

Botschaft

Ordentliche Versammlung der Einwohnergemeinde Hindelbank

Dienstag, 5. April 2022

19.30 Uhr, in der Aula Hindelbank

(Bitte an die Versammlung mitbringen)

Traktandenliste

- 1. Ortsplanungsrevision der Gemeinde Hindelbank**
 - 2. Informationen aus dem Gemeinderat**
 - 3. Verschiedenes**
-

Aktenauflage

Die Unterlagen zu den Traktanden liegen 30 Tage vor der Gemeindeversammlung bei der Gemeindeverwaltung Hindelbank zur Einsichtnahme durch die Stimmberechtigten auf oder können auf der Homepage der Gemeinde eingesehen werden. Es wird zudem auf die Botschaft verwiesen, die jeder Haushaltung zugestellt wird.

Rechtsmittel

Beschwerden gegen Versammlungsbeschlüsse sind innert 30 Tagen (in Wahlsachen innert 10 Tagen) nach der Versammlung schriftlich und begründet dem Regierungsstatthalteramt Emmental in Langnau i. E. einzureichen (Art. 63 ff Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege VRPG). Die Verletzung von Zuständigkeits- und Verfahrensvorschriften ist sofort zu beanstanden (Art. 49a Gemeindegesetz GG). Wer rechtzeitig Rügen pflichtwidrig unterlassen hat, kann gegen Wahlen und Beschlüsse nachträglich nicht mehr Beschwerde führen.

Genehmigung Protokoll

Das Protokoll der letzten Versammlung der Einwohnergemeinde Hindelbank vom 7. Dezember 2021 lag 10 Tage nach der Versammlung während 30 Tagen öffentlich auf. Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen gegen die Abfassung des Protokolls bei der Auflagestelle erhoben worden. Der Gemeinderat hat das Protokoll genehmigt.

1. Ortsplanungsrevision der Gemeinde Hindelbank

Referent: Daniel Wenger, Gemeinderatspräsident

Im Folgenden informieren wir Sie über die wichtigsten Inhalte der Revision der Ortsplanung. Ergänzende Auskünfte können jederzeit eingeholt werden und können insbesondere auch dem Erläuterungsbericht zur Ortsplanungsrevision entnommen werden. Für Ihr Interesse und die rege Teilnahme an der Gemeindeversammlung danken wir.

Ausgangslage

Die aktuelle Ortsplanung der Gemeinde Hindelbank wurde im Jahr 2005 durch die Gemeindeversammlung beschlossen. Die Gemeinde hat die Pflicht, die Nutzungspläne regelmässig zu überprüfen und wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben anzupassen. Diese Überprüfung erfolgt mit der vorliegenden Gesamtrevision.

In einer Vorphase hat der Gemeinderat die Ziele und Leitlinien für die Ortsplanungsrevision in einem Raumentwicklungskonzept festgelegt. An den darin festgelegten Zielen und Handlungsfeldern orientiert sich die neue Ortsplanung. In einer vorgezogenen Teilrevision erfolgte die Festlegung des Gewässerraums gemäss dem 2011 revidierten eidgenössischen Gewässerschutzgesetz, diese wurde bereits an der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2019 genehmigt.

Organisation

Der Gemeinderat ist die Planungsbehörde, er hat das Raumentwicklungskonzept als Leitlinie für die Ortsplanungsrevision verabschiedet und gab die Planung jeweils zu den wichtigen Verfahrensschritten wie Mitwirkung, Vorprüfung und öffentliche Auflage frei. Eine nichtständige Ortsplanungskommission hat die nötigen Zwischenbeschlüsse gefällt und das Geschäft für den Gemeinderat vorbereitet. Weitere Stellen wie die Umweltgruppe Hindelbank oder die Baukommission wurden themenspezifisch und bei Bedarf beigezogen.

Ziele der Ortsplanungsrevision

Die Einwohnerzahl von Hindelbank hat sich mit der grossen Bautätigkeit in den Jahren 2013 bis 2018 markant entwickelt, in diesem Zeitraum wurde ein Grossteil der Baulandreserven aus den früheren Ortsplanungen überbaut. Im Jahr 2021 ist durch die Realisierung der Überbauung Bärmatte der nächste Wachstumsschub erfolgt. Die Gemeindevertreter sind sich einig, auch aufgrund der Rückmeldungen der Bevölkerung, dass die Entwicklung der letzten Jahre nicht im selben Mass weitergeführt werden soll. Vielmehr soll auf eine moderate und

etappierte Entwicklung gesetzt werden. Mit der OPR sollen u.a. das Fundament für diese Entwicklung gelegt und folgende Ziele angestrebt werden:

- **Moderates Wachstum:** Voraussetzungen schaffen für Wachstum von ca. 15 Personen pro Jahr.
- **Wahrung einer gesunden Bevölkerungsstruktur:** Wohnraumangebot steuern durch gezielte Realisierung von gemeindeeigenen Baulandreserven.
- **Wohnraum für die ältere Bevölkerung sichern:** Schaffung zusätzlicher Entwicklungsflächen, Generationenwechsel in Einfamilienhausquartieren ermöglichen.
- **Entwicklung Arbeiten:** Hindelbank ist und wird kein Industriestandort, aber das lokale Gewerbe soll unterstützt und gefördert werden.
- **Weitere Ziele:** Sicherung der intakten Landschaft, Attraktivierung des Zentrums mit der Ortsdurchfahrt, Sicherung einer guten Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, Zukunft Kiesaufbereitungsstandort vorbereiten.

Grosse Teile des Siedlungsgebiets sind bereits heute dicht bebaut. Ohne die Massnahmen der Ortsplanungsrevision beschränken sich die Entwicklungsmöglichkeiten auf eine geringe Verdichtung in den Einfamilienhausquartieren. Mit der Ortsplanungsrevision können hingegen gezielt Entwicklungsflächen für ein moderates Wachstum, eine gesund durchmischte Bevölkerungsstruktur und passender Wohnraum für ältere Personen geschaffen werden. Konkret geht es hierbei um die Umzonung der heutigen Zone für öffentliche Nutzung auf der Wässermatte angrenzend an das Schulareal. Wichtig ist für den Gemeinderat dabei, dass die Bevölkerung etappenweise über die weiteren Schritte (zukünftiger Verkauf oder Abgabe im Baurecht) mitentscheiden kann. Das Ziel ist nicht eine Beibehaltung der bisherigen Wachstumsraten, sondern die Sicherung der langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten über den kurzen Horizont von 5 Jahren hinaus.

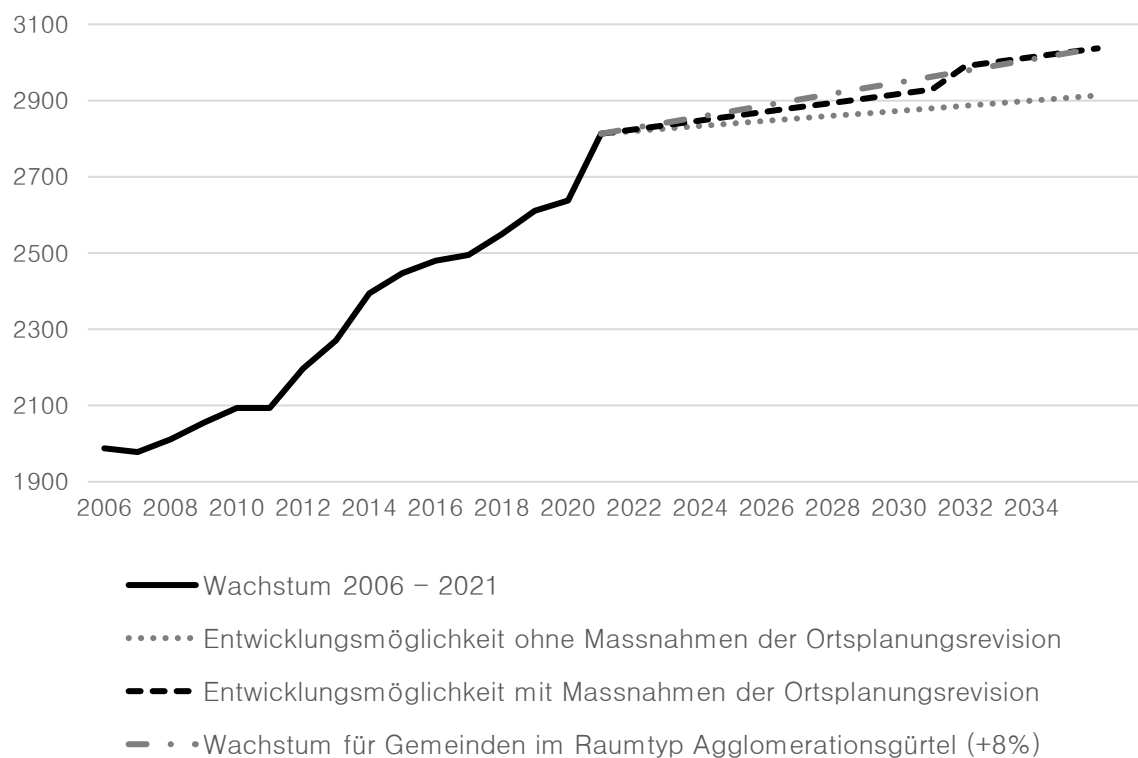


Abb. 1 Bevölkerungsentwicklung und -prognose für Hindelbank

Wichtigste Änderungen der Ortsplanungsrevision

Die genannten Ziele werden innerhalb des Rahmens der übergeordneten Planungen (Raumplanungsgesetz, Kantonaler Richtplan, Regionale Planungen) mit der Ortsplanung umgesetzt. Nachfolgend werden die wichtigsten Änderungen an den Planungsinstrumenten erläutert (Zonenplan Siedlung, Zonenplan Landschaft, Baureglement). Detailliertere Informationen können dem Erläuterungsbericht entnommen werden.

Zonenplan Siedlung

In Abb. 1 sind die Änderungen am Zonenplan dargestellt. Die wichtigsten Änderungen werden in der Folge beschrieben.

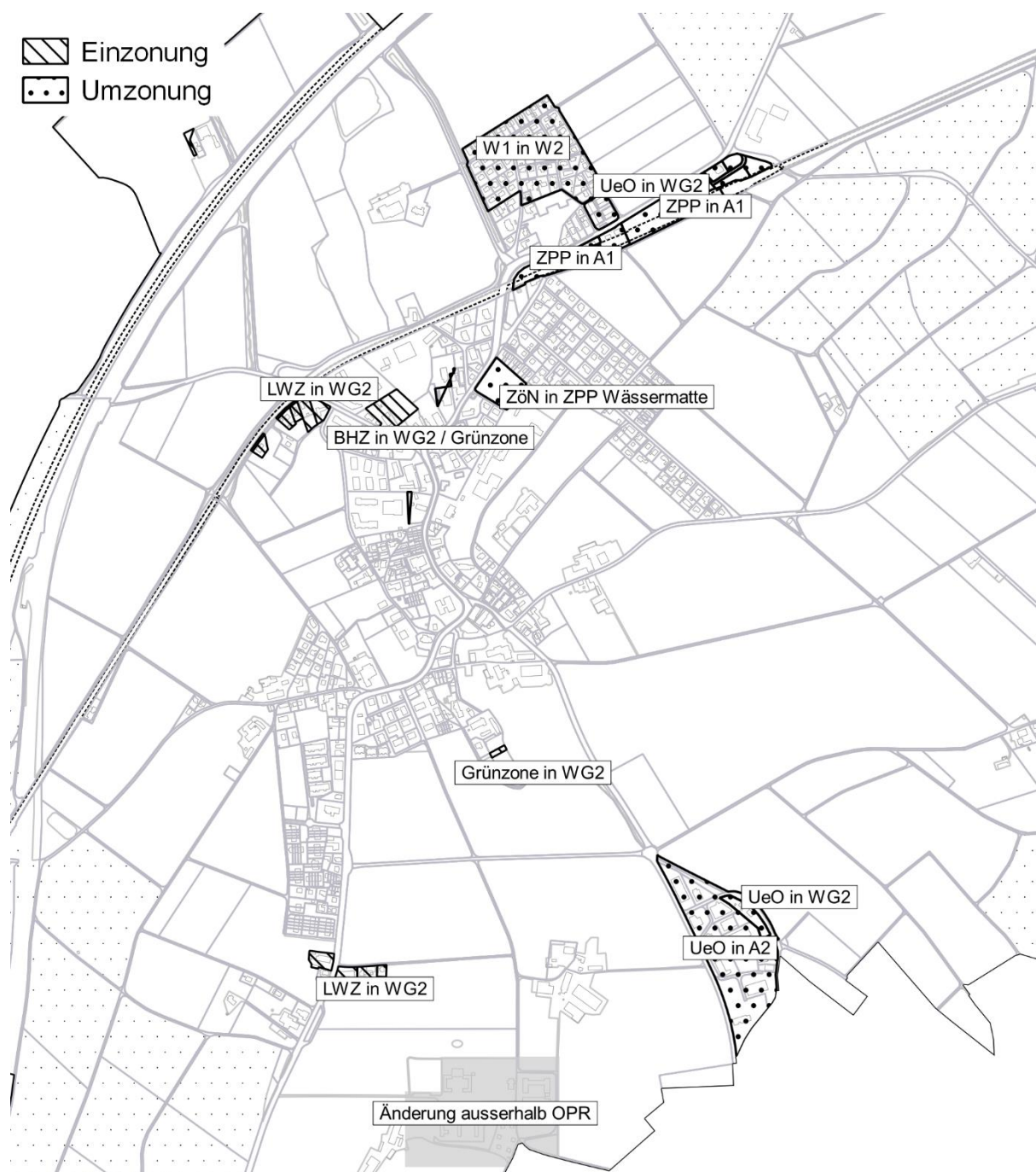


Abb. 2 Übersichtsplan der wichtigsten Änderungen

Umzonung ZöN F in ZPP Wässermatte

Die Wässermatte war bislang als langfristige Erweiterungsreserve für die Schule in der Zone für öffentliche Nutzungen reserviert. Die Schulraumplanung hat gezeigt, dass diese Reserve langfristig nicht benötigt wird. In den vergangenen Ausbausritten der Schule wurde darauf geachtet, dass Erweiterungen des Schulraums (z.B. Aufstockung) möglich bleiben, ohne dass zusätzliche Fläche beansprucht wird. Auch bei einem weiteren Bevölkerungswachstum bestehen grosszügige Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Schulareal. Für weitere öffentliche Anliegen wie den Werkhof, die Gemeindeverwaltung oder das

Seniorenzentrum konnten Lösungen auf besser geeigneten Standorten realisiert werden. Um die eingangs erläuterten Ziele zu erreichen, hat der Gemeinderat deshalb entschieden, diese Fläche von der Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) in die Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Wässermatte» umzuzonen. Es wird eine Überbauung mit gemischter Nutzung (hauptsächlich Wohnnutzung und lokales Gewerbe) und ein massvolles Nutzungsmass (zwei Vollgeschosse, minimale Geschossflächenziffer oberirdisch von mind. 0.5) vorgesehen. Damit auch gestalterische Grundsätze gesichert werden, wird als Grundlage für eine Überbauungsordnung ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren (Wettbewerb, Studienauftrag oder dergleichen) für das Areal vorgeschrieben. Aus Sicht des Gemeinderats ist die Fläche für die vorgesehene Nutzung durch die Lage mitten im Ortskern ideal geeignet. Die Umzonung schafft die Möglichkeit, relativ schnell und mit grosser Flexibilität auf veränderte Bedingungen und Ansprüche zu reagieren und ein Wohnraumangebot zu schaffen. Da die Fläche im Eigentum der Gemeinde ist, bestimmt die Gemeindeversammlung ob, wann, und welches Wohnraumangebot (Alterswohnungen, Baurecht, Genossenschaften etc.) geschaffen werden soll. So kann die Realisierung auf andere Projekte der Gemeinde abgestimmt werden.

Einzonung weitgehend überbaute Gebiete

Weitgehend überbaute Gebiete die angrenzend an die Bauzone liegen und langfristig nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, werden auf Antrag der Grundeigentümer der Bauzone zugewiesen. Dadurch entstehen bessere Nutzungsmöglichkeiten für diese Grundstücke, sie können gemäss den Vorschriften des Baureglements aus- und umgebaut werden.

Aufzonung Bärmatte W1 in W2

Die gesamte eingeschossige Wohnzone in der Bärmatte wird in eine zweigeschossige Zone aufgezont. Damit entstehen hier zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, welche insbesondere bei Generationenwechseln, energetischen Sanierungen oder Wohnraumerweiterungen eine zusätzliche Nutzungsmöglichkeit geben.

Weitere Zonenplanänderungen

Neben diesen Änderungen werden diverse weitere Zonenplanänderungen und Bereinigungen vorgenommen, welche in der Summe ebenfalls einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der eingangs formulierten Ziele beitragen. Unter anderem sind dies:

- Umzonung Grünzone Parzelle Nr. 1065
- Umzonung Bahnareal (bisher ZPP Bahnareal und Arbeitszone) in Arbeitszone A3
- Umzonung ZPP Sagi in Arbeitszone Sagi

Verzicht Einzonung am Hubelweg

Bis zur öffentlichen Auflage war die Einzonung der Parzelle 272 am Hubelweg in eine Zone mit Planungspflicht als Teil der Ortsplanungsrevision vorgesehen. Nach der öffentlichen Auflage wurde das Einzonungsgesuch durch den Grundeigentümer zurückgezogen und der Gemeinderat hat beschlossen, auf die Einzonung zu verzichten. Diese Einzonung ist somit nicht mehr Teil der Ortsplanungsrevision.

JVA Hindelbank

Die JVA Hindelbank plant in den nächsten Jahren bauliche Anpassungen, insbesondere um die aktuellen Sicherheitsvorschriften einzuhalten. Da der Planungsstand noch keine definitive Festlegung der zukünftigen Zone der JVA Hindelbank zulässt, wird das ganze Gebiet aus der laufenden Ortsplanungsrevision ausgenommen. Damit gilt für dieses Gebiet weiterhin die baurechtliche Grundordnung von 2005 (Zonenplan, Schutzzonenplan und Baureglement). In den Zonenplänen ist das Gebiet mit einer entsprechenden Signatur markiert. Die zukünftigen Bestimmungen werden der Gemeindeversammlung in den nächsten Jahren zu einem separaten Beschluss vorgelegt.

Zonenplan Landschaft

Im Zonenplan Landschaft werden wichtige landschaftsprägende oder ökologisch wertvolle Gebiete und Objekte unter Schutz gestellt. Bereits im bisherigen Schutzplan waren diverse Objekte und Gebiete unter Schutz gestellt. Dank der Arbeit der Umweltgruppe Hindelbank konnten diese Elemente aktualisiert und ergänzt werden.

Mit der Bezeichnung von Landschaftsschutzgebieten wird das Freihalten von landschaftsästhetisch empfindlichen Lagen vor einer baulichen Nutzung und damit das Bewahren des wertvollen Landschaftsbildes und des Erholungswertes bezweckt. Die Landschaftsschutzgebiete werden mit der Ortsplanungsrevision entlang der Urtenen und im Moos erweitert.

Baureglement

Das neue Baureglement ersetzt das aktuell gültige Baureglement. Zum einen erfolgen damit formelle Anpassungen an die Verordnung über Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV), welche kantonsweit einheitliche Messweisen und Begriffe vorgibt. Materielle Änderungen stellen etwa die Einführung des Instruments der Bauverpflichtung, die Reduktion der Grenzabstände in 3-geschossigen Zonen oder zusätzliche Möglichkeiten zur Unterschreitung der Gebäudeabstände mit Zustimmung des Nachbarn dar. Zu den Gestaltungsvorschriften erfolgt insbesondere eine Klärung zu den Vorschriften der Dachge-

staltung. Ausserhalb des Ortsbildschutzperimeters sind neu Pult- und Flachdächer zulässig, innerhalb des Ortsbildschutzperimeters sind ausser in speziell begründeten Fällen weiterhin nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Die detaillierte Änderungsliste zum Baureglement kann dem Erläuterungsbericht entnommen werden.

Erläuterungsbericht

Der Erläuterungsbericht dient sowohl der Bevölkerung als auch den kantonalen Fachstellen als Grundlage zum Verständnis der Planungsmassnahmen und des Vorgehens. Er umfasst alle Ergebnisse und Planungsschritte der Revisionsarbeiten.

Verfahren

Mitwirkung: Die öffentliche Mitwirkung fand im Herbst 2019 mit einer öffentlichen Auflage auf der Gemeindeverwaltung, einer Informationsveranstaltung und Sprechstunden statt. Die Ergebnisse der Mitwirkung sind im Bericht zur Mitwirkung festgehalten. Auf Grundlage der Rückmeldungen hat der Gemeinderat beschlossen, an der Hauptstossrichtung der Ortsplanungsrevision festzuhalten.

Kantonale Vorprüfung: Am 31.01.2020 wurden die Unterlagen zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der kantonale Vorprüfungsbericht vom 10.06.2020 würdigt grundsätzlich die Planung, weist aber auch auf verschiedene Punkte hin, die in der Folge vertieft abgeklärt und angepasst wurden.

Öffentliche Auflage: Die öffentliche Auflage dauerte vom 25.11.2021 bis zum 03.01.2022, innerhalb der Auflagefrist gingen 3 Einsprachen ein.

Nachträglich zur öffentlichen Auflage wurde der Einzonungsantrag zur ZPP Hubelweg zurückgezogen, der Gemeinderat hat deshalb beschlossen, auf die Einzonung zu verzichten. Damit werden zwei der drei Einsprachen gegenstandslos.

Die dritte Einsprache richtet sich gegen die Umzonung der ZöN F in die ZPP Wässermatte. Der Gemeinderat beschloss am 21.02.2022 an der Umzonung festzuhalten und aufgrund der Einsprache keine Änderung vorzunehmen. Der Gemeindeversammlung wird die vorliegende Fassung der baurechtlichen Grundordnung unterbreitet.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, die Revision der Ortsplanung, bestehend aus Zonenplan Siedlung, Zonenplan Landschaft und Baureglement, zu genehmigen.

Hinweis: An der Gemeindeversammlung wird über die Umzonung der ZöN Wässeratte in die ZPP Wässeratte separat abgestimmt.

2. Informationen aus dem Gemeinderat

Der Gemeinderat informiert über aktuelle Geschäfte.

3. Verschiedenes

Referent: Samuel Reusser, Gemeindepräsident

Alle stimmberechtigten Gemeindebürgerinnen und Gemeindebürger sind freundlich eingeladen, an dieser Gemeindeversammlung teilzunehmen.

3324 Hindelbank, im März 2022

NAMENS DES GEMEINDERATES