



## Einwohnergemeinde Gerzensee Ortsplanung

### Information zur Aktualisierung der Ortsplanung und zum Masterplan räumliche Entwicklung Gerzensee

14. Dezember 2020

Aufträge / 734 / 734\_Arb\_201214\_Gerzensee\_Zusammenfassung.docx / 04.01.2020 / ka

#### **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.

**Und wenn ich Fragen und Ergänzungen habe oder mit dieser Aktualisierung der Ortsplanung nicht einverstanden bin?**

Im Mitwirkungsverfahren haben Sie die Möglichkeit, vom 11. Januar bis zum 05. März 2021 schriftliche Rückmeldungen zur aktualisierten Ortsplanung an die Gemeindeverwaltung Gerzensee einzureichen.

Zudem besteht die Möglichkeit, am 27. und 28. Januar 2021 im Rahmen von Fragestunden, Fragen an das beauftragte Planerteam zu richten.

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

E. Hossmann

Der Sekretär:

E. Germann