

Einwohnergemeinde Ins

Revision der Ortsplanung



Mitwirkungsbericht 2

April 2017, rev. März 2018

#### Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Ins

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, 3001 Bern

Bearbeitung:

Beat Kälin, Siedlungsplaner HTL/FSU

Ins/OP-Revision 04596/4\_Resultate/Mitwirkung 2/4596\_BT\_MW2\_180312/bk

# Inhalt

<b>A</b>	<b>Fazit</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Zusammenfassung der Eingaben und Stellungnahmen</b>	<b>4</b>
1.1	Information, Bedeutung und Ablauf der Mitwirkung / RPG-Revision	4
1.2	Die wichtigsten Eingaben und Konsequenzen	4
<b>B</b>	<b>Verzeichnis der VerfasserInnen</b>	<b>5</b>
<b>C</b>	<b>Eingaben und Stellungnahmen</b>	<b>7</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeines zur Planung</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Zonenplan 1</b>	<b>7</b>
2.1	Allgemeines	7
2.2	Ein- und Umzonungen	7
<b>3</b>	<b>Baureglement</b>	<b>12</b>
3.1	Allgemeines	12
3.2	Grünflächenziffer	12
3.3	Zone mit Planungspflicht (ZPP)	13
3.4	Weitere Themen	13
<b>4</b>	<b>Verkehrsrichtplan</b>	<b>14</b>
4.1	Wege / Strassen	14
4.2	Eingaben zu Massnahmenblättern	15
<b>5</b>	<b>Weitere Eingaben</b>	<b>15</b>

## **A Fazit**

### **1 Zusammenfassung der Eingaben und Stellungnahmen**

#### **1.1 Information, Bedeutung und Ablauf der Mitwirkung / RPG-Revision**

Im Rahmen der 2. Mitwirkung vom 28. Oktober bis 9. Dezember 2016 wurde mit einer Auflage Einsicht in die aufgrund des revidierten Raumplanungsgesetzes und des kantonalen Richtplans 2030 überarbeiteten Planungsinstrumente gewährt. In diesem Verfahrensschritt können grundsätzlich keine Einsprachen erhoben werden, schon gar nicht zum Verkehrsrichtplan, zu dem es keine öffentliche Auflage mit Einsprachemöglichkeit gibt und der auch nicht Gegenstand dieser Mitwirkung war. Diesbezügliche Eingaben werden soweit geeignet berücksichtigt. Es werden jedoch keine Einspracheverhandlungen geführt. Gestützt auf die Massnahme A\_01 des kantonalen Richtplans kann die Gemeinde Ins keine zusätzlichen Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK-Zonen) beanspruchen. Zudem werden sich mit dem revidierten Baugesetz, das im Frühjahr 2017 in Kraft treten wird, die Bestimmungen zum Kulturlandschutz nochmals erheblich verschärfen.

Die Überarbeitung der Entwürfe erfolgte anhand der Problemliste des AGR, die gestützt auf die Baugesetz-Revision vom 1. April 2017 erarbeitet wurde. Diese hat namentlich Auswirkungen auf die Beanspruchung von Kulturland bei Einzonungen und bei der Bebauung, die Mehrwertabgabe und bei den Massnahmen zur Baulandverfügbarkeit. Weiter mussten die aktuellen Erkenntnisse bei der Umsetzung der Gewässerschutzgesetzgebung beachtet werden.

#### **1.2 Die wichtigsten Eingaben und Konsequenzen**

Zusammengefasst können die 25 Mitwirkungseingaben zu den unterschiedlichsten Themen auf die folgenden wichtigsten Punkte gebracht werden:

##### **Zonenplan**

Einzonungen die zu einer Vergrösserung des Siedlungsgebiets führen, solche im Bereich von Fruchtfolgefächern und in Gebieten ohne Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr sind nur noch in Ausnahmefällen möglich, wenn das Gebiet überbaut ist oder dafür ein ausgewiesener Bedarf nachgewiesen werden kann. Ein solcher besteht nicht für sogenannte WMK-Zonen.

Das Bahnhofareal der BLS soll der 2-, respektive 3-geschossigen Mischzone zugewiesen werden. Die Auto- und Veloabstellplätze sowie der kleine Grünraum auf der Nordseite der BTI-Haltestelle beim Bahnhof Ins werden mit einer Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) respektive der kleine Park als Grünzone als solche sicher gestellt.

Die Bestimmungen zum Chopard-(ZPP-)Areal werden gestützt auf ein Gespräch mit dem Eigentümer angepasst, d.h. auf die ZPP wird zu Gunsten der Wohnzone W2 verzichtet. Gewisse weitere Anpassungen wie eine geringfügige Verkleinerung der Bauzone oder ein Landschaftsschongebiet anstelle einer Grünzone sollen berücksichtigt werden.

##### **Ortsbild- und Landschaftsschutz**

Ins hat als Dorfbild mit seiner Umgebung nationale Bedeutung. Die Umsetzung des entsprechenden Inventars ist eine vordringliche Aufgabe der Ortsplanung um die charakteristischen Merkmale für die Zukunft ablesbar erhalten zu können. Dies hat zur Folge, dass gewisse Gebiete nur mit grösster Sorgfalt verdichtet oder umgestaltet werden können und gewisse Umgebungsgebiete von jeglicher Bebauung freizuhalten sind.

## Baureglement

Auf den Wohnungsmix bei Neu- und Umbauten kann die Gemeinde keinen Einfluss nehmen. Auf die Grünflächenziffer wird verzichtet, weil durch die Vorgaben zum Kulturlandschutz betreffend Minimalnutzung die oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) vorgegeben wird. Eine Durchgrünung wird mit qualitativen Vorschriften sichergestellt. Für das Nutzungsmass wird die Geschossflächenziffer oberirdisch eingeführt. Die Energievorschriften müssen aufgrund neuerer kantonaler Bestimmungen angepasst werden. Dabei wird die Gemeinde Ins nicht über die zunehmend strengen kantonalen Vorgaben hinausgehen. Verlangt werden sollen gemeinsame Anlagen zur Energiegewinnung für Warmwasser und Raumwärme.

## Verkehrsrichtplan

Der Verkehrsrichtplan war nicht Gegenstand der 2. Mitwirkung. Anpassungen aufgrund neuer Erkenntnisse bleiben vorbehalten (vgl. auch 1.1).

## B Verzeichnis der VerfasserInnen

Nr.	Verfasser
1	Yan und Priska Ammann, Rebstockweg 6a, 3232 Ins
2	BLS Netz AG, Bucherstrasse 1, Postfach 1465, 3401 Burgdorf
3	Blumen Chopard AG, Peter Chopard, Bahnhofstrasse 73, 3232 Ins
4	Beat Bräm, Breiten 33, 3232 Ins
5	Bruno Dietrich, Breiten 8, 3232 Ins
6	Rudolf Düscher, Moosgasse 67, 3232 Ins
7	Erbengemeinschaft Feissli, Fritz Feissli, Rotbachmatt 6, 6215 Beromünster
8	Erbengemeinschaft Furi-Buri Walter und Elisabeth, Hanspeter Furi, Brüttelengasse 17, 3232 Ins
9	Alfons Endress, Brüttelengasse 55, 3232 Ins
10	Martin und Ursula Freund-Ingold, Burgunderweg 3, 3232 Ins
11	Grüne Ins, Silvia Lüthi, Brüttelengasse 36, 3232 Ins
12	Heinz Gugger, Moosgasse 15, 3232 Ins
13	Gugger Kies und Immobilien AG, Kurt Gugger, Gampelengasse 71, 3232 Ins
14	Heinz Gurtner, Brüttelengasse 15, 3232 Ins
15	Margritt Hänggi, Müntschemiergasse 39, 3232 Ins
16	Bigna Imhof, Lotzwilstrasse 25, 4900 Langenthal
17	Marcel Kissling, Bahnhofstrasse 95, 3232 Ins
18	Silvia Kollar-Jakob, St. Jodelweg 6c, 3232 Ins
19	LANDI Seeland AG, Bahnhofplatz 22, Postfach 55, 3210 Kerzers
20	Denis Parvex, Bielstrasse 36, 3232 Ins

- 21 Gérald und Corinne Privet, Bandrain 6d, 3232 Ins

---

- 22 Hans Ramseier und Annette Weber, Bandrain 22, 3232 Ins

---

- 23 Madeleine Streun Luginbühl, Kappelenacker 12, 3234 Vinelz

---

- 24 Paul Tanner, Fauggersweg 30, 3232 Ins

---

- 25 Martin Weber, Rötschmattenweg 13, 3232 Ins

## C Eingaben und Stellungnahmen

### 1 Allgemeines zur Planung

Lauf-Nr.	Verfasser Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme Gemeinde
1	20	Der Verkehrsrichtplan sei erneut zur öffentlichen Mitwirkung im Sinne von Art. 58 BauG aufzulegen. Verkehrsdatenerhebungen von Ende Mai bzw. Anfangs Juni seien zur Entscheidfindung zu den Akten zu nehmen.	Es ist nicht ersichtlich, was aufgrund der Verkehrsdaten von Mitte 2016 zu einer Neubeurteilung führen sollte und deshalb die Mitwirkung zu wiederholen wäre. Vgl. auch Lauf-Nr. 31.

### 2 Zonenplan 1

#### 2.1 Allgemeines

Lauf-Nr.	Verfasser Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme Gemeinde
2	2	In der ZöN U werden keine Gebäudelängen ausgewiesen. Der Klarheit halber wird ersucht, die Gebäudelänge mit dem Begriff frei zu bezeichnen, um Missverständnisse zu vermeiden.	Soll so aufgenommen und konsequent auf alle ZöN angewendet werden.

#### 2.2 Ein- und Umzonungen

Lauf-Nr.	Verfasser Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme Gemeinde
3	1	Es wird beabsichtigt in Ins ein Haus zu bauen. Betreffend der Baulandparzelle 3977 finden mit Ilse Meier-Bucher und Beatrix Nydegger-Bucher Verhandlungen statt. Es wird darum gebeten, das Vorhaben im Rahmen der Ortsplanungsrevision bezüglich dieser Parzelle bis auf Weiteres einzustellen.	Kenntnisnahme; eine Sistierung wegen eines einzelnen Vorhabens ist nicht möglich. Massgebend ist der Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs.
4	2	Die BLS Netz AG sieht Potential in Raum Bahnhof als Entwicklungsgebiet. Daher wird die Einzonung der Fläche, welche auf dem beiliegenden Plan abparzelliert werden wird, beantragt. Eine Misch- oder Kernzone wird als geeignete Zuordnung angesehen. Die Details müssten noch geklärt werden. Weiter wird ersucht, dass die Ins-Parzelle 5929 und 5709 in die Überbauungsordnung ÜO Nr. 1 „Beim Bahnhof“ integriert werden. Diese Entwicklung könnte auch im Siedlungsbericht abgebildet werden.	Das Bahnhofgebäude und der Lagerschuppen können in die Mischzone M3, respektive M2 aufgenommen werden. Die Park+Ride-Anlagen / Grünraum nördlich der BTI-Haltestelle sollen nach kürzlich getätigten Investitionen der Gemeinde und als wichtige Infrastrukturanlage zur Förderung des öffentlichen Verkehrs erhalten werden. Diese Flächen sollen einer ZöN zugewiesen werden.

Lauf-Nr.	Verfasser Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme Gemeinde
5	2	<p>Momentan läuft eine Planung für ein neues Gleis im Bereich der Zbangmatte. Aus diesem könnten sich noch Änderungen für das neu eingezonte Gebiet ergeben. Die Gemeinde und die BLS haben bereits einen Besprechungstermin abgemacht. Bei Landbedarf müssten die Resultate im Zonenplan berücksichtigt werden, d.h. die fraglichen Flächen dürften nicht eingezont werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
6	3	<p>Nachfolgend auf Anpassungen der Firmenstruktur der Blumen Chopard AG sind folgende bauliche Veränderungen auf dem Grundstück 3309 in der Planungsphase, welche der Zonenplan droht zu verhindern: Ziel ist, dass:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ein Gewächshaus Neubau mit multifunktionalen Fähigkeiten (einstöckig) auf dem vorderen Teil ermöglicht wird (Parzelle 3309)</li> <li>- die Verkaufsfläche des Haus 75 erweitert werden kann</li> <li>- ebenerdige Parkplätze in genügender Menge zur Verfügung stehen</li> <li>- genügend Freilandfläche für die Präsentation der Saison- und Freilandpflanzen vorhanden ist</li> <li>- bauliche Massnahmen die der Branche angemessen und zahlbar sind</li> </ul> <p>Um diesen Zielen näher zukommen wird ein Gespräch mit den zuständigen Behörden begrüsst.</p>	<p>Gestützt auf ein Gespräch mit den Grundeigentümern, die den Betrieb in reduziertem Umfang weiterführen wollen, wird auf die ZPP verzichtet und der rückwärtige Bereich der zweigeschossigen Wohnzone zugeordnet.</p>
7	4	<p>In den Plänen sind Grundstücke resp. Grundstücksteile markiert und mit „Baulandreserve“ bezeichnet. Die Kriterien und Folgen dieser Bezeichnung sind im Einzelnen schwer herauszufinden. Folgende Punkte interessieren in diesem Zusammenhang:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nach welchen Kriterien wurden unbebaute Grundstücke resp. Grundstücksteile in der Bauzone als Baulandreserve ausgewählt (positiv) resp. nicht ausgewählt (negativ)?</li> <li>- Nach welchen Kriterien wird später beurteilt, ob eine bisherige Baulandreserve neu als überbaut gilt? Was muss gebaut worden sein?</li> <li>- Was sind die Folgen für die Grundeigentümer, deren Grundstücke resp. Teile davon als Baulandreserve gekennzeichnet wurden?</li> <li>- Welche Behörde entscheidet über die Zuweisung zur Baulandreserve resp. über eine spätere Umqualifizierung?</li> </ul> <p>Es wird angeregt, die Betroffenen (das sind nicht nur die Grundeigentümer, sondern alle Bauwilligen, die mangels verfügbarem Bauland nicht bauen</p>	<p>Als Baulandreserve ist auszuweisen was mindestens eine Fläche von 400 m<sup>2</sup> aufweist und selbständig bebaubar ist. Dabei wird nicht auf die Eigentumsverhältnisse abgestellt.</p> <p>Reserven werden solange aufgeführt bis die Schnurgerüstabnahme für einen Neubau erfolgte, d. h. tatsächlich mit der Bauausführung begonnen wurde. Eine Nachführung erfolgt nur während der Revision der Ortsplanung bis zur Einreichung zur Genehmigung.</p> <p>Der Kreis der Bauwilligen ist nicht eruierbar. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass sich Bauinteressierte entweder bei der Gemeinde melden oder</p>



Lauf-Nr.	Verfasser Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme Gemeinde
		können) detailliert resp. detaillierter über die Entstehung dieser "Baulandreserven" zu orientieren.	anhand der öffentlich zugänglichen Dokumente (u. a. SEin-Konzept) leicht einen Überblick zu den potentiellen Baulandreserven verschaffen können.
8	6	<p>In der Revision der Ortsplanung von Ins haben Sie unsere Landwirtschaftsparzelle (Moosgasse 67), die an unsere Hausparzelle angrenzt, von der Landwirtschaftszone ins Landschaftsschutzgebiet umgezont. Wir sind mit dieser Umzonung aus folgenden Gründen nicht einverstanden: Verschiedene Auflagen für die spätere Nutzung, sprich es sind keine Bauten wie Schopf, Pferdestall evtl. Treibhaus, Pouletmasthalle, Schweinemasthalle oder sonstige Landwirtschaftsbauten mehr möglich. Zudem entsteht bei dieser Zone ein gewisser Minderwert des Landwirtschaftslandes. Wir ersuchen Sie höflichst unsere Parzelle in der Landwirtschaftszone zu belassen.</p>	<p>Es handelt sich nicht um eine Umzonung, sondern lediglich um eine Überlagerung der Landwirtschaftszone mit einem Schutzgebiet. Ziel des Landschaftsschutz-gebiets ist es die genannten Bauten zu verhindern, um so wichtige Ortsränder vor einer weiteren Überbauung frei zu halten. Das Landschaftsschutzgebiet soll jedoch an die heutige Hausparzelle angepasst werden, damit ein Neubau als Ergänzung der Hofgruppe möglich ist.</p>
9	7	<p>Es wird beantragt, die beiden Grundstücke</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Brüelzägli Parzelle 5780 (schon erschlossen)</li> <li>– Beim Bahnhof Parzelle 1272 (optimale ÖV Verbindung)</li> </ul> <p>als Baulandzone einzuzonen. Wir würden auch begrüßen, das Grundstück an der Büünde (918, 1294, 1503) angesichts der zentralen Lage ebenfalls als Bauland erschliessen zu lassen.</p>	<p>Ins kann kein zusätzliches Bauland einzonen, das nicht bereits überbaut ist.</p>
10	16	<p>Ich bin daran interessiert, dass die bebaute Parzelle 897 (Bim Bahnhof) in die Bauzone umgezont wird (bessere Nutzungsmöglichkeiten). Aber wie schon erwähnt, müsste die Zonengrenze westlich vom Gebäude 110a (nur ein Schopf und Gerätehaus) geändert werden. Ich möchte, dass weniger eingezont wird, als auf dem Entwurf. Dies müsste noch geklärt werden.</p>	<p>Dem Anliegen, weniger des teilweise überbauten Grundstücks einzuzonen, kann stattgegeben werden. Umso mehr, als für eine spätere Einzonung des unbebauten Teils ein grösserer Gestaltungsspielraum entsteht und durch die kantonalen Vorgaben zum Baulandbedarf unüberbautes Land nicht als Wohn-, Misch- und Kernzonen eingezont werden kann. Ausnahmen sind nur im weitgehend überbauten Gebiet, jedoch nicht am Siedlungsrand möglich.</p>
11	8	<p>Wir sind mit Ihrem Entscheid, die Parzelle Gärbematte (Grundstück Nr. 6226) in ein Landschaftsschutzgebiet umzuzonen nicht einverstanden. Diese Umzonung entspricht nicht unserer Vorstellung, da um das Grundstück herum bereits alles überbaut ist. Die Vorteile der Parzelle, Schulhausnähe, Zentrumsnähe, kein Durchgangsverkehr, sehr ruhige und wohnfreundliche Lage etc. sprechen nicht für ein Landschaftsschutzgebiet. Eher sehen wir das Grundstück in der Baulandreserve.</p>	<p>Die Gärbematte soll als Zeuge des ehemaligen Vielfingerdorfs auch langfristig erhalten und unbebaut bleiben. Es handelt sich um bestes Kulturland (FFF), das durch den öffentlichen Verkehr nicht erschlossen ist.</p>

Lauf-Nr.	Verfasser Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme Gemeinde
12	10	<p>Auf dem per Post zugestellten Plan und in Unterlagen im Internet ist die Parzelle 5767 im Brüelzelgli als Grünfläche innerhalb der UeO Brüelzelgli eingezeichnet. Wir mussten beim Bau unseres Hauses im 2006/07 gegenüber dieser Grünflächen-Parzelle eine Baulinie von 7 Meter einhalten. Auf dem mit der Post zugestellten Plan ist die gleiche Grünfläche jetzt auch als Baulandreserve vorgesehen.</p> <p>Nun unsere Frage: Stimmt dies, dass diese Grünfläche Parz. 5767 nun auf einmal auch als Baulandreserve vorgesehen ist (in den Plänen (Konzept Siedlungsentwicklung nach innen [SEin], im Internet nicht so vorgesehen - nur auf dem gedruckten zugestellten Plan so lesbar)?</p> <p>Wir wünschen in dieser Frage keine Änderung zur früheren Festlegung - die Grünfläche soll erhalten bleiben.</p>	<p>Massgebend ist einzig die Überbauungsordnung Brüelzelgli. Dabei handelt es sich um einen Grünraum der nicht überbaut werden darf, der weder als Baulandreserve ausgewiesen werden kann, noch ist eine Änderung vorgesehen.</p>
13	12	<p>Die beiden Parzellen 5371 (Moosgasse) und 5367 (Zehntberg) sind gemäss Plan in je zwei Zonen eingeteilt, d.h. in eine Zone mit Fruchtfolgefläche und in eine zusätzliche Teilzone mit Landschaftsschutzgebiet LSG.</p> <p>Es wird beantragt, dass die Teile der Parzellen 5371 und 5367 die heute zusätzlich zur Fruchtfolgefläche mit dem LSG versehen sind, von der LSG zu befreien, so dass die Parzellen 5371 (ohne den Teil der Kernzone) und die Parzelle 5367 somit nur zur Fruchtfolgefläche gehören.</p>	<p>Der Grünraum, der vom Zehntberg bis zur Moosgasse heranführt, soll als Zeuge des ehemaligen Vielfingerdorfs auch langfristig erhalten und unbebaut bleiben. Es handelt sich um bestes Kulturland (FFF). Eine Überlagerung des Landschaftsschutzgebiets mit FFF ist hier von der Bodenqualität gerechtfertigt. Die FFF werden vom Kanton bestimmt.</p>
14	13	<p>Wir haben festgestellt, dass auf dem überarbeiteten Zonenplan auf Parzelle Nr. 5655 Abstellplatz (siehe Plan 1/500), archäologische Fundstellen eingetragen wurden.</p> <p>Den Abstellplatz, welchen wir seit über 30 Jahren auf dieser Parzelle betreiben, ist für unser Unternehmen von grosser Wichtigkeit. Wir hoffen, dass der Eintrag nicht negative Auswirkungen hat, da wir den Platz weiterhin zur Bewirtschaftung benötigen, sprich darauf angewiesen sind.</p>	<p>Archäologische Fundstellen machen darauf aufmerksam, dass bei Bauarbeiten ev. Fundgegenstände zu Tage treten können. Deshalb wird der Archäologische Dienst frühzeitig bei der Planung neuer Gebäude einzubeziehen sein, um allenfalls Grabungen vornehmen zu können.</p>
15	14	<p>Die von Ihnen vorgesehene Einzoning meiner Hausparzelle Gärbematte GB 5397 (Gärbematte) in die Landschaftsschutzzone ist eine für mich nicht zu akzeptierende Einschränkung.</p> <p>Da solche Einschränkungen faktisch nicht mehr rückgängig zu machen sind erwarte ich, dass meine Parzelle in der Landwirtschaftszone belassen wird.</p>	<p>Vgl. Stellungnahme zu Lauf-Nr. 11.</p>
16	17	<p>Ich beantrage die Anpassung der Zone der Parzelle Nr. 3220 (Gampelengasse) entsprechend zu ändern bzw. in der bisherigen Zone (Wohnzone 2 W2) zu belassen.</p>	<p>Die ZöN Ic dient der Erweiterung des Altersheims. Da in den vergangenen Jahren zur Parzelle Nr. 3220 keine Bauabsichten bestanden haben, soll dieses</p>

Lauf-Nr.	Verfasser Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme Gemeinde
		Die Einteilung in die vorgesehene Zone für öffentliche Nutzung wird eine spätere Nutzung bzw. Verwendung verunmöglichen.	Grundstück zusammen mit weiteren für das Altersheim mit Wohnen / Pflege reserviert bleiben.
17	18	Das Gesuch um Einzonung des im beiliegenden Plan mit gelber Farbe gekennzeichneten Bauerwartungslandes des Grundstücks Ins/5536 (Bönzlis Ischlag) wird gestellt. Hierbei handelt es sich um eine ergänzende Einzonung auf eine Bauzonelinie.	Vgl. Stellungnahme zu Lauf-Nr. 11.
18	19	Im Rahmen der 2. Mitwirkung Ortsplanungsrevision haben wir festgestellt, dass unsere Parzelle 3861 Eichmatte als Grünzone GrZ eingestuft wurde. Es ist unser Wille, dass diese Parzelle in der Landwirtschaftszone LWZ bleibt. Die Parzelle ist aktuell an Heinz Gurtner von Ins verpachtet.	Die Grünzone hat keine Bedeutung für die landwirtschaftliche Nutzung. Anstelle der Grünzone kann sie mit einem Landschaftsschongebiet überlagert werden, das denselben Zweck (die Freihaltung vor einer Überbauung) verfolgt.
19	21, 22	Wir sprechen uns gegen die Einzonung Bandrain als Gewerbezone aus. Wir sind auch der Meinung das die Einzonung als Gewerbezone die Lebensqualität der Anwohner am Bandrain beeinträchtigen und verschlechtern würde. Jedoch die Idee der 30-er Zone würden wir sehr begrüßen. Eine Wohnzone würde sich besser eignen, da gute ÖV-Erschliessung gegeben ist. Gegen sie Gewerbezone spricht möglicher Mehrverkehr welcher zu Belastungen und Risiken für Menschen, Tiere und vor allem für die mittlerweile vielen kleinen Kindern führen kann. Für die Gewerbebauten wäre eine Fassadenhöhe von 12.5m zugelassen. Dies würde zu einer massiven ästhetischen und finanziellen Abwertung der bestehenden Wohnzone am Bandrain führen.	Die vorgesehene Arbeitszone A ist eine logische Fortsetzung der bestehenden Arbeitszone. Wohnbauland kommt infolge der Lärmvorbelastung durch die Moosgasse nicht in Frage. Zudem kann Ins kein Wohnbaulandbedarf geltend machen, wogegen als Folge der SAZ Zbangmatte, die für 1-2 Grossvorhaben von kantonaler Bedeutung reserviert ist, für lokales Gewerbe ein gewisser Bedarf ausgewiesen werden kann.
20	23	Die beiden nicht überbauten Parzellen 5441 und 5563 (nördlich Sägerei Kappeler) sind nun von Parzellen anderer Zonen eingeklemmt, und eine landwirtschaftliche Nutzung dieser Restflächen ist nicht mehr möglich. Es wäre daher sinnvoll, die beiden länglich verlaufenden, nicht überbauten Flächen der Parzellen 5441 und 5563 neu in quadratischer Form aufzuparzellieren und ebenfalls der besseren Nutzung wegen in die Mischzone M2 zu überführen. Rund um die Parzellen 5441 und 5563 wurden Lösungen gefunden, die den Interessen der Grundstückeigentümer gerecht wurden, während dem in unserem Falle (Anker, Streun Luginbühl) die für die Gemeinde billigste und passendste Lösung angestrebt wird.	Ins kann kein Wohn-Bauland einzonen, das nicht bereits überbaut ist. Das heisst, bevor die umfangreich vorhandenen WMK-Baulandreserven nicht weitgehend und dichter überbaut sind, wird Ins kein weiteres Wohnbauland einzonen können. Zudem handelt es sich bei den Parzellen 5441 und 5563 um Fruchtfolgeflächen (FFF), die besonders zu schützen sind und nur in einem kantonalen Interesse beansprucht werden können.

### 3 Baureglement

#### 3.1 Allgemeines

Lauf-Nr.	Verfasser Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme Gemeinde
21	11	<p>In Ins besteht ein Mangel an günstigen Wohnungen für Junge, Alleinerziehende oder ältere Menschen. Es braucht eine Durchmischung mit kleinen und grossen Wohnungen sowie Mietwohnungen und Eigentum. Dies soll als Grundsatz im Baureglement aufgenommen werden. Eine ZPP soll den Aspekt der Durchmischung berücksichtigen. Im Baureglement neu aufgeführte ZPP sollen entsprechend ergänzt werden. Gemeinnütziger Wohnungsbau soll erwähnt werden.</p> <p>Unseres Erachtens soll eine qualitative Entwicklung angestrebt werden. Bauland soll haushälterisch und zurückhaltend bebaut werden und auch zukünftigen Generationen Raum lassen. Ein Bevölkerungswachstum von 10% ist dabei nicht sinnvoll, da bereits im letzten Jahrzehnt eine Zunahme von 16% stattgefunden hat.</p> <p>Die Arbeitsplatzentwicklung konnte nicht mithalten, was zusätzliche Pendlerströme erzeugt hat und erzeugen wird. Bei einer mässigen Verdichtung, ist es unerlässlich den Aspekten Lärm/Schall, Mobilität, Gestaltung des öffentlichen Raumes usw. vertieft Aufmerksamkeit zu widmen.</p>	<p>Die Gemeinde Ins kann keinen Einfluss auf den Wohnungsmix nehmen. Dies ist allein Sache der Bauherrschaft.</p> <p>Mit den neuen Vorgaben des kantonalen Richtplans wird eine andere Entwicklung stattfinden müssen. Ob unter den heutigen Gegebenheiten (ohne Schaffung von neuen WMK-Zonen) die vom Kanton der Gemeinde Ins zugestandene Entwicklung von 10% Bevölkerungswachstum erreicht werden kann, ist fraglich.</p> <p>Mit der SAZ Zbangmatte wird zusammen mit der kantonalen Wirtschaftsförderung im Bereich Arbeiten in den nächsten Jahren eine Änderung angestrebt.</p>

#### 3.2 Grünflächenziffer

Lauf-Nr.	Verfasser Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme Gemeinde
22	25	<p>Die Grünflächenziffer nach Art. 212 Tabelle „Masse der Nutzung“ ist zu streichen. Sie führt zu einer (für unsere Zeit typischen) unnötigen und kaum vollziehbaren Überreglementierung. Die GZ ist daher auch seitens des Kantons wohlweislich nicht vorgeschrieben. Im Übrigen enthalten die kantonalen Richtlinien sachgerechtere Nutzungsziffern.</p>	<p>Ob die Grünflächenziffer (GZ) für Ins ein zweckmässiges Planungsinstrument darstellt, wurde im Zusammenhang mit den Vorgaben für eine minimale Nutzung überprüft. Anstelle der relativ starren GZ soll eine Durchgrünung mit qualitativen Vorgaben für die Aussenraum- und die Baugestaltung sichergestellt werden. Für die Definition der Nutzung wird anstelle der Grünflächenziffer die oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) eingeführt, weil bei Um- und Einzonungen sowie für die Beanspruchung von Kulturland eine minimale Nutzung festzulegen ist.</p>

### 3.3 Zone mit Planungspflicht (ZPP)

Lauf-Nr.	Verfasser Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme Gemeinde
23	5	Im Hinblick auf eine neue Bauordnung für die ZPP „Gampelengasse“ wird gefordert, dass die Grenzabstände möglichst den heutigen Werten entsprechen. Die Lage der bestehenden Häuser auf den Parzellen wurde so gewählt, dass die Qualität von der Belichtung, des Gartens und der zusätzlichen Bauten (Parkplatz, Grillstelle, Gartenhäuschen) bei einer Bebauung eines angrenzenden Grundstücks nicht beeinträchtigt wird. Da die Grenzabstände zum Teil massiv reduziert werden in neuen Überbauungsordnungen, würde die Wohnqualität des eigenen Hauses stark abnehmen.	Gegenüber der heutigen Kernzone A mit 4 m wird mit einem kleinen Grenzabstand von 5 m ein für Nachbarn grösserer Abstand festgelegt. Zudem kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Bestimmungen in der Nachbarschaft immer gleichbleiben. Hier gilt es auf den noch nicht überbauten Grundstücken eine möglichst optimale Nutzung zu erzielen, weshalb für ein qualifiziertes Verfahren ein Nutzungsbonus von 0.1 gewährt wird.

### 3.4 Weitere Themen

Lauf-Nr.	Verfasser Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme Gemeinde
24	11	zu Artikel 415 Aussenraumgestaltung Ein neuer Punkt 4: Bestehende Neophyten müssen innerhalb von 6 Jahren entfernt und fachgerecht vernichtet sein.	Eine solche Bestimmung ist nicht durchsetzbar. Zudem sind nicht alle Neophyten invasiv und bedrängen die einheimischen Arten. Die Bestimmung soll im Sinne von „fachgerecht entsorgen“ geändert werden.
25	11	zu Artikel 431 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet ist eine Begrünung von Flachdächern ab 60 qm vorgesehen, besser bereits ab 50 qm.	Wird berücksichtigt, vgl. auch Stellungnahme zu Lauf-Nr. 22
26	11	zu Artikel 431 a) Vertikalbegrünung ein 3% Bonus zur Reduzierung der Grünflächenziffer kann bei einer Vertikalbegrünung einer Fassade geltend gemacht werden. Die Vertikalbegrünung muss mindestens 60% einer Hausseite umfassen.	Die Grünflächenziffer wird abschliessend durch Art. 31 BMBV definiert. Die Grünflächenziffer wird nicht weiterverfolgt (vgl. Stgn zu Lauf-Nr. 22). Ein Bonus für begrünte Fassaden und andere ökologisch bedeutende Gestaltungselemente wird geprüft.
27	11	zu Artikel 432 Energie: a) Grundsätze Punkt 3: den Textteil .. <i>soweit als möglich</i> .... soll gestrichen werden. Den Artikel mit folgenden Punkten ergänzen: Punkt 4: es kann von Punkt 3 abgewichen werden falls die Zweckmässigkeit durch Art 10c BauG nicht gegeben ist. Punkt 5: Als erneuerbare Energie werden regenerative Energieträger bezeichnet welche sich von den fossilen Energiequellen abgrenzen. Zu ihnen zählen Bioenergie, Geothermie, Wasserkraft, Sonnenenergie und Windenergie. Punkt 6: Luft-Wasser Wärmepumpen sollen innerhalb des Gebäudes installiert werden. Die grosse Menge von Ansaug- und Ausblasluft benötigt	Der Einsatz von erneuerbarer Energie ist nicht in jedem Fall tragbar und vernünftig und zwar nicht nur bei Baudenkmalern gemäss Art. 10c BauG.  Auf eine Definition von erneuerbarer Energie kann verzichtet werden.  Dieser Vorschlag soll für Neubauten Anwendung finden. Bei bestehenden Bauten wäre diese Forderung wenig zielführend, weil damit u. U. erhebliche bauliche

Lauf-Nr.	Verfasser Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme Gemeinde
		bestimmte Mindestabmessungen und eine spezielle Geometrie der Luftkanäle.	Veränderungen erforderlich wären, die dann dazu führen, dass auf eine Umstellung auf eine umweltfreundlichere Ernergieerzeugung verzichtet wird.
28	25	In Art. 417 Abs. 5 ist untenstehender Satzteil zu streichen. Antennenanlagen sind in erster Linie in den Zonen für öffentliche Nutzungen und in der Arbeitszone <del>sowie in einer Bautiefe entlang der Staatsstrasse</del> zu erstellen.	Dem kann so Rechnung getragen werden.
29	25	Art. 417 Abs. 6 ist wie folgt zu ändern: <sup>6</sup> In anderen Teilen der Gemeinde sind Antennenanlagen nur zulässig, wenn kein Standort nach Absatz 5 möglich ist, <i>welcher eine ausreichende funktechnische Abdeckung gewährleistet</i> . In diesem Fall <del>ist zudem eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen, hat der Gesuchsteller dies nachzuweisen und durch eine vom Gemeinderat zugelassene neutrale Fachstelle bestätigen zu lassen.</del>	Dieser Vorschlag widerspricht dem übergeordneten Bundesrecht, das sich nicht aufgrund einer Willensäußerung der Bevölkerung beugen lässt.

## 4 Verkehrsrichtplan

### 4.1 Wege / Strassen

Lauf-Nr.	Verfasser Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme Gemeinde
30	5	Es wird gebeten, dass die Parzellierung der noch nicht erschlossenen Grundstücke neben dem Altersheim so vorgenommen wird, dass die Zufahrt über den Böblerenweg und den oberen Teil des Breiten erfolgen wird. Dies aus den Gründen, dass es nicht erwünscht ist, dass die beiden Teile der Strasse „Breiten“ mit einer für Autos befahrbaren Strasse verbunden werden aus Bedenken vor hohem Durchgangsverkehr, der geringen Strassenbreite und der Verschlechterung der Sicherheit für Schüler, Bewohner des Altersheims und Velofahrenden, welche den Weg nützen.	Kenntnisnahme. Die Parzellierung von Grundstücken kann nicht mit dem Zonenplan vorgenommen werden. Es liegt jedoch nicht im Interesse der Gemeinde, dass durch die ZPP Gampelengasse Mehrverkehr auf dem Böblerenweg oder dem Breiten generiert wird. Die Erschliessung wird voraussichtlich auf die Gampelengasse ausgerichtet.

## 4.2 Eingaben zu Massnahmenblättern

Lauf-Nr.	Verfasser Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme Gemeinde
31	20	<p>Das Massnahmenblatt 1 Entlastung Sagigässli sei zu erneuern. Es sei ein Augenschein unter Anwesenheit mindestens zweier Mitglieder des Gemeinderates der EG Ins und zweier Anwohner des Sagigässlis / Bielstrasse durchzuführen. Der vorliegende Verkehrsrichtplan, namentlich das Massnahmenblatt 1, wird durch die nachträgliche und erhebliche Änderung der Sachlage namentlich durch das erhebliche Verkehrsaufkommen auf dem Sagigässli bzw. Bielstrasse für rechtlich Beschwerde direkt justiziabel. Mithin besteht die Möglichkeit im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung der Ortsplanung die Erneuerung des Verkehrsrichtplans zu verlangen.</p>	<p>Im Rahmen der Mitwirkung können keine Einsprachen erhoben werden. Die Überprüfung des Massnahmenblatts 1 bleibt aufgrund neuer Erkenntnisse aus dem Auftrag an R. Montandon vorbehalten. Eine Anwohnerbegehung oder gar eine zweite Mitwirkung sind dazu nicht erforderlich.</p>

## 5 Weitere Eingaben

Lauf-Nr.	Verfasser Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme Gemeinde
32	9	<p>Wir geben der Hoffnung Ausdruck, dass die Gemeinde nun nicht nur die für den Eigentümer der Liegenschaft Marxmattenweg 12 A vorteilhafte Legalisierung des Grenzabstands vornimmt, sondern im gleichen Zug auch die Angelegenheit Zufahrt zu beiden auf dem Grundstück Nr. 5728 gelegenen EFH regelt, in einen rechtmässigen Zustand überführt.</p>	<p>Die bestehende Zufahrt über LWZ-Land kann nicht eingezont werden. Sie führt über die gemeindeeigene Wegparzelle und ist als altrechtliche Zufahrt zu akzeptieren.</p>
33	15	<p>Die Fläche „Ortsbilschutzgebiet“ nördlich der Müntschmiegasse ist in südlicher Richtung der Fläche „Baugruppe F gemäss Bauinventar“ anzugleichen, damit zu einem evtl. späteren Zeitpunkt der ganze nördliche Teil der Parzelle 5311 (weiss) von Auflagen „Ortsbilschutzgebiet“ frei ist.</p>	<p>Das Ortsbilschutzgebiet soll im beantragten Sinne bereinigt werden.</p>
34	24	<p>Im Erläuterungsbericht der Ortsplanung Seite 23 „Waldfeststellung“ letzter Satz habe ich festgestellt, dass allenfalls im Bereich der Parzelle Nr. 5630 östlich des Fauggerswegs ein Waldfeststellungsverfahren erforderlich sein wird. Das Waldfeststellungsverfahren wurde bereits anlässlich der letzten Ortsplanungsrevision 1999-2000 gemäss beiliegender Kopie durchgeführt. Ich sehe keine Notwendigkeit für ein neues Verfahren.</p>	<p>Die Waldfeststellung ist im Zonenplan korrekt eingetragen. Es stellt sich allenfalls die Frage, ob gegenüber der Parzellen Nr. 4434 ein Waldfeststellungsverfahren erforderlich ist.</p>