | Übriger Umgebungsbereich |
| Baubereich für Hochbauten A, B, C mit Gebäudeteilen 1 und 2 | Baumstandorte, Anzahl fix, Standort variabel |
| Baubereich für Balkonbauten | Bezugspunkt Meereshöhenkote |
| Umgebung | Hinweise |
| Zugangs- und Gemeinschaftsplätze | Trottoir bestehend |
| | zulässige Wegverbindung |

2.3.4 Umzonung ZPP 7 «Dorfplatz»

Es wird die neue ZPP 7 «Dorfplatz» ausgeschieden. Dazu werden Gebiete der WG3 (1.1), die ZÖN Zentrum (1.2) sowie der Strassenabschnitt der Dorfstrasse (1.3) der ZPP zugeordnet.



Aufgrund von Gesprächen mit den Grundeigentümern der Parzellen 1122, 1123, 164, 167 sowie 336 kam der Gemeinderat zur neuen Erkenntnis, dass für dieses Gebiet zusammen mit den gemeindeeigenen Parzellen 4 sowie der Parzelle 1093 eine ZPP zu erlassen ist. Dieses sehr zentral gelegene Gebiet weist ein grosses Entwicklungspotenzial auf, um unter anderem den Dorfkern in seiner Funktion aufzuwerten und zu stärken. Zudem kann eine gemeinsame Erschliessung sichergestellt werden. Zu diesem Zweck wird die neue ZPP Nr. 7 «Dorfplatz» geschaffen.

Bestimmungen Baureglement

Planungszweck:

- Weiterbau, Aufwertung und Stärkung des Dorfkerns von Ipsach
- Realisierung eines prägenden Neubaus als Ersatz des bestehenden Baus Parz. Nr. 336
- Realisierung eines Dorfplatzes und eines Kinderspielplatzes als attraktive Begegnungsorte
- Sicherstellung einer guten Einordnung der Neu- und Ergänzungsbauten ins Orts- und Landschaftsbild
- Förderung einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung
- Realisierung von attraktiven Wegbeziehungen für den Langsamverkehr

Art und Mass der Nutzung:

- Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen, Detailhandelseinrichtungen und öffentliche Nutzungen
- Sektor A: GFo max: 1700 m²; Fh gi max. 16.00 m, Grenzabstand min. 5.00 m
- Sektor B: GFo max: 6800 m²; Fh gi max. 16.00 m, Grenzabstand min. 5.00 m
- Sektor C: GFo max: 3400 m²; GFo min. 2600 m²; Fh gi max. 14.00 m
- Sektor D: GFo max: 3200 m²; Fh gi max. 16.00 m

Grundsätze:

- Qualifiziertes Verfahren
Aufgrund der komplexen Aufgabenstellung zur Neugestaltung und Attraktivitätssteigerung des Dorfkerns ist ein qualifiziertes Verfahren nötig. Das im Rahmen des qualifizierten Verfahrens erarbeitete Richtprojekt wird als Grundlage für den Erlass der Überbauungsordnung verlangt.
- Aufeinander abgestimmtes Gestaltungskonzept
- Naturnahe Durchgrünung der Gesamtanlage
- Erschliessung motorisierter Verkehr mehrheitlich ab Kantonsstrasse
- Attraktive Wegbeziehung Langsamverkehr

2.4 Festlegung haushälterische Bodennutzung

Aufgrund der übergeordneten Planungsgrundsätze (Art. 1 und Art. 3 Abs. 2 RPG), welche den schonungsvollen Umgang mit unüberbauten Flächen innerhalb der Bauzone sicherstellen, sind auf grösseren unüberbauten Bauzonenreserven (grösser 1'500 m²) Verdichtungsmöglichkeiten und minimale Nutzungsdichten sicherzustellen. Dies wird im Zonenplan und Baureglement grundieigentümergebunden festgelegt. Die Festlegung im Zonenplan und Baureglement wird wie folgt umgesetzt (detaillierte Erläuterungen vgl. Kap. 3):

Wohnbauzone (1 & 2)

In den Wohnbauzonen werden die betroffenen Gebiete bezeichnet und eine Mindestnutzungsdichte festgelegt. Im Baureglement sind die Gebiete mit der zusätzlichen Bezeichnung „haushälterische Bodennutzung“ im Art. 3 Abs. 2 und Art. 4 Abs. 2 verankert.

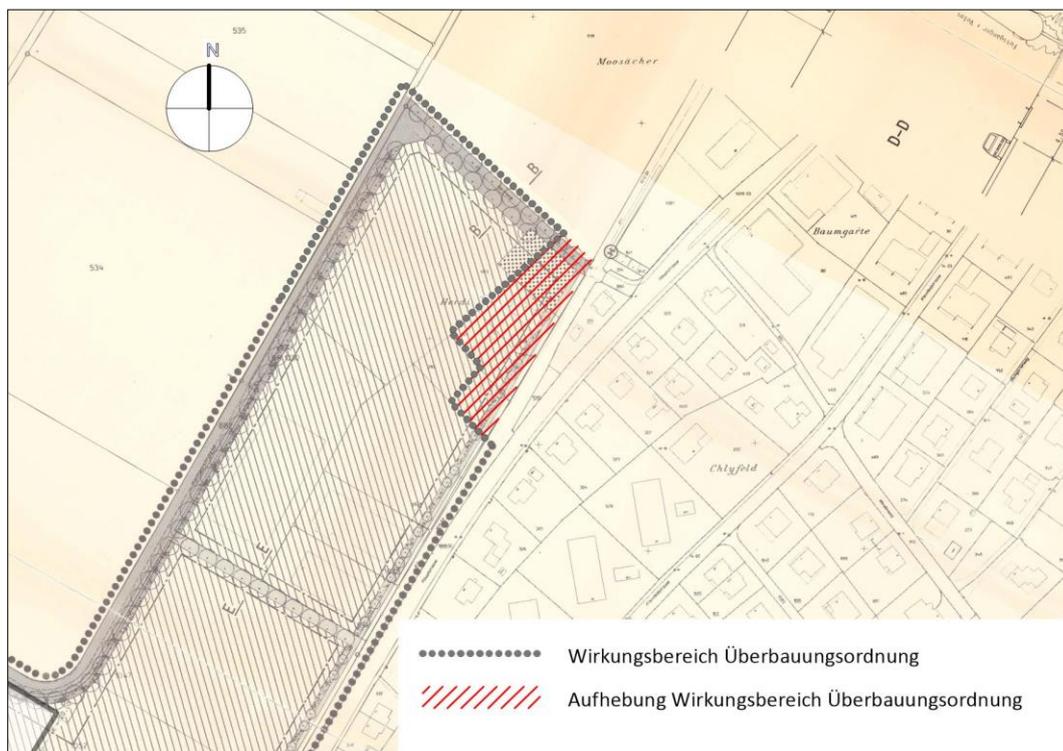
Arbeitszone ÜO Herdi
(3)

In der Arbeitszone werden die entsprechenden Gebiete bezeichnet und im Art. 18 BR festgelegt.



2.5 Teilaufhebung UeO «Herdi» - Umzonung in WG3a

Die gemeindeübergreifende UeO «Herdi» stellt eine Arbeitszone dar. Das westliche Teilgebiet weist zu einem grossen Teil Wohnnutzung auf. Daher wird eine Teilaufhebung der UeO und die Zuordnung des betroffenen Gebiets in die Wohn- und Gewerbezone angestrebt und die Zonenkonformität der bestehenden Wohnnutzung sichergestellt. Die überbauten Parzellen mit Wohnnutzungen werden neu der Wohn- und Gewerbezone WG3a zugewiesen.



Übersicht der Teilaufhebung der UeO «Herdi»



Auszug Zonenplan mit der Teilaufhebung der UeO «Herdi»

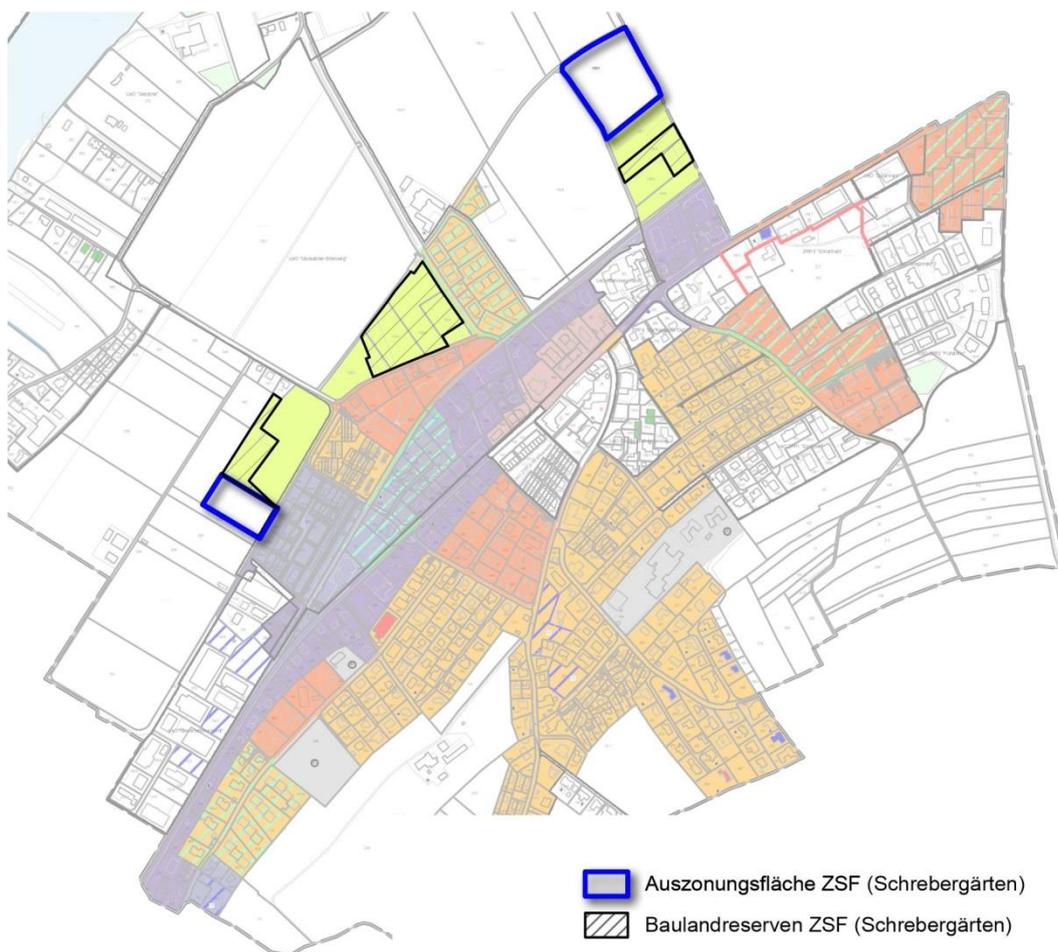
Teilaufhebung UeO
«Herdi» (6) - Umzonung
in WG3a

Die bezeichneten Parzellen sind überbaut und weisen eine Mischnutzung auf (vorwiegend Wohnen). Daher werden die Parzellen von der Gewerbezone (UeO Herdi) in die WG3a umgezont. Diese Planungsmassnahme bedingt eine Teilaufhebung der bestehenden UeO «Herdi».

2.6 Reduktion ZSF (Schrebergärten)

Auf dem Gebiet der Zone für Sport und Freizeit befinden sich mehrheitlich Schrebergärten. Ein Teil dieser unüberbauten Reservelächen grenzen an bestehende Schrebergärten und dienen als Kompensation für die aufgehobenen Schrebergärten in Nidau (ca. 1.5 ha) sowie als Reservelächen für die bestehende Nachfrage. Die restlichen Flächen befinden sich an peripherer Lage und werden zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Diese Flächen werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision ausgezont. In der folgenden Tabelle sind die Veränderungen Schrebergartenflächen aufgeführt:

Schrebergartenfläche total (gemäss bestehendem Zonenplan)	7.0 ha
Ausgezonte Schrebergartenfläche	1.9 ha
Verbleibende Schrebergartenfläche	5.1 ha
<i>davon genutzte Flächen</i>	2.8 ha
<i>davon ungenutzte Flächen</i>	2.3 ha



3. Sicherstellung der haushälterische Bodennutzung / SEin

3.1.1 Einleitung

Die übergeordneten Planungsgrundsätze, namentlich der Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung (Art. 1 RPG) und der Schonung der Landschaft (Art. 3 Abs. 2 RPG) sowie das Gebot der Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) (Art. 54 Abs. 2 Bst. I BauG), stellen den schonungsvollen Umgang mit unüberbauten Flächen innerhalb der Bauzone sicher. Es sind für diese Flächen innerhalb der Bauzone Verdichtungsmöglichkeiten zu prüfen und umzusetzen. Im Einzelfall ist aufzuzeigen, wie dem Gebot der haushälterischen Bodennutzung und der Schonung der Landschaft durch «Verdichtung» entsprochen wird.

3.1.2 Umsetzungsmöglichkeiten

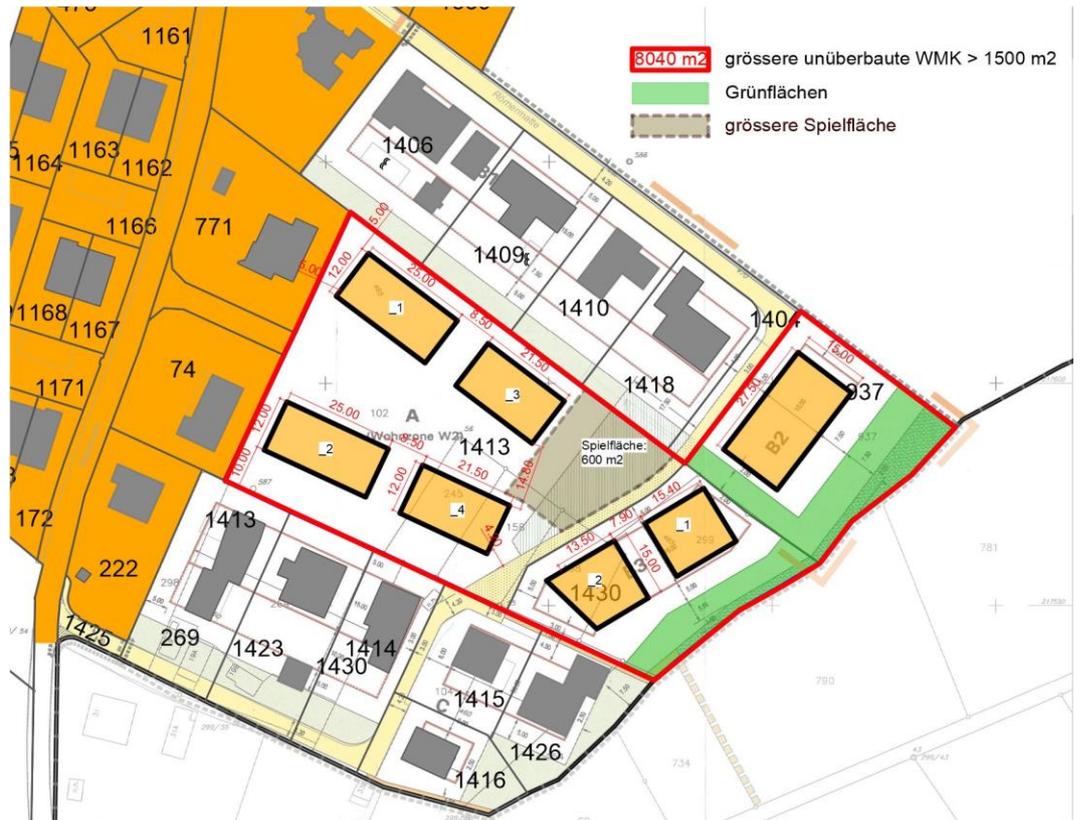
Gemäss Schreiben des AGR vom 27. August 2020 «Haushälterische Bodennutzung auf grösseren unüberbauten Bauzonenreserven» sind im Rahmen von Planerlassverfahren auf grösseren unüberbauten Bauzonen (grösser 1'500 m²) Verdichtungsmöglichkeiten und minimale Nutzungsdichten zu prüfen und umzusetzen. Für das Festlegen der minimalen Nutzungsdichten in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) gilt für Ipsach gemäss dem Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans der Zielwert von 0.8. Bei Arbeitszonen schlägt der Kanton die Festlegung einer minimalen Überbauungsziffer von 0.5 vor. Im Rahmen der raumplanerischen Interessenabwägung kann jedoch von den Zielwerten abgewichen werden. Dabei können Aspekte des Orts- und Landschaftsbildes (Landschaftsschongebiete, Bauinventar, Siedlungsrand etc.) mitberücksichtigt werden. Bezüglich der Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) sind geeignete Massnahmen zur Förderung der SEin unter Wahrung einer möglichst hohen Siedlungsqualität zu ergreifen. Die entsprechenden Vorüberlegungen wurden im Raumentwicklungskonzept vorgenommen (siehe Beilage 1). In der Ortsplanung Ipsach steht bezüglich der SEin der Dorfkern im Fokus.

3.1.3 Strategie der Gemeinde

Die Umsetzungsstrategie zur haushälterischen Bodennutzung und der SEin der Gemeinde sieht je nach Gebiet bzw. unüberbauten Flächen unterschiedliche Massnahmen vor:

- Ausscheidung ZPP «Dorfkernzone Ost»
- Ausscheidung ZPP «Dorfplatz»
- Neue Dorfkernezone
- ZPP «Schürlirain» (2019 genehmigt)
- Anpassung ZPP Rächli
- Unüberbaute Zonen mit Wohnnutzung (> 1500 m²)
- ZöN C
- ÜO Herdi

- Neue ZPP «Dorfkernzone Ost» In der neu geschaffenen ZPP «Dorfkernzone Ost», welche eine unüberbaute Fläche enthält und einen Entwicklungsschwerpunkt der Gemeinde markiert, wird eine minimale Geschossfläche oberirdisch (GFo) von 3'5000 m² festgelegt. Dies entspricht einer minimalen GFZo von 0.8. Dabei wird der Zielwert leicht unterschritten. Eine GFZo von 0.8 entspricht jedoch den Anforderungen für Ipsach für Neueinzonungen gemäss dem kantonalen Richtplan, Massnahmenblatt A_01. In dem Sinne ist der haushälterische Umgang gegeben.
- Mit dem durchgeführten Studienauftrag (siehe Kapitel 2.3.3) wurde ein qualitatives Verfahren angewendet, um unter anderem das Nutzungsmass zu ermitteln, welches ortsbildverträglich ist.
- Neue ZPP «Dorfplatz» Das Gebiet im Bereich der Gemeindeverwaltung weist aufgrund der Zentralität, des hohen Umnutzungspotenzials und der unüberbauten Teilflächen grosse Verdichtungsmöglichkeiten auf. Durch das Vorschreiben eines qualifizierten Verfahrens für die weitere Planung im ZPP Perimeter (Erlass UeO) und der Festlegung einer Minstdichte von 2'600 m² GFo (0.9 GFZo) für den teilweise unüberbauten Sektor C werden die Grundsätze der haushälterischen Bodennutzung und der SEin umgesetzt.
- Neue Dorfkernezone Die Bestimmungen im Baureglement zur neuen Dorfkernezone stellen sicher, dass bei einzelnen Neubauten zur Qualitätssicherung ein qualifiziertes Verfahren durchzuführen ist (Studienauftrag, Workshopverfahren, Gutachten etc.). Dadurch wird die erwünschte Entwicklung hin zu einem Dorfzentrum sichergestellt. Die Gemeinde kann dadurch bei der Umsetzung der Prinzipien der haushälterischen Bodennutzung und der qualitativen Siedlungsentwicklung aktiv im Planungsprozess teilnehmen.
- ZPP «Schürlirain» Die zurzeit grösste Baulandreserve befindet sich innerhalb der ZPP «Schürlirain». In der 2019 genehmigten ZPP ist die haushälterische Bodennutzung mit einer minimalen GFo, welche der GFZo von 0.9 entspricht, geregelt.
- Anpassung ZPP «Räbli» Die ZPP «Räbli» wird im Hinblick auf die haushälterische Bodennutzung bezüglich der unüberbauten Parzellen angepasst. Die minimale Nutzungsdichte von 0.8 GFZo kann aus mehreren Gründen nicht realisiert werden: (1) Das Gebiet liegt am Siedlungsrand in einem stark durchgrüntem Wohnquartier und grenzt ans Landschaftsschongebiet. (2) Eine hohe Nutzungsdichte an exponierter und einsichtbarer Lage der ZPP würde sich negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken. (3) Die strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung hat zum Ziel, die Reserven und Potenziale im Dorfkerne zu entwickeln und die Aussenquartiere zu bewahren. Eine hohe Nutzungsdichte der ZPP würde diesem Ziel widersprechen. (4) Eine minimale Nutzungsdichte GFZo 0.8 kann nur mit einer Änderung der Geschossigkeit realisiert werden. Ein zusätzliches Vollgeschoss würde eine veränderte Gebäudetypologie bedeuten, was einer guten Gesamtwirkung in der Umgebung gemäss Art. 19 BR widerspricht.
- Für die unüberbauten Parzellen wurde eine Nutzungsstudie erarbeitet, um die minimale und maximale Nutzungsmasse zu ermitteln. Die Bedingungen orientieren sich an den baupolizeilichen Massen der Wohnzone W2 (kA, gA und Fh tr gemäss W2) und der Option zur Realisierung der erforderlichen grösseren Spielfläche (600 m²).
- Das Resultat der Nutzungsstudie ergibt folgende Nutzungsdichten: Die maximale GFZo beträgt in den Sektoren A und B2 0.65 und im Sektor B3 0.7. Als minimale Nutzungsdichte im Sinne der haushälterischen Bodennutzung wird eine minimale GFZo von 0.55 festgelegt. Der Grundeigentümerchaft wird dadurch ein Realisierungsspielraum sichergestellt. Die maximalen und minimalen Nutzungsdichten werden im Baureglement in GFo angegeben.



Nutzungsstudie UeO Räßli

ÜO Herdi

Um die häusliche Bodennutzung sicherzustellen muss auf grösseren unüberbauten Parzellen eine minimale Nutzungsdichte festgelegt werden. Auf der ÜO Herdi gibt es vier solche Parzellen. Mithilfe einer Nutzungsstudie wurden verschiedene Nutzungsdichten geprüft.

Das Resultat zeigt, dass ein ortsbildverträgliches minimales Nutzungsmass mit einer Überbauungsziffer (ÜZ) von 0.4 und einer Fassadenhöhe giebelseitig von 7.00 m erreicht wird. Die Kombination von ÜZ und Fassadenhöhe giebelseitig ermöglicht eine sinnvolle Verdichtung, welche die Massstäblichkeiten der gebauten Umgebung berücksichtigt.

Die Herleitung der ÜZ basiert auf den Nutzungsmassen der bestehenden Gebäude auf gleichgrossen Parzellen (vgl. Tabelle unten). Der Grünflächenanteil von 20% pro Grundstück hat keine Auswirkungen auf die ÜZ.

Die folgenden Abbildungen zeigen die Referenzparzellen und neue Gebäude auf den unüberbauten Parzellen. Wobei bei den unüberbauten Parzellen eine ÜZ von 0.4 eingesetzt wurde.



Im Vorprüfungsbericht vom AGR wird auf eine ÜZ von 0.5 hingewiesen. Die Nutzungsstudie hat gezeigt, dass eine ÜZ von 0.5 als min. Nutzungsmass überdimensioniert ist. Eine ÜZ 0.4 mit zweigeschossiger Bauweise entspricht einer GFZo von 0.8 (min. kantonale Vorgaben für häusliche Bodennutzung). In den nachfolgenden Abbildungen sind die Gebäudevolumen mit den den ÜZ 0.4 (blau) und 0.5 (grau) auf den unüberbauten Parzellen visualisiert.



Gebäudevisualisierung mit ÜZ 0.4 (Quelle: swisstopo, IC Infraconsult)



Gebäudevisualisierung mit ÜZ 0.5 (Quelle: swisstopo, IC Infraconsult)

Unüberbaute Flächen
in den übrigen Wohn-
bauzonen
(>1500 m²)

In der Gemeinde Ipsach befinden sich zahlreiche unüberbaute Flächen in der Wohnzone und Wohn-/Gewerbezone (siehe Kapitel 7.2).

Für sämtliche unüberbauten Flächen in der Wohnzone und Wohn-/Gewerbezone wird im Baureglement festgehalten, dass die haushälterische Bodennutzung qualitativ sichergestellt werden muss. Es ist eine flächensparende, kompakte Anordnung der Bauten und Anlagen zu realisieren und es ist an die bestehende Bebauung anzuschliessen. In den Wohnzonen W2 und W2a sind zwei Vollgeschosse und in der Wohn-/Gewerbezone WG2 und WG3 zwei bzw. drei Vollgeschosse zu realisieren.

Was als unüberbaute Bauzone gilt, ist der Definition in der Arbeitshilfe «unüberbaute Bauzonen» vom Dezember 2017, Seite 8, entnommen. Die Definition wird sinngemäss im Baureglement übernommen: Als unüberbaute Wohnzonen / Wohn-/Gewerbebezonen gelten Parzellen und Parzellenteile, auf welchen unter Einhaltung der Nutzungsplanung mindestens eine Hauptbaute errichtet werden kann.

Inwiefern es sich um eine unüberbaute Fläche handelt, muss fallweise im Rahmen von Baugesuchen ermittelt werden. Mit der Definition im Baureglement, was eine unüberbaute Wohnzone / Wohn-/Gewerbezone ist, ist für die Baubewilligungsbehörde eine klare Handhabung sichergestellt. Mit dem Verzicht auf eine Bezeichnung der Reserveflächen im Zonenplan kann die haushälterische Bodennutzung auch bei Bauprojekten sichergestellt werden, welche den Abriss und Neubau auf einer Parzelle vorsehen. Weiter beschränkt sich so der Zonenplan auf Festlegungen, die keiner Dynamik unterliegen. D.h. der Zonenplan muss nicht laufend nachgeführt werden, sobald Baulandreserven überbaut werden.

Unüberbaute Fläche
ZöN C «Kleinfeld»

Im Baureglement wird analog den Wohnzonen und Wohn-/Gewerbebezonen festgelegt, dass für die unüberbaute ZöN C «Kleinfeld» die haushälterische Bodennutzung qualitativ sichergestellt werden muss. Es ist eine flächensparende Erschliessung und eine kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen zu realisieren. Die oberirdische Parkierung ist nicht zugelassen.

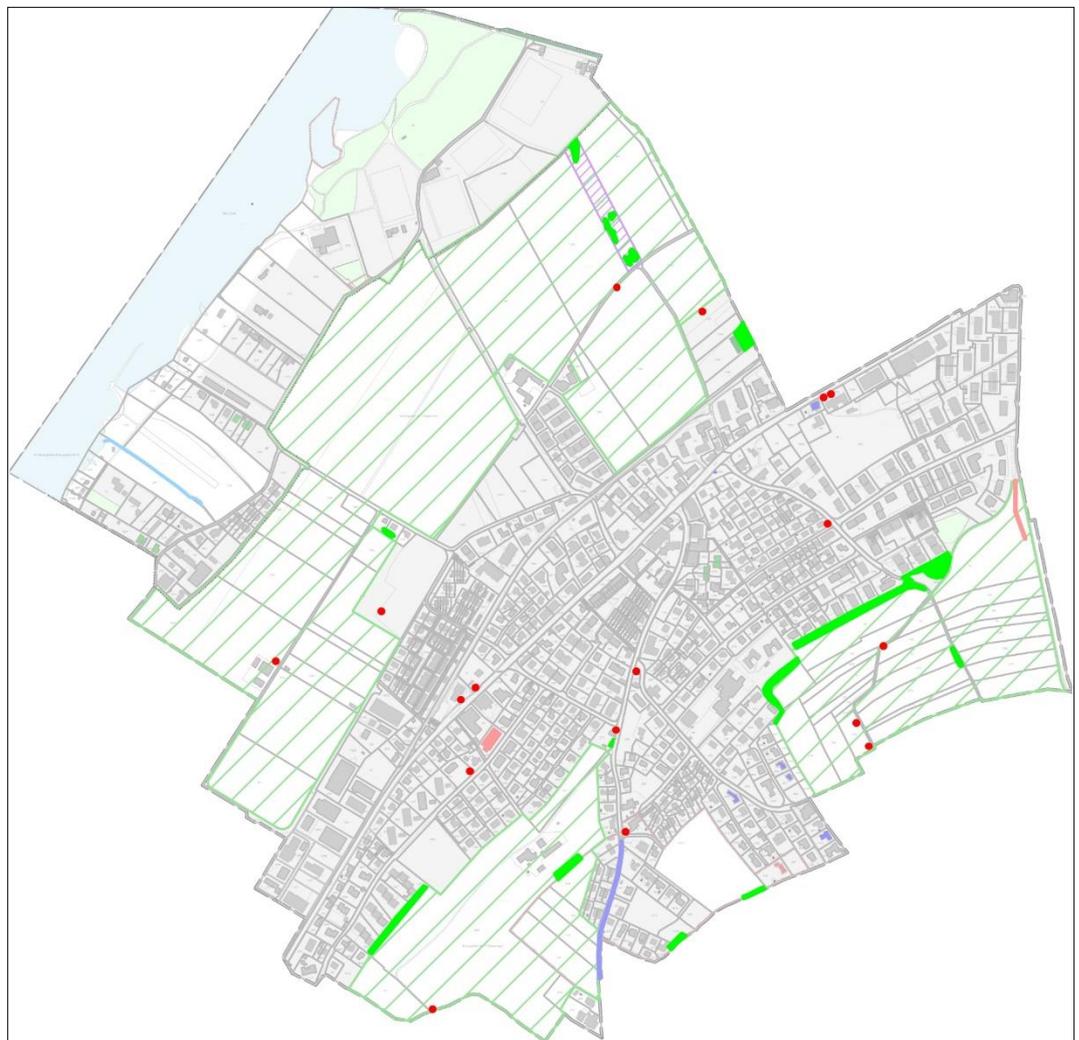
4. Schutzzonenplan

In der rechtskräftigen Grundordnung sind im Zonenplan in Bezug auf die Natur und Umwelt unter anderem folgende kommunalen Elemente festgelegt: Schutzgebiete, Hecken oder Einzelbäume. Für die Gemeinde ist es eine Pflicht, bedeutende Objekte aus Natur und Landschaft als Grundlage für die Revision der Ortsplanung zu überprüfen und zu aktualisieren, d.h. die Gemeinde muss einen vollständigen Inventarplan erarbeiten. Das erarbeitete Inventar bildet wiederum die Grundlage für den überarbeiteten Zonenplan.

Die Naturelemente sind neu im Schutzzonenplan festgelegt.

Die Naturelemente im Seebereich sind nicht im Schutzzonenplan enthalten, sondern im entsprechenden Uferschutzplan festgelegt, welcher nicht Bestandteil der Revision der Ortsplanung ist.

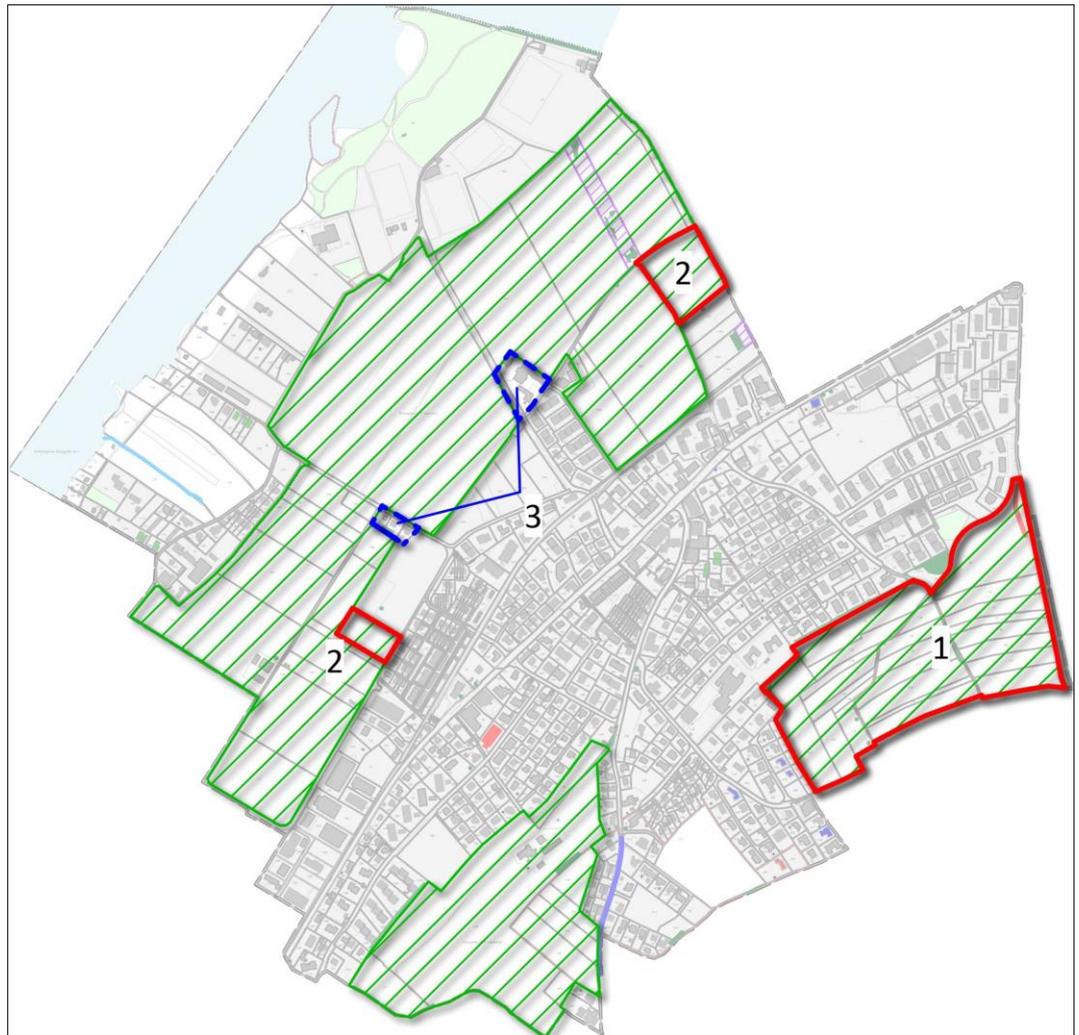
4.1 Bereinigung Bäume und Hecken



Ausgehend vom bestehenden Schutzzonenplan wurden im Rahmen von zwei Feldbegehungen (einmal Ortsplanungsbüro, einmal Vertreter des Gemeinderats) die schützenswerten Bäume und Hecken überprüft und bereinigt.

Im neuen Schutzzonenplan sind die bereinigten Einzelbäume / Baumgruppen / Allees (rote Punkte) sowie Hecken und Feldgehölze (grüne Flächen) festgelegt.

4.2 Anpassung Landschaftsschongebiet



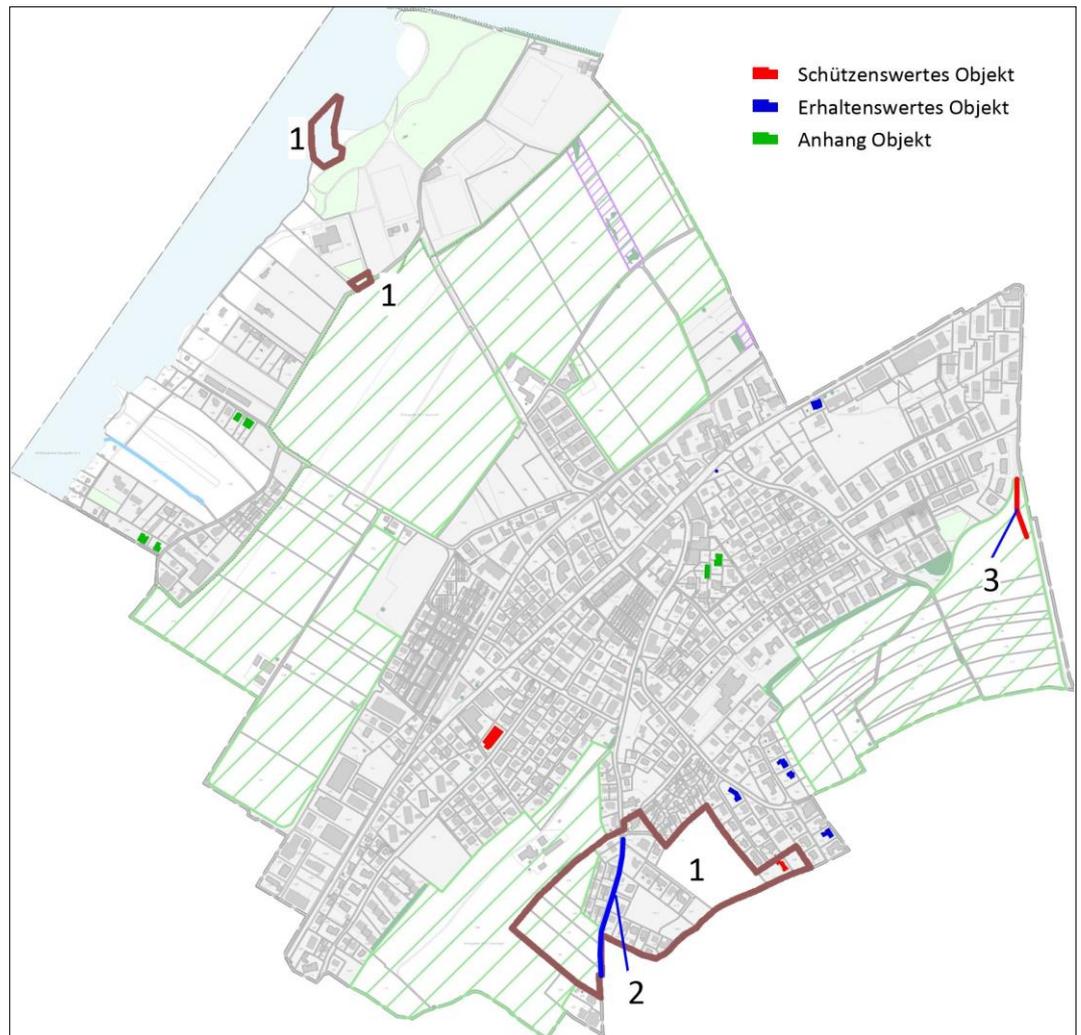
Die Landschaftsschongebiete sind mit zwei Ausnahmen (siehe Gebiete 1 bis 3) unverändert von der rechtsgültigen Grundordnung übernommen worden.

Aufgrund der Mitwirkung (siehe Kapitel 5.1.2) wird für das Gebiet «Birlig», zwischen Baugebiet und Gemeindegrenze zu Bellmund ein neues Landschaftsschutzgebiet (1) ausgeschieden. Damit wird die Lücke des gemeindeübergreifenden Landschaftsschutzgebiets (Bellmund und Port) geschlossen.

Aufgrund der Reduktion der ZSF (Schrebergärten) wird das Landschaftsschongebiet entsprechend erweitert (Gebiete 2) (Vgl. Kapitel 2.6).

Bei der Reduktion des Landschaftsschutzgebiets in den Gebieten 3 handelt es sich um eine Bereinigung, da diese Bereiche überbaut sind.

4.3 Archäologische Schutzgebiete, Bauinventar, historische Verkehrswege



Archäologische Schutzgebiete (1)

Die archäologischen Schutzgebiete wurden gemäss dem Inventar des archäologischen Dienstes des Kantons aktualisiert.

Historische Verkehrswege IVS (2 und 2)

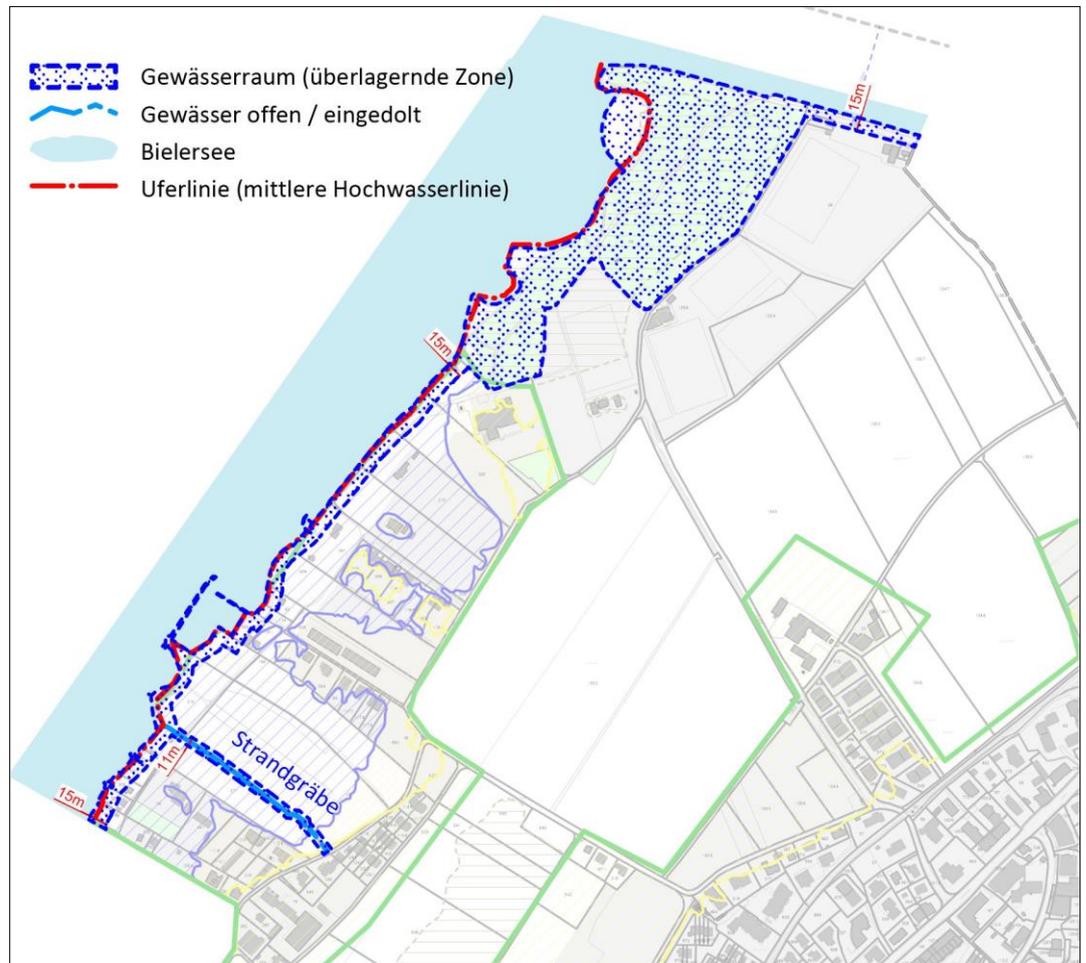
Es befindet sich zwei historische Verkehrswege mit Substanz auf dem Gemeindegebiet: (2) von regionaler und (3) von nationaler Bedeutung. Diese werden im Schutzzonenplan hinweisend dargestellt.

Bauinventar

Das aktuelle kantonale Bauinventar (Stand 2019) wird hinweisend in den Schutzzonenplan aufgenommen.

5. Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren

5.1 Gewässerraum



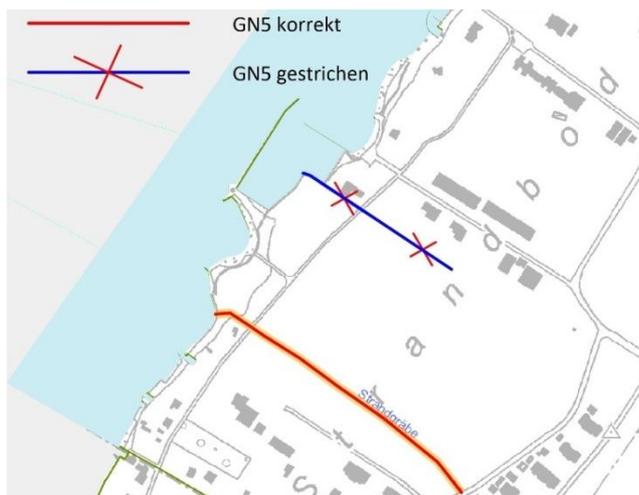
Für die Gemeinde Ipsach werden die Gewässer und die Gewässerräume gemäss der Gewässerschutzverordnung bestimmt. Sie sind im neuen Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren und im Baureglement entsprechend festgelegt.

Datengrundlage

Die Gewässerdaten (Gewässerverlauf und natürliche Sohlenbreite) zur Bemessung der Gewässerräume stammen aus den Datensätzen des Kantons (Gewässernetz GN5, Gewässerraum Arbeitsgrundlagen GWAG). Diese stellen häufig nur den ungefähren Verlauf der Gewässer dar und entsprechen nicht überall der heutigen Situation. Daher wurde die amtliche Vermessung berücksichtigt und häufig deren Linienverlauf übernommen. Anhand von Luftbildern und Ortsbegehung wurde das Gewässernetz schliesslich noch einmal überprüft.

Bereinigung GN5

Gemäss dem Gewässernetz GN5 weist die Gemeinde Ipsach zwei Fliessgewässer auf. Eine Überprüfung im Feld hat ergeben, dass nur das südlich gelegene Fliessgewässer existiert. Daher wird das Gewässernetz entsprechend bereinigt.



Bereinigung Gewässernetz GN5

Aufgrund der Vorprüfung wurde das südliche gelegene Fließgewässer (Strandgräbe) nochmals bezüglich genauem Verlauf und Gewässerraumbreite im Zusammenhang mit der Uferbestockung überprüft. Die Überprüfung hat ergeben, dass der Verlauf im östlichen Bereich leicht angepasst wird. Die Gewässerraumbreite hingegen wird auf 11 m belassen. Das Ufergehölz liegt inkl. Pufferbereich vollständig im ausgeschiedenen Gewässerraum.

Festlegung Gewässerraum im Zonenplan



Beispiele Festlegungen Gewässerraum

Für die Fließgewässer „Nidau-Büren-Kanal“ und den „Strandgräbe“ wird ein Gewässerraum von 15 m bzw. 11 m ausgeschieden.

Beim Bielersee wird grundsätzlich entlang der bereinigten Uferlinie ein 15 m breiter Gewässerraum festgelegt. Im nördlichen Gemeindeabschnitt verläuft der Gewässerraum entlang der Waldgrenze.

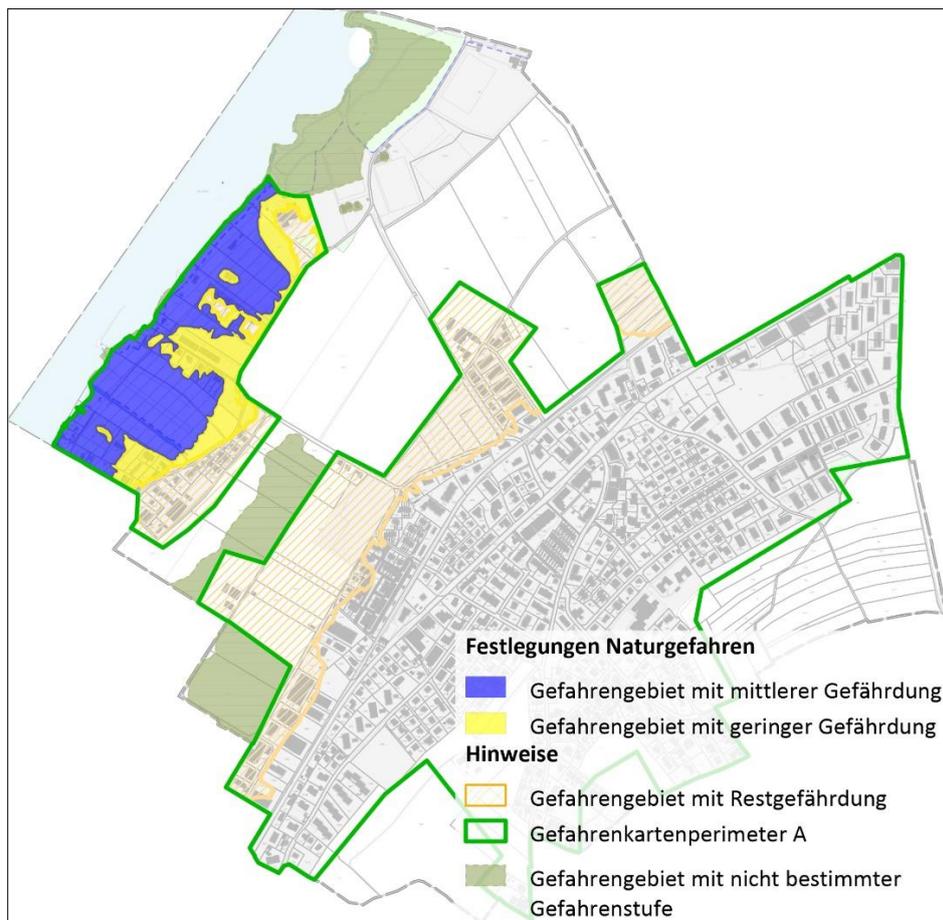
Festlegung des Gewässerraums im Baureglement

Das Baureglement wird mit dem Artikel Gewässerraum Fließgewässer und Bielersee ergänzt, welcher auf dem Musterbaureglement des Kantons Bern basiert. Darin sind die Vorgaben des neuen Gewässerschutzgesetzes und der neuen Gewässerschutzverordnung umgesetzt.

Ausscheidung Gewässerraum im Waldareal Erlenwäldli

Gemäss Arbeitshilfe Gewässerraum des Kantons Bern kann auf die Ausscheidung des Gewässerraums im Wald verzichtet werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Mit Ausnahme des Erlenwäldlis sind keine weiteren Waldareale vom Gewässerraum betroffen. Das Erlenwäldli weist als potenzielles Biotop Auenlandschaft einen besonderen Schutzstatus auf. Aus diesem Grund wird das gesamte Waldgebiet in den Gewässerraum aufgenommen.

5.2 Naturgefahren



Es wurde für die Gemeinde Ipsach eine Gefahrenkarte erstellt, welche sich auf das Baugebiet und dessen Umgebung bezieht. Sie bezeichnet die Gefahrengebiete, eingeteilt in die jeweiligen Gefahrenstufen (erhebliche Gefährdung, mittlere Gefährdung, geringe Gefährdung, nicht bestimmte Gefahrenstufe).

Umsetzung Zonenplan

Die Daten für die Gefahrengebiete und die Gefahrenhinweisgebiete stammen vom kantonalen Datensatz. Die Naturgefahren sind zusammen mit den Gewässerräumen im Zonenplan Naturgefahren und Gewässerräume festgelegt.

Umsetzung Baureglement

Das Baureglement führte bisher keine Festlegungen zu den Gefahrengebieten auf. Neu wird es deshalb um den Artikel „Bauen in Gefahrengebieten“ ergänzt. Die Festlegungen entstammen dem kantonalen Musterbaureglement.

Die Darlegung der Abstimmung der baurechtlichen Festlegungen der bestehenden Baulandreserven mit den blauen Gefahrenzonen ist im Kapitel 3.3 aufgeführt.

5.3 Koordination Störfallvorsorge

Das Planungsgebiet der ZPP 6 «Kernzone-Ost» überlagert den Konsultationsbereich (KoBe) «üb-
rige Durchgangsstrasse im Kanton». Dies aufgrund des Gesamtverkehrsmodell für den Kanton
Bern, welches eine Verkehrsmenge von 22'000 DTV für den Konsultationsbereich aufweist.

Im Folgenden wird aufgezeigt, dass das Planungsareal nicht risikorelevant ist und daher keine wei-
tere Koordination mit der Störfallvorsorge erforderlich ist.

5.3.1 Überprüfen der Einhaltung der Referenzwerte

Um die Risikorelevanz prüfen zu können, hat das kantonale Laboratorium Referenzwerte ermit-
telt. Der Referenzwert Bevölkerung (Ref_{Bev}) stellt dabei einen Schwellenwert dar, welcher eine
spezifische Anzahl Personen innerhalb einer bestimmten Fläche (Scanner-Zelle) eines KoBe dar-
stellt.

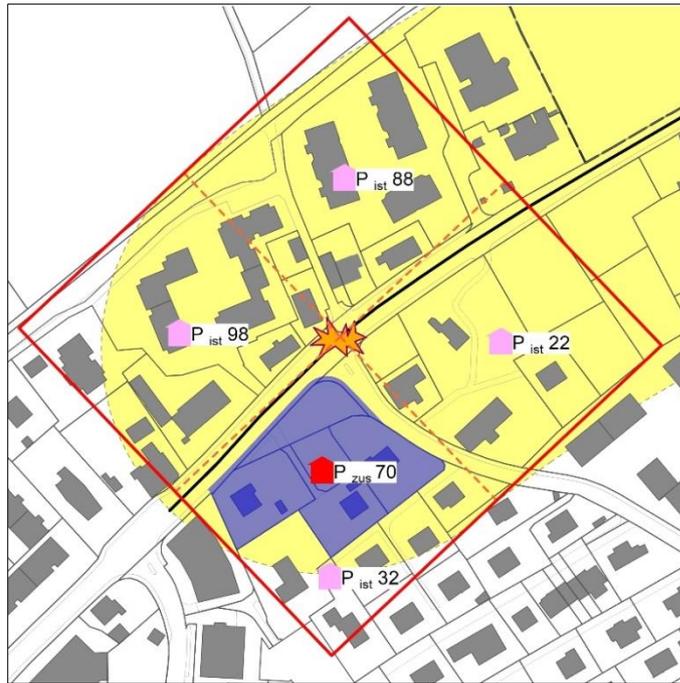
Solange die Anzahl der in der Scanner-Zelle vorhandenen Bevölkerung (P_{ist}) addiert mit der Anzahl
Personen, welche aufgrund der Nutzungsplanungsänderung hinzukommen werden (P_{zus}), nicht
grösser als der entsprechende Ref_{Bev} ist, besteht für die Plananpassung keine Risikorelevanz.

Die Werte von P_{ist} stammen vom Geoportal des Kantons Bern, in welchem die Raumnutzerdichte
pro Hektar ermittelt und dargestellt ist.

Der Wert von P_{zus} wurde vom Wohnungsspiegel gemäss dem Raumplanungsbericht zur neuen
UeO ZPP 6 «Dorfkernzone Ost» abgeleitet (P_{zus} 70)

Der Referenzwert Bevölkerung (Ref_{Bev} 840) wurde der Tabelle 3 „Referenzwerte Bevölkerung pro
Anlagentyp“ der Arbeitshilfe „Koordination Störfallvorsorge in der Raumplanung“ entnommen, und
zwar für die in Ipsach zutreffende Kategorie $20'000 \leq DTV < 30'000$.

Scannerzelle 1

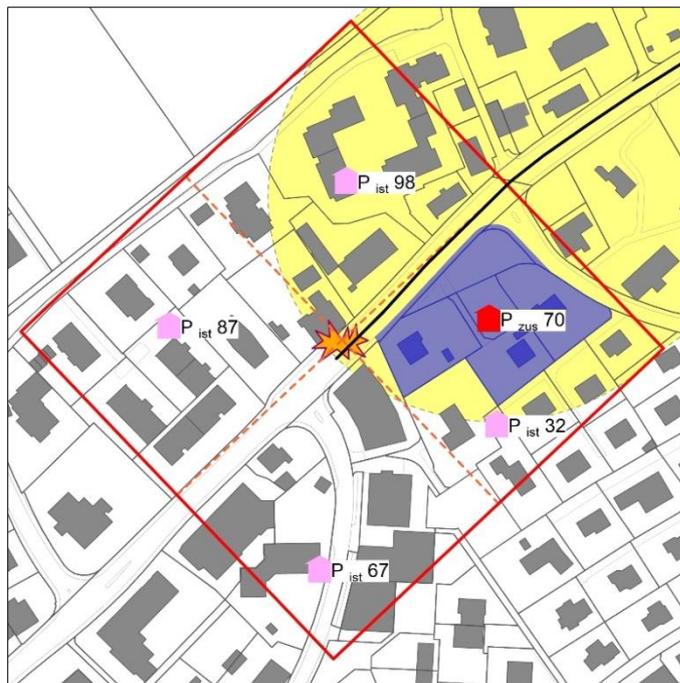


- zus. Personenbelegung (P_{zus})
- vorh. Personenbelegung (P_{ist})
- ZPP 6 "Kernzone-Ost"
- ★ Ort mögliches Störfallereignis
- Konsultationsbereich
- Scannerzelle
- ha-Element

Referenzwert Ref Bev:	840
Personenzahl P _{ist} :	240
Personenzahl P _{zus} :	70
P_{ist} + P_{zus}:	310

P_{ist} + P_{zus} ≤ Ref Bev

Scannerzelle 2



- zus. Personenbelegung (P_{zus})
- vorh. Personenbelegung (P_{ist})
- ZPP 6 "Kernzone-Ost"
- ★ Ort mögliches Störfallereignis
- Konsultationsbereich
- Scannerzelle
- ha-Element

Referenzwert Ref Bev:	840
Personenzahl P _{ist} :	284
Personenzahl P _{zus} :	70
P_{ist} + P_{zus}:	354

P_{ist} + P_{zus} ≤ Ref Bev

5.3.2 Fazit

Die Untersuchung in den beiden Scannerzellen hat ergeben, dass der Referenzwert von 840 nicht überschritten wird. In der geplanten UeO sind keine empfindlichen Einrichtungen vorgesehen.

Die geplante Umzonung ist nicht risikorelevant.

Aufgrund der Gesetzgebung zur Störfallvorsorge werden in der ZPP empfindliche Nutzungen ausgeschlossen.

6. Baureglement

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision stand die Überarbeitung des Baureglements an. Als Grundlage für die Aktualisierung des Baureglements dient das Musterbaureglement des Kantons Bern. Das Ziel ist die Realisierung eines „schlanken“ Baureglements und die Vereinfachung und Minimierung von Sonderregelungen. Der Kanton Bern hat im Juni 2006 ein neues Musterbaureglement (MBR) herausgegeben. Folgende Leitgedanken bestimmen den Inhalt dieses neuen Reglements:

- Vorschriften des übergeordneten Rechts werden grundsätzlich nicht wiederholt (z.B. Vorschriften über das Baubewilligungsverfahren).
- Regelungen im übergeordneten Recht, wie z.B. die Anforderungen an eine hinreichende Erschliessung sowie Strassen- und Waldabstandsvorschriften, gelten als den Verhältnissen angemessen. Eine eigenständige Regelung erübrigt sich deshalb. An geeigneter Stelle wird in der Kommentarspalte auf die einschlägigen Bestimmungen hingewiesen.
- Spielraum für Baubewilligungsbehörden und Bauende wird erweitert.

Das vorliegende neue Baureglement von Ipsach ist in einen normativen und einen hinweisenden Teil gegliedert. Die Hinweise in der rechten Spalte dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und zeigen Beziehungen zu anderen Artikeln, Erlassen oder Grundlagen auf. Sie haben hinweisenden Charakter und werden periodisch überprüft und von der zuständigen Kommission angepasst. Die neuen Anforderungen der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) werden im neuen Reglement integriert.

Die wichtigsten Änderungen gegenüber dem noch gültigen Reglement sind:

6.1 Anpassung übergeordnetes Recht

- Anpassung Begriffe und Messweisen gemäss Verordnung BMBV
- Einleitungsteil: übergeordnet oder hinweisend (gemäss MBR)
- streichen, was übergeordnet geregelt ist (gemäss MBR)
- neuer Artikel zu den Baudenkmalen
- neuer Artikel: Historische Verkehrswege
- neuer Artikel: Archäologische Schutzgebiete
- neuer Artikel: Fuss- und Wanderwege
- Gewässerraum Fließgewässer und Bielersee gemäss neuen Richtlinien
- neue Artikel zu Hecken und Feldgehölz, neuer Artikel: Gefahrengebiete

6.2 Haushälterische Bodennutzung

- Aufhebung der Ausnützungsziffer
- Verzicht Mehrlängenzuschlag
- Festlegungen zu den speziellen Bereichen im ZP bezüglich vollständigen Ausbaus des Dachgeschosses zu einem Vollgeschoss
- Aufhebung von verschiedenen Überbauungsordnungen
- Umzonung ZöN «Zentrum» und angrenzende Wohnzone in neue ZPP «Kernzone Ost»
- Umzonung ZöN «Dorfplatz» und angrenzende WG3 in ZPP «Dorfplatz»
- Festlegung der minimalen GfO in der neuen ZPP «Dorfkernzone Ost»
- Festlegung der minimalen GfO für den Sektor C der ZPP «Dorfplatz»
- Bei der ZPP «Räbli» werden zur Sicherstellung der haushälterischen Bodennutzung für die unüberbauten Parzellen Mindestnutzungsichten (GfO) festgelegt. Dementsprechend muss die maximale GfO angepasst werden.
- In den unüberbauten Wohnzonen und Wohn-/Gewerbebezonen qualitative Sicherstellung der haushälterischen Bodennutzung durch flächensparende, kompakte Anordnung der Bauten

und Anlagen, Anschliessen an die bestehende Bebauung, zweigeschossige Bauweise in den Wohnzonen W2 und W2a sowie zwei- bzw. dreigeschossige Bauweise in den Wohn-/Gewerbebezonen WG2 und WG3.

- Bei unüberbauten Flächen grösser als 1500 m² ist je nach Zonenart eine minimale GFZo zu realisieren (W2, W2a und WG2: 0.6).
- Bei unüberbauten Flächen grösser als 1500 m² in der ÜO Herdi ist die minimale ÜZ von 0.4 und Fh tr von 7.0 m (ohne Pflicht Attika) festgelegt.
- In der Dorfkernzone Festlegung eines qualifizierten Verfahrens bei Neubauten
- Sicherstellung haushälterische Bodennutzung in der unüberbauten ZöN Kleinfeld

6.3 Festlegung Nutzungsmasse ZPP Räßli

Zu der bestehenden ZPP 4 Räßli werden die Art der Nutzung und das Mass der Nutzung ergänzt. Die Herleitung der Nutzungsmasse werden im Kapitel 3.1.3 Strategie Gemeinde/Anpassung ZPP Räßli erläutert. Folgende Bestimmungen werden ergänzt:

- Parz. Nr. 1'413: max. 3'000 m², min. 2'550 m²
- Parz. Nr. 937: max. 1'100 m², min. 950 m²
- Parz. Nr. 1'430: max. 1'200 m², min. 950 m²
- Auf den übrigen Parzellen sind insgesamt max. 4'250 m² GFo zugelassen

6.4 Weitere Massnahmen

- neuer Artikel über den Ausgleich von Planungsvorteilen
- Anpassung Zweckbestimmung ZöN Kleinfeld: Für Bauten und Anlagen der Schulinfrastruktur; Eine vollständige Überbauung des Gebiets Schürilirain wirkt sich auf die Bevölkerungsentwicklung und den Bedarf an Schulinfrastruktur aus. Das Kleinfeld bietet die optimale Möglichkeit den zukünftigen Bedarf für die steigende Anzahl von Schülerinnen und Schüler sicherzustellen.
- Gemäss neuer Messweise BMBV werden bei allen ZöN die Fh gi festgelegt. Diese Höhen entsprechen den bisherigen Regelungen der W3 bzw. W2
- Zur Schaffung von besseren Belichtungsmöglichkeiten können neu Dachflächenfenster ohne Einschränkungen bezüglich Fläche erstellt werden.
- neuer Artikel zur Qualitätssicherung, welcher den Beizug einer Fachberatung regelt.
- neuer Artikel zur Energie
- neue Artikel zu Feuchtstandort lokale Bedeutung, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen
- neuer Artikel zu Antennenstandorten- dadurch hat die Gemeinde Einfluss darauf, wo Antennen erstellt werden dürfen. Die Begründungspflicht bezüglich Standortwahl liegt somit bei den Betreibern von Antennen. Die Gemeinde hat mit einem Betreiber die Netzabdeckung geprüft und wird als ausreichender Versorgungsstandort beurteilt.

7. Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

7.1 Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)

Die Gemeinde hat die Anforderungen gemäss dem Massnahmenblatt A_07 zur Siedlungsentwicklung nach innen umgesetzt. Die Analysen, Entwicklungsziele und Umsetzungsmassnahmen sind im Raumentwicklungskonzept (siehe Beilage) enthalten. Die vorliegende Revision der Ortsplanung setzt die Ergebnisse bzw. die Massnahmen zur Innenentwicklung entsprechend um.

Die Gemeinde richtet den Fokus der Siedlungsentwicklung nach innen auf den Dorfkern. Mit der Schaffung der beiden ZPP «Dorfkernzone Ost» und «Dorfplatz» sowie der neu geschaffenen Dorfkernzone wird die SEin planungsrechtlich sichergestellt.

7.2 Baudimensionierung Wohn-, Misch- und Kernzone (WMK)

Im Rahmen der Revision der Ortsplanung werden weder Neueinzonungen in die WMK noch Auszonungen vorgenommen. Die Gemeinde Ipsach weist heute 5.9 ha Wohnbaulandreserven auf (Stand 28.04.2021). Die erfassten Baulandreserven entsprechen der bereinigten Erhebung der unüberbauten Bauzonen des Geoportals.



Übersicht unüberbaute Wohnbauzonen

7.3 Baudimensionierung Arbeitszone (A)

Die Gemeinde Ipsach weist mit der UeO Herdi eine Arbeitszone auf. Die unüberbauten Arbeitszone weist eine Fläche von 0.8 ha auf (Stand 28.04.2021). Die erfassten Baulandreserven entsprechen der bereinigten Erhebung der unüberbauten Bauzonen des Geoportals.

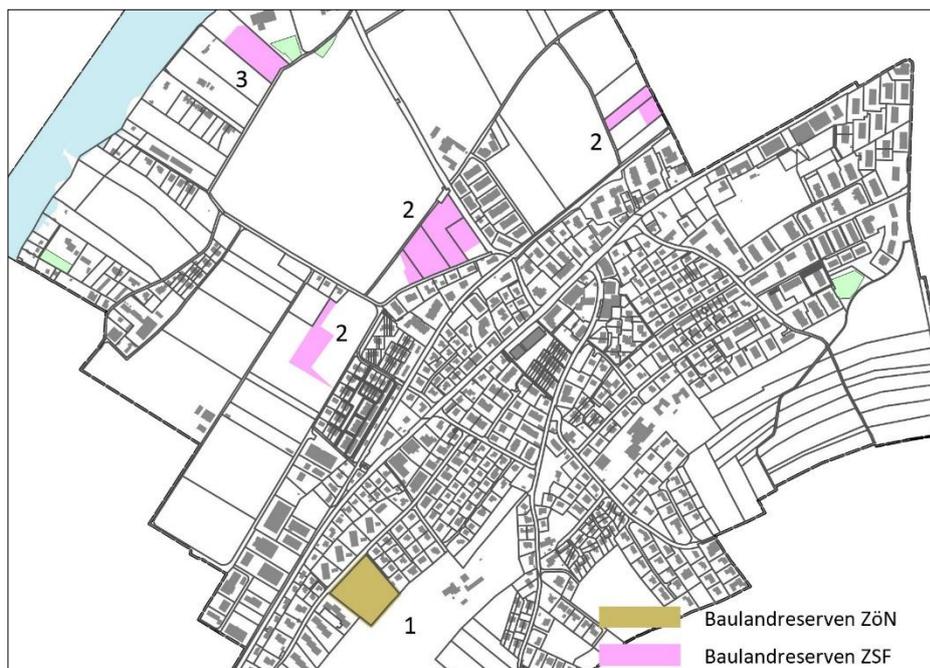


Übersicht unüberbaute Arbeitszonen (UeO Herdi)

7.4 Baudimensionierung Zonen für Sport und Freizeit (ZSF) und Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN)

In der Gemeinde Ipsach befinden sich Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) sowie Zonen für Sport und Freizeit (ZSF).

- Das Gebiet 1, ZöN C Kleinfeld, weist eine Fläche von 0.9 ha auf und dient für Bauten und Anlagen der Schulinfrastruktur.
- Die Gebiete 2 (ZSF) sind für Schrebergärten vorgesehen und weisen eine Fläche von 2.3 ha auf. Im Rahmen der Revision der Ortsplanung werden 1.9 ha ausgezont. Es handelt sich dabei um Randgebiete. Die verbleibenden unüberbauten Schrebergartenflächen grenzen an bestehende Schrebergärten und dienen als Kompensation für die aufgehobenen Schrebergärten in Nidau sowie als Reserveflächen für die bestehende Nachfrage. Das Gebiet 3 (ZSF) liegt in der UeO Seezone
- Das Gebiet 3 (ZSF) liegt in der UeO Seezone

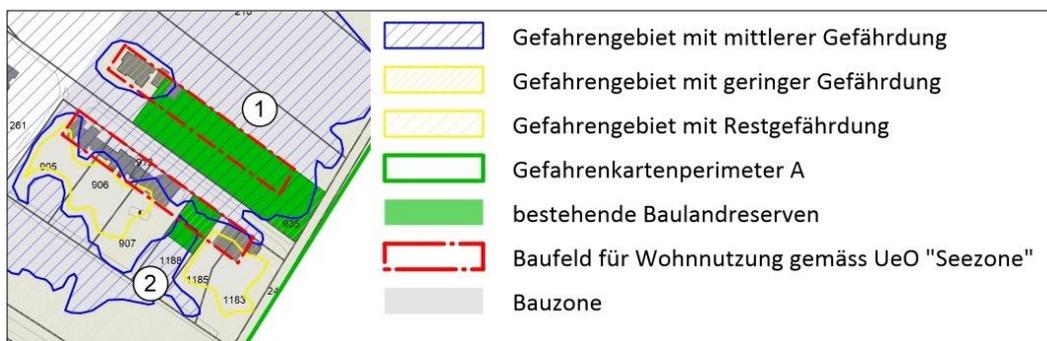


Übersicht unüberbaute ZöN und ZSF

7.5 Gewässerraum und Naturgefahren

Gewässerraum Mit dem neuen Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren wurden die übergeordneten Vorgaben umgesetzt.

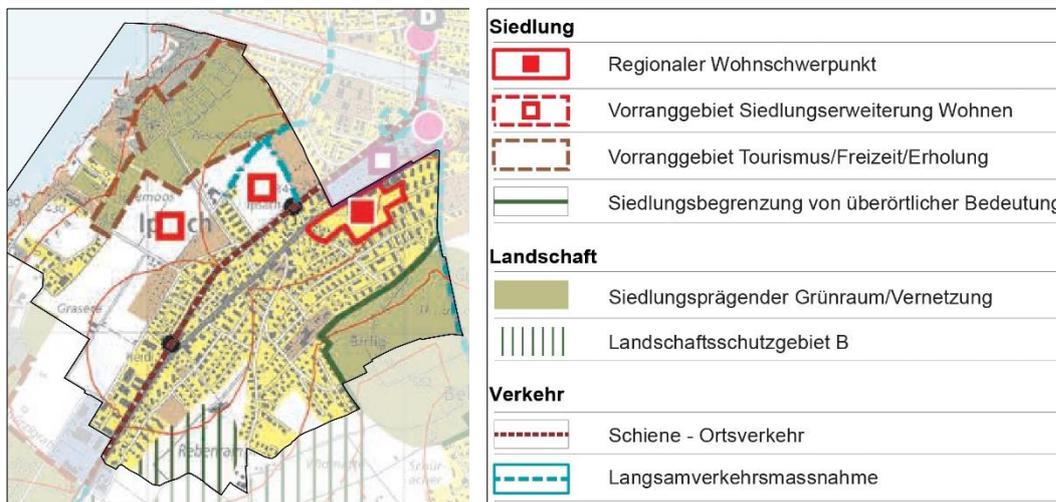
Naturgefahren Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen zum Umgang mit Bauland in Gefahrengebieten erheblicher und mittlerer Gefährdung wurden die bestehenden Baulandreserven in Ipsach ermittelt und plangrafisch zusammen mit den Gefahrengebieten dargestellt. Der Plan zeigt auf, dass zwei Baulandreserven innerhalb der UeO «Seezone» in Gebieten mittlerer Gefährdung liegen.



Gebiet 1	Das Baufeld gemäss der UeO «Seezone» liegt vollumfänglich im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung. Es handelt sich dabei um Hochwassergefahren. In den Überbauungsvorschriften der UeO «Seezone» wird daher in Art. 12a folgende Festlegung gemacht: « Fassadenöffnungen des Erdgeschossniveaus von Wohnräumen (und anderen Einrichtungen, welche bei Hochwasser Schaden nehmen können) dürfen die gültige Hochwasserkote von 431.30 m.ü.M. nicht unterschreiten.» Dadurch ist der Schutz vor Naturgefahren gewährleistet.
Gebiet 2	Das Baufeld gemäss UeO «Seezone» tangiert nur nördlich und nur am Rande ein Gefahrengebiet mittlerer Gefährdung. Art. 12a der Überbauungsvorschriften (siehe oben) gewährleistet den Hochwasserschutz.

7.6 Umsetzung RGSK

Die Region Biel-Seeland hat in ihrem Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK21, Stand Vorprüfung, voraussichtlicher Beschluss Juni 2021) Massnahmen zu den Themen Siedlung, Landschaft und Verkehr bezeichnet. In der folgenden Übersicht wird aufgezeigt, inwieweit die behördenverbindlichen Inhalte des RGSK in die Revision der Ortsplanung umgesetzt wurden.



Ausschnitt Karte RGSK

Legende mit den Inhalten für Ipsach

Siedlung

Behördenverbindliche Inhalte RGSK	Umsetzung Nutzungsplanung
<p><u>Regionaler Wohnschwerpunkt</u></p> <p>Im RGSK ist das Gebiet Schürilirain als regionaler Wohnschwerpunkt bezeichnet. Gemäss RGSK sind für dieses bereits eingezonte Gebiet unter anderem folgende Massnahmen umzusetzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gemeinde wirkt aktiv auf Realisierung - Planung mit qualitätssicherndem Verfahren - Angemessene Siedlungsdichte - Förderung der Verfügbarkeit 	<p>2019 wurde für das Gebiet die ZPP Schürilirain genehmigt. In den ZPP Vorschriften sind die angemessene Siedlungsdichte mit einer minimalen Nutzung (GfO) und einem starken Anreiz für ein qualitatives Verfahren (höhere Nutzung) sichergestellt.</p> <p>Die Gemeinde ist aktiv an der Umsetzung der Überbauung beteiligt und hat einen Studienauftrag in Auftrag gegeben, welcher als Grundlage für UeO dient.</p>
<p><u>Vorranggebiet Siedlungserweiterung Wohnen</u></p> <p>Das Ziel ist die bedarfsgerechte Einzonung neuer regionaler Wohnschwerpunkte. Einzonungen sollen erst in Betracht gezogen werden, wenn die Nutzungsreserven und die Verdichtungspotenziale in den bestehenden Bauzonen ausgeschöpft sind. Der Koordinationsstand ist «Vororientierung».</p>	<p>Für die kommunale Siedlungsentwicklung bedeutet der Standort vorerst eine Option. Im Moment liegt der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets (innere Verdichtung). Daher wird dieses Gebiet in der neuen baurechtlichen Grundordnung nicht berücksichtigt.</p>

	<p><u>Vorranggebiet Tourismus/Freizeit/Erholung</u></p> <p>Gemäss RGSK liegt ein Vorranggebiet Tourismus/ Freizeit/ Erholung im Bereich der ÜO Sezone. Im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung sind die Vorranggebiete zu sichern.</p>	<p>Der wesentliche Freizeitbereich des Vorranggebiets Tourismus/ Freizeit/ Erholung liegt in ÜO Sezone und ist nicht Bestandteil der vorliegenden Revision.</p>
	<p><u>Siedlungsbegrenzung von überörtlicher Bedeutung</u></p> <p>Im Gebiet Birlig verläuft entlang der Bauzone ein Siedlungsbegrenzung festgelegt. Eine Ausdehnung des Baugebiets ist ausgeschlossen.</p>	<p>Das Baugebiet wird im Rahmen der Revision der Ortsplanung nicht erweitert. Die Siedlungsbegrenzung gemäss RGSK wird respektiert.</p>
Bevölkerung	<p><u>Szenario</u></p> <p>Gemäss kantonalen Bevölkerungsszenarien wird in der Agglomeration Biel/Lyss in den nächsten 20 Jahren ein Wachstum von knapp 20 Prozent erwartet, wovon dies zum grössten Teil im Agglomerationskern (Biel, Brügg, Nidau, Ipsach, Port) erfolgen soll. In der Gemeinde Ipsach wird konkret ein Wachstum von 11 Prozent angestrebt.</p>	<p>Die Analysen und Planungen zur zukünftigen Siedlungsentwicklung in Ipsach basieren auf den Bevölkerungsszenarien des Kantons Bern bzw. des RGSK 2021 (vgl. REK). Die Planungsmassnahmen (Innenentwicklung, Aktivierung Baulandreserven) sind auf das prognostizierte Bevölkerungswachstum ausgerichtet.</p>
Landschaft	<p><u>Siedlungsprägender Grünraum/Vernetzung</u></p> <p>Die siedlungsprägenden Grünräume sind als Landwirtschaftsgebiete, Erholungsraum oder naturnahe Flächen zu erhalten und aufzuwerten. Der Umsetzungsschritt beinhaltet die Sicherung der Grünräume in der kommunalen Nutzungsplanung.</p>	<p>Bereits in der bestehenden Nutzungsplanung ist dieses Gebiet und darüber hinaus als «Schutzgebiet Nr. 3 Ipsenmoss» bezeichnet. Neu wird dieses Gebiet als «Landschaftsschutzgebiet» bezeichnet.</p> <p>Der Grünraum gemäss RGSK im Birlig wird neu ebenfalls als Landschaftsschutzgebiet bezeichnet.</p> <p>Das Erhalten der Grünräume gemäss RGSK ist vollumfänglich sichergestellt.</p>
	<p><u>Landschaftsschutzgebiet B</u></p> <p>In Ipsach ist ein Landschaftsschutzgebiet B bezeichnet. Als Umsetzungsschritt ist die grundeigentümergebundene Festlegung in der kommunalen Nutzungsplanung enthalten.</p>	<p>Bereits in der bestehenden Nutzungsplanung ist dieses Gebiet als «Schutzgebiet Nr. 4 Gassnergut» bezeichnet. Neu wird das Gebiet als «Landschaftsschutzgebiet» bezeichnet. Die Schutzbestimmungen gemäss RGSK sind vollumfänglich umgesetzt.</p>
Verkehr	<p><u>Schiene – Ortsverkehr</u></p> <p>Auf der Biel-Täuffelen-Ins-Bahn BTI sollen mittels abschnittsweisem Doppelspurausbau die Transportkapazitäten erhöht und die Fahrplanstabilität</p>	<p>Zum heutigen Zeitpunkt ist eine grundeigentümergebundene Sicherung des Raumbedarfs verfrüht, da es sich um eine Massnahme mit C-Horizont und Koordinationsstand Zwischenergebnis handelt (gemäss Vorprüfungsbericht AGR). In der vorliegenden</p>

verbessert werden. Der Raumbedarf für allfällige Infrastrukturausbauten sind durch die Gemeinden und den Kanton planungsrechtlich zu sichern (Massnahme BBS.ÖV-Ort.1)	Ortsplanungsrevision sind keine Planungsmassnahmen im betreffenden Bahnstreckenabschnitt vorgesehen.
<u>Langsamverkehrsmassnahme</u>	Der Richtplan (Stand Vorprüfung) wird überarbeitet und mit der OPR gemeinsam zur Genehmigung beim AGR eingereicht.

8. Planerische Beurteilung und Würdigung

8.1 Abstimmung raumwirksame Tätigkeit

Die Revision der Ortsplanung sieht keine Erweiterung des Baugebiets vor. Die verschiedenen Massnahmen betreffen das bestehende Baugebiet und schaffen Voraussetzungen der inneren Verdichtung (Aufhebung Ausnützungsziffer, Aufzoning, Ausbau von Vollgeschossen etc.).

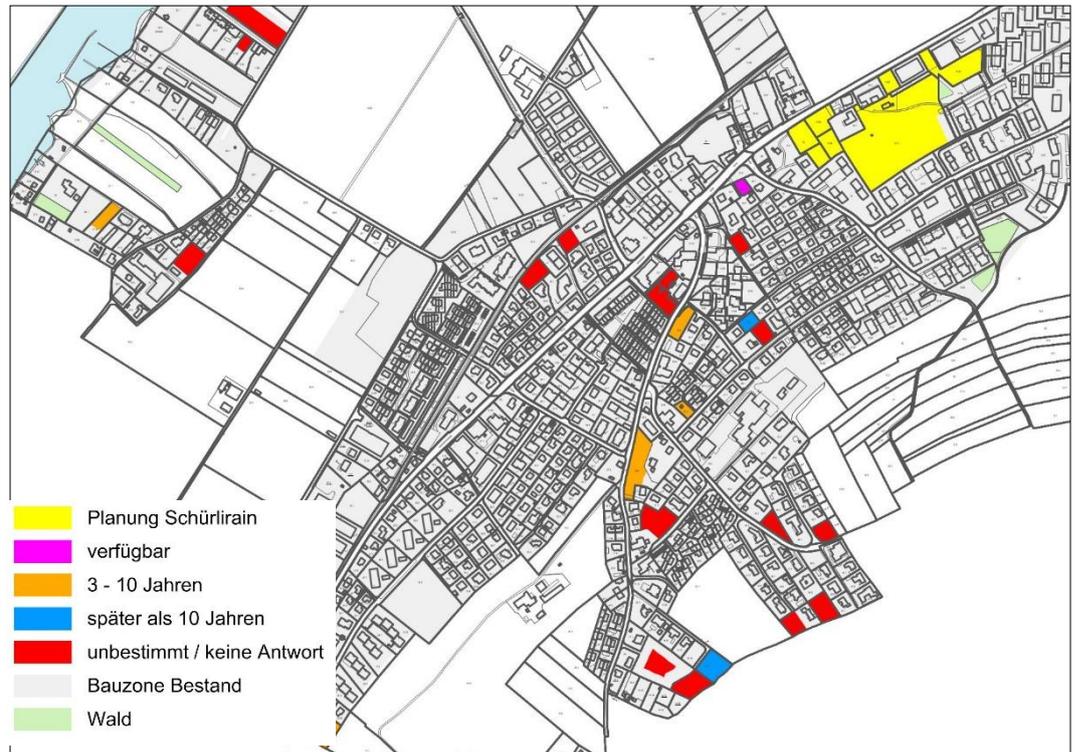
Ein Schwerpunkt der Revision der Ortsplanung stellt der Dorfkern dar. Es werden mit der neuen ZPP «Kernzone Ost» die Voraussetzungen zu einer verdichteten Überbauung und einer Aufwertung des Dorfzentrums geschaffen. Die westlich davon gelegene neue Dorfkernzone schafft ebenfalls die baurechtlichen Voraussetzungen für eine qualitative Aufwertung des Dorfkerns.

Mit Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung sowie zum Landschaftsschutz wird dem Orts- und Landschaftsbildschutz Rechnung getragen.

8.2 Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven

Parallel zur Revision der Ortsplanung hat die Gemeindeverwaltung die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer von bestehenden Baulandreserven kontaktiert, um die Verfügbarkeit abzuklären. Die Rückmeldungen haben ergeben, dass die Verfügbarkeit eher schlecht ist. Die Gemeinde wird jedoch in regelmässigen Abständen mit den entscheidenden Akteuren in Kontakt bleiben.

Massnahmen, welche in Richtung Bauverpflichtung abzielen, sind keine vorgesehen.



8.3 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Massnahmen, welche einen Beitrag leisten, die Situation der störenden Ortsdurchfahrt zu entschärfen, können nicht direkt im Rahmen der Revision der Ortsplanung umgesetzt werden. Dennoch wird die Gemeinde im Zusammenhang mit der Sanierung der Ortsdurchfahrt mit dem Kanton im Dialog bleiben. Zudem wird sie bei der Beurteilung von Baubewilligungen (bei Neubauten) in der Dorfkernzone (gemäss Art. 5 Abs. 2) den Aspekt der Strassenraumgestaltung miteinbeziehen.

8.4 Auswirkungen Lärm

Lärm

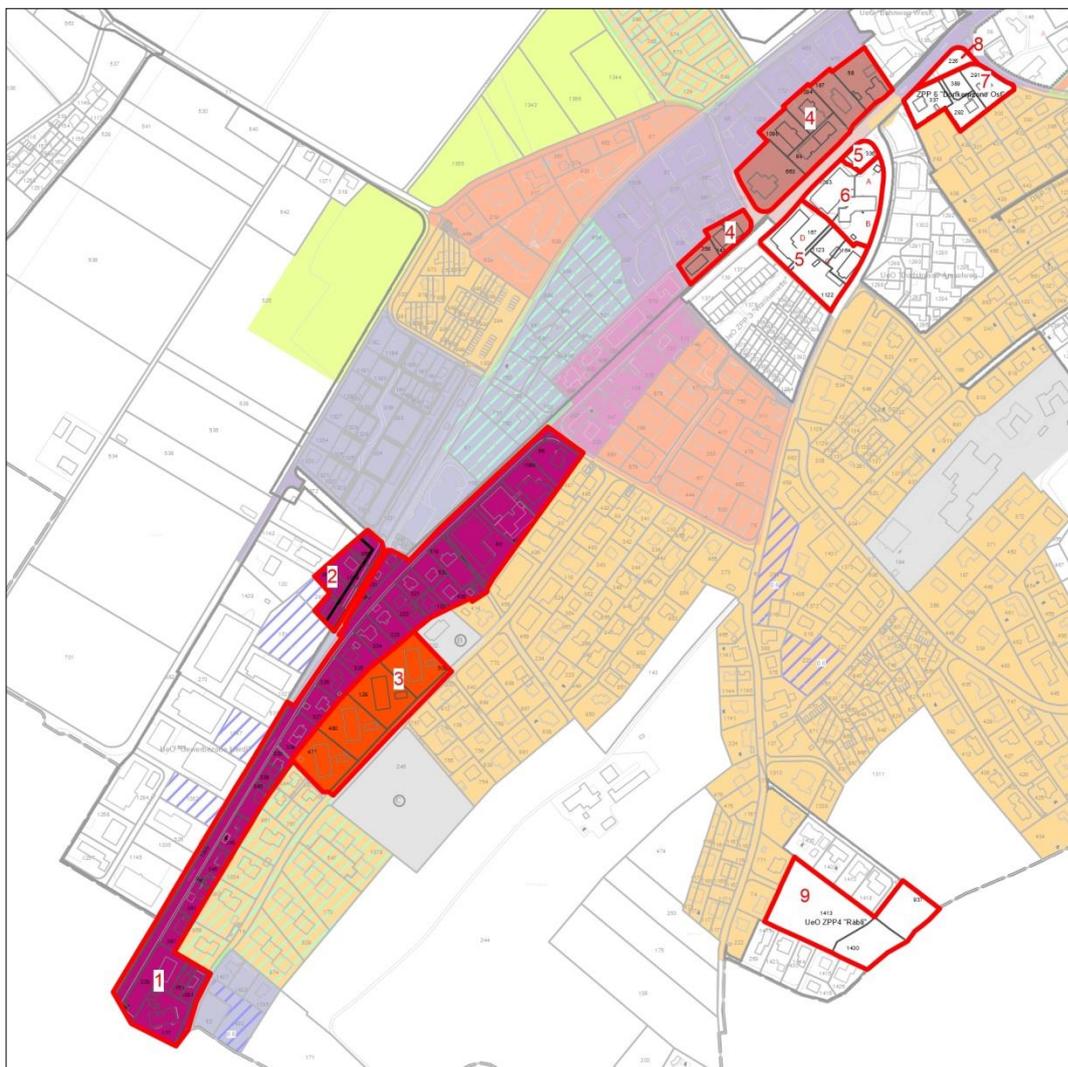
Die Planungsmassnahmen der Ortsplanungsrevision haben keine Auswirkungen auf die Lärmbelastung in der Gemeinde, da keine Neueinzonungen vorgenommen werden. Die geplanten Um- und Aufzonungen entlang der Kantonsstrasse und in von Bahnlärm vorbelasteten Gebieten finden innerhalb der im Baureglement definierten Empfindlichkeitsstufe statt.

8.5 Ausgleich von Planungsmehrwerten

Der Ausgleich von Planungsvorteilen ist im kantonalen Baugesetz geregelt. Die Gemeindeversammlung hat am 7. September 2017 dazu ein Reglement über die Mehrwertabgabe verabschiedet. Ziel des Reglements ist es, die Mehrwertabgabe bei Ein-, Um- und Aufzonungen zu regeln.

Im Rahmen der Revision der Ortsplanung werden nur Um- und Aufzonungen vorgenommen. Gemäss Reglement wird bei Um- und Aufzonungen bei einem Mehrwert von weniger als 100'000 Franken kein Mehrwert erhoben.

Folgende Um- und Aufzonungen (siehe Übersichtsplan) wurden im Rahmen der Mehrwertabschöpfungsverfügungen begutachtet:



Nr.	Massnahme
1	Aufzoning überbaute Parzellen von WG2 in WG3a
2	Umzoning überbaute Parzelle von UeO Herdi in WG3a
3	Aufzoning überbaute Parzelle von W2 in W3
4	Umzoning überbaute Parzellen von WG3 in Dorfkernzone
5	Umzoning überbaute Parzellen von WG3 in ZPP 7 «Dorfplatz»
6	Umzoning überbaute Parzellen von ZÖN in ZPP 7 «Dorfplatz»
7	Umzoning überbaute Parzellen von W2 in ZPP 6 «Kernzone Ost»
8	Umzoning überbaute Parzelle von ZÖN in ZPP 6 «Kernzone Ost»
9	Aufzoning unüberbaute Parzelle der ZPP 4 «Räbli»

Die Planungsmehrwerte wurden innerhalb der Gebiete gemäss Plan pro Grundstück mit entsprechenden Schätzungsgutachten von Fachexperten vor der öffentlichen Auflage ermittelt.

Die Schätzung der Planungsmehrwerte (über der Freigrenze von 100'000.-) ergaben:

- rund 13 Mio Planungsmehrwerte
- davon betreffen rund 2.7 Mio Mehrwerte Gemeindeliegenschaften (6 und 8)
- von den 10.3 Mio Planungsmehrwerten des privaten Grundeigentums gehen rund 4.1 Mio an Gemeinde und Kanton (40 % Abschöpfungssatz gemäss Reglement)
- die Planungsmehrwerte von rund 6.2 Mio gehen zu Gunsten der Grundeigentümer*innen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage informiert die Gemeinde die betroffenen Grundeigentümerschaften, inwiefern für ihre Liegenschaften ein planerischer Mehrwert und in welcher Grössenordnung festgestellt wurde.

9. Planerlassverfahren

9.1 Mitwirkung

9.1.1 Gemeindeforen

Der Gemeinderat hatte beschlossen, den Planungsprozess der Revision der Ortsplanung im Rahmen eines ersten öffentlichen Forums unter Einbezug der Bevölkerung zu starten. An diesem Anlass informierte er über die übergeordneten Vorgaben (Bund, Kanton, Region) und diskutierte mit der Bevölkerung, wie sich die Gemeinde Ipsach in den nächsten 15 Jahren entwickeln soll.

Am ersten Forum am **10. Juni 2017** nahmen rund 120 Personen teil. In Gruppen wurden die gewünschten Kernpunkte diskutiert und ausgearbeitet. Aus den Resultaten wurden vier Hauptanliegen ersichtlich:

- Der Durchgangsverkehr ist ein Problem
- Es fehlt ein lebendiges Dorfzentrum
- Ipsach soll Wohnraum für vier Generationen bieten
- Neueinzonungen sind unerwünscht, stattdessen soll die Entwicklung nach innen angestrebt werden.



Rund 10 Monate später, am **25. März 2018**, hatte der Gemeinderat die Bevölkerung Ipsach erneut zu einem zweiten Ortsplanungsforum eingeladen. Thema des Anlasses war, das inzwischen erarbeitete Raumentwicklungskonzept vorzustellen und zu diskutieren. Als Einstieg wurden nochmals die Ergebnisse bzw. die damals von den Anwesenden geäußerten Hauptanliegen des letzten Forums zusammengefasst. Dabei wurde betont, dass diese Hauptanliegen in das Raumentwicklungskonzept geflossen sind.

Am zweiten Forum nahmen rund 60 Personen teil. In Gruppen wurden die gewünschten Kernpunkte diskutiert und ausgearbeitet.

Aus den Resultaten des zweiten Ortsplanungsforums konnten folgende Schlüsse gezogen werden, welche in die Weiterbearbeitung des Raumentwicklungskonzepts und weitere Arbeit der Revision der Ortsplanungen flossen:

- Das vorgestellte Raumentwicklungskonzept findet grossen Zuspruch.
- Die Ortsplanung in zwei Planungsetappen wird begrüsst.
- Die Entwicklung nach innen soll massvoll erfolgen

Der Glaube an ein Dorfzentrum als Begegnungsort hält sich in Grenzen. Das Hauptproblem dabei ist und bleibt der Durchgangsverkehr.

9.1.2 Mitwirkungsverfahren

Das Mitwirkungsverfahren zu den Planungsinstrumenten dauerte vom 1. März bis 1. April 2019. Am 9. März 2019 fand zudem eine Informationsveranstaltung statt, an welcher die Unterlagen der Revision Ortsplanung vorgestellt und erläutert wurden.

Es gingen insgesamt 13 schriftliche Mitwirkungeingaben ein (siehe Mitwirkungsbericht), davon drei Sammeleingaben mit 83, 40 bzw. 16 Mitunterzeichnenden.

Anpassungen aufgrund der Mitwirkung

Die Mitwirkungeingaben wurden ausgewertet und der Gemeinderat hat folgende Anpassungen der Planungsinstrumente beschlossen:

- Auf die Ausscheidung der W3 für das Entwicklungsgebiet Dorfstrasse wird zugunsten des Orts- und Landschaftsbildes verzichtet und die bisherige W2 beibehalten.
- Für das Brunnackerquartier wird analog der bisher geltenden Regelung eine spezielle Zone W2 ausgeschieden, in welcher Dachausbauten oder Attikageschosse ausgeschlossen sind.
- Die vier Mehrfamilienhäuser der Parzellen Nr. 477, 480, 129 und 509 werden von der W2 mit speziellen Bestimmungen Nutzung Dachgeschoss in die W3 umgezont. Dafür wird auf die speziellen Bestimmungen Nutzung Dachgeschoss verzichtet.
- In der neuen ZPP Nr. 6 «Kernzone Ost» wird die Fassadenhöhe giebelseitig von 14.50 m auf 13.00 m reduziert. Die Studienergebnisse zu diesem Planungsgebiet haben zu dieser Erkenntnis geführt.
- Für das Gebiet «Birlig», zwischen Baugebiet und Gemeindegrenze zu Bellmund wird ein neues Landschaftsschutzgebiet ausgeschieden. Damit wird die Lücke des gemeindeübergreifenden Landschaftsschutzgebiets (Bellmund und Port) geschlossen.
- In Art. 32 wird der Begriff Hochstammobstbäume gestrichen, da keine solche im Schutzzoneplan aufgeführt sind.

9.2 Vorprüfung

Die Unterlagen wurden am 6. April 2020 dem AGR zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht wurde am 10. September 2020 der Gemeinde zugestellt.

Wesentlichen Anpassungen aufgrund Vorprüfungsbericht

Aufgrund des Vorprüfungsberichts des AGR wurden mehrere Änderungen an den Planungsinstrumenten und dem Erläuterungsbericht vorgenommen. In diesem Abschnitt werden die wichtigsten Anpassungen beschrieben und begründet:

- Es wird auf die Ausscheidung des kommunalen Richtplangebiets Weiermatte/ Herrenmatte verzichtet. Das kantonale Richtplangebiet Weiermatte / Herrenmatte weist zurzeit den Koordinationsstand „Vororientierung“ auf. Die Verankerung des Gebiets in den kommunalen Planungsinstrumenten ist erst bei einem höheren Koordinationsstand angezeigt. Deshalb wird sie im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision nicht behandelt.
- Auf die ursprünglich vorgesehene Reduktion des Landschaftsschutzgebiets bei der Weiermatte / Herrenmatte wird verzichtet. Die Anpassung zum jetzigen Zeitpunkt ist wegen des Koordinationsstands des bezeichneten Entwicklungsgebiets verfrüht (vgl. vorheriger Punkt).
- Es wird auf die Ausscheidung des kommunalen Richtplangebiets Kleinfeld verzichtet. Das Gebiet Kleinfeld wird mit ergänzten Zweckbestimmungen bezüglich Schulinfrastruktur in der Zone für öffentliche Nutzungen belassen. Dadurch kann der Bedarf nach zusätzlicher Schulinfrastruktur in der nächsten Planungsperiode gewährleistet (vgl. Kap. 6 Baureglement).
- Teilaufhebung ÜO Herdi: Die ursprünglich geplante Umzonung mit teilweisen Baulandreserven, wird nicht umgesetzt, da die Gemeinde kein Wohnbaulandbedarf vorweisen kann. Deshalb umfasst die Teilaufhebung nur die überbauten Parzellenteile.

- ÜO Herdi: Für die grösseren unüberbauten Parzellen auf der ÜO Herdi wird eine minimale Nutzungsdichte (ÜZ 0.4 und Fh tr 7.00 m) festgelegt. Die neue minimale Nutzungsdichte wurde mithilfe einer Nutzungsstudie ermittelt (vgl. Kap. 3.1.3 Strategie der Gemeinde).
- ZPP Räßli: Für die ZPP Räßli wurden max. und min. Nutzungsmasse für die unüberbauten Parzellen ergänzt. Sie basieren auf den Resultaten einer Nutzungsstudie (vgl. Kap. 3.1.3 Strategie der Gemeinde)

9.3 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 14. Juni bis 13. Juli 2021. Es sind insgesamt 15 Einsprachen eingegangen. Mit allen Einsprechenden wurden bis am 7. September 2021 Verhandlungen durchgeführt.

Die Einsprachen betreffen folgende Hauptpunkte:

- **Zone für öffentliche Nutzung (ZÖN A) „Schulzentrum“.** Dabei wurden die festgelegten Grenzabstände, die Gebäudehöhe sowie Lärmempfindlichkeitsstufe III beanstandet.
- **ZPP Nr. 6.** Dabei wurden unter anderem die festgelegten Gebäudehöhen sowie Grenzabstände beanstandet.
- **ZPP Nr. 7.** Es wurden unter anderem die festgelegten Gebäudehöhen, die Nutzungsarten und die Dichten beanstandet und die Ausscheidung einer Zone mit Planungspflicht in Frage gestellt.
- **Weitere Einsprachen.** Dabei ging es um die Erhöhung der Gebäudehöhen um einen Meter, die Bestimmung zum Hangzuschlag, einen Antrag um die Anpassung des Gewässerraums, Auszonung Reserveflächen Schrebergarten, Gefahrengebiet mit Restgefährdung.

Der Gemeinderat ist auf folgende Einsprachepunkte eingegangen:

- Erhöhung des Grenzabstand von 5 auf 6 m in der ZÖN A (Schulanlage)
- Anpassung Lärmempfindlichkeitsstufe ES II statt ES III in der ZÖN A
- Geringfügige Anpassung des Gewässerraumes bei Strandgrabe sowie beim angrenzenden Seebereich
- Anpassung Legende im Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren (Gefahrengebiet mit Restgefährdung neu nur als Hinweis)

Aufgrund dieser Änderungen wurden drei Einsprachen vollständig zurückgezogen.

Die Änderungen aufgrund der Einspracheverhandlungen werden vom 10. Oktober bis 10. November im Rahmen einer 2. öffentlichen Auflage aufgelegt.

Auf die übrigen Einsprachepunkte ist der Gemeinderat nicht eingegangen. Die 12 davon betroffenen Einsprechenden haben dabei ihre Einsprachen nicht zurückgezogen. Die wesentlichen nicht bereinigten Einsprachepunkte sind wie folgt:

- Die Gebäudehöhe in der ZÖN A wird nicht angepasst. Neu wird die Fassadenhöhe giebelseitig (Fh gi) festgelegt. Gegenüber den heutigen Bestimmungen können neu nicht höhere Gebäude erstellt werden.
- In der ZPP 6 werden keine Anpassungen vorgenommen. Die neuen Bestimmungen entsprechen den bestehenden Bestimmungen bezüglich Gebäudehöhe oder Grenzabstände.
- In der ZPP 7 werden keine Anpassungen vorgenommen. Die Gemeinde setzt mit der ZPP das Ziel der Dorfkernentwicklung um. Die neu festgelegten baupolizeilichen Masse schaffen dazu die nötigen Voraussetzungen und sind ortsbildverträglich.

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern wird von Amtes wegen endgültig über die hängigen Einsprachen befinden und nach der Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten über die Änderung der baurechtlichen Grundordnung entscheiden.

9.4 Beschluss

Der Gemeinderat hat die Revision der Ortsplanung am 6. Dezember 2021. beschlossen.

Die Revision der Ortsplanung wird an der Urnenabstimmung am 13. Februar 2022 verabschiedet.

Die Unterlagen der Revision Ortsplanung werden am beim AGR zur Genehmigung eingereicht.