



2/2013

**Sonderausgabe zur ausserordentlichen
Gemeindeversammlung vom 16.10.2013**

zum Thema:

Revision der Ortsplanung Oberbalm 2013

Inhaltsverzeichnis

Seite

- Traktanden der a.o. Gemeindeversammlung 2
- Aus dem Gemeinderat 3
- Loses Bündnis „nachhaltige Oberbalmer Ortsplanungsrevision“ 10
- Gemeindeinitiative – Stand der Dinge 12

Ausserordentliche Versammlung der Einwohnergemeinde

Mittwoch, 16. Oktober 2013, 20.00 Uhr, in der Mehrzweckanlage Oberbalm

Traktanden

1. Ortsplanungsrevision inklusive Umsetzung Initiative „Für eine nachhaltige Oberbalmer Ortsplanungsrevision“
 - a) Information
 - b) Zonenplan (Baugebiete)
 - c) Zonenplan Landschaft
 - d) Zonenplan Naturgefahren
 - e) Baureglement
2. Berichterstattung und Verschiedenes

Die Akten zu Traktandum 1 liegen 30 Tage vor der Versammlung in der Gemeindeverwaltung öffentlich auf. Alle übrigen Unterlagen können 10 Tage vor der Gemeindeversammlung bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Das Protokoll der Gemeindeversammlung liegt während 30 Tagen ab 23. Oktober 2013 in der Gemeindeverwaltung Oberbalm öffentlich zur Einsichtnahme auf. Während der Auflage kann gegen das Versammlungsprotokoll schriftlich Einsprache beim Gemeinderat Oberbalm gemacht werden. Anschliessend entscheidet der Gemeinderat über allfällige Einsprachen und genehmigt das Protokoll.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen die Versammlungsbeschlüsse kann innert 30 Tagen nach der Versammlung schriftlich und begründet beim Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland Beschwerde geführt werden. Die Verletzung von Zuständigkeits- und Verfahrensvorschriften sind an der Gemeindeversammlung sofort zu beanstanden.

An der Versammlung stimmberechtigt sind diejenigen Personen, welche das 18. Altersjahr zurückgelegt haben und die seit mindestens 3 Monaten in der Gemeinde angemeldet und in kantonalen Angelegenheiten stimmberechtigt sind.

Oberbalm, 09. September 2013

Der Gemeinderat

Hinweise

Die vorliegende Botschaft enthält die wichtigsten Punkte der Revision der Ortsplanung und gibt einen Überblick über deren Inhalt. Die einzelnen Unterlagen zur Abstimmung an der Gemeindeversammlung sowie der Erläuterungsbericht können auf der Gemeindeverwaltung oder auf der Homepage der Gemeinde (www.oberbalm.ch/aktuell) eingesehen werden.

Vorwort und Empfehlung des Gemeinderates

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger

Die gültige Ortsplanung von Oberbalm wurde 2001 durch den Kanton genehmigt. Die Bedürfnisse der Gesellschaft, der Wirtschaft und der Umwelt, aber auch die Anforderungen an die übergeordneten gesetzlichen Rahmenbedingungen von Bund und Kanton haben sich verändert. Auch die Gemeinde Oberbalm muss diesen Veränderungen Rechnung tragen. Die Ortsplanung ist eine der wichtigsten Grundlagen, um für die Entwicklung der Gemeinde aktuelle und ausgewogene Leitplanken zu setzen. Mit der Einzonung von zusätzlichem Bauland werden die Voraussetzungen geschaffen, dass auch in Zukunft in Oberbalm moderner und attraktiver Wohnraum für alle Generationen realisiert werden kann sowie Neuzuzügerinnen und Neuzuzüger die Gemeinde bereichern werden.

Die Revision der Ortsplanung ist ein äusserst anforderungsreicher Planungsprozess. Die Aspekte der nachhaltigen Gemeindeentwicklung sind sorgfältig in der Planung zu berücksichtigen und die vielseitigen Interessen sind gegeneinander abzuwägen und aufeinander abzustimmen. Die öffentliche Mitwirkung, welche der Bevölkerung die Gelegenheit bot sich zur Ortsplanung zu äussern, hat gezeigt, dass der Schwerpunkt der Interessenabwägung in Oberbalm bei der Frage der Neueinzonungen liegt. Auf der einen Seite ist die Gemeinde daran interessiert, die Bevölkerungszahl moderat zu erhöhen oder mindestens zu halten, um die vorhandene öffentliche Infrastruktur weiterhin optimal ausnützen zu können. Auf der anderen Seite ist dem Anliegen Rechnung zu tragen, die Bauentwicklung zugunsten des Schutzes der Landschaft und des Kulturlandes zu begrenzen.

Der Gemeinderat hofft auf einen zahlreichen Besuch der ausserordentlichen Gemeindeversammlung und auf die Unterstützung der Revision der Ortsplanung Oberbalm.

DER GEMEINDERAT

Planungsziele der Ortsentwicklung

Die Planungsziele zeigen auf, wie sich die Gemeinde in den nächsten 15 Jahren weiterentwickeln könnte. Die Ziele wurden zu Beginn der Revision der Ortsplanung definiert. Diese bildeten die Grundlage für die Überarbeitung der Zonenpläne und des Baureglements. Bei einigen Planungszielen war eine Interessenabwägung nötig. Die neuen Planungsinstrumente stellen das Resultat der Interessenabwägung dar und zeigen, dass die meisten Ziele erreicht werden können. Einige Anliegen, wie z.B. die Schaffung einer Gewerbezone oder die Ausschöpfung des Baulandkontingents, können jedoch nicht erfüllt werden.

Die Planungsziele, welche am Anfang der Revision zugrunde gelegt wurden, lauten:

Oberziele

Oberbalm bleibt ein ländliches Dorf und die natürlichen Lebensgrundlagen werden erhalten. Es werden räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft geschaffen und die haushälterische Bodennutzung sowie wohnliche Siedlungen werden gefördert.

Entwicklung

Es wird ein massvolles und harmonisches Bevölkerungswachstum angestrebt. Die Siedlungsentwicklung soll im Bereich des Dorfes Oberbalm stattfinden und die Verfügbarkeit des Baulandes soll gefördert werden. Die Existenzgrundlage für die Landwirtschaft soll gesichert und bestehende Arbeitsplätze erhalten und gefördert werden.

Natur und Landschaft

Die wertvollen Landschaften und Naturobjekte sollen weiterhin erhalten werden. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung geeigneter Kulturflächen ist zu sichern.

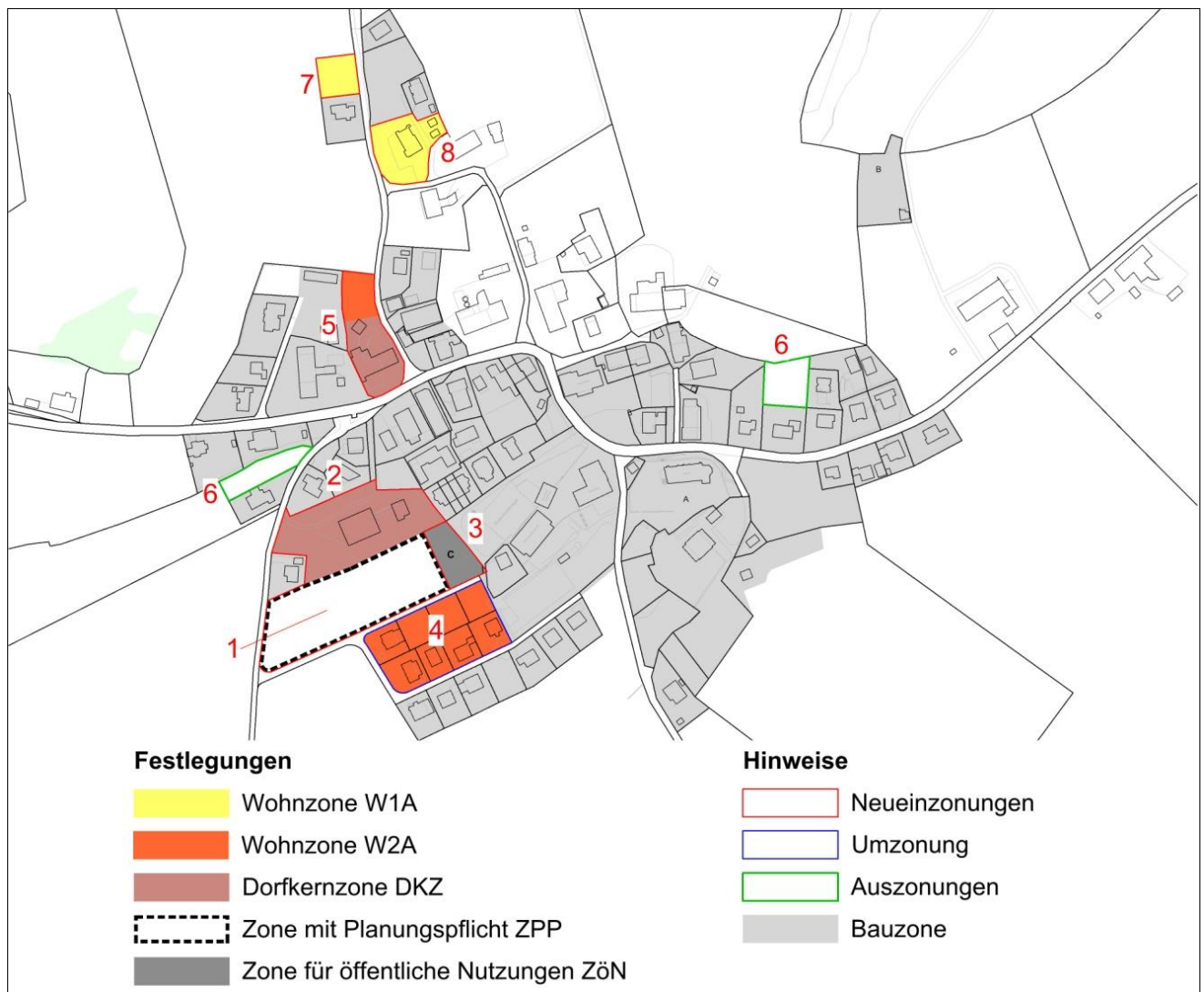
Infrastruktur / Verkehr

Es wird die optimale Nutzung der vorhandenen Infrastruktur angestrebt. Die notwendigen öffentlichen Einrichtungen für die Bevölkerung sollen sichergestellt werden.

Planungsinstrumente

Zonenplan (Baugebiete)

Die Zonenplanänderungen betreffen nur das Dorf Oberbalm. Im Gebiet Schlatt werden keine Anpassungen vorgenommen.



1. Das Gebiet wird neu in eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) eingezont. Mit der ZPP wird eine verdichtete Wohnüberbauung mit einer guten Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild angestrebt. Es wird eine minimale und maximale Geschossflächenziffer festgelegt. Dadurch werden die haushälterische Bodennutzung und die gute Einpassung ins Ortsbild sichergestellt. Der Gemeinderat kann zur Qualitätssicherung des Planungszwecks ein qualifiziertes Planungsverfahren durchführen.
2. Das bestehende Wohnhaus und die Scheune der Familie Schenk werden der angrenzenden Bauzonenart entsprechend in die Dorfkernzone eingezont.
3. Rund 1000 m² werden in die Zone für öffentliche Nutzungen eingezont. Mit dieser Massnahme sichert sich die Gemeinde längerfristig Land für die öffentlichen Nutzungen.
4. Die bestehende Wohnbauzone wird von der W2B in die W2A umgezont.
5. Die bestehenden Bauten werden in die Dorfkernzone eingezont. Nördlich davon wird eine Bauparzelle in die Wohnzone W2A eingezont.
6. Diese Flächen werden auf Wunsch der Grundeigentümer in die Landwirtschaftszone ausgezont.
7. Eine Bauparzelle im Anschluss an die Bauzone wird auf Wunsch des Grundeigentümers neu entsprechend der angrenzenden Zone in die Wohnzone W1A eingezont.
8. Die bestehenden Bauten werden in die Wohnzone W1A eingezont.

⇒ *Verzicht auf Gewerbezone: Aufgrund von Nachfragen des lokalen Gewerbes war ursprünglich geplant, eine Gewerbezone im Galgenhubel zu schaffen. Letztendlich wurde aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit des Landes sowie Genehmigungsvorbehalten seitens des Amtes für Gemeinden und Raumordnung auf eine Einzonung verzichtet.*

Übersicht Baulandreserven Wohnen

Oberbalm weist gemäss gültiger Ortsplanung bestehende Wohnbaulandreserven von rund 0.65 Hektaren auf. Aufgrund der Auszonung einer bestehenden Baulandreserve werden die Baulandreserven um 0.1 Hektaren reduziert. Mit Umzonungen und Neueinzonungen werden zusätzlich ca. 0.8 Hektaren Reserven geschaffen. Insgesamt weist Oberbalm neu eine Wohnbaulandreserve von rund 1.35 Hektaren auf. Die Baulandreserve liegt demzufolge deutlich unter dem im kantonalen Richtplan vorgegebenen Kontingent von 1.9 Hektaren. Mit den Ein- und Umzonungen kann in erster Linie ein Halten der Bevölkerungszahl angestrebt werden.

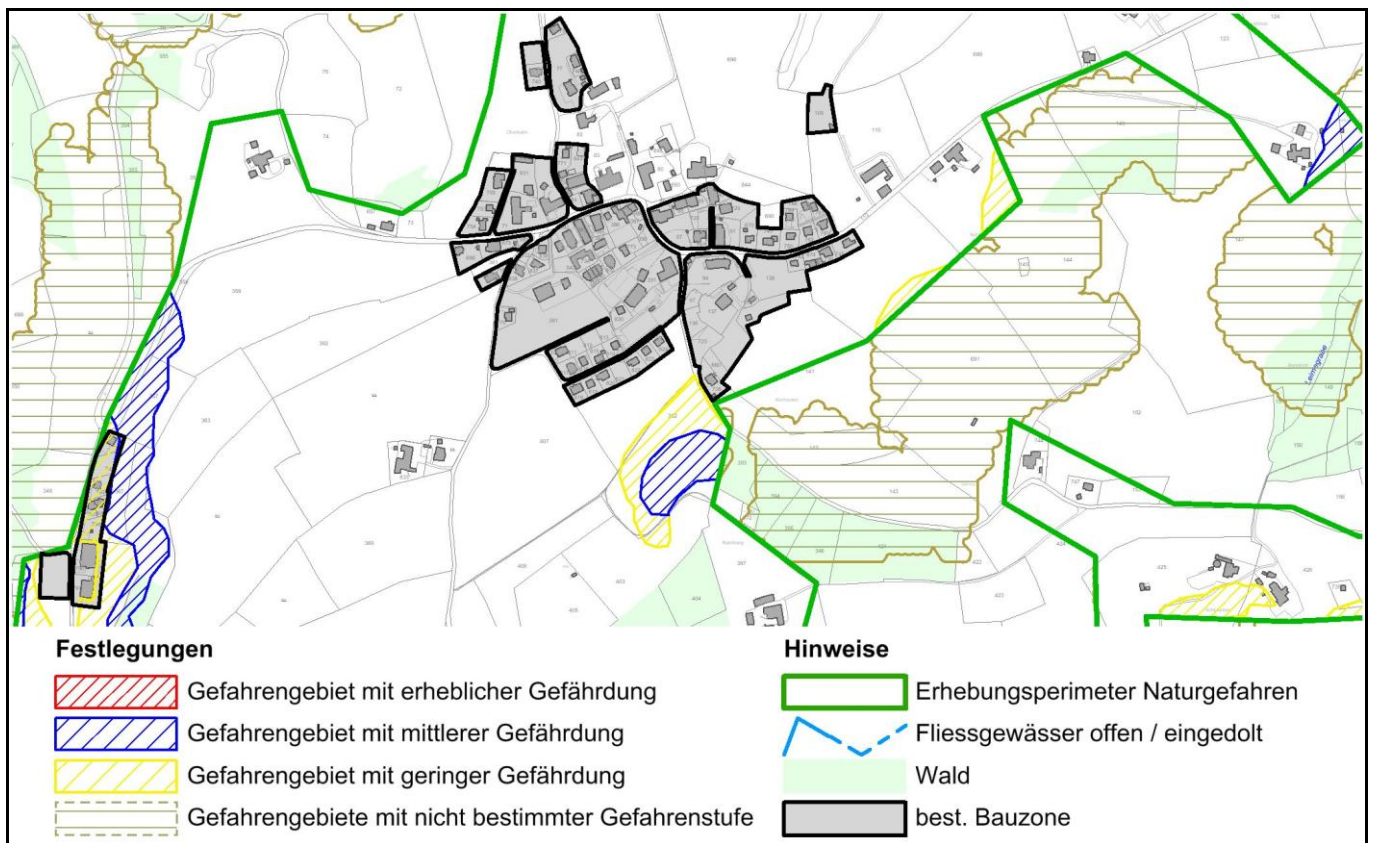
Zonenplan Landschaft

Bezüglich Landschaftsplanung wurden das bestehende Landschaftsinventar und der bestehende Zonenplan Landschaft überarbeitet. Die meisten Inhalte wurden von der bestehenden Planung übernommen. Aufgrund neuer Anforderungen der kantonalen Denkmalpflege wird neu nur noch ein Ortsbildschutzgebiet im Dorf Oberbalm als Schutzperimeter festgelegt.

Zonenplan Naturgefahren

Für die Gemeinde Oberbalm wurde eine neue aktuelle Gefahrenkarte erstellt und vom Kanton in Kraft gesetzt. Die Gefahrenkarte bezieht sich auf das Baugebiet und dessen Umgebung und bezeichnet Gefahrenflächen in Gefahrenstufen eingeteilt. Diese Karte ist für die Wahl der Einzonungsgebiete entscheidend.

Die Gefahrengebiete sind neu in den für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verbindlichen Zonenplan Naturgefahren aufgenommen.



Es sind keine Baulandreserven oder Neueinzonungen von Gefahrengebieten mittlerer oder erheblicher Gefährdung betroffen.

Baureglement

Im Rahmen der Revision der Ortsplanung wurde das Baureglement aus dem Jahre 2001 vollständig überarbeitet, aktualisiert und vereinfacht. Als Grundlage für die Aktualisierung diente das Musterbaureglement des Kantons Bern. Das Ziel war die Realisierung eines einfachen Regelwerkes und die Minimierung von Sonderregelungen. Die neuen Anforderungen der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) werden im neuen Reglement umgesetzt.

Die wichtigsten Änderungen gegenüber dem heute gültigen Reglement sind:

- Die Ausnützungsziffern werden aufgehoben.
- Es wird neu die ZPP Nr. 1 "Hinterbergstrasse" aufgenommen.
- Es sind Bestimmungen für die neue Zone für öffentliche Nutzungen C definiert.
- Es wird ein Artikel zum Beizug einer Fachberatung neu aufgeführt, wonach der Gemeinderat unabhängig und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute beiziehen kann.
- Es wird der Energieartikel aufgenommen, welcher auf das neue kantonale Energiegesetz abgestimmt ist.
- Es wird neu ein Artikel zu den Naturgefahren aufgenommen.
- Neu ist ein Artikel Abschöpfung des Planungsmehrwertes enthalten. Darin ist geregelt, dass der Gemeinderat einen angemessenen Anteil eines Planungsmehrwertes für öffentliche Zwecke abschöpfen kann.
- Die Messweisen gemäss der neuen Verordnung über die Begriffe und Messweise im Bauwesen (BMBV) werden übernommen.

Verträge über den Ausgleich von Planungsmehrwerten / Erschliessungskosten

Mit allen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern der Neueinzonungsgebiete wurden Verträge über den Ausgleich von Planungsmehrwerten aufgrund von Art. 142 BauG abgeschlossen. Die Gemeinde Oberbalm wendet einen Abschöpfungssatz von 30% an. In diesen Verträgen wird der Ausgleich der Planungsmehrwerte vertraglich gesichert. Für die Gemeinde Oberbalm resultiert daraus ein Ertrag von rund CHF 700'000.--.

Die nötigen Erschliessungsanlagen bei den Neueinzonungen stellen Detailerschliessungsanlagen bzw. Hausanschlüsse dar. Diese sind gemäss kantonalem Baugesetz zu 100% durch die jeweiligen Grundeigentümer zu finanzieren. Für diese Einzonungsgebiete sind die entsprechenden Infrastrukturverträge abgeschlossen worden. Für die Gemeinde resultieren dadurch keine zusätzlichen Erschliessungskosten.

Gemeindeinitiative „Für eine nachhaltige Oberbalmer Ortsplanungsrevision“

Eine Gruppe von Oberbalmern hat als Reaktion auf die im Mitwirkungsverfahren vorgestellte 1. Fassung der Revision der Ortsplanung eine Initiative eingereicht, in welcher beantragt wurde, dass die Revision der Ortsplanung zwingend folgende Anforderungen zu erfüllen habe:

1. Sie führt Instrumente und Massnahmen auf, welche zu einer nachhaltigen, fachlich anerkannten und dem Ortsbild entsprechenden Siedlungsentwicklung führen, die der Aufnahme Oberbalms im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung gerecht wird.
2. Sie weist in Bauzonen umgewandelte Neubaugebiete, deren zukünftige Überbauung für die Gemeinde und die Landschaft bedeutsam sind, als Zonen mit Planungspflicht und einem haushälterischen Umgang mit Kulturland aus.
3. Sie enthält den Nachweis, dass sich die Ortsplanungsrevision positiv und nachhaltig für das Gemeinwohl auswirkt und bezieht dazu infrastrukturelle Überlegungen und Kostenaspekte mit ein.

Stellungnahme des Gemeinderates zur Gemeindeinitiative

Die seit der Mitwirkung überarbeitete vorliegende Ortsplanung erfüllt die Anforderungen des Initiativkomitees: Die ursprünglich vorgesehene Neueinzonungsfläche wurde stark reduziert. Das verbliebene Neueinzonungsgebiet ergänzt die bestehende Siedlung und wird entsprechend der Forderung der Initiative als Zone mit Planungspflicht ausgeschieden. Darin sind mit dem festgelegten minimalen und maximalen Nutzungsmass sowie den Vorgaben zur Qualität der Überbauung die haushälterische Bodennutzung und die gute Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild sichergestellt. Das Neueinzonungsgebiet ist durch die bestehende Infrastruktur bereits vollständig erschlossen. Für die Einzonung resultieren bezüglich Infrastruktur (Strassen, Wasser und Abwasser) keine zusätzlichen Kosten für die Gemeinde. Mit der Einzonung einer Zone für öffentliche Nutzungen beim Schulhaus stehen längerfristig genügend Reserveflächen für öffentliche Bedürfnisse zur Verfügung. Aufgrund der zukünftig zu erwartenden Bauentwicklung kann davon ausgegangen werden, dass die heutige Schulinfrastruktur gut ausgelastet und das attraktive 3-Klassensystem erhalten werden kann und nicht wie beispielsweise in anderen ländlichen Gemeinden sogar Klassen geschlossen werden müssen. Die Qualität der Schule Oberbalm kann mit der massvollen Entwicklung erhalten werden. Eine grosse und für die Gemeinde nicht finanzierbare Investition in die Schulinfrastruktur kann aufgrund der zukünftigen baulichen Entwicklung ausgeschlossen werden.

Die Zonenplanmassnahmen führen zu einer nachhaltigen und dem Ortsbild entsprechenden Siedlungsentwicklung. Die Zone mit Planungspflicht sichert den haushälterischen Umgang mit dem Kulturland. Die neue Ortsplanung belastet die Gemeinde bezüglich Infrastrukturkosten finanziell nicht zusätzlich. Aus dieser Sicht ist der Gemeinderat überzeugt, dass die Forderungen der Gemeindeinitiative mit der vorliegenden Ortsplanung erfüllt sind.

Planungsablauf

Mitwirkungsverfahren

Die Ortsplanungsunterlagen lagen vom 25. Mai bis 6. Juli 2012 in der Gemeindeverwaltung Oberbalm öffentlich auf. In Anschluss an die Gemeindeversammlung vom 4. Juni 2012 informierten Vertreter der Gemeinde und der Ortsplaner über die erarbeiteten Unterlagen der Ortsplanung, stellten diese zur Diskussion und informierten auch über das weitere Vorgehen. Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens sind insgesamt 16 schriftliche Stellungnahmen eingegangen. Die Ortsplanungsunterlagen wurden daraufhin überarbeitet.

Vorprüfung

Am 1. Juli 2013 traf der abschliessende Vorprüfungsbericht vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) ein. Die Planungsinstrumente wurden aufgrund des Berichts überarbeitet. Sämtliche Genehmigungsvorbehalte wurden bereinigt.

Öffentliche Auflage

Die Akten lagen vom 5. August bis 3. September 2013 in der Gemeindeverwaltung Oberbalm öffentlich auf. Einsprachen und Rechtsverwahrungen konnten innerhalb der Auflagefrist schriftlich und begründet beim Gemeinderat Oberbalm, 3096 Oberbalm, eingereicht werden. Es gingen 11 Einsprachen ein. 10 Einsprachen von Einzelpersonen und 1 Kollektiveinsprache. Über die Resultate der Einspracheverhandlungen wird an der Gemeindeversammlung informiert.

Ortsplanungsrevision mit offenen Fragen

Am 16. Oktober 2013 wird in der ausserordentlichen Gemeindeversammlung über die Ortsplanungsrevision Oberbalms abgestimmt. Durch das Mitwirkungsverfahren und die Bereinigung von Kritikpunkten hat sich die Ortsplanungsrevision verbessert. Es gibt aber noch Klärungsbedarf.

Trotz Verbesserungen beschäftigt die Ortsplanungsrevision die Einwohnerinnen und Einwohner Oberbalms nach wie vor. So ist in einer kollektiven Einsprache von 36 Stimmberechtigten verlangt worden, dass der Gemeinderat zu den unten stehenden Fragen Stellung nimmt, echte Verbesserungsvorschläge ausarbeitet und dem Stimmvolk unterbreitet.

Soll Oberbalm wachsen? Zu welchem Preis?

Die Ortsplanungsrevision geht von einem Wachstum von Wohnraum und Bevölkerung aus durch die Schaffung neuer Bauzonen. Die Folgen, insbesondere auch für den Finanzhaushalt der Gemeinde, sind bis jetzt aber nicht im Detail analysiert worden.

In der Gemeindeinitiative für eine nachhaltige Oberbalmer Ortsplanungsrevision wird gefordert, dass Kostenüberlegungen zu künftigen Erträgen und Aufwendungen gemacht werden. Dies ist bis jetzt nicht geschehen. Wenn, dann sind nur punktuelle Angaben gemacht worden, ohne dass der Einwohnerschaft ein klares Ergebnis vorgelegt worden wäre. Es könnte somit sein, dass die Ortsplanungsrevision – ohne Absicht - die Gemeindeautonomie mehr gefährdet als stärkt. Wünschenswert wäre daher eine professionelle Überprüfung von Kosten und Nutzen für die Gemeinde. Damit soll geklärt werden, ob die Ortsplanungsrevision effektiv zum Gemeinwohl beiträgt.

Verdient die Ortsplanungsrevision das Lob der Nachhaltigkeit?

In einer nachhaltigen Ortsplanungsrevision muss man sich auf verschiedenen Ebenen Gedanken dazu machen, wie sich eine Gemeinde weiterentwickelt. Bei der zur Abstimmung kommenden Ortsplanungsrevision fehlen nun beispielsweise ein Konzept zur Verkehrserschliessung wie auch Vorstellungen zur Freizeitgestaltung, im Besonderen der jüngeren Dorfbevölkerung. Neu wird auch das Gebiet 2 (siehe Abb. 1) aus der Landwirtschaftszone herausgenommen. Es soll in die Dorfkernzone integriert werden. Damit werden 4000 m² neue Baulandreserven geschaffen. In der ersten Fassung war dieses Bauland noch nicht vorgesehen. Gleichzeitig ist bekannt, dass in zwei Jahren die Schülerinnen- und Schülerzahlen steigen werden. Die Kindergarten – und untere Primarschulklasse sind dann komplett (bereits heute absehbare Kombinationen von 24 – 29 Kindern – der Normalbereich beträgt bis 22 Kinder im Kindergarten, bis 25 Kinder in der Primarschule). Wenn Familien mit Kindern nach Oberbalm ziehen, wird die Schule womöglich baulich erweitert werden müssen und weitere Infrastrukturanpassungen werden nötig werden.

Nur wenn all diese Aspekte in einer Gesamtschau geklärt werden, kann von einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung der Gemeinde gesprochen werden.

Wenn durch die Ortsplanungsrevision gebaut werden darf, auf welche Weise soll das geschehen?

Dass die Siedlungsentwicklung in der Schweiz flächenmässig gebremst werden muss, darüber sind sich die meisten einig. Gerade Kulturland soll nicht mehr zu Bauland umgezont werden. Daher plant beispielsweise der Berner Bauernverband gemeinsam mit den Grünen eine Initiative für den Erhalt von Kulturland. In der zur Abstimmung kommenden Ortsplanungsrevision wird bestes Kulturland zu Bauland umgezont (ZPP Hinterbergstrasse). Eigentlich, so eine Vorgabe des Kantons, sollen aber gerade Fruchtfolgeflächen nicht mehr eingezont werden. Durch das Undefinieren der bisherigen Fruchtfolgefläche an der Hinterbergstrasse zu normalem Kulturland wird das Einzonen erstaunlicherweise trotzdem möglich gemacht.

Problematisch ist zudem, dass die Ortsplanungsrevision keine Siedlungsränder definiert. Ebenfalls erlaubt sie mit einer tiefen Ausnützungsziffer zu bauen, was Umweltschützerinnen und -schützer nicht freut. Schliesslich werden dem Gemeinderat keine eindeutigen Vorgaben gemacht, bei der Umsetzung mit Fachleuten für ein schönes, fachlich anerkanntes Ortsbild zusammenzuarbeiten. Dies wäre aber wichtig, denn Oberbalm ist als Gemeinde im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung verzeichnet.

Loses Bündnis „Nachhaltige Oberbalmer Ortsplanungsrevision“



Abb. 1: Ortsplanungsrevision 2013, Erläuterungsbericht Seite 15

Parzelle 381 wird aufgeteilt in

- Dorfkernzone (2)
- ZPP1 (1)
- Zone öffentliche Nutzung (3)

Gesamtfläche der Areale 1, 2 und 3: ca. 10'800 m²

Bereits bestehende Baulandreserven: 0.63 ha

Mehr Informationen zur OPR Oberbalm finden Sie im Internet unter:

<http://www.ortsplanung-oberbalm.ch/>

**Am 2. Oktober 2012 wurde die Gemeindeinitiative für eine nachhaltige Ortsplanungsrevision eingereicht. Über 100 Personen hatten sie unterzeichnet.
Die Initiative verlangt einen haushälterischen Umgang mit Kulturland und eine Siedlungsentwicklung, die ins Ortsbild passt.
Sie fordert ebenfalls, dass sich die Ortsplanung nachhaltig positiv auf die Gemeindefinanzen auswirkt.**

Der Gemeinderat und der Ortsplaner haben einige der Anliegen von Initiative und Mitwirkenden aufgenommen und modifizierte Pläne und Reglemente vorgelegt.

An der ausserordentlichen Gemeindeversammlung Mitte Oktober 2013 wird über die Ortsplanungsrevision entschieden.

Was wurde erreicht? Was nicht?

- Die Gesamtfläche der Einzonungen ist reduziert worden – gut.

Noch sind 30 bis 50 neue Wohnungen geplant. Die Bevölkerung des Ortsteils Dorf soll um ca. 70 bis 120 Personen zunehmen, von aktuell 300 auf 370 bis 420, d. h. um 23 bis 40%. Dies sprengt den Rahmen des akzeptablen Wachstums.

- Das Feld westlich der Schulanlage wurde als Zone mit Planungspflicht (ZPP1) deklariert. Der Gemeinderat soll Entscheidungsinstanz über die zukünftigen Baupläne sein und nach eigenem Ermessen Fachleute beiziehen.
Das heisst konkret: Der Einbezug von kompetenten Fachleuten und damit eine optimale Siedlungsentwicklung ist nicht garantiert.
- Das Baureglement sieht für diese Zone auch Attikahäuser mit zwei Vollgeschossen und einem Attikageschoss vor. Solch mächtige Bauten verändern das Ortsbild massiv.
- Es fehlt der Nachweis, dass das geplante Wachstum im Dorf der gesamten Gemeinde langfristige Vorteile bringt. Die Initiative hat eine Modellrechnung erwartet, mit einer Auflistung der relevanten Mehreinnahmen und –ausgaben.

Das Komitee hat entschieden, die Initiative vorerst aufrecht zu erhalten. Sie soll bewirken, dass bei einer Annahme der Ortsplanungsrevision ihre Forderungen bestehen bleiben.

Für das Initiativkomitee

Katrin Hartmann

Ulrich Thurnheer

www.ortsplanung-oberbalm.ch