

Einwohnergemeinde Ins

Räumliches Entwicklungskonzept REK



Kurzbericht

Das REK besteht aus:

- Konzeptplan
- Kurzbericht

weitere Unterlagen:

- Mitwirkungsbericht

Juli 2013

Impressum

Auftraggeber:

Einwohnergemeinde Ins
Dorfplatz 2
3232 Ins

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Beat Kälin, Siedlungsplaner HTL

1. Zielsetzung

Mit dem Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) soll die bauliche und gestalterische Entwicklung im Siedlungsgebiet von Ins und deren Abstimmung auf die übergeordneten Vorgaben sowie auf den Verkehr und die Infrastruktur aufgezeigt werden.

Für die Revision der Ortsplanung wurden insbesondere folgende Handlungsfelder festgestellt:

- Sicherstellen ausreichender Baulandreserven
- Umsetzen der Gefahrenkarte
- Aktualisieren des Baureglements
- Überprüfen und aktualisieren des Verkehrsrichtplans

Daraus wurden anlässlich der Klausur des Gemeinderates vom 7. September 2012 folgende Fragen gestellt:

- Welche Entwicklungsziele sollen in welchem Zeitraum erreicht werden?
- Wo und wie viel Bauland soll eingezont werden?
- Was für Bedingungen sollen gestellt werden?
- Welche weiteren Probleme müssen, resp. können einer Lösung zugeführt werden?
- Was ist wichtig für Ins?

2. Ausgangslage

Die Ortsplanung (OP) bestehend aus Zonenplan und Baureglement sowie Verkehrs- und Siedlungsrichtplan datiert von 2000. Im 2006 wurde die OP bezüglich Gewerbe- und Arbeitszonen ergänzt und mit Überbauungsordnungen konnten Teile der Bauzone einer Bebauung zugeführt werden.

Der Schutzzonenplan / Zonenplan 2 sowie der Richtplan Landschaft wurden 2010 genehmigt. Als „junge“ Planungsinstrumente unterliegen diese Instrumente der Planbeständigkeit.

Geeignete Wohnbaulandreserven werden zunehmend knapp, so dass die Entwicklung von Ins ohne zusätzliches Bauland absehbar stark eingeschränkt wird. Reserven für das Gewerbe sind ausreichend vorhanden, jedoch nur teilweise erschlossen.

3. Bisherige Entwicklung

Die Einwohnerzahl von Ins hat seit den 50er Jahren (2233 Personen) stetig zugenommen und verzeichnete in den letzten dreissig Jahren einen Zuwachs von annähernd 10 % pro 10 Jahre. 2010 zählte Ins 3229 Einwohner.

Die Altersstruktur von Ins ist nahezu identisch mit derjenigen des Kantons Bern, wobei zur Zeit die Altersgruppen 0-19 und 65+ etwas stärker vertreten sind. Daraus ist zu schliessen, dass Ins überdurchschnittlich viele jüngere Familien aufweist. Die etwas stärkere Vertretung bei der Gruppe 65+ kann auf das Angebot an Alterseinrichtungen zurückgeführt werden.

Bei den in Ins wohnhaften Beschäftigten ist seit 1995 ein Rückgang im 1. Sektor (Landwirtschaft / Gärtnereien / Wald) von ca. 375 auf gut 200 Beschäftigte zu verzeichnen, während sich der 2. Sektor (Gewerbe / Industrie) mit etwas über 200 Beschäftigten halten konnte. Zugenommen hat der 3. Sektor (Dienstleistungen) von ca. 820 auf über 1000 Beschäftigte.

Demgegenüber weist Ins ca. 890 Vollzeitstellen auf was sich in der Pendlerstatistik mit einem starken Überhang an Wegpendlern in die Region Bern niederschlägt. Die Zupendler kommen fast ausschliesslich aus den umliegenden Gemeinden.

4. Übergeordnete Rahmenbedingungen

Der kantonale Richtplan definiert u.a. die Ziele der räumlichen Entwicklung mit folgenden Vorgaben:

- Massnahmen A_01 Wohnbaulandreserven (für Ins 7.5 ha)
- Massnahmen A_05 Baulandbedarf Arbeiten
- Massnahmen A_06 Sicherung der Fruchtfolgefleichen
- Massnahmen B_10 Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr
- Massnahmen C_08 Ortsplanung und Energieversorgung abstimmen

Gemäss kantonalem Richtplan gehört Ins bezüglich Energie zu den Gemeinden der 3. Kategorie, die aufgrund ihrer Bevölkerungszunahme und/oder spezieller Arbeitszonen energierelevant sind und in denen der konkrete Handlungsbedarf für bestimmte Teilgebiete abgeklärt werden soll.

Der regionale Richtplan bezeichnet die Siedlungsgrenzen und die übergeordneten Entwicklungsschwerpunkte in Bahnhofsnähe.

Das revidierte Raumplanungsgesetz wird dazu führen, dass die Bereinigung mit dem Kanton erst nach erfolgter Revision des kantonalen Richtplans abgeschlossen werden kann.

5. Handlungsspielraum / Entwicklungsmöglichkeiten

Bei ausgewiesenen Wohnbaulandreserven von 6 ha (Stand Ausgangslage Herbst 2012) besteht ein kleiner Spielraum für Einzonungen von 1.5 ha. Er kann vergrössert werden, sofern nicht verfügbare Reserven oder solche, die aus anderen Gründen nicht überbaut werden sollen, freigestellt respektive ausgezont werden können.

Wohnbauland im Umfang von 7.5 ha entspricht gemäss den kantonalen Berechnungen einem theoretischen Bevölkerungswachstum von ca. 180 Einwohnern respektive ca. 5.6 %. In der Praxis wird dies geringer ausfallen, weil nicht alle Reserven zur Überbauung gelangen.

Aufgrund der aktuellen Diskussion zur Raumentwicklung in der Schweiz ist davon auszugehen, dass die Entwicklungsmöglichkeiten gegenüber früheren Ortsplanungen künftig weiter eingeschränkt werden. Deshalb sind Massnahmen zur Sicherstellung der gewünschten Entwicklung von besonderer Bedeutung. Offen sind zur Zeit die zukünftige Bemessung der Baulandreserven und die Umsetzung der im RPG verankerten Mehrwertabschöpfung durch das kantonale Baugesetz.

6. Entwicklung und Gestaltung

Ins weist als grosses Bauerndorf und landwirtschaftliches Zentrum des Berner Seelands hohe räumliche und architekturhistorische Qualitäten auf und ist deshalb im Bundesinventar der Ortsbilder mit nationaler Bedeutung (ISOS) verzeichnet.

Als typisches Vielfingerdorf mit zentralem Bärenplatz verfügt Ins über Patriziersitze und intakte Gassen, die vielerorts von (Brüttelen-) Natursteinmauern gerahmt sind. Dazu gehört, dass das Grün der Umgebung bis weit ins Siedlungsgebiet hineingreift. Diese Grünräume sind durch die Siedlungsentwicklung teilweise an den Rand gedrängt worden. Erhalten geblieben sind die «Goggi-Matte», die «Gärbematte», die «Eichmatte» oder «A der Moosgass».

Der Baumbestand besteht im Wesentlichen aus Obstbäumen in den Hofstätten und in Gärten. Bemerkenswert ist der öffentlich zugängliche Schlössli-Park durch seine klassische Anlage und den Baumbestand.

Die bestehenden Neubaugebiete wie das «Brüelzelgli» und «Breiten» verhelfen der Gemeinde zu einem zunehmend kompakten Siedlungsgebiet womit das Vielfingerdorf an räumlicher Wirkung einbüsst.

7. Entwicklungsabsichten und Strategie

Der Gemeinderat ist bestrebt, das zur Zeit geltende Wohnbaulandkontingent von 7.5 ha unter Schonung der wertvollen Fruchtfolgeflächen (FFF) auszuschöpfen und dafür zu sorgen, dass neues Bauland innert nützlicher Frist zur Überbauung gelangt sowie Energie haushälterisch genutzt wird. Dazu soll:

- die gemeindeeigene Parzelle Nr. 4337 im Oberdorf, die sogenannte Goggi-Matte als langfristige Reserve zu Gunsten von geeigneten Bauzonen ausgezont werden (damit wird der Handlungsspielraum für Wohnbauland-Einzonungen auf ca. 1.5 ha erhöht).
- die Grundeigentümergehen auf Übereinstimmung mit den Absichten der Gemeinde überprüft werden.
- die langfristige Entwicklung im bisherigen Rahmen durch kürzere Planungsintervalle sichergestellt werden.
- die Mehrwertabschöpfung bei geänderten Zahlungsmodalitäten beibehalten werden (neu, gestaffelte Fälligkeit nach 1, 4 und 7 Jahren, respektive bei Verkauf oder Überbauung).
- bei grösseren Einzonungen mit einem Kaufrecht zu Gunsten der Gemeinde deren Bebauung innert nützlicher Frist sichergestellt werden.
- eine minimale Dichte der Bebauung wie bisher durch planerische Mittel und im Baubewilligungsverfahren sichergestellt werden.
- das Berner Energieabkommen (BEakom) parallel zur Ortsplanungsrevision mit dem Kanton in Angriff genommen werden
- auf die Bedürfnisse und die Sicherheit des Langsamverkehrs (Velo, Fussgänger) eingegangen werden.

8. Planerische Massnahmen

Der Gemeinderat beabsichtigt folgende Massnahmen zu prüfen:

Um- und Auszonungen:

- Goggi-Matte (0.7 ha Gemeindeland, langfristige Bauland-Reserve)



Abb. 1 Goggi-Matte

- Rötchmatte (0.6 ha Gemeindeland) umnutzen
- wichtigste Umgebungs- und Grünräume, wie Schösslipark, Erlachrabe, Gärbematte, Eichmatte, Gibelirain, um die Kirche und den Friedhof, sicherstellen

Einzonungen:

- Brüelzelgli aus Verpflichtung Baulandumlegung weiterentwickeln (1 ha)
- an der Müntschmiegasse optimale Nutzung bestehender Gebäude ermöglichen (1.6 ha)
- teilweise bebaute Grundstücke Lüscherzweg (0.5 ha)
- Bim Bahnhof, Fauggersweg (\geq 0.4 ha)
- Gewerbezone Bandrain (0.4 ha)
- Gewerbezone Rämismatte (0.8 ha)
- Moosgasse/hinter Migros (0.2 ha)
- bebaute Gärbematte (0.1 ha)
- bebaute Eichmatte (0.07 ha)

gestalterische Aufwertung:

- Bärenplatz
- Bahnhofareal
- Bahnhofstrasse



Abb. 2 Bahnhofstrasse

9. Verbindlichkeit

Ursprünglich war beabsichtigt, das REK für die Geschäftsgebiete in den Kernzonen entlang den Kantonsstrassen, der Bahnhofstrasse sowie in Bahnhofsnähe im Sinne von Art. 25 Abs. 1 BauV als verbindlich zu erklären. Dies hat sich im Laufe der Planung als zu grob erwiesen. Zudem könnte sich ein behördenverbindliches REK im Planungsprozess als zu starr erweisen. Es soll deshalb offen gelassen werden, ob das REK zu einem späteren Zeitpunkt als behördenverbindlich bezeichnet wird. Entscheidend ist, dass das REK der Ortsplanungskommission und dem Gemeinderat als roter Faden für die Planung zur Verfügung steht, allfällige Abweichungen u.a. anhand des REK geprüft werden und die Bevölkerung zu einem sehr frühen Zeitpunkt zu den Zielen und Entwicklungsabsichten Stellung nehmen konnte (vgl. Mitwirkungsbericht zum REK).

10. Termine Revision Ortsplanung







Tätigkeit	2013	2014	2015
Räumliches Entwicklungskonzept / Orientierung			
Erarbeitung Instrumente			
Mitwirkung / Orientierung / Auswertung			
Vorprüfung / Bereinigung			
Auflage / Einspracheverhandlungen / Botschaft			
Beschluss Gemeindeversammlung			

Abb. 3 Terminprogramm OP-Revision

Die Termine bis zur Einleitung der Vorprüfung werden weiterverfolgt. Der Ortsplanungskommission und dem Gemeinderat ist bewusst, dass es spätestens bei der Vorprüfung durch das revidierte Raumplanungsgesetz zu einer Verzögerung kommen wird.

11. Mitwirkung

Zum Räumlichen Entwicklungskonzept wurde eine Mitwirkung mit Auflage vom 18. Januar bis Ende März 2013 durchgeführt. Dazu wurde am 17. Januar 2013 allen Haushalten eine A3-Faltblatt zugestellt, das den Konzeptplan zeigt. Ergänzend wurde ein Kurzbericht zur Ausgangslage, zu den Zielen, zum Handlungsspielraum, zu den planerischen Massnahmen und zu den Absichten/Umsetzungsstrategie sowie zu den Wirkung des Konzepts ins Internet gestellt.

Zum Ergebnis der Mitwirkung wird auf den Mitwirkungsbericht vom Mai 2013 verwiesen. Gestützt darauf wurden der Konzeptplan und der vorliegende Kurzbericht bereinigt.

Betreffend Verbindlichkeit wird auf Kapitel 9 verwiesen.