



Jens, 23. November 2023

NM / 04.0211

## **Gesamtrevision der Ortsplanung wird sistiert**

Die Ortsplanung dient der räumlichen Entwicklung des Gemeindegebietes durch grundeigentümerverbindliche Festlegung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten und Vorzeichnung und Koordination der weiteren Entwicklung durch behördenanweisende Konzepte und Richtpläne. Eine Überarbeitung dieser Grundordnung erfolgt etwa alle 10 – 15 Jahre.

Die letzte ordentliche Ortsplanungsrevision wurde in den Jahren 2011-2013 durchgeführt, mit Genehmigung/Inkraftsetzung am 29.08.2014. Die letzte Teilrevision der OPR (Genehmigung/Inkraftsetzung am 27.01.2022) ermöglichte jedoch keine Neueinzonungen, sondern bezweckte nur die Umsetzung und Einhaltung von übergeordneten Vorgaben (Anpassen der Messweisen/BMBV und Ausscheiden der Gewässerräume).

Die Entwicklung der Schule/Schülerzahlen hängt jedoch auch stark damit zusammen, wie sich die Gemeinde zukünftig räumlich entwickeln wird. Ein wichtiges Leitziel des Gemeinderates ist, dass die Schule im Dorf erhalten bleibt. Damit dieses Ziel längerfristigen Bestand hat, braucht es aber auch bei der räumlichen Entwicklung eine zukunftsorientierte Planung. Zudem sind in den vergangenen Monaten bereits einige Begehren für Ein- und Umzonungen eingegangen.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Georegio aus Burgdorf im Frühling einen ersten Workshop durchgeführt. Dieser hatte zum Ziel, eine erste Übersicht über den Ist-Zustand zu erhalten und auch einige Ziele festzusetzen, wohin man will. Eine wichtige Vorarbeit und Grundlage für diesen Workshop war zudem die Überarbeitung der Bauzonenreserven, welche das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) im Rahmen der Berechnung des Wohnbaulandbedarfs jährlich ermittelt und nachführt.

Wir haben in den letzten beiden Ausgaben des „Dorfbrunnen“ jeweils über den aktuellen Stand der geplanten Gesamtrevision der Ortsplanung berichtet. Bereits da kam zum Ausdruck, dass die Ernüchterung beim Gemeinderat gross war. Ersten Erkenntnissen zu Folge stehen gemäss kantonalem Richtplan einem theoretischen Wohnbaulandbedarf von 0.7 ha Reserveflächen von 1.2 ha gegenüber. Im Falle einer Ortsplanungsrevision würde dies bedeuten, dass soviel Fläche wie neu eingezont werden soll, anderswo ausgezont werden müsste (einfache Kompensation).

Nun ein halbes Jahr später sind die Daten bereinigt und aktualisiert sowie die Unklarheiten in Bezug auf dazuzählende Reserveflächen abschliessend geklärt. Gemäss neuester Erhebung der Bauzonenreserven betragen die unüberbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen 1.71 ha. Gemäss aktuellem Datenblatt für die Berechnung des Wohnbaulandbedarfs beträgt der theoretische Wohnbaulandbedarf in der Gemeinde Jens 0.8 ha. Die vorhandene Bauzonenreserve beträgt mehr als doppelt so viel wie der theoretische Bedarf, womit sich die Ausgangslage in der Gemeinde Jens leider nicht begünstigend entwickelt hat. Konkret heisst dies nun, wird zum jetzigen Zeitpunkt mit einer Gesamtrevision der Ortsplanung begonnen, muss gestützt auf die gesetzlichen Vorgaben für die neu einzuzonende Fläche anderswo doppelt so viel Fläche ausgezont werden (doppelte Kompensation).



Der Gemeinderat hat den Sachverhalt an seiner letzten Sitzung eingehend diskutiert und in der Folge entschieden, dass bis auf weiteres keine Gesamtrevision der Ortsplanung durchgeführt wird, und zwar mit folgender Begründung:

- Die Kostenschätzung für die Gesamtrevision der OPR sowie die Überarbeitung der Gefahrenkarte beläuft sich auf rund Fr. 50'000.00.
- Damit die Bauzonenreserve verringert werden kann und neue Flächen eingezont werden können, braucht es Gespräche mit betroffenen Grundeigentümern, die über Baulandreserven verfügen.
- Bei den vorhandenen Baulandreserven handelt es sich meist um langjährig eingezonte Flächen, welche auf dem Gemeindegebiet verstreut sind und möglichenfalls für ein Familien-/Generationenprojekt bestimmt sind.
- Aus früheren Ortsplanungsrevisionen (vor 2011) gibt es leider keine Vereinbarungen, aus denen hervor geht innerhalb welcher Zeitspanne eine Baulandparzelle überbaut werden muss. Eine Auszonung aus der Bauzone ist somit nicht ohne Zustimmung eines betroffenen Grundeigentümers möglich. Der Gemeinderat ist nach Beurteilung der Sachlage der Auffassung, dass solche Gespräche kaum zielführend verlaufen würden und andererseits auch nicht genügend Fläche freigegeben würde, um eine angemessen grossen Perimeter für eine neue Überbauung zu planen.
- Eine OPR zum jetzigen Zeitpunkt würde somit nur darauf abzielen, kleinere Projekte und Bereinigungen auf vereinzelt Parzellen zu realisieren. Eine zukunftsorientierte Weiterentwicklung ist im Moment aber klar nicht realisierbar, weshalb – unter Berücksichtigung der gegebenen Umstände – auch das Kosten-Nutzen-Verhältnis in Frage gestellt werden muss.

Gestützt auf den Beschluss des Gemeinderates wurden das Budget 2024 sowie der Finanzplan entsprechend angepasst und somit die Positionen für die Ortsplanungsrevision sowie die Überarbeitung der Gefahrenkarte gestrichen.

Einwohner/innen und Grundeigentümer/innen, welche bereits mit einem persönlichen Anliegen und Begehren um Einzonung an den Gemeinderat gelangt sind, werden mit einem persönlichen Schreiben orientiert.

Vor diesem Hintergrund kann der Gemeinderat nur darauf hoffen, dass die heute bestehenden Reserven in naher Zukunft überbaut werden. Damit appelliert der Gemeinderat auch an die privaten Grundeigentümer, welche über Baulandreserven verfügen: mit einer zeitnahen Überbauung (oder allenfalls Auszonung) bestehender Reserven würde der Anteil an unüberbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen reduziert und die Gemeinde Jens würde im Mindesten wiederum in die einfache Kompensation fallen, was eine minimale Weiterentwicklung zulassen würde.

Für die Kenntnisnahme danken wir Ihnen bestens. Gerne stehen wir Ihnen für weiterführende Auskünfte oder Rückfragen zur Verfügung.

Freundliche Grüsse  
**GEMEINDERAT JENS**