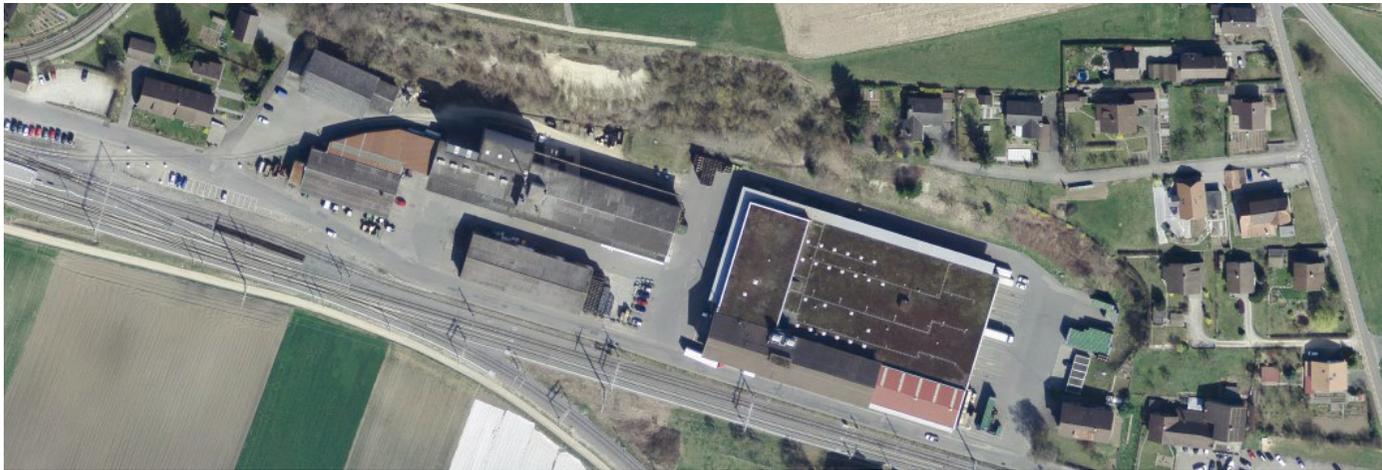


Einwohnergemeinde Ins

**Zonenplan- und Baureglementsänderung ZPP «Landi Bahnhof»**



Mitwirkungsbericht

Juni 2015



## Inhalt

|   |          |
|---|----------|
| Allgemeines                             | 4        |
| Ergebnis                                | 4        |
| Weiteres Vorgehen                       | 4        |
| <b>B Verzeichnis der VerfasserInnen</b> | <b>5</b> |
| <b>C Eingaben und Stellungnahmen</b>    | <b>6</b> |

## **A Zusammenfassung**

### **Allgemeines**

Vom 2. April bis am 4. Mai 2015 wurde die öffentliche Mitwirkung zur Zonenplan- und Baureglementsänderung ZPP «Landi Bahnhof» durchgeführt.

Die Planung war während der Mitwirkungsfrist bei der Gemeindeverwaltung Ins zur Einsicht aufgelegt. Während des Mitwirkungsverfahrens gingen bei der Gemeinde 5 schriftliche Eingaben ein.

Im vorliegenden Mitwirkungsbericht fasst der Gemeinderat die Mitwirkungseingaben zusammen, nimmt Stellung zu den Anliegen und zeigt auf, wie darauf reagiert wird.

Die frühzeitige Mitwirkung zum Entwurf zeigt die grundsätzliche Haltung der Betroffenen sowie der mitwirkenden Bevölkerung und Organisationen zum Vorhaben. Aus den Eingaben können wichtige Erkenntnisse gewonnen werden, die für ein erfolgreiches Projekt dienlich sind. Der Gemeinderat bedankt sich bei allen Mitwirkenden für die engagierte Teilnahme am Planungsprozess.

### **Ergebnis**

Gestützt auf die Eingaben der Mitwirkenden und die ergänzenden Terrainschnitte hat der Gemeinderat beschlossen, die Gebäudehöhe generell wie geplant von 12 m auf 15 m zu erhöhen, jedoch nur technische Aufbauten bis max. 5 m zu gestatten - nicht aber ein Attikageschoss. Die Gesamthöhe von 20 m gilt somit nur partiell für technisch notwendige Aufbauten (Liftschächte, Kühl- und Lüftungsaggregate etc.). Solche Aufbauten schmälern die Aussicht weniger stark als ein Attikageschoss.

Geprüft werden soll eine zeichnerische Darstellung der Abgrenzung der Lärmempfindlichkeitsstufen innerhalb der ZPP.

Mit der feanco / Landi Seeland soll zudem geprüft werden, ob Kamine oder Antennen auf den Silos erforderlich sind.

### **Weiteres Vorgehen**

Der Mitwirkungsbericht wird den Mitwirkenden zugestellt. Dem Amt für Gemeinden und Raumordnung wird er als Grundlage für den Abschluss der Vorprüfung übermittelt. Im Rahmen der öffentlichen Auflage wird er zusammen mit den Planungsunterlagen zur Kenntnisnahme gebracht.

## B Verzeichnis der VerfasserInnen

### Nr. Verfasser

|   |   |
|---|---|
| 1 | Filippo Cibolini, Normannenweg 8, 3232 Ins  |
| 2 | BLS Netz AG, Liegenschaften, Bucherstrasse 1, Postfach 1465, 3401 Burgdorf, vertreten durch Peter Kruch, Leiter Immobilien und Tina Gerber-Wacher, Landerwerberin |
| 3 | Christine Bohnert, Brühlzelgliweg 13, 3232 Ins  |
| 4 | PACECO AG, Brühlzelgliweg 13, 3232 Ins, vertreten durch Christine Bohnert und Adrian Schaffner  |
| 5 | Ernst Tschachtli, Bandrain 8, 3232 Ins  |

## C Eingaben und Stellungnahmen

| Lauf-Nr. | Verfasser Nr. | Mitwirkungseingabe   | Stellungnahme Gemeinde  |
|----------|---------------|--|---|
| 1        | 2             | Die BLS Netz AG bedankt sich für den vorausschauenden Einbezug ihrer Absichten zum Ausbau der Verkehrsinfrastruktur in die Planung und erhofft sich auch in Zukunft eine Zusammenarbeit und Absprache der jeweiligen Interessen. | Kenntnisnahme   |
| 2        | 1, 3          | Der Sektor S (Silo) nimmt keine Rücksicht auf das Wohngebiet Brühlzelgli und wertet dieses sowie das Ortsbild von nationaler Bedeutung ab. Die Betonsilos sind sehr wuchtig und zu breit.  | Aus der Sicht der Planungsbehörde ist der Sektor S in der vorliegenden Situation mit dem wesentlich höher gelegenen Wohngebiet und in einem Abstand von über 30 m zu den Wohnbauten und am Rand der Umgebungszone VI mit einem Erhaltungsziel b ohne spezielle Bedeutung vertretbar. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde als Planungsbehörde nicht nur die Interessen der Nachbarschaft an einer ungeschmälerter Aussicht zu berücksichtigen hat, sondern auch die der Wirtschaft. Die Grösse des Silo-Bereichs muss aufgrund des Gebots der Planbeständigkeit eine gewisse Entwicklung ermöglichen. Eine unzulässige Beschattung kann dagegen ausgeschlossen werden. |
| 3        | 1             | Wieso wird nicht nur im Bereich des best. Silos vergrössert?   | Der bestehende Silo-Bereich ist für die erforderliche Siloanlage zu klein. Gegenüber dem vorgesehenen Silo-Bereich hat die fenaco einen grösseren Bereich beantragt. Der Gemeinderat ist diesem Begehren nicht nachgekommen. Der vorgesehene Silo-Bereich ermöglicht auf absehbare Zeit eine angemessene Entwicklung.   |
| 4        | 3             | Die neuen Silos sollen südlich des best. Silos realisiert werden.  | Dies ist aus logistischen Gründen kaum möglich respektive würde die Entwicklungsmöglichkeiten der fenaco zu stark einschränken; vgl. auch Stellungnahme zu Lauf-Nr. 3.  |
| 5        | 1             | Sind weitere Ausbauprojekte geplant?   | Ausser den bekannten Gesuchen sind der Gemeinde keine weiteren Vorhaben bekannt.  |
| 6        | 1             | Können die bestehenden Silos durch die Änderung erhöht werden?   | Nein, die Gesamthöhe des Silo-Bereichs ist auf das bestehende Silo abgestimmt.  |
| 7        | 1             | Welche zusätzlichen Kamine/Antennen werden auf den neuen Silos platziert?  | Zur Zeit sind keine Kamine/Antennen auf den Silos vorgesehen. Zulässig sind solche nur soweit sie technisch erforderlich sind. Mit der fenaco / Landi Seeland soll geprüft werden, ob solche auf den Silos erforderlich sind.   |
| 8        | 3             | Eine Silohöhe von max. 18 m ohne Spielraum für technische Aufbauten wäre akzeptabel.   | Kenntnisnahme; 18 m genügt jedoch nicht, da bereits die bestehenden Silos eine Höhe von ca. 23 m aufwiesen. Aufgrund der Lärmproblematik ist die Gemeinde überzeugt, dass die Ergänzung der Betonsilos die beste Lösung darstellt. Sie werden wie die bestehenden Silos nur wenig Meter über die Hangkante hinausragen (vgl. Abb. 3 im Erläuterungsbericht).  |

| Lauf-Nr. | Ver-fasser Nr. | Mitwirkungseingabe   | Stellungnahme Gemeinde   |
|----------|----------------|--|--|
| 9        | 5              | An der Gebäudehöhe von 12 m soll festgehalten werden. Eine generelle Erhöhung auf 15 m wird abgelehnt. Ausnahmen können im Baubewilligungsverfahren diskutiert werden- | <p>Ausnahmen für eine Abweichung von der zulässigen Gebäudehöhe sind nur unter ganz speziellen Bedingungen möglich und können nicht generell in Aussicht gestellt werden.</p> <p>Die haushälterische Nutzung des zunehmenden knappen Baulands respektive die Schonung des Kulturlands wird auch durch den kantonalen Richtplan 2030 und die geplante Revision Teil 2 des Raumplanungsgesetzes verlangt. Gestützt darauf muss auch Ins Voraussetzungen schaffen, die eine innere Verdichtung ermöglichen. Mit der neuen Gebäudehöhe soll auch ein Anreiz zur mehrgeschossigen Nutzung des Landi-Areals geschaffen werden. Dies wäre kaum der Fall, wenn gegenüber den heutigen Gebäuden keine zusätzlichen Nutzflächen respektive kein grösseres Gebäudevolumen ermöglicht würde.</p> |
| 10       | 3              | Die Mobilfunkantennen/Antennen sind zu nahe an Wohnzonen. Es ist ein anderer Standort zu suchen.   | Kenntnisnahme; für die Bewilligung von Mobilfunkantennen gelten die eidgenössischen Bestimmungen.  |
| 11       | 3              | Es ist mit für ein Wohnquartier unzulässigen Geruchs- und Staubemissionen zu rechnen.  | Diese Befürchtung ist unbegründet. Für sämtliche neuen Anlagen gelten die jeweils aktuellen Immissionsgrenzwerte und darüber hinaus das Vorsorgeprinzip gemäss Art. 1 Abs. 2 Umweltschutzgesetz. Die Prüfung der Einhaltung der Grenzwerte erfolgt im Baubewilligungsverfahren.  |
| 12       | 3              | Durch die Lüftung ist mit wesentlichen, allenfalls zu hohen Lärmemissionen zu rechnen. Es ist ein Lärmgutachten für den Wohnbereich Brühlzelgli zu erstellen.          | Zur vorgesehenen Siloanlage ist im Baugesuchsverfahren gestützt auf ein konkretes Vorhaben ein Lärmgutachten vorzulegen. Der Nachweis, dass die Immissionsgrenzwerte der Wohnzone voraussichtlich eingehalten werden können, ist mit den getroffenen Abklärungen auf der Planungsstufe ausreichend erbracht.   |
| 13       | 2              | Vorschlag die Lärm-ES im Hinblick auf die Verlegung der Lagerhausstrasse innerhalb der ZPP im Zonenplan zeichnerisch darstellen, um spätere Diskussionen zu vermeiden. | Dies soll im Sinne einer Aufstufung zum besseren Verständnis geprüft werden.   |
| 14       | 3              | Trotz des Gutachtens konnte mir niemand zu 100% die Stabilität des Hangs garantieren.  | Kenntnisnahme; die Überprüfung von Gutachten ist Sache der zuständigen kantonalen Fachstelle.  |
| 15       | 4              | Die Einstellhalle an der Lagerhausstrasse 5 soll für Autos und Camper weiterhin erreichbar sein.   | Kenntnisnahme; die Zufahrt zum Gebäude Lagerhausstrasse Nr. 5 wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.   |