

Einwohnergemeinde



Ipsach

---

**REVISION DER ORTSPLANUNG**

**BERICHT ZUR MITWIRKUNG**

20. Februar 2020

## **1. Durchführung Mitwirkungsverfahren**

### **1.1 Mitwirkungsunterlagen**

Die Unterlagen der Revision Ortsplanung lagen vom 1. März bis am 1. April 2019 zu den ordentlichen Schalteröffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung Ipsach zur Einsichtnahme öffentlich auf.

Folgende Unterlagen waren Bestandteil der Mitwirkung:

- Zonenplan Baugebiet
- Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren
- Schutzzonenplan
- Baureglement
- Teilaufhebung Überbauungsordnung Herdi
- Raumentwicklungskonzept (Bericht)
- Siedlungsrichtplan
- Erläuterungsbericht
- Landschaftsinventar (Plan)

Die Unterlagen konnten zudem auch auf der Homepage [www.ipsach.ch](http://www.ipsach.ch) eingesehen bzw. heruntergeladen werden.

### **1.2 Orientierungsveranstaltung**

Am Samstag, den **9. März 2019, 09.00 Uhr**, fand im Mehrzwecksaal Ipsach eine Informationsveranstaltung statt, an welcher die Unterlagen der Revision Ortsplanung vorgestellt und erläutert wurden.

### **1.3 Eingabefrist der Mitwirkungseingaben / Stellungnahmen**

Während der Auflagefrist konnten Ideen, Anregungen und Einwände schriftlich unterbreitet werden. Die Eingaben mussten bis am 1. April 2019 an die Gemeindeverwaltung, Dorfstrasse 8, 2563 Ipsach, eingereicht werden.

### **1.4 Mitwirkende**

Es sind insgesamt 13 schriftliche Mitwirkungseingaben / Stellungnahmen eingegangen, davon drei Sammeleingaben mit 83, 40 bzw. 16 Mitunterzeichnenden. Erfahrungsgemäss wird das Mitwirkungsverfahren dazu genutzt, Kritikpunkte anzubringen. Bei der Auswertung der Mitwirkungseingaben haben sich einige Themen herauskristallisiert, welche von mehreren Mitwirkenden erwähnt wurden.

### **1.5 Ziel des Mitwirkungsberichts**

Im vorliegenden Bericht sind alle Mitwirkungen zusammengefasst. Die Gemeinde hat zu den einzelnen Bemerkungen und Kritikpunkten Stellungnahmen verfasst. Die Gemeinde dankt für die zahlreichen Hinweise und Bemerkungen. Sie nimmt diese für die weitere Planungsarbeit auf. Grundsätzlich besteht die Aufgabe der Gemeinde darin, eine Interessenabwägung der verschiedenen Anliegen vorzunehmen sowie die Interessen der Allgemeinheit zu wahren.

## 2. Einzeleingaben

Nr.	Beurteilungen und Bemerkungen, welche im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens aufgeworfen wurden	Stellungnahmen der Planungsbehörde
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Geschossflächenziffer ist zu hoch. GFZo: W2 ist auf 0.5 zu beschränken (aktuell 0.4), in W3 auf 0.75.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Es wird darauf hingewiesen, dass die bisherige Ausnutzungsziffer (AZ) und die neue Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) gemäss neuer Begriffsverordnung nicht direkt vergleichbar sind. Der neuen GFZo werden sämtliche Flächen der Vollgeschosse und Dachgeschosse angerechnet (z.B. Galerie im Dachraum, Heiz- und Tankräume, Räume für Energiespeicher und Waschküchen, Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen, Gemeinschaftsräume; Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte etc.). Demgegenüber mussten bei der Anwendung der heute noch gültigen Ausnutzungsziffer diese aufgezählten oberirdischen Räume nicht angerechnet werden. Eine zusätzliche Einschränkung gegenüber der heutigen Grundordnung wird abgelehnt und ist sicher auch nicht im Interesse der betroffenen Grundeigentümer.</li> <li>Die Planungsbehörde hält an den Bestimmungen der GFZo fest. Begründung: zur GFZo gibt es nur in zwei Fällen Festlegungen:             <ol style="list-style-type: none"> <li>Bei Flächen, welche von Kulturland betroffen sind, gilt eine Mindest-GFZo. Gemäss kantonalem Richtplan sollte auf diesen Flächen eine GFZo von 0.9 festgelegt werden. Die Gemeinde Ipsach reduziert diese Ziffer jedoch mit der Begründung der guten Einpassung ins Ortsbild. Einer weitergehenden Reduktion aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wird lediglich für eine Fläche im Entwicklungsgebiet Dorfstrasse zugestimmt.</li> <li>In Art. 6 Abs. 4 zur Gestaltungsfreiheit wird für die ordentlichen Wohnzonen, die Dorfzone und die Mischzonen (Wohn- und Gewerbezone) eine ersatzweise maximale GFZo festgelegt, da das Baugesetz des Kantons Bern Art. 75 BauG vorschreibt, dass bei der Anwendung dieses Artikels das festgelegte Mass der Nutzung eingehalten werden muss. Es gelten für die beiden in der Mitwirkungseingabe erwähnten Wohnzonen 0.7 (W2) und 0.85 (W3).</li> </ol> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine Baumassenziffer wurde nicht deklariert. Um Bautätigkeiten sinn- und massvoll umzusetzen und bestehende Quartiere zu schützen, ist auch die Baumassenziffer im Raumentwicklungskonzept wie auch im Baugesetz von Ipsach zu kommentieren.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In den baupolizeilichen Bestimmungen werden die Grenzabstände, die Fassadenhöhe sowie die Gebäudelänge unverändert vom bestehenden Baureglement übernommen. Diese Masse stellen sicher, dass die bestehenden Quartierstrukturen erhalten bleiben. Die Einführung einer zusätzlichen Baumassenziffer wird abgelehnt.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Gemeinde muss darlegen, wie der Raum am See in Zukunft genutzt werden soll (Details zur Überbauungsordnung)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Raum am See ist in der Überbauungsordnung «Seezone» (genehmigt durch den Kanton am 8. Dez. 1993) geregelt und ist nicht Bestandteil der Revision der Ortsplanung. Die Seeuferplanung wird in einem separaten Verfahren behandelt. Vom 15. Februar - 21. Mai 2016 fand ein öffentliches Mitwirkungsverfahren zu beabsichtigten Änderungen der Überbauungsordnung statt. Gegenwärtig ist das Vorprüfungsverfahren im Gange. Über die Änderungen der Überbauungsordnung entscheiden die Stimmberechtigten von Ipsach an der Urne.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Entwicklungsgebiet Dorfstrasse muss in der W2 Zone verbleiben und darf nicht mit W3 gemischt werden. Im erwähnten Perimeter entsprechen bereits viele Gebäude den Vorgaben von W2. Dies insbesondere im oberen Bereich der zur Diskussion stehenden Zone. Ein Übergang in eine Zone W3 verändert das Bauungskonzept in krasser Weise.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufgrund der Mitwirkungseingabe wird auf die Ausscheidung der W3 für das Entwicklungsgebiet Dorfstrasse verzichtet und die bisherige W2 beibehalten. Die Mindest-GFZo für die Kulturlandflächen wird auf 0.6 reduziert.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Vorgaben zum Brunnackerquartier müssen im Raumentwicklungskonzept erhalten bleiben. Die Grundlagen der ehemaligen ZPP sollen nicht verändert werden. Das Quartier ist bereits verdichtet, hat ein architektonisches Konzept und weist kleinräumige Grünflächen auf.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die ZPP wurde schon in der letzten Revision der Ortsplanung aufgehoben. Seither galten spezielle Bestimmungen zur Ausnützungsziffer (AZ), von welcher abgewichen werden könnte, falls sich zonenkonforme Erweiterungen gut in die Siedlung einordnen. Mit der generellen Aufhebung der AZ in der gesamten Gemeinde ändert sich insbesondere im Brunnackerquartier nichts. Es gilt auch mit der neuen baurechtlichen Grundordnung, dass sich bauliche Massnahmen gut in die Siedlung einordnen müssen. Die in der W2 geltenden Grenzabstände und Fassadenhöhe sowie Gebäudelänge stellen sicher, dass die Zwischenräume erhalten bleiben. Alle Parzellen sind überbaut. Aufgrund der geltenden Grenzabstände (kA 5.00m und gA 10.00m) sind heute keine Erweiterungen mehr möglich.</li> <li>• Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass zahlreiche Mitwirkende aus dem Brunnackerquartier keine Erleichterungen der Bauvorschriften bzw. Möglich-</li> </ul>

		keiten für Nachverdichtungen in ihrem Quartier wünschen. Er hat deshalb beschlossen, für das Brunnackerquartier analog der bisher geltenden Regelung eine spezielle W2 Zone auszuscheiden, in welcher Dachausbauten oder Attikageschosse ausgeschlossen sind.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Auswirkungen des Raumplanungskonzepts auf die Infrastruktur (erwartete Investitionen und Steuererhöhungen) müssen ergänzt werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Infrastruktur- und Finanzplanung sind nicht Bestandteil der Revision der Ortsplanung. Diese beiden Bereiche stellen in einer Gemeinde einen ständigen Planungsprozess dar (GWP, GEP, Schulraumplanung, Investitionsplan). Die Auswirkungen der Ortsplanung werden im Rahmen dieser Planungsprozesse laufend berücksichtigt.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Überbauungen sind so zu gestalten, dass Tiere darin Platz finden können (e.g. Grünhecken anstatt Mauern, Baumbepflanzung etc.). Dieser Punkt ist im Konzept zu erwähnen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Eingabe ist im Sinne der Planungsbehörde. Im Baureglement Art. 21 ist festgehalten, dass bei Neuanlagen und Gartenneugestaltungen mehrheitlich einheimische Gehölze zu verwenden sind. Eine naturnahe Gestaltung und die Verwendung einheimischer Pflanzen sind vorgeschrieben. Zu den Aspekten der Förderung der Biodiversität stehen auch die Grundeigentümerschaften in der Eigenverantwortung. Der Umgang mit der Natur und den wertvollen Lebensräumen hängt vorwiegend auch vom ökologischen Bewusstsein der jeweiligen Bauherrschaften ab. Natur muss auch «gelebt» werden und kann nur bedingt reglementarisch vorgeschrieben werden.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Auswirkungen des Raumplanungskonzepts auf die Verkehrsflüsse in der Gemeinde müssen aufgezeigt und im Konzept ergänzt werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Verkehr wird im Verkehrsrichtplan behandelt. Er ist nicht Bestandteil der laufenden Revision der Ortsplanung. Der Verkehrsrichtplan wird in einem separaten Verfahren erarbeitet. Die Sicherheitskommission ist die zuständige Kommission für den Erlass des Richtplanes. Sie ist gegenwärtig daran, die Rückmeldungen der Vorprüfung durch den Kanton abzuarbeiten.</li> <li>Da mit der vorliegenden Revision keine Neueinzonungen vorgenommen werden, sind keine grossen Auswirkungen auf die Verkehrsflüsse zu erwarten. Parallel zur Revision wurde eine Studie zur Dorfkernentwicklung erarbeitet. <b>Es liegen Varianten zur Strassenraumgestaltung vor.</b></li> </ul>

<p>2</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Mitwirkende ist Eigentümerin der Parzelle Ipsach Gbbl.-Nr. 1072 (<b>Beilage 2</b>), die sich in der heutigen ÜeO „Herdi“ befindet.</li> <li>• Auf der Parzelle der Mitwirkenden befindet sich das Betriebsgebäude der Hormec Technic SA, deren Zweck in der Konstruktion, Fabrikation und im Handel mit Werkzeugen und Apparaten für die Uhrenindustrie sowie von Dosier- und Lötautomaten und weiteren Elementen für die Industrie besteht. Die Werkzeuge, Apparate und Automaten werden zu einem grossen Teil im Gebäude produziert, welches sich auf der Parzelle meiner Mandantin befindet.</li> </ul> <p>Im gleichen Gebäude befinden sich auch die Etameca SA, die dort seit 1998 eine mechanische Werkstatt betreibt, und die HEMMANN Schleiftechnik GmbH, die dort seit 2009 einen Betrieb für Schleiftechnik führt.</p> <p>Wie im Erläuterungsbericht vom 25. Februar 2019 zu Recht festgehalten wird, handelt es sich bei der UeO „Herdi“ um eine Arbeitszone. Ziel der UeO war es, eine Gewerbezone zu schaffen, welche die angrenzenden hochwertigen Siedlungsgebiete und wertvollen Landschaftsteile möglichst wenig beeinträchtigen.</p> <p>Nach Artikel 4 der Überbauungsvorschriften sind im Wirkungsbereich des Überbauungsplans Gewerbe- und Bürobauten zugelassen, welche den Überbauungsvorschriften entsprechen. Sie dürfen insbesondere keine übermässigen Emissionen verursachen. Wohnbauten für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt ist.</p> <p>Nach Artikel 9 der Überbauungsvorschriften muss mit jedem Baugesuch ein Emissionsplan eingereicht werden, der sämtliche Emissionsquellen und die vorgesehenen Schutzmassnahmen enthält. Die Intensität der Emissionen ist anzugeben.</p> <p>Gemäss Erläuterungsbericht vom 25. Februar 2019 wird eine Teilaufhebung der ÜeO „Herdi“ und die Zuordnung des betroffenen Gebiets in die Wohn- und</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auf dem zur Umzonung vorgeschlagenen Gebiet ist heute Wohnen die vorherrschende Nutzungsart. Einzig der Betrieb auf Parzelle 1072 wird gewerblich genutzt (mit einem grossen Anteil an Büronutzung). Daher ist aus raumplanerischer Sicht eine Umzonung in eine Wohn- und Gewerbezone sinnvoll. Der Gemeinderat hält an der Umzonung fest.</li> <li>• Aus der Zonenart WG3 resultieren für den Gewerbebetrieb grundsätzlich keine zusätzlichen Einschränkungen. Bezüglich der Lärmbelastung gilt jeweils bei beiden Zonen die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. In den bestehenden UeO-Vorschriften ist zwar nicht explizit die Empfindlichkeitsstufe festgelegt jedoch sind gemäss Vorschriften Gewerbe- und Bürobauten zugelassen. Letztere gelten gemäss der Lärmschutzverordnung als lärmempfindliche Räume (Räume in Betrieben, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten). Dort muss die ES III eingehalten werden.</li> <li>• Bezüglich Gebäudelänge gilt für den bestehenden Betrieb die Besitzstandsgarantie.</li> <li>• Mit der Umzonung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, dass auf den betroffenen Parzellen nebst der heutigen Gewerbenutzung auch Wohnnutzung möglich ist. Mittel- bis längerfristig kann sich dies als Vorteil für die Grundeigentümerin erweisen, da auf der Parzelle ein grösserer Nutzungsspielraum besteht.</li> <li>• Bezüglich der Mehrwertabschöpfung wird vor der öffentlichen Auflage eine Verkehrswertschätzung bei einem Fachbüro beauftragt. Danach wird ersichtlich sein, ob die betroffene Umzonung mehrwertrelevant sein wird.</li> </ul>
----------	--	---

Gewerbezone angestrebt. Damit soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass das westliche Teilgebiet zu einem angeblich grossen Teil Wohnnutzung aufweist. Durch die angestrebte Teilaufhebung soll gemäss Erläuterungsbericht die Zonenkonformität der bestehenden Wohnnutzung sichergestellt werden. Die betroffenen Parzellen sollen von der Gewerbezone (ÜeO Herdi) in die WG3 umgezont werden.

- Die beabsichtigte Umzonung betrifft denjenigen Bereich, auf welchem sich auch die Parzelle meiner Mandantin befindet. Dazu ist Folgendes festzuhalten:

Nach Art. 4 des in den Vernehmlassungsunterlagen enthaltenen Baureglements sind die Wohn- und Gewerbezone (**WG**) für das Wohnen und für mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Die betreffenden Zonen befinden sich in der ES III. Gemäss Kommentar zum neuen Baureglement dürfen mässig störende Gewerbe wie emissionsarme Werkstätten, Gastgewerbe und Produktionsbetriebe das gesunde Wohnen nicht beeinträchtigen.

Im von der Umzonung betroffenen Bereich wird zu einem grossen Teil seit Jahren Gewerbe betrieben. So befindet sich beispielsweise auf der ebenfalls betroffenen Parzelle Ipsach Gbbl-Nr. 1142 die Beat Hess AG. Wie erwähnt, ist eine beschränkte Wohnnutzung im Rahmen der UeO heute bereits möglich. Die bestehenden Wohnbauten wurden bewilligt und profitieren von der Besitzstandsgarantie.

Es gibt entsprechend keinen Grund, die im Rahmen der UeO vorhandene Möglichkeit von Wohnbauten im betroffenen Bereich auszuweiten. Es ist insbesondere nicht zulässig, die bisherige Gewerbetätigkeit durch eine Umzonung respektive durch, nach einer Umzonung mögliche zusätzliche Wohnbauten weiter einzuschränken. Genau dies könnte jedoch bei der vorgesehenen Umzonung geschehen. Eine Einschränkung gäbe es abgesehen davon auch deshalb, weil die Gebäudelänge im Gegensatz zu vorher eingeschränkt würde.

Aus den vorstehenden Ausführungen ergibt sich, dass die beabsichtigte Teilaufhebung der UeO „Herdi“ weder notwendig noch zweckmässig ist. Es gibt

	<p>keinen Grund, die seit Jahrzehnten bestehenden Gewerbebetriebe durch allfällige neue Wohnbauten weiter einzuschränken. Meine Mandantin ist aus den genannten Gründen auch nicht bereit, eine allfällige Mehrwertabgabe zu leisten.</p> <p>Aufgrund der vorstehenden Ausführungen beantrage ich im Namen meiner Mandantin, dass auf die beabsichtigte Teilaufhebung der UeO „Herdi“ verzichtet wird.</p>	
3	<p>Anlässlich der Informationsveranstaltung vom 09. März 2019 habe ich unsere Situation der schlecht erschlossenen Tennishalle besprochen. Dieses Problem hätte ich gerne mit den verantwortlichen Organen ausführlich besprochen. Wir denken es könnte jetzt die Gelegenheit sein, die Erschliessung besser zu regeln.</p> <p>Wir treten an Sie mit der Bitte um Studium der Situation und eine Kontaktaufnahme für ein persönliches Gespräch.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Erschliessungsproblematik der Tennishalle ist nicht Bestandteil der Revision der Ortsplanung. Die Planungsbehörde ist gerne bereit, das Problem der Erschliessung gemeinsam mit dem Mitwirkenden zu erörtern.</li> </ul>
4	<p>Wir bitten Sie, die folgenden Punkte in die <b>Mitwirkungseingabe</b> zu übernehmen. Zahlreiche Einwohner von Ipsach teilen die unten aufgeführten Punkte.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sie als Gemeindebehörde haben hier bereits Vieles getan, jedoch gewisse wichtige Themen nicht genügend dargelegt. Gerade in Raumplanungs- und Baubereichen braucht es viel Fachwissen, um die Konsequenzen abschätzen zu können und die Komplexität für die Einwohner zu vereinfachen so dass diese verstehen über was sie abstimmen und welche Entwicklung auf Basis Ihres Stimmentscheids angegangen wird. Häufig werden gewisse Vorgaben vom Stimmbürger einfach übernommen und dann ist man es sich einige Jahre später „greuig“ nicht genauer hingeschaut zu haben. Die neuen Bauten sind dann erstellt und es kann nichts mehr korrigiert werden. Um dies zu verhindern, muss die Gemeinde einige Bilder erstellen lassen,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die vom Mitwirkenden erwähnten GFZo von 0.7 in W2 und 0.85 in W3 beziehen sich auf Art. 6 Abs. 4 zur Gestaltungsfreiheit und sind als maximale Masse festgelegt. Diese Festlegung verlangt die kantonale Gesetzgebung. Die Anwendung der Gestaltungsfreiheit hat in Ipsach grundsätzlich keine grössere Bedeutung, da nur noch vereinzelte unbebaute Parzellen bestehen, auf welchen die Gestaltungsfreiheit angewendet werden kann. Bei den Baulandreserven an der Dorfstrasse, welche auch Kulturland tangieren, sind einerseits eine Mindest-GFZo einzuhalten und die Möglichkeit der Gestaltungsfreiheit gegeben. Die übrigen grösseren unbebauten Parzellen liegen in ZPP oder UeO. Darin ist die Nutzungsdichte bereits festgelegt.</li> </ul>



	<p>die aufzeigen, wie Ipsach mit 10 m hohen Gebäuden und mit der Erhöhung der Ausnützungsziffer aussehen wird. Das ist mit der heutigen Softwaretechnologie einfach machbar. So kann visualisiert werden, was eine GFZo von 0.7 im W2 und 0.85 mit W3 bedeutet. Ohne diese Visualisierung ist ein fundierter Entscheid an der Urne nicht möglich.</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zudem fordern wir für die nächste Phase der Entscheidungsfindung ein Dokument, welches die alte und neue Version des Baureglements einander gegenüberstellt und die Änderungen wie auch potentielle Auswirkungen kommentiert. Die Anpassungen sind zurzeit völlig intransparent. Das Baureglement ist die zentrale Grundlage für Einwohner und Bauabteilung, um die Planung und Bewilligung von neuen Baugesuchen zu regeln und zu strukturieren. Das Baureglement muss anschliessend auch von der Gemeinde um- und durchgesetzt werden. Wir brauchen also - wie mehrmals an den Workshops erwähnt - einen Vergleich vom alten zum neuen Baureglement. Das ist bei Gesetzesvorlagen auf Kantons und Bundesebene Standard. Umso mehr muss ein solch wichtiges Dokument für die Gemeindeentwicklung ebenfalls diese Transparenz aufweisen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die alte und neue Version der Baureglements lässt sich nur bedingt gegenüberstellen. Das neue Reglement basiert neu auf der Grundlage des Musterbaureglements des Kantons Bern. Zum anderen müssen die harmonisierten Baubegriffe nach der kantonalen Verordnung (BMBV) neu übernommen werden. Im Kap. 2.4 des Erläuterungsberichts sind die Neuregelungen des Baureglements bereits umschrieben.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Folgende Punkte werden im vorgestellten Raumentwicklungskonzept gut abgedeckt:</li> <li>• Die Entwicklung nach innen vor allem in den Kerngebieten.</li> <li>• Aufwertung Dorfkern. Der Ansatz einen Dorfkern zu entwickeln und bei der Gemeinde einen Dorfplatz zu schaffen ist für die Begegnung und die Identifikation mit dem Wohnort.</li> <li>• Die Häuser entlang der Hauptstrasse Richtung Sutz sollen umstrukturiert werden. Gerade im Hinblick mit dem neu geplanten Autobahnzubringer, der im Schürilirain enden soll, ist mit massivem Mehrverkehr (auch schweren Lastwagen) zu rechnen. Die Wohnqualität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die positiven Rückmeldungen werden dankend zur Kenntnis genommen.</li> <li>• Die Fragen um die Verkehrsplanung auf der Kantonsstrasse sind nicht Bestandteil der Ortsplanung. Der Lärmschutz ist Bestandteil der Verkehrsprojekte. Ansprechpartner wird dabei der Kanton sein. Die Gemeinde ist und bleibt bei diesem Prozess involviert und setzt sich für den Lärmschutz ein.</li> </ul>

<p>nimmt in dieser Region zunehmend ab. Hier ist eine Lösung auch mit Lärmschutz zu unterstützen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Über das Gebiet Schürilirain hat die Gemeinde bereits abgestimmt. Eine nachhaltige Entwicklung dieses Gebiets ist sinnvoll. Dabei soll die Gemeinde Schutzmassnahmen vorsehen, die die Wohnqualität auch mit Autobahnzubringer sicherstellt.</li> <li>• Gebäude in bereits bestehenden W3 Zonen Schürilirain und unteres Dorf sollten die nicht ausgenützten Schrägdächer für die Errichtung einer zusätzlichen Wohnung ausbauen dürfen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dito</li> <li>• Mit der Aufhebung der Ausnützungsziffer und den speziell bezeichneten Gebieten bezüglich Nutzung Dachgeschoss sind die baurechtlichen Voraussetzungen zur besseren Ausnutzung geschaffen.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Folgende Punkte sind im Raumentwicklungskonzept problematisch:</li> <li>• Massive Erhöhung der gesamten Wohnfläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche Die Geschossflächenziffer, GFZo (= bisherige Ausnützungsziffer, AZ) wird dazu verwendet, den Wohnraum im Verhältnis zur Grundstücksfläche zu beschränken. Als Folge gibt es zwischen den Häusern mehr Luft und es gibt Raum für Grünflächen. Die alte Ausnützungsziffer wurde vom Bund und anschliessend auch vom Kanton BE durch die GFZo abgelöst (Systemwechsel).</li> <li>• Eine weitere Grösse ist die Baumassenziffer. Auch diese hilft, den Charakter von Quartieren zu erhalten. Werden die Quotienten massiv erhöht, führt das dazu, dass die innere bauliche Ordnung einer Gemeinde auseinanderbricht.</li> <li>• Die Festlegung der Quotiente wird durch die Gemeinde definiert. Aktuell will Ipsach die GFZo massiv erhöhen. Faustregel: <math>GFZo = AZ + 10\%</math>. Bsp: AZ aktuell in W2: 0.4. (Das bedeutet vereinfacht, dass für 100m<sup>2</sup> Boden, 40m<sup>2</sup> Wohnfläche erstellt werden dürfen. Als Daumenregel wird die GFZo mit einem Zuschlag von 10% errechnet. Das wäre:</li> <li>• <math>0.4 + 10\% = 0.44</math>. Ipsach möchte neu auf 0.7 erhöhen, was einer Zunahme von 59% entspricht. Eine mass- und sinnvoll steuerbare Bautätigkeit scheint so unmöglich. Für W3 soll gemäss Planung eine Erhöhung um 42% durchgesetzt werden. Eine massvolle Erhöhung der</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entscheidend für die Zwischenräume und Grünflächen sind die kleinen und grossen Grenzabstände. Diese wurden vom bestehenden Baureglement unverändert übernommen. Dazu kommen die festgelegten Fassadenhöhen und Gebäudelängen. Die Aufhebung der GFZo dient in erster Linie dazu, dass Gebäude vollständig ausgenutzt werden können. Das Gebäudevolumen, welches für die Zwischenräume und Höhe entscheidend ist, ist durch Grenzabstände und Höhe definiert.</li> <li>• Die festgelegten grossen und kleinen Grenzabstände, Fassadenhöhen sowie die Gebäudelängen reichen aus, um sicherzustellen, dass die Gebäudevolumen sowie die Zwischenräume ortsbildverträglich sind. Die Einführung einer zusätzlichen Baumassenziffer wird abgelehnt.</li> <li>• Die vom Mitwirkenden erwähnten GFZo von 0.7 in W2 und 0.85 in W3 beziehen sich auf Art. 6 Abs. 4 zur Gestaltungsfreiheit und sind als maximale Masse festgelegt. Diese Festlegung verlangt die Gesetzgebung. Die Anwendung der Gestaltungsfreiheit hat in Ipsach grundsätzlich keine grössere Bedeutung, da nur noch vereinzelte unbebaute Parzellen bestehen, auf welchen die Gestaltungsfreiheit angewendet werden kann. Bei den Baulandreserven an der Dorfstrasse, welche auch Kulturland tangieren, sind einerseits eine Mindest-GFZo einzuhalten und andererseits die Möglichkeit der Gestaltungsfreiheit gegeben. Die Minstdichte ist vom Kanton vorgegeben (eigentlich 0.9, doch die Gemeinde schlägt ortsbildverträgliche Reduktionen vor).</li> </ul>

	<p>GFZo im W2 auf 0.5 und auf 0.75 in W3 gibt genügend Raum für Ausbauten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Quotienten haben gerade auch in der heutigen Zeit eine wichtige steuernde Rolle, damit anständiges Zusammenleben auf engem Raum nicht zum Stress für alle wird</li> <li>• Am See könnten weitere Gebiete für die Überbauung geschaffen werden. Eine Überbauungsordnung kann so gestaltet werden, dass neue Bauten möglich sind. Der See dient als Erholungsgebiet nicht nur der Einwohner von Ipsach sondern auch von anderen Gemeinden. Im Konzept beschreibt die Gemeinde nirgends, wie am See die Überbauungsordnung aussehen soll. Die Gemeinde muss hier darlegen, wie sie sich die Entwicklung am See vorstellt. Eine weitere Überbauung ist in diesem Bereich abzulehnen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Zwischenräume werden durch die Grenzabstände sichergestellt. Diese werden unverändert in das neue Baureglement übernommen.</li> <li>• Mit der Beibehaltung der bisherigen baupolizeilichen Masse sind die Voraussetzungen nach wie vor gegeben, dass im bebauten Raum kein Stress entsteht und in den grünen Quartieren weiterhin eine hohe Wohnqualität erhalten bleibt.</li> <li>• Der Raum am See ist in der Überbauungsordnung «Seezone» (genehmigt durch den Kanton am 8. Dez. 1993) geregelt und ist nicht Bestandteil der Revision der Ortsplanung. Die Seeuferplanung wird in einem separaten Verfahren behandelt. Vom 15. Februar - 21. Mai 2016 fand ein öffentliches Mitwirkungsverfahren zu beabsichtigten Änderungen der Überbauungsordnung statt. Gegenwärtig ist das Vorprüfungsverfahren im Gange. Über die Änderungen der Überbauungsordnung entscheiden die Stimmberechtigten von Ipsach an der Urne.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Integration von W3 Zonen in bestehende W2 Zonen (Entwicklungsgebiet Dorfstrasse): In diesem ländlichen und landwirtschaftlich geprägten Gebiet sind noch grössere Baulandreserven vorhanden, die als Kulturland taxiert sind. Dieses Gebiet ist bislang zum grossen Teil als W2 deklariert. Das Konzept sieht nun vor, dieses Gebiet mit W3 zu mischen. Das ist konsequent abzulehnen. Der <b>Charakter dieses Gebiets als Bindeglied zwischen der Kernzone und dem Dorfausgang muss erhalten bleiben</b>. Die Gemeinde schlägt hier zwar eine tiefere GFZo vor. Häuser mit zwei Stöcken unterscheiden sich aber massiv von Häusern mit drei Stöcken. <b>Die Zone W2 ist hier beizubehalten.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufgrund der Mitwirkungseingabe wird auf die Ausscheidung der W3 für das Entwicklungsgebiet Dorfstrasse verzichtet und die bisherige W2 beibehalten. Die Mindest-GFZo für die Kulturlandflächen wird auf 0.6 reduziert.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abschaffung von speziellen Vorgaben für Brunnackerquartier. Im Baugesetz gibt es zusätzliche Vorgaben für die Entwicklung des Brunnackerquartiers. Dieses Quartier wurde in den 70iger Jahren sorgfältig entwickelt und eng überbaut (reduzierte oder keine Grenzabstände). Die Vorgaben haben hier ein regional einzigartiges, grünes Quartier geschaffen, das mit der neuen Vorgabe stark verändert werden könnte. Diese</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die ZPP wurde schon in der letzten Revision der Ortsplanung aufgehoben. Seither galten spezielle Bestimmungen zur Ausnützungsziffer, von welcher abgewichen werden könnte, falls sich zonenkonforme Erweiterungen gut in die Siedlung einordnen. Mit der generellen Aufhebung der GFZo in der gesamten Gemeinde ändert sich insbesondere im Brunnackerquartier nichts. Es gilt auch mit der neuen baurechtlichen Grundordnung, dass sich bauliche Massnahmen gut</li> </ul>

	<p><b>Streichung der ursprünglichen zusätzlichen Vorgaben ist abzulehnen.</b></p>	<p>in die Siedlung einordnen müssen. Die in der W2 geltenden Grenzabstände und Fassadenhöhe sowie Gebäudelänge stellen sicher, dass die Zwischenräume erhalten bleiben. Alle Parzellen sind überbaut. Aufgrund der geltenden Grenzabstände (kA 5.00m und gA 10.00m) sind heute keine Erweiterungen mehr möglich.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass zahlreiche Mitwirkende aus dem Brunnackerquartier keine Erleichterungen der Bauvorschriften bzw. Möglichkeiten für Nachverdichtungen in ihrem Quartier wünschen. Er hat deshalb beschlossen, für das Brunnackerquartier analog der bisher geltenden Regelung eine spezielle W2 Zone auszuscheiden, in welcher Dachausbauten oder Attikageschosse ausgeschlossen sind.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Infrastruktur der Gemeinde darf nicht überbelastet werden. Die Infrastruktur der Gemeinde (Wasser- Abwasser, Strom, Kommunikation, Schule etc.) ist für eine bestimmte Anzahl Einwohner ausgelegt. Sobald durch Bautätigkeit die Einwohnerzahl stark steigt, muss auch die Infrastruktur angepasst werden. Das hat grosse Kosten für die Gemeinde zur Folge. Diese grossen Investitionen können nur durch Steuererhöhungen bezahlt werden. Die Gemeinde muss im Rahmen des Raumplanungskonzepts auch die Konsequenzen auf die Infrastruktur aufzeigen. Das fehlt im Konzept. Hier müssen die Einwohner abschätzen können, was in Ersatzinvestitionen auf sie zukommt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Infrastruktur- und Finanzplanung sind nicht Bestandteil der Revision der Ortsplanung. Diese beiden Bereiche stellen in einer Gemeinde einen ständigen Planungsprozess dar (GWP, GEP, Schulraumplanung, Investitionsplan). Die Auswirkungen der Ortsplanung werden im Rahmen dieser Planungsprozesse laufend berücksichtigt.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die <b>Verkehrsflüsse</b> durch Neuentwicklungen werden zu wenig aufgezeigt. Obwohl durch den bestehenden öffentlichen Verkehr viele Personen effizient transportiert werden können, ist damit zu rechnen, dass der Verkehr in Ipsach einerseits durch den geplanten Autobahnzubringer wie auch durch die Erhöhung der Einwohnerzahl weiter zunimmt. Dies wiederum hat auf die Lebensqualität einen massiven Einfluss. Dieser Punkt ist im Konzept ebenfalls aufzunehmen und aufzuzeigen, wie der Verkehr gesteuert werden kann (e.g. Zone 30, Einbahn).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Verkehrsplanung ist nicht Bestandteil der Revision der Ortsplanung. Sie wird separat erarbeitet. Da mit der vorliegenden Revision keine Neueinzonungen vorgenommen werden, sind keine grossen Auswirkungen auf die Verkehrsflüsse zu erwarten. Parallel zur Revision <b>wurde</b> eine Studie zur Dorfkernentwicklung erarbeitet. <b>Es liegen Varianten zur Strassenraumgestaltung vor.</b></li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ipsach liegt an der Grenze zwischen <b>Wohnen und Natur</b>. Dieser Übergangsbereich muss speziell gestaltet werden, da nicht nur Menschen, sondern auch viele Tiere in unserer Gemeinde leben. Wenn möglich sind die bestehenden Grünflächen und die Verbindungen dazwischen zu erhalten. Mauern verunmöglichen Tieren, sich in den Quartieren zu bewegen und zu leben. Zum Schutz der Biodiversität sind im Baugesetz entsprechende Ergänzungen zu machen (e.g. einheimische Grünhecken anstatt Mauern, Baum-Dachbepflanzung, Eingrenzung Lichtemission durch Bewegungsmelder etc.).</li> <li><b>Es ist eine Grünflächenziffer (GZ) festzulegen.</b></li> <li>Wir sollten versuchen uns vorzustellen, wie Ipsach in 10/ 15 Jahren aussehen soll und ob wir dann noch in dieser Gemeinde leben wollen. Eine zu grosse Liberalisierung führt zu einer zu krassen Deregulierung, was im enger werdenden nachbarschaftlichen Zusammenleben zu Konflikten führen (siehe Anzahl nachbarschaftlicher Klagen) und nicht funktionieren wird. Es braucht für die Bevölkerung klare und sinnvolle Regeln, auch für bestehende Quartiere.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Im Baureglement Art. 21 ist festgehalten, dass bei Neuanlagen und Gartenneugestaltungen mehrheitlich einheimische Gehölze zu verwenden sind. Eine naturnahe Gestaltung ist ebenso wie die Verwendung einheimischer kleinerer Pflanzen vorzusehen. Weitergehende Bestimmungen werden abgelehnt.</li> <li>Die Festlegung einer Grünflächenziffer trägt an sich noch wenig zur Biodiversität bei (z.B. gedüngte Zierrasen).</li> <li>Die Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen entsprechen den heutigen Anforderungen an die Raumplanung und der haushälterischen Bodennutzung. Die nötigen Freiräume zwischen den Häusern bleiben durch die bestehenden Grenzabstände unverändert und der Charakter und die Wohnqualität der Quartiere bleiben erhalten.</li> </ul>
5	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umzonungseingabe für das Gebiet Römerstrasse 5 - 29/Herdiweg 16-46 im Zusammenhang mit der Ortsplanung Ipsach 2020 Laut der bisherigen Planung ist unser Quartier immer noch als Wohn- und Gewerbezone (WG2) eingezont, obschon es sich heute um ein reines Wohnquartier (W2) handelt. Dies macht für uns aber keinen Sinn, da das angrenzende Wohngebiet an der Römerstrasse bereits als Wohnzone W2 aufgeführt ist. Um für die Zukunft eine homogene Ortsplanung zu erreichen, sollten beide Wohngebiete unserer Meinung nach einheitlich eingezont sein. Unser Anliegen ist deshalb im Zuge der neuen Ortsplanung zu bewirken, dass unser Quartier von der Wohn- und Gewerbezone WG2 in eine reine Wohnzone W2 umgezont wird.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Gewerbezone UeO Herdi lässt gemäss Überbauungsvorschriften Gewerbe- und Büronutzung zu. Im Laufe der Jahre seit der Genehmigung der UeO hat sich die Nutzungsart im östlichen Bereich immer mehr in Richtung Wohnen verschoben. Trotzdem ist immer noch ein Gewerbebetrieb auf Parzelle 1072 ansässig. Dieser ist zonenkonform und soll auch bestehen bleiben. Daher wird der östliche Bereich im Rahmen der vorliegenden Revision der Ortsplanung in eine gemischte Zone umgezont. Darin sind sowohl Wohnen wie auch Gewerbe zugelassen – was genau der heutigen Nutzung entspricht. Bezüglich Lärmemissionen gilt für diese Zone die Empfindlichkeitsstufe III. Dies war auch bisher der Fall. Der Gemeinderat lehnt daher die Umzonung der durch die Mitwirkenden erwähnten Parzellen in die W2 ab. Die heute gültige rechtliche Ausgangslage soll beibehalten werden und nicht durch eine nachträgliche neue Zonenordnung zu Ungunsten von betroffenen Grundeigentümern geändert werden.</li> </ul>

6	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grundsätzlich finden wir den Ansatz gut, keine Neueinzonungen vorzunehmen und stattdessen die innere Verdichtung zu fördern. .</li> <li><b>Bauverpflichtung:</b> Allerdings finden wir, dass der Gemeinderat mit etwas mehr Nachdruck auf die Grundeigentümer zugehen sollte. Insbesondere finden wir, dass das Baureglement einen Passus enthalten sollte, der die Grundeigentü-mervon unbebautem Bauland in die Pflicht nimmt, um dieses Bauland zu mobi-lisieren.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die positive Mitwirkung wird dankend zur Kenntnis genommen</li> <li>Die Gemeinde kann gemäss Art. 126d BauG eine Bauverpflichtung für beste-hende Baulandreserven jederzeit anordnen. Dafür muss allerdings ein öffentli-ches Interesse vorliegen. Für die Anordnung der Bauverpflichtung sind gemäss juristischen Abklärungen keine Bestimmungen im kommunalen Baureglement erforderlich.</li> </ul>
	<p><b>Energie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>In der ZPP 5 Schürilirain und teilweise auch in der ZPP 6 Kernzone Ost sind Bestimmungen zur Energie enthalten, die nicht für das restliche Gemeindege-biet gelten. Dies finden wir schade und eine verpasste Chance. In den allge-meinen Energiebestimmungen im Art. 23 wird nur auf das kantonale Mini-mum verwiesen. Unseres Erachtens dürfte hier die Gemeinde einen Schritt weitergehen. Wir verweisen an dieser Stelle auf das BEakom, welches der Ge-meinderat 2009 mit dem Kanton abgeschlossen hat. Als Idee könnte die Heizzentrale des Schulhauses auf erneuerbare Energie umgebaut und dann als Fernwärme auch den umliegenden Liegenschaften angeboten werden. So etwas muss langfristig geplant und allenfalls auch mit einer Anschlusspflicht mit angemessener Übergangsfrist verknüpft werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>In den beiden erwähnten ZPP sind lediglich Ziele zur Energieversorgung aufge-führt. Konkrete Energievorschriften sind nicht enthalten.</li> <li>Der Gemeinderat vertritt die Meinung, dass das übergeordnete kantonale Ener-giegesetz ausreichend ist und lehnt weitergehende Vorschriften in der bau-rechtlichen Grundordnung ab.</li> <li>Der Gemeinderat hat beschlossen, das BEakom nicht weiter zu verfolgen. Bei den Projekten der Gemeinde wird die Energiebilanz stets verbessert, bei-spielsweise Sanierung Hallenbad, Ersatz sanitäre Anlagen in der Schulanlage, Er-satz Strassenbeleuchtung mit LED oder Solaranlage Doppelkindergärten.</li> </ul>
	<p><b>Landschaftsschutzgebiet</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Wir sind der Meinung, dass auch das Landwirtschaftsgebiet am Birlig, wie das Ipsemoos, in die Landschaftsschutzzone eingeteilt werden sollte. Das Gebiet am Birlig ist von weitherum gut sichtbar und müsste entsprechend geschützt werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Gebiet Birlig ist im regionalen Richtplan als siedlungsprägender Grün-raum ausgeschieden. Gemäss regionalem Massnahmenblatt sind diese Ge-biete als Landwirtschaftsgebiete, Erholungsraum oder naturnahe Flächen zu erhalten und aufzuwerten. Zudem haben die Nachbargemeinden Bellmund und Port ihre Teilgebiete «Birlig» als Landschaftsschongebiete ausgeschie-den. Weiter weist die Lage der unverbauten Landschaftskammer in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild eine hohe Qualität auf. Daher ist der Ge-meinderat der Ansicht, dass der Mitwirkung entsprochen wird und das Ge-biet Birlig neu als Landschaftsschutzgebiet ausgeschieden wird.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Parzelle 540 an der Moosstrasse liegt im Landschaftsschutzgebiet. Gegen die nicht zonenkonforme Nutzung dieser Parzelle müsste baupolizeilich vorgegangen werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Problematik ist nicht Bestandteil der Revision der Ortsplanung. Die zuständige Baubehörde wird die nötigen juristischen Abklärungen treffen.</li> </ul>
7	<p><b>Grundsatz</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Grundsätzlich sind wir mit der vorliegenden Revision einverstanden. Namentlich begrüßen wir das Bestreben der Gemeinde, das bestehende Siedlungsgebiet nach innen zu verdichten und auf Neueinzonungen zu verzichten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die positive Rückmeldung wird dankend zur Kenntnis genommen.</li> </ul>
	<p>Wir bitten Sie aber, unsere nachfolgenden besonderen Bemerkungen zur Parzelle Nr. 1413 zu beachten.</p> <p><b>Zonenplan Baugebiet</b></p> <p><u>Antrag 1:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Festlegung einer minimalen GFZo von 0.6 für unsere Parzelle Nr. 1413</li> </ul> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Unsere Parzelle Nr. 1413 innerhalb der ZPP «Räbli» soll gemäss Zonenplan Baugebiet mit einer minimalen Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.45 belegt werden. Die Parzelle Nr.937, wie unsere Parzelle ebenfalls unbebaut und innerhalb der ZPP «Räbli» gelegen, soll demgegenüber mit einer minimalen GFZo von 0.6 belegt werden.</p> <p>Im Erläuterungsbericht wird das Ganze mit der Lage am Siedlungsrand innerhalb eines stark durchgrüntes Wohnquartiers begründet (S. 24).</p> <p>Es befindet sich nur die Parzelle Nr. 937 unmittelbar am Siedlungsrand. Unsere Parzelle ist demgegenüber viel weniger ausgesetzt und befindet sich innerhalb des EFH-Quartiers Räbli. Auf unserer Parzelle stehen zwar ein paar Hochstamm bäume. Diese sind aber gemäss Zonenplan nicht geschützt; unsere Parzelle ist frei bebaubar. D.h., die vorliegende Ungleichbehandlung der beiden Parzellen Nrn. 1413 und 937 ist nicht nur ungenügend begründet, sondern schlichtweg falsch und für uns nicht nachvollziehbar. Das Gebot der</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Für die unüberbauten Parzellen innerhalb der ZPP «Räbli» wird eine minimale GFZo von 0.6 festgelegt. Ein höheres Nutzungsmass wäre aufgrund der peripheren Lage und der bestehenden Siedlungsstruktur nicht mehr ortsbildverträglich. Zum minimalen Nutzungsmass muss im Baureglement die max. GfO dahingehend angepasst werden, damit gegenüber der minimalen GFZo kein Widerspruch entsteht. Nach Genehmigung der Ortsplanungsrevision muss dann die UeO bezüglich minimaler und maximaler Nutzungsmasse entsprechend auch angepasst werden.</li> </ul>

	<p>Gleichbehandlung von Grundeigentümern ergibt sich direkt aus Art. 8 der Bundesverfassung und ist eine wichtige rechtliche Vorgabe für die vorliegende Ortsplanungsrevision. Zwecks Gleichbehandlung der beiden Parzellen Nrn. 1413 und 937 muss für unsere Parzelle Nr.1413 deshalb zwingend eine minimale GFZo von 0.6 festgelegt werden. Wenn überhaupt, dann muss die minimale GFZo von 0.45 für die Parzelle Nr. 937 am Siedlungsrand festgelegt werden.</p> <p>Die Parzelle Nr. 1413 ist als Kulturland inventarisiert. Wie der Erläuterungsbericht auf S. 4 richtigerweise festhält, muss aufgrund der Kantonalen Vorgaben zum Kulturlandschutz deshalb eine besonders hohe Nutzungsdichte nachgewiesen werden, wobei für die Gemeinde Ipsach, als urbanes Kerngebiet der Agglomeration, grundsätzlich eine minimale GFZo von 0.9 gilt. Die GFZo auf unserer Parzelle Nr. 1413 sollte also gemäss den Kantonalen Vorgaben um 100% höher sein! Die Parzelle Nr. 1413 ist mit 4'798 m2 relativ gross. Unsere Vorstudien zeigen klar auf, dass auch eine Nutzungsdichte von 0.6 oder 0.7 (GFZo) problemlos und ortsbildverträglich umgesetzt werden kann. Es ist also auch aus diesen Gründen erforderlich, für unsere Parzelle Nr. 1413 eine minimale GFZo von 0.6 festzulegen.</p>	
	<p><u>Antrag 2:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entlassung unserer Parzelle Nr. 1413 aus dem Perimeter der ZPP «Räbli» und Zuweisung zur Wohnzone W2. Eventualiter ist der Parzelle Nr. 1413 direkt in den Bestimmungen zur ZPP «Räbli» ein Wert in m2 Gfo zuzuweisen, der einer Ausnützung von 0.7 GFZo entspricht.</li> </ul> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Mit der Ortsplanungsrevision soll zwecks haushälterischer Bodennutzung die Ausnützungsziffer abgeschafft werden. Diese Absicht ist grundsätzlich zu unterstützen. Für die ZPP «Räbli» wird aber lediglich die Nutzung innerhalb des Perimeters von derzeit 7'054 m2 BGF (gemäss den Vorschriften zur UeO «Räbli») auf 8'300 m2 Gfo erhöht (Art. 14 des Baureglemententwurfs). Diese Erhöhung ist für die Siedlungsentwicklung nach Innen ungenügend und steht</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Gemeinderat ist gegen eine Entlassung der Parzelle Nr. 1413 aus dem Perimeter der ZPP. Es gilt die auf der Grundlage der ZPP erlassene UeO Räbli vom 26. Februar 2007. Eine Änderung dieser baurechtlichen Grundordnung ist nicht begründet und soll auch aus nachbarrechtlicher Sicht nicht geändert werden.</li> </ul>



wie oben dargelegt im Widerspruch mit den Kantonalen Vorgaben. Es kann nicht sein, dass einerseits in der regulären Wohnzone W2 die Ausnützungsziffer komplett abgeschafft bzw. bei der Anwendung der Gestaltungsfreiheit auf max. 0.7 GFZo festgelegt und andererseits die Ausnützung in der ZPP «Räbli» nur minimal erhöht wird. Nach Art. 11 Abs. 1 der Vorschriften zur UeO «Räbli» gelten für unsere Parzelle Nr. 1413 (Sektor A) die baupolizeilichen Masse der W2. D.h., es liegt im Prinzip eine W2 vor.

Aufgrund des Gebots der Gleichbehandlung von Grundeigentümern muss auch auf der Parzelle Nr. 1413 die maximale Ausnützung abgeschafft werden. Damit die (geringfügige) Erhöhung der Ausnützung innerhalb der ZPP «Räbli» umgesetzt werden kann, müsste ohnehin zuerst die UeO in einem langwierigen Verfahren (Stichwort: Einsprachen durch die benachbarten Grundeigentümer) angepasst werden, welche die maximale Ausnützung pro Sektor auf einen bestimmten Wert in m2 BGF beschränkt.

Die Parzelle Nr. 1413 ist direkt über den Rebenrain erschlossen. Da ihre Lage nicht exponiert ist, legt die UeO «Räbli» für die Parzelle Nr. 1413 im Gegensatz zum restlichen ZPP-Perimeter keine Baufelder fest. Auch die Gestaltung oder den Grünraum betreffend bestehen keine besonderen Anforderungen an eine Überbauung auf der Parzelle Nr. 1413. Es gibt also keinen Grund, die Parzelle der Planungspflicht zu unterstellen.

Aus diesen Gründen muss die Parzelle Nr. 1413 mit Ausnahme der in der UeO «Räbli» festgelegten Spielfläche aus dem Perimeter der ZPP «Räbli» entlassen und der Wohnzone W2 zugewiesen werden. Auch möglich wäre aus unserer Sicht eine Zuweisung zur Wohnzone W3, allerdings ohne Attikageschoss. Diese Lösung wäre ortsbildverträglich, weil aufgrund der heutigen liberalen Attikabestimmung nach Art. 3.16 BR im Prinzip bereits dreistöckig gebaut werden kann. Allenfalls kann im Baureglement oder im Zonenplan mit einer Fussnote eine maximale Ausnützung von 0.7 GFZo festgelegt werden.

Sollte eine Entlassung der Parzelle aus der ZPP «Räbli» wider Erwarten nicht möglich sein, sind die Bestimmungen zur ZPP «Räbli» zumindest derart anzupassen, dass auf Parzelle Nr. 1413 eine Überbauung mit zeitgemässer Dichte

	<p>von 0.7 GFZo erstellt werden kann, ohne dass zuvor in einem langfädigen Prozess die UeO «Räbli» angepasst werden muss.</p>	
	<p><b>Inventarplan Natur und Landschaft</b></p> <p><u>Antrag:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Streichung des Hochstammgartens im Inventarplan Natur und Landschaft auf der Parzelle Nr. 1413.</li> </ul> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Der Inventarplan Natur und Landschaft legt für unsere Parzelle Nr. 1413 auf einer Fläche von über 2'500 m<sup>2</sup> einen Hochstammgarten fest. Dies hat erstens wenig mit der Realität zu tun, da auf dieser Fläche nur einige wenige Bäume stehen und diese nur teilweise tatsächlich Hochstamm-bäume sind. Zweitens sind Hochstammgärten nach Art. 32 des Baureglemententwurfs geschützt. Es ist uns klar, dass nach Art. 32 Abs. 1 des Baureglemententwurfs nur im Schutzzonenplan eingetragene Hochstammgärten direkt geschützt sind. Schutzwürdige Lebensräume geniessen aber direkt gestützt auf Art. 18 Abs. 1bis des Natur- und Heimatschutzgesetzes des Bundes einen gewissen Schutz. Die Feststellung, ob ein schutzwürdiger Lebensraum vorliegt, erfolgt u.a. mit wissenschaftlichen Grundlagen wie einem solchen Inventar (Art. 14 Abs. 2 Bst. e NHV). Aufgrund dieses Inventareintrags ist deshalb mit einem indirekten Schutz im Baubewilligungsverfahren zu rechnen bzw. ein solcher kann nicht ausgeschlossen werden. Wir befürchten deshalb erhebliche Schwierigkeiten für die kommende Überbauung der Parzelle Nr. 1413 (Stichwort: Einsprachen durch die benachbarten Grundeigentümer). Dies stünde im klaren Gegensatz zur von der Gemeinde beabsichtigten Siedlungsentwicklung nach Innen und besseren Ausnützung der bestehenden Baulandreserven. Sollte die Gemeinde diesen fragwürdigen Eintrag im Inventarplan belassen, müssen wir uns sämtliche Entschädigungsforderungen gegen die Gemeinde wegen materieller Enteignung vorbehalten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Hochstammobstgarten auf Parz. 1413 ist nur im Inventarplan aufgeführt. Dieser Plan hat nur hinweisenden Charakter und ist nicht grundeigentümergebunden. Im grundeigentümergebundenen Schutzzonenplan sind die Hochstammobstbäume nicht aufgeführt. In Art. 32 Baureglement werden die Aufzählungen der Hochstammobstbäume noch gestrichen.</li> </ul>

	<p><b>Erläuterungsbericht</b></p> <p><u>Antrag:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Streichung der Bezeichnung der Parzelle Nr. 1430 als «überbaut».</li> </ul> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Im Erläuterungsbericht wird unsere Parzelle auf S. 24 Nr. 1430 zu Unrecht als «überbaut» bezeichnet. Wir sind zwar zuversichtlich, bald zu einer Baubewilligung zu kommen. Trotzdem ist der Eintrag nicht richtig und wir bitten Sie diesen zu streichen oder umzuändern in «Baugesuch hängig» oder dergleichen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Streichung wird vorgenommen und der Bericht wird entsprechend angepasst.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Uns gefällt die Stossrichtung der vorgesehenen Ortsplanungsrevision mit innerer Verdichtung, deutlicherer Ausprägung des Dorfkerns sowie zweckdienlicher Regelungen für den Bereich Seezone. Wir sind mit den meisten der vorgeschlagenen Änderungen einverstanden und vertrauen auf eine kompetente und verantwortungsvolle Umsetzung durch unsere Behörden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die positive Rückmeldung wird dankend zur Kenntnis genommen.</li> </ul>
<p><b>8</b></p>	<p>Unsere Eingabe betrifft zwei Punkte. Wir ersuchen Sie, die beiden folgenden Vorschläge in Ihrer bereinigten Vorlage zu berücksichtigen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im bisherigen Baureglement war unter Artikel 4.12, Lemma 5 vermerkt: Im «Perimeter Ausnutzungsziffer» kann die Ausnutzungsziffer für zonenkonforme Erweiterungen überschritten werden, sofern diese sich gut in die Siedlung einordnen. Dachausbauten oder Attikageschosse sind nicht zulässig. Unseres Wissens betrifft dies aktuell nur den Bereich der Überbauung Brunacker. Diese Überbauung wurde Anfang der 1970er-Jahre als Gesamtprojekt sorgfältig und bereits verdichtet geplant und realisiert, die Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes ist- trotz inzwischen vieler Individualisierungen - noch heute kennzeichnend. Die Zulassung von Dachbauten würde das Gesamtbild der Überbauung massiv stören. <p>Wir ersuchen Sie deshalb, eine Bestimmung «In der Überbauung Brunacker sind Dachausbauten oder Attikageschosse nicht zulässig» unbedingt auch im künftigen Baureglement aufzuführen.</p> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass zahlreiche Mitwirkende aus dem Brunackerquartier keine Erleichterungen der Bauvorschriften bzw. Möglichkeiten für Nachverdichtungen in ihrem Quartier wünschen. Er hat deshalb beschlossen, für das Brunackerquartier analog der bisherigen geltenden Regelung eine spezielle W2 Zone auszuscheiden, in welcher Dachausbauten oder Attikageschosse ausgeschlossen sind.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bezüglich der Aufzoning des «Gebiets 2» an der Dorfstrasse von W2 in W3 (Plan und Erklärung auf Seite 6 Ihres «Erläuterungsberichts zur Revision der Ortsplanung») finden wir, dass diese auf die Parzellen 962, 459, 1431, 288 und 516 zu beschränken ist, was eine «abgerundete» W3-Zone östlich des Dorfkerns ergibt. Der Bereich der übrigen Parzellen 515, 383, 375 und 220 wird wohl auch in weiterer Zukunft kaum zum Dorfkern gehören und würde als W3-Fremdkörper innerhalb der W2- Zone wirken.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufgrund der Mitwirkungseingabe wird auf die Ausscheidung der W3 für das Entwicklungsgebiet Dorfstrasse verzichtet und die bisherige W2 beibehalten. Die Mindest-GFZo für die Kulturlandflächen muss deshalb auf 0.6 reduziert werden.</li> </ul>
9	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ich bin Stockwerkeigentümer von mehreren Einheiten in der Liegenschaft Kleinfeldstrasse 22, Ipsach (Parzelle 129). Das Grundstück liegt in der "W2"-Zone; aber das Gebäude hat drei voll ausgebaute Stockwerke und ein nicht ausgebautes Schrägdach. Das ist einer Sonderbauvorschrift aus dem Jahr 1965 zu verdanken. Ich bitte deshalb die zuständige Behörde, bei dieser Gelegenheit um Überprüfung der Zonenzuteilung dieses Grundstücks. Eine Einteilung in die "W3"-Zone der Parzelle 129 sowie allenfalls der Nachbarparzelle 509 (Kleinfeldstrasse 20) würde ich als sinnvoll erachten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufgrund der Mitwirkungseingabe hat der Gemeinderat entschieden, dass die vier Mehrfamilienhäuser der Parzellen Nr. 477, 480, 129 und 509 in die W3 umgezont werden. Damit erhalten die vier Gebäude, welche architektonisch eine Einheit bilden, die gleichen baurechtlichen Voraussetzungen.</li> </ul>
10	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wir begrüßen die Absicht, einen eigentlichen Dorfkern zu gründen, welcher als Begegnungszone und Dorfplatz zur Attraktivitätssteigerung von Ipsach dienen soll, ein parkähnlicher Charakter ist anzustreben.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Mitwirkung wird dankend zur Kenntnis genommen. Schwerpunktmässig wird ein Ort für Begegnung mit parkähnlichem Charakter angestrebt.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bei der genauen Durchsicht der Dokumente stellen wir fest, dass in der Zone 3.1 und durch das Umzonen potenziell Gebäude mit einer Höhe von bis zu 14.5 m errichtet werden könnten. Dies würde unseres Erachtens nicht nur das Ortsbild zerstören, sondern es würde auch auf keiner Weise in das bestehende Quartier passen. Daher schlagen wir folgendes vor:</li> <li>▪ Im Sinne der Eingliederung ins Wohnquartier und Wohnqualitätserhaltung sollten die Gebäude angrenzend an den Meisenweg im Quartier- Stil weitergeführt werden, d.h. die max. Gebäudehöhe darf die Gibelhöhe der aktuell bestehenden Häuser nicht überschreiten. Gegen die Hauptstrasse hin könnten höhere Gebäude ev. Sinn machen für Gewerbenutzung.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mit der ZPP soll an zentraler Lage ein Gebiet mit grossem Entwicklungspotenzial neu geplant werden. Die Lage und die raumplanerischen Grundsätze verlangen dazu eine Verdichtung nach innen. Diese Aspekte stellen aber besondere Ansprüche an die Qualität. Dazu wird eine ZPP ausgeschieden, in welcher ein qualitätssicherndes Planungsverfahren vorgeschrieben ist. <b>Die Grundlage zu den Bestimmungen der ZPP bilden die Ergebnisse des 2019 durchgeführten Studienauftrags.</b></li> <li>• Eine Weiterführung des nördlich angrenzenden Einfamilienquartiers wird an diesem zentralen Standort abgelehnt. Aufgrund <b>der Ergebnisse des Studienauftrags</b> werden die im Baureglement festgelegten Gebäudehöhen <b>angepasst. D.</b></li> </ul>

		<p>h. neu sind max. eine Fassadenhöhe giebelseitig von 13.0 m zugelassen. Dies entspricht nahezu der zulässigen Höhe in der Wohnzone 2 gemäss dem neuen Baureglement (12.50m). Mit der ZPP wird eine andere Bautypologie realisiert, die Höhen entsprechen jedoch in etwa denjenigen der angrenzenden Wohnzone W2.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In diesem Rahmen könnte der Lärmschutz an der Hauptstrasse realisiert werden, was wiederum einen Mehrwert für das gesamte Quartier bedeuten würde.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Rahmen des qualifizierten Verfahrens wird der Lärmschutz ein wichtiges Thema sein.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadtähnlicher Bau ist zu vermeiden, denn dies würde nicht ins Dorfbild von Ipsach passen und einen Minderwert für die angrenzenden Parzellen bedeuten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entlang der Hauptstrasse weist Ipsach bereits heute stadthähnliche Bauten auf. Daher ist eine verdichtete Bauweise ortstypisch. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass eine qualitätsvolle Planung des Gebiets ZPP Kernzone Ost zu einer Steigerung der Standortqualität führen wird. Davon werden auch die Grundeigentümer der angrenzenden Parzellen profitieren.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der grosse Grenzabstand von 10 Metern zum Meisenweg soll berücksichtigt werden und die Baumbestände zum Schutz von Natur und Biodiversität sollen erhalten und weiter ausgebaut werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Festlegungen zu den Grenzabständen sind nicht in der ZPP festgelegt. Sie werden im Rahmen des Erlasses der UeO bestimmt. <b>Die darin festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände nehmen auf die bestehende Baustruktur Rücksicht.</b></li> <li>• Auf den unbebauten Bereichen befinden sich keine schützenswerten Baumbestände. Im Rahmen der Erarbeitung der UeO wird die in der ZPP vorgeschriebene qualitätsvolle Aussenraumgestaltung konkretisiert werden.</li> <li>•</li> </ul>
<b>11</b>	<p>Als Grundeigentümer mehrerer Parzellen hat mein Mandant verschiedene Anliegen:</p> <p><u>Einzonung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Diese betrifft die Parzellen 1343 und 1366 meines Mandanten, welche heute in einer Schrebergartenzone liegen. Es wird beantragt, dass diese Parzellen in eine Bauzone umgezont werden. Diese beiden Parzellen werden heute nicht landwirtschaftlich genutzt und gehören zu keinem landwirtschaftlichen Heimwesen. Der Richtplan des Kantons sagt aus, dass das Gebiet der Schrebergärten Entwicklungsgebiet ist und eingezont werden könne. Dass die Gemeinde nun an anderer Stelle einzonen will, läuft dem Richtplan des Kantons zuwider.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In der vorliegenden Revision der Ortsplanung werden keine Neueinzonungen von Wohnbauland vorgenommen! Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass mit den bestehenden Baulandreserven, der Planung Kernzone Ost und dem Planungsgebiet Schürlirain gute Voraussetzungen für eine massvolle Siedlungsentwicklung geschaffen werden. Es ist auch ein in der Bevölkerung geäussertes Anliegen, die Bauentwicklung innerhalb der bestehenden Bauzone anzustreben.</li> <li>• Für eine allfällige zweite Planungsetappe wurden im Rahmen der Revision der</li> </ul>

		<p>Ortsplanung zwei Richtplangebiete festgelegt. Eines davon, die bestehende Baulandreserve an der Kleinfeldstrasse (ZÖN C), ist von kommunaler Bedeutung. Das andere Gebiet ist ein Teilstück des kantonalen Entwicklungsgebiets. Das festgelegte Teilstück grenzt an das Siedlungsgebiet von Nidau. Die Lage und die Nähe zum Bahnhof ist für eine Einzonung sinnvoll.</p>
	<p><u>Nutzung der Schrebergärten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die durch die Gemeinde vorgesehene Einzonung ist für meinen Mandanten stossend. Bei der Güterzusammenlegung gab er in diesem Gebiet Land ab zu Gunsten eines Landwirtschaftsbetriebs. Es ist deshalb schlichtweg störend, wenn nun dieses von meinem Mandanten zur Verfügung gestellte Land einzont werden soll und dafür seine Parzellen, welche sich durch ihre Lage und ihre Erschliessung bestens zur Einzonung eignet, nicht eingezont werden sollen.</li> </ul> <p>Die bisher bereits schlecht genutzten Schrebergärten sollen nach dem Entwurf der Ortsplanung nicht dichter genutzt werden. Vorgesehen ist offenbar ein Verzicht auf die Festlegung einer besonders hohen Nutzungsdichte. Dies entspricht nicht den heutigen Tendenzen in der Raumplanung. Gemäss eidgenössischer Gesetzgebung soll eine verdichtete Nutzung auf allen Ebenen gefördert werden. Dies entspricht nicht nur dem Willen des Bundesgesetzgebers sondern auch den kantonalen Absichten und dem kantonalen Richtplan. Es ist also an der Ortsplanung dafür zu sorgen, dass diesen Vorgaben von höherer Stelle Beachtung geschenkt wird. Eine Koordination mit den Absichten des Kantons darf sicher erwartet werden und dient langfristig auch der Gemeinde.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wie oben erwähnt, sind keine Neueinzonungen vorgesehen. Die im Zonenplan enthaltenen Zonen für Sport und Freizeit (Schrebergärten) sind in der heute rechtsgültigen Grundordnung als solche bezeichnet. Eine Änderung dieser Zonenordnung ist nicht vorgesehen bzw. wegen des fehlenden Einzonungskontingents gemäss kantonalem Richtplan rechtlich nicht möglich. Die heutige Raumplanung sieht vor, dass möglichst innerhalb des bestehenden Baugebiets verdichtet wird. Die Schrebergartenzone, welche nicht durch Schrebergärten genutzt ist, wird landwirtschaftlich genutzt. Dies ist ebenfalls im Sinne der Raumplanung und dient dem Erhalt von Kulturlandflächen.</li> </ul>
	<p>Trainingsfeld Fussball:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es wird beantragt, dass in den Ortsplanungsgrundlagen festgehalten wird, dass der Trainingsplatz des Fussballclubs wie bisher genutzt werden kann. Sollte allerdings dieser Trainingsplatz aufgehoben werden, so ist eine Rekultivierung anzustreben.</li> <li>•</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Fussballtrainingsfeld liegt in der Überbauungsordnung «Seezone» und ist nicht Bestandteil der vorliegenden Revision der Ortsplanung. Diese Überbauungsordnung wird in einem separaten Geschäft behandelt. Die Bevölkerung wird zu gegebener Zeit Gelegenheit haben, sich zu diesem Planungsgebiet zu äussern.</li> </ul>

<p>Schutzzone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemäss den aufgelegten Akten ist die Aufhebung einer Schutzzone vorgesehen. Es wird beantragt, es sei die Schutzzone von 6 ha nicht aufzuheben. Die Beibehaltung von Schutzzonen macht aus ökologischen Gründen Sinn, entspricht im übrigen auch den Tendenzen in der Raumplanung.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Aufhebung der Schutzzone steht im Zusammenhang mit dem Ausscheiden des Richtplangebiets «Wohnen von kantonalen Bedeutung», welches im Rahmen einer zweiten Etappe behandelt werden kann. Durch die Aufhebung wird verhindert, dass bei einer allfälligen Einzonung des kantonalen Richtplangebiets ein Konflikt mit dem Landschaftsschutz besteht.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Erläuterungsbericht 3.2 Umgang mit Kulturland, Flächen 1 (Trainingsfeld): Mit dem Rückzug der Einsprache zum Trainingsfeld hat der Mitwirkende die Rückführbarkeit, d.h. eine Rekultivierungspflicht auf dem Trainingsfeld verlangt. Bei der Mitwirkung zum Entwurf des Richtplans 2030 hat der Mitwirkende diese Pflicht bestätigt. Warum ist der Grundbucheintrag noch nicht erfolgt?</li> <li>Fläche 4 (Parzellen des Mitwirkenden 1343, 1366): Welche rechtlichen Grundlagen ordnen diese beiden Parzellen als Kulturland ein? Sie sind nicht im Inventar für Fruchtfolgeflächen aufgeführt. Es sind auch keine Zerstückelungs- und Zweckentfremdungsverbote auf den Grundstücken eingetragen. Im Raumentwicklungskonzept (Siedlungsstruktur- und -qualität) sind diese Parzellen als Bauzone ausgewiesen.</li> <li>Kantonaler und regionaler Richtplan Richtplangebiet Seezone teilweise Neueinzonungen (tNE): Im Richtplan Kanton Bern sind tNE notwendig. Welche Parzellen sind schon eingezont? Beim heutigen gültigen Zonenplan sind keine aufgeführt.</li> <li>In der Richtplankarte ist das prioritäre Entwicklungsgebiet nicht im Gebiet «Weiermatte/Herrenmatte», sondern auf der Parzelle 1352 eingezeichnet. Was ist gültig?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Thema Festlegung Kulturland innerhalb der Überbauungsordnung Seezone ist nicht Bestandteil der Revision der Ortsplanung. Bezüglich einem allfälligen Grundbucheintrag muss der Mitwirkende dazu den Kanton kontaktieren. Im Rahmen der Revision der Ortsplanung wurden die Kulturlandflächen gemäss der kantonalen Hinweiskarte übernommen. Der Kanton hat diese Flächen in einem Sachplan bezeichnet. Als Grundlage dienten unter anderem die von den Landwirten angemeldeten landwirtschaftlichen Nutzflächen. Fruchtfolgeflächen sind ausschliesslich innerhalb der Landwirtschaftszone ausgeschieden. Da die Schrebergartenzone Teil der Bauzone ist (wenn auch eine spezielle Bauzone ohne Wohn- oder Gewerbenutzung), sind darin keine solche Flächen enthalten. Allerdings können diese Flächen Kulturlandflächen sein. Dabei unterscheidet der Kanton zwischen Kulturlandflächen in der Bauzone (z.B. auf den Schrebergartenzone) und ausserhalb der Bauzone.</li> <li>Der kantonale und regionale Richtplan hat diese Gebiete bezeichnet. D.h. dass die betroffenen Gemeinden Flächen in diesen Bereichen einzonen dürfen, ohne dass das Baulandkontingent angetastet wird. Das heisst allerdings nicht, dass die Gemeinde einzonen muss. Dies ist im Rahmen des politischen Prozesses festzulegen.</li> <li>Auf der regionalen Richtplankarte sind die regionalen Wohnschwerpunkte symbolhaft eingetragen und bezeichnen die Gebiete und nicht bestimmte Parzellen. Die Gebiete Weiermatte, Herrenmatte und Ipsemoos sind darin enthalten. Im RGSK befinden sich zwei Vorranggebiete, wobei das Gebiet, welches die Parzelle 1352 enthält, eine langfristige Option darstellt.</li> </ul>

<p><b>12</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es wird ersucht auf eine Umzonung der Parzellen 1122,1123 und 164 (Bauernhaus mit Stallungen und Schafweide an der Dorfstrasse angrenzend ans Gemeindezentrum) in die neue «Dorfkernzone» zu verzichten. Dies aus folgenden Gründen:</li>   <li>▪ Beim genannten erhaltenswerten Ensemble handelt es sich um einen der allerletzten Zeugen des dörflichen Ursprungs der Gemeinde.</li>   <li>▪ Diesen im Dorfkern letzten verbliebenen idyllischen Akzent (Bauernhaus mit Stall, Schafweide mit Kirschbaum) gilt es zu erhalten und nicht zu verbetonieren. Anders kann man ja eine Gebäudehöhe von ca. 14.50 m (je nach Brüstungshöhe) mitten in einem Dor ja wohl nicht bezeichnen. – Genau wie 2007 anlässlich der letzten Abstimmung gilt es auch heute – und mit Blick auf die Umwelt in vermehrtem Masse – zur Gemeinde Sorge zu tragen!</li> <li>▪ Die via Website der Gemeinde aufgeschalteten Pläne und Luftfotos vermitteln und unterstreichen genau unsere Ansicht, indem das Gebiet des Bauernhauses ausserhalb der «Dorfkernzone» liegt: Erläuterungsbericht S 8, Raumentwicklungskonzept s 13 und insbesondere Foto daselbst S 17.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Gemeinderat hält an der Umzonung fest. Allerdings kam er aufgrund von Gesprächen mit den Grundeigentümern der Parzellen 1122, 1123, 164, 167 sowie 336 zur neuen Erkenntnis, dass für dieses Gebiet zusammen mit den gemeindeeigenen Parzellen 4 sowie 1093 eine ZPP zu erlassen ist. Dieses sehr zentral gelegene Gebiet weist ein grosses Entwicklungspotenzial auf, um unter anderem den Dorfkern mit seinen Funktionen aufzuwerten und zu stärken. Zudem kann eine gemeinsame Erschliessung (Parkierung) geplant werden. Die vom Mitwirkenden genannten Parzellen liegen gemäss best. Zonenplan in der Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3). Die baupolizeilichen Masse der neuen ZPP Nr. 7 Sektor C liegen unter den bestehenden Massen gemäss der WG3 (14.0 m statt 14.50 m).</li> <li>• Das genannte Ensemble ist gemäss Bauinventar nicht erhaltenswert. Der Grundeigentümer kann schon heute mit den bestehenden Zonenbestimmungen die Gebäude abreißen und neue erstellen. Die Gemeinde hat dazu keinen Spielraum.</li> <li>• In den Zonenbestimmungen zur ZPP ist ein qualifiziertes Verfahren vorgeschrieben. Dadurch wird die gute Einpassung ins Ortsbild sichergestellt. Der im Raumentwicklungskonzept eingetragene siedlungsinterne Grünraum wird in diesem Zusammenhang bei einem allfälligen Neubauvorhaben in der Planung mitberücksichtigt werden.</li> <li>• Die im Raumentwicklungskonzept enthaltenen Karten und Luftbilder haben konzeptionellen Charakter. Im Planungsprozess hat der Gemeinderat entschieden, die in der Mitwirkung genannten Parzellen ebenfalls in die ZPP einzubeziehen, da auch für diese Parzellen qualitätssichernde Vorgaben und eine gemeinsame Planung, insbesondere für die Erschliessung, sinnvoll sind.</li> </ul>
------------------	--	---



<b>13</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vielen Dank für die massvolle Revision der Ortsplanung und die gute Umsetzung mit den Ortsplanungsforen.</li> <li>▪ Der Bereich Dorfstrasse in eine W3 umzuwandeln erachten wir aber als unglücklich, da vor allem oberhalb der Dorfstrasse im jetzigen doch ländlichen Dorfcharakter dreistöckige Mehrfamilienhäuser schwer vorstellbar sind. Der Übergang vom westlichen Kulturland von Ipsach in eine W3 wäre sehr abrupt. Die Mitwirkenden würden es sehr begrüßen, wenn der obere Teil der Dorfstrasse in einer W2 belassen würde.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die positive Mitwirkung wird dankend zur Kenntnis genommen.</li> <li>• Aufgrund der Mitwirkungseingabe wird auf die Ausscheidung der W3 für das Entwicklungsgebiet Dorfstrasse verzichtet und die bisherige W2 beibehalten. Die Mindest-GFZo für die Kulturlandflächen wird auf 0.6 reduziert.</li> </ul>
-----------	---	--

Liste der Mitwirkenden:

- 1) Beat und Margrit Jenni, Brunnacherstrasse 19, 2563 Ipsach und gleichlautende Eingabe mit 83 mit Unterzeichnenden
- 2) Ruth Reich, Beudenring 29, 2560, vertreten durch lexcentral, Advokatur Notariat Beratung, Bahnhofstrasse, 2501 Biel
- 3) LYSS Ag Immobilien, Bahnhofstrasse 12, 3250 Lyss
- 4) Astrid Sprunger und Christian Müller, Brunnackerstrasse 29, 2563 Ipsach
- 5) Einwohnergemeinschaft Moosächer, Römerstrasse 5-29 / Herdiweg 16-46, 2563 Ipsach – Total 40 Mitunterzeichnende
- 6) Sozialdemokratische Partei Ipsach, Kleinfeldstrasse 22, 2563 Ipsach
- 7) helmlarchidea ag, Länggasse 25a, 3600 Thun
- 8) Andreas und Magdalena Schneider, Höhenstrasse 26, 2563 Ipsach
- 9) Bernhard Bachmann, Kleinfeldstrasse 22, 2563 Ipsach
- 10) Sammeleingabe Anwohner ZPP Dorfkern Ost mit 16 Unterzeichnenden
- 11) Seeland / lex Notariat und Advokatur, Urs Lanz, Hauptstrasse 54, 2560 Nidau / Hanspeter Roth, Schulstrasse 11, 2563 Ipsach
- 12) Dr. Thomas Schweri, H. Hugistrasse 10, 2502 Biel
- 13) Angela Weber und Ueli Gasserer, Mattenweg 7, 2563 Ipsach