

Einwohnergemeinde Ipsach

## Teilrevision Ortsplanung

*Bericht nach Art. 47 RPV*

---



---

*Mitwirkungs- und Vorprüfungsfassung / Entwurf März 2006*

ARGE

Heinz P. Pieri / Raumplaner FSU / Christophe Cueni, lic. iur.

## ***Für die eilige Leserin und den eiligen Leser***

### **Ipsach 2006**

Seit der Verabschiedung der letzten Ortsplanungs Revision im Jahr 1993 hat sich die Gemeinde Ipsach im regionalen Vergleich überdurchschnittlich entwickelt. Die Bevölkerung ist (gemäss kant. Statistik) seit 1990 von 3'052 um ca. 17.7 % auf 3'593 Einwohner am 31.12.2005 angewachsen. Diese Entwicklung ist nicht allein auf die Standortgunst und die attraktiven Wohnlagen zurückzuführen. Sie wurde begünstigt durch die hohe Baureife und die Verfügbarkeit des Baulandes.

### **Ipsach 2020: Ipsach bleibt Ipsach**

Die vergangene Entwicklung hat die Gemeinde Ipsach an ihre Grenzen geführt. Deren Fortführung hätte einen Ausbau der öffentlichen Infrastruktur, namentlich im Schulhausbereich zur Folge. Um dies zu vermeiden soll die Entwicklung gedrosselt werden, das Bevölkerungswachstum 10 % nicht übersteigen. Ipsach soll überschaubar bleiben. Die Ermöglichung eines angemessenen Entwicklungsspielraumes erfordert jedoch die Bereitstellung zusätzlicher Bauzonen für die nächsten 15 Jahre.

### **Massnahmen für Ipsach 2020**

#### Wohnen / Arbeiten

- Wohnen und Arbeiten sollen nicht getrennt werden. Es werden deshalb nur Mischzonen gebildet.
- Ausgewogenes Angebot an Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern soll ermöglicht werden:  
  
Einfamilienhäuser in den Zonen Hueb, Räßli, Rebenrain, Chlyfeld (verschiedene Formen und Standards).  
  
Mehrfamilienhäuser (Miet- und Eigentumsformen) in den Zonen am Bahnweg Ost und West, Schürlirain und Brünnmatten.
- Den Einzonungsbegehren am Mattenweg und Erlenweg wird nicht stattgegeben.

#### Arbeiten

- Keine Erweiterung der interkommunalen Industriezone Herdi.
- Keine Schaffung neuer Industriezonen auf dem Gemeindegebiet von Ipsach.
- Förderung der Durchmischung Arbeiten/Wohnen durch Ausscheidung von Mischzonen, insbesondere entlang der Hauptstrasse.

#### Zonen für öffentliche Nutzungen, Erholung und Sport

- Das bestehende Angebot deckt die Bedürfnisse im Rahmen des Entwicklungszieles (Bevölkerungswachstum max. 10 %) ab.
- Kinderspielplatz im Schürlirain.

## Verkehr- und Erschliessung

- Verbesserung der öV-Erschliessung, der Anschluss der Baugebiete Nord an die Hauptstrasse, die Verbesserung der Fuss- und Radwegverbindungen Hang - See sind zusammen mit dem BTI-Ausbau auf Doppelspur anzugehen.

## Erschliessungskosten

Die Erschliessung der Bauzone wird Investitionen erfordern. Sie werden nach der Mitwirkung und Vorprüfung im Rahmen des Erschliessungsprogramms berechnet. Im Bericht findet sich dazu eine erste approximative Angabe.

## Natur und Landschaft

- Die wesentlichen Bereiche werden von der Uferschutzplanung nach SFG erfasst und geregelt.
- Hecken und Feldgehölze sind gesetzlich geschützt.
- Verschiedene Lebensräume wurden im Rahmen der Gesamtmelioration IPA geschaffen und deren Erhaltung sichergestellt.
- Weitergehende Schutzmassnahmen drängen sich nicht auf.

## Baudenkmäler

- Das Bauinventar der Gemeinde Ipsach bezeichnet nur sehr wenige schutz- oder erhaltenswürdige Baudenkmäler. Zu deren Schutz genügen die Vorschriften des kant. Baugesetzes.

## Baureglement

- Verbesserung der Lesbarkeit durch Strukturierung und kurze Formulierungen.
- Verzicht auf Wiederholungen von kantonalem Recht.
- Differenzierung der Vorschriften entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen, insbesondere in den Einfamilienhausquartieren.
- Lockerung der Abstandsvorschriften: Grundeigentümer können in begrenztem Rahmen die Bauabstände vertraglich untereinander regeln.
- Förderung von Mischbauten entlang der Hauptstrasse (grössere Gebäudehöhe; geringere Grenzabstände im Erdgeschossbereich).
- Die besonderen Verhältnisse und qualitativen Zielsetzungen erfordern, dass neben den bereits bestehenden, neue Zonen mit Planungspflicht (ZPP) ausgeschieden werden.

# 1. Einleitung

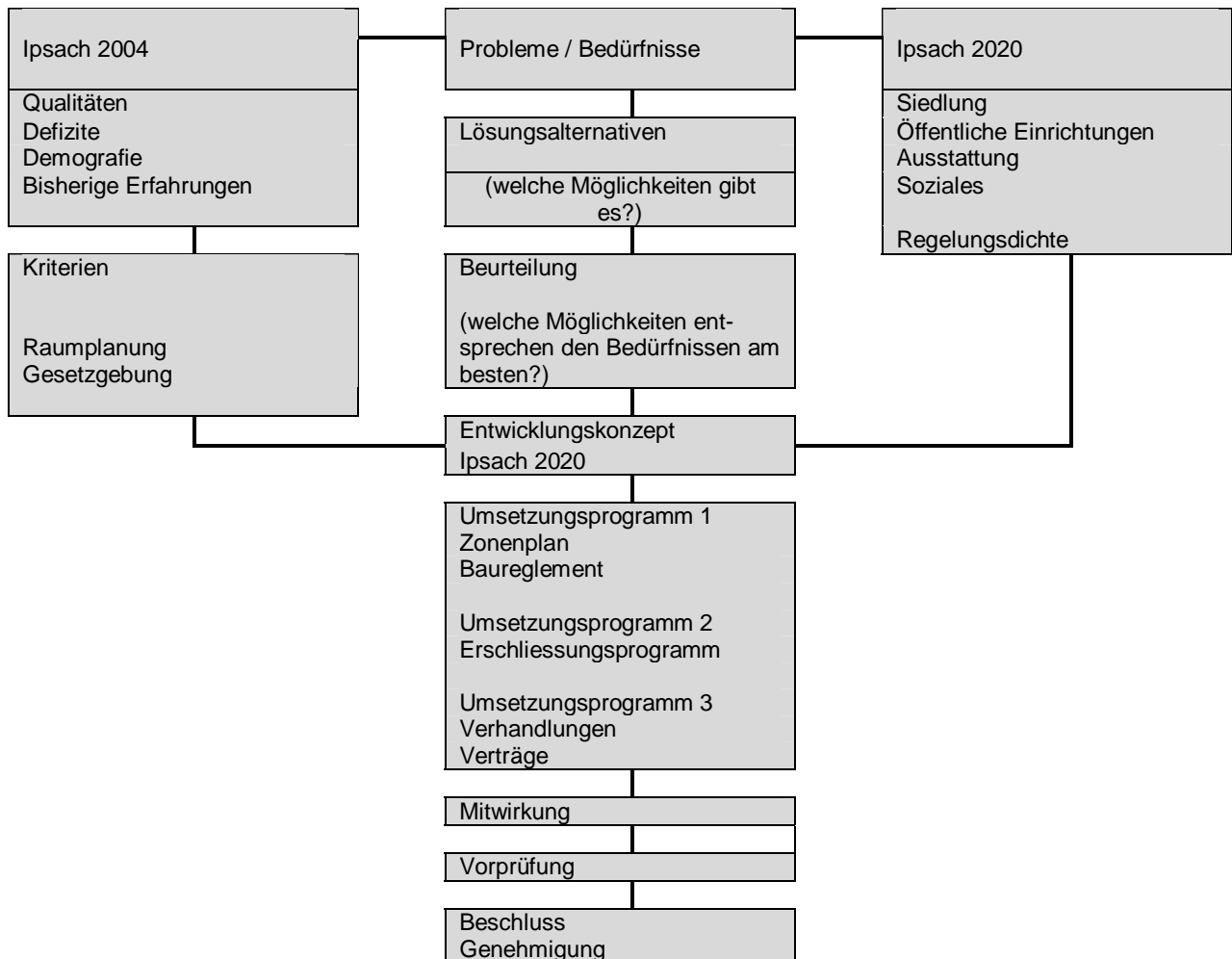
Die geltende baurechtliche Grundordnung ist von der Gemeindeversammlung von Ipsach am 27. Mai 1993 beschlossen und am 22. Juni 1994 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt worden. Bis heute hat die Gemeinde ein im regionalen Vergleich überdurchschnittliches Wachstum verzeichnet. Neben der Standortgunst und den attraktiven Wohnlagen haben die Baureife und die hohe Verfügbarkeit des Baulandes diese Entwicklung begünstigt. Die 1993 ausgeschiedenen Bauzonen gehen zur Neige.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat beschlossen eine Neubeurteilung vorzunehmen. Es stellt sich für ihn die Frage, ob das in der jüngsten Vergangenheit verzeichnete Wachstum fortgeführt werden kann ohne der Wohn- Siedlungsqualität abträglich zu sein und ohne einen grösseren Bedarf für die Siedlungsinfrastruktur und die Erschliessung auszulösen. Aufgeworfen ist auch die Frage in welche Richtung, eher hang- oder seewärts sich die Siedlung gegebenenfalls entwickeln soll. Die baurechtliche Grundordnung ist entsprechend den Antworten auf diese Fragen zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Die Aktualisierung erfolgt im Rahmen einer Teilrevision des Zonenplanes und des Baureglementes, beschränkt auf die Nutzungszuordnung. Die bestehenden landschaftsplanerischen Grundlagen sind (gegebenenfalls) nur in diesem Zusammenhang nur insoweit zu überarbeiten als sie berührt werden. Die Bearbeitung richtet sich nach folgenden Vorgehen und Methodik:

\*\*\*\*\*

# 2. Vorgehen, Methodik



### 3. Ipsach 2005

#### 3.1 Ipsach im Vergleich zu Gemeinden der Region

		Ipsach	Täuffelen	Nidau	Biel	Port
Bevölkerung	1980	2736	1939	7932	53793	2560
	1990	3052	2443	7453	51893	2706
	2000	3266	2437	6798	48655	2799
	2005 <sup>1</sup>	3593	2490	6909	48642	2928
Entwick- lung	1980 - 2005	31.3 %	28.4 %	-12.9 %	-9.6 %	14.4 %
	1990 - 2005	17.7 %	1.9 %	-7.3 %	-6.3 %	8.2 %
Arbeits- plätze  2000	1. Sektor	47	102	3	152	15
	2. Sektor	222	560	954	9813	378
	3. Sektor	296	331	1562	23158	304
Wohnungsproduktion 2000 - 2002		144 (51 EFH)	37 (19 EFH)	12 (9 EFH)	361 (68 EFH)	6 (4 EFH)
Bauinvestitionen 2000		20.3 Mio.	21.6 Mio.	4.7 Mio.	308.4 Mio.	8.3 Mio.
Steueranlage 2004		1.52	1.50	1.80	1.58	1.59

#### 3.2 Arealstatistik

Siedlung, Bahn, Strassen	71 ha
Acker, Wiese	112 ha
Wald	5 ha
Gewässer	6 ha
<u>Bauzonenflächen:</u>	
<b>Siedlungsfläche gesamt</b>	<b>ca. 77 ha</b>
Wohnen:	
<b>In den letzten 15 Jahren überbaut</b>	<b>ca. 10.5 ha</b>
<b>Aktuelle Reserven</b>	<b>ca. 6.5 ha (vgl. Übersicht im Anhang)</b>

<sup>1</sup> Die Einwohnerzahlen sind den eidgenössischen und kantonalen Statistiken entnommen. Gemäss Gemeindestatistik zählte Ipsach per Ende 1990 3'078 Einwohner und 2005 3'732 Einwohner. Diese Zahlen sind gleichbedeutend mit einem Wachstum innert 15 Jahren von sogar 21.2 %

### **3.3 Siedlungsausstattung**

Die wichtigen öffentlichen Einrichtungen der Gemeinde bestehen in der Primarschulanlage und dem Gemeindezentrum mit der Verwaltung. Beide Anlagen sind einer Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) zugeteilt. Die Primarschule ist gegenwärtig ausgelastet (2 Klassenzüge). Die vorhandene Fläche der Zone für öffentliche Nutzungen erlaubt bei Bedarf einen weiteren Ausbau.

Ebenfalls in das Schulareal eingegliedert sind ein Kindergarten, eine Kindertagesstätte und seit einiger Zeit ein Mittagstisch. Zwei weitere Kindergärten sind dezentral gelegen, je einer im Gemeindezentrum und westseitig im Kleinfeldquartier.

Die Schul- und Kindergartenbedürfnisse beziehungsweise die Raumbedürfnisse sind zurzeit Gegenstand einer Überprüfung.

Die Gemeinde bietet entlang dem Seeufers ausgedehnte öffentliche Freiflächen an, welche im Rahmen der Uferschutzplanung gemäss SFG geregelt und sichergestellt worden sind.

### **3.4 Landwirtschaft**

Auf dem Gemeindegebiet bestehen heute drei aktive Landwirtschaftsbetriebe deren bewirtschaftete Flächen weitgehend um die Betriebsgebäude liegen. Insbesondere im Hueb Birlig werden Grundstücke von auswärts bewirtschaftet. Bei den Ansässigen besteht die Absicht den Betrieb weiterzuführen. Allfällige Bauzonen-Erweiterungen stehen diesen Interessen entgegen. Je nach Lage gingen sie zu Lasten der einheimischen Betriebe (*vgl. Übersicht im Anhang*).

Die seeseitigen Landwirtschaftsflächen waren Gegenstand der vor kurzem abgeschlossenen, überkommunalen Güterzusammenlegung IPA (Ipsach/Port/Aegerten).

Die von den lokalen Betrieben bewirtschafteten Flächen sind im aktuellen Zonenplan praktisch gänzlich von einem Landschafts-Schutzgebiet überlagert (Schutzgebiete Ipsenmoos und Gassnergut).

### **3.5 Landschaft und Erholung**

Bemerkenswert ist die weitgehend klare Abgrenzung des vergleichsweise kompakten Siedlungsgebietes von der umgebenden Landschaft. Sowohl zum See und zu den speziellen Seezonen, sowie gegen die hangseitige Landschaft (insbesondere Hueb) haben sich relativ klare Siedlungsränder gebildet.

Der Zugang zu den schönen Naherholungsgebieten ist auf direkte Weise möglich und wird entsprechend intensiv genutzt.

### **3.6 Verkehr und Erschliessung**

Das Gemeindegebiet wird von Hauptstrassen regionaler Bedeutung durchquert (Ipsachstrasse /Hauptstrasse) oder am Rand berührt (Huebstrasse). Die angrenzenden Bauzonen sind erheblichen Umweltbelastungen ausgesetzt. Der bisherige Zonenplan trägt mit der Nutzungszuordnung und der zugewiesenen Lärm-Empfindlichkeitsstufe dieser Situation bereits Rechnung.

Ein wichtiger Aspekt in der Entwicklungsfrage stellt die öV-Erschliessung dar, wobei für Ipsach primär die BTI, welche die Siedlung mit zwei Haltestellen bedient, von Bedeutung ist. Die Bestrebungen der Agglomerationspolitik gehen dahin, Wohn- und Arbeitsplatzentwicklungen, auf die Erschliessung mit dem öV auszurichten.

Bekannt ist in diesem Zusammenhang das Vorhaben, den Fahrplan auf einen Viertelstunden-Takt zu verdichten. Für Ipsach wird dies gemäss bekannten Vorstudien einen Ausbau auf Doppelspur und verlängerte Schliesszeiten der Barrieren an den Bahnübergängen zur Folge haben.

### **3.7 Gewerbe-Entwicklung**

Die Ansiedlung von Arbeitsplätzen erfolgte in traditioneller Mischform entlang der Hauptstrasse, sowie aufgrund der 1974 geschaffenen interkommunalen Industriezone Herdi.

Auf Gemeindegebiet Ipsach sind letztere Flächen heute im Gegensatz zu Sutz-Lattrigen und Bellmund weitgehend genutzt.

### **3.8 Beurteilung**

#### 3.8.1 Eigenbeurteilung

Am Workshop vom 2. Februar 2005 hat die Planungskommission Ipsach wie folgt beurteilt:

Ipsach ist das gut erschlossene "Dorf" am Bielersee und am westlichen Rand der Agglomeration Biel. Ipsach zeichnet sich aus durch

- eine offene Bevölkerung,
- vielfältige Möglichkeiten sozialer Integration (Vereine, Politik),
- ein ausgebautes Angebot für die Kinderbetreuung (KITA, Mittagstisch),
- ein gutes Angebot an Schulen (Kindergarten, Primarschule)
- ein gutes Angebot an familienfreundlichen Wohnungen an ruhigen Lagen,
- eine gut ausgebaute Infrastruktur (Erholung und Sport),
- eine ziemlich ausreichende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs,
- attraktive Naherholungsgebiete (See, Hueb, Wald),
- gesunde Gemeindefinanzen, einen vergleichsweise tiefen Steuerfuss.

#### 3.8.2 Beurteilung von aussen durch die beauftragten Planer

Ipsach ist in der Agglomeration Biel die Gemeinde mit dem stärksten Bevölkerungswachstum. Der Gemeinde ist es gelungen diese Entwicklung weitgehend erfolgreich zu meistern:  
Positiv hervorzuheben sind

- das in Bildung begriffene Ortszentrum,
- die weitgehend gut definierte Begrenzung des Baugebietes gegenüber der Landschaft,
- die Freihaltung weiträumiger, öffentlich zugänglicher Landstriche am See,
- gute Wohnlagen mit guter Quartierausstattung,
- die überdurchschnittliche Qualität der Quartiere und der Bebauung.

Negativ zu vermerken sind

- die Gestaltung des Strassenraumes entlang der Hauptstrasse ,
- das Umfeld an den Haltestellen der BTI,
- die zum Teil fehlenden oder unattraktiv gestalteten Fussgängerverbindungen,
- die insbesondere durch die Hauptstrasse und Bahnlinie unterbrochenen Beziehungen zum See.

Die Infrastruktur der Gemeinde entspricht weitgehend den Bedürfnissen. Einzig im Schulbereich besteht Ergänzungsbedarf bei den Spezialräumen. Eine entsprechende Planung ist in Arbeit.

\*\*\*\*\*

## 4. Ipsach 2020

### 4.1 Generelles Entwicklungsziel

Am 2. Workshop vom 2. März 2005 formulierten die Mitglieder der Planungskommission übereinstimmend das Ziel, dass

### *Ipsach Ipsach bleiben soll*

Die attraktive Gemeinde am Bielersee: Ipsach soll weiter wachsen ohne an Attraktivität einzubüssen. Auf einen kurzen Nenner gebracht stehen die Ausschöpfung der bestehenden Baulandreserven, sowie die Auslastung und Optimierung der bestehenden Infrastruktur im Vordergrund.

### 4.2 Ziele nach Sachbereichen

Nach Sachbereichen gegliedert kann das Entwicklungskonzept Ipsach 2020 in folgende Übersicht zusammengefasst werden:

Sachbereiche	Ziele	Massnahmen
<b>Wohnen</b>	<p>Bevölkerungswachstum drosseln (6 - höchstens 10 %)</p> <p>Familienzuzug fördern</p> <p>Architekturqualität erhalten</p>	<p>Nutzung der bestehenden Reserven (1. Priorität) Für Entwicklungsgebiete längerfristiges Siedlungsentwicklungskonzept definieren, welches etappenweise umgesetzt werden kann. Attraktive Wohnlagen (nahe öV resp. gute Aussicht) Angebot an Familienwohnungen Attraktivierung Dorfzentrum (Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf) Optimierung Quartierausstattung (insbesondere Fusswegverbindungen) Kinderbetreuung dezentralisieren. Ausgewogener Mix an Miet- und Eigentumswohnungen</p> <p>Baukultur fördern Qualitätssicherung (Verfahren / Vorschriften) Erhaltung der Baudenkmäler</p>



<b>Arbeiten</b>	Arbeitsplatzstandort stärken	Durchmischung Wohnen / Arbeiten fördern Überkommunale Entwicklung der Industriezone Herdi unterstützen öV-Bedienung Herdi verbessern
<b>Erholung / Freizeit / Sport</b>	Bestehendes Angebot erhalten / Optimieren	Fuss- und Velowegverbindungen verbessern Beziehungen Nord-Süd (See-Hang) verbessern.
<b>Bildung</b>	Angebot und Qualität erhalten	Angebot an Familienwohnungen Fusswegverbindungen verbessern Kinderbetreuung dezentralisieren
<b>Gesellschaft</b>	Offene Dorfgemeinschaft	Förderung der sozialen Integration <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Angebot an Freizeitaktivitäten</li> <li>➤ Unterstützung des Vereinslebens</li> <li>➤ Dorfzentrum als Begegnungsstätte</li> <li>➤ Nachbarschaftshilfe</li> </ul>
<b>Versorgung</b>	Versorgung mit Gütern für den täglichen Bedarf verbessern	Dorfzentrum attraktivieren Gewerbefreundliche Vorschriften
<b>Verwaltung</b>	Offene, bürgerfreundliche Verwaltung	Unterstützung bei der Projektierung von Bauvorhaben Einfache Bauvorschriften Rasche Abwicklung der Baubewilligungsverfahren
<b>Verkehr</b>	Optimierung der Verkehrserschliessung	öV-Erschliessung Wohnen und Arbeiten Verbesserung Umfeld Haltestellen Verbesserung Fuss- und Radwegverbindungen Umgestaltung Dorfdurchfahrt. Verkehr- und Parkplatzkonzept abstimmen auf Siedlungskonzept.

#### 4.3 Umsetzung

Die Umsetzung der Planziele soll innerhalb der Sachbereiche mittels den nachstehend zusammengestellten Massnahmen bewerkstelligt werden:

**Sachbereich: Wohnen**

**Ziel:** Bevölkerungswachstum drosseln (6 - 10 % Maximum)

---

**Lösungsansätze**

Beschränkung des Bevölkerungswachstums auf die Kapazität der bestehenden Bauzone;

Beschränkung des Bevölkerungswachstums auf max. 10 % resp. auf ca. 4000 E im Jahr 2020.

---

**Grundlagen**

Art. 1, 3, 15 RPG; Art. 54 und 72 BauG;  
Kant. Richtplan, Massnahmenblatt A 01;  
Agglomerationsstrategie (Entwurf)

---

**Mögliche Umsetzung**

Wird das Bevölkerungswachstum auf die Kapazität des bestehenden Baugebietes beschränkt, ist mit einer Bevölkerungsabnahme zu rechnen. Der Rhythmus der Entwicklung ist abhängig von der Verfügbarkeit des Baulandes und der Erschliessung durch die Gemeinde. Per Ende 2009 erhalten die Grundeigentümer einen Erschliessungsanspruch (Art. 108 Abs. 2 i.V. mit Art. 153 Abs. 1 und Art. 108a BauG). Erschliessungsbedarf durch die Gemeinde besteht voraussichtlich im Gebiet Kirschbaumweg / Schürilirain.

Wird für das Bevölkerungswachstum auf eine Zielgrösse von max. 10 % abgestellt, muss das bestehende Baugebiet um ca. 5 ha erweitert werden (Berechnung im Anhang). Entsprechend erhöht sich der Bedarf an Erschliessungsinvestitionen.

Diese Entwicklung kann auf zwei Arten gesteuert werden:

Erfolgt die Einzonung in einem Zug, lässt sich der Rhythmus der Entwicklung nur über die Erschliessung gewährleisten. Die Verfügbarkeit sollte eine nur untergeordnete Rolle spielen, denn nur verfügbares Land soll auch eingezont werden.

Nachteil: Eingezontes Land muss spätestens innert 15 Jahren erschlossen werden (Art. 108 Abs. 2 BauG).

Besser gesteuert werden kann die Entwicklung, wenn die Entwicklungsgebiete lediglich in einem Siedlungsrichtplan festgelegt und Zug um Zug eingezont und erschlossen werden. Nachteilig dabei ist, dass die jeweiligen Neueinzonungen, wenn auch in einem zügigen Verfahren (der Richtplan verpflichtet insbesondere den Kanton auf die Grundsatzentscheide), jedes Mal von den Stimmberechtigten an der Urne beschlossen werden müssen.

---

**Beschlüsse der Planungskommission**

Die Entwicklung der kommenden 15 Jahre ist auf einen Zuwachs von 300 - 400 Einwohnern auszurichten. Dies bedeutet, dass die bestehenden Bauzonenreserven von ca. 6.5 ha um ca. 5.0 ha erweitert werden müssen (*vgl. Berechnung im Anhang*). Die Neueinzonungen sollen tendenziell in einem Schritt erfolgen.

**Sachbereich: Wohnen**

**Ziel:** Attraktive Wohnlagen anbieten: Potentialanalyse

---

**Lösungsansätze**

Ausscheiden zusätzlicher Baugebiete südlich Kantonsstrasse

Ausscheiden zusätzlicher Baugebiete nördlich Kantonsstrasse

Mischlösungen

---

**Grundlagen**

Art. 1 Abs. 1 und 2 Bst. a und b, Art. 3 Abs. 2 Bst. a und b, Art. 3 Abs. 3 Bst. a und b RPG;

Art. 54 Abs. 2 Bst. b, e und f BauG

Regionaler Richtplan

---

**Mögliche Umsetzung**

Neben den zwei hauptsächlichen Baulandreserven in der rechtskräftigen Bauzone (Räbli und Kirschbaumweg) bieten sich für die künftige Entwicklung südlich und nördlich der Kantonsstrasse je zwei Entwicklungspole A, B, C und D an (vgl. *Übersichtsplan im Anhang*).

Beurteilt nach Kriterien bezüglich Städtebau, Dorfentwicklung, Wohnqualität sowie nach den Folgen (Kriterienliste im Anhang) ergab sich in der Planungskommission aufgrund einer Beurteilungsskala von -2 bis +2 folgende Präferenzordnung: B 76 Punkte, A 66, C 63 und D 54:

Südlich der Kantonsstrasse:**Argumente pro:**

Lage, Aussicht auf See und Chasseralkette

Böden weniger ertragreich als in der Ebene

Verfügbarkeit eher zu gewährleisten (Landwirte mehrheitlich Pächter)

Nähe zum Schulhaus und Kindergarten (Pol A)

**Argumente contra:**

Eingriff in empfindliche Landschaft

Planungsgeschichte des Hueb-Birlig (Pol A)

Anbindung an Dorf (insb. Pol A Ost)

Erschliessungsaufwand

Distanz zu Schule und Zentrum (Pol A Ost, Pol B)

Ungenügende Anbindung an öV (Pol A Ost), keine Anbindung an öV (Pol A West, Pol B)

Konflikte mit Landwirtschaftsbetrieb (Pol B)

Nördlich Kantonsstrasse:**Argumente pro:**

Nähe Erholungsgebiet See

Geringe Beeinträchtigung der Landschaft

Anbindung an öV

Nähe Ortszentrum

**Argumente contra:**

Entfernung zu den Schulen

Schulweg, insbesondere Querung BTI-Linie und Kantonsstrasse

Bahnübergänge (Sanierung bei Ausbau BTI auf 2 Spuren unabhängig von Neueinzonungen erforderlich)

Verfügbarkeit (Landwirtschaftsbetriebe und Schrebergärten betroffen).

---

**Beschlüsse der Planungskommission**

Die künftige Entwicklung soll nördlich wie auch südlich der Kantonsstrasse erfolgen.

Abgedeckt werden soll der Bedarf nach Mehr- wie auch nach Einfamilienhäusern. Mit Blick auf die vergangenen 10 Jahre soll der Schwerpunkt auf Einfamilienhäuser, und allenfalls Eigentumswohnungen gelegt werden.

Für Einfamilienhäuser stehen die den Schulhäusern am nächsten gelegenen Teile des Pol A im Vordergrund.

Für Mehrfamilienhäuser sind die Gebiete an der See- und Moosstrasse in den Polen C und D für die künftige Entwicklung am geeignetsten: sie vervollständigen das bestehende Quartier und ermöglichen insbesondere auch eine Ergänzung der Quartierausstattung. Sie sind weitgehend erschlossen.

Im Pol B ist letztlich wegen der Beeinträchtigung durch den Landwirtschaftsbetrieb Gassner resp. den betrieblichen Erschwernissen für diesen Betrieb auf eine Entwicklung zu verzichten. Dieser Verzicht beschneidet die Standortalternativen nicht. Im "Chlyfeld" kann ein Angebot für eine verdichtete Bauweise und im "Räbli" für Einfamilienhäuser geschaffen werden.

**Sachbereich: Wohnen**

**Ziel:** Attraktive Wohnlagen anbieten: Räumliche Festlegung der Bauzonen

---

**Grundlage**

Massnahme 2a

---

**Mögliche Umsetzung****➤ Einfamilienhäuser:**

- Hueb: Einpassung in Landschaft; Wahrung der Aussicht, Erschliessung erfordern Zone mit Planungspflicht.
- Rebenweg: Normalbauzone; Beschränkung der zulässigen Bauvolumen.
- Chlyfeld: Normalbauzone; Verdichtete Überbauung (Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser, Bauabgabe im Baurecht).

**➤ Mehrfamilienhäuser:****Bahnweg**

Ost und West: Die Einfügung einer verdichteten Überbauung in das bestehende Zentrumsgefüge, die Regelung der Erschliessung (Anschluss an Hauptstrasse, Offenhaltung Erschliessungskorridor zum See) erfordern eine Zone mit Planungspflicht.

Kirschbaumweg: Die geltende Überbauungsordnung wird aufgehoben. Die Eingliederung einer verdichteten Überbauung in das bestehende Siedlungsgefüge und in die Hanglage erfordert eine Zone mit Planungspflicht.

Brünnmatten: Ergänzung eines Quartiers hoher Dichte, Verbesserung der Quartierausstattung, insbesondere mit Parkplätzen erfordert eine Zone mit Planungspflicht.

---

**Beschlüsse der Planungskommission**

Mehrheitliche Zustimmung zu den Neuein- und Umzonungen. Die Neueinzonungen setzen die Verfügbarkeit voraus. Ob die Gemeinde am geschaffenen Mehrwert beteiligt sein will, ist eine noch offene Frage.

**Sachbereich: Wohnen**

**Ziele:** Attraktive Wohnlagen anbieten; Beurteilung angemeldeter Einzonungs- und Umzonungsbegehren

---

**Mögliche Umsetzung**

- **Mattenweg:** Konflikte mit dem benachbarten Landwirtschaftsbetrieb Gassner lassen eine Einzonung als unzweckmässig erscheinen.
  - **Erlenweg:** Die Uferschutzplanung soll nicht neu aufgerollt werden. Als neue Bauzone ist die Einzonung nach dem Gesetz über die See- und Flusssufer nicht zulässig. Gemeinde hat sich bereits einmal dagegen entschieden.
- 

**Beschlüsse der Planungskommission**

Die Planungskommission stimmt der Ablehnung der Einzonungs- und Umzonungsbegehren zu.

**Sachbereich: Arbeiten**

**Ziel:** Arbeitsplatzstandort stärken  
Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs verbessern

---

**Lösungsansätze**

- Durchmischung Wohnen / Arbeiten fördern
  - Überkommunale Entwicklung in der Industriezone "Herdi" unterstützen.
- 

**Grundlagen**

Art. 1, 3, 15 RPG; Art. 54 und 72 BauG; Kantonaler Richtplan Massnahmen C01, C02, C03 und C04

---

**Mögliche Umsetzung**

- Auf dem Gemeindegebiet von Ipsach sind die Baulandreserven in der interkommunalen Industriezone "Herdi" nahezu aufgebraucht. Ipsach gilt weder auf kantonaler noch auf regionaler Ebene als wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt.
  - Eine Erweiterung der Industriezone "Herdi" oder die Schaffung einer neuen Arbeitszone auf dem Gemeindegebiet von Ipsach steht solange ausser Frage als auf den Gemeindegebieten von Bellmund und Sutz-Lattrigen noch namhafte Reserven bestehen.
  - Die Durchmischung Wohnen / Arbeiten wird gefördert durch
    - die ausschliessliche Ausscheidung von Mischzonen (s. Art. 6 und 7 Bau- und Nutzungsreglement, BNR)
    - Privilegierung der gewerblichen Nutzung, insbesondere für Verkaufsgeschäfte entlang der Hauptstrasse (Erhöhung der Gebäudehöhe für Gewerberäume im Erdgeschossbereich; nur kleine Grenzabstände im Erdgeschossbereich)
- 

**Beschluss der Planungskommission**

- Auf die Erweiterung der Industriezone "Herdi" resp. auf die Schaffung einer neuen Arbeitszone wird verzichtet.
- Die Bauzonen werden als Mischzonen ausgeschieden und entlang der Hauptstrasse die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen mit reglementarischen Anreizen zusätzlich gefördert.

**Sachbereich: Wohnen /Arbeiten****Punktuelle Massnahmen**

---

**Mögliche Umsetzung**

- Einzonung Wylerweg: Anpassung des Perimeters des Uferschutzplans. Abschluss der bestehenden Überbauung. Voraussetzung: Abgabe eines Teils des Grundstückes für öffentliche Zwecke.
  - Einzonung Gewerbe Rebenrain: Bestehende Bebauung und Erschliessung. Vorbehalten bleibt die Zustimmung des Kantons zu dieser Kleinbauzone.
  - Einzonung Moosgasse: Bestehende Bebauung und Erschliessung. Vorbehalten bleibt die Zustimmung des Kantons zu dieser Kleinbauzone.
- 

**Beschlüsse der Planungskommission**

Die Planungskommission stimmt diesen Massnahmen zu.



**Sachbereich: Siedlungsausstattung, Zonen für öffentliche Nutzungen, Erholung und Sport**

**Ziel:** Bestehendes Angebot optimieren

---

**Grundlagen**

Art. 1, 3 und 15 RPG, Schulraumplanung

---

**Mögliche Umsetzung**

- Das Angebot an öffentlichen Einrichtungen und an Angeboten für Erholung und Sport ist grundsätzlich bedürfnisgerecht und ausreichend.
  - Neu geschaffen werden soll eine Zone für öffentliche Nutzungen im Quartier "Schürlirain" mit dem Zweck einen Kinderspielplatz einzurichten. Die Umsetzung des in der geltenden Überbauungsordnung vorgesehenen Kinderspielplatzes ist von den Grundeigentümern nicht eingefordert worden und kann beim heutigen Stand der Überbauung nicht mehr eingefordert werden. Nur mit einer öffentlichen, von der Gemeinde erstellten Anlage kann die ursprüngliche Absicht noch erfüllt werden.
  - Die Zone für öffentliche Nutzungen am Wylerweg hat keine Zweckbestimmung. Langfristig drängt sich an diesem Standort kein Bedürfnis für eine öffentliche Verwendung auf. Die Fläche kann in die Mischzone A umgezont werden.
  - Die Verbesserung der Fussweg- und Velowegverbindungen ist losgelöst von der Ortsplanungsrevision weiterzuverfolgen.
  - Die bestehenden Schrebergartenzonen sollen in den neuen Zonenplan überführt werden.
- 

**Beschlüsse der Planungskommission**

Die Planungskommission stimmt diesen Massnahmen zu.

**Sachbereich: Verkehr und Erschliessung**

**Ziele:** Optimierung der Verkehrserschliessung

---

**Grundlagen**

Art. 19 RPG, Art. 106 ff BauG, Art. 5 ff BauV, Strassenbaugesetz, SBG

---

**Mögliche Umsetzung**

- Die Verbesserung der öV-Erschliessung, die Aufwertung des Umfeldes der Haltestellen und die Schaffung einer Haltestelle "Herdi" sind zusammen mit dem Ausbau der BTI auf Doppelspur zu prüfen.
  - Gleiches gilt für die Verbesserung der Fuss- und Radwegverbindungen Hang - See und der Verkehrserschliessung der Baugebiete nördlich der Bahnlinie.
  - Gestalterische Aufwertung der Ortsdurchfahrt in Koordination mit den regionalen und kantonalen Planungen.
- 

**Beschlüsse Planungskommission**

Massnahmen sind im Planungsverfahren soweit möglich zu koordinieren

**Sachbereich: Erschliessung**

**Ziel:** Ermitteln der Folgekosten der Ortsplanungsrevision

**Grundlagen**

Art. 19 RPG, Art. 60a Abs. 2 und 108 Abs. 3 BauG

**Mögliche Umsetzung**

- Der revidierte Zonenplan löst einen Erschliessungsbedarf aus in den Gebieten

Rebenweg	19'400 m <sup>2</sup>		
ZPP 5 / Hueb	12'700 m <sup>2</sup>		
ZPP 6 / Kirschbaumweg	20'000 m <sup>2</sup>		
	<b>(ca.) 52'000 m<sup>2</sup></b>	<b>à Fr. 80.--/m<sup>2</sup></b>	<b>= 4 Mio.</b>

Bei diesen Erschliessungen handelt es sich ausschliesslich um Detailerschliessungen, welche von den Grundeigentümern über Grundeigentümerbeiträge (Art. 111 Abs. 1 Bst. a BauG) und Anschlussgebühren (Art. 24 KGschG und Art. 10 ff WVG) vollständig gedeckt werden. Da die Verfügbarkeit Voraussetzung ist, ist gewährleistet, dass von der Gemeinde vorfinanzierte Erschliessungsanlagen für die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung wieder zurückerstattet werden.

- Der vorgesehene Zonenplan erfordert zudem einen gewissen Ausbau-Bedarf bestehender Strassen in den Bereichen  
Brünnmatten  
Anschluss der Baugebiete Nord an die Hauptstrasse  
Rebenrain

Da es sich bei diesen Erschliessungsanlagen um Anlagen der Basiserschliessung handelt, wird die Gemeinde höchstens 80 % (Art. 112 Abs. 1 Bst. b und c BauG) auf die Grundeigentümer überwälzen können. Die Kanalisation und Wasserversorgung wird vollständig über Gebühren finanziert (Art. 10 ff WVG; Art. 24 KGschG).

- Die noch nicht umgesetzten Zonen mit Planungspflicht verursachen externe Planungskosten in der Grössenordnung von ca. 3 - 4.-Fr. / m<sup>2</sup>. Gemäss bisheriger Praxis werden diese Aufwendungen den Grundeigentümern überbunden.

ZPP 5	Hueb	12'000 m <sup>2</sup>	
ZPP 6	Kirschbaumweg	20'000 m <sup>2</sup>	
ZPP 7	Bahnweg West	8'000 m <sup>2</sup>	
ZPP 8	Bahnweg Ost	6'000 m <sup>2</sup>	
ZPP 9	Brünnmatten	9'000 m <sup>2</sup>	
ZPP 10	Wylweg	2'000 m <sup>2</sup>	
	<b>(ca.) 57'000 m<sup>2</sup></b>	<b>Fr. 170' – 230'000.--</b>	

**Beschlüsse der Planungskommission**

Wird nach der Mitwirkung und Vorprüfung genauer berechnet.

**Sachbereich: Erschliessung: Erschliessungsprogramm**

**Ziel:** Steuerung des Mitteleinsatzes und der Entwicklung im Einklang mit dem Finanzplan

---

**Mögliche Umsetzung**

Im Einklang mit dem Finanzplan sind die Erschliessung neuer Baugebiete und der Ausbau bestehender Erschliessungsanlagen nach folgenden Etappen auszuführen.

## 1. Etappe 2006 - 2011

>>>  
>>>  
>>>

## 2. Etappe 2012 - 2020

>>>  
>>>  
>>>

Die Realisierung der Anlagen 2. Etappe kann vorgezogen werden, vorausgesetzt die Grundeigentümer finanzieren den Bau der Anlage vor. Die Modalitäten werden in einem Erschliessungsvertrag geregelt.

---

**Beschlüsse der Planungskommission**

Wird nach der Mitwirkung und Vorprüfung festgelegt.

**Sachbereich: Natur und Landschaft**

**Ziele:** Erhaltung der Lebensräume und Naturobjekte, Freihaltung der unverbauten Ebene zwischen See und Siedlung

---

**Grundlagen**

Art. 17 RPG, Art. 9, 10 und 86 BauG; Art. 18 ff NH, Kantonales Naturschutzgesetz, Güterzusammenlegung Ipsach/Port/Aegerten (IPA)

---

**Mögliche Umsetzung**

- Die wesentlichen Lebens- und Erholungsräume liegen im Bereich des Seeufers und sind in der Uferschutzplanung nach SFG berücksichtigt.
- Die noch unverbaute Ebene zwischen See und Siedlung soll wie bisher vor Überbauung weitgehend freigehalten werden: Zugelassen sind lediglich Bauten für die landwirtschaftliche Produktion, Gartenbau ausgenommen.
- Hecken und Feldgehölze bedürfen keiner besonderen Schutzmassnahmen. Sie sind gesetzlich geschützt (Art. 27 Naturschutzgesetz).
- Der nach geltender baurechtlicher Grundordnung vorgesehene Schutz aller Einzelbäume hat sich nicht bewährt. Die wenigsten haben einen Situations- oder Einzelwert. Bei den meisten handelt es sich um Zierbäume. Von den 57 unter Schutz gestellten Bäumen sind denn auch 20 ohne Aufmerksamkeit zu erregen verschwunden.
- Im Rahmen der Güterzusammenlegung IPA sind Ausgleichsmassnahmen ausgeführt worden, deren Bestand über Auflagen bei der Neuzuteilung an die Eigentümer gesichert worden ist:

Parzelle Nr. 1368: Eingrünung der Seestrasse mit loser Baumbepflanzung (Streifenbreite 6 m); Eigentum Einwohnergemeinde Ipsach

Parzelle Nr. 1357: Feuchte Naturgrünfläche (Feuchtwiese, Gräben inkl. Pufferstreifen mit bis zu höchstens 10 % Kleinbestockung); Eigentum Einwohnergemeinde Ipsach

Parzelle Nr. 1365: Bestehendes Feuchtbiotop  
Eigentum Burgergemeinde Nidau

---

**Beschlüsse der Planungskommission**

- Das bestehende Landschaftsschutzgebiet wird in den neuen Zonenplan überführt.
- Auf den Schutz von Einzelbäumen wird verzichtet.
- Der Schutz soll u.U. in einem "Baum"-Konzept wieder aufgegriffen werden.
- Die im Rahmen der IPA ausgeführten Ausgleichsmassnahmen werden als Hinweis im Zonenplan bezeichnet.

**Sachbereich: Baudenkmäler**

**Ziel:** Erhaltung der inventarisierten Baudenkmäler

---

**Grundlagen**

Art. 10ff und 64a BauG, Art. 13 ff BauV, Bauinventar der Gemeinde Ipsach

---

**Mögliche Umsetzung**

Das Bauinventar der Gemeinde Ipsach weist nur wenige schutz- oder erhaltenswürdige Baudenkmäler aus. Zu deren Schutz sind die Bestimmungen von Art. 10b Abs. 3 BauG ausreichend. Weitergehende Massnahmen, insbesondere die Ausscheidung von Ortsbildschutzperimetern, drängen sich nicht auf.

---

**Beschluss der Planungskommission**

Die Planungskommission stimmt der Umsetzung der Massnahmen zu.

**Sachbereich: Baureglement**

**Ziel:** Beschränkung auf das Notwendige  
Vereinfachung der Bauvorschriften

---

**Lösungsansatz**

- Die überdurchschnittliche Qualität der Überbauung ist Beleg dafür, dass das Baureglement aus dem Jahr 1993 seinen Zweck weitgehend erfüllt hat. Verschiedene Vorschriften sind nicht (z.B. der Fachausschuss für Gestaltungsfragen ist nie bestellt worden; es wurden keine Abgeltungen für Mindererträge ausgerichtet) oder nicht mit der letzten Konsequenz (z.B. Pflicht Bäume zu pflanzen) durchgesetzt worden; andere insbesondere betreffend die Gestaltung von Bauten und Aussenräumen geben zu Problemen und häufig zu Ausnahmegesuchen Anlass; weitere schliesslich sind umständlich formuliert und geben Anlass zu unterschiedlichen Auslegungen.
  - Ein einfaches und schlankes Baureglement
    - verzichtet auf Wiederholungen des übergeordneten Rechts;
    - regelt was nötig ist;
    - regelt nichts, was nicht auf einem öffentlichen Interesse beruht;
    - regelt nichts, wenn die angestrebte Wirkung nicht erreicht werden kann;
    - regelt nur was durchgesetzt werden soll;
    - eröffnet Behörden wie Bauenden Entscheidungs- und Gestaltungsspielräume.
- 

**Mögliche Umsetzung**

- Beschränkung auf das Notwendige. Allgemeine Regelungen statt Detailregelungen. Differenzierungen nur dort, wo dies zweckmässig erscheint (z.B. Erhaltung der Körnung einheitlich gewachsener Quartiere);
  - Spielräume für Bauende und Behörden durch
    - minimale Anforderungen;
    - Anreize, z.B. für Gewerbebauten;
    - vertragliche Abreden, z.B. betreffend Grenz- und Gebäudeabstände;
    - Einführung unbestimmter Begriffe, z.B. gute Gesamtwirkung;
    - Beschränkung der Zonen mit Planungspflicht auf Fälle, wo dies unumgänglich erscheint.
- 

**Beschlüsse Planungskommission**

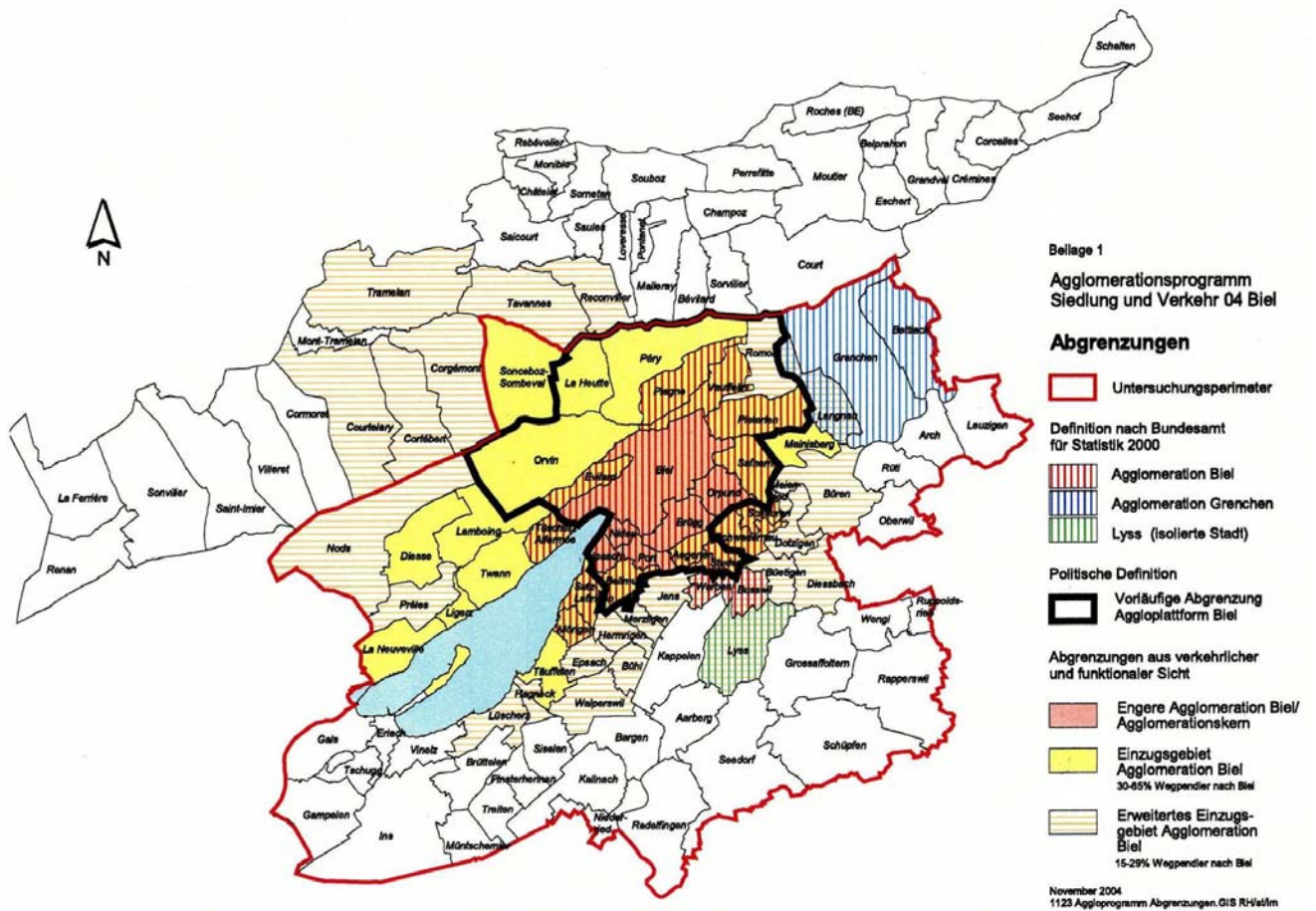
Die Planungskommission hat einem nach diesen Grundsätzen aufgebauten Baureglementsentwurf zugestimmt.

## *Anhang:*

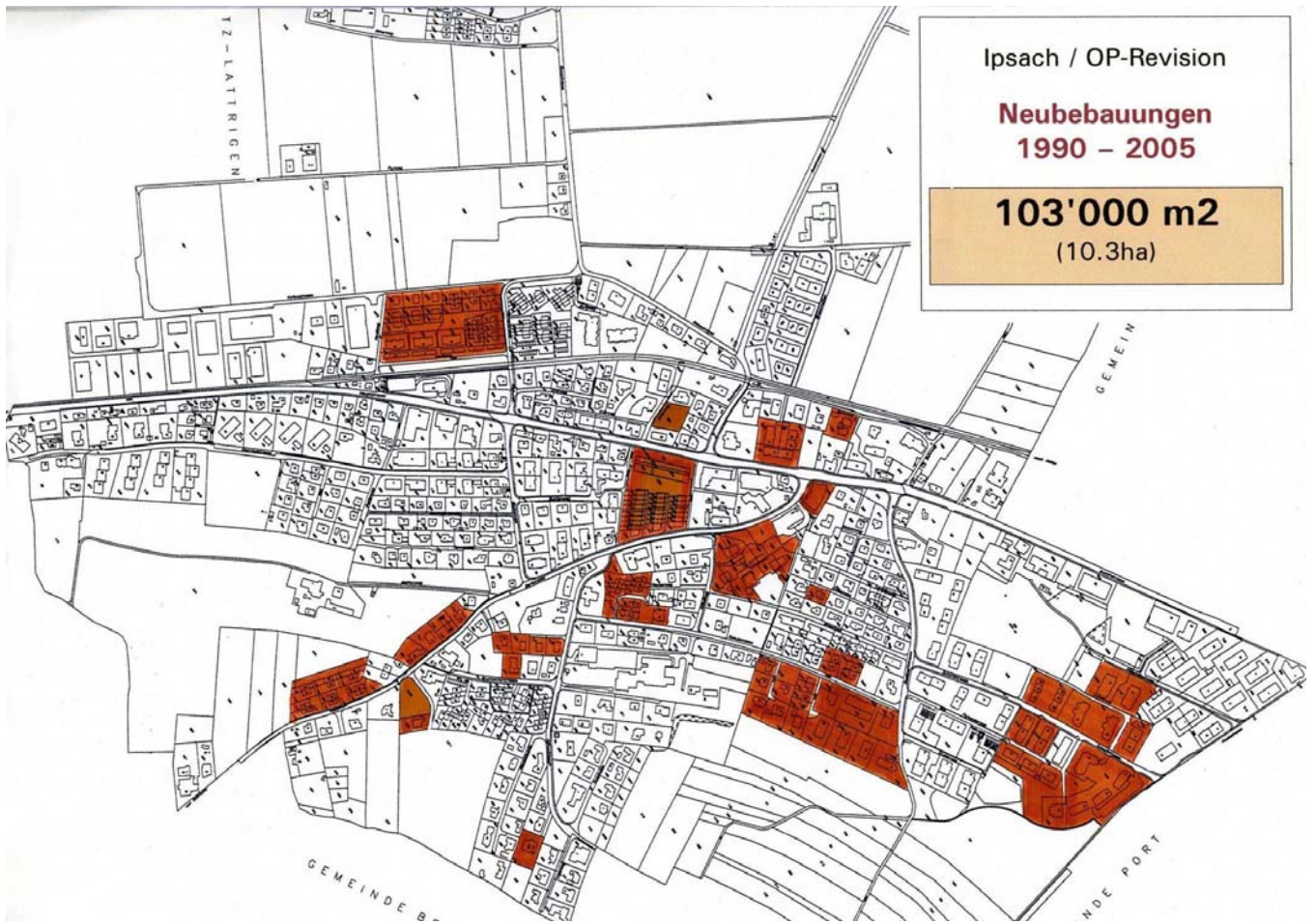
### Grafische Darstellungen, Arbeitsmaterial

- > Ipsach im regionalen Kontext (Planübersicht aus Agglomerationsprogramm Biel)
- > In den letzten 15 Jahren überbaute Wohngebiete
- > Verbleibende Zonen-Reserven der Wohn-Nutzung
- > Betriebsflächen der drei ansässigen Landwirtschaftsbetriebe
- > Generelle Entwicklungspole A B C D
- > Berechnung der erforderlichen Bauzonen Wohnen

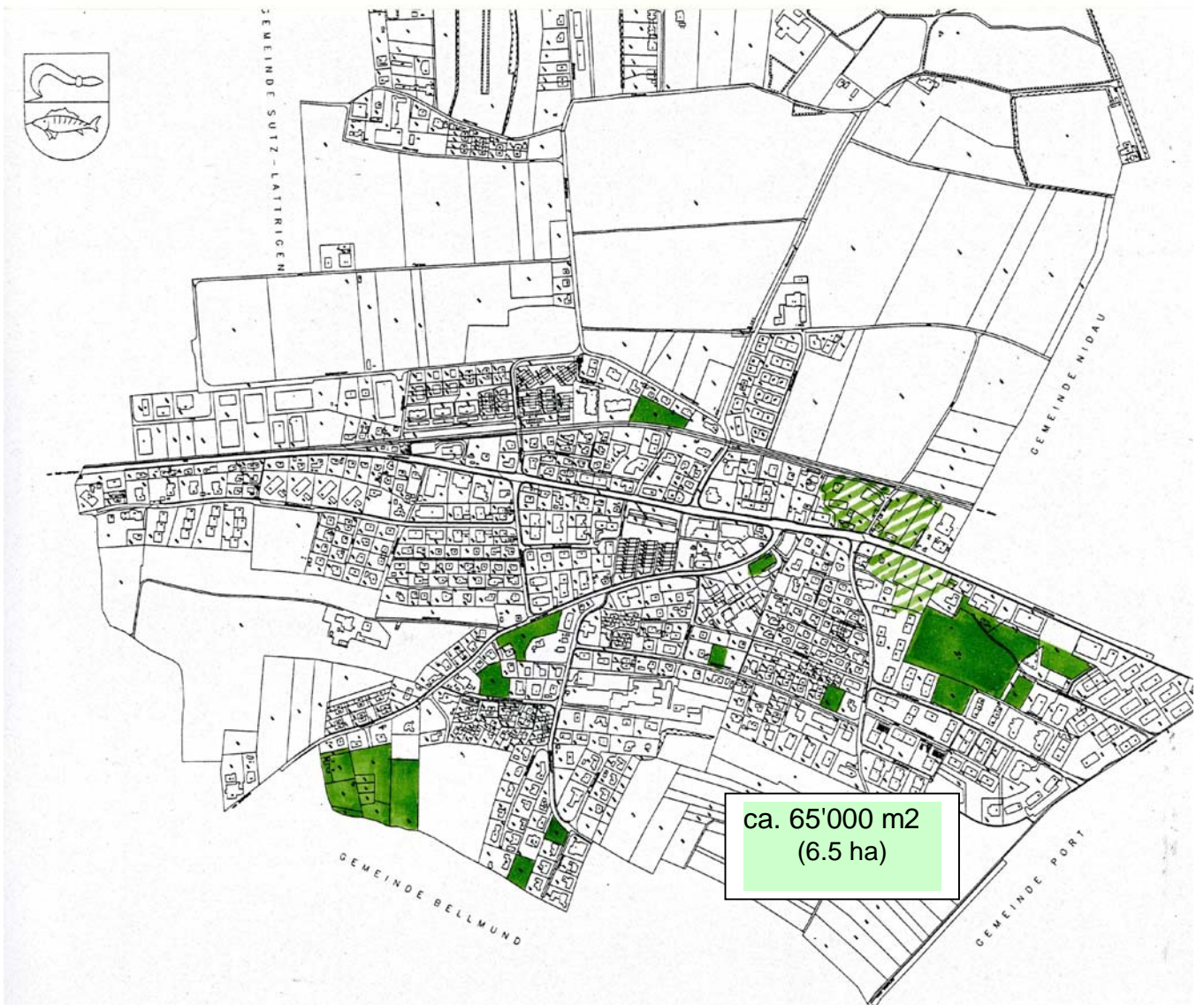




*Ipsach im regionalen Kontext* (Planübersicht aus Agglomerationsprogramm Biel)

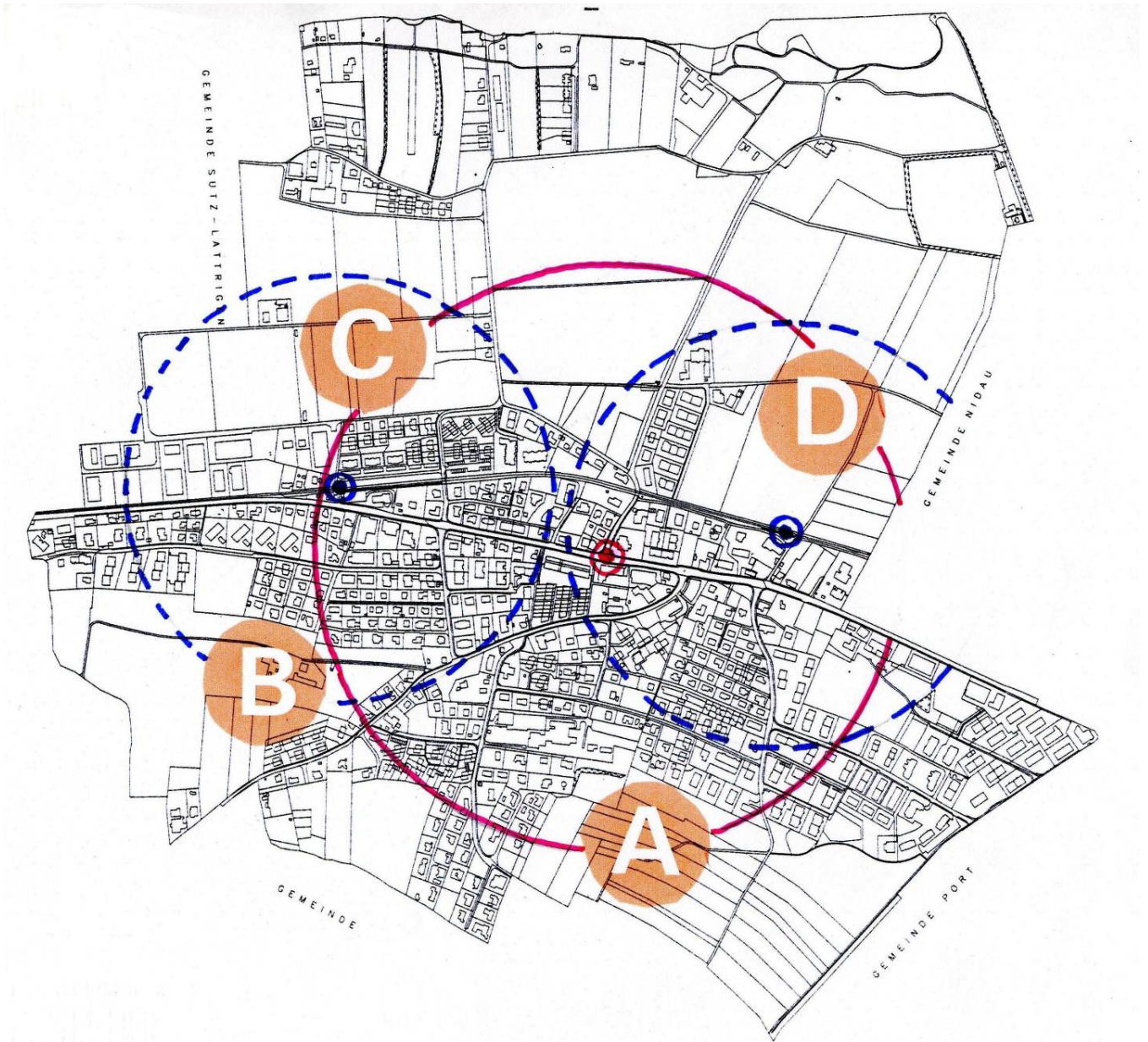


*In den letzten 15 Jahren überbaute Wohngebiete*

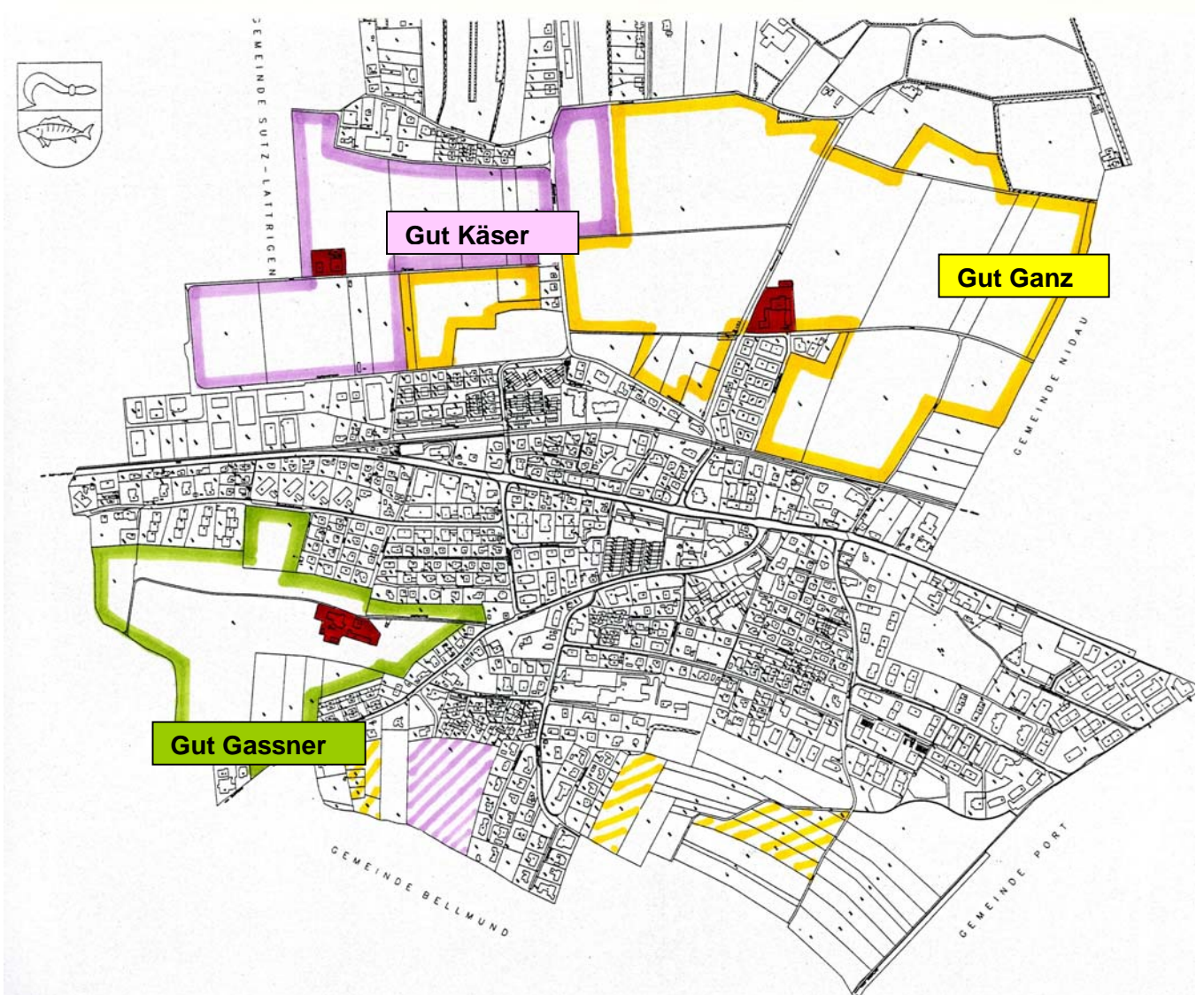


*Verbleibende Zonen-Reserven der Wohn-Nutzung*





*Generelle Entwicklungspole*



*Betriebsflächen der drei ansässigen Landwirtschaftsbetriebe* (auf Gemeindegebiet Ipsach)

*Berechnung der erforderlichen Bauzonen Wohnen*

Bevölkerungsentwicklung  
und Wohnflächenbedarf  
**2020**

Wohnflächenbedarf von 43.0 auf 50,5 m<sup>2</sup> / Einwohner / Zusatzbedarf 7.5 m<sup>2</sup>  
Durchschnittl. AZ 0.4

Wachstum	Einwohner	E +	WfB zusätzl.	Zonenbedarf
Variante <b>0 %</b>	3'730		28'000 m <sup>2</sup>	70'000 m <sup>2</sup>
Variante <b>5 %</b>	3'910	+ 186	37'400 m <sup>2</sup>	93'500 m <sup>2</sup>
Variante <b>10 %</b>	4'100	+ 370	46'700 m <sup>2</sup>	116'700 m <sup>2</sup>

Übersicht Reserven und geplante Neueinzonungen

Bestehende Reserven			ca. 65'000 m <sup>2</sup>
Neueinzonungen	Rebenrain	19'300 m <sup>2</sup>	
	Chlyfeld	9'100 m <sup>2</sup>	
	Hueb	12'700 m <sup>2</sup>	
	Brünnmatten	9'300 m <sup>2</sup>	
			ca. 50'000 m <sup>2</sup>
		Total	ca. 115'000 m <sup>2</sup>