



ORIENTIERENDE UNTERLAGE

Einwohnergemeinde Gerzensee
Aktualisierung der Ortsplanung 2020/2021

Erläuterungsbericht zu den Änderungen der baurechtlichen Grundordnung (Baureglement und Zonenplan)



MITWIRKUNG

4. November 2020

Aufträge / 734 / 734_Ber_200411_Erlaeuterungsbericht_OP_Gerzensee.docx / 04.01.2021 / fi / Kräuchi

IMPRESSUM

Auftraggeberin

Gemeinde Gerzensee

Auftragsbearbeitung der
Ortsplanungsrevision

Lohner + Partner Planung Beratung Architektur GmbH
Bälliz 67 / 3600 Thun

Tel 033 223 44 80 / info@lohnerpartner.ch / www.lohnerpartner.ch

- Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A
- Susanna Roffler, Hochbauzeichnerin
- Barbara Dietrich, kfm. Angestellte / Planungsassistentin

Landplan AG

Seftigenstrasse 400 / 3084 Wabern

Tel 031 809 19 50 / info@landplan.ch / www.landplan.ch

- Adrian Kräuchi, dipl. Ing. FH in Landschaftsarchitektur / Executive MBA
- Christoph Giger, dipl. Umweltingenieur / MSc GIS

Inhalt

Vorwort	5
1 Ausgangslage	9
1.1 Auftrag zur Ortsplanungsrevision	9
1.2 Handlungsbedarf	9
1.3 Masterplan	10
2 Änderungen der baurechtlichen Grundordnung	12
2.1 Baureglement	12
2.2 Zonenplan	19
2.3 Nutzungsplanung	19
3 Gewässerraum	21
3.1 Zweck und Auftrag	21
3.2 Grundlagen und Gewässernetz	22
3.3 Festlegung der Gewässerräume	24
3.4 Beurteilung dicht überbaute Gebiete und Randstreifen	27
3.5 Umsetzung in die baurechtliche Grundordnung	28
4 Schutzwürdige Landschaften, Naturobjekte und Lebensräume (Landschaftsplanung)	30
5 Auswirkungen auf Raum und Umwelt	31
5.1 Siedlung und Siedlungsabgrenzung, haushälterische Bodennutzung	31
5.2 Abstimmung Siedlung und Verkehr	31
5.3 Schutz des Kulturlands	31
5.4 Orts- und Landschaftsbild, Kulturobjekte	32
5.5 Natur- und Landschaftsschutz sowie Gewässerräume	32
5.6 Infrastruktur	32
5.7 Würdigung	32
8 Planerlassverfahren	34
8.1 Mitwirkung	35
8.2 Vorprüfung	35
8.3 Auflage	35
8.4 Beschluss	35

Anhang

- Auswertung der Mitwirkung (Mitwirkungsbericht) vom ... (*folgt nach der Mitwirkung*)
- Vorprüfungsbericht vom ... (*folgt nach der Vorprüfung*)

Beilagen

- Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) vom 01.08.2011 sowie Erläuterungen zur BMBV

**zur Aktualisierung
der Ortsplanung
2020/2021****Vorwort****Wieso braucht Gerzensee eine aktualisierte Ortsplanung?**

Die Gesetzgebung verlangt eine periodische Überprüfung einer Ortsplanung alle 10 bis 15 Jahre. Seit der letzten Ortsplanung 2006 wurde die Siedlungs- und Landschaftsentwicklung von Gerzensee durch ein kommunales Leitbild geprägt. Mit der geänderten, übergeordneten Raumplanungsgesetzgebung und den Bestrebungen zum Schutz des Kulturlandes haben die Gemeinden den Auftrag, den Boden haushälterisch zu nutzen und Siedlungen nach innen zu entwickeln. Zudem wurde auch der Spielraum für die Entwicklung durch Einzonungen eingeschränkt.

Dies erfordert eine grundlegende Überprüfung der räumlichen Entwicklungsausrichtung der Gemeinde und eine Anpassung der Ortsplanung an die aktuellen Bedürfnisse und Herausforderungen.

Was sind die Prioritäten der aktualisierten Ortsplanung?

Neben unbebauten Parzellen finden sich im Gebiet der Einwohnergemeinde Gerzensee auch Areale, die nur mit einer geringen Dichte überbaut wurden. Auch auf diesen Arealen soll eine innere Entwicklung ermöglicht werden. Deswegen ist es wichtig, Strategien festzulegen, wie eine innere Entwicklung in Gerzensee umgesetzt werden kann, ohne die hohe Lebensqualität zu schmälern. Die Prioritäten der Siedlungsentwicklung sind dabei:

- Der bereits besiedelte Raum wird vorrangig entwickelt und qualitativ aufgewertet.
- Die lebendigen Quartiere mit einer hohen Wohnqualität werden gefördert.
- Die Entwicklung erfolgt mit einer, den Quartieren angemessenen, Massstäblichkeit.
- Auf ortsbildprägende Siedlungsteile und auf die Freiräume wird ein besonderes Augenmerk gelegt.

Von der geänderten, übergeordneten Raumplanungsgesetzgebung ist nicht nur der Bereich der Siedlungsentwicklung betroffen. Politische Veränderungen in Bezug auf Landwirtschaft und Landschaft erfordern ebenfalls eine klare Strategie der Gemeinde, die Entwicklung in den nächsten Jahren zu lenken.

Für die planerische Umsetzung dieser Strategien braucht es ein Zielbild: einen Masterplan.

Was ist ein Masterplan?

Es handelt sich bei einem Masterplan um einen planerischen Wegweiser, der eine Gesamtstrategie aufzeigt und dadurch die räumliche Koordination der angestrebten Entwicklung sicherstellt.

Der Masterplan ist für die Grundeigentümer rechtlich nicht verbindlich und hat auch nicht den Status eines kommunalen Richtplans. Ausserdem bewirkt er keine direkte Umsetzung der Strategie in die Nutzungsplanung (Bauzonen im Zonenplan). Er bildet jedoch eine zeitgemässe, projektorientierte Grundlage für eine schrittweise Überarbeitung der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan und Baureglement). Eine solche punktuelle Überarbeitung kann zum Beispiel eine Nutzungsplanänderung bei einer konkreten Entwicklungsabsicht sein. Im Gegensatz zu einer klassischen Ortsplanungsrevision, die im Zyklus von 15 Jahren grossflächige Zonenplanänderungen bewirkt, werden Ein-, Um- und Aufzonungen im Einzelverfahren der Stimmbevölkerung vorgelegt. Der Vorteil für die Bevölkerung ist, dass so bei jedem kommenden Entwicklungsschritt konkret auf der Grundlage einer bildhaft gemachten Projektvorstellung mitbestimmt werden kann.

Die Einwohnergemeinde Gerzensee verzichtet entsprechend auf Auf- oder Umzonungen auf «Vorrat». Stattdessen werden mit dem vorliegenden Masterplan periodisch die Handlungsräume und Themenstellungen der kommunalen Raumplanung identifiziert. Dies ermöglicht, flexibler auf geänderte Rahmenbedingungen und neue Projektideen zu reagieren. Ausserdem stellt das Instrument die Koordination und die Qualität der zukünftigen räumlichen Entwicklungen sicher.

Wie sieht der Masterplan aus?

Der Masterplan besteht aus einer Karte, welche die Strategien der Siedlungs- und Landschaftsentwicklung in den einzelnen Siedlungsteilen, Landschaftsräumen und Entwicklungsarealen aufzeigt. Das bestehende Leitbild der Einwohnergemeinde Gerzensee wird mit dem neuen Masterplan, abgelöst.

Wieso gibt es trotzdem eine Änderung des Zonenplans und des Baureglements?

Es gibt neue kantonale und nationale gesetzliche Vorgaben, auf welche die Gemeinde – mit Änderungen im Baureglement und Zonenplan – reagieren muss. Diese Änderungen beschränken sich aber auf die nötigsten nachfolgend beschriebenen Vorgaben:

- 1 Raumplanungsgesetz und kantonaler Richtplan: Mit dem hohen Stellenwert der Siedlungsentwicklung nach Innen durch die geänderte Raumplanungsgesetzgebung von Bund und Kanton sowie dem revidierten kantonalen Richtplan, ergeben sich neue Anforderungen. Aus diesem Grund werden bei der Überprüfung und Aktualisierung des Baureglements gezielt Bestimmungen zu den Regelzonen wie auch der Gestaltung hinsichtlich der inneren Entwicklung und der einfacheren Handhabung angepasst. Der Fokus liegt dabei auf der Erneuerung, Umnutzung und Erweiterung bestehender Liegenschaften und dem Erhalt der hohen Wohnqualität und Durchgrünung der Siedlung. Zudem muss im Rahmen der Ortsplanung auch die Landschaftsplanung hinsichtlich der erfolgten Umsetzung und den geänderten gesetzlichen Vorgaben überprüft und aktualisiert werden.
- 2 Harmonisierung der Messweisen der baupolizeilichen Masse: Mit der Aktualisierung der Ortsplanung ist auch eine generelle Anpassung der baurechtlichen Grundordnung an die Vorgaben bezüglich der harmonisierten Messweisen der baupolizeilichen Masse (BMBV) notwendig.
- 3 Gewässerschutzgesetz: Im Jahr 2011 wurde das neue Gewässerschutzgesetz des Bundes in Kraft gesetzt. Damit erhalten die Gemeinden den Auftrag, die Gewässerräume gemäss den neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen grundeigentümergebunden festzulegen.
- 4 Bauinventar: Die Einstufung der grundeigentümergebundenen Schutzwürdigkeit von Baudenkmalern erfolgt neu nur noch im Bauinventar und nicht mehr in der baurechtlichen Grundordnung. Die Einstufungen des Bauinventars werden zur Information im Hinweisplan dargestellt. Ebenso werden geschützte Kulturobjekte, welche von Bund und Kanton festgesetzt wurden, als Hinweise aufgeführt.

**zum Erläuterungs-
bericht**

Der vorliegende Erläuterungsbericht ist ein Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV). Er dient den Interessierten, die Inhalte und Zusammenhänge der Ortsplanungsrevision nachvollziehen und verstehen zu können sowie der Vorprüfungs- und Genehmigungsbehörde (Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern AGR) zur Beurteilung der Planung.

Der Erläuterungsbericht ist ein zwingender Bestandteil der Planung. Er wurde entsprechend den Anforderungen von Art. 47 RPV und der «Planungshilfe für Ortsplanungen» des Amtes für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern von den beauftragten Planungsbüros verfasst.

Der Erläuterungsbericht mit seinen Anhängen dient der Information, d.h. gegen die informativen Inhalte können keine Einsprachen im Sinne des Art. 60 des kantonalen Baugesetzes (BauG) erhoben werden.

1 Ausgangslage

1.1 Auftrag zur Ortsplanungsrevision

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG 1979) verpflichtet Bund, Kantone und Gemeinden, die Raumentwicklung zu planen, den Boden haushälterisch zu nutzen, die raumwirksamen Tätigkeiten abzustimmen und dabei die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft zu beachten. Die kantonale Baugesetzgebung (BauG 1985: Art. 53 ff.) sowie der kantonale Richtplan geben den Auftrag zur Ortsplanung und definieren Ansprüche an Inhalt und Umfang einer Ortsplanungsrevision jeder Gemeinde. Dabei ist die baurechtliche Grundordnung durch die Gemeinden in der Regel im Rhythmus von 10 bis 15 Jahren zu revidieren, um die Planungsinstrumente einer periodischen Überprüfung zu unterziehen, der vergangenen und angestrebten Entwicklung sowie den aktuellen Bedürfnissen und Anforderungen anzupassen.

1.2 Handlungsbedarf

Das Leitbild von 2003 sowie die Ortsplanung (Baureglement und der Zonenplan) von 2006 haben die Siedlungs- und Landschaftsentwicklung von Gerzensee geprägt. Ihr Einfluss auf die Entwicklung der Gemeinde ist gesamthaft positiv zu werten, womit die baurechtliche Grundordnung ihren Zweck erfüllt hat.

Mit der geänderten Raumplanungsgesetzgebung von Bund und Kanton sowie dem revidierten kantonalen Richtplan, wird der Siedlungsentwicklung nach innen – d.h. der Entwicklung in den bestehenden Bauzonen – zukünftig ein sehr hoher Stellenwert beigemessen. Die Ortsentwicklung ist auf diese Vorgaben auszurichten und die Nutzungsplanung entsprechend anzupassen. Zudem muss im Rahmen der Ortsplanung auch die Landschaftsplanung hinsichtlich der erfolgten Umsetzung und den geänderten gesetzlichen Vorgaben überprüft und aktualisiert werden.

Mit der Aktualisierung der Ortsplanung ist auch eine generelle Anpassung der baurechtlichen Grundordnung an die Vorgaben bezüglich der harmonisierten Messweisen der baupolizeilichen Masse (BMBV) notwendig.

Im Jahr 2011 wurde das neue Gewässerschutzgesetz des Bundes in Kraft gesetzt. Damit erhalten die Gemeinden den Auftrag, die Gewässerräume gemäss den neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen grundeigentümerverbindlich festzulegen. Der Gewässerraum bezweckt, dass die natürlichen Funktionen, der Hochwasserschutz und die Gewässernutzung gewährleistet sind. Gegenüber der bisherigen Praxis beinhaltet die revidierte Gesetzgebung eine differenzierte Betrachtungsweise zur Festlegung der Gewässerräume in Inventar- und Schutzgebiete, Baugebiete sowie in Landwirtschaftsflächen und Wald.

1.3 Masterplan

Die bisherige Planung erfolgte anhand eines Leitbild-Prozesses um ein Zielbild und daraus abgeleitete Massnahmen für eine räumliche Weiterentwicklung der Gemeinde in einem bestimmten Zeitraum zu etablieren. Der Masterplan hingegen identifiziert periodisch die Handlungsräume und Themenstellungen der kommunalen Raumplanung und koordiniert diese laufend räumlich und inhaltlich. Der Masterplan erlaubt es der Gemeinde einerseits, flexibler auf geänderte Rahmenbedingungen und neue Projektideen zu reagieren. Andererseits stellt das Instrument die Koordination und die Qualität der zukünftigen räumlichen Entwicklungen sicher.

Der Masterplan zeigt die Strategien der Siedlungs- und Landschaftsentwicklung in den einzelnen Siedlungsteilen, Landschaftsräumen und Entwicklungsarealen auf. Er ist für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer rechtlich nicht verbindlich und hat auch nicht den Status eines kommunalen Richtplans. Er bildet jedoch eine zeitgemässe, projektorientierte Grundlage für eine schrittweise Überarbeitung der baurechtlichen Grundordnung.

Entwicklungsspielraum Die Gemeinde hat einerseits innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets Baulandreserven von rund 4.1 ha in Wohn- und Mischzonen (Erhebung AGR vom 2019; vgl. Übersichtsplan «Baulandreserven»). Andererseits kann die Gemeinde im Rahmen der Vorgaben des kantonalen Richtplans einen Baulandbedarf Wohnen von maximal 1.4 ha geltend machen (vgl. Datenblatt «Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen, Gerzensee» des AGR vom 01.05.2019). Daher können im Rahmen einer Ortsplanungsrevision nur Einzonungen von unbebauten Grundstücken in Wohn- und Mischzonen vorgenommen werden, wenn im doppelten Umfang

unbebaute Bauzonen ausgezont werden. Die Einzonung von bestehenden Bauten (inkl. Grenz-/Zonenabstände) ist unabhängig vom Baulandbedarf Wohnen möglich.

Siedlungsentwicklung nach innen

Die Gemeinde hat – unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbilds sowie der bestehenden Erschliessung – im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans verschiedene Standorte für die innere Entwicklung und die Arrondierung des Siedlungsgebiets geprüft.

Das Siedlungsgebiet von Gerzensee ist weitgehend überbaut und das Baugebiet im Ortskern liegt grösstenteils in einem Ortsbildschutzgebiet. Für eine innere Entwicklung eignen sich vor allem die im Masterplan bezeichneten Entwicklungsgebiete «Spiegelgasse/Kreuzplatz», «Lehrerhaus», «Bären», «Panoramaweg» und «Park altes Schloss». Die bestehenden Grünbereiche im und am Rand des Ortskerns prägen das Ortsbild von nationaler Bedeutung und sollen ungeschmälert erhalten bleiben.

Die meisten Nutzungsreserven – ausserhalb der im Masterplan bezeichneten Entwicklungsgebiete – in den überbauten Wohn- und Mischzonen sind eher kleinflächige Reserven. Die Nutzung dieser Reserven erfolgt meist in Form von An- oder Aufbauten und vermutlich vor allem bei einem Eigentumswechsel und/oder einer grundlegenden Sanierung der bestehenden Gebäude. Mit der Aktualisierung des Baureglements werden daher die Nutzungsmöglichkeiten in den eingeschossigen Wohnzonen für eine substantielle innere Entwicklung erhöht: Wenn auf einem bereits überbauten Grundstück eine zusätzliche Familienwohnung erstellt wird oder auf einem unüberbauten Grundstück mindestens zwei Familienwohnungen neu erstellt werden, kann ein zusätzliches Vollgeschoss erstellt werden.

Die grössten Hindernisse bei der Nutzung der Nutzungsreserven im überbauten Siedlungsgebiet wie auch der Baulandreserven stellen in der Regel nicht die Bau- und Nutzungsbeschränkungen dar, sondern dass die Flächen für eine Entwicklung nicht verfügbar sind. Mit sogenannten «nicht-planerischen Massnahmen» will die Gemeinde Gerzensee deshalb Reserven aktivieren und grössere Entwicklungspotenziale soweit möglich mobilisieren. Gleichzeitig verfolgt die Gemeinde das Ziel, die bestehende hohe Siedlungs- und Wohnqualität zu erhalten und sogar aufzuwerten.

2 Änderungen der baurechtlichen Grundordnung

Auf der Basis der konzeptionellen Arbeiten (Masterplan) wurde die eigentliche Überarbeitung der baurechtlichen Grundordnung vorgenommen.

2.1 Baureglement

Übersicht

Die Aktualisierung des Baureglements erfolgt im bestehenden Reglement durch Einfügungen und Streichungen.

Die wichtigsten Revisionsinhalte sind (vgl. dazu auch die Erläuterungen in der Kommentarspalte des Baureglements):

- Das Baureglement wird an die aktuellen gesetzlichen Vorgaben angepasst. Alle bereits übergeordnet geregelten Inhalte werden weggelassen.
- Für die einfachere Anwendung und die Beseitigung von Doppelspurigkeiten wird auch bei neuen Bestimmungen die Trennung der Regelungen zu Art und Mass der Nutzung, den Gestaltungsvorschriften, den überlagernden Bau- und Nutzungsbeschränkungen fortgeführt.
- Die Bestimmungen zu den Messweisen richten sich neu nach der gesamtschweizerischen Harmonisierung der Messweisen und sind grösstenteils in der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) abschliessend geregelt. Im Baureglement werden alle Definitionen von Begriffen und Messweisen, die abschliessend in der BMBV geregelt sind, gestrichen. Dort wo die baupolizeilichen Begriffe und Messweisen an die BMBV angepasst werden müssen, orientieren sie sich möglichst an einem bisherigen Begriff oder einer bisherigen Messweise. Dabei werden die wesentlichen, siedlungsprägenden Masse auf die neuen Messweisen umgerechnet. Bei der Aktualisierung des Baureglements wird darauf geachtet, dass die Anpassungen an die BMBV für die einzelnen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer – soweit es die übergeordnete Gesetzgebung zulässt – zu möglichst keinen materiellen Einschränkungen führen.
- Wo dies notwendig ist, werden die bestehenden Bestimmungen zu den Bau- und Nutzungsbeschränkungen an die bundesrechtlichen und kantonalen Vorgaben angepasst.

Das Baureglement regelt wie bisher nicht alles. Es belässt weiterhin einen Spielraum, um zum Beispiel in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. «Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt». Der erweiterte Gestaltungsspielraum setzt voraus, dass der Siedlungs- und architektonischen Qualität die nötige Aufmerksamkeit geschenkt wird. Die geänderten Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.

BMBV

Im Jahr 2008 beschloss der Regierungsrat des Kantons Bern den Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe. Hauptziel dieses Konkordats ist es, 30 formelle Baubegriffe wie Höhen, Abstände, Nutzungskoeffiziente etc. zu standardisieren, damit in allen Kantonen die entsprechenden Begriffe gleich definiert und gehandhabt werden. Diejenigen Kantone, die dem Konkordat beitreten, verpflichten sich, die Baubegriffe und Messweisen in ihrem Planungs- und Baurecht zu vereinheitlichen.

Die Einführung der neuen Begriffe und Messweisen, wie sie das interkantonale Konkordat vorschreibt, erfolgt im Kanton Bern mit einer Verordnung des Regierungsrats. Diese Verordnung mit dem Titel «Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen» (BMBV) ist am 1. August 2011 in Kraft getreten. Die BMBV bestimmt in Art. 34 Abs. 1, dass die Gemeinden ihre baurechtliche Grundordnung (Baureglement und Zonenplan) bis zum 31. Dezember 2023 den neuen Bestimmungen und Messweisen anpassen müssen. Anlässlich der Ortsplanungsrevision muss die BMBV im Baureglement umgesetzt werden. Die BSIG-Weisung (Nr. 7/721.3/1.1) zur BMBV respektive der Vortrag des Regierungsrats ergänzen die BMBV materiell.

In der BMBV geregelt sind u.a. die Definition und Messweise

- des massgebenden Terrains,
- der Gebäude inkl. An- und Kleinbauten, unterirdischer Bauten und Unterniveaubauten,
- der Fassadenlinien für die Bestimmung von Längen und Abständen,
- der unbedeutenden vor- und rückspringenden Gebäudeteile,
- der Gebäudelänge und -breite,
- der Höhen von Gebäuden,
- der Voll-, Dach-, Attika- und Untergeschosse,
- der Grenz- und Gebäudeabstände,
- der anrechenbaren Land-, Geschoss- und Nutzflächen sowie der Nutzungsziffern

Fassadenhöhe

Im bisherigen Baureglement wurde zur Bestimmung der maximalen Höhe von Bauten die Gebäudehöhe verwendet. Mit der BMBV findet die Gebäudehöhe keine Anwendung mehr und muss ersetzt werden. In Gerzensee wird daher die bisherige Gebäudehöhe durch die neue traufseitige Fassadenhöhe ersetzt, da sich diese sehr nahe an der bisherigen Regelung orientiert.

Bisher galt als Gebäudehöhe auf jeder Gebäudeseite das Mittel aus den beiden Fassadenhöhen an den äussersten Gebäudeecken, gemessen vom gewachsenen Boden, bzw. vom fertigen Terrain (sofern dieses tiefer liegt) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis Oberkante der offenen oder geschlossenen Brüstung. Neu gilt die Fassadenhöhe, welche der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der traufseitigen Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion (Oberkante des Dachsparrens) und der dazugehörigen Fassadenlinie darstellt. Die traufseitige Fassadenhöhe gilt bei Flachdächern auf allen Seiten und wird inklusive geschlossener Brüstung gemessen.

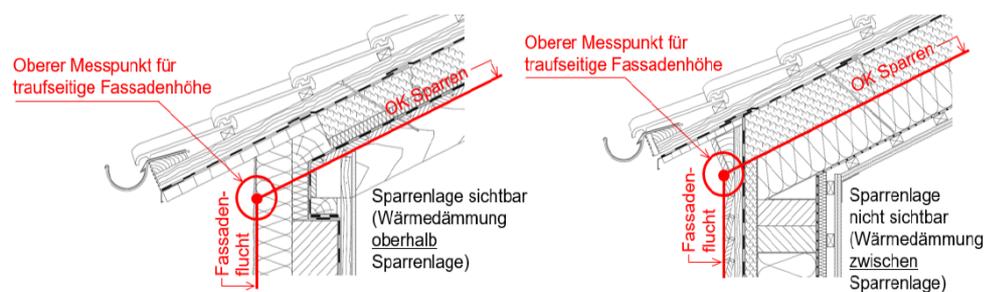


Abb. 1: Schema «Oberer Messpunkt für die traufseitige Fassadenhöhe»
[ohne Massstab | Quelle: Amt für Gemeinden und Raumordnung]

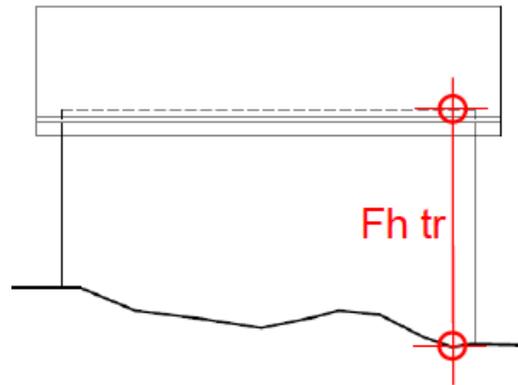


Abb. 2: Schema Messweise Fassadenhöhe traufseitig
[ohne Massstab | Quelle: Amt für Gemeinden und Raumordnung]

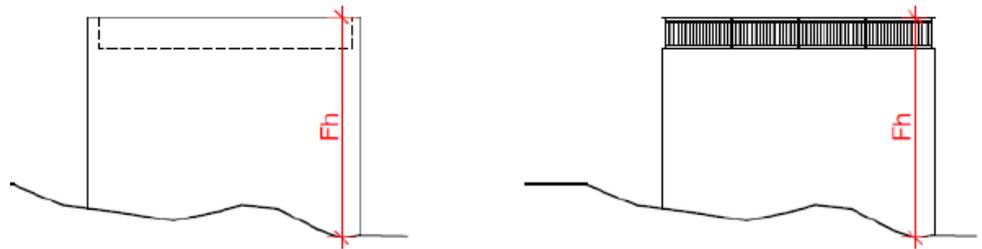


Abb. 3: Schema Messweise Fassadenhöhe bei Flachdachbauten
[ohne Massstab | Quelle: Amt für Gemeinden und Raumordnung]

Mit der allgemeinen Erhöhung der zulässigen Höhe um 50 cm in den zweigeschossigen Zonen (vgl. Abschnitt «Höhe der Gebäude») sowie einem neuen Mehr-Höhenzuschlag von 50 cm bei einer Geländeneigung von $\geq 5\%$ wird die neue Messweise weitestgehend den bisherigen Massen der Gebäudehöhe entsprechen.

Höhe der Gebäude

Mit der Einführung der neuen Messweise für die Höhen von Gebäuden wurde auch eine materielle Prüfung der bisherigen, zulässigen Masse vorgenommen. Mit einer Erhöhung der zulässigen Höhen um 50 cm in den zweigeschossigen Zonen kann nicht nur der neuen Messweise Rechnung getragen werden sondern auch den heutigen Anforderungen an Raumhöhen und Gebäudekonstruktion. Mit den neuen Massen wird sichergestellt, dass Geschosshöhen von 3.00 m bei der vollen Ausnützung der Kniestockhöhe realisiert werden können.

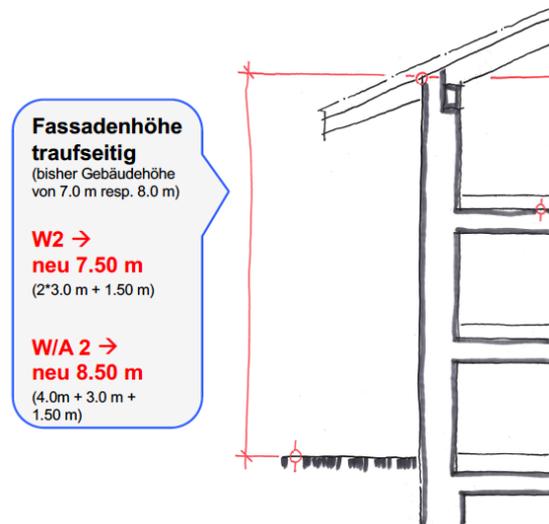


Abb. 4: Schema zu den Höhen von Gebäuden und den geänderten Massen [ohne Massstab | Lohner + Partner GmbH]

Kniewandhöhe

Die bisherige Kniewandhöhe wird durch die neue Kniestockhöhe ersetzt. Neu wird die Kniestockhöhe ab rohem Boden bis Oberkante der Dachkonstruktion (Oberkante des Dachsparrens) gemessen.

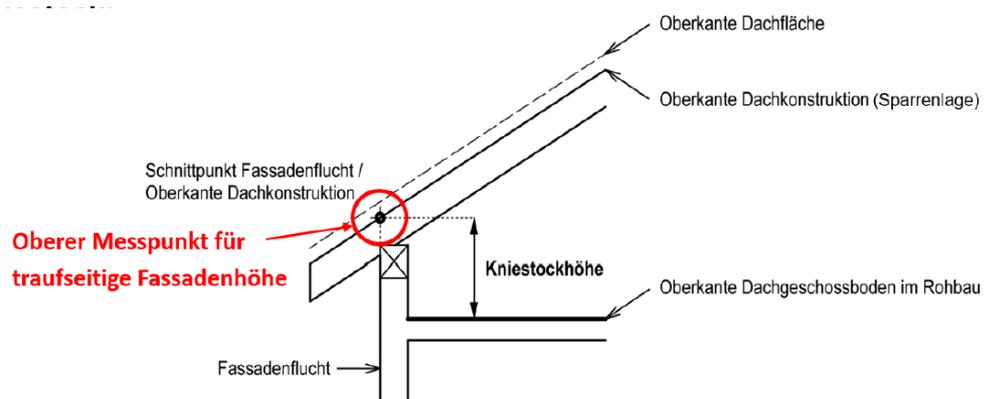


Abb. 5: Schema Messweise Kniestockhöhe [ohne Massstab | Quelle: Amt für Gemeinden und Raumordnung]

Mit der neuen Definition wird ein grösserer Höhenunterschied gemessen, deshalb wird gegenüber dem bisherigen Mass ein Zuschlag von 20 cm festgelegt.

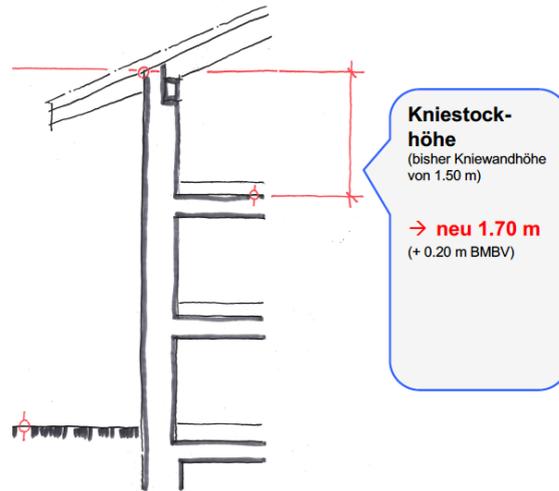


Abb. 6: Schema zum geänderten Mass der Kniestockhöhe
[ohne Masstab | Lohner + Partner GmbH]

Vorspringende Gebäudeteile

Wie heute werden offene, vorspringende Gebäudeteile nicht an die Gebäudelänge angerechnet und können bis zu einem zulässigen Mass in den Grenzabstand hineinragen. Das zulässige Mass über der Fassadenflucht muss neu definiert werden und wird mit max. 3.00 m festgelegt.

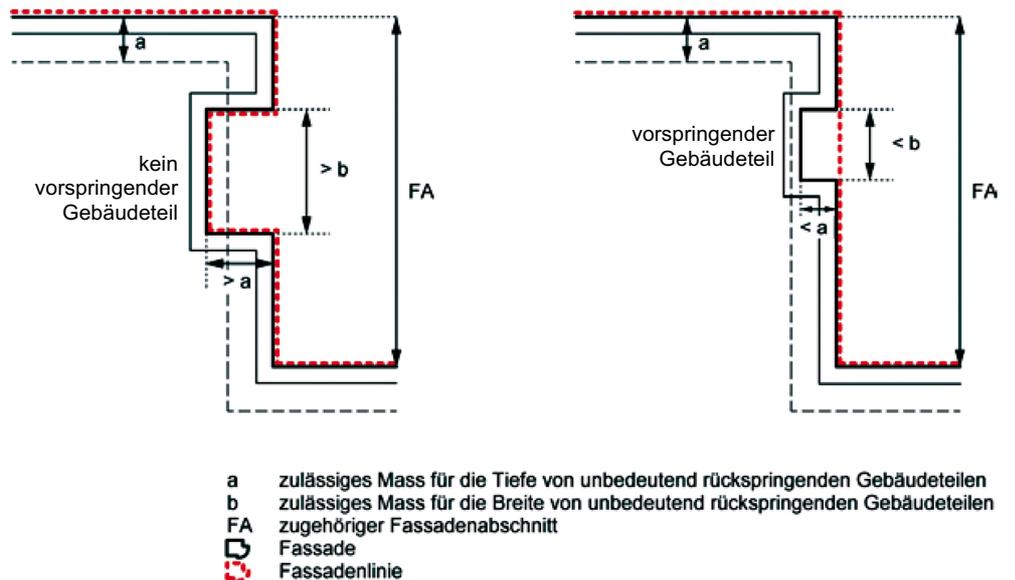


Abb. 7: Schema zu den vorspringenden Gebäudeteilen
[ohne Masstab | Quelle: Amt für Gemeinden und Raumordnung]

Nutzungsziffern	Mit der BMBV wird die Bruttogeschossfläche (BGF) wie auch die Ausnutzungsziffer (AZ) aufgehoben. Als Ersatz kommen in Gerzensee die Geschossfläche oberirdisch (GFo) sowie die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) zur Anwendung. Die bisherigen Masse werden mit dem Faktor 1.1 auf die neue Messweise umgerechnet.
Aufzonung W1	Wird in der Wohnzone W1 auf einem bereits überbauten Grundstück eine zusätzliche Familienwohnung erstellt oder werden auf einem unüberbauten Grundstück mindestens zwei Familienwohnungen neu erstellt, können die Gebäude neu zwei Vollgeschosse und eine maximale traufseitige Fassadenhöhe von 6.50 m aufweisen. Damit können, einerseits die innere Entwicklung und die Erstellung neuer Wohnungen gefördert, andererseits der bestehende Charakter und die Bebauungstypologie der Quartiere am Hang bewahrt werden.
Baupolizeiliche Masse im Ortsbildgebiet	In Ortsbildgebieten kann die Baubewilligungsbehörde auf Empfehlung der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualitätssichernden Verfahrens von den Grenzabständen (kA und gA) und Gebäudelängen (GL) abweichen. Die Regelung erhöht den Spielraum, im historischen Ortskern eine sorgfältige innere Entwicklung zu ermöglichen sowie berücksichtigt die zum Teil geringeren Abstände der Gebäude.
Baugestaltung	<ul style="list-style-type: none">– Fachberatung: Die Bestimmungen bezüglich der Qualitätssicherung mit der kommunalen Fachberatung werden klarer geregelt. Damit ist unter anderem auch geregelt, dass Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung mit Antrag der Fachberatung möglich sind.– Gestaltungsfreiheit: Zugunsten der inneren Siedlungsentwicklung wird die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG im ganzen Gemeindegebiet zugelassen. Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen, sind jedoch der Fachberatung zur Beurteilung vorzulegen.– Flachdächer: Auch im Ortsbildgebiet werden zugunsten eines grösseren Gestaltungsspielraums – unter Beizug der Fachberatung – Flachdächer zugelassen.

2.2 Zonenplan

Zonenplan 1 und 2

Die wichtigsten Änderungen in den Zonenplänen 1 und 2 sind:

- Die Änderungen in der Nutzungsplanung (vgl. Kapitel 2.3)
- Die Einstufungen des Bauinventars neu als Hinweise (d.h. nicht mehr als grundeigentümergebundene Festlegungen)
- Die Änderungen bezüglich der Landschaftsgebiete (vgl. Kapitel 4)
- Die grundeigentümergebundene Umsetzung der neuen Vorgaben zum Schutz der Gewässer (Gewässerräume; vgl. Kapitel 3).

Objekte des Bauinventars

Die Einstufung der grundeigentümergebundenen Schutzwürdigkeit von Baudenkmalern erfolgt neu nur noch im Bauinventar und nicht mehr in der baurechtlichen Grundordnung. Die Einstufungen des Bauinventars werden zur Information im Hinweisplan dargestellt. Ebenso werden geschützte Kulturobjekte, welche von Bund und Kanton festgesetzt wurden, als Hinweise aufgeführt.

2.3 Nutzungsplanung

Mit der Aktualisierung der baurechtlichen Grundordnung erfolgen nachfolgende Ein- und Umzonungen:

	Parzelle Gbbi. Nr.	Zone best.	Zone neu	Erläuterungen
Einzonungen bestehender Gebäude	778 und 846	LWZ	W2	<ul style="list-style-type: none"> – Einzonung der bestehenden Gebäude in die W2. – Die Parzellen sind überbaut (es entstehen keine Baulandreserven für die Wohnnutzung). Bezüglich des Planungsmehrwerts kommt das Reglement über die Mehrwertabgabe zur Anwendung. – Die Parzellen sind vollständig erschlossen. – Es sind keine Schutzgebiete oder -objekte betroffen. – Ein Randstreifen entlang des Rüttigässli befindet sich im Bereich mit geringer Gefährdung.
	464 und 836	LWZ	Weilerzone	<ul style="list-style-type: none"> – Einzonung von bestehenden Gebäuden in die Weilerzone, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. – Die als erhaltenswert eingestuften Bauten sind Teil des Weilers Sädel und des gleichnamigen Ortsbildgebiets. – Die Parzellen sind vollständig erschlossen.

	Parzelle GbbI. Nr.	Zone best.	Zone neu	Erläuterungen
				<ul style="list-style-type: none"> – Neben einem geschützten Einzelbaum sind keine Schutzgebiete oder -objekte betroffen. – Die Gebäude liegen ausserhalb von Gefahrenbereichen. – Bezüglich des Planungsmehrwerts kommt das Reglement über die Mehrwertabgabe zur Anwendung.
Umzonung	diverse	ZPP B	W2 resp. Grünzone	<ul style="list-style-type: none"> – Die Baubereiche der ZPP B, resp. der UeO «Oberdorf» werden in die W2 umgezont. – Der in der UeO als Grünbereich ausgeschiedene Hang wird in eine Grünzone umgezont. – Die ZPP B und die UeO «Oberdorf» werden aufgehoben. – Es sind keine Schutzgebiete oder -objekte betroffen. – Teile der Überbauung liegen in Bereichen mit mittlerer oder geringer Gefährdung.
	698	ZPP D	ZPP D Sektoren 1 und 2	<ul style="list-style-type: none"> – Die Parkanlage im nördlichen Teil der ZPP D soll langfristig erhalten bleiben und die Überbauung auf einen Bauplatz im südlichen Teil beschränkt werden. – Die ZPP wird in zwei Sektoren unterteilt. Für die Parkanlage im nördlichen Teil der ZPP D gelten neu die Bestimmungen der Grünzone.

3 Gewässerraum

3.1 Zweck und Auftrag

Die Gemeinden haben gestützt auf die Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer festzulegen, welcher erforderlich ist für die Gewährleistung

- der natürlichen Funktion der Gewässer (u.a. Transport von Wasser und Geschiebe, Schutz der angrenzenden Lebensräume und dynamische Entwicklung der Gewässer),
- des Schutzes vor Hochwasser sowie
- der Gewässernutzung.

Dieser Raumbedarf wird Gewässerraum genannt. Er umfasst das Gerinne sowie die Uferbereiche, vgl. auch Abb. 8.

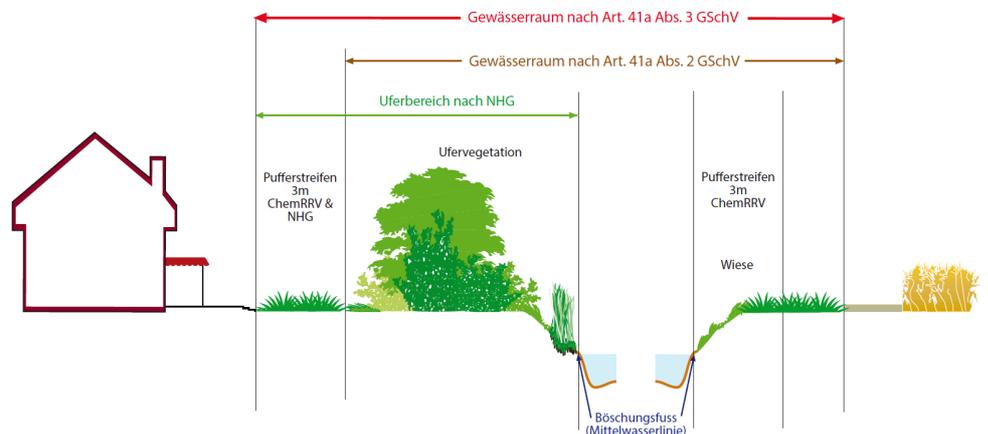


Abb. 8: Uferbereich nach NHG, Pufferstreifen nach ChemRRV und Gewässerraum.

Die Breite des Gewässerraums für Fliess- und Stehgewässer sowie dessen Nutzung werden in der Gewässerschutzverordnung (GschV) in den Artikeln 41 a-c geregelt. Sie werden durch die kantonalen Festlegungen im Wasserbaugesetz (WBG) und im Baugesetz (BauG) wo nötig präzisiert. Die minimalen Breiten der Gewässerräume werden berechnet und sind in gewissen Fällen (u.a. Interessen des Hochwasserschutzes, der Gewässerentwicklung, des Natur- und Landschaftschutzes sowie der Gewässernutzung) zu erhöhen.

3.2 Grundlagen und Gewässernetz

Zweck der Gewässerräume

Zur Gewährleistung der natürlichen Funktion der Gewässer, zum Schutz vor Hochwasser, zur Sicherstellung des Zugangs für den Unterhalt sowie zum Zweck der Gewässernutzung ist für Fliessgewässer und stehende Gewässer genügend Raum erforderlich. Damit der erforderliche Raum für die Gewässer langfristig gesichert werden kann, wird für jedes Gewässer der sogenannte Gewässerraum grundeigentümerverbindlich festgesetzt.

Im Zonenplan werden die Gewässerräume als überlagernde Korridore (Typ A nach kantonaler Vorlage) dargestellt. Die Gewässerräume werden gestützt auf die «Arbeitshilfe Gewässerraum» vom 30.03.2015 (rev. 15.07.2017) ermittelt. Die Bestimmungen im Baureglement werden gemäss kantonalem Musterartikel grundeigentümerverbindlich eingetragen.

Zum Gewässerraum von Fliessgewässern gehören das Gerinne wie auch die Uferbereiche auf beiden Seiten. Der Gewässerraum für fliessende Gewässer wird je hälftig von der Gewässermittle (Gewässerachse) aus gemessen.

Gesamtschau

In der Gemeinde Gerzensee sind neben der Aare und dem Gerzensee mehrere tendenziell kleine Fliessgewässer zu verzeichnen, wovon zahlreiche eingedolt sind.

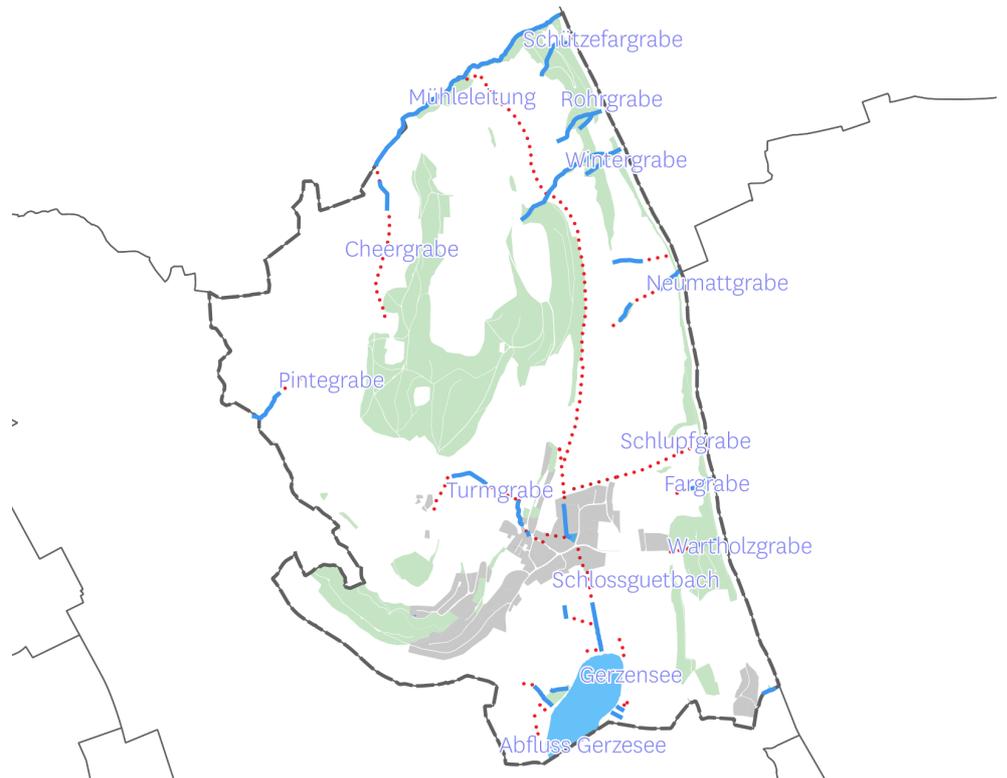


Abb. 9: Übersicht Still- und Fliessgewässer Gemeinde Gerzensee
(rot gepunktet = eingedolt, blau = offen)

Grundlagen

- Kanton Bern: Arbeitshilfe Gewässerraum vom 15. Juli 2017
- Kanton Bern: Praxishilfe zur Festlegung von natürlichen Gewässerbreiten im Kanton Bern von 2014
- Geoportal des Kantons Bern: Gewässernetz des Kantons Bern (GNBE) vom 13.11.2017
- Geoportal des Kantons Bern: Ökomorphologie
- Geoportal des Kantons Bern: Karte «Gewässerentwicklung»
- aktuelle amtliche Vermessung der Gemeinde Gerzensee
- Lidar-Daten Kanton Bern (Relief)
- Luftbilder swisstopo 2018
- Feldbegehungen 2020

Bereinigung des Gewässernetzes

Der Datensatz «Gewässernetz des Kantons Bern» (GNBE) bildet eine wichtige Grundlage zur Festlegung der Gewässerräume, indem die im Planungsgebiet vorhandenen Gewässer aufgeführt und dargestellt sind. Für die Festlegung der Gewässerräume sind sämtliche Gewässerachsen mit-

tels aktueller Luftbilder sowie der amtlichen Vermessung in ihrer Lage und ihrem Verlauf ermittelt worden. Massgebend für die Bestimmung der Anfangs- und Endpunkte der Gewässerläufe sind insbesondere die durch den Geometer im Feld bestimmten Verläufe der Gewässer gemäss amtlicher Vermessung. Gegenüber dem Datensatz «Gewässernetz des Kantons Bern» (GNBE) wurden keine grösseren Abweichungen festgestellt.

5.3 Festlegung der Gewässerräume

Verzicht auf Festlegung Gewässerräume

Grundsätzlich ist für alle Fliessgewässer ein Gewässerraum festzulegen. Bei folgenden Gewässern wurde gemäss Bundesrecht auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet:

- Für die eingedolten Gewässerabschnitte in der Landwirtschaftszone, wenn keine Hochbauten angrenzen und keine Hochwasserschutzdefizite bestehen;
- Für die Gewässerabschnitte, die im Wald liegen, sofern der Gewässerraum nicht in die landwirtschaftlichen Nutzflächen ragt. Und wo das Gewässer nur einen kurzen Abschnitt im Wald verläuft, wurde zur besseren Planlesbarkeit dennoch ein Gewässerraum im Wald ausgeschieden;

Bei Bauvorhaben innerhalb von 15.0 m zu Gewässern, bei denen kein Gewässerraum festgelegt ist, muss ein Baugesuch zwingend beim Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis II eingereicht werden (vgl. Art. 39 Wasserbauverordnung WBV).

Bei folgenden Abschnitten wird auf eine Festlegung verzichtet, da es sich um künstlich angelegte Zuläufe/Drainagen handelt.

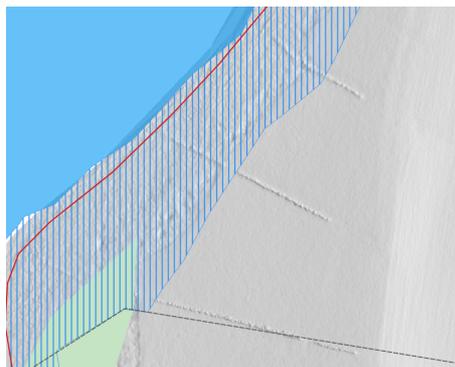


Abb. 11: Zuläufe/Drainagen im südöstlichen Bereich des Gerzensees

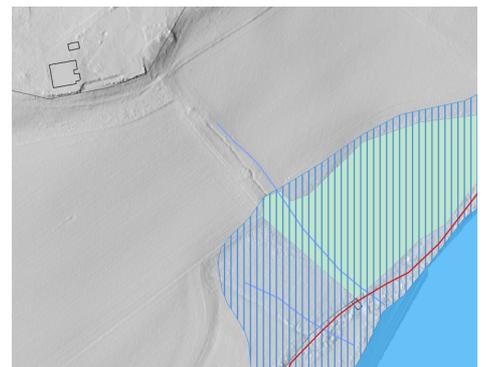


Abb. 12: Zuläufe/Drainagen im nordöstlichen Bereich des Gerzensees

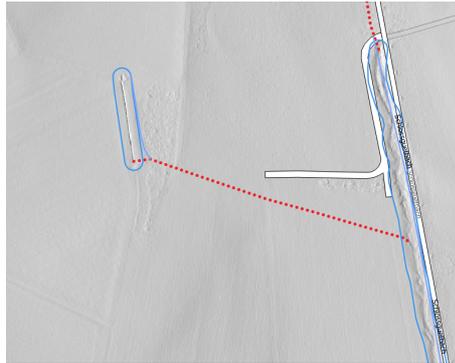


Abb. 10: Zuläufe/Drainagen im süd-östlichen Bereich des Gerzensees

Berechnung der Gewässerräume

Die Gewässerräume wurden gestützt auf die Praxishilfe zur Festlegung von natürlichen Gewässerbreiten im Kanton Bern ermittelt. Auf Grundlage der natürlichen Sohlenbreite (Berechnung basierend auf der ökomorphologischen Kartierung) wurde der Gewässerraum gemäss «Hochwasserkurve» oder der «Biodiversitätskurve» in der Arbeitshilfe Gewässerräume des Kantons Bern bestimmt. Kleinräumige Unterschiede der gerechneten Breiten sind bei gleichförmigen Gerinnestrukturen harmonisiert worden. Die Gewässerräume werden grundsätzlich symmetrisch ab der Gewässerachse festgelegt. Die minimale Breite der Gewässerräume beträgt 11 Meter.

Erläuterungen zur Festlegung auf einzelnen Abschnitten

Gewässer(-abschnitt)	Erläuterungen
Aare	– Entlang der Aare wurde der Gewässerraum – bestehend aus der effektiven Sohlenbreite plus 15.0 Meter Uferbereich – durchgehend festgelegt.
Cheergrabe	– Das Gewässer verläuft ab dem „Hindere Chlapf“ im Wald. Oberhalb erfolgt die Festlegung mit 11 Metern. Im Wald wird auf eine verzichtet.
Schützefargrabe	– Verlauf liegt auf gesamter Länge im Wald. Auf eine Festlegung wird daher verzichtet.
Rohrgrabe	– Gewässerraum durchgehend 11 Meter. Da der Verlauf verschiedentlich am Waldrand liegt, wurde die Festlegung auf Grund der Lesbarkeit durchgehend eingetragen.

Gewässer(-abschnitt)	Erläuterungen
Wintergrabe	– Gewässerraum durchgehend 11 Meter. Da der Verlauf verschiedentlich am Waldrand liegt, wurde die Festlegung auf Grund der Lesbarkeit durchgehend eingetragen.
Gewässer Neumatt (ohne Namen in GNBE)	– Erhöhung Gewässerraum im Bereich der Hecke westlich Neumatt auf 18 Meter (Ufervegetation). Ab Strasse eingedolt – ohne Festlegung (vergleiche Kapitel «Erhöhung Gewässerraum»).
Neumattgrabe	– Westlich von „Ochsenmatt“ Verlauf an Waldrand. Festlegung mit 11 Metern, ausser in eingedolten Abschnitten.
Schlupfgrabe	– Eingedoltes Gewässer. Festlegung entlang der Bauzone im Gebiet Trochemaad mit 11 Metern.
Turmgrabe	– Mehrheitlich eingedoltes Gewässer. Festlegung wo offen oder in der Bauzone mit 11 Meter. Erhöhung im Gebiet der Parzellen Abschnitt Parzellen GBBL-Nr. 34 / 336.02 aufgrund von Ufervegetation (vergleiche Kapitel «Erhöhung Gewässerraum»).
Schlossguetbach	– Eingedolter Abschnitt im Bereich des Schlosses, Festlegung mit 11 Metern. Offener Abschnitt 11 Meter bis zum Gewässerraum des Gerzensees.
Gestelegrabe (Thalgut)	– Kurzer Abschnitt im Wald, Ausfluss der Kanalisation Weiermatt-Thalgut. Verzicht auf Festlegung.
Fargrabe	– Eingedolter Abschnitt, kurzer Abschnitt mit offenem Verlauf im Wald. Kleiner Teil Gewässerraum ausserhalb des Waldes, Festlegung 11 Meter.
Wartholzgrabe	– Eingedolter Abschnitt, kurzer Teil offener Verlauf im Wald. Verzicht auf Festlegung.
Freudheim	– Kleiner Abschnitt westlich Gerzensee, Festlegung 11 Meter bis zum Gewässerraum des Gerzensees.
Pintegrabe	– Kleiner Abschnitt im Gebiet Eichmatt, Gemeindegrenze zu Kirchdorf. Festlegung 11 Meter. Ab Gemeindegrenze im Wald.

Erhöhung des Gewässerraums

Der berechnete Gewässerraum ist dort zu erhöhen, wo der Schutz vor Hochwasser oder überwiegende Interessen des Natur- und Landschaftschutzes dies erfordern (Art. 41a Abs. 1 und 3 GSchV). Es wurde geprüft, ob aufgrund des Schutzes vor Hochwasser oder vorhandener Ufervege-

tation der Gewässerraum erhöht werden muss. In Gerzensee betrifft dies folgende Gewässer.

Gewässer(-abschnitt)	Erläuterungen
Turmgrabe	– Abschnitt Parz. 34 / 336.02 Erhöhung aufgrund Ufervegetation von 11 auf 14 Meter
Gewässer Neumatt	– Parz. 667 / 1066 Erhöhung aufgrund Ufervegetation von 11 auf 18 Meter

Im Rahmen der Festlegung des Gewässerraums wurde auch die Ufervegetation und der Nährstoffpufferstreifen von 3.0 m Breite berücksichtigt.

Stehende Gewässer

Die Festlegung des Gewässerraums rund um den Gerzensee erfolgt unter Berücksichtigung folgender Grundlagen:

- Naturschutzgebiet Gerzensee (NSG Nr. 52).
- Uferlinie (mittlere jährliche Hochwasserlinie)
- Potenziell natürlicher Uferraum PNU
- Ufervegetation

Der durch den Kanton ermittelte potentiell natürliche Uferraum gemäss Karte «Gewässerentwicklung» beträgt 15 m und liegt damit innerhalb des festgelegten Gewässerraums.

Abfluss Gerzensee

Der sanierte Abfluss wird als Teil des Sees wahrgenommen und ist funktional mit dem Wehr von der unterirdischen Ableitung getrennt. Zur Festlegung des Gewässerraums wurde anhand der Uferlinie mit einem Puffer von 15 Meter und unter Berücksichtigung der Topographie der Gewässerraum festgelegt.

3.4 Beurteilung dicht überbaute Gebiete und Randstreifen

Dicht überbaute Gebiete

Die Gemeinde Gerzensee verzichtet auf eine Bezeichnung dicht überbaute Gebiete im Rahmen des Planerlassverfahrens zur Festlegung der Gewässerräume.

Falls neue Bauten und Anlagen innerhalb eines festgelegten Gewässerraums zu liegen kommen, kann im Baubewilligungsverfahren im Einzelfall

die Beurteilung bezüglich dem Ausnahmetatbestand nach Art. 41c Abs. 4 lit. c GschV (dicht überbautes Gebiet) vorgenommen werden. Liegt das Vorhaben in einem dicht überbauten Gebiet, kann gestützt auf Art. 41c GSchV das Vorhaben im Gewässerraum ausnahmsweise bewilligt werden. Ob ein Vorhaben im dicht überbauten Gebiet liegt, entscheidet im Baubewilligungsverfahren das AGR.

Randstreifen

Bei der Revision der Gewässerschutzverordnung 2017 wurde für schmale Flächen im Gewässerraum, die landseitig von Verkehrsflächen liegen, eine Ausnahmemöglichkeit von den Bewirtschaftungsvorschriften eingeführt.

Die Gemeinde Gerzensee verzichtet auf das Einholen von Ausnahmebewilligungen von den Bewirtschaftungseinschränkungen für Randstreifen nach Art. 41c Abs. 4bis GSchV im Rahmen des Nutzungsplanverfahrens.

Die betroffenen Bewirtschafter/Bewirtschafterinnen können für ihre Parzelle(n) eine individuelle Ausnahmebewilligung beim Amt für Wasser und Abfall (AWA) beantragen. Die Anforderungen an eine Ausnahmebewilligung sind im Merkblatt «Bewirtschaftung im Gewässerraum: Ausnahmebewilligung von Bewirtschaftungseinschränkungen für Randstreifen nach Art. 41c Abs. 4bis GSchV» vom 21.11.2019 umschrieben.

3.5 Umsetzung in die baurechtliche Grundordnung

Im Baureglement enthält Art. 67 die Bestimmungen zum Gewässerraum gemäss den kantonalen Musterbestimmungen. Im Anhang A131 wird die Messweise und im Anhang A126 der Bauabstand gegenüber Hecken und Feld- und Ufergehölzen gemäss kantonalem Muster festgelegt.

Im Zonenplan werden die Gewässerräume als flächige Überlagerung dargestellt. Die Gewässerräume werden in der vollen Breite gemäss GschV ausgeschieden. Die Gewässerachsen der offenen und eingedolten Fliessgewässer, bei denen kein Gewässerraum festgelegt wird, sind als Hinweis dargestellt.

Bei Bauvorhaben innerhalb von 15.0 m an Gewässern, bei denen kein Gewässerraum festgelegt ist, muss ein Baugesuch zwingend beim Tiefbauamt des Kantons Bern eingereicht werden (vgl. Art. 39 Wasserbauverordnung [WBV]).

Die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung zum Gewässerraum gehen den Bestimmungen in bestehenden besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen UeO) vor; ein entsprechender Absatz ist im Baureglementsartikel zu den Gewässerräumen verankert.

4 Schutzwürdige Landschaften, Naturobjekte und Lebensräume (Landschaftsplanung)

In Zusammenhang mit der Aktualisierung der kommunalen Grundordnung kommt der räumlichen und inhaltlichen Präzisierung der Schongebiete eine zentrale Bedeutung zu. Schutz und Entwicklung der Landschaft wird mittels «Landschaftsschongebieten» und «Landschaftsschongebieten mit Bauverbot» geregelt.

Landschaftsschongebiete

Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten mit besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere intakten Orts- und Landschaftsbildern sowie wertvollen Landschaften und Aussichtslagen. Es handelt sich um intakte Kulturlandschaften, welche primär durch Einzelhöfe durchsetzt und geprägt sind. In diesen Gebieten soll die bauliche Entwicklung qualitativ gelenkt werden, insbesondere hinsichtlich einer bestmöglichen Integration in die Landschaft.

Landschaftsschongebiete mit Bauverbot

Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete mit Bauverbot bezwecken die Freihaltung von Gebieten mit besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert in besonders empfindlichen und exponierten Lagen und von hoher landschaftsästhetischer Bedeutung, insbesondere von intakten Orts- und Landschaftsbildern, bedeutenden topografischen und landschaftlichen Elementen sowie Aussichtslagen. Diese Gebiete sind oftmals Gegenstand einer übergeordneten Festlegung und leisten einen Beitrag zu deren Umsetzung, respektive Zielerreichung (vor allem Umgebungszonen ISOS). Sie sind vor Bauten und Anlagen freizuhalten. Durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung wird der Charakter der Kulturlandschaften erhalten und gesichert.

Hecken und Feldgehölze

Hecken, Feld- und Ufergehölze sind aus dem kommunalen Schutz entlassen worden, da diese durch die nationale und kantonale Gesetzgebung ausreichend geschützt sind. Sie sind neu als Hinweis im Zonenplan eingetragen.

5 Auswirkungen auf Raum und Umwelt

5.1 Siedlung und Siedlungsabgrenzung, haushälterische Bodennutzung

Alle Änderungen der Nutzungsplanung erfolgen in Übereinstimmung mit der im Masterplan festgelegten Entwicklungsausrichtung. Der Fokus der inneren Entwicklung liegt dabei auf grösseren potenziellen Entwicklungsgebieten.

Baulandreserven
(kant. Richtplan 2030)

Die Gemeinde kann im Rahmen der Vorgaben des kantonalen Richtplans einen Baulandbedarf Wohnen von maximal 1.4 ha geltend machen (vgl. Datenblatt «Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen, Gerzensee» des AGR vom 01.05.2019).

Die Gemeinde hat innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets Baulandreserven von rund 4.1 ha in Wohn- und Mischzonen (Erhebung AGR vom 2019; vgl. Übersichtsplan «Baulandreserven»). Daher erfolgen nur Einzonungen von Parzellen, resp. Parzellenteilen, welche vollständig überbaut sind. Die Parkanlage im nördlichen Bereich der ZPP D soll langfristig erhalten bleiben. Sie wird daher einer Grünzone zugewiesen (Sektor 2 der ZPP D) und damit die Baulandreserven der Gemeinde um 0.0 ha gesenkt.

5.2 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Das bestehende Strassennetz ist für die angestrebte Siedlungsentwicklung genügend ausgebaut. Alle von der Änderung der Nutzungsplanung betroffenen Areale sind über das bestehende Strassennetz für den motorisierten Individualverkehr und den Langsamverkehr erschlossen.

5.3 Schutz des Kulturlands

Durch die Änderungen der Nutzungsplanung ist kein Kulturland betroffen.

5.4 Orts- und Landschaftsbild, Kulturobjekte

Mit der Überarbeitung der Landschaftsgebiete werden die schutzwürdigen Landschaftsbilder und Ortsansichten in Abstimmung mit den übergeordneten Inventaren bezeichnet und entsprechende Bau- und Nutzungsbeschränkungen erlassen. Vgl. dazu Kapitel 4.1.

Mit den Anpassungen der zulässigen Höhen der Gebäude sowie der minimalen Grenzabstände ist davon auszugehen, dass bei Um- oder Ersatzneubauten diese auch ausgeschöpft werden. Im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen und der besseren Ausnützung der Bauparzellen, erscheint die Massnahme bezüglich Orts- und Quartierbild vertretbar und sinnvoll. Mit dem Ortsbildgebiet und den Landschaftsschongebieten sowie den Bestimmungen zur Fachberatung wird eine adäquate Qualitätssicherung bei, für das Orts- und Landschaftsbild relevanten Bauvorhaben, sichergestellt.

5.5 Natur- und Landschaftsschutz sowie Gewässerräume

Die Erhaltung, Pflege und Aufwertung der schutzwürdigen Landschaften sowie der vielfältigen ökologischen Qualitäten wird mit der grundeigentümergebundenen Festlegung von Landschaftsschongebieten und Landschaftsschongebieten mit Bauverbot sowie den Gewässerräumen sichergestellt.

5.6 Infrastruktur

Die bestehenden Baugebiete sowie die Entwicklungsgebiete sind grundsätzlich erschlossen. Für die Siedlungsentwicklung ist die Kapazität der bestehenden Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ausreichend.

5.7 Würdigung

Eine vom Gemeinderat stipulierte Entwicklungsausrichtung (Masterplan) bildet die Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung der Einwohnergemeinde Gerzensee und stimmt die Siedlungs-, Landschafts- und Ver-

kehrsentwicklung aufeinander ab. Die Aktualisierung der Ortsplanung und insbesondere die Änderung der Nutzungsplanung und der Landschaftsplanung erfolgen in Übereinstimmung mit dem Masterplan.

8 Planerlassverfahren

Das Verfahren für die Revision der baurechtlichen Grundordnung ist in Art. 4 und Art. 25ff. des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) sowie in den Art. 58ff. des kantonalen Baugesetzes (BauG) bestimmt:

1. Mitwirkung → Der Gemeinderat verabschiedet die Planungsinstrumente zur öffentlichen Mitwirkung. Sie liegen während der öffentlichen Mitwirkung auf und werden an einer «Sprechstunde» vorgestellt. Die Bevölkerung hat die Gelegenheit, ihre Meinung gegenüber der Gemeinde zu äussern und bei der Planung mitzuwirken.
2. Vorprüfung durch die kantonalen Fachstellen → Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung werden die Planungsinstrumente unter der Leitung des AGR durch die kantonalen Fachstellen geprüft.
3. Öffentliche Auflage → Die Planungsinstrumente liegen 30 Tage öffentlich auf. Dies wird entsprechend publiziert. Innerhalb der Frist von 30 Tagen können berechnigte Personen begründete Einsprachen einreichen. Vor dem Beschluss durch den Gemeinderat und dem Beschluss durch die Gemeindeversammlung müssen Einigungsverhandlungen zu Einsprachen durchgeführt werden.
4. Beschlussfassung des Gemeinderats und der Gemeindeversammlung → Die aufgelegten und gegebenenfalls bereinigten Planungsinstrumente werden den Stimmberechnigten an einer Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet.
5. Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung → Nach Annahme durch die Stimmbevölkerung erfolgt die Genehmigung durch das AGR des Kantons Bern. In diesem Schritt entscheidet das AGR über allfällige, unerledigte Einsprachen.

8.1 Mitwirkung

... (folgt nach Mitwirkung)

8.2 Vorprüfung

... (folgt nach Vorprüfung)

8.3 Auflage

... (folgt nach Auflage)

8.4 Beschluss

... (folgt nach Beschluss)

Anhang