



Die Botschaft

zur Urnenabstimmung vom 13. Februar 2022

Revision der Ortsplanung

Informationen des Gemeinderats



Allgemeine Informationen

A) Publikation Urnenabstimmung

Publikation mit Bezeichnung des Geschäfts am Donnerstag 16. Dezember 2021 sowie am Donnerstag 13. Januar 2022 im Nidauer Anzeiger (*mindestens 30 Tage vorher öffentlich bekannt gemacht / Artikel 9 Gemeindeverordnung Kanton Bern BSG Nr. 170.111*).

B) Unterlagen

Die **Abstimmungsunterlagen** sind spätestens 3 Wochen vor dem Abstimmungstag den Stimmberechtigten zuzustellen (*Artikel 8 Reglement über die Urnenwahlen und -abstimmungen Ipsach*).

Das **Baureglement** liegt ab **Donnerstag 13. Januar 2022** während 30 Tagen vor der Abstimmung in der Gemeindeverwaltung bei der Bauabteilung während den ordentlichen Öffnungszeiten öffentlich auf. Es ist auch auf der Homepage aufgeschaltet.

C) Stimmrecht

Stimmberechtigt ist, wer das Stimmrecht in kantonalen Angelegenheiten besitzt und seit 3 Monaten in unserer Gemeinde wohnhaft ist.

D) Stimmausweis

Die Karte für das eidgenössische und/oder kantonale Stimmrecht gilt gleichzeitig auch für diese Gemeindeabstimmung. Es wird keine separate Karte verschickt. Die Karte von nicht stimmberechtigten Personen für die Gemeindeabstimmung (wegen der Wartefrist von 3 Monaten) ist speziell gekennzeichnet.

E) Beschwerde

Wegen Feststellung einer Rechtsverletzung kann innert 30 Tagen nach dem Urnengang eine Beschwerde eingereicht werden (*Artikel 67a Kantonaes Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege VRPG BSG Nr. 155.21, Artikel 21 Reglement über die Urnenwahlen und -abstimmungen Ipsach*).

Die Beschwerdefrist beginnt am Tag nach dem Urnengang zu laufen.

Montag 14. Februar 2022 bis

Dienstag 15. März 2022

Die Beschwerde ist beim Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne, Hauptstrasse 6, 2560 Nidau, einzureichen.

Liebe Ipsacher*innen

Die heute gültige baurechtliche Grundordnung von Ipsach wurde 1994 durch den Kanton genehmigt. Die Bedürfnisse der Gesellschaft, der Wirtschaft und der Umwelt sowie auch die Anforderungen an die übergeordneten gesetzlichen Rahmenbedingungen von Bund und Kanton haben sich seither stark verändert. Auch die Gemeinde Ipsach muss diesen Veränderungen Rechnung tragen. Die Ortsplanung ist eine der wichtigsten Grundlagen, um die Entwicklung der Gemeinde positiv zu lenken und für die Zukunft der Gemeinde aktuelle und ausgewogene Leitplanken zu setzen.

Die Revision der Ortsplanung ist ein äusserst anforderungsreicher Planungsprozess. Die Aspekte der nachhaltigen Gemeindeentwicklung müssen in der Planung berücksichtigt und die vielseitigen Interessen gegeneinander abgewogen und aufeinander abgestimmt werden. Die Gemeinde Ipsach hatte bereits von 2004 bis 2006 eine Revision der Ortsplanung erarbeitet und 2007 den Stimmberechtigten zur Abstimmung vorgelegt. Diese wurde jedoch von der Stimmbevölkerung mit einem hohen Nein Stimmenanteil von über 70 % deutlich abgelehnt. Aufgrund von aktuell geltenden verbindlichen Fristenvorgaben des Kantons Bern wurde im Jahr 2017 der Prozess zur Revision der Ortsplanung neu gestartet. Der Gemeinderat hatte beschlossen, die Revision der Ortsplanung in enger Zusammenarbeit mit der Bevölkerung anzugehen. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass sich das gewählte Vorgehen bewährt hat. Die Ergebnisse aus zwei öffentlichen Gemeindeforen bildeten dazu eine gute Basis. Die Anlässe wurden von den Bürger*innen sehr gut besucht und die Stimmung und Meinungen in der Bevölkerung konnten gut aufgenommen werden. Das umfangreiche Mitwirkungsverfahren zum Entwurf des gesamten Dossiers der Ortsplanung hat gezeigt, dass die Inhalte der Planungsinstrumente ausgewogen sind und viele Anliegen aus der Bevölkerung berücksichtigt werden konnten.

Die neue Ortsplanung verfolgt das Ziel, die Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern und das Dorfzentrum von Ipsach zu stärken. Entsprechend wird in der vorliegenden Ortsplanung auf Neueinzonungen von wertvollem Kulturland vollständig verzichtet. Zudem werden nebst zahlreichen Planungsmassnahmen auch die wichtigen Voraussetzungen für die Entwicklung eines attraktiven Dorfzentrums mit hohen Aufenthaltsqualitäten geschaffen. Mit der Strategie der Innenentwicklung wird ein moderates Wachstum mit einer optimalen Balance zwischen Infrastruktur (Schule, Strassen, Ver- und Entsorgung etc.) und Bevölkerungsgrösse angestrebt.

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung wird die Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 10 bis 15 Jahren prägen. Der Gemeinderat ist überzeugt, mit der überarbeiteten baurechtlichen Grundordnung die Bedürfnisse und Anliegen einer breiten Bevölkerung in angemessener Form zu berücksichtigen. Mit der Zustimmung zur revidierten Ortsplanung schaffen Sie als Stimmberechtigte die Voraussetzungen für eine nachhaltige und positive Entwicklung der Gemeinde Ipsach.

Die vorliegende Botschaft enthält nur die wichtigsten Punkte der Revision der Ortsplanung und gibt einen Überblick über deren wichtigsten Inhalte. Auf detaillierte Erläuterungen wird verzichtet. Die Unterlagen zur Urnenabstimmung sowie der Erläuterungsbericht können bei der Gemeindeverwaltung oder auf der Homepage der Gemeinde (www.ipsach.ch/Aktuelles) heruntergeladen bzw. eingesehen werden.

1. Bestandteile der Urnenabstimmung

Über die folgenden Planungsinstrumente, die für die Grundeigentümer*innen verbindlich sind, wird am 13. Februar 2022 an der Urne abgestimmt:

- Baureglement
- Zonenplan Baugebiet 1:2'500
- Schutzzonenplan 1:2'500
- Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren 1:2'500

2. Nicht Gegenstand der Urnenabstimmung sind

Das Raumentwicklungskonzept ist für die Grundeigentümer*innen nicht verbindlich. Sie halten lediglich die Ziele und Massnahmen für die einzelnen Sachplanungen aus Sicht der Behörden fest. Das Raumentwicklungskonzept ist nicht Bestandteil der Urnenabstimmung. Es liegt in der Beschlusskompetenz des Gemeinderates. Der kommunale Verkehrsrichtplan ist in Überarbeitung. Er ist nicht grundeigentümergebunden.

3. Die Revision der Ortsplanung in Kürze

3.1 Zonenplan Baugebiet

Der Zonenplan Baugebiet wurde im Sinne des Grundsatzes der Siedlungsentwicklung nach innen überarbeitet. Auf Neueinzonungen von wertvollem Kulturland wird verzichtet. Stattdessen wurden verschiedenen Massnahmen zur Innenentwicklung getroffen. Entlang der Hauptstrasse sind Gebiete definiert, in welchen statt zwei neu drei Geschosse zugelassen sind. Im Gebiet des bestehenden Dorfplatzes und im Bereich der Gemeindeverwaltung werden je eine Zone mit Planungspflicht erlassen, welche eine qualitativ hochstehende Innenentwicklung mit dorfkerntypischen Nutzungen ermöglichen. Nebst der Entwicklung entlang der Hauptstrasse sind weitere Gebiete definiert worden, welche sich für die Innenentwicklung eignen. Dazu gehören Quartiere mit Gebäuden, welche sich aufgrund ihres Alters oder Erneuerungszyklus für eine bessere Nutzung des Dachgeschosses anbieten. Eine weitere Massnahme ist die Festlegung einer minimalen Ausnutzung bei grösseren unüberbauten Parzellen. Dadurch wird sichergestellt, dass die unüberbauten Grundstücke haushälterisch genutzt werden. Eine weitere Massnahme betrifft die Umzonung von überbauten Parzellen mit Wohngebäuden von der Arbeitszone Herdi in die Wohn- und Gewerbezone. Zudem werden grössere Reserveflächen der Zonen für Schrebergärten neu der Landwirtschaftszone zugeordnet.

3.2 Schutzzonenplan

Die Landschaftsschongebiete werden grösstenteils vom bestehenden Schutzzonenplan unverändert übernommen. Neu wird das Landschaftsschongebiet im Gebiet Birlig erweitert. Dadurch wird das im regionalen Richtplan bezeichnete Gebiet auch in die kommunale Grundordnung grundeigentümergebunden aufgenommen. Weiter wurden im Schutzzonenplan die bezeichneten Einzelbäume und Hecken aktualisiert.

3.3 Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanung werden die Gewässerräume gemäss der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung grundeigentümergebunden festgelegt. Die Naturgefahren gemäss der genehmigten Gefahrenkarte werden ebenfalls grundeigentümergebunden umgesetzt.

3.4 Baureglement

Das Baureglement wurde auf der Grundlage des kantonalen Musterbaureglements neu erarbeitet. Das Ziel der Neufassung war die Realisierung eines „schlanken“ Baureglements und die Vereinfachung und Minimierung von Sonderregelungen. Die neuen Anforderungen der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen (BMBV) sind im neuen Reglement integriert.

Die Ziele der Siedlungsentwicklung nach innen werden auch im Baureglement umgesetzt. Dazu gehören verschiedene Massnahmen wie beispielsweise die Aufhebung der Ausnützungsziffer, die neuen Bestimmungen zu den neuen Zonen mit Planungspflicht (ZPP) „Dorfkern Ost“ und „Dorfzentrum“, die Festlegung minimaler Nutzungsmasse in grösseren unüberbauten Bauzonen sowohl in der Wohn- als auch in der Arbeitszone.

4. Planungsziele zur Revision

Folgende Hauptziele wurden der Revision der Ortsplanung zu Grunde gelegt:

- **Die Gemeinde strebt in erster Linie die Siedlungsentwicklung nach innen an. Sie steht damit im Einklang mit den übergeordneten gesetzlichen Vorgaben zur haushälterischen Bodennutzung.**
- Mit der Innenentwicklung wird zugleich eine hohe Siedlungsqualität angestrebt.
- Das Dorfkernegebiet wird als attraktiver Ort für Einkauf, Dienstleistung und als Ort der Begegnung aufgewertet.
- Die vielfältigen und abwechslungsreichen Siedlungsstrukturen und Wohnformen der Gemeinde Ipsach werden bewahrt und weiterentwickelt.
- Die Naherholungsgebiete und Landwirtschaftszonen bleiben erhalten.

5. Planungsinstrumente

5.1 Ausgangslage

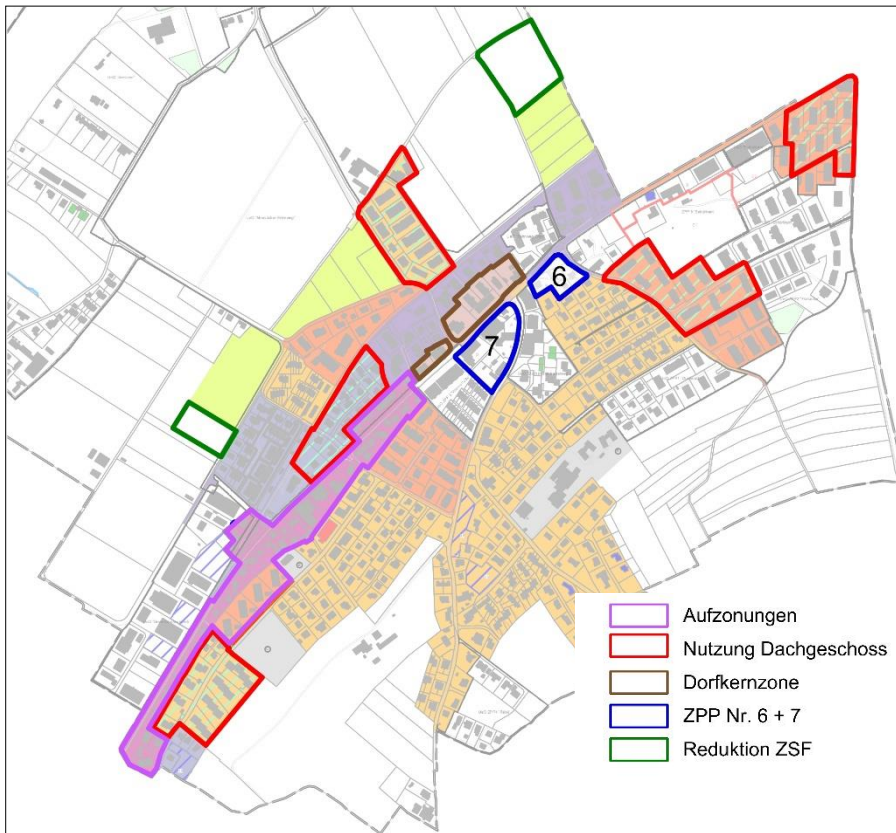
Die kantonale und eidgenössische Raumplanungsgesetzgebung sieht vor, dass jede Gemeinde ihre Ortsplanung nach 10 bis 15 Jahren den veränderten Bedürfnissen der Gemeinde und den gesetzlichen Vorgaben anpasst. Ipsachs Ortsplanung ist nun über 25 Jahre alt. Zahlreiche Rahmenbedingungen haben sich in der Zwischenzeit verändert. Es ist deshalb an der Zeit, neue Entwicklungsgrundlagen für die Gemeinde festzulegen und eine neue Ortsplanung zu beschliessen. Die haushälterische Bodennutzung und die Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) haben in Zukunft und auch für die vorliegende Revision der Ortsplanung eine wesentlich höhere Priorität. Die Revision bietet die Gelegenheit, die Ortsplanung an die gewünschte Entwicklung der Gemeinde anzupassen und die heutigen Bedürfnisse der Bevölkerung, der Landwirtschaft und des Gewerbes zu berücksichtigen.

5.2 Die Änderungen im Detail

Aufgrund der grossen bestehenden Baulandreserven in der Gemeinde und der für eine Agglomeration noch zu tiefen Raumnutzerdichte der Wohngebiete darf Ipsach vorerst keine Neuzonungen vornehmen. Um die haushälterische Bodennutzung und die Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) in der Gemeinde sicherzustellen, verlangen die übergeordneten Planungsgrundsätze (Art. 1 und Art. 3 Abs. 2 RPG) die Überprüfung von Verdichtungsmöglichkeiten, unter anderem auch auf grösseren unüberbauten Bauzonenreserven. Zurzeit weist die Gemeinde Ipsach noch unüberbaute Baulandreserven für Wohn- und Arbeitsnutzungen in der Grössenordnung von 6.7 Hektaren auf.

Für die Gemeinde Ipsach ergeben sich aus dieser Überprüfung die nachfolgend ausgeführten Verdichtungsmöglichkeiten bzw. Änderungen im Zonenplan sowie im Baureglement. Detaillierte Ausführungen zu den Verdichtungsmöglichkeiten können im Erläuterungsbericht nachgelesen werden.

5.2.1 Änderungen Zonenplan Siedlung (Zusammenfassung)



▪ Aufzonen

Die bezeichneten Gebiete entlang der Hauptstrasse werden auf die nächsthöhere Zonenart aufgezont.

▪ Nutzung Dachgeschoss

Zahlreiche, insbesondere ältere, Wohnüberbauungen weisen mit noch unausgebauten Dächern ein Potenzial für eine zusätzliche Nutzung von ungenutztem Dachraum auf. Für diese Gebiete gelten neu spezielle Bestimmungen zur Nutzung des Dachgeschosses. Die Dachgeschosse können damit als Vollgeschoss mit Flachdach ohne Attika realisiert werden (anstatt ein Schrägdach). Dadurch bleiben die Gebäudehöhen erhalten und das Dachgeschoss kann optimaler ohne wesentliche Beeinträchtigungen der Umgebung genutzt werden.

▪ Dorfkernzone

Das Zentrum soll gestärkt und mit einem neuen Dorfplatz als Ort der Begegnung aufgewertet werden. Ein Studienauftrag (Winter 2019) zeigte in einer ersten Vision auf, in welchem Masse der Dorfkerne ortbildverträglich verdichtet werden kann und soll. Die bestehenden WG3-Gebiete werden der neuen Dorfkernzone zugewiesen. Im Baureglement wird für die Dorfkernzone festgelegt, dass bei einzelnen Neubauten zur Qualitätssicherung ein qualifiziertes Verfahren durchzuführen ist (Gutachterverfahren mit Beizug der Fachberatung).

▪ **ZPP Nr. 6 Dorfkernzone Ost**

Bei dieser Planungsmassnahme handelt es sich um die Ausscheidung einer neuen Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Dorfkernzone Ost». Dazu werden die bestehende Zone für öffentliche Nutzung (ZÖN) Dorfplatz und die angrenzenden Parzellen der W2 neu einer ZPP zugewiesen.

Die Bestimmungen im Baureglement für die ZPP «Dorfkernzone Ost» basieren auf dem durchgeführten Studienauftrag im Winter 2019.

▪ **ZPP Nr. 7 Dorfplatz**

Zur Aufwertung des Dorfkerns wird die neue ZPP 7 «Dorfplatz» ausgeschieden. Der neue Perimeter der ZPP umfasst Liegenschaften der WG3 und der ZöN des Gemeindezentrums sowie einem Strassenabschnitt der Dorfstrasse.

▪ **Reduktion ZSF (Schrebergärten)**

Auf dem Gebiet der Zone für Sport und Freizeit befinden sich mehrheitlich Schrebergärten. Grössere Teilflächen werden jedoch zurzeit nicht als Familiengärten genutzt und von der Landwirtschaft bewirtschaftet. Ein Teil der unüberbauten Flächen bleibt weiterhin als Reserve für weitere Schrebergärten reserviert (Kompensation für die aufgehobenen Schrebergärten in Nidau sowie die bestehende Nachfrage), landwirtschaftlich genutzte Flächen werden in die Landwirtschaftszone ausgezont.

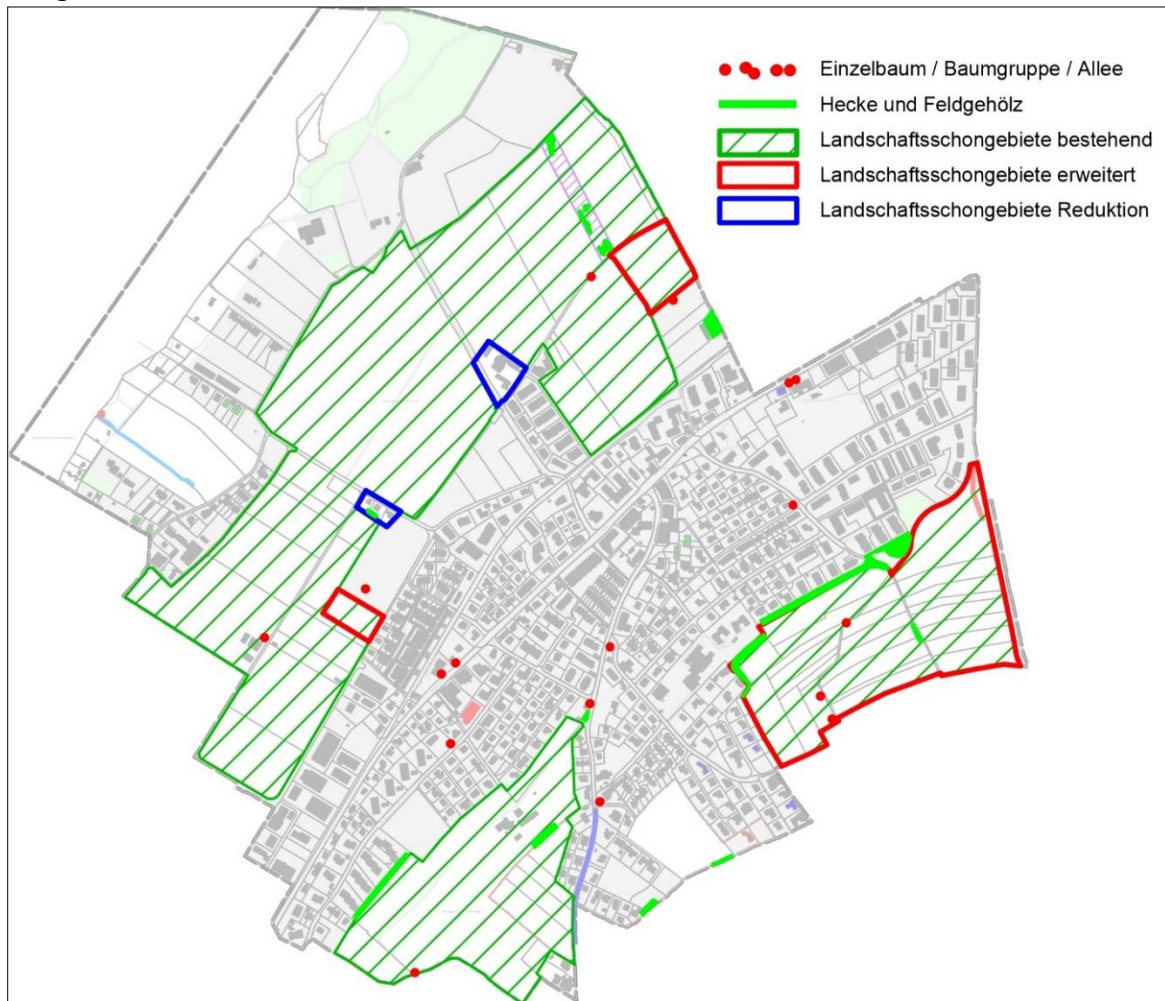
▪ **Weitere Zonenplanmassnahmen**

- Für grössere unüberbaute Gebiete in Zonen mit Wohnen oder Arbeiten werden Mindestnutzungen mit Überlagerung «Festlegung häusliche Bodennutzung» festgelegt.
- Teilaufhebung UeO Herdi: Das westliche Teilgebiet weist jedoch einen grossen Teil Wohnnutzung auf. Dieser Teil wird deshalb in eine Wohn- und Gewerbezone WGA3 umgezont. Parallel dazu wird für den betroffenen Teil die bestehende UeO aufgehoben.

5.2.2 Änderung Schutzzonenplan

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.



▪ Bäume und Hecken

Im neuen Schutzzonenplan sind die aktualisierten Standorte der Einzelbäume / Baumgruppen / Alleen (rote Punkte) sowie der Hecken und Feldgehölze (grüne Flächen) festgelegt.

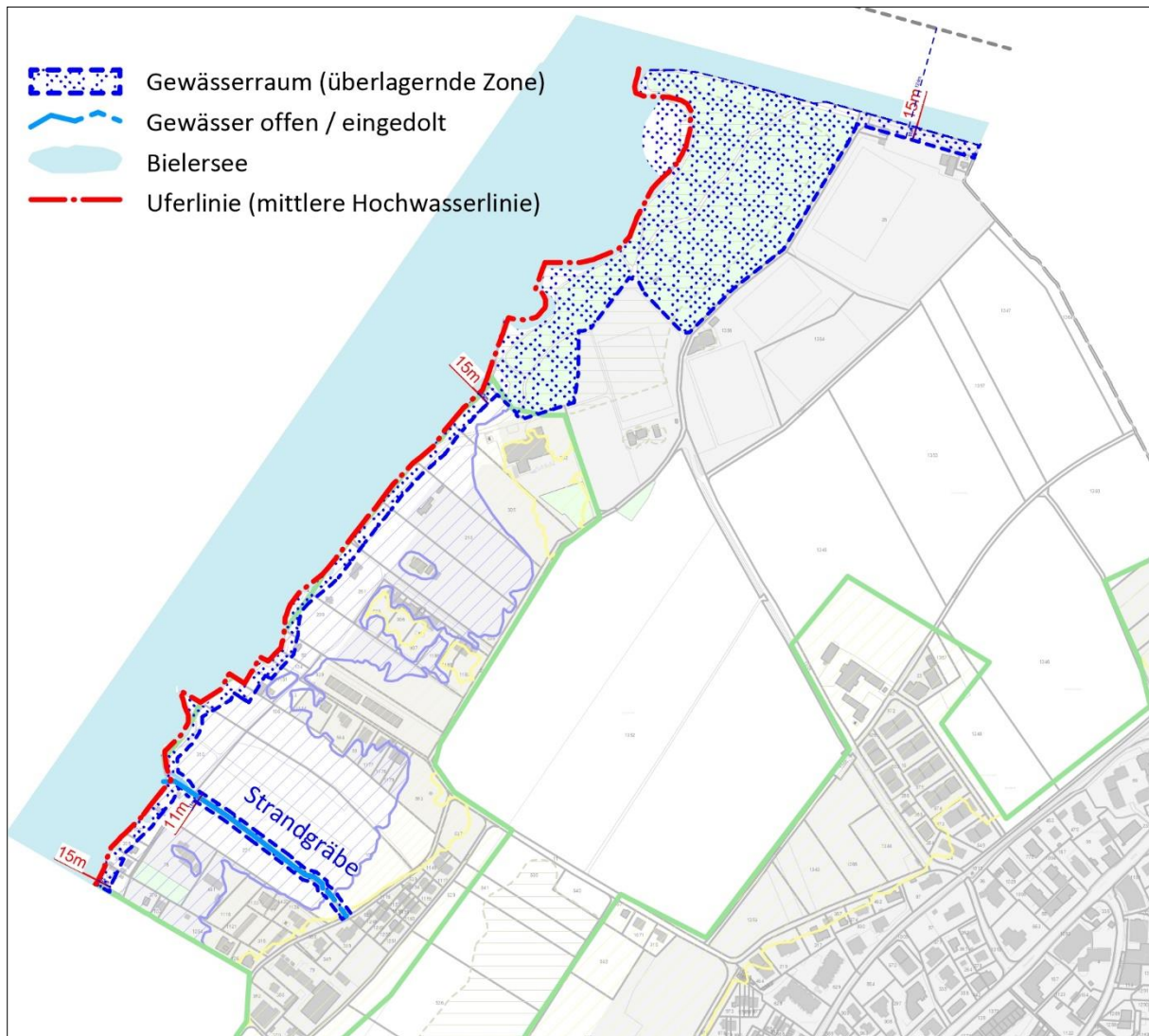
▪ Landschaftsschongebiet

Die Landschaftsschongebiete sind mit zwei Ausnahmen unverändert von der rechtsgültigen Grundordnung übernommen worden. Aufgrund der öffentlichen Mitwirkung wird für das Gebiet «Birli», zwischen Baugebiet und Gemeindegrenze zu Bellmund ein neues Landschaftsschutzgebiet ausgeschieden. Damit wird die Lücke des gemeindeübergreifenden Landschaftsschongebiets (Bellmund und Port) geschlossen. Dagegen werden zwei Bereiche der Landschaftsschongebiete von zwei überbauten Teilgebieten aufgehoben.

5.2.3 Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren

▪ Gewässerraum

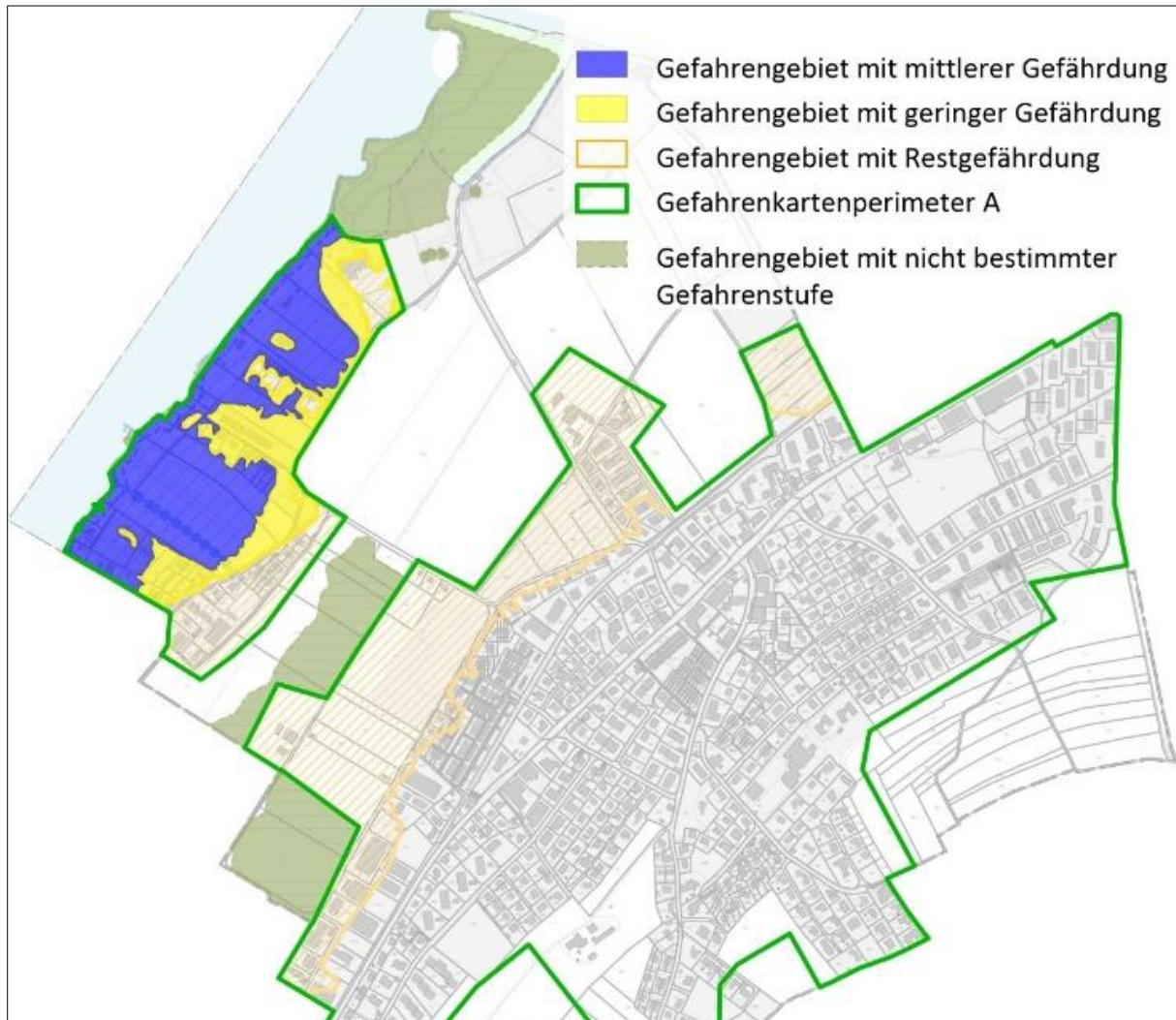
Für die Gemeinde Ipsach werden die Gewässer und die Gewässerräume gemäss der Gewässerschutzverordnung bestimmt. Sie sind im neuen Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren und im Baureglement entsprechend festgelegt. Für die Fließgewässer „Nidau-Büren-Kanal“ und den „Strandgrabe“ wird ein Gewässerraum 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.



▪ Naturgefahren

Die Gefahrenkarte wurde erstellt. Sie bezeichnet die Gefahrengebiete, eingeteilt in die jeweiligen Gefahrenstufen (erhebliche Gefährdung, mittlere Gefährdung, geringe Gefährdung, nicht bestimmte Gefahrenstufe).

Die Naturgefahren sind zusammen mit den Gewässerräumen im Zonenplan Naturgefahren und Gewässerräume festgelegt.



5.2.4 Änderungen 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.

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:

- Anpassung übergeordnetes Recht, insbesondere Anpassung BMBV und neuer Artikel zum Gewässerraum.
- Massnahmen zur haushälterischen Bodennutzung. Dazu zählen insbesondere die Massnahmen wie Aufhebung der Ausnützungsziffer, Verzicht Mehrlängenzuschlag, minimale Geschossflächen bzw. Geschossflächenziffern in den neuen ZPP und grösseren unüberbauten Baulandreserven, minimale Überbauungsziffer in den grösseren unüberbauten Baulandreserven in der Gewerbezone Herdi.

6. Orientierung Planungs- und Erschliessungskosten

Übersicht über die anfallenden Planungs- und Erschliessungskosten bei ZPP Nr. 6 und 7 nach Art. 60a Abs. 2 BauG:

- Kosten der Detailerschliessung für Strassen und Zufahrten finanziert zu 100% durch die Grundeigentümer.
- Kosten der Detailerschliessung Entwässerung: die Anschlüsse gelten als Hausanschlüsse und gehen zu 100% durch die Grundeigentümer
- Erschliessung Trinkwasserversorgung: Realisierung und Finanzierung zu 100% durch die Seeländische Wasserversorgung, Gemeindeverband SWG
- Planungskosten Überbauungsordnung ZPP 6 inkl. qualifiziertes Verfahren CHF 120'000.- finanziert durch Gemeinde (finanziert durch Spezialfinanzierung Planungsmehrwerte) und Restkosten finanziert durch die Grundeigentümer.
- Planungskosten Vorstudien, Studienauftrag und Überbauungsordnung ZPP 7: Anteil Gemeinde 400'000.- (finanziert durch Spezialfinanzierung Planungsmehrwerte). Restbetrag finanziert durch die Grundeigentümer (Abschluss Planungsvertrag).

Mit der Annahme der Revision der Ortsplanung an der Urne wird der Gemeinderat von Gesetzes wegen aufgrund von Artikel 88, Abs. 3 BauG ermächtigt, über die hier aufgeführten Kosten für Planung und Erschliessung zu beschliessen, sofern der vorgesehene Kostenrahmen eingehalten wird.

7. Ausgleich von Planungsmehrwerten

Der Ausgleich von Planungsvorteilen ist im kantonalen Baugesetz geregelt. Die Gemeindeversammlung hat am 07. September 2017 dazu ein Reglement über die Mehrwertabgabe verabschiedet. Das Reglement regelt die Mehrwertabgabe bei Ein-, Um- und Aufzonungen.

Im Rahmen der Revision der Ortsplanung werden keine Einzonungen, jedoch Um- und Aufzonungen vorgenommen. Gemäss Reglement wird bei Um- und Aufzonungen bei einem Mehrwert von weniger als CHF 100'000 kein Mehrwert erhoben.

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 CHF 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

8. Planungsablauf

8.1 Einbezug und Information Bevölkerung

Gemeindeforen

Dem Gemeinderat war es ein Anliegen, die Bevölkerung frühzeitig und umfassend in den Revisionsprozess miteinzubeziehen. An zwei ersten Veranstaltungen informierte er über die übergeordneten Vorgaben und diskutierte mit der Ipsacher Bevölkerung, wie sich die Gemeinde in den nächsten 15 Jahren entwickeln soll.

Der Planungsprozess wurde mit dem ersten Forum am 05. Juli 2017 gestartet. An der gut besuchten Forumsveranstaltung wurde rege diskutiert und Anliegen formuliert. Die Diskussionsrunden in Gruppen und im Plenum haben aufgezeigt, dass die Teilnehmenden den Durchgangsverkehr als ein Problem sehen, ein lebendiges Dorfzentrum fehlt, Ipsach Wohnraum für vier Generationen bieten soll und Neueinzonungen unerwünscht sind, stattdessen eine Entwicklung nach innen angestrebt werden soll.

Am zweiten Forum (24. März 2018) stellte der Gemeinderat das in der Zwischenzeit erarbeitete räumliche Entwicklungskonzept (REK) vor. Die Teilnehmenden konnten ihre Eindrücke einbringen und das REK diskutieren. Dabei hat sich gezeigt, dass das vorgestellte REK grossen Zuspruch fand, die Entwicklung nach innen massiv erfolgen soll sowie dass sich der Glaube an ein Dorfzentrum als Begegnungsort in Grenzen hält. Das Hauptproblem dabei ist und bleibt der Durchgangsverkehr.

Mitwirkungsverfahren Unterlagen Ortsplanung

Das Mitwirkungsverfahren zu den Planungsinstrumenten dauerte vom 01. März bis am 01. April 2019. Am 09. März 2019 fand zudem eine Informationsveranstaltung statt, an welcher die Unterlagen der Revision Ortsplanung vorgestellt und erläutert wurden.

Es gingen insgesamt 13 schriftliche Mitwirkungseingaben ein, davon drei Sammeleingaben mit 83, 40 bzw. 16 Mitunterzeichnenden. Alle Mitwirkungseingaben wurden in einem Mitwirkungsbericht erfasst und der Eingabe die Haltung der Planungsbehörde gegenübergestellt. Die Planungsinstrumente wurden aufgrund des Mitwirkungsbericht entsprechend überarbeitet.

8.2 Kantonale Vorprüfung

Die Unterlagen wurden am 06. April 2020 dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht wurde am 10. September 2020 der Gemeinde zustellt.

Im Einleitungsteil des Vorprüfungsberichts hält das AGR unter anderem fest, dass es sich bei der eingereichten Ortsplanung „um eine sehr gute und sorgfältige Planung“ handelt.

Aufgrund des Vorprüfungsberichts des AGR wurden die Genehmigungsvorbehalte in den Planungsinstrumenten bereinigt und im Erläuterungsbericht dargelegt.

8.3 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 Grenzabstands von 5m auf 6m in der ZöN A (Schulanlage)
- Anpassung Lärmempfindlichkeitsstufe ES II statt ES III in der ZöN A
- Geringfügige Anpassung des Gewässerraumes bei Strandgraben 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 wurden vom 11. Oktober bis 09. November 2021 im Rahmen einer 2. öffentlichen Auflage aufgelegt. Dazu gingen keine Einsprachen ein.

Auf die übrigen Einsprachepunkte ist der Gemeinderat nicht eingegangen. Die 12 davon betroffenen Einsprechenden haben dabei ihre Einsprachen nicht zurückgezogen.

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. Stellungnahme der Parteien

FDP

Als Ganzes beurteilen wir die vorliegende Revision der Ortsplanung als eine gute, schlüssige Strategie für unsere Gemeinde. Die FDP unterstützt das vorliegende Konzept voll und ganz.

Einige Punkte die uns im speziellen aufgefallen sind:

- Das vorliegende Ortsplanungs- Revision ist über eine längere Zeit kontinuierlich gewachsen.
- Die Bevölkerung wurde in verschiedenen Formen miteinbezogen und konnte aktiv mitwirken.
- Ein sinnvolles und vernünftiges Wachstum unter Berücksichtigung der vorhandenen Ressourcen ist berücksichtigt.

Die FDP Ipsach bedankt sich für die gute und sehr umfangreiche Arbeit der vorliegenden Ortsplanung. Wir werden unsere Mitglieder entsprechend informieren.

GLP

Die Grünliberalen Ipsach bedanken sich herzlich bei allen Beteiligten für die umfangreiche und seriöse Ausarbeitung der Ortsplanungsrevision. Die erarbeitete Revision zeigt, dass viel Energie und Engagement für die Gemeinde Ipsach erbracht wurde, insbesondere auch von den Bewohner*innen. Wir begrüßen den Einbezug und die Mitwirkung der Bevölkerung bei der Erarbeitung und sehen diese als Voraussetzung für eine breite Akzeptanz.

Gesamthaft betrachtet begrüßen wir die vorgeschlagene Ortsplanungsrevision, anerkennen ihre Notwendigkeit und empfehlen sie zur Annahme.

SP

Den Ansatz, keine Einzonungen vorzunehmen und stattdessen die innere Verdichtung zu fördern, finden wir im Grundsatz gut und unterstützen ihn.

Schade, dass keine weitergehenden Energievorschriften zu den kantonalen Vorgaben vorgesehen sind. Besonders bedauern wir, dass der Gemeinderat das Berner Energieabkommen aufgekündigt und sich vom Ziel Energiestadt zu werden verabschiedet hat.

SVP

Mit der Annahme der vorliegenden Revision der Ortsplanung erhält die Gemeinde Ipsach ein modernes Regelwerk das die gültigen Vorgaben der Raumplanung und die Eigenheiten unseres Dorfes massvoll zusammenführt. Die Vorgaben unterstützen Massnahmen zur Nachhaltigkeit und der Entwicklung eines lebendigen Dorfzentrums. Mit den Änderungen im Schutzzonenplan werden zusätzliche Flächen als Landschaftsschongebiete ausgeschieden. Alle Vorgaben können eine fortschrittliche Entwicklung unseres Dorfes unterstützen.

Die vorliegende Revision der Ortsplanung ist das Resultat einer ausgewogenen Erarbeitung durch die Behörde, die Planer und den Einbezug der Bevölkerung. Das dabei nicht alle Einzelinteressen berücksichtigt werden können liegt auf der Hand. Ebenso können nicht alle Schwierigkeiten im Dorf mit dem Instrument der Ortsplanung gelöst werden. Dies ist allerdings mit bald 30-jährigen Vorgaben, wie die aktuell gültige Ortsplanung, auch nicht möglich.

10. Fazit und Antrag

Mit der vorliegenden Revision der Ortsplanung werden die neuen Grundsätze der Raumplanung umgesetzt: Siedlungsentwicklung nach innen und haushälterische Bodennutzung. Die beiden Gemeindeforen zu Beginn der Revision haben die Hauptanliegen der Bevölkerung klar aufgezeigt: Entwicklung gegen innen, keine Neueinzonungen und Stärkung des Dorfkerns. Für letzteres Anliegen hat der Gemeinderat einen Studienauftrag durchgeführt, welcher die Grundlage für eine qualitative Zentrumsentwicklung bildet. Aufgrund der Resultate wurden die entsprechenden baurechtlichen Instrumente erarbeitet (ZPP Nr. 6 und 7).

Die Energievorschriften richten sich nach dem kantonalen Energiegesetz und Verordnung. Weitergehende kommunale Vorgaben gegenüber der Energiegesetzgebung von Bund und Kanton werden aufgrund der anstehenden Anpassungen auf diesen übergeordneten Gesetzesstufen nicht als zielführend erachtet. Der Gemeinderat hat die nötigen Arbeiten für ein Verkehrskonzept und Verkehrsrichtplan bereits injiziert, welches Massnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und -beruhigung vorsehen.

Der Gemeinderat ist davon überzeugt, dass die neue Ortsplanung genau diese Ziele umsetzt. Mit der Zustimmung der Revision der Ortsplanung schaffen Sie als Stimmberechtigte die Voraussetzungen für eine Siedlungsentwicklung nach innen welche den Anliegen der Ipsacher*innen und den Zielen der heutigen Raumplanung entspricht.

Der Gemeinderat empfiehlt, der Revision der Ortsplanung Ipsach, bestehend aus den folgenden Unterlagen, zuzustimmen.

- Baureglement
- Zonenplan Baugebiet Mst: 1:2'500
- Schutzzonenplan Mst: 1:2'500
- Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren Mst: 1:2'500

Orientierungsanlass

Der Gemeinderat und der Ortsplaner orientieren am **Samstag, 29. Januar 2022 um 10.00 Uhr im Mehrzwecksaal des Gemeindezentrums** über die zur Abstimmung stehenden Planungsinstrumente und beantwortet anschliessend entsprechende Fragen dazu. Alle Stimmberechtigten von Ipsach sind herzlich zu diesem Anlass eingeladen. Der Gemeinderat dankt schon jetzt für das Interesse an der zukünftigen Entwicklung der Gemeinde Ipsach.

SCHUTZKONZEPT COVID-19

Dieses Schutzkonzept basiert auf der Mustervorlage des Kantons Bern für Gemeinden.

1. Grundsatz

Für den Orientierungsanlass muss ein Schutzkonzept erarbeitet und umgesetzt werden (Artikel 4 Covid-19-Verordnung besondere Lage des Bundes). Das Schutzkonzept zeigt auf, wie der Anlass unter Einhaltung von Schutzmassnahmen durchgeführt werden kann. Wichtig ist, dass allfällige Ansteckungsketten nachvollzogen werden können und die Ansteckung mit COVID-19 eingedämmt werden kann. Seit dem 12. Oktober 2020 gilt eine generelle Schutzmaskenpflicht für alle öffentlich zugänglichen Innenräume. Für das Umsetzen und Einhaltung des Schutzkonzepts ist die Gemeinde zuständig. Es muss eine Person benannt werden, die für die Einhaltung des Schutzkonzeptes verantwortlich ist. Die verantwortliche Person aus dem Gemeinderat wird am Anlass bekannt gegeben.

2. Schutz der besonders gefährdeten Personen

Besonders gefährdete Personengruppen sollen ermutigt werden, sich bei einer Teilnahme so gut wie möglich vor einer Ansteckung zu schützen. Die Teilnahme von besonders gefährdeten Personen am Anlass ist aber letztlich eine individuelle Entscheidung und unterliegt der Eigenverantwortung des Einzelnen.

3. Covid-19 erkrankte Personen

Kranke Personen sollen auf jeden Fall zu Hause bleiben, ebenfalls Personen, die mit einer erkrankten Person in einem Haushalt leben oder engen Kontakt hatten. Hier gelten die jeweiligen Empfehlungen des Bundesamts für Gesundheit (BAG) zu Isolation und Quarantäne sowie die Weisungen und Anordnungen der zuständigen kantonalen Stellen.

4. Eingangskontrolle

- a) Die Teilnehmenden werden angehalten, rechtzeitig zum Anlass zu erscheinen, damit es möglichst nicht zu Staus an den Eingängen kommt.
- b) Beim Eingang im Mehrzweckgebäude bestehen Kanalisierungsmassnahmen. Zudem soll der Mindestabstand von 1.5 Metern zu den anderen Teilnehmenden eingehalten werden, um ein gestaffeltes Eintreten und Verlassen zu ermöglichen. Die Ein- und Ausgänge in den Mehrzwecksaal sind getrennt.
- c) Beim Eingang steht eine Hygienestation mit einem Desinfektionsdispenser. Besucher haben vor dem Eintritt die Hände zu desinfizieren.
- d) Den Teilnehmenden werden kostenlos Schutzmasken zur Verfügung gestellt.

5. Informationskonzept

Als Massnahmen zur Information der anwesenden Personen über allgemeine Schutzmassnahmen wie Händehygiene, Abstandhalten oder Husten- und Schnupfenhygiene wird das Informationsmaterial des BAG (Plakate, Screens etc.) prominent angebracht.

6. Distanzregeln

Abstand halten gilt auch weiterhin: Die "physische Distanz" von 1.5 Metern ist, wenn immer möglich einzuhalten, trotz Schutzmaskenpflicht. Es gilt die Eigenverantwortung der Teilnehmenden.

7. Sitzordnung, Schutzmaskenpflicht

Der Einlass und der Auslass im Mehrzwecksaal erfolgt gestaffelt. Zwischen den Teilnehmenden muss seitlich und nach hinten ein Abstand von jeweils 1.5 Metern eingehalten werden. Bei Teilnehmenden vom gleichen Haushalt entfällt der Mindestabstand.

Alle Teilnehmenden sind deshalb verpflichtet, eine Schutzmaske zu tragen. Die Gemeinde stellt hierfür kostenlos Masken zur Verfügung. Eine Schutzmaske tragen heisst nicht nur, sich selber zu schützen. Es bedeutet viel mehr, auch zum Schutz der anderen Teilnehmenden beizutragen. Personen, die am Anlass sprechen, dürfen für die Dauer ihres Votums die Maske abziehen.

8. Erfassung Kontaktdaten

Es werden trotz Schutzmaskenpflicht die Kontaktdaten aller Teilnehmenden erfasst. Dazu wird ein Kontaktformular zur Verfügung gestellt, welches die Teilnehmenden ausfüllen müssen. Es ist in dieser Botschaft integriert, wird auf der Homepage aufgeschaltet und beim Eingang zum Anlass aufgelegt. **Füllen Sie das Kontaktformular vorgängig zuhause aus und bringen es an den Anlass mit.**

Die Sitzplätze sind nummeriert. Die Teilnehmenden ergänzen auf dem Kontaktformular die Sitzplatznummer. Das Kontaktformular ist beim Verlassen des Anlasses in eine Abstimmungsurne einzuwerfen. Das Formular wird während 14 Tagen auf der Gemeindeverwaltung durch die Präsidialabteilung aufbewahrt und anschliessend vernichtet. Diese Angaben dienen zur Festlegung von allfälligen Quarantänemassnahmen durch das Kantonsarztamt, falls eine mit Covid-19 angesteckte Person teilgenommen hätte.

Die Leitung des Anlasses macht aktiv auf die Erfassung der Kontaktdaten aufmerksam. Sollte sich im Nachgang des Anlasses herausstellen, dass eine mit Covid-19 angesteckte Person teilgenommen hat, wird diese gebeten, umgehend die Gemeindeverwaltung zu informieren (Markus Becker, Geschäftsleitung Gemeinde, Tel direkt 032 333 78 00 oder markus.becker@ipsach.ch), damit die Gemeindeverwaltung das Kantonsarztamt informieren kann.

**Kontaktformular für
Orientierungsanlass vom 29. Januar 2022 (Füllen Sie es vorgängig zuhause aus)**

Name, Vorname _____

Adresse _____

Telefonnummer _____

und/oder

E-Mail _____

Sitzplatz-Nummer _____

Bitte Kontaktformular mit der Sitzplatz-Nummer ergänzen und nach dem Anlass in die Urne beim Ausgang einwerfen. Besten Dank.

Gemäss Schutzkonzept müssen die Kontaktdaten der anwesenden Personen aufgenommen werden. Das Formular wird während 14 Tagen auf der Gemeindeverwaltung bei der Präsidialabteilung aufbewahrt und anschliessend vernichtet. Diese Angaben dienen zur Festlegung von allfälligen Quarantänemassnahmen durch das Kantonsarztamt, falls eine mit Covid-19 angesteckte Person teilgenommen hätte.

Sollte sich im Nachgang des Anlasses herausstellen, dass eine mit Covid-19 angesteckte Person teilgenommen hat, wird diese gebeten, umgehend die Präsidialabteilung, Herrn Markus Becker, Geschäftsleitung Gemeinde, zu informieren, damit das Kantonsarztamt informiert werden kann.