



ORIENTIERENDE UNTERLAGE

Einwohnergemeinde Gerzensee
Aktualisierung der Ortsplanung 2020 – 2026

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



AUFLAGE

2. März 2026

Aufträge / 734 / 734_Ber_260302_Erläuterungsbericht_OPR_Gerzensee.docx / 02.03.2026 / fi / Kräuchi / ka

IMPRESSUM

Auftraggeberin

Gemeinde Gerzensee

Auftragsbearbeitung der
Ortsplanungsrevision

Lohner + Partner AG Planung Beratung Raumentwicklung
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
- Fabienne Kaufmann, Geographin (M.Sc.)
- 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	20
3 Gewässerraum	22
3.1 Zweck und Auftrag	22
3.2 Grundlagen und Gewässernetz	23
3.3 Festlegung der Gewässerräume	25
3.4 Beurteilung dicht überbaute Gebiete und Randstreifen	29
3.5 Umsetzung in die baurechtliche Grundordnung	30
4 Schutzwürdige Landschaften, Naturobjekte und Lebensräume (Landschaftsplanung)	31
5 Auswirkungen auf Raum und Umwelt	32
5.1 Siedlung und Siedlungsabgrenzung, haushälterische Bodennutzung	32
5.2 Abstimmung Siedlung und Verkehr	32
5.3 Schutz des Kulturlands	34
5.4 Orts- und Landschaftsbild, Kulturobjekte	34
5.5 Natur- und Landschaftsschutz sowie Gewässerräume	34
5.6 Infrastruktur	35
5.7 Würdigung	36
8 Planerlassverfahren	37
8.1 Mitwirkung	38
8.2 Vorprüfung	38
8.3 Auflage	38
8.4 Beschluss	38

Anhang

- Auswertung der Mitwirkung (Mitwirkungsbericht) vom 07.02.2022
- Vorprüfungsbericht vom 22.03.2023 und Auswertung der Vorprüfung vom 02.03.2026

Beilagen

- Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

Vorwort

zur Aktualisierung der Ortsplanung 2020/2021

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 Baudenkmälern 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 Erläuterungsbericht

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 3.04 ha in Wohn-, Misch- und Kernzonen (Erhebung vom 19. September 2023 inkl. unbebaute Teile der ZPP D). 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 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», «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.

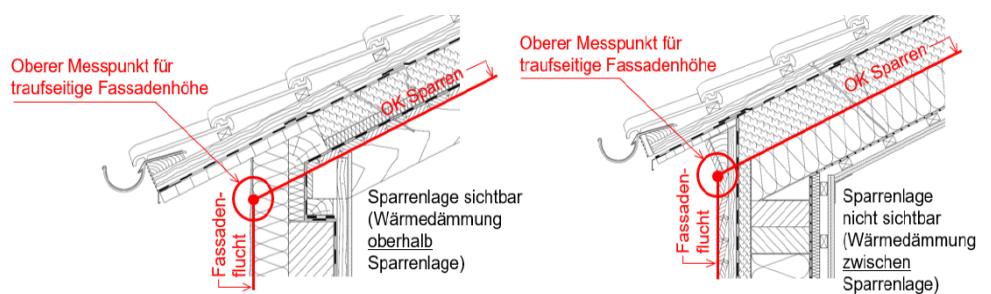


Abb. 1: Schema «Oberer Messpunkt für die traufseitige Fassadenhöhe»
[ohne Massstab | Quelle: Amt für Gemeinden und Raumordnung]

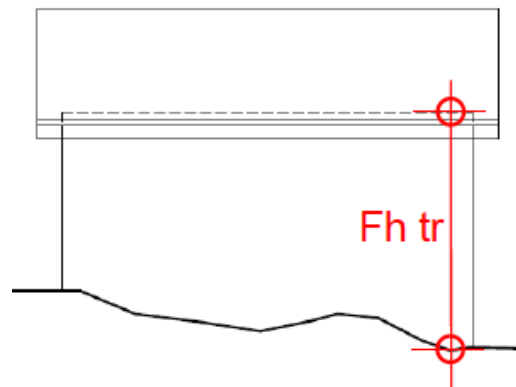


Abb. 2: Schema Messweise Fassadenhöhe traufseitig
[ohne Massstab | Quelle: Amt für Gemeinden und Raumordnung]

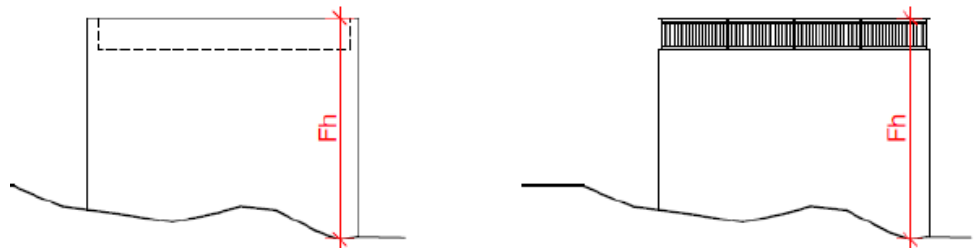


Abb. 3: Schema Messweise Fassadenhöhe bei Flachdachbauten
[ohne Massstab | Quelle: Amt für Gemeinden und Raumordnung]

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.

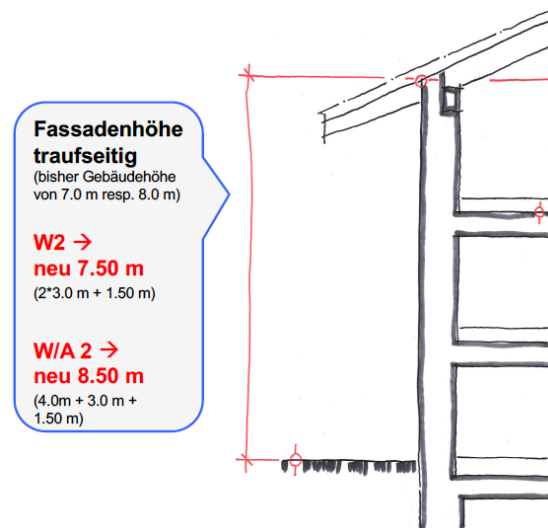


Abb. 4: Schema zu den Höhen von Gebäuden und den geänderten Massen
[ohne Massstab | Lohner + Partner GmbH]

Kniwandhöhe

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

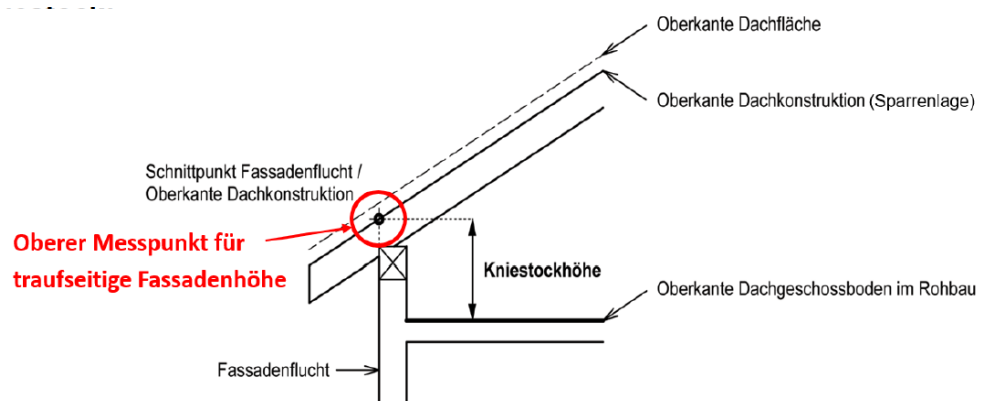


Abb. 5: Schema Messweise Kniestockhöhe
[ohne Massstab | Quelle: Amt für Gemeinden und Raumordnung]

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

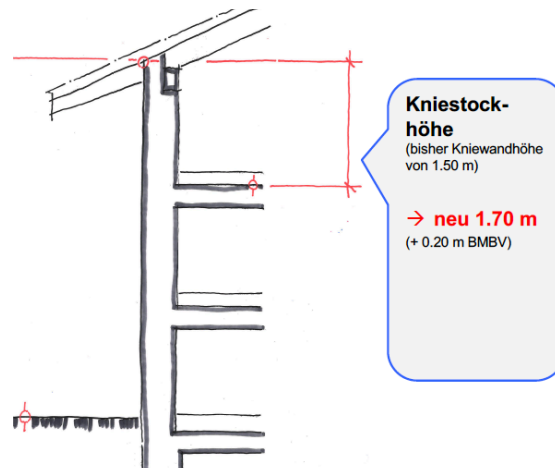


Abb. 6: Schema zum geänderten Mass der Kniestockhöhe
[ohne Massstab | Lohner + Partner GmbH]

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 ausserhalb der Ortsbilschutzgebiete mit max. 3.00 m und innerhalb der Ortsbilschutzgebiete mit max. 2.50 m festgelegt.

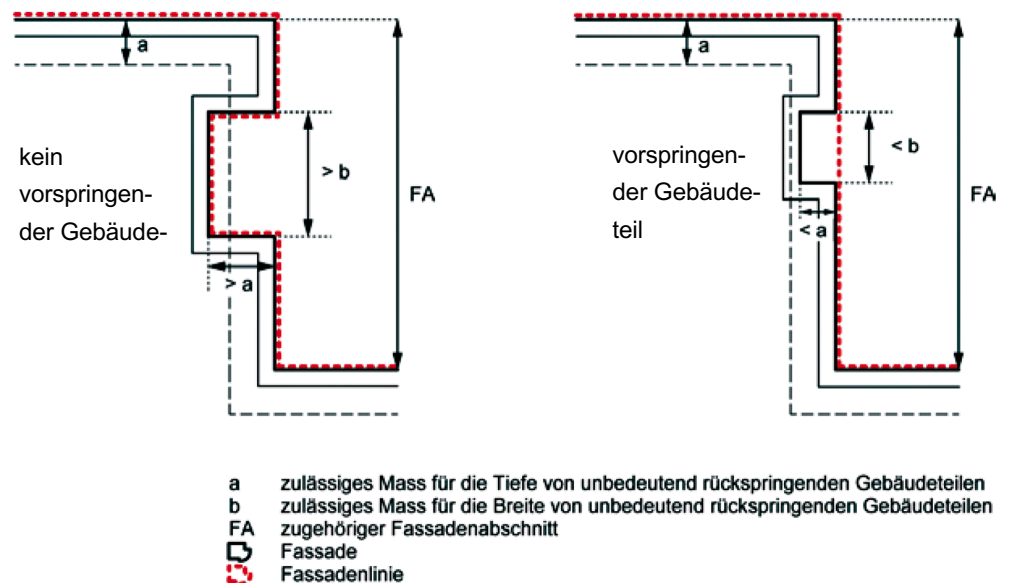


Abb. 7: Schema zu den vorspringenden Gebäudeteilen
[ohne Massstab | Quelle: Amt für Gemeinden und Raumordnung]

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	– 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.
Energie	Der ganze Artikel 25 wird gestrichen, weil das Thema Energie mit der kantonalen Gesetzgebung umfassend geregelt ist.

Zuständigkeiten	Die Art. 71 bis 74 werden gestrichen, weil die Zuständigkeiten zwischenzeitlich im Organisationsreglement der Gemeinde geregelt sind.
-----------------	---

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) – Abstimmung der Ortsbildschutzgebiete auf die Baugruppen des Bauinventars – Die Einstufungen des Bauinventars neu als Hinweise (d.h. nicht mehr als grundeigentümerverbindliche Festlegungen) – Die Änderungen bezüglich der Landschaftsgebiete (vgl. Kapitel 4) – Die grundeigentümerverbindliche Umsetzung der neuen Vorgaben zum Schutz der Gewässer (Gewässerräume; vgl. Kapitel 3). – Die grundeigentümerverbindliche Umsetzung des Inventars der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)
-------------------	--

Ortsbildgebiete	Die bestehenden Ortsbildgebiete (=Schutzgebiete im Sinne der Baugesetzgebung) werden auf das überarbeiteten Bauinventar abgestimmt und wo notwendig gemäss den Vorgaben des Kantons auf die neuen Baugruppen-Perimeter vergrössert.
-----------------	---

Objekte des Bauinventars	Die Einstufung der grundeigentümerverbindlichen Schutzwürdigkeit von Baudenkmälern 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.
--------------------------	--

Historische Verkehrswege	Der Schutz der historischen Verkehrswege (IVS) wird auf die aktuellen Vorgaben des Kantons hin angepasst. Geschützt sind die national bedeutenden Objekte mit Substanz, welche im Zonenplan eingetragen werden. Die historischen Verkehrswege von regionaler und lokaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz sind als Hinweis eingetragen.
--------------------------	---

2.3 Nutzungsplanung

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

	Parzelle Gbbl. Nr.	Zone best.	Zone neu	Erläuterungen
Umzonung	diverse	ZPP B	W2 resp. Grünzone	– 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.
	760	Grünzone W2		– Umzonung der bestehenden Gebäudeteile inkl. deren kleinem Grenzabstand sowie der befestigten Umgebung in die Wohnezone W2. Der unbebaute Teil verbleibt in der Grünzone. – Der umzuzonende Parzellenteil liegt teilweise innerhalb der Waldabstandslinie gemäss Baulinienplan Chilchenzälg (Waldabstandslinien) vom 30.06.1964. – Der umzuzonende Parzellenteil liegt teilweise in Bereichen mit mittlerer oder geringer Gefährdung. – Es sind keine Schutzgebiete oder -objekte betroffen.
		Grünzone	Grünzone Sektor 1	– Im Zonenplan wird ein Sektor ausgeschieden, in dem eine Fusswegverbindung zwischen den ZPP H und F erstellt werden kann, die auch der Schulwegsicherung dient. – Der Fussweg ist Teil eines entwicklungskonzepts im Ortskern und beeinträchtigt weder das Ortsbild noch Schutzobjekte. Sowohl die Denkmalpflege (Email A. Fabbris vom 27.11.2025) wie auch das AGR (Email R. Wild vom 21.11.2025) haben der Änderung im Rahmen einer Voranfrage zugestimmt.
UeO «Schlossgut»				– Im Zonenplan wird der korrekte Wirkungsbereich der Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften «Schlossgut»

- Ausserhalb der Aktualisierung der Ortsplanung
- Für den im Zonenplan eingetragenen Bereich «separates Planungsverfahren» gilt weiterhin die rechtsgültige Nutzungsplanung.
- Der Bereich umfasst die ganze ZPP D. Sie wird aus der laufenden Aktualisierung der Ortsplanung ausgenommen und in einem separaten Planverfahren beplant:
- Die Parkanlage im nördlichen Teil der ZPP D (Parzelle Gerzensee-Gbbl. Nr. 698) soll langfristig erhalten bleiben und die Überbauung auf einen Bauplatz im südlichen Teil beschränkt werden
 - Die ZPP soll in zwei Sektoren unterteilt werden
 - Die Situation bezüglich Naturgefahren soll beurteilt werden (Gebiet mit mittlerer Gefährdung)
- Aufhebung von Überbauungsordnungen
- Mit der Aktualisierung der Ortsplanung werden folgende Überbauungsordnungen aufgehoben:
- Baulinienplan «Chilchenzälg» vom 30.06.1964: Der Baulinienplan wird bezüglich der darin festgelegten Baulinien und Bauzonengrenzen aufgehoben. Das Baugebiet ist fast vollständig überbaut und die mit den Baulinien gesicherten Strassen erstellt. Die im Plan festgelegten Waldabstandslinien bleiben jedoch gültig.
 - Überbauungsordnung Nr. 2/1996 «Oberdorf» vom 26.01.1998: mit der Aufhebung der ZPP B (vgl. Abschnitt Umzonungen) wird auch die im Wirkungsbereich gültige UeO aufgehoben.

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.

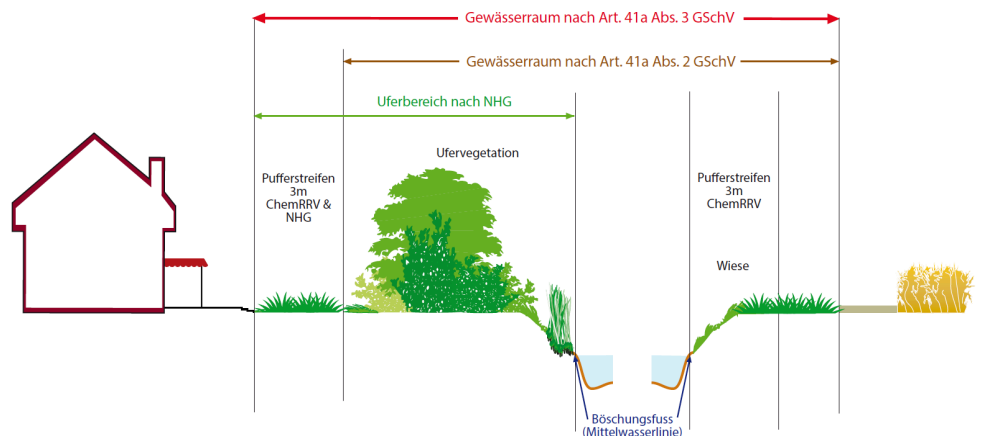


Abb. 8: Uferbereich nach NHG, Pufferstreifen nach ChemRRV und Gewässerraum.

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 und September 2021) 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 Gewässermitte (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.

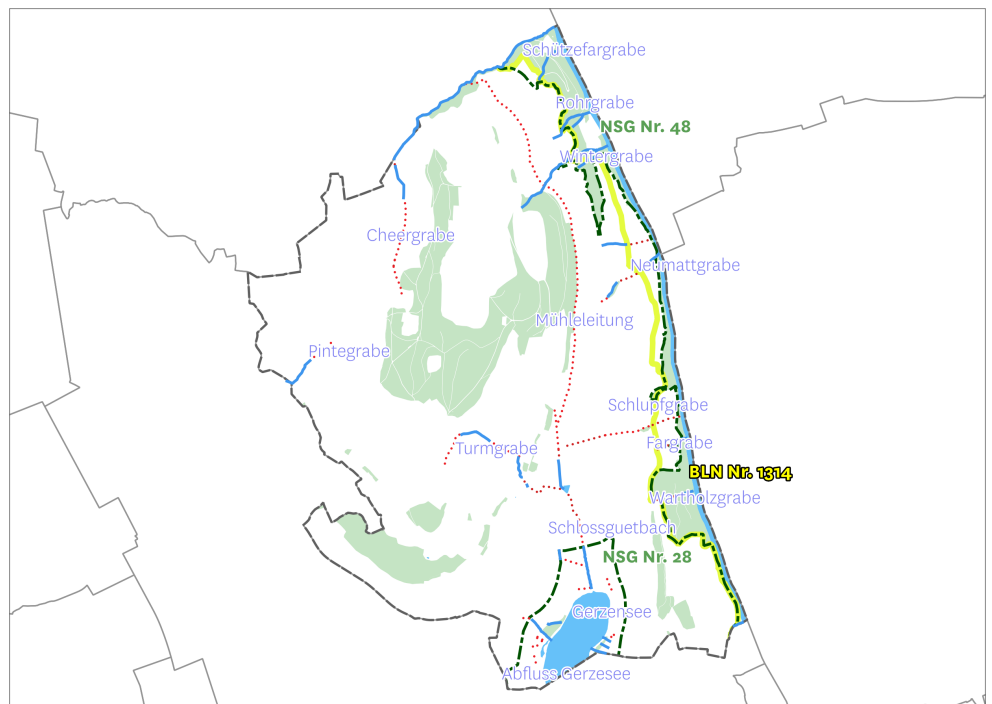


Abb. 9: Übersicht Still- und Fliessgewässer Gemeinde Gerzensee mit Naturschutzgebieten und BLN-Gebiet (rot gepunktet = eingedolt, blau = offen)

Grundlagen

- Kanton Bern: Arbeitshilfe Gewässerraum vom September 2021
- Kanton Bern: Praxishilfe zur Festlegung von natürlichen Gewässerbreiten im Kanton Bern von 2014
- Geoportal des Kantons Bern: Gewässernetz des Kantons Bern (GNBE) vom 11.05.2023
- Geoportal des Kantons Bern: Ökomorphologie
- Geoportal des Kantons Bern: Karte «Gewässerentwicklung»
- aktuelle amtliche Vermessung der Gemeinde Gerzensee
- Lidar-Daten Kanton Bern (Relief)
- Luftbilder swisstopo 2021
- 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 mittels 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. Innerhalb des BLN-Gebiet und dem Naturschutzgebiet wird auch bei Verlauf im Wald ein Gewässerraum festgelegt.

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).

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

Aare	– Entlang der Aare wurde der Gewässerraum durchgehend mit 75 Meter ausgedehnt.
Cheergrabe	– Das Gewässer verläuft ab dem „Hindere Chlapf“ im Wald. Oberhalb erfolgt die Festlegung mit 11 Metern (Parz. 518/446) und 12 Meter aufgrund der Ufervegetation bei den Parzellen 122 / 309, 621.
Schützelfargrabe	– Verlauf liegt innerhalb BLN, quert 2 Strassen, Festlegung gemäss Biodiversitätskurve auf ganzer Länge
Rohrgrabe	– Gewässerraum bis BLN 11 Meter, innerhalb BLN 13 Meter
Wintergrabe	– Gewässerraum bis Naturschutzgebiet 11 Meter. Innerhalb Naturschutzgebiet und BLN 13 Meter.
Gewässer Neumatt (ohne Namen in GNBE)	– Erhöhung Gewässerraum im Bereich der Hecke westlich Neumatt auf 18 Meter (Ufervegetation). Ab Strasse eingedolt, in Gebäudenähe und teilweise innerhalb BLN: Festlegung (vergleiche Kapitel «Erhöhung Gewässerraum»).
Neumattgrabe	– Westlich von „Ochsenmatt“ Verlauf an Waldrand. Festlegung mit 11 Metern, eingedolter Abschnitt zur besseren Lesbarkeit und innerhalb BLN Festlegung.
Schlupfgrabe	– Eingedoltes Gewässer. Festlegung entlang der Bauzone im Gebiet Trochernaad und innerhalb BLN mit 11 Metern.
Turmgrabe	– Mehrheitlich eingedoltes Gewässer. Festlegung wo offen oder in der Bauzone mit 11 Meter. Erhöhung im Gebiet der Parzellen Abschnitt Parzellen GBL-Nr. 34 / 336.02 aufgrund von Ufervegetation (vergleiche Kapitel «Erhöhung Gewässerraum»).
Schlossguetbach	– Eingedolter Abschnitt im Bereich des Schlosses, Festlegung mit 11 Metern. Offener Abschnitt ab Grenze Naturschutzgebiet Erhöhung auf 18 Meter aufgrund Ufervegetation.
Gesteleggrabe (Thalgut)	– Kurzer Abschnitt im Wald innerhalb Naturschutzgebiet und BLN, Festlegung 11 Meter.
Fargrabe	– Eingedolter Abschnitt innerhalb BLN und teilweise Naturschutzgebiet, Festlegung 11 Meter.
Wartholzgrabe	– Eingedolter Abschnitt innerhalb BLN und teilweise Naturschutzgebiet, Festlegung 11 Meter.
Freudheim	– Kleiner Abschnitt westlich Gerzensee, Festlegung 11 Meter bis zum Gewässerraum des Gerzensees.
Pintgrabe	– 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 Landschaftsschutzes dies erfordern (Art. 41a Abs. 1 und 3 GSchV). Es wurde geprüft, ob aufgrund des Schutzes vor Hochwasser oder vorhandener Ufervegetation der Gewässerraum erhöht werden muss.

Überwiegende Interessen Natur- und Landschaftsschutz

Innerhalb des Naturschutzgebietes Nr. 48 ‚Aarelandschaft Thun – Bern‘ und Nr. 28 ‚Gerzensee‘ sowie des BLN-Gebiet 1314 ‚Aarelandschaft zwischen Bern und Thun‘ wurden die Gewässerräume anhand der Biodiversitätskurve berechnet. Zudem wurde auch bei eingedolten Abschnitten und bei Abschnitten im Wald ein Gewässerraum festgelegt. Die Gebiete sind in der Abb. 9 ersichtlich.

Ufervegetation

Die Ufervegetation wurde erfasst und überprüft ob diese mit einem Puffer von 3m innerhalb des Gewässerraums liegt.



Abb. 10: Überprüfung Ufervegetation Cheergrabe Parzelle 309 / 621 (Gemeindegrenze zu Belp)

Bei folgenden Gewässern erfolgte aufgrund der Ufervegetation eine Erhöhung des Gewässerraumes:

Gewässer(-abschnitt)	Erläuterungen
Cheergrabe	– Abschnitt Parz. 309 / 621 Erhöhung aufgrund Ufervegetation von 11 auf 12 Meter
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
Schlossguetbach	–Offener Abschnitt in Naturschutzgebiet, Erhöhung auf 18 Meter

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

Aare

Angrenzend an die Aare befindet sich auf dem Gemeindegebiet Gerzensee das Naturschutzgebietes Nr. 48 ‚Aarelandschaft Thun - Bern‘ sowie das BLN-Gebiet 1314 ‚Aarelandschaft zwischen Bern und Thun‘. Die Ausdehnung des BLN-Perimeters ist bis auf kleinere Abweichungen mit dem Perimeter des Naturschutzgebietes identisch. Auf eine Anpassung des Gewässerraumes an die Perimeter des BLN und des Naturschutzgebietes von durchgängig 75 Metern wurde verzichtet, weil sich daraus ein topographisch nicht sinnvoller Gewässerraum ergibt. Der Gewässerraum der Aare ist durchgehend mit 75 Meter ab Gewässerachse festgelegt.

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 und der Ufervegetation der Gewässerraum festgelegt.
Mühliweiher	Künstlich angelegter Weiher, ursprünglich gespiesen über Mühleleitung aus dem Norden vom Cheergraben. Heute fliesst auch der Turmgrabe von Westen in den Weiher. Abfluss im Süden des Weihers als Schlossguetbach durch den Schlosspark (teilweise eingedolt) in den Gerzensee.
Abgleich mit Festlegungen Nachbargemeinden	Belp: Gewässerraumfestlegung im Gebiet Belpau an Grenze zu Gerzensee sistiert (Perimeter Wasserbauplan Obere Belpau). Cheergrabe Festlegung mit 12 Meter angeglichen. Kirchdorf: Pintegrabe verläuft ab Gemeindegrenze zu Kirchdorf im Wald. Abfluss Gerzensee: Erhöhung Gewässerraum aufgrund Ufervegetation auf Gemeindegebiet Gerzensee. Festlegung Kirchdorf nicht bekannt (Ortsplanung in Revision).

3.4 Beurteilung dicht überbaute Gebiete und Randstreifen

Dicht überbaute Gebiete	Die Gemeinde Gerzensee verzichtet auf eine Bezeichnung dicht überbauter 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 Ausnahmegewilligungen 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 Ausnahmegewilligung beim Amt für Wasser und Abfall (AWA) beantragen. Die Anforderungen an eine Ausnahmegewilligung sind im Merkblatt «Bewirtschaftung im Gewässerraum: Ausnahmegewilligung 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 I» und «Landschaftsschongebieten II» geregelt.

Landschafts-
schongebiet I

Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete «I» 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.

Landschafts-
schongebiete II

Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete «II» 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).

Durch die Zonenplanänderungen wird kein Wohnbaulandbedarf für Wohn-/Misch-/Kernzonen geltend gemacht (vgl. Kapitel 2.3).

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.

Die ÖV-Planung sowie die Planung des Fuss- und Veloverkehrs wird die Gemeinde Gerzensee, idealerweise zusammen mit den umliegenden Gemeinden, im Anschluss an die Korridor-Planungen im Aare- und Gürbetal an die Hand nehmen. Diese Planung soll bis 2027 erfolgen.

5.3 Abstimmung mit weiteren Planungen

RGSK BM

Im Gemeindegebiet von Gerzensee sind zwei regionale Landschaftsinhalte aus dem Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK 2025 Bern-Mittelland zu verzeichnen:

- Vorranggebiete Naturlandschaften / Gewässer (Gerzensee / Aare)
- Landschaftsschongebiete (Typ A «Freihaltung» rund um den Gerzensee sowie Typ B «Gestaltungsanforderungen» im übrigen Gemeindegebiet)

Die beiden Vorranggebiete Naturlandschaften / Gewässer sind in Bezug auf den Gerzensee durch das kantonale Naturschutzgebiet Nr. 28 «Gerzensee» und auf die Aare durch den Gewässerraum nach GschG grundigentümergebunden umgesetzt und gesichert.

Das Regionale Landschaftsschongebiet Typ A «Freihaltung» Mühledorf-Gerzensee (BM.L-Schon.1) in angrenzender Lage an das kantonale Naturschutzgebiet Nr. 28 «Gerzensee» wurde auf kommunaler Stufe mittels eines kommunalen «Landschaftsschongebiet II» umgesetzt und gesichert, welches im Wesentlichen die Freihaltung des weitgehend unverbauten Umfelds des Gerzensees bezweckt. Auf Grund bestehender Bauten und Anlagen an den Standorten Raschmatt, Freudheim und Seeschür wurden diese mit einem kommunalen «Landschaftsschongebiet I» umgesetzt.

In Abweichung zum RGSK sind die nachfolgenden empfindlichen und exponierten Gebiete zwecks Freihaltung des Orts- und Landschaftsbildes dem restriktiveren kommunalen «Landschaftsschongebiet II» zugeordnet worden:

- Gebiete südlich des Kirchenzelgs bis zur Gemeindegrenze bei Hauenen
- Flanke von Neuhaus / Panoramaweg über Dälenacher bis Schlatt
- Kuppe rund um den Chätzacher bis zur Gemeindegrenze Richtung Chutze

Die Landschaftsschongebiete Typ B «Gestaltungsanforderungen» Belpberg (BM.L-Schon.2) und Thalgut (BM.L-Schon.2) wurden auf kommunaler Stufe mittels eines kommunalen «Landschaftsschongebiets I» umgesetzt. Die Gemeinde bezweckt mit der flächendeckenden Festlegung eine umfassende Qualitätssicherung in Bezug auf das Bauen ausserhalb der Bauzone hinsichtlich einer bestmöglichen Erhaltung und sorgfältigen Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes. Der nahtlose Übergang zu den Siedlungsstrukturen Sädel, Hindere Chlapf und Vordere Chlapf ist mittels direkten Anschlusses an die kommunalen Ortsbildschutzgebiete sichergestellt.

In Abstimmung mit der Siedlungsentwicklung sind kommunale Präzisierungen am Landschaftsschongebiet Typ B «Gestaltungsanforderungen» angrenzend an die dörflichen Siedlungskörper Siedlungskörper Fridberg, Festi, Weiermatt, Trockenmaad und Pfannacker vorgenommen worden.

«Kiesgrube Thalgut

Die Aktualisierung der Ortsplanung und insb. die Landschaftsplanung ist mit der Planung Überbauungsordnung «Kiesgrube Thalgut» abgestimmt worden (die UeO wurde von der Gemeindeversammlung am 02.12.2023 beschlossen).

5.4 Schutz des Kulturlands

Durch die Ein- und Umzonungen ist kein Kulturland betroffen.

5.5 Orts- und Landschaftsbild, Kulturobjekte

Mit der Überarbeitung der Ortsbild- und Landschaftsgebiete werden die schutzwürdigen Ortsbilder, Landschaftsbilder und Ortsansichten in Abstimmung mit den übergeordneten Inventaren bezeichnet und entsprechende Bau- und Nutzungsbeschränkungen überarbeitet resp. erlassen. Vgl. dazu Kapitel 2.2 und 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.

5.6 Natur- und Landschaftsschutz sowie Gewässerräume

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

Vgl. auch Kapitel 5.3 Abstimmung mit weiteren Planungen.

5.7 Naturgefahren

Im Rahmen der Nutzungsplanung sind alle Baugebiete bezüglich der Gefährdung zu überprüfen und ggf. auch entsprechende Nutzungsbeschränkungen zu erlassen oder die betroffenen Parzellen auszuzonen:

Parzelle Nr.	Erläuterungen
938	– Die Parzelle Gerzensee-Gbbl. Nr. 938 liegt im Gebiet mit mittlerer Gefährdung – Die Parzelle stellt eine einzelne Lücke in einer bewilligten und realisierten Überbauung dar. Die heute rechtsgültigen UeO sieht auf der Parzelle ein Baubereich für die Erstellung einer Hauptbaute vor. Die Parzellen links und rechts konnten ohne besondere Auflagen überbaut werden. – Die Gemeinde beurteilt die Ausarbeitung eines Naturgefahrengutachtens auf Stufe Nutzungsplanung als nicht stufengerecht. Dieses wird bei einer allfälligen Überbauung der Baulücke gemäss den gesetzlichen Vorgaben zu erstellen sein.
723	– Für die Parzelle Gerzensee-Gbbl. Nr. 723 liegt ein Naturgefahrengutachten vor. Es zeigt, wie eine Überbauung vor den Naturgefahren geschützt werden können. – Im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens nach Art. 99a BauG wurde eine Überbauungslösung erarbeitet, die sowohl dem Orts- und Landschaftsbild wie auch den Anforderungen zum Schutz vor Naturgefahren gerecht wird (Stand 2. Werkstattsitzung vom 02.09.2025 und Zwischenbesprechung vom 29.10.2025).
ZPP D	– Die ganze ZPP D wird aus der laufenden Aktualisierung der Ortsplanung ausgenommen und in einem separaten Planverfahren beplant. In diesem Zusammenhang erfolgt auch eine arealbezogene Beurteilung der Naturgefahren.

5.8 Infrastruktur

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

5.9 Würdigung

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

Die Mitwirkung zur Aktualisierung der Ortsplanung wurde vom 11.01.2021 bis zum 05.03.2021 durchgeführt. Während der Mitwirkung wurden Interessierten Sprechstunden mit Vertreterinnen und Vertretern der Gemeinde und dem Planungsteam angeboten.

Im Rahmen der Mitwirkung wurden 77 Mitwirkungseingaben eingereicht. Der Mitwirkungsbericht mit der Auswertung und Beantwortung der Eingaben ist im Anhang beigefügt.

8.2 Vorprüfung

Die Aktualisierung der Ortsplanung wurde beim Amt für Gemeinden und Raumordnung zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Der Vorprüfungsbericht des Amts für Gemeinden und Raumordnung vom 22.03.2023 sowie das Auswertungsprotokoll mit den Erläuterungen zu den Genehmigungsvorbehalten ist im Anhang beigefügt.

8.3 Auflage

... (folgt nach Auflage)

8.4 Beschluss

... (folgt nach Beschluss)

Anhang



Einwohnergemeinde Gerzensee Ortsplanungsrevision

Auswertung Mitwirkungsverfahren

14. Februar 2022

Aufträge / 734 / 05 / 734_Ber_220214_Auswertung_Mitwirkung.docx / 22.02.2022 / fi / ka

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
1 Sammeleingaben Landschaftsschongebiet (50 identische Eingaben)	1.1	Sammeleingabe Landschaftsschongebiet: – Die Mitwirkungseingabe der SVP vom 20. Februar 2021 wird unterstützt. – Die skizzierten Handlungsfelder der Landschaftsschongebiete im ganzen südlichen und westliche Teil der Gemeinde müssen geändert werden um den nötigen Spielraum für Entwicklung für kommende Generationen (insb. die Landwirtschaft) zu erhalten. – Die Planung hat die nötigen Felder für die räumliche Entwicklung in der Landwirtschaft zu bezeichnen und darauf zu achten, dass die im südlichen und westlichen Bereich der Gemeinde geplanten Landschaftsschongebiete mit Bauverbot so reduziert werden, dass eine Pufferzone als normales Landschaftsschongebiet (ohne Bauverbot) eine Weiterentwicklung	– Bei der Ausscheidung von Landschaftsschongebieten ist eine Balance zwischen landwirtschaftlicher Entwicklung und dem Schutz der Landschaft zu finden. Mit der differenzierten Festlegung der Landschaftsschongebiete I und II wird dem Erhalt der landschaftlichen Qualitäten, den Schutzzielen des ISOS-Inventars und den landwirtschaftlichen Entwicklungsanliegen Rechnung getragen. – Die Begrifflichkeiten und Bestimmungen zu den Landschaftsschongebieten wurden auf Grund der Mitwirkungseingaben vereinfacht und präzisiert. – Die Abgrenzung der Landschaftsschongebiete I und II wurde auf Grund der Mitwirkungseingaben nochmals geprüft und angepasst.	Zonenplan Bauregl.

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
		für Landwirtschaftsbetriebe und eine künftige Entwicklung in Gerzensee auch für nachfolgende Generationen noch möglich sein wird. – Es wird darum gebeten, dieses Anliegen für die Entwicklung der Landwirtschaft in Gerzensee bei der weiteren Planung aufzunehmen und für die Möglichkeit zur Mitwirkung wird gedankt.		
4	4.1	Bedankung – Für die Auflage der Unterlagen und die konstruktive Besprechung wird gedankt.	– Der Gemeinderat ist erfreut über Rückmeldung und nimmt die Eingabe zur Kenntnis.	
	4.2	Arrondierung Rütigässli – Die Arrondierungslinie auf der Parzelle 577 scheint willkürlich gestaltet und als planerische Grundlage in dieser Einengung ungeeignet. Da es sich um eine Planung in weiterer Zukunft handelt, sollte hier die Linie wie mit dem Ortsplaner an der Sprechstunde besprochen, den Siedlungsrand entlang der neu zur Einzonung vorgeschlagenen Liegenschaften am Rütigässli und dem Trochenmaad in nördlicher Richtung abgrenzen.	– Die Arrondierung des Siedlungsgebiets am Rütigässli passt in die Strategie der Ortsentwicklung. Der Siedlungsrand für eine langfristige Arrondierung des Siedlungsgebiets wird angepasst (Siedlungsrand entlang der neu zur Einzonung vorgeschlagenen Liegenschaften am Rütigässli und dem Trochenmaad in nördlicher Richtung).	Masterplan
	4.3	Landschaftsschongebiet – Entwicklungsfreiräume für Landwirtschaftsbetriebe sind wichtig. Wie die Arrondierung im Rütigässli zeigt wird eine Bewirtschaftung des	– Bei der Ausscheidung von Landschaftsschongebieten ist eine Balance zwischen landwirtschaftlicher Entwicklung und dem Schutz der	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
		Betriebes von diesem Standort aus in weiterer Zukunft kaum noch möglich sein. Der Betrieb soll allerdings auch in Zukunft bewirtschaftet werden. Dies allenfalls mit einem neuen Zweckbau auf der Parzelle Nr. 579 angrenzend an die Gebäudegruppe der Seegasse in südöstlicher Richtung. Da es sich um eine Betriebsgemeinschaft handelt und die Verträge befristet sind muss beiden Betreibern für die Zukunft der nötige Handlungsspielraum in diesem Gebiet gewährt werden. Nur so kann sichergestellt werden, dass die in den Unterlagen gewünschte Bewirtschaftung mit der Kulturenvelfalt auch in Zukunft sichergestellt werden kann. Bei der Besichtigung der Pläne wurde festgestellt, dass dieses Anliegen zu wenig und nicht am richtigen Ort in die vorliegende Planung eingeflossen ist. Eine mögliche Skizzierung dieser Fläche konnte anlässlich der Sprechstunde mit den Planern im positiven Sinne diskutiert werden. Gemäss der heutigen gültigen Planung, mit einem Landschaftsschongebiet ohne einem Bauverbot wurde dem Umstand einer künftigen Entwicklung der Betriebe das notwendige Gewicht gegeben. Schon aus diesen Gründen muss mit der heutigen Bezeichnung als Landschaftsschongebiet mit Bauverbot ein grosszügiger Perimeter ausgedehnt werden.	Landschaft zu finden. Mit der differenzierten Festlegung der Landschaftsschongebiete I und II wird dem Erhalt der landschaftlichen Qualitäten, den Schutzzielen des ISOS-Inventars und den landwirtschaftlichen Entwicklungsanliegen Rechnung getragen. – Eine qualitätsvolle und räumlich konzentrierte bauliche Entwicklung im Umfeld der bestehenden Hofgruppe ist aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes denkbar, wenn diese eng angegliedert wird, im Umfeld der bestehenden Hofgruppe erfolgt und architektonisch sehr gut umgesetzt wird. – Die Begrifflichkeiten und Bestimmungen zu den Landschaftsschongebieten wurden auf Grund der Mitwirkungseingaben vereinfacht und präzisiert. – Die Abgrenzung der Landschaftsschongebiete I und II wurde auf Grund der Mitwirkungseingabe nochmals geprüft und angepasst.	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
5	5.1	Bedankung – Für die Auflage der Unterlagen und die konstruktive Besprechung wird gedankt.	– Der Gemeinderat ist erfreut über Rückmeldung und nimmt die Eingabe zur Kenntnis.	
	5.2	Landschaftsschongebiet – Entwicklungsfreiräume für Landwirtschaftsbetriebe sind wichtig. Wie die Arrondierung im Rütigässli zeigt wird eine Bewirtschaftung des Betriebes von diesem Standort aus in weiterer Zukunft kaum noch möglich sein. Da es sich um eine Betriebsgemeinschaft handelt und die Verträge befristet sind muss beiden Betreibern für die Zukunft der nötige Handlungsspielraum in diesem Gebiet gewährt werden. Nur so kann sichergestellt werden, dass die in den Unterlagen gewünschte Bewirtschaftung mit der Kulturenvelfalt auch in Zukunft sichergestellt werden kann. Bei der Besichtigung der Pläne wurde festgestellt, dass dieses Anliegen zu wenig und nicht am richtigen Ort in die vorliegende Planung eingeflossen ist. Eine mögliche Skizzierung dieser Fläche konnte anlässlich der Sprechstunde mit den Planern im positiven Sinne diskutiert werden. Gemäss der heutigen gültigen Planung, mit einem Landschaftsschongebiet ohne einem Bauverbot wurde dem Umstand einer künftigen Entwicklung der Betriebe das notwendige Gewicht gegeben. Schon aus diesen Gründen	– Bei der Ausscheidung von Landschaftsschongebieten ist eine Balance zwischen landwirtschaftlicher Entwicklung und dem Schutz der Landschaft zu finden. Mit der differenzierten Festlegung der Landschaftsschongebiete I und II wird dem Erhalt der landschaftlichen Qualitäten, den Schutzzielen des ISOS-Inventars und den landwirtschaftlichen Entwicklungsanliegen Rechnung getragen. – Eine qualitätsvolle und räumlich konzentrierte bauliche Entwicklung im Umfeld der bestehenden Hofgruppe ist aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes denkbar, wenn diese eng angegliedert wird, im Umfeld der bestehenden Hofgruppe erfolgt und architektonisch sehr gut umgesetzt wird. – Die Begrifflichkeiten und Bestimmungen zu den Landschaftsschongebieten wurden auf Grund der Mitwirkungsangaben vereinfacht und präzisiert. – Die Abgrenzung der Landschaftsschongebiete I und II wurde auf Grund der Mitwirkungsangaben nochmals geprüft und angepasst.	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
		muss mit der heutigen Bezeichnung als Landschaftsschongebiet mit Bauverbot ein grosszügiger Perimeter ausgedehnt werden.		
7	5.3	Gewässerräume – Die Nichtaufnahme der Drainageeinläufe in südlicher Richtung des Sees wird begrüsst.	– Der Gemeinderat ist erfreut über Rückmeldung und nimmt die Eingabe zur Kenntnis.	
	7.1	Mitwirkungsverfahren – Der Zeitpunkt der Mitwirkung wird aufgrund der Coronasituation als schlecht erachtet. – Für Berufstätige ist es schwierig Fragestunden tagsüber unter der Woche zu besuchen. – Es müsste zu einem späteren Zeitpunkt eine detaillierte Information an die Bevölkerung erfolgen. – Eine Gegenüberstellung der alten Ortsplanung mit der Neuen wird vermisst: was ändert sich, was darf nicht mehr gemacht / gebaut werden, wo sind zusätzliche Möglichkeiten geschaffen worden. Eine Art Vergleichstabelle mit allen plus und minus wäre wünschenswert, dies ist einzig beim Baureglement im Korrekturmodus der Fall, wobei dieses nicht sehr lesefreundlich ist.	– Die Coronasituation beschäftigt uns seit März 2020. Aufgrund der unsicheren Lage hat man sich dazu entschieden, anstelle einer Informationsveranstaltung an zwei Tagen Sprechstunden anzubieten. Am 27. und 28. Januar 2021 fanden diese statt. An diesen beiden Tagen standen die Ortsplaner Urs Fischer und Adrian Kräuchi sowie Ernst Hossmann (Mi) und Monika Tschannen (Do) den interessierten Bürger/innen zur Beantwortung von Fragen zur Verfügung. Das Angebot wurde rege genutzt. Für diejenigen, die an diesen beiden Tagen nicht kommen konnten wurden individuelle Termine vereinbart. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Mitwirkungsmöglichkeit mit Einbezug der Covid-Einschränkungen bestmöglich umgesetzt worden ist. – Die Änderungen der Nutzungs- und Landschaftsplanung ist auf einem Änderungsplan ersichtlich. Die Änderungen im Baureglement	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
7.2		Landschaftsgebiete 4 und 5 – Welche Änderungen haben die Aussagen zu den Landschaftsgebieten 4 und 5 konkret zur Folge? Was sagt der Satz «Sorgfältiges bauliches Entwickeln durch die Integration und Konzentration von Bauten im Umfeld der bestehenden baulichen Strukturen Umsetzung – Anpassen von Bestimmungen in der baurechtlichen Grundordnung (Ortsbildschutzgebiet) Einbeziehen der kommunalen Fachberatung» aus?	erfolgen nach den Vorgaben des Amts für Gemeinden und Raumordnung. – Dem Vordere Chlapf und dem Sädel sind als übergeordnet inventarisierte Ortsbilder von nationaler respektive regionaler Bedeutung ein hoher Stellenwert beizumessen. Die Gemeinde hat einen sorgfältigen Umgang mit diesen Werten sicherzustellen. Der Auftrag wird mit dem Massnahmenblatt im Masterplan bezeichnet und umfasst die Festlegung von Ortsbildschutzgebieten und den Einbezug der kommunalen Fachberatung, welche unterstützend Empfehlungen zu Händen der Baubewilligungs- und Planungsbehörden formulieren kann.	
8	8.1	Erweiterung Weilerzone Parz. 630 – Parzelle 630 befindet sich vor allem in der LW mit einem kleinen Teil in der Weilerzone. Ein allfälliger Bau von einem Schopf für eine Garage, Geräte- und Veloabstellraum oder Unterstand ist nicht möglich. Dies würde aber dem zukünftigen Bedürfnis entsprechen. Aus diesem Grund wird um eine Erweiterung der Weilerzone gemäss beiliegendem Plan gebeten.	– Für eine Stärkung des Weilers «Sädel» gibt die Erweiterung der Weilerzone auf der Parzelle Gerzensee-Gbbl. Nr. 630 einen grösseren Handlungsspielraum und soll so im Masterplan und im Zonenplan aufgenommen werden.	Masterplan Zonenplan

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
10	10.1	Grenzziehung LSG um Hofgruppen – Es fällt auf, dass die Herausnahme der Hofgruppen aus dem LSG schematisch mit Hilfe von Rechtecken erfolgt und weder bestehende Parzellengrenzen noch die Geländebe-schaffenheit berücksichtigt. – Parzelle 880 wird dadurch in zwei verschieden geregelten «Zonen» unterteilt. – Der ganze östliche Teil der Parzelle wurde als Garten und Park zum heute vom Kanton als «schützenwert» eingestuft Stock konzipiert. Haus und Park sind eine historische Einheit. Aus diesem Grund wurde 1993 bei der Abpar-zellierung die Parzellengrenze von der land-wirtschaftlichen Schule «Schwand» so festge-legt, wie sie heute sind. – Es wird daher der Antrag gestellt, dass auch zur rechtlichen Vereinfachung die Parzelle 880 als Ganzes und nicht nur teilweise aus dem LSG herausgenommen wird, was bei der ebenfalls zur Hofgruppe Freudheim gehören-den Parzelle 973 nach dem vorliegenden Ent-wurf bereits respektiert ist. Ein Vorschlag zur Grenzziehung liegt als Plan bei. – Gerne kann auch eine Begehung vorgenom-men werden, um die Situation im Gelände zu beurteilen.	– Auf Grund der dargelegten Situation (schüt-zenswertes Objekt mit Garten- und Parkan-lage) wird der Perimeter gestützt auf die Mit-wirkungseingabe angepasst und einheitlich dem Landschaftsschongebiet I zugewiesen.	Masterplan Zonenplan

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
13	13.1	Entwicklungsgebiet Panoramaweg: – Das Entwicklungsgebiet Panoramaweg soll gemäss Masterplan räumliche Entwicklung im Sinne der aufgezeigten strategischen Stossrichtung umstrukturiert und neu entwickelt werden. – Das Gebiet Panoramaweg eignet sich grundsätzlich nicht für die Umsetzung einer solchen Strategie. Viel eher eignet sich das Gebiet für die Umsetzung einer Strategie «Erneuern / Weiterentwickeln». Mit einer moderaten Verdichtung, bspw. Einem zulässigen 2. Vollgeschoss bei Realisierung einer 2. Familienwohnung ist eine realistische Verdichtungsmöglichkeit aufgezeigt. Im Gebiet Panoramaweg gibt es auch keine grösseren Baulandreserven, die Körnung ist mit den bestehenden Bauten vorgegeben, andere Bau-, Freiraumgestaltungen oder eine andere Erschliessung ist unrealistisch. – Es wird deswegen beantragt, das Gebiet Panoramaweg gemäss der strategischen Stossrichtung «Erneuern / Weiterentwickeln» zu entwickeln.	– Mit dem Eintrag in die Kategorie «Umstrukturieren und Neuentwickeln» will die Gemeinde den Spielraum schaffen, die baupolizeilichen Masse für eine innere Entwicklung anzupassen und dabei zum Beispiel die zulässige Vollgeschosszahl zu erhöhen. Dies geht über ein punktuelles Nachverdichten hinaus. Der Gemeinderat hält an der Strategie fest.	
	13.2	Vorschriften Landschaftsschongebiet – Es ist unverständlich, weshalb in Ziffer 65 des Gemeindebaureglements landwirtschaftliche Bauten und Anlagen zur	– Innerhalb der Landschaftsschongebiete soll sich die Landwirtschaft unter der Voraussetzung einer sorgfältigen landschaftlichen	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
		Produktionsverbesserung sowie zum Schutz vor Witterungs- und Naturgefahren nur zugelassen werden sollen, sofern sie sich «gut ins Landschaftsbild einfügen», in Ziffer 56a des Baureglements erfolgt die Zulassung aber generell, ohne diese erhöhten Ansprüche bzw. weitergehenden Einschränkungen. – Diese Landschaften haben eine hohe Qualität, insbesondere wegen deren bisherigen landwirtschaftsschonenden landwirtschaftlichen Nutzung. Die Landwirtschaft hat diese Kulturlandschaften bisher nachhaltig positiv geprägt. Es ist aber offensichtlich, dass allfällige andere neue Nutzungen wie grosse Gewächshäuser oder Plastiktunnel diese Landschaft stark belasten und die heute schützenswerte Kulturlandschaft nachhaltig beeinträchtigen würden. Es ist nicht einsehbar, weshalb solche Anlagen (Bauten und Anlagen zur Produktionsverbesserung sowie zum Schutz vor Witterungs- und Naturgefahren) in Landschaftsschongebieten nicht verboten werden, allenfalls mit Ausnahmen kleiner Gewächshäuser in unmittelbarer Umgebung bestehender landwirtschaftlicher Bauten. Eine solche Landschaftsform entspricht weder der bisherigen noch der aktuellen Nutzung und ist auch künftig nicht mit einem Landschaftsschongebiet vereinbar.	Integration entwickeln können. Ein generelles Verbot von Gewächshäusern und Plastiktunneln wie auch weitergehende Bestimmungen würden eine unverhältnismässig starke Einschränkung der Betriebe bedeuten. – Im Falle von heiklen Vorhaben kann die kommunale Fachberatung zur Beurteilung beigezogen werden.	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
		– Es wird deswegen beantragt, dass in Landschaftsschongebieten Gewächshäuser und Plastiktunnel, sowie vergleichbare «landschaftsstörende Anlagen und Bauten» zu verbieten sind. Zudem sind die Bestimmungen von Ziffer 65a im Gemeindereglement im Sinne des Landschaftsschutzes generell stärker zur formulieren als die Bestimmungen in Ziffer 65.		
	13.3	Landschaftsschongebiet Stromgewinnung – In Landschaftsschongebieten sollten im Weiteren explizit neue Anlagen zur Stromgewinnung wie Windräder, Windkraftwerke oder grosse gebäudeunabhängige Photovoltaikanlagen auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen verboten werden. Solche Anlagen würden ein Landschaftsschongebiet aufs stärkste beeinträchtigen und dem Sinn und Zweck von Landschaftsschongebieten widersprechen. Das Gebiet Belpberg ist generell nicht geeignet für solche Anlagen. Einer reinen potenziellen Windeignung stehen überwiegende Interessen des Landschafts- und Vogelschutzes gegenüber, allenfalls auch der Flugsicherheit im Zusammenhang mit dem Flugplatz Belp. Es ist Sache der kommunalen Ortsplanung hier auch gegenüber dem kantonalen Richtplan eine klare Absicht aufzulegen, ebenfalls	– Die Bestimmungen zu den Landschaftsschongebieten stellen sicher, dass sich Bauten und Anlagen gut in das Landschaftsbild einfügen. Ob Windräder, Windkraftwerke oder grosse gebäudeunabhängige Photovoltaikanlagen diese Vorgabe erfüllen könnten, muss im Einzelfall und auf die Situation hin geprüft werden. Sie sind jedoch in der Regel mit einem Landschaftsschongebiet unverträglich.	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
		gegenüber, dem Sachplan Windenergie. Da es weder im Richtplan noch im Sachplan entsprechende Festsetzungen in diesem Gebiet gibt, steht eine solche Einschränkung im kommunalen Ortsplan auch nicht im Widerspruch zur übergeordneten Planung. – Es wird beantragt, dass in den Landschafts-schongebieten Windenergieanlagen und gebäudeunabhängige Photovoltaikanlagen verboden werden.		
	13.4	Gewässerraum Gerzensee – Gemäss dem Erläuterungsbericht zur Ortsplanungsrevision bezweckt die Ausscheidung von Gewässerräumen u.a. die Sicherstellung der ökologischen Funktion und Qualität des Gewässers. Es ist leider eine Tatsache, dass der Gerzensee massiv überdüngt ist und noch heute zu viele Nährstoffe und Schadstoffe aus den ihn umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Drainagen in den See gelangen, sodass eine nachhaltige Verbesserung der Wasserqualität des Gerzensees nicht in Sicht ist. Abhilfe täte eine deutliche Vergrößerung des Gewässerraums rund um den Gerzensee. Gemäss Erläuterungsbericht zur Ortsplanungsrevision (Ziffer 3.3 (irrtümlich 5.3), S. 24) sollen aber die künstlichen Drainagen und Zuläufe in den Gerzensee nicht	– Das überlagernde kantonale Naturschutzgebiet stellt die landwirtschaftliche Bewirtschaftung sicher ohne Einschränkungen betreffend Düngereintrag. – Der Gewässerraum rund um den Gerzensee ist an Hand der Gewässerschutzverordnung des Bundes und planerischer Grundlagen des Kantons hergeleitet worden. Eine Erhöhung des Gewässerraums durch die Gemeinde würde im Widerspruch zum übergeordneten Naturschutzgebiet stehen. – Drainagen und dergleichen entsprechen nicht der Definition eines Fließgewässers und können entsprechend nicht mit einem Gewässerraum überlagert werden.	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
		Bestandteil des Gewässerraums sein. Dem- entsprechend werden die für den Gerzensee schädlichen Nähr- und Schadstoffe gerade über solche Wege auch künftig ungefiltert in den See gelangen, was die Wasserqualität des Sees auch künftig dauerhaft belasten wird. Allfällige Einschränkungen der Landwirt- schaft könnten durch die Anrainergemeinden entschädigt werden, sofern Bund und Kanton nicht dafür zuständig sind. – Es wird beantragt, dass der Gewässerraum um den Gerzensee auf minimal 30 – 50 m ausgedehnt wird, wobei künstliche Zuläufe und Drainagen ebenfalls einzubeziehen sind. Allfällige Produktionseinbussen der Landwirt- schaft sind zu entschädigen.		
13.5		Lichtschutz – Gemäss Gemeindebaureglement soll eine ge- nügende und durchgehende öffentliche und private Beleuchtung der Strassen- und Platz- räume, der Hauszugänge sowie repräsentati- ver Bauten die Sicherheit im öffentlichen und im halböffentlichen Raum die Aufenthaltsqua- lität erhöhen und die Orientierung erleichtern und insgesamt das Dorf aufwerten. Dem ist im Grundsatz nicht zu widersprechen. Allerdings besteht auch ein entgegengesetztes Anliegen darin, unnötige Lichtverschmutzung zu	– Die Umsetzung von Bestimmungen, die über die übergeordnete Umweltschutzgesetzge- bung hinausgehen, erachtet die Gemeinde bei privaten Grundeigentümern als schwierig. Die Gemeinde nimmt das Thema jedoch bei ihren Bauten und Anlagen auf. – Vgl. auch Art. 51 Energiegesetz.	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
		vermeiden, damit auch in der Nacht der Sternenhimmel noch erleb- und beobachtbar bleibt und auch die Vögel nicht gestört werden. Eine solche Bestimmung zum Lichtschutz fehlt. Lichtverschmutzung kann in der Regel mit einfachen Massnahmen (bspw. Präzise Ausrichtung des Lichtstrahls, intelligente Steuerung der Beleuchtung etc.) eingegrenzt oder vermieden werden und widerspricht der oben aufgeführten Zielsetzung nicht. Es geht darum, unnötige Beleuchtungen des Himmels zu vermeiden, was zudem auch noch mithilft Energie zu sparen. – Es wird beantragt, dass im Baureglement eine entsprechende Bestimmung zum Lichtschutz ergänzt wird.		
14	14.1	Antrag auf Einzonung / Umzonung zwecks Realisation einer terrassierten Überbauung im Rahmen einer UeO bzw. ZPP. – Analog der Wiedereinzonung der Parzelle 723 wird hiermit die Wiedereinzonung der Parzelle 865 beantragt. – Eventuell wäre eine Kooperation mit den Eigentümern der Parzelle 723 sinnvoll wie folgt: Damit auf den beiden vorgenannten Grundstücken nach Jahren der planerischen Odyssee endlich etwas Schönes, ins Ortsbild von Gerzensee Passendes realisiert werden kann, würde es keine Neueinzonung, jedoch aber	– Eine Änderung der Abgrenzung der Bauzone ist denkbar, wenn dies zu einer besseren Bauungslösung führt sowie keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild hat. Die wichtigen Grünflächen zwischen den Siedlungsteilen dürfen dabei in ihrer Wirkung nicht geschmälert werden. – Die Situation kann nur im Zusammenhang mit der Parzelle Gerzensee-Gbbl. Nr. 723 beurteilt werden. Zudem muss auf Grund des	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
15	15.1	Bezeichnung Hofgruppen: - Bei den Plänen «Änderung Zonenplan» wurde die Bezeichnung der Hofgruppe nicht richtig aufgeführt: - Hofgruppe Punkt 051 bis 054 heisst nicht Eichacher sondern Freudheim - Hofgruppe Punkt 055 bis 058 heisst nicht Freudheim sondern Räschmatt.	zulässigen Baulandbedarfs der Gemeinde eine Kompensation der einzuzonenden Flächen erfolgen. – Die Bezeichnungen der Hofgruppen werden nochmals überprüft und angepasst	Masterplan Zonenplan
18	18.1	Handlungsspielraum landwirtschaftliche Entwicklung - Die Arbeit wird verdankt. - Durch die Revision werden umfassende Gebiete dem «Landschaftsschongebiet mit Bauverbot» zugeordnet. Gemäss den Bestimmungen im Baureglement (Art. 65a Abs. 2) sind in diesen Gebieten keine Entwicklungen möglich (kleine Gemüse- und Obstbauanlagen etc.). Für die Gebiete rund um den Gerzensee und den Südrand der Siedlung ist eine solche Zuordnung nachvollziehbar. Hingegen sind die	– Im Landschaftsschongebiet II (bisher Landschaftsschongebiet mit Bauverbot) sind explizit landwirtschaftliche Bauten und Anlagen zum Schutz vor Witterungs- und Naturgefahren vom Bauverbot ausgenommen. Darunter fallen insbesondere auch Gemüse- und Obstbauanlagen.	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
		Zuordnungen insbesondere im Westen des Gemeindegebietes nochmals kritisch zu überprüfen und in ihrer Fläche zurückhaltender zu dimensionieren.		
	18.2	Rütti / Rütimatt – Im bisherigen Zonenplan sind die landwirtschaftlichen Flächen um die Gebäudegruppen Rütti und Rütimatt als reine Landwirtschaftszonen eingezeichnet. Diese werden nun umfassend in das Landschaftsschongebiet umgeteilt. Damit auch künftige Generationen einen Handlungs- und Entwicklungsspielraum haben, beantragen wir diese Flächen in der bisherigen Landwirtschaftszone zu belassen. – Aus den Unterlagen lassen sich die Beweggründe für die Umklassierung nicht erschliessen.	– Das Landschaftsschongebiet I schränkt die betriebliche Entwicklung nicht ein, stellt jedoch Anforderungen an eine gute landschaftliche Integration, architektonische Erscheinung und Materialisierung. – Grundlage für die Ausscheidung der Schongebiete bildet Art. 86 des kantonalen Baugesetzes. – Der Erläuterungsbericht wie auch der kommunale Richtplan enthalten Ausführungen über die Bezeichnung und Zuweisung der Schongebiete.	
		– Die Auswirkungen, insbesondere auf die Einschränkungen für die künftigen Entwicklungschancen können nicht abgeschätzt werden. Es entsteht der Eindruck, dass man bei künftigen Projektbewilligungen der Willkür ausgesetzt sein wird. – Es wird darum gebeten, aufzuzeigen, was die gesetzlichen Grundlagen sind und worin die entscheidenden Unterschiede zwischen Landwirtschaftszone, Landschaftsschongebiet und Landschaftsschongebiet mit Bauverbot		

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
21	21.1	bestehen. Ausserdem fehlt eine nachvollziehbare Begründung für die jeweiligen Zuteilungen bzw. Aufhebungen. Einbezug der Bevölkerung und erneute Mitwirkungsauflage in besser geeigneten Zeiten – Diese Revision ist von sehr hoher Bedeutung für die Gemeinde und ihre Entwicklung. Mit Ortsplan/Baureglement wird die Entwicklung der Gemeinde über einen langen Zeitraum bestimmt, mit dem Masterplan wird das bisherige Leitbild abgelöst. Über diese zentralen Grundlagen für die Gemeindeentwicklung ist die Bevölkerung an öffentlichen Veranstaltungen umfassend zu informieren. Es ist Gelegenheit zu Diskussion und Meinungsbildung zu bieten. Diese Grundlagen haben eine möglichst volle Aufmerksamkeit der Bevölkerung verdient. Auch ist eine möglichst weitgehende Wahrnehmung der Veränderungen gegenüber den bisherigen Grundlagen für die künftige Umsetzung dienlich. Nun fällt aber der von ihnen nach mehreren Verschiebungen festgelegte Zeitraum für die aktuelle Mitwirkungsauflage in die Phase des zweiten Lockdowns: damit entfallen Informationsveranstaltungen, die Meinungsbildung ist massiv eingeschränkt, da sich bis Ende Februar nur max. 5 Personen aus zwei Haushalten treffen dürfen.	– Die Coronasituation beschäftigt uns seit März 2020. Aufgrund der unsicheren Lage hat man sich dazu entschieden, anstelle einer Informationsveranstaltung an zwei Tagen Sprechstunden anzubieten. Am 27. und 28. Januar 2021 fanden diese statt. An diesen beiden Tagen standen die Ortsplaner Urs Fischer und Adrian Kräuchi sowie Ernst Hossmann (Mi) und Monika Tschannen (Do) den interessierten Bürger/innen zur Beantwortung von Fragen zur Verfügung. Das Angebot wurde rege genutzt. Für diejenigen, die an diesen beiden Tagen nicht kommen konnten wurden individuelle Termine vereinbart. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Mitwirkungsmöglichkeit mit Einbezug der Covid-Einschränkungen bestmöglich umgesetzt worden ist.	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
		Angesichts dieser Umstände infolge Covid-19 ist für die Mitwirkungsaufgabe in so zentralen Weichenstellungen für Ortsplan / Baureglement/ Masterplan die nötige Geduld aufzubringen und der Zeitraum neu festzulegen, damit die erforderliche Information der Öffentlichkeit und die Meinungsbildung in der Bevölkerung stattfinden kann.		
	21.2	Den Ortsplan vollständig auflegen – In der aktuellen Mitwirkung liegen verdankenswerterweise mehrere Pläne auf, die die Änderungen aufzeigen. In der Sprechstunde zur Mitwirkungsaufgabe am 27.1.21 wurde uns zugesagt, dass an sich der bisherige Ortsplan weiterhin gelte, sofern eben nicht Änderungen erfolgen. Sie haben auch in Aussicht gestellt, dass später nach der Mitwirkung ein konsolidierter Ortsplan entstehe, der das bisher Geltende und die Änderungen zugleich abbilde. Wir wünschen uns bereits für die Mitwirkungsaufgabe einen solchen vollständigen Ortsplan, in dem auf einen Blick alle Planelemente lesbar sind. Es bleibt für Nichtfachleute ansonsten sehr anspruchsvoll und zeitaufwendig, immer mehrere Pläne gleichzeitig zu betrachten um sich zu informieren.	– Die Mitwirkungsaufgabe ist vollständig erfolgt. Zur Mitwirkung wurden diejenigen Inhalte von Plänen oder Reglementen aufgelegt, die geändert werden sollen. Gegen diese Gegenstände kann im Auflageverfahren dann auch Einsprache erhoben werden. Und diese Planinhalte und Reglementsänderungen werden dann der Gemeindeversammlung vorgelegt. Die anderen Inhalte der Ortsplanung bleiben unverändert in Kraft.	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
	21.3	Sorgsame Überwachung der neuen Instrumente von Masterplan und Baureglement – Der Mitwirkungsaufgabe ist zu entnehmen, dass innovativ revidiert werden soll. Insbesondere mit dem Masterplan werden gleichzeitig mehrere Strategien voneinander unterscheiden und eine differenzierte Entwicklung in verschiedenen Teilen des Siedlungsgebietes angestrebt. Dies geschieht mit neuen Instrumenten, Verfahren und mehr Ermessensspielraum der Baubehörden. Zugleich liegt eine dynamische Ausrichtung vor und sollen bspw. die strategischen Massnahmen periodisch weiterentwickelt werden. Damit wird Entwicklung der Gemeinde und die Instrumente dazu neu gedacht. Wir begrüssen, wenn der Gemeinderat diese grossen Veränderungen und die Anwendung der neuen Instrumente sorgsam überwacht. Diese neue Aufgabe für den Gemeinderat ist entsprechend zu organisieren. Auch ist vom Gemeinderat im Focus zu behalten wie die künftig weit bedeutendere Fachberatung funktioniert, dass diese die öffentlichen Interessen wahrt und nicht einzig von den Interessen der Bauwilligen geprägt ist.	– Der Gemeinderat ist sich der Verantwortung bewusst, dass die räumliche Entwicklung und die Auseinandersetzung mit dem Orts- und Landschaftsbild eine Daueraufgabe ist. – Die Fachberatung wird mit unabhängigen Fachleuten besetzt, damit eine «neutrale» und fachliche Beurteilung gewährleistet werden kann.	

Eingabe		Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
		21.4	Keine Aufhebung des «Landschaftsschongebietes mit Bauverbot» für Kiesabbau und Deponie – Begründung: in der Mitwirkungsaufgabe «Änderung Zonenplan 1, vom 4. November 2020» wird versucht bereits im Rahmen der Ortsplanrevision ein riesiges Gebiet von rund 5 Hektaren zugunsten einer privatwirtschaftlichen Erweiterung der Kiesgrube in der Nachbargemeinde aus dem «Landschafts-schongebiet mit Bauverbot» zu entfernen. Eine solche Vorentscheidung mit Aufhebung des von der Gemeindebevölkerung unter Schutz gestellten Gebietes auf der Büele, angrenzend an das Naturschutzgebiet Gerzensee, weisen wir zurück. Erst wenn eine vollständige Planung dieses Erweiterungsvorhabens vorliegt kann die beabsichtigte Planänderung der Bevölkerung vorgelegt werden: diese kann dann in Kenntnis der Fakten, insbesondere in Kenntnis der beabsichtigten Eingriffe im bestehenden Landschaftsschongebiet am Gerzensee, Beschluss fassen.	– Zurzeit läuft das Planerlassverfahren für die Kiesgrube. Im Zonenplan wird der Bereich der Kiesgrubenplanung ausgestanzt und ein Hinweis auf die eigenständige Planung gemacht.	Zonenplan
		21.5	Neue Strategie «Biodiversität und Vernetzung» wird sehr begrüsst: dazu auch Massnahmen entwickeln – Wir danken für die Aufnahme von «Biodiversität und Vernetzung» als neue Strategie im Bereich Landschaft. Wir teilen ihre Auffassung,	– Der Gemeinderat ist erfreut über Rückmeldung und nimmt die Eingabe zur Kenntnis.	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
		dass etliche Gebiete in Gerzensee bestgeeignete Lebensräume für einen hohen Artenreichtum darstellen. Im Interesse einer intakten Landschaft und Natur freuen wir uns, wenn es nicht bei dieser Ansage als Strategie bleibt, sondern auch sinnvolle Massnahmen entwickelt und umgesetzt werden zwecks Erhalt bzw. Förderung von «Biodiversität und Vernetzung».		
	21.6	Hecken und Feldgehölze schützen, im Ortsplan einzeichnen, mit Sicherstellung einer Überwachung durch die Gemeinde – Mit den vorgesehenen Änderungen Zonenplan 1 und Zonenplan 2 soll der Schutz von Hecken und Feldgehölzen auf Gemeindeebene aufgehoben werden («keine grundentümerv verbindliche Festlegung» mehr). In der Sprechstunde zur Mitwirkungsaufgabe haben wir zur Kenntnis genommen, dass dies vertretbar sei, da Hecken und Feldgehölze bereits auf übergeordneter Ebene genügend durch Erlasse von Kanton und Bund geschützt seien. Aus unserer Sicht bleibt nötig, dass auch künftig Hecken und Feldgehölze wie bisher, also unverändert in Lage und Abmessung, im Ortsplan eingezeichnet sind. Zudem soll die Gemeinde, die näher als Kanton und Bund an diesen für Landschaft und Umwelt	– Hecken und Feldgehölze sind umfassend durch übergeordnetes Recht geschützt. Ein zusätzlicher kommunaler Schutz erzielt keine zusätzliche Wirkung. Auf Grund der Bedeutung von Hecken und Feldgehölzen werden diese weiterhin im Zonenplan als Hinweis aufgeführt. – Neben der Bauverwaltung der Gemeinde liegt der Vollzug insbesondere bei den kantonalen Fachstellen (Abteilung Naturförderung).	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
		sehr wichtigen Bepflanzungen ist, periodisch durch eine Fachstelle das Vorhandensein und den Zustand der Hecken und Feldgehölze überwachen lassen. Mit dieser neuen Aufgabe des Gemeinderates wird ein Beitrag geleistet für eine intakte Landschaft und grundlegend im Sinne der Strategie «Biodiversität und Vernetzung» gehandelt.		
	21.7	Ausdolen im Gewässerraum wird begrüsst – Mit der differenzierten Einzeichnung der Gewässer im Zonenplan wird auch ersichtlich welche Teilstrecken heute eingedolt bzw. offen geführt werden. Wir begrüßen, wenn im Interesse einer naturnahen Gewässerführung Möglichkeiten der Ausdolung genutzt werden. Hilfreich könnte in dieser Hinsicht die heute sehr starke Subventionierung solcher Fördermassnahmen durch andere Staatsebenen sein.	– Der Gemeinderat ist erfreut über Rückmeldung und nimmt die Eingabe zur Kenntnis.	
	21.8	Arealentwicklungen im Dorf nur unter dem Primat «Schutz des Ortsbildgebietes» – Die für die Strategie «Umstrukturieren und Neuentwickeln» neu ausgewiesenen Areale haben bei ihrer baulichen Entwicklung unbedingt die Erhaltungsziele des ISOS-geschützten Ortsbildes zu beachten.	– Das Ortsbildschutzgebiet wird nicht geändert. Somit ist auch bei den Entwicklungsgebieten im Dorf Kern der sorgfältige Umgang mit dem Ortsbild gewährleistet.	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
	21.9	«Individuell beurteilte Abweichungen» von den Nutzungsmassen nur zurückhaltend gestatten – Mit dieser Revision werden künftig erweiterte Nutzungsmasse für eine grössere Ausnutzung der Baugrundstücke gelten (Artikel 42.1). Nur restriktiv, d.h. ganz ausnahmsweise, soll eine Abweichung davon möglich sein. Abweichungen im Interesse einer qualitätssichernden Gestaltung sollen mit einem Unterschreiten der maximalen Nutzungsmasse insbesondere im Ortsbildschutzgebiet gemäss Artikel 42.3 möglich sein.	– Die Abweichung von den baupolizeilichen Massen (in Ortsbildgebieten) erfolgt auf der Empfehlung der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualitätssichernden Verfahrens. Damit ist eine sorgfältige Integration in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet	
	21.10	Profile für Bauvorhaben sollen neu auch die Gebäudehöhe markieren – Die neuen Nutzungsmasse ermöglichen höhere Gebäude, grössere Volumen der Bauten. Die Erfahrung zeigt, dass es schwierig ist, wenn Profile bloss die Fassadenhöhe bis zur Traufe zeigen, sich vorzustellen wo die First in der Luft oben wäre. Dies wird noch anspruchsvoller, wenn sich die Bauten an einem Hang befinden, was in Gerzensee öfters der Fall ist. Es ist zwecks verbesserter Ablesbarkeit von Bauprofilen dienlich, wenn jeweils die Gebäudehöhe bis First sichtbar ist.	– Die Vorgaben für die Bauprofile sind in der kantonalen Baugesetzgebung geregelt. Es gilt Art. 16 BauBewD. – Die Gemeinde will keine weitergehenden Festlegungen treffen, im Einzelfall kann die Baubewilligungsbehörde eine weitergehende Bauprofilierung jedoch verlangen.	

Eingabe		Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
23		23.2	Landwirte mit Wohnsitz in anderer Gemeinde – Es ist zu beachten, dass im Gebiet Chatzacher / Egghübeli grosse Flächen Landwirten gehören und von ihnen bewirtschaftet werden, die nicht in der Gemeinde Gerzensee wohnen. Dasselbe ist auch entlang der Gelterfingerstrasse so.	– Der Gemeinderat nimmt den Hinweis zur Kenntnis. Bei der Erarbeitung des Masterplans wurden auch nicht ortsansässige Bewirtschafter von landwirtschaftlichen Flächen in Gerzensee zu einem Gespräch eingeladen. Gestützt auf den Hinweis sind die Abgrenzungen der Landschaftsschongebiete in diesem Gebiet überprüft und angepasst worden.	
23.3			Bauten – Auf der linken Seite der Gelterfingerstrasse (Längmoos) befindet sich eine Obstanlage mit Hagelschutznetz. Es stellt sich schon die Frage weshalb dies auf der gegenüberliegenden Strassenseite nicht möglich sein soll.	– Obstanlagen dienen dem Schutz vor Witterungsgefahren und ist im Landschaftsschongebiet 2 (bisher Schongebiet mit Bauverbot) zulässig.	
23.4			Namen Hofgruppen – Bei der Auflistung der Koordinaten der Landschaftsschongebiete mit Bauverbot ist eine Hofgruppe «Tannenried» und eine Hofgruppe «Eichacher» erwähnt. Diese heissen seit Urzeiten «Chatzacher» und «Räschmatt».	– Die Bezeichnungen der Hofgruppen werden nochmals überprüft und angepasst	Masterplan Zonenplan
27		27.1	Eingabe der FWG – Die Eingabe der FWG wird inklusive allen Begründungen vollständig unterstützt. Vgl. Eingabe 21.	– siehe Antworten zur Eingabe 21.	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
	27.2	«Landschaftsschongebiet mit Bauverbot» intakt erhalten: d.h. Überprüfung der Aufhebung des Landschaftsschutzes für die drei Gebiete in unmittelbarer Seenähe, die bereits überbaut sind – Beim Gebiet Seescheuer ist die Dimension zu überprüfen, d.h. ob wirklich rund eine Hektare Landwirtschaftsland entlang der Seegasse für künftige Bauten zu bodenabhängigen landwirtschaftlichen Zwecken aus dem Bauverbotsgelände zu entfernen sind. Bei den Gebieten Freudheim und Räschatte, ebenfalls unmittelbar angrenzend an das kantonale Naturschutzgebiet Gerzensee, ist auf eine Entfernung aus dem «Landschaftsschongebiet mit Bauverbot» zu verzichten. Diese Liegenschaften dienen heute nicht mehr landwirtschaftlichen Zwecken und benötigen keine entsprechend begründeten Entwicklungsmöglichkeiten.	– Die Abgrenzung der Landschaftsschongebiete I und II wurde auf Grund der Mitwirkungseingaben nochmals geprüft und angepasst.	
	27.3	Aufhebung der Grundeigentümergebindlichkeit ist zu voreilig – Die beabsichtigte Änderung im Zonenplan 1 beinhaltet u.a., dass die in Gerzensee heute als schützenswert bzw. erhaltenswert eingestufteten Bauten sowie die Baugruppen nicht mehr auf Gemeindeebene grundeigentümerverbindlich festgelegt sind. In der Sprechstunde zur Mitwirkungsaufforderung wurde	– Der Umgang mit den Objekten des Bauinventars ist in der kantonalen Baugesetzgebung geregelt. Das bestehende Bauinventar der Gemeinde wurde zudem vom Kanton überarbeitet und wird demnächst vom Kanton in Kraft gesetzt. Mit der sogenannten «Inventärsung» werden Widersprüche zwischen dem	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
		erläutert, dass sich eine Herabstufung rechtfertigen liesse, da künftig beim Kanton (Denkmalpflege) das Bauinventar geführt werde. Aus der Erläuterung ergab sich indessen, dass ein solcher Wechsel sehr neu sei, und mindestens unklar sei, ob wirklich alle der heute geschützten Objekte auch künftig erhalten seien. Es scheint mir verfrüht, bereits vorausseilend den Wechsel vorzunehmen. Dies mag infrage kommen, wenn dereinst die nötige Klarheit beim Kanton geschaffen ist und der Systemwechsel beim Übergang genügend geregelt sein wird. Die mit der vorliegenden Ortsplan-Revision angestrebte Flexibilität und dynamische Betrachtungsweise schafft geeignete Voraussetzungen, um später, d.h. zum richtigen Zeitpunkt, eine derart weitreichende Änderung vorzunehmen.	Bauinventar und der baurechtlichen Grundordnung vermieden. Bis zur Inkraftsetzung des neuen Inventars gilt das heute bestehende Bauinventar, daher kann der Wechsel ohne Probleme bereits zum heutigen Zeitpunkt vorgenommen werden.	
27.4		Lichtschutz: das Baureglement entsprechend ergänzen – Dem Grundsatz einer genügenden öffentlichen und privaten Beleuchtung (Aktualisierung GBR 2020/2021, 81, Seite 72) ist nicht zu widersprechen. Indessen soll auch Lichtverschmutzung vermieden werden, damit in der Nacht die Vögel nicht gestört werden, der Himmel beobachtbar bleibt und letztlich nicht unnötig Energie verbraucht wird.	– Die Umsetzung von Bestimmungen, die über die übergeordnete Umweltschutzgesetzgebung hinausgehen, erachtet die Gemeinde bei privaten Grundeigentümern als schwierig. Die Gemeinde nimmt das Thema jedoch bei ihren Bauten und Anlagen auf. – Vgl. auch Art. 51 Energiegesetz.	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
	27.5	Ortsbildschutzgebiet: frühzeitiger Beizug der Fachinstanz – Der Schutz des Ortsbildgebietes soll wieder geachtet werden. Die vorliegende Revision bietet Gelegenheit die nötige Folgerung aus der leidigen Erfahrung des Bauabschlages betr. Parzelle 5 im 2020 (inzwischen rechtskräftig) zu ziehen. Der in diesem Fall viel früher, zu Zeiten der Bauvoranfrage, vom Gemeinderat beschlossene Beizug der OLK wurde leider nicht umgesetzt. In der Folge bewirkte dies im langjährigen Instanzenzug viel Mehraufwand bei Bauherrschaft und Quartierbewohnern. Erst die Baudirektion des Kantons hat dann nach Beizug der OLK das Vorhaben bezüglich Ortsbildverträglichkeit fundiert beurteilen können. Künftig sollten Bauvorhaben innerhalb des Ortsbildgebietes zwingend und möglichst früh von der Fachinstanz beurteilt werden; Artikel 21a und Artikel 61 sind entsprechend anzupassen.	– Der Beizug der Fachberatung erfolgt bei Bauvorhaben im Ortsbildschutzgebiet, sobald eine Voranfrage oder ein Baugesuch eingereicht wird. Die Gemeinde empfiehlt jedoch, den Kontakt möglichst frühzeitig aufzunehmen. Dies gilt auch bei sogenannten K-Objekten, bei welchen die kantonale Denkmalpflege beizuziehen ist.	
28	28.1	Schutz der Grünflächen und Gebäude – Es wird als beruhigend empfunden zu wissen, dass die Grünfläche und die angrenzenden älteren Gebäude schützens- oder erhaltenswert sind. Dies soll noch lange so bleiben.	– Der Gemeinderat ist erfreut über Rückmeldung und nimmt die Eingabe zur Kenntnis.	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
32	32.1	Gewässerraum Bei der Ausscheidung des Gewässerraums am Turmgrabe ist das oberste Drittel mit 14 m Gewässerraum unverhältnismässig hoch und inakzeptabel. Die Gewässerraumbreite nach Art. 41a Abs. 1 und 3 GSchV zu erhöhen, wie Sie es vorschlagen, ist in dieser topographischen Lage nicht gegeben.	Die Ausscheidung des Gewässerraums basiert auf den Daten der ökomorphologischen Kartierung und den Berechnungsvorgaben des Bundes. Hier ergibt sich ein Gewässerraum von 11 Meter. Aufgrund der vorhandenen Ufervegetation ist ein zusätzlicher Nährstoffpufferstreifen von 3.0 m Breite vorgeschrieben. (Keine neuen Einschränkungen).	
36	36.1	Aussiedlung aus dem Wylerkern Für die längerfristige Entwicklung des Betriebes wäre vermutlich eine Aussiedlung aus dem Wylerkern in die Peripherie die beste Variante. Wir bitten Sie daher, im Grossraum «Aebisried» die entsprechenden Massnahmen zu treffen.	Dem Gemeinderat ist die Absicht einer möglichen Aussiedlung bekannt. Das Vorhaben ist im näheren Umfeld vom „Sädel“ wie auch innerhalb des angrenzenden Landschaftsschutzgebiets grundsätzlich möglich.	
41	41.1	Einbezug der Bevölkerung und erneute Mitwirkungsaufgabe in besser geeigneten Zeiten Eine öffentliche Veranstaltung kann der Bevölkerung eine umfassende Information bieten und Gelegenheit zu Fragen, Diskussion und Meinungsbildung geben. Wir wünschen eine Verlängerung der öffentlichen Mitwirkung.	Die Coronasituation beschäftigt uns seit März 2020. Aufgrund der unsicheren Lage hat man sich dazu entschieden, anstelle einer Informationsveranstaltung an zwei Tagen Sprechstunden anzubieten. Am 27. und 28. Januar 2021 fanden diese statt. An diesen beiden Tagen standen die Ortsplaner Urs Fischer und Adrian Kräuchi sowie Ernst Hossmann (Mi) und	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
			Monika Tschannen (Do) den interessierten Bürger/innen zur Beantwortung von Fragen zur Verfügung. Das Angebot wurde rege genutzt. Für diejenigen, die an diesen beiden Tagen nicht kommen konnten wurden individuelle Termine vereinbart. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Mitwirkungsmöglichkeit mit Einbezug der Covid-Einschränkungen bestmöglich umgesetzt worden ist.	
	41.2	Ortsplan vollständig auflegen – Wir als Nichtfachleute finden es anspruchsvoll und verwirrend, uns auf mehreren Plänen zu informieren. Deshalb wäre es wünschenswert, in der Mitwirkungsaufgabe einen vollständigen Ortsplan, auf dem alle Planelemente auf einen Blick sichtbar sind, zu haben.	– Die Änderungen der Nutzungs- und Landschaftsplanung ist auf einem Änderungsplan ersichtlich. Die Änderungen im Baureglement erfolgen nach den Vorgaben des Amts für Gemeinden und Raumordnung.	
	41.3	Keine Aufhebung des «Landschaftsschongebietes mit Bauverbot» für die Kiesgrube – Eine Vorentscheidung mit Aufhebung des von der Gemeindebevölkerung unter Schutz gestellten Gebietes auf der Büele, angrenzend an das Naturschutzgebiet Gerzensee erachten wir als problematisch. Erst eine vollständige Planung dieses Erweiterungsvorhabens sollte der Bevölkerung vorgelegt werden. Diese kann dann in Kenntnis der	– Zu Zeit läuft das Planerlassverfahren für die Kiesgrube. Im Zonenplan wird der Bereich der Kiesgrubenplanung ausgestanzt und ein Hinweis auf die eigenständige Planung gemacht.	Zonenplan

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
		beabsichtigten Eingriffe im bestehenden Landschaftsschongebiet am Gerzensee Bechluss fassen.		
	41.4	Neue Strategie «Biodiversität und Vernetzung» und Massnahmen dazu – Die Aufnahme von «Biodiversität und Vernetzung» als Strategie im Bereich Landschaft erachten wir als sehr wertvoll. Im Interesse einer intakten Landschaft und Natur darf es nicht bei dieser Ansage als Strategie bleiben, es braucht dazu das Entwickeln und Umsetzen von Massnahmen zwecks Erhalt und Förderung von Biodiversität und Vernetzung. Wir bitten darum.	– Der Gemeinderat ist erfreut über Rückmeldung und nimmt die Eingabe zur Kenntnis.	
	41.5	Hecken und Feldgehölze schützen, im Ortsplan einzeichnen, mit Sicherstellung einer Überwachung durch die Gemeinde – Aus unserer Sicht bleibt nötig, dass auch künftig Hecken und Feldgehölze wie bisher, also unverändert in Lage und Abmessung, im Ortsplan eingezeichnet sind. Zudem soll die Gemeinde, die näher als Kanton und Bund an diesen für Landschaft und Umwelt sehr wichtigen Bepflanzungen ist, periodisch durch eine Fachstelle das Vorhandensein und den Zustand der Hecken und Feldgehölze überwatchen lassen. Mit dieser neuen Aufgabe des	– Hecken und Feldgehölze sind umfassend durch übergeordnetes Recht geschützt. Ein zusätzlicher kommunaler Schutz erzielt keine zusätzliche Wirkung. Auf Grund der Bedeutung von Hecken und Feldgehölzen werden diese weiterhin im Zonenplan als Hinweis aufgeführt. – Neben der Bauverwaltung der Gemeinde liegt der Vollzug insbesondere bei den kantonalen Fachstellen (Abteilung Naturförderung).	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
		Gemeinderates wird ein Beitrag geleistet für eine intakte Landschaft im Sinne der Strategie «Biodiversität und Vernetzung». Dafür sind wir dankbar.		
41.6		Richtigstellung auf dem Plan «Baureserven» – Auf dem Plan «Baureserven» und im persönlichen Gespräch mit Herrn Germann (am 11.02.2021) haben wir festgestellt, dass das Baulandstück Parzelle 720 in der Kirchenzelg, nicht aufgeführt ist. Wir bitten Sie, dies richtigzustellen. – Warum ist auf diesem Grundstück zum Wald hin eine so grosse Grünfläche ausgespart? Die Parzelle ist eingeteilt in einen Teil A, einen Teil B und in Wald. Wir beantragen, dass in dieser Teilrevision die zugewiesene Baulandfläche ausgedehnt wird, so dass dort (in längst bebautem Gemeindegebiet) angemessen und dem Quartier angepasst gebaut werden könnte. Der jetzige Teil A beträgt nur 450m2, Teil B 1293m2 und Wald 975m2.	– Die durch den Kanton erfassten Baulandreserven werden im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens durchgehend überprüft. – Mit der Grünzone wird die langfristige Freihaltung wichtiger Grünbereiche zwischen den Siedlungen und des Waldrandes sichergestellt. Die auf der Parzelle Gerzensee-GbbL Nr. 720 ausgeschiedene Grünzone liegt zudem im Waldabstand und kann baulich nicht genutzt werden.	
43	43.1	Bedankung – Für die Auflage der Unterlagen und die konstruktive Besprechung wird gedankt.	– Der Gemeinderat ist erfreut über Rückmeldung und nimmt die Eingabe zur Kenntnis.	

Eingabe		Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
43.2		Landschaftsschongebiet mit Bauverbot	Die Gemeinde sollte sich an den Grenzen des Landschaftsschongebietes zur Bauzone in der unteren Kirchenzelg, wie auch im Gebiet des südöstlichen Teils des Dorfes den nötigen Spielraum auch für kommende Generationen und Ortsplanungen etwas offener halten und nicht mit Bauverboten belegen. Solche Einschränkungen werden in der Zukunft für kommende Generationen keinen Spielraum für Weiterentwicklungen mehr geben. Insbesondere die Abgrenzungen im Bereich Brunnen- und der Liegenschaften der Kirchgemeinde (Pfarrhaus, Kornhaus, ehemaliger Schweinestall, Parkplatz) sind ja bereits auch heute, mit der Ausscheidung Ortsbildgebiet (OBG) in der Nutzungsplanung sehr gut geschützt. Wir empfehlen Ihnen dringend, etwas mehr Freiraum zwischen dem Siedlungsgebiet und dem neuen Element Landschaftsschongebiet mit Bauverbot in die weitere Planung aufzunehmen. Dies auch mit Weitsicht im Interesse für kommende Generationen. Sie werden es uns danken	- Bei der Ausscheidung von Landschaftsschongebieten ist eine Balance zwischen landwirtschaftlicher Entwicklung und der Forderungen zum Schutz der Landschaft zu finden. Mit der differenzierten Festlegung der Landschaftsschongebiete I und II wird dem Erhalt der landschaftlichen Qualitäten, den Schutzzielen des ISOS-Inventars und den landwirtschaftlichen Entwicklungsanliegen Rechnung getragen. - Die Begrifflichkeiten und Bestimmungen zu den Landschaftsschongebieten wurden auf Grund der Mitwirkungsangaben vereinfacht und präzisiert. - Die Abgrenzung der Landschaftsschongebiete I und II wurde auf Grund der Mitwirkungsangaben nochmals geprüft und angepasst.	Masterplan Zonenplan
47	47.1	Landschaftsschongebiet mit Bauverbot	Es ist tatsächlich so, dass das Gebiet um den Gerzensee von besonderer Schönheit ist und freigehalten und bewahrt werden muss.	Der Gemeinderat ist erfreut über Rückmeldung und nimmt die Eingabe zur Kenntnis.	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
		Bereits im ISOS wurde eine Siedlungsbegrenzungslinie (gem. RGSK Bern-Mittelland) von regionaler Bedeutung festgelegt. Auch das unverbaute Wies- und Ackerland zwischen Kirchenzelg und der Kantonsstrasse muss als prägenden Ortsbildvordergrund bewahrt bleiben. Durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung wird der Charakter der Kulturlandschaften erhalten und gesichert. Dieser landwirtschaftliche Charakter muss für nachkommende Generationen erhalten bleiben. Einmal verbaut geht ein wertvolles Stück Kulturland für immer verloren. Wir sind klar der Meinung, dass sich Gerzensee nicht Richtung See / Uferzone weiterentwickeln darf, sondern durch Verdichtung im Inneren moderat wachsen soll. Das Landschaftsschongebiet mit Bauverbot ist somit angemessen und richtig. Um den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben den nötigen Spielraum zu verschaffen, wurden die bestehenden Bauernhöfe vom Landschaftsschongebiet mit Bauverbot ausgenommen. Diese Freiflächen sollen den landwirtschaftlichen Betrieben eine Weiterentwicklung ermöglichen. Wir bitten Sie, dieses Anliegen für eine behutsame Entwicklung von Gerzensee bei der weiteren Planung aufzunehmen und bedanken uns für die Möglichkeit, bei der Ortsplanung mitzuwirken.	– Die Begrifflichkeiten und Bestimmungen zu den Landschaftsschongebieten wurden auf Grund der Mitwirkungseingaben vereinfacht und präzisiert. Auch die Abgrenzung der Landschaftsschongebiete I und II wurde auf Grund der Mitwirkungseingaben nochmals geprüft und angepasst.	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
48	48.1	Entwicklungsgebiet «Bären» – Gemäss Entwurf Masterplan gilt für das Entwicklungsgebiet «Bären» die Strategie «Umstrukturieren und Neuentwickeln». Es handelt sich um ein sehr sensitives Siedlungsgebiet mit einer aktuell ästhetisch und ökologisch wertvollen Verzahnung von Landschaft und Siedlung. Durch eine bauliche Umstrukturierung / Neuentwicklung ist dieser einzigartige Bereich des südlichen Siedlungsrandes kaum aufzuwerten – er kann wohl nur stark beeinträchtigt werden. Das «Auffüllen» der überbaubaren Parzellenbereiche wird in diesem Fall also nicht die allgemein angestrebte Aus-bildung eines qualitativvollen Siedlungsrandes herbeiführen. Ausserdem würde durch neue Bauten das intakte Ensemble von schützenswerten Gebäuden direkt am ortsbildprägenden Südrand empfindlich gestört. Von kantonaler Fachstelle (OLK) sind für die Entwicklung dieses Gebiets wohl strengste Auflagen zu erwarten. Da in Gerzensee der Bedarf, freie Parzellen zu überbauen, gering ist (s. unten, zweiter Punkt), halte ich für den Bereich «Bären» einen Strategiewechsel, von «Umstrukturieren und Neuentwickeln» hin zu «Ar-rondieren» für angebracht: Das Gebiet sollte aus den obgenannte Gründen in seiner aktuellen Erscheinung erhalten werden.	– Die Gemeinde ist sich bewusst, dass das Entwicklungsgebiet «Bären» einerseits in einem bezüglich Orts- und Landschaftsbild sensiblen Bereich des Siedlungsgebiets liegt. Andererseits soll mit der Entwicklung des Areals der Ortskern gestärkt werden. – Mit der Strategie «Umstrukturieren und Neuentwickeln» soll diesen Umständen Rechnung getragen und in einem qualitätssichernden Verfahren eine der Situation angemessene ortsbauliche Lösung ausgelotet werden.	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
		Zusammen mit den Grundeigentümern wäre statt einer verdichtenden Überbauung eine Auszonung in Betracht zu ziehen, eventuell unter Erwägung von (halb flächen-) ausgleichenden Einzonungen in anderen Arrondierungsgebieten.		
	48.2	Erhöhung Einwohnerzahl – In den Erläuterungen zum Masterplan wird unter 2.1 Zielsetzung als Entwicklungsziel der Ortsplanung die Ermöglichung der mittelfristigen Erhöhung der Einwohnerzahl auf 1'500 Einwohnerinnen und Einwohner angeführt. Der Hintergrund des «1'500 Einw.-Ziels» wird zwar nicht explizit erläutert, findet sich aber vermutlich in der Extrapolation der 25% Bevölkerungswachstum in Gerzensee über die vergangenen 15 Jahre. Wahrscheinlich liesse sich ein Wachstum dieses Ausmasses durch ein attraktives Wohnungsangebot an Zuzüger tatsächlich erreichen, aber notwendige ist es nicht für Gerzensee. Zudem ist das Wachstum in der besagten Zielsetzung 6* höher veranschlagt als durch den Kanton für unsere Gemeinde (ZL Zone, 4% Wachstum innert Planungsperiode von 15 Jahren). Ich halte es für angebracht, die Bevölkerungswachstumsprognose für die Ortsplanungszielsetzung auf die deutlich massvolleren 4% zu reduzieren	– Das Entwicklungsziel leitet sich aus dem kommunalen Leitbild von 2010 ab. Das Leitbild stipulierte vor rund 10 Jahren ein moderates Bevölkerungswachstum auf 1'400 Einwohnerinnen und Einwohner (Leitsatz 2). Das angestrebte Wachstum wurde auf Grund der Bevölkerungsentwicklung und der Baulandreserven leicht nach oben angepasst. – Ob der Zielwert mittelfristig erreicht wird, hängt nicht zuletzt vom verfügbaren Wohnraum ab. Mit dem Generationenwechsel in den Einfamilienhäusern und der Nutzungsreserven durch die innere Verdichtung besteht ein erhebliches Potenzial für ein Bevölkerungswachstum im bestehenden Siedlungsbiet. Die Entwicklungsstrategie legt dazu fest, dass in erster Priorität die bestehenden Baulandreserven, die Reserven in bestehenden Gebäuden und die Potenziale der inneren Entwicklung genutzt werden sollen.	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
49	49.1	Bedankung und Einordnung – Für die Arbeit wird gedankt. Es wird mitgeteilt, dass keine Äusserungen zu planerischen Aspekten gemacht wird und die Kommentare dazu der jüngeren und aktiven Generation überlassen wird, denn das Ziel soll es ja sein, die Gemeinde Gerzensee erfolgreich in die Zukunft zu führen.	– Mit dem angestrebten Zielwert kann weiter eine optimale Auslastung der bestehenden Infrastruktur erreicht werden.	
	49.2	Bedankung und Einordnung – Für die Arbeit wird gedankt. Es wird mitgeteilt, dass keine Äusserungen zu planerischen Aspekten gemacht wird und die Kommentare dazu der jüngeren und aktiven Generation überlassen wird, denn das Ziel soll es ja sein, die Gemeinde Gerzensee erfolgreich in die Zukunft zu führen.	– Der Gemeinderat nimmt die Eingabe zur Kenntnis.	
	49.2	Handlungsfelder Masterplan – Seite 3 Inhalt: 1 Entwicklungsgebiet, 1 Spielgelasse sollte Spielgasse heissen!	– Der Tipfehler wird korrigiert.	Masterplan
	49.3	Änderung Zonenplan Koordinaten Landschaftsschongebiet – Nr. 051 – 054 Hofgruppe Eichacher: Diese Hofgruppe heisst «Freudheim» - Eichacher heisst nur das Landstück zwischen Freudheim und See	– Die Bezeichnungen der Hofgruppen werden nochmals überprüft und angepasst.	Masterplan Zonenplan

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
		Nr. 055 – 058 Hofgruppe Freudheim: Diese Hofgruppe heisst «Räschmatt»		
52	52.1	Bedankung Für die Erklärung durch die Gemeindevertreterin und den Ortsplaner Herr Fischer wird bedankt.	Der Gemeinderat ist erfreut über Rückmeldung und nimmt die Eingabe zur Kenntnis.	
	52.2	Umzonung Es wird beantragt, dass der nordöstliche Teil der Parzelle 760 obere Kirchenzelg 1, 3115 Gerzensee von der Grünzone in die auf der gleichen Parzelle liegende Zone W2 umgezont wird. Ca. 60% der Fläche die sich heute in der Grünzone befindet ist seit über 50 Jahren nicht mehr grün. Darauf befindet sich die Quartierstrasse obere Kirchenzelg, einen Holzschopf, einen Garagen-Vorplatz, Parkplätze, sowie Stützmauern, Treppen und Wege. Dieser überbaute Teil der jetzigen Grünzone war richtigerweise im früheren Zonenplan schon in der Zone W2. Gemäss BauG Art. 79 entspricht die Nutzung dieses Parzellenteils in der Grünzone seit Jahrzehnten nicht dem Sinn und Zweck einer Grünzone. Gemäss den Ausführungen vom Ortsplaner Herr Fischer ist jetzt der Zeitpunkt für eine Änderung gegeben.	Das Gesuch für eine Umzonung wird – unter Berücksichtigung der Vorgaben zum Waldabstand sowie der kantonalen Vorgaben bezüglich Bauladreserven, die der Wohnnutzung dienen – geprüft.	Zonenplan

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
53	53.1	Landschaftsschongebiet mit Bauverbot – siehe Eingabe 47	– Die Begrifflichkeiten und Bestimmungen zu den Landschaftsschongebieten wurden auf Grund der Mitwirkungseingaben vereinfacht und präzisiert. Auch die Abgrenzung der Landschaftsschongebiete I und II wurde auf Grund der Mitwirkungseingaben nochmals geprüft und angepasst.	
54	54.1	Bedankung – Für die Arbeit und die Möglichkeit zur Mitwirkung wird gedankt. – Die Arbeit der Planungsbüros und die Ansätze der Verdichtung und möglichst wenig Einzoning wird geschätzt.	– Der Gemeinderat ist erfreut über Rückmeldung und nimmt die Eingabe zur Kenntnis.	
	54.2	Wachstumsaussichten – Für den Punkt «moderate» Wachstumsaussichten werden Berechnungen angebracht, welche der breiten Bevölkerung klar verständlich vor Augen geführt werden müssten: Gemäss den Erläuterungen zum Masterplan vom 04.11.2020 will Gerzensee in der nächsten Periode (15 Jahre, Entwicklungsziele) «moderat» wachsen, von 1200 auf 1500 Einwohner; dies sind ja nur 1.5% / Jahr. Laut Kurzportrait der Gemeinde wuchs die Bevölkerung von 989 im Jahre 2005 auf 1242 Einwohner Ende 2020, dies sind durchschnittlich	– Das Entwicklungsziel leitet sich aus dem kommunalen Leitbild von 2010 ab. Das Leitbild stipulierte vor rund 10 Jahren ein moderates Bevölkerungswachstum auf 1'400 Einwohnerinnen und Einwohner (Leitsatz 2). Das angestrebte Wachstum wurde auf Grund der Bevölkerungsentwicklung und der Baulandreserven leicht nach oben angepasst. – Ob der Zielwert mittelfristig erreicht wird, hängt nicht zuletzt vom verfügbaren Wohnraum ab. Mit dem Generationenwechsel in den Einfamilienhäusern und der	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
		1.53% / Jahr. Würden alle Gemeinden / Städte der Schweiz für die nächsten 15 Jahre mit 1.5% jährlichem Bevölkerungswachstum planen und dies auch kontinuierlich realisieren, hätten wir in der Schweiz Ende des Jahres 2030 eine Einwohnerzahl von 10'137'467. (Laut Publikation des Bundesamtes für Statistik betrug die Wohnbevölkerung in der Schweiz Ende 2019 exakt 8'606'033 Personen). Eine grosse Partei hat noch im Herbst 2020 vor der «10 Millionen-Schweiz» gewarnt und dass wir im Jahre 2030 «ohne Massnahmen» wohl um die 9'375'500 Einwohner haben würden (siehe Anhang). Und wohin geht nun die jetzige Planung? Auf 10 Millionen! - Dass die massive Überbevölkerung die Ursache der zurzeit weltgrössten Probleme, nämlich der Klimaerwärmung und der Umweltverschmutzung ist, muss nicht besonders erklärt werden. Mit mehr erneuerbarer Energie, Elektromobilität, neuen Technologien etc. wird versucht, diese Probleme in den Griff zu bekommen. Dabei wird ausgeblendet was es heisst, die jährlich weltweit neu hinzukommende Menschenmasse von rund 80 Millionen Menschen zu versorgen. Dieses enorme Wachstum entspricht in etwa 10* der gesamten Wohnbevölkerung der Schweiz (oder ganz Deutschland). Dass dieser zusätzliche,	Nutzungsreserven durch die innere Verdichtung besteht ein erhebliches Potenzial für ein Bevölkerungswachstum im bestehenden Siedlungsgebiet. Die Entwicklungsstrategie legt dazu fest, dass in erster Priorität die bestehenden Baulandreserven, die Reserven in bestehenden Gebäuden und die Potenziale der inneren Entwicklung genutzt werden sollen. - Mit dem angestrebten Zielwert kann weiter eine optimale Auslastung der bestehenden Infrastruktur erreicht werden.	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
		enorme Versorgungsbedarf einzig im Nah- rungsmittelbereich leider wohl nur mit mehr Einsatz von Pflanzenschutzmitteln mit den entsprechenden, negativen Nebenwirkungen, der Vergrösserung der Anbauflächen u.a.m bereitgestellt werden kann, liegt auf der Hand; ganz abgesehen von den zusätzlichen Infra- strukturen, Mobilität etc. Der riesige, zusätzli- che Wasserbedarf, welcher weltweit die Grundwasserspiegel absinken lässt, be- schleunigt diese negative Umweltspirale. Das enorme Bevölkerungswachstum erfordert zu- sätzlich mehr Regulierungen und Gesetze, damit ein mit- und nebeneinander überhaupt noch möglich wird. – Weniger Gesetze und weniger Regulierungen: die laufenden Forderungen mehrerer Parteien lässt sich nicht erfüllen, wenn nicht die Ursa- chen bekämpft werden. Unter dem Deckman- tel «Schaffung und Erhalt von Arbeitsplätzen» drehen wir uns im Hamsterrad. Es wird eine der grössten Herausforderungen der Zukunft sein, wie durch Qualität das Streben nach Quantität ersetzt werden kann. Um dies zu er- reichen wird es auch hier, so unschön sich die Sache anhört, mehr Regulierungen brauchen, ob wir wollen oder nicht. Die Politiker auf kom- munaler, kantonaler, nationaler und internatio- naler Ebene sind gefordert...		

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
		– Wenn wir etwas tun wollen, worauf unsere Enkel und Urenkel einmal stolz und dankbar sein werden, dann • verhindern wir jegliche Neueinzonung von Bauland zu Wohnzwecken • renovieren und Bauen wir «nach innen» • treten wir jetzt auf die Bevölkerungswachstumsbremse dieses «Ozeandampfers» • streben wir eine jährliche Abnahme des Bevölkerungs-Wachstums an, bis dieses in 15 Jahren «0» erreicht hat • versuchen wir jetzt schon, die Einwohnerzahl zu stabilisieren, die gewonnene Lebensqualität zu erhalten und einer breiteren Masse zugänglich zu machen – Mag sich fragen, was denn eine kleine Gemeinde diesbezüglich ausrichten könne; die Antwort ist ganz einfach: Jedes grosse Ding hatte seinen Ursprung in etwas Kleinem!		
65	65.1	Bedankung – Es wird dafür gedankt, dass die planerischen Grundlagen der Gemeinde einer Prüfung unterzogen werden und strategische Möglichkeiten geschaffen werden, damit sich die Gemeinde weiterentwickeln kann.	– Der Gemeinderat ist erfreut über Rückmeldung und nimmt die Eingabe zur Kenntnis.	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
	65.2	Nachvollziehbarkeit – Aus den Unterlagen konnte entnommen werden, dass der Masterplan weder grundeigentümerverbindlich noch ein Richtplan ist. Dies ist schwerlich greifbar, insbesondere weil – nebst dem Masterplan – dann trotzdem noch Änderungen im Zonenplan vorgenommen werden sollen.	– Beim Masterplan handelt es sich um einen planerischen Wegweiser (vergleichbar mit einem räumlichen Konzept oder einem Leitbild), der eine Gesamtstrategie aufzeigt und dadurch die räumliche Koordination der angestrebten Entwicklung sicherstellt. Die Umsetzung in grundeigentümerverbindliche Festlegungen erfolgt weiterhin im Zonenplan.	
	65.3	Um- und Einzonungen – Es wird davon ausgegangen, dass jede der vorgesehenen Um- oder Einzonungen einzeln durch die Gemeindeversammlung oder Urnenabstimmungen bewilligt werden müssen. Nachfolgend wird zu den einzelnen Entwicklungsgebieten Stellung genommen: • Spielgasse: keine Bemerkung • Lehrerhaus: keine Bemerkung • Bären: keine Bemerkung • Panoramaweg: Es dürften sich schwerlich mehrere Grundeigentümer finden, damit eine gesamtheitliche Lösung gefunden werden kann. • Sädelstrasse: Die vorgesehene Einzonung könnte m.E. dadurch realisiert werden, wenn das seit Jahrzehnten gehortete Bauland am Hölzliweg wieder ausgezont würde (zum 2. Mal). • Brunnmatt: keine Bemerkung	– Der Gemeinderat nimmt die Eingabe zur Kenntnis. – Der Gemeinderat nimmt die Eingabe zur Kenntnis.	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
		• Weiherratt: die neu vorgesehene Siedlungsgrenze erscheint willkürlich. Als Alternative würde sich eine Einzonung lediglich einer Bautiefe östlich entlang des Rütigässchens anbieten, dies zur Anbindung der zwei bestehenden Wohnhäuser an das Dorf. • Aarestrasse: keine Bemerkung • Schlosspark: Von einer Einzonung ist strikte abzusehen! Schon die Begründung ist widersinnig. Einerseits will man den Schlosspark erhalten und andererseits beabsichtigt man diesen gleich zur Hälfte zu überbauen. • Weilerzone: Falls die Liegenschaften von Hans-Martin Kaiser in die Weilerzone Sädel integriert werden soll bin ich damit einverstanden. Falls dieses Gebiet separat «behandelt» werden soll, fehlt mir dazu die logische Begründung.	– Die Siedlungsgrenze wird überarbeitet. Der Gemeinderat kann sich in diesem Gebiet langfristig eine grössere Arrondierung des Siedlungsgebiets vorstellen. – Der Schlosspark liegt rechtsgültig in einer ZPP und könnte für eine Wohnüberbauung überbaut werden. Mit der Zonenplanänderung soll der Erhalt des Schlossparks in Abstimmung mit der Grundeigentümerschaft langfristig sichergestellt und die überbaubare Fläche signifikant reduziert werden. – Der Gemeinderat nimmt die Eingabe zur Kenntnis.	
65.4		Kiesgrube – Falls das Projekt der Kiesgrube schneller und separat zum Beschluss gebracht werden soll ist dies ok. Falls dem nicht so wäre, gehörte dieses Projekt auch in den Masterplan bzw. müssten Aussagen im Landschaftsschongebiet dazu gemacht werden.	– Das Projekt der Kiesgrube wird im Masterplan ergänzt. – Zu Zeit läuft das Planerlassverfahren für die Kiesgrube. Im Zonenplan wird der Bereich der Kiesgrubenplanung daher ausgestanzt und	Masterplan

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
	65.5	Bevölkerungswachstum – Es soll festgehalten werden, dass ein weiteres Bevölkerungswachstum – falls man ein solches überhaupt will – primär durch die bessere Ausnützung von bereits bestehenden Gebäuden gezielt werden sollte. Z.B. durch: • Ausbaumöglichkeiten von leerstehenden Dachgeschossen (liberaleres Baureglement betr. Dachgestaltung) • Durch die Aufstockung von Gebäuden (W3 statt W2) in ganzen Quartieren • Durch den Ausbau von nicht mehr benötigten landwirtschaftlichen Gebäuden (soweit die kantonale Gesetzgebung dies überhaupt zulässt). – Mit dieser Art Wachstum würde kein zusätzlicher Boden verbaut und zudem gibt es keine zusätzlichen Infrastrukturkosten für die Gemeinde, da diese Gebäude ja bereits erschlossen sind (Strom, Wasser, Abwasser, Strassen).	ein Hinweis auf die eigenständige Planung gemacht. – Die Gemeinde strebt mit den vorgestellten Planungsinstrumenten eine innere Verdichtung an. Das angestrebte Bevölkerungswachstum soll primär durch die bessere Nutzung des bestehenden Baugebiets ermöglicht werden. Dabei soll aber die hohen Qualitäten der Wohngebiete nicht geschmälert werden.	
	65.6	Mitwirkung – Es wird gehofft, dass sich auch in Corona-Zeiten genügend Leute mit der Materie befassen wollen, damit der Gemeinderat genügend	– Die Coronasituation beschäftigt uns seit März 2020. Aufgrund der unsicheren Lage hat man sich dazu entschieden, anstelle einer	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
		Rückmeldungen erhält, um seine planerischen Ziele zu konsolidieren oder zu revidieren.	Informationsveranstaltung an zwei Tagen Sprechstunden anzubieten. Am 27. und 28. Januar 2021 fanden diese statt. An diesen beiden Tagen standen die Ortsplaner Urs Fischer und Adrian Kräuchi sowie Ernst Hossman (Mi) und Monika Tschannen (Do) den interessierten Bürger/innen zur Beantwortung von Fragen zur Verfügung. Das Angebot wurde rege genutzt. Für diejenigen, die an diesen beiden Tagen nicht kommen konnten wurden individuelle Termine vereinbart. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Mitwirkungsmöglichkeit mit Einbezug der Covid-Einschränkungen bestmöglich umgesetzt worden ist.	
68	68.1	Bedankung – Die SVP Sektion Gerzensee bedankt sich beim Gemeinderat für die geleisteten Vorarbeiten zur OPR, wie auch für die Möglichkeit, dass Interessierte die Gelegenheit hatten, an der Sprechstunden im Januar teilzunehmen.	– Der Gemeinderat ist erfreut über Rückmeldung und nimmt die Eingabe zur Kenntnis.	
68.2		Grundsatz – Die SVP Sektion Gerzensee begrüsst das gewählte Vorgehen des Gemeinderates Gerzensee, den Zonenplan und das Baureglement den neuen kantonalen und nationalen gesetzlichen Vorgaben anzupassen und die	– Der Gemeinderat ist erfreut über Rückmeldung und nimmt die Eingabe zur Kenntnis.	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
		Gesamtstrategie der angestrebten räumlichen Entwicklung in einem Masterplan festzulegen und Ein-, Um- und Aufzonungen im Einzelverfahren der Stimmbevölkerung vorzulegen.		
	68.3	Siedlungsentwicklung – Aufgrund der Tatsache, dass mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanungsrevision keine Neueinzonungen erfolgen, wird das Bestreben und die Strategie unterstützt, bei bestehenden Arealen im Siedlungsgebiet, welche mit einer geringen Dichte überbaut sind, eine innere Entwicklung anzustreben und mit der beabsichtigten Anpassung der Nutzungsmasse im Bereich der bestehenden Bauzonen in der Praxis und Umsetzung auch zu ermöglichen	– Der Gemeinderat ist erfreut über Rückmeldung und nimmt die Eingabe zur Kenntnis.	
	68.4	Landschaftsgebiete – Wie im Schreiben vom 14. Dezember 2020 bei den Informationen zur Aktualisierung der Ortsplanung und zum Masterplan selber festgestellt wurde, ergeben sich bereits durch die geänderte, übergeordnete Raumplanungsgesetzgebung Auswirkungen auf die Landwirtschaft und die Landschaft. – Umso wichtiger erscheint es, dass in der Gemeinde Gerzensee für die zukünftige Entwicklung der Landwirtschaft nicht zusätzliche		

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
		Hürden und Verbote aufgestellt resp. erlassen werden. – Es wird festgestellt, dass bei den skizzierten Handlungsfeldern der Landschaftsgebiete im ganzen südlichen und westlichen Teil der Gemeinde ein Landschaftsschongebiet mit Bauverbot erlassen werden soll (siehe Seite 14 Dokument Handlungsfelder Masterplan zur räumlichen Entwicklung L1 – L3). Im Bereich der unteren Kirchenzelg wird das Landschaftsschongebiet mit Bauverbot unmittelbar an die Bauzone gelegt und geht damit sogar noch weiter als die vom RGSK Bern-Mittelland von regionaler Bedeutung bezeichnete Siedlungsbegrenzung. – Damit auch kommende Generationen der Landwirtschaft Gerzensee den nötigen Spielraum erhalten sich räumlich zu entwickeln, darf es in diesem Bereich einer Änderung der vorgesehenen Teilrevision der Ortsplanung. – Die Planung hat die nötigen Felder für die räumliche Entwicklung in der Landwirtschaft zu bezeichnen und darauf zu achten, dass die im südlichen und westlichen Bereich der Gemeinde geplanten Landschaftsschongebiete mit Bauverbot so reduziert werden, dass eine «Pufferzone» als normales Landschaftsschongebiet (ohne Bauverbot) eine	– In der Landschaftskammer zwischen Kirchenzelg und Dorfstrasse sind grossvolumige Bauten und Anlagen wie Laufställe, Masthallen, Ökonomiebauten aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes, fehlende Anbindungsmöglichkeiten an bestehende Strukturen wie auch die Siedlungsnähe als problematisch zu beurteilen.	
			– Bei der Ausscheidung von Landschaftsschongebieten ist eine Balance zwischen landwirtschaftlicher Entwicklung und der Forderungen zum Schutz der Landschaft zu finden. Mit der differenzierten Festlegung der Landschaftsschongebiete I und II wird dem Erhalt der landschaftlichen Qualitäten, den Schutzzielen des ISOS-Inventars und den	Masterplan Zonenplan

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
		Weiterentwicklung der Landwirtschaftsbetriebe in Gerzensee zulässt.	landwirtschaftlichen Entwicklungsanliegen Rechnung getragen. – Die Begrifflichkeiten und Bestimmungen zu den Landschaftsschongebieten wurden auf Grund der Mitwirkungsangaben vereinfacht und präzisiert. – Die Abgrenzung der Landschaftsschongebiete I und II wurde auf Grund der Mitwirkungsangaben nochmals geprüft und angepasst.	
71	71.1	Mitwirkungsdauer und Form – Aufgrund der aktuellen Lage rund um Covid wird es als nötig erachtet, den Einbezug der Bevölkerung terminlich zu verlängern und sicherzustellen, dass eine möglichst hohe Beteiligung an der Ortsplanung erfolgt, also die Frist um mindestens 3 Monate zu erstrecken. Angesichts der Bedeutung des Vorhabens erscheint dies angemessen.	– Die Coronasituation beschäftigt uns seit März 2020. Aufgrund der unsicheren Lage hat man sich dazu entschieden, anstelle einer Informationsveranstaltung an zwei Tagen Sprechstunden anzubieten. Am 27. und 28. Januar 2021 fanden diese statt. An diesen beiden Tagen standen die Ortsplaner Urs Fischer und Adrian Kräuchi sowie Ernst Hossmann (Mi) und Monika Tschannen (Do) den interessierten Bürger/innen zur Beantwortung von Fragen zur Verfügung. Das Angebot wurde rege genutzt. Für diejenigen, die an diesen beiden Tagen nicht kommen konnten wurden individuelle Termine vereinbart. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Mitwirkungsmöglichkeit mit Einbezug der Covid-Einschränkungen bestmöglich umgesetzt worden ist.	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
		Der Ortsplan soll vollständig mit dem nachgeführten Zonenplan aufgelegt werden und dies der Bevölkerung nochmals aktiv kommuniziert werden.	Bezüglich der Nutzungsplanung können nur die Änderungen aufgelegt werden, da für die weiteren Bestandteile der Nutzungsplanung keine Planbeständigkeit ausgelöst werden soll.	
	71.2	Ortsbild Gerzensee hat ein Ortsbild von nationaler Bedeutung und liegt in einmaliger Natur. Die Entwicklung im Dorf hat deshalb dem Primat des Ortsbildgebietes und -schutzes zu folgen.	Das Ortsbildschutzgebiet wird nicht geändert. Somit ist auch bei den Entwicklungsgebieten im Dorfkern der sorgfältige Umgang mit dem Ortsbild gewährleistet.	
	71.3	Landschaftsschongebiet Das Landschaftsschongebiet mit Bauverbot für Kiesabbau und Deponie ist beizubehalten.	- Auf Grund einer laufenden Zonenplanänderung wird das von der Deponie betroffene Gebiet von der Ortsplanungsrevision „ausgestanzt“ und erfolgt in einem separaten Planerlassverfahren. - Nach Abschluss des Abbau- und Deponiebetriebes wird das betroffene Gebiet mit dem Landschaftsschongebiet mit Bauverbot überlagert.	
	71.4	Biodiversität und Vernetzung Sehr gut ist die neue Strategie Biodiversität und Vernetzung inklusive dafür zu entwickelnder Massnahmen. Hecken und Feldgehölze sind zu schützen, im Ortsplan einzuzeichnen inkl. der Überwachung durch die Gemeinde.	- Der Gemeinderat ist erfreut über Rückmeldung und nimmt die Eingabe zur Kenntnis. - Hecken und Feldgehölze sind umfassend durch übergeordnetes Recht geschützt. Ein zusätzlicher kommunaler Schutz erzielt keine	

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
77	71.5	Dorfkern Generell fehlt im Dorf ein eigentlicher Kern wo man sich trifft und soziale Kontakte in attraktiver Umgebung stattfinden können. Wie dem Gemeindepräsidenten an anderer Stelle mitgeteilt wurde, könnte sich das Areal um die Gemeindeverwaltung dazu anbieten. Die bestehende «Parkplatzwüste» ist zu beseitigen.	Der Gemeinderat teilt die Einschätzung. Die Schaffung von öffentlichem Raum resp. Begegnungsraum ist im Standortprofil des Entwicklungsgebiet 1 «Spielgasse/Kreuzplatz» vorgesehen.	zusätzliche Wirkung. Neben der Bauverwaltung der Gemeinde liegt der Vollzug insbesondere bei den kantonalen Fachstellen.
	71.6	Bären Seit nunmehr 11 Jahren war der Gasthof Bären ein Restaurant und Treffpunkt. Angesichts der Covid Einschränkungen sind die längerfristigen Aussichten in der Gastronomie bekanntlich sehr unsicher. Sollte sich eine zukünftige Weiterführung des Bären als Gastronomiebetrieb betriebswirtschaftlich nicht mehr rechnen, fiele ein weiterer Treffpunkt dahin. Umso mehr gewinnt das Thema Dorf kern/-platz an Gewicht.	Der Bären ist ein wichtiger Bestandteil des Dorfes und sollte, wenn immer möglich erhalten bleiben. Die Gemeinde unterstützt die Bestrebungen für den Erhalt des Bären.	
	77.1	Hofgruppe Stutz Die Rückmeldungen betreffend der Teilrevision der Ortsplanung beruht auf den veröffentlichten Plänen und Dokumenten auf der	Gestützt auf die Mitwirkungseingabe sind die Abgrenzungen der Landschaftsschongebiete I und II nochmals geprüft und angepasst.	Masterplan Zonenplan

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
		Hompage der Gemeindeverwaltung Gerzensee. Das Hauptaugenmerk liegt hierbei auf der Parzelle 389 / Gelterfingenstrasse 4 + 4a der Hofgruppe Stutz. Momentan sehen die Pläne auf der gesamten Parzelle ein «Landschaftsschongebiet mit Bauverbot» vor. Die Hofgruppe Stutz ist mit einem parzellenübergreifenden «Freihalteperimeter» von 80m * 90m ausgedehnt. - Das «Landschaftsschongebiet. mit Bauverbot» sowie der bisherige «Freihalteperimeter» wird uns in der mittel- und langfristigen Entwicklung stark einschränken. Damit wir uns auf die klimatischen, politischen und gesellschaftlichen Einflüsse zukunftsgerichtet anpassen können, ist eine gewisse Flexibilität und Planungssicherheit notwendig. Diese ist mit dem «Landschaftsschongebiet mit Bauverbot» und dem aktuellen «Freihalteperimeter» nur bedingt möglich. Zusätzlich befinden wir uns in der Diskussion den Hof an die nachfolgende Generation weiterzugeben. Da die Herausforderungen in diesem Bereich stetig zunehmen und langfristig neue Wege eingeschlagen werden müssen, ist es uns ein Anliegen gewisse Optionen freizuhalten. Wichtig hierbei ist eine Realisierung von neuen Betriebsausrichtungen / Betriebszweigen und		

Eingabe	Nr.	Inhalt Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat	Änderung
		den dazugehörigen Infrastruktur- und Betriebsbauten. – Es werden Änderungen gemäss Beilage vorgeschlagen: die ganze Parzelle 389 soll in das «Landschaftsschongebiet ohne Bauverbot» überführt werden. Der «Freihalteperimeter» soll durch den «Entwicklungsperimeter» erweitert werden. Diesbezüglich verfolgen wir nicht die Absicht den gesamten «Entwicklungsperimeter» auszuschöpfen, sondern uns primär Optionen freizuhalten.		



Direktion für Inneres und Justiz
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydegasse 11/13
3011 Bern
+41 31 633 73 20
ouendr.agr@be.ch
www.be.ch/agr

Benjamin Fietkau
+41 31 633 77 63
benjamin.fietkau@be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydegasse 11/13, 3011 Bern

Gemeindeverwaltung Gerzensee
Spielgasse 1
3115 Gerzensee

G.-Nr.: 2022.DIJ.1603

22. März 2023

Gerzensee; Aktualisierung der Ortsplanung, Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 2. März 2022 ist bei uns die Aktualisierung der Ortsplanung 2020/2021 mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Änderung Zonenplan 1 und Zonenplan 2 vom 14. Februar 2022
- Gemeindebaureglement (GBR) vom 14. Februar 2022
- Erläuterungsbericht vom 14. Februar inkl. Mitwirkungsbericht vom 14. Februar 2022
- Masterplan räumliche Entwicklung vom 14. Februar 2022
- Handlungsfelder Masterplan räumliche Entwicklung vom 14. Februar 2022
- Erläuterungen zum Masterplan räumliche Entwicklung vom 14. Februar 2022
- Masterplan räumliche Entwicklung – Schema «zielbezogene Ortsplanung» vom 4. November 2020

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Abteilung Walderhaltung Waldrecht Voralpen, Stellungnahme vom 22. März 2022
- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Jagdinspektorat (JI), E-Mail vom 4. April 2022
- Tiefbauamt (TBA), Obergeringenieurkreis (OIK) II, Fachbericht vom 6. April 2022
- Amt für Umwelt und Energie (AUE), Fachbericht vom 6. April 2022
- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination (AÖV), Fachbericht vom 7. April 2022
- Amt für Wasser und Abfall (AWA), Fachbericht vom 21. April 2022
- LANAT, Abteilung Naturförderung (ANF) koordiniert mit Fischereiinspektorat (FI), Fachbericht vom 25. April 2022
- Regionalkonferenz Bern-Mittelland (RKBM), Stellungnahme vom 24. Juni 2022
- Kantonale Denkmalpflege (KDP), Fachbericht vom 13. September 2022 und 9. März 2023

Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen und unserer eigenen Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

Mit den nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbehalten (**GV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (**E**) und Hinweisen (**H**), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

2. Ausgangslage

Mit der eingereichten Aktualisierung der Ortsplanung strebt die Gemeinde Gerzensee die Umsetzung, der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV), die Festlegung der Gewässerräume sowie die Auseinandersetzung mit dem Thema Siedlungsentwicklung nach innen an. Neben den erwähnten Anpassungen an übergeordneten Bestimmungen sind weitere punktuelle Aktualisierungen im Baureglement und Zonenplan vorgesehen.

Die letzte Revision der Ortsplanung der Gemeinde Gerzensee wurde am 24. Januar 2007 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt.

Die Bevölkerung konnte im Rahmen der Mitwirkung vom 11. Januar 2021 bis 5. März 2021 Stellung nehmen. Zudem wurden Sprechstunden angeboten. Insgesamt gingen 77 Mitwirkungseingaben ein. Der Umgang mit den Mitwirkungseingaben ist im Anhang des Erläuterungsberichts aufgeführt.

Es handelt sich vorliegend um eine Teilrevision der Ortsplanung. Es ist zu beachten, dass für die Inhalte, welche im Rahmen der Teilrevision materiell geändert werden, die Planbeständigkeit mit der Genehmigung neu ausgelöst wird.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Aktualisierung der Ortsplanung zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)

Das Bevölkerungswachstum soll primär durch eine innere Siedlungsentwicklung ermöglicht werden und mit der Entwicklung der Infrastruktur abgestimmt sein. Neben unbebauten Reserven finden sich im Gebiet der Gemeinde Gerzensee auch Potentiale und Geschossflächenreserven auf überbauten Parzellen. Priorität der Gemeinde bezüglich SEin ist der bereits besiedelte Raum vorrangig zu entwickeln und qualitativ aufzuwerten. Nebst dem Erläuterungsbericht hat die Gemeinde einen Masterplan erarbeitet, in dessen Rahmen verschiedene Standorte für die innere Entwicklung und die Arrondierung des Siedlungsgebiets geprüft wurden, um die erwünschte Entwicklung zu ermöglichen. Wie von der Gemeinde im Masterplan bezeichnet, eignen sich für die innere Entwicklung die Gebiete «Spiegelgasse/Kreuzplatz», «Leh-

rerhaus», «Bären», «Panoramaweg» und «Park altes Schloss». Der Fokus liegt dabei auf der Erneuerung, Umstrukturierung, Umnutzung und Erweiterung bestehender Liegenschaften.

Die im Masterplan bezeichneten Entwicklungsgebiete «Spiegelgasse/Kreuzplatz», «Lehrerhaus», «Bären», «Panoramaweg» und punktuell «Park altes Schloss» eignen sich unter bestimmten Voraussetzungen für SEin. Die Zielsetzung dieser Entwicklungsgebiete umfassen das punktuelle Nachverdichten und die innere Siedlungsentwicklung in bestehenden Überbauungsordnungen und das Entwickeln der Standorte mittels Gesamtplanung.

Umgesetzt werden vor allem die Strategien der Erhaltung/Aufwertung und der Umstrukturierung und Neuentwicklung in bereits bebauten Zonen. Die Gemeinde Gerzensee setzt damit schrittweise die ermittelten Innenentwicklungspotenzial für die weitere Entwicklung der Gemeinde um. Die vorgesehene Aufzoning der Wohnzone W1, wodurch An- und Aufbauten ermöglicht werden, entspricht den im Rahmen der SEin-Studie definierten Entwicklungsstrategien. Bezüglich dem tatsächlichen Wohnbaulandbedarf steht der Gemeinde gegenwärtig 0 ha zur Verfügung. Zudem wurde die Erhebung der unüberbauten Bauzonen noch nicht durchgeführt. **H**

3.1 Masterplan

Wir begrüßen die Auseinandersetzung mit der angedachten Entwicklung des Gemeindegebiets durch die Gemeinde Gerzensee. Gleichzeitig dürfen die herausfordernden Rahmenbedingungen sowie die Auswirkungen auf Raum und Umwelt und die Voraussetzungen nicht ausser Acht gelassen werden.

Wir möchten darauf hinweisen, dass die im Masterplan aufgezeigten Einzonungen im Rahmen der Arrondierung des Siedlungsgebiets E5 (Sädelstrasse), E6 (Brunnmatt), E7 (Weiermatt) und E8 (Aarestrasse) in diesem Umfang gegenwärtig nicht möglich sind. Es müssen zuerst Wohnbaulandreserven geschaffen werden, um eine Einzonung resp. die Einzonungen zu ermöglichen. Des Weiteren müssen auch weitere Einzonungsvoraussetzungen (Beanspruchung Kulturland, Fruchtfolgeflächen, Anforderungen ÖV-Erschliessung, ISOS, etc.) erfüllt sein. Es empfiehlt sich bei einer allfälligen Vergrösserung des Baugebiets in dieser Grössenordnung von Einzonungen als von «Arrondierung» zu sprechen. **H**

Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) sind des weiteren folgende Orte der Gemeinde Gerzensee verzeichnet:

- Gerzensee ISOS-Dorf von nationaler Bedeutung
- Vordere Chlapf, ISOS-Weiler von nationaler Bedeutung
- Sädel, ISOS-Weiler von regionaler Bedeutung

Gemäss dem eidg. Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) kann ein Abweichen der ungeschmälernten Erhaltung bei Bundesaufgaben nur in Erwägung gezogen werden, wenn ihr bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen (Art. 6 Abs. 2 NHG). Die ISOS-Orte von regionaler und lokaler Bedeutung werden nicht nachgetragen und stimmen deshalb oft nicht mit der heutigen Siedlungsentwicklung überein. Sie entfalten nicht dieselbe Rechtskraft wie nationale Ortsbilder (Art. 5 NHG). Gleichwohl sind ISOS regional und ISOS lokal wichtige Grundlagen für eine Ortsplanung, Siedlungsentwicklungskonzept, SEin, etc. und sind gebührend zu berücksichtigen. **H**

Im Sinne von Art. 10b Baugesetz (BauG) dürfen Baudenkmäler durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden (Umgebungsschutz). Die Gemeinden haben gemäss Art. 86 BauG Schutzgebiete und entsprechende Schutzvorschriften zu erlassen. Die im Bauinventar bezeichneten Baugruppen bilden dafür die Grundlage. Die Bauinventar- Baugruppen sind im Zonenplan als Schutzzonen (Ortsbildschutzgebiete) auszuscheiden. Der Perimeter eines Ortsbildschutzgebietes muss mindestens dem Umfang der Baugruppe entsprechen, darf jedoch auch grösser sein (vgl. auch Ausführungen Kap. 6.2). **H**

Die KDP führt aus, dass die Thematik ISOS im Erläuterungsbericht der vorliegenden Aktualisierung der Ortsplanung nicht erwähnt wird. Generell, aufgrund der nationalen und regionalen Einstufung mehrerer Ortsbilder der Gemeinde Gerzensee (ISOS und Bauinventar), ist auf einen grossen Wert zu legen. Aus Sicht der KDP sollte die vorliegende Planung dazu dienen, Qualitäten und Schwächen der heutigen Siedlungsstruktur anhand von einer stadträumlichen Analyse zu erfahren. Die Erarbeitung eines darauf aufbauenden ortsbaulichen Konzeptes sollte die Art und Weise der Entwicklung sowie der Umgang mit dem sensiblen Ortsbild als Grundlage für den Masterplan dienen. **H**

Im Erläuterungsbericht «Erläuterungen zum Masterplan räumliche Entwicklung Gerzensee» fehlen gänzlich eine vertiefte ortsspezifische Auseinandersetzung mit dem Ortsbild (ISOS und Bauinventar). Obwohl in Gerzensee zwei ISOS-Ortsbilder von nationaler Bedeutung verzeichnet sind (Gerzensee, Vordere Chlapf) wird das ISOS kaum textlich erwähnt. Die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Ortsbilder von nationaler Bedeutung sind bindend und die ISOS Erhaltungsziele sind zu erwähnen. Wir empfehlen dringend, die Erläuterungen zum Masterplan mit einem ISOS-Kapitel, ähnlich wie im Kapitel 3 «Landschaft», zu ergänzen. **E**

Die KDP hat zu einzelnen Entwicklungsgebieten Stellung genommen. Die Ausführungen dazu sind im nächsten Unterkapitel aufgeführt und zu berücksichtigen.

3.1.1 Entwicklungsgebiete

Entwicklungsgebiet 1 «Spielgasse/Kreuzplatz»:

Die KDP empfiehlt dringend, die aus ortsbildpflegerischer Sicht sensible Lage des Entwicklungsareals 1 textlich zu erwähnen:

«Das Entwicklungsgebiet befindet sich innerhalb der Baugruppe A (Dorf) und innerhalb des ISOS-Gebiet 1 mit Erhaltungsziel B. Aufgrund der nationalen und kantonalen Einstufungen des Ortsbildes von Gerzensee (ISOS und Bauinventar), ist auf eine qualitative Siedlungsverdichtung grossen Wert zu legen.» **E**

Wir empfehlen zudem dringend das Massnahmenblatt «Entwicklungsgebiet 1 - Spielgasse/Kreuzplatz» wie folgt zu ergänzen:

«Die Ortsbildverträglichkeit der Arealplanung für das Entwicklungsgebiet 1 (Mass der Nutzung, Volumensetzung, Freiraum, Erschliessung, Materialisierung) muss im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens beurteilt werden.» **E**

Entwicklungsgebiet 2 «Lehrerhaus»:

Die KDP empfiehlt dringend, die aus ortsbildpflegerischer Sicht sensible Lage des Entwicklungsareals textlich zu erwähnen:

«Das Entwicklungsgebiet befindet sich innerhalb der Baugruppe A (Dorf) und innerhalb der ISOS-Baugruppe 1.1 mit Erhaltungsziel A.» **E**

Entwicklungsgebiet 3 «Bären»:

Die KDP empfiehlt dringend, die aus ortsbildpflegerischer Sicht sensible Lage des Entwicklungsareals textlich zu erwähnen:

«Das Entwicklungsgebiet befindet sich zum Teil innerhalb der Baugruppe A (Dorf) sowie innerhalb der Baugruppe B (Schlossgut). Das Entwicklungsgebiet befindet sich innerhalb des ISOS-Gebiet 1 mit Erhaltungsziel b.» **E**

Entwicklungsgebiet 5 «Sädelstrasse»:

Eine Einzonung des Entwicklungsgebiets 5 «Sädelstrasse» würde einen Teil der ISOS Umgebungsrichtung U-Ri II stark beeinträchtigen, welche mit dem höchsten Erhaltungsziel «a» definiert wurde (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche, kein Baugebiet).

Gemäss NHG kann ein Abweichen der ungeschmälernten Erhaltung bei Bundesaufgaben nur in

Erwägung gezogen werden, wenn ihr bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen (Art. 6 Abs. 2 NHG).

Der Artikel 6 Abs. 2 des NHGs unterstreicht die Bedeutung von Bundesinventaren, die nach Abs. 1 besonders schützenswerte Objekte identifizieren:

Ein Projekt, welches erhebliche Schäden verursacht (erhebliche, weitreichende und irreparable Auswirkungen auf die Schutzziele eines inventarisierten Objekts) und eine Ausnahme von der Regel erfordern würde, dass ein Objekt unter den im Inventar festgelegten Bedingungen intakt erhalten werden muss, ist grundsätzlich nicht bewilligungsfähig. Eine Ausnahme kann nach dem Gesetz nur dann in Betracht gezogen werden, wenn gleichwertige oder übergeordnete Interessen von nationaler Bedeutung einer solchen Erhaltung entgegenstehen.

Was die U-Ri II betrifft, wird der ursprüngliche Grünraum als ausserordentlich wichtig für das Ortsbild beurteilt und die strategische SEin widerspricht in diesem Fall den ISOS-Erhaltungszielen:

Höchste Aufmerksamkeit ist dem Schutz des äusseren Ortsbildes zu schenken. Namentlich der Überbauung des Hangs hinter dem Ort (U-Ri II) sollte ein Riegel vorgeschoben werden.

Aus ortsbildpflegerischer Sicht ist das Entwicklungsgebiet 5 «Sädelstrasse» nicht bebaubar.

Die KDP beurteilt die vorgeschlagene Einzonung als nicht genehmigungsfähig.

Letztendlich, da es sich bei einer allfälligen Einzonung um eine Bundesaufgabe handelt und eine erhebliche Beeinträchtigung der Freifläche gemäss Bundesinventar zu erwarten ist, muss die Bundeskommission zuhanden der Entscheidbehörde ein Gutachten (Art. 7 Abs. 2 NHG) verfassen. Das Vorgehen über die Bundeskommission (Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission, ENHK) ist entsprechend im Masterplan zu ergänzen. **H**

Entwicklungsgebiet 6 «Brunnmatt»:

Eine Einzonung des Entwicklungsgebiets 6 «Brunnmatt» würde einen Teil der ISOS Umgebungsrichtung U-Ri I stark beeinträchtigen, welche mit dem höchsten Erhaltungsziel «a» definiert wurde (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche, kein Baugebiet).

Gemäss NHG kann ein Abweichen der ungeschmälernten Erhaltung bei Bundesaufgaben nur in Erwägung gezogen werden, wenn ihr bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen (Art. 6 Abs. 2 NHG). Der Artikel 6 Abs. 2 des NHGs unterstreicht die Bedeutung von Bundesinventaren, die nach Abs. 1 besonders schützenswerte Objekte identifizieren: Ein Projekt, welches erhebliche Schäden verursacht (erhebliche, weitreichende und irreparable Auswirkungen auf die Schutzziele eines inventarisierten Objekts) und eine Ausnahme von der Regel erfordern würde, dass ein Objekt unter den im Inventar festgelegten Bedingungen intakt erhalten werden muss, ist grundsätzlich nicht bewilligungsfähig. Eine Ausnahme kann nach dem Gesetz nur dann in Betracht gezogen werden, wenn gleichwertige oder übergeordnete Interessen von nationaler Bedeutung einer solchen Erhaltung entgegenstehen.

Der Grünraum der U-Ri I ist ausserordentlich wichtig für das Ortsbild und die strategische SEin widerspricht in diesem Fall den ISOS-Erhaltungszielen.

Aus ortsbildpflegerischer Sicht ist das Entwicklungsgebiet 6 «Brunnmatt» nicht bebaubar.

Die KDP beurteilt die vorgeschlagene Einzonung als nicht genehmigungsfähig.

Letztendlich, da es sich bei der allfälligen Einzonung um eine Bundesaufgabe handelt und eine erhebliche Beeinträchtigung der Freifläche gemäss Bundesinventar zu erwarten ist, muss die Bundeskommission zuhanden der Entscheidbehörde ein Gutachten (Art. 7 Abs. 2 NHG) verfassen. Das Vorgehen über die Bundeskommission ENHK ist entsprechend im Masterplan zu ergänzen. **H**

Entwicklungsgebiet 7 «Weiermatt»:

Eine Einzonung des Entwicklungsgebiets 7 «Weiermatt» würde einen Teil der ISOS Umgebungszone U-Zo III stark beeinträchtigen, welche mit dem höchsten Erhaltungsziel «a» definiert wurde (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche, kein Baugebiet).

Gemäss NHG kann ein Abweichen der ungeschmälernten Erhaltung bei Bundesaufgaben nur in Erwägung gezogen werden, wenn ihr bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen (Art. 6 Abs. 2 NHG).

Der Artikel 6 Abs. 2 des NHGs unterstreicht die Bedeutung von Bundesinventaren, die nach Absatz 1 besonders schützenswerte Objekte identifizieren: Ein Projekt, welches erhebliche Schäden verursacht (erhebliche, weitreichende und irreparable Auswirkungen auf die Schutzziele eines inventarisierten Objekts) und eine Ausnahme von der Regel erfordern würde, dass ein Objekt unter den im Inventar festgelegten Bedingungen intakt erhalten werden muss, ist grundsätzlich nicht bewilligungsfähig. Eine Ausnahme kann nach dem Gesetz nur dann in Betracht gezogen werden, wenn gleichwertige oder übergeordnete Interessen von nationaler Bedeutung einer solchen Erhaltung entgegenstehen.

Der innere Grünraum der U-Zo III mit öffentlichen Bauten und Anlagen dient als wichtige Pufferzone gegen die Neubauquartiere und ist somit sehr wichtig für das Ortsbild. Die strategische SEin widerspricht auch in diesem Fall den ISOS Erhaltungszielen.

Aus ortsbildpflegerischer Sicht ist das Entwicklungsgebiet 7 «Weiermatt» nicht bebaubar.

Die KDP beurteilt die vorgeschlagene Einzonung als nicht genehmigungsfähig.

Letztendlich, da es sich bei der allfälligen Einzonung um eine Bundesaufgabe handelt und eine erhebliche Beeinträchtigung der Freifläche gemäss Bundesinventar zu erwarten ist, muss die Bundeskommission zuhanden der Entscheidbehörde ein Gutachten (Art. 7 Abs. 2 NHG) verfassen. Das Vorgehen über die Bundeskommission ENHK ist entsprechend im Masterplan zu ergänzen. **H**

Entwicklungsgebiet 9 «Park altes Schloss»:

Die KDP empfiehlt dringend, die aus ortsbildpflegerischer Sicht sensible Lage des Entwicklungsareals textlich zu erwähnen:

*«Das Entwicklungsgebiet befindet sich innerhalb der Baugruppe C (Altes Schloss) und innerhalb des ISOS-Gebiet 1 mit Erhaltungsziel B. Aufgrund der nationalen und kantonalen Einstufungen des Ortsbildes von Gerzensee (ISOS und Bauinventar), ist auf eine qualitative Innenverdichtung grossen Wert zu legen.» **E***

Wir empfehlen zudem dringend das Massnahmenblatt Entwicklungsgebiet 9 «Park altes Schloss» wie folgt zu ergänzen:

*«Die Ortsbildverträglichkeit einer punktuellen Überbauung für Wohnen im Süden des Entwicklungsgebiets (Mass der Nutzung, Volumensetzung, Freiraum, Erschliessung, Materialisierung) muss im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens beurteilt werden.» **E***

3.1.2 Weitere Hinweise

Die allfälligen zukünftigen Einzonungen «E5 Sädelstrasse», sowie «E8 Aarestrasse» können einen Einfluss auf den Wald haben (Waldabstandsregelungen, verbindliche Waldgrenzen nach Art. 10 Waldgesetz, WaG) und sind im entsprechenden Verfahren mit der Waldabteilung Voralpen zu koordinieren. **H**

Generell begrüsst die RKBM Massnahmen, welche die SEin fördern. Die Perimeter des Entwicklungsgebiets «Altes Schloss» reicht zum Teil über das bereits rechtsgültig eingezonte Siedlungsgebiet hinaus. Bei der weiteren Beplanung dieses Gebiets ist darauf zu achten, dass sich die Planungen am bereits eingezonten Gebiet orientieren. **H**

Grössere Einzonungen bedürfen eines RGSK-Eintrags und Zentralitätskriterien sind diesbezüglich zu erfüllen. **H**

Im Zusammenhang mit den «Mobilitätshubs» werden im Masterplan räumliche Entwicklung, langfristige Ziele und Massnahmen formuliert. Allerdings fehlt sowohl bei den Handlungsfeldern wie auch in den rechtsgültigen Unterlagen der Verkehr völlig. Der OIK II führt aus, dass die Begründung im Erläuterungsbericht («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») die gesetzlichen Anforderungen ignoriert. **H**

4. Änderung Zonenplan 1 und Zonenplan 2

4.1 Einzonungen

Gemäss Erläuterungsbericht werden nur bestehende Gebäude eingezont. Aufgrund des fehlenden Wohnbaulandbedarfs (WBB) können Einzonungen von unüberbauten Flächen nur gemacht werden, wenn im doppelten Umfang unüberbaute Bauzonen ausgezont werden. Damit kein WBB geltend gemacht wird, ist darauf zu achten, dass die Einzonungen eng um das bestehende Gebäude verlaufen, wenn direkt angrenzende, bestehende Anlagen nicht bewilligt sind. Dabei ist vom kleinen Grenzabstand auszugehen. Dieser beträgt in der Gemeinde Gerzensee 4m.

Parzelle Nr. 778:

Die Einzonung erfolgt parzellenscharf. Von einer Einzonung von einem bestehenden Gebäude kann nicht ausgegangen werden. Die Einzonung ist enger um das Gebäude (kleiner Grenzabstand) zu ziehen, ansonsten wird WBB geltend gemacht und weitere Voraussetzungen müssten nachgewiesen werden.

GV

Sofern nachgewiesen wird, dass der südliche «Steingarten» bewilligt ist, kann dieser miteingezont werden. **H**

Parzelle Nr. 846:

Die Einzonung erfolgt parzellenscharf. Von einer Einzonung von einem bestehenden Gebäude kann nicht ausgegangen werden. Die Einzonung ist enger um das Gebäude (kleiner Grenzabstand) zu ziehen, ansonsten wird WBB geltend gemacht und weitere Voraussetzungen müssten nachgewiesen werden.

GV

Nördlich des Gebäudes befindet sich zudem ein Streifen Kulturland und Fruchtfolgeflächen (FFF), welche miteingezont werden sollen. Es handelt sich zwar um geringfügige Flächen (<300 m²), dennoch gelten die Anforderungen von Art. 8a BauG und Art. 8b BauG. Die Anforderungen für die Beanspruchung von Kulturland und FFF sind zu erbringen und im Erläuterungsbericht nachzuweisen (vgl. auch Arbeitshilfe Umgang mit Kulturland in der Raumplanung vom Januar 2021). **GV**

Parzelle Nr. 464:

Die gesamte Parzelle Nr. 464 soll neu der Weilerzone angehören. Teile davon sind Kulturland. Weilerzonen umfassen grundsätzlich nur das überbaute Gebiet. Es ist demnach nicht möglich, die gesamte Parzelle der Weilerzone zuzuführen. Zudem liegt das Wohngebäude auf der Parzelle Nr. 464 deutlich weiter als 30 Meter entfernt von dem Gebäude auf der Parzelle Nr. 391. Die Integration der Parz. Nr. 464 in eine Weilerzone ist nicht genehmigungsfähig. **GV**

Parzelle Nr. 836:

Die Voraussetzungen für eine Weilerzone sind nicht gegeben. Vgl. auch Ausführungen zu Parzelle Nr. 464. **GV**

Parzelle Nr. 630:

Eine unüberbaute Fläche soll in eine Weilerzone eingezont werden. Weilerzonen umfassen jedoch grundsätzlich das überbaute Gebiet. Vorliegend ist nicht ersichtlich, weshalb die unüberbaute Fläche eingezont werden soll. **GV**

4.2 Umzonungen

ZPP B:

Für die Umzonung ist nicht nur die Überbauungsordnung (UeO) sondern auch die Zone mit Planungspflicht (ZPP) aufzuheben (vgl. Ausführungen zu Kap. 5). **GV**

Die Parzelle Nr. 938 liegt im blauen Gefahrenggebiet sowie randlich der Bauzone des Gemeindegebiets. Diese ist offenbar unüberbaut. Es ist nachzuweisen, dass auf der unüberbauten Parzelle Nr. 938 unter Einhaltung der Nutzungsplanung der Gemeinde keine Hauptbaute erstellt werden kann. Ist dies jedoch möglich sind weitere Voraussetzungen zu erfüllen. Gemäss Massnahmenblatt D_03 des Richtplans Kanton Bern 2030 dürfen unüberbaute Bauzonen im blauen Gefahrenggebiet nur ausnahmsweise mit grösster Zurückhaltung und gestützt auf eine sorgfältige und sachbezogene Interessenabwägung in der Bauzone verbleiben. Zusätzlich sind Bau- und Nutzungsbeschränkungen zu erlassen. Es ist eine sachbezogene Interessenabwägung vorzunehmen und im Erläuterungsbericht entsprechend darzulegen und allenfalls sind Massnahmen im GBR festzulegen. **GV**

Die Umzonung ist aus Sicht der KDP ortsbildverträglich. **H**

ZPP D / Parzelle 698:

Der Perimeter der ZPP D befindet sich innerhalb der Baugruppe C sowie im ISOS-Gebiet G 1 mit Erhaltungsziel B. Die Unterteilung der bestehenden ZPP in zwei Sektoren ist aus Sicht der KDP denkbar. Aufgrund der nationalen und kantonalen Einstufungen des Ortsbildes von Gerzensee (ISOS und Bauinventar), ist auf eine qualitative, ortsbildverträgliche Entwicklung grossen Wert zu legen. Die Ortsbildverträglichkeit einer punktuellen Überbauung für Wohnen im Sektor 1 ist im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens auszuloten. Dies ist in den ZPP Vorschriften zu ergänzen. **GV**

Die Umzonung ist von einem blauen Gefahrenggebiet betroffen. Die ZPP ist zum Teil unüberbaut. Gemäss Massnahmenblatt D_03 des Richtplans Kanton Bern 2030 dürfen unüberbaute Bauzonen im blauen Gefahrenggebiet nur ausnahmsweise mit grösster Zurückhaltung und gestützt auf eine sorgfältige und sachbezogene Interessenabwägung in der Bauzone verbleiben. Zusätzlich sind Bau- und Nutzungsbeschränkungen zu erlassen. Es ist eine sachbezogene Interessenabwägung vorzunehmen und im Erläuterungsbericht entsprechend darzulegen und allenfalls sind Massnahmen im GBR festzulegen. **GV**

Die Nutzung im nördlichen Teil der ZPP (Sektor 2) soll derjenigen einer Grünzone entsprechen. Art. 56 Abs. 2 GBR sieht die Nutzungsart der Wohnzone (W2) für den gesamten ZPP Perimeter vor. Der Erläuterungsbericht hält aber ausdrücklich fest, dass für die Parkanlage im nördlichen Teil der ZPP D neu die Bestimmungen der Grünzone gelten sollen. Der Art. 56 Abs. 2 ist entsprechend anzupassen. **GV**

Zudem wird auch noch im Änderungsplan Zonenplan 1 und 2 die Hauptnutzung weiterhin als W2 hinweisend dargestellt. Die Darstellung ist zu bereinigen. **H**

Parzelle Nr. 760:

Der nördliche Teil der Parzelle befindet sich in der Grünzone, der restliche Teil in der W2. Es stellt sich die Frage, ob es sich wirklich nur um eine Umzonung handelt oder ob von einer Einzonung auszugehen ist. Die Grünzone könnte zum jetzigen Zeitpunkt auch eine Nichtbauzone sein. Es ist demnach auf den Zweck der vorliegenden Grünzone abzustellen und die Frage zu beantworten, ob schon momentan regelmässige Bautätigkeiten zulässig wären oder nicht. Art. 45 GBR hält in allgemeiner Weise den Zweck

der Grünzone in Anlehnung an Art. 79 BauG fest. Nördlich und westlich des Grünzonenteils befindet sich ebenfalls eine Grünzone. Dies spricht dafür, dass die Grünzone im interessierenden Bereich dafür aus-
geschieden worden ist, die Freihaltung vom Gebäude auf der Parzelle Nr. 760 sicherzustellen. Dafür
spricht auch, dass für die Grünzone die Bestimmung von Art. 79 BauG verwendet oder lediglich leicht
angepasst wurde und demnach keine regelmässige Bautätigkeit zugelassen sein soll. Nach unserer
Schlussfolgerung handelt es sich um eine Einzonung, welche u.a. WBB geltend macht und weitere Vo-
raussetzungen müssten nachgewiesen werden. **GV**

Ansonsten ist aufzuzeigen, dass es sich bei der Grünzone bereits heute um eine Wohnbaulandreserve
handelt und kein 15-jähriger Baulandbedarf geltend gemacht wird. **H**

Die Umzonung resp. Einzonung kann aus Sicht AWN vollzogen werden. Teile dieser Zone liegen jedoch
innerhalb der Waldabstandslinie. Das AWN führt aus, dass eine weitere Überbauung innerhalb der
Waldabstandslinie nicht möglich ist. **H**

4.3 Gewässerräume

Die einzelnen Gewässer der Gemeinde werden im Erläuterungsbericht aufgelistet, es fehlt jedoch eine
detaillierte Herleitung der Gewässerraumfestlegung (Gerinnesohlebreite, Hochwasserkurve HWK oder
Biodiversitätskurve BDK, Abweichungen). Damit die Herleitung der festgelegten Gewässerräume nach-
vollziehbar überprüft werden kann, hat die Gewässertabelle die konkrete Herleitung der Gewässerraum-
breite zu enthalten (Gerinnesohlebreite, HWK, BDK, Ufervegetation, etc.). Im Erläuterungsbericht sind
auch alle Naturschutzgebiete (NSG) und BLN-Gebiete (Bundesinventar der Landschaften und Natur-
denkmäler) zu erwähnen, da diese, Grundlage für die Erhöhung der Gewässerräume nach der Biodiver-
sitätskurve sind (z.B. Aare). An Gemeindegrenzen ist der Gewässerraum zudem beidseitig zu eruieren,
aber nur einseitig für die Gemeinde Gerzensee festzulegen. Die Darstellung des Gewässerraums an der
Gemeindegrenze ist entsprechend zu prüfen und allenfalls anzupassen (bspw. Cheergrabe). Wo z.B. nur
die Hälfte des Gewässerraums auf Gebiet der Gemeinde Gerzensee liegt, ist auch nur die Hälfte des
Gewässerraums im Zonenplan auszuscheiden. **GV**

Überall dort, wo Ufervegetation vorhanden ist, ist eine Gewässerraumerhöhung zu prüfen, der Gewäs-
serraum zu erhöhen oder zu begründen, falls von einer Erhöhung des Gewässerraums abgewichen wird.
GV

Aare:

Nach Art. 41a Abs. 3 Bst. a und c Gewässerschutzverordnung (GschV) ist der Gewässerraum zu erhö-
hen um den Hochwasserschutz sicher zu stellen und die Schutzziele von Objekten nach Art. 41a Abs. 1
GschV (namentlich kantonale Naturschutzgebiete) zu gewährleisten. Zudem ist in Naturschutzgebieten
der Gewässerraum nach Biodiversitätskurve auszuscheiden.

Der Gewässerraum an der Aare ist dem Grundsatzbeschluss nachhaltiger Hochwasserschutz (RRB
634/2017) vom 21. Juni 2017 und dem Schutzbeschluss Naturschutzgebiet 48 Aarelandschaft Thun-Bern
vom 30. März 1977 (RRB 1054/1977) anzupassen. Konkret bemisst sich der Gewässerraum der Aare in
der Gemeinde Gerzensee auf die Ausdehnung des Naturschutzgebiets 48 oder mindestens 75 m ab
Gewässerachse, wo das Naturschutzgebiet näher an der Aare endet. Zudem besteht gemäss der strate-
gischen Revitalisierungsplanung 2016-2035 für die Aare eine mittlere (Objektblatt Nr. 251) oder hohe
(Objektblatt Nr. 241 und 240) Revitalisierungspriorität und auch das BLN-Objekt Nr. 1314 wird nicht er-
wähnt. Unklar ist auch, ob eine Koordination mit den Nachbargemeinden stattgefunden hat. **GV**

Der Absatz «Erhöhung des Gewässerraums» auf Seite 26 des Erläuterungsberichts ist in diesem Sinn zu
ergänzen und der Gewässerraum der Aare ist im Zonenplan entsprechend zu erhöhen und nachvollzieh-
bar herzuleiten und auszuscheiden. **GV**

Wir empfehlen dringend die Ausscheidung des Gewässerraums der Aare mit den kantonalen Fachstellen abzusprechen. **E**

Neumattgrabe und namensloses Gewässer im Gebiet Neumatt:

Die Gewässerräume des Neumattgrabens und des namenslosen Gewässers im Gebiet Neumatt sind auf Grund der Nähe zu Gebäuden durchgehend auszuscheiden, um die Zugänglichkeit der Bachleitung langfristig zu sichern. **GV**

Schlossguetbach:

Der offenliegende Zufluss zum Gerzensee weist nur einen minimalen Gewässerraum von 11 m auf. Das Gewässer hat in diesem Abschnitt eine ausgeprägte Uferbestockung. Ufervegetation entspricht einem übergeordneten Interesse gemäss Art. 41a Abs. 3 Bst. c GSchV. Der Gewässerraum ist zu erhöhen. Durch die Lage im Naturschutzgebiet ist zudem die Biodiversitätskurve anzuwenden. Bei einer Gerinnesolebreite von 1,5 m ergibt sich dadurch ein minimaler Gewässerraum von 17,6 m. **GV**

Nebengewässer im NSG Nr. 48/ BLN 1314:

Die ANF führt aus, dass die Berücksichtigung der Biodiversitätskurve auch bei den Nebengewässern im Naturschutzgebiet Nr. 48 und im BLN-Gebiet Nr. 1314 vergessen gingen. Die Gewässerräume sind mittels Biodiversitätskurve zu ermitteln. **GV**

Cheergrabe:

Im eingedolten Bereich bei Simmlere quert das Gewässer zwei Strässchen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe von Infrastrukturanlagen ist im Bereich der beiden Strässchen ein Gewässerraum auszuscheiden. **GV**

4.3.1 Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkungen

Die Gemeinde verzichtet auf die Prüfung von Ausnahmegewilligungen für Randstreifen und verweist auf die Möglichkeit, individuelle Ausnahmegewilligungen beim Amt für Wasser und Abfall (AWA) gemäss Merkblatt zu beantragen. **H**

4.3.2 Grundwasserschutzzonen

Es liegen teilweise Überlagerungen des Gewässerraums mit den nachfolgenden Grundwasserschutzzonen vor:

- Grundwasserschutzzonen der (zukünftigen) S2 und der bereits gültigen S3 für die Grundwasserschutzzone Turmguet, GSZ Nr. 554 der Wasserversorgung Gerzensee (befindet sich derzeit in Überarbeitung)

Es zeigt sich, dass die Nutzungseinschränkungen in Gewässerräumen und Schutzzonen gemäss Bundesrecht nicht deckungsgleich und daher Nutzungskonflikte vorprogrammiert sind, insbesondere bei Überlagerungen mit Grundwasserschutzzonen S1 und S2. Das AWA macht darauf aufmerksam, dass in letzteren ein grundsätzliches Bau- und Grabungsverbot besteht, mit Ausnahme bei Projekten, welche der Trinkwasserversorgung dienen. Wasserbauprojekte in Schutzzonen S1 und künftige Revitalisierungsprojekte in Schutzzonen S2 sind gemäss aktuellem Musterschutzzonenreglement des Kantons Bern für Grundwasserfassungen und Quellen nicht zulässig.

Bei Überlappungen von Gewässerräumen mit Schutzzonen S1 und S2 sind hinsichtlich der Entflechtung von Konflikten zwischen Gewässerraum und Schutzzonen nicht nur die Bau- und Bewirtschaftungseinschränkungen aus Sicht des Gewässerraums, sondern auch aus Sicht des Grundwasserschutzes, im GBR zu berücksichtigen.

Wir empfehlen dringend, die Perimeter der Grundwasserschutzzonen aufgrund des Konfliktpotentials im Zonenplan als Hinweis aufzuführen (vgl. Art. 20 Abs. 4 des Wasserversorgungsgesetzes vom 11. No-

vember 1996 (WVG) und Art. 71 Abs. 2 Bst. a BauG). Im GBR ist darauf hinzuweisen, dass in einem Gewässerraum, welcher insbesondere mit einer Grundwasserschutzzone S1 und S2 überlagert ist, die Nutzungseinschränkungen gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV) zusätzlich gelten. Im Erläuterungsbericht ist auf die Thematik einzugehen. **E**

4.4 Vermassung

Grundsätzlich sind alle Festlegungen zu vermessen. Insbesondere dort, wo die Zonengrenze nicht mit der Parzellengrenze übereinstimmt, sind Vermassungen vorzunehmen (z.B. Parz. Nrn. 265). Die Vermassungen sind zu überprüfen und zu ergänzen. **GV**

4.5 Sonstiges

Der Schützefargrabe wurde im Zonenplan nicht eingezeichnet. Dieser ist hinweisend als Gewässer im Zonenplan einzutragen. **H**

Die hell blaue Fläche auf der Parzelle Nr. 244 ist unklar (stehendes Gewässer?) und in der Legende nicht ersichtlich. **H**

Im unteren Abschnitt ab Hinter Klapf bildet der Cheergrabe die Grenze, auch wenn kein Gewässerraum bezeichnet werden muss, da der Bach im Wald verläuft, hat das Grenzgewässer sichtbar zu sein. **H**

Da das BLN-Objekt auch für die Festlegung der Gewässerräume relevant ist, empfehlen wir das BLN-Objekt im Zonenplan als Hinweis aufzunehmen. **E**

Hecken/Feldgehölze sind gemäss Zonenplan zwar erfasst worden, aber durch die Legende nicht gut erkennbar. Zudem fehlt die Ufervegetation, die auch krautig sein kann und zusammen mit einem 3m Pufferstreifen ganz im Gewässerraum liegen muss. Da die Ufervegetation Auswirkungen auf die Festlegung der Gewässerräume hat, empfehlen wir diese auch im Zonenplan darzustellen. **E**

Es werden zwar diverse Hinweise in der Legende aufgeführt, jedoch sind diese teilweise nicht im Plan ersichtlich (z.B. schützenswerte und erhaltenswerte Bauten, Baugruppen etc.). Wenn sie aufgeführt werden, sollten sie auch im Plan ersichtlich sein. **H**

Gemäss GBR bilden die Zonenpläne 1 und 2 zusammen mit dem GBR die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Gerzensee. Den Genehmigungsunterlagen ist ein Zonenplan (betitelt mit Änderung Zonenplan 1 und Zonenplan 2) beigelegt. Dieser Plan soll sowohl die Änderungen des Zonenplans 1 als auch die Änderungen des Zonenplans 2 beinhalten. Die Änderungen sind in zwei separaten Zonenpläne vorzunehmen und aufzulegen, welche auch jeweils eigene Genehmigungsvermerke aufweisen. **GV**

5. Gemeindebaureglement

In der nachfolgenden Tabelle sind die Genehmigungsvorbehalte, Hinweise und Empfehlungen entsprechend ihrer Position in der Artikelstruktur dargestellt.

Art. 11 Abs. 3	Hier ist die Rede vom Zonenplan 1 und Zonenplan 2. Uns liegt jedoch nur ein Änderungsplan (Änderung Zonenplan 1 und Zonenplan 2) vor. Vgl. auch Ausführungen zu Kap. 4.5	H
Art. 21 a Abs. 1	In die Hinweisspalte ist betreffend der Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) die folgende Formulierung aufzunehmen: <i>«Der Beizug der Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) richtet sich nach Art. 10 BauG.»</i>	H
Art. 21a Abs.	Art. 51 Abs. 1 und 2 Baubewilligungsdekret (BewD) i.V.m. Art. 33a Abs. 1 und 2	GV

3	BauG halten fest, dass die Überwälzung der Kosten für Fachleute zur Prüfung der Baubewilligung nicht zulässig ist. Gemäss dem BauG-Kommentar sind die Kosten für die Beschaffung dieses Fachwissens in der Baubewilligungsgebühr bereits inbegriffen und können den Gesuchstellenden nicht zusätzlich belastet werden. Kosten für besondere technische Untersuchungen und Expertisen (Baugrund- und Statikuntersuchungen, Lärmgutachten u. dgl.) gelten dagegen als Auslagen, die gemäss Art. 51 Abs. 2 BewD zur Baubewilligungsgebühr hinzugeschlagen werden können (vgl. auch Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Bd. I, 5. Aufl. 2020, Art. 33a N. 1f.). Die Abgrenzung, was als besondere technische Untersuchungen und Expertisen gilt, ist schwierig. Es muss im konkreten Einzelfall geschaut werden, ob sich eine Kostenüberwälzung rechtfertigen lässt. Die Möglichkeit zur Kostenüberwälzung externer Fachleute auf die Baugesuchsteller ist aber eng auszulegen. Zumindest klar ist, dass Fragen zur Ästhetik und Gestaltung das Kernstück von jedem Baugesuch sind und daher unter das nötige Fachwissen der Gemeinden gemäss Art. 33a BauG zu subsumieren sind, womit die Kosten für Honorare externer Fachleute gemäss Art. 51 Abs. 2 BewD nicht auf den Gesuchsteller überwält werden dürfen. Vor dem Hintergrund dieser Ausführungen ist der Absatz 3 zu streichen, da eine vorgängige Überwälzung der Kosten nicht zulässig ist.	
Art. 22	Wenn die Beilagen als verbindlich gelten sollen, dann sind diese im GRB festzulegen. Gemäss Art. 11 ist nur der Anhang des GBR verbindlich.	H
Art. 23 Abs. 3	Festzulegen ist, welche Fassadenhöhe hier gemeint ist (traufseitig / giebelseitig, vgl. Art 42 Abs. 2 Bst. a und b). Die Formulierung in Art. 23 Abs. 3 ist zudem zu bereinigen resp. zu vervollständigen.	GV
Art. 25 Abs. 1	Die RKBK führt aus, dass der Zusammenschluss von Gebäuden ab sechs Einheiten bei Neubauprojekten sinnvoll ist. Zur Initiierung von Wärmeverbünden im Gebäudebestand könnte die Erarbeitung eines Wärme-Hektarrasters auf der Basis der bei der Gemeinde verfügbaren GWR-Daten angeregt werden. Dieses soll dann als Grundlage für die sukzessive Prüfung von Nahwärmeverbünden bei Heizungsanierungen dienen.	H
Art. 23	Damit es im Baubewilligungsverfahren keine Probleme gibt, ist Art. 23 dringend wie folgt zu ergänzen und im Gemeindegebiet sind Ortsbildschutzgebiete auszuweisen (vgl. Ausführungen zu Kap. 6.2): <i>«In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30% der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Bei Bauinventar-Objekten ist nur ein Ausbaugeschoss im Dach zugelassen, Firstoblichter und Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig.»</i>	H
Art. 23 Abs. 5	Bezüglich dieser Vorschrift zur Dachgestaltung führt das AUE aus, dass die kantonalen Richtlinien «Baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie» gelten. Grundsätzlich dürfen kommunale Vorschriften, gestützt auf Art. 17 kantonales Energiegesetz (KE nG), die Nutzung der Sonnenenergie nicht unnötig behindern. Die Gemeinden können lediglich in Ortsbildschutz- und Landschaftsschutzgebieten und in Überbauungsordnungen Vorschriften für baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energien erlassen (Art. 69 Abs. 3 BauG, Art. 17 KE nG). Die Vorschrift für Energiegewinnungsanlagen in Art. 23 Abs. 5 GBR ist deshalb nur im Ortsbildgebiet möglich und ist dementsprechend zu präzisieren.	H
Art. 25 Abs. 3	Am 1. Januar 2023 trat das revidierte KE nG in Kraft. Das Berechnungssystem mit dem «gewichteten Energiebedarf» wurde im revidierten KE nG zur «gewichteten Gesamtenergieeffizienz» erweitert. Den «gewichteten Energiebedarf» gibt es nicht	GV

2022.DIJ.1603 / 00.1036

	<i>unterschriften werden.»</i>	
Art. 56	Vgl. Ausführung in Kap. 4.2 (Parzelle Nr. 698)	GV
Art. 62	Vgl. Ausführungen in Kap. 7.2	H
Art. 63	Mit der Formulierung des Artikels 63 ist der OIK II einverstanden. Im Zonenplan 1 ist die Aktualität der eingezeichneten historischen Verkehrswege zu überprüfen.	H
Art. 65 Abs. 3 und Art. 65a Abs. 2	Auf einem grossen Teil des Gemeindegebiets Gerzensee sind Landschaftsschongebiete ausgeschieden. Mit einem generellen Verbot von Aufforstungen innerhalb der Landschaftsschongebiete wird die Suche nach allfälligen Ersatzaufforstungsflächen bei Rodungsvorhaben im Gemeindegebiet massgeblich eingeschränkt (Bsp. Erweiterung Kiesgrube Niederhauser Sand- & Kieswerk AG). Aus Sicht AWN ist zu prüfen, ob die Formulierung angepasst werden kann: <i>«Aufforstungen sind nur zulässig, sofern flächengleich eine Rodung im Gebiet vollzogen wurde»</i> Wird obenstehender Punkt übernommen, empfehlen wir zudem die Formulierung <i>«Allfällige Aufforstungen dürfen den Schutzzweck des Landschaftsschongebiets nicht beeinträchtigen»</i> zu ergänzen.	H E
Art. 67	Art. 39 WBV ist zu berücksichtigen, auch wenn teilweise auf die Ausscheidung von Gewässerräumen verzichtet wird. Art 39. WBV wird nur allgemein bei den Grundlagen erwähnt. Wir empfehlen dringend entsprechend aufzunehmen resp. hinzuweisen, dass wenn kein Gewässerraum ausgeschieden wurde, bei Bauvorhaben innerhalb 15m des bekannten oder vermuteten Verlaufs eines Fliessgewässers nach Art 39 WBV ein Gesuch beim Tiefbauamt eingereicht werden muss. In Art. 67 wurde die Gesetzesgrundlage des Schutzes der Ufervegetation gestrichen. Wir empfehlen die bundesrechtlichen Art 18 Abs. 1 ^{bis} und 21 NHG im GBR zu ergänzen.	E E
Art. 67 Abs. 3	Es wird vorliegend verzichtet dicht überbaute Gebiete im Zonenplan festzulegen. Im Baubewilligungsverfahren soll im Einzelfall die Beurteilung vorgenommen werden. Die folgende Formulierung ist dennoch zu ergänzen: <i>«In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.»</i> Zudem ist die Hinweisspalte gemäss Musterbaureglement entsprechend zu präzisieren.	H H
Art. 68	In der Hinweisspalte wird festgehalten, dass eine Voranfrage bei der Gemeinde einzureichen sei. Dies entspricht nicht dem Musterbaureglement. Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen. Dies kann, aber muss nicht in jedem Fall die Gemeinde sein. Die Hinweisspalte ist dringend anzupassen.	H
Art. 75	Gemäss Erläuterungsbericht soll neben der UeO «Oberdorf» auch die ZPP B aufgehoben werden. Art. 75 Abs. 4 GBR hebt aber nur die UeO auf. Die ZPP B ist auch aufzuführen.	GV
A122	Der kleine Grenzabstand wird rechtwinklig zur Grundstücksgrenze gemessen.	GV
A127	Der Strassenabstand wird immer ab dem Fahrbahnrand gemessen. Artikel A127 (inkl. Skizze) ist dahingehend falsch. Die Gemeinde kann aber den Abstand (m) selber regeln. Sie kann zum Beispiel festlegen, dass sich der Strassenabstand bei Vorhandensein eines Gehweges um ein festzulegendes Mass vergrössert.	GV
Lärmempfindlichkeitsstufen	Der OIK ist mit der Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen im Baureglement einverstanden.	H
Skizze	Wir empfehlen dringend die Skizze Gewässerraum mit Ufervegetation, welche im Erläuterungsbericht aufgeführt ist, im Anhang zu ergänzen.	E

6. Weitere Themen

6.1 Gefahrenggebiete

In der vorliegenden Planung werden die Gefahrenggebiete im GBR angepasst und geändert. Der Zonenplan 2, der die Gefahrenggebiete aufzeigt, entspricht nicht mehr den Vorgaben der AHOP «Berücksichtigung von Naturgefahren in der Ortsplanung». Die Gefahrenggebiete sind anzupassen und folgende Punkte sind zu bereinigen: **GV**

- Ausscheidung der Bauzonen im Zonenplan 2 resp. Zonenplan Naturgefahren
- Ausscheidung eines Gefahrenperimeters für das Siedlungsgebiet
- Ausscheidung der Gefahrenggebiete mit nicht bestimmter Gefahrenstufe im Zonenplan 2 resp. Zonenplan Naturgefahren

6.2 Ortsbildschutzgebiete

In den eingereichten Unterlagen fehlt der vollständige Zonenplan und die KDP kann die Einhaltung der Schutzvorschriften (Art. 86 BauG) nicht beurteilen. Im Sinne von Art. 10b BauG dürfen Baudenkmäler durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden (Umgebungsschutz). Die Gemeinden haben gemäss Art. 86 BauG Schutzgebiete und entsprechende Schutzvorschriften zu erlassen. Die im Bauinventar bezeichneten Baugruppen bilden dafür die Grundlage. Die Bauinventar-Baugruppen sind im Zonenplan als Schutzzonen (Ortsbildschutzgebiete) auszuscheiden. Der Perimeter eines Ortsbildschutzgebietes muss mindestens dem Umfang der Baugruppe entsprechen, darf jedoch auch grösser sein. **H**

Wir empfehlen dringend bei der vorliegenden Teilrevision die Bauinventar-Baugruppen im Zonenplan als Ortsbildschutzgebiete auszuscheiden und Schutzvorschriften im GBR aufzunehmen. Damit es im Rahmen des Baubewilligungsverfahren nicht zu Problemen kommt. Da Bauvorhaben, die schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler betreffen, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall einbezogen werden muss. **E**

6.3 Fusswege

Die vorliegende Planung bearbeitet die Fusswegplanung nicht. Die Gemeinden sind in der Pflicht, die Fusswege in einem kommunalen Planungsinstrument festzulegen und zu sichern. Vorliegend handelt es sich um eine Teilrevision. Wir empfehlen dringend in die vorliegende Planung die Fusswege mit Festlegungen und Sicherungen der Fusswege zu ergänzen. **E**

Der OIK II empfiehlt die explizite Darstellung der wichtigen Schulwege in der Gemeinde sowie die rechtliche Sicherung durch eine grundeigentümergebundene Festlegung, soweit die Wege nicht bereits dem Gemeindegebrauch gewidmet sind.

Die Arbeitshilfe Fusswegnetzplanung des TBA steht zum Download bereit unter:

https://www.bve.be.ch/bve/de/index/mobilitaet/mobilitaet_verkehrilangsam-verkehr/fuss-_und_uferwege.html **H**

6.4 Veloverkehr:

Die vorliegende Planung bearbeitet die Velonetzplanung nicht. Die Gemeinden planen die kommunalen Velorouten. Basis bilden die Veloalltags- und Freizeitroutes mit kantonaler Netzfunktion gemäss Sachplan Veloverkehr sowie ggf. das regionale Veloroutennetz. Die Gemeinden ergänzen und verdichten das übergeordnete Netz mit kommunalen Veloalltagsrouten, die auch die Schulwege umfassen. Das Routennetz ist zumindest als Hinweis, oder als behördenverbindliche Festlegung in ein kommunales Planungsinstrument (Zonenplan, Schutzzonenplan, Hinweisplan, Inventarplan) aufzunehmen. Vorliegend handelt

es sich um eine Teilrevision. Wir empfehlen dringend in die vorliegende Planung die Velorouten aufzunehmen. **E**

6.5 Wanderwege:

Die Wanderwege werden weder im Zonenplan Nr. 1 und 2 noch im Baureglement thematisiert. Die Gemeinden sind in der Pflicht, die Wanderwege in einem kommunalen Planungsinstrument festzulegen und zu sichern. Grundlage ist der kantonale Sachplan Wanderroutennetz. Erhebliche Eingriffe in das Wanderwegnetz (z. B. Einbau eines Hartbelages) bedürfen einer Bewilligung.

Vorliegend handelt es sich um eine Teilrevision. Wir empfehlen dringend in die vorliegende Planung die Wanderwege mit Festlegungen und Sicherungen der Wanderwege zu ergänzen. **E**

6.6 Öffentlicher Verkehr

Im Kap. 5.2 des Erläuterungsberichts (Abstimmung Siedlung und Verkehr) wird nur eine Aussage zum motorisierten Individualverkehr und Langsamverkehr gemacht. Wir empfehlen dringend, auch den öffentlichen Verkehr zu behandeln und die kantonalen Instrumente im Bereich Mobilität zu berücksichtigen und die Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr in der vorliegenden Teilrevision vorzunehmen. **E**

7. Weitere Hinweise

Die verbindlichen Waldgrenzen nach Art. 10 Abs. 2 WaG wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2006 erarbeitet und durch das AWN am 19.01.2007 genehmigt. Weiter besteht ein Baulinienplan mit Waldabstandslinien 30.06.1964. Die erwähnten Grundlagen sind im Rahmen der Zonenplanänderung nicht explizit aufgeführt, bleiben mit der Änderung jedoch bestehen.

Die Siedlungsbegrenzungslinie wurde im Masterplan Landschaft verzeichnet, ist jedoch nicht im Zonenplan umgesetzt. Wir empfehlen diese in der vorliegenden Teilrevision im Zonenplan aufzunehmen.

Das JI hat keine Bemerkungen oder Vorbehalte zur vorliegenden Planung.

8. Weiteres Vorgehen

Wir empfehlen Ihnen, uns die bereinigte Planung zu einer zweiten Vorprüfung einzureichen. Wir weisen insbesondere darauf hin, dass die Themen der Einzonungen und Umzonungen, der Gewässerräume, der Naturgefahren und die Ausführungen zum GBR zu überarbeiten sind.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Benjamin Fietkau
Raumplaner

Fachberichte

- AWN, Abt. Walderhaltung Waldrecht Voralpen; OIK II; AUE; AÖV; AWA; ANF/FI; RKBM; KDP

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- Lohner + Partner, Bälliz 67, 3600 Thun
- Landplan AG, Seftigenstrasse 400, 3084 Wabern

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland
- AWN, Abt. Walderhaltung Waldrecht Voralpen
- JI
- AUE
- AÖV
- AWA
- ANF
- FI
- RKBM
- KDP
- AGR (BER, BES, FLM, BAT, WIL)



Einwohnergemeinde Gerzensee
Ortsplanung

Auswertung des Vorprüfungsberichts

2. März 2026

Aufträge / 734 / 734_Ber_260302_Auswertung_Vorpruefungsbericht.docx / 02.03.2026 / fi / ka
Lohner + Partner AG Planung Beratung Raumentwicklung, Thun

Auswertung des Vorprüfungsberichts des Amts für Gemeinde und Raumordnung vom 22. März 2023 zur Aktualisierung der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Gerzensee.

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)

Stellungnahme des Gemeinderats
(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden

z.K.

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)	Stellungnahme des Gemeinderats (Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)
können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fan- den, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Be- richt.	
Mit den nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbe- halten (GV) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberück- sichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Fest- legungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte verhindert nach- trägliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpas- sungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.	z.K.
Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (E) und Hinweisen (H), deren Umsetzung die Nachvoll- ziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.	z.K.
Ausgangslage Mit der eingereichten Aktualisierung der Ortsplanung strebt die Gemeinde Gerzensee die Umsetzung, der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bau- wesen (BMBV), die Festlegung der Gewässerräume sowie die Auseinandersetzung mit dem Thema Sied- lungsentwicklung nach innen an. Neben den erwähn- ten Anpassungen an übergeordneten Bestimmungen	z.K.

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)	Stellungnahme des Gemeinderats (Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)
sind weitere punktuelle Aktualisierungen im Baureglement und Zonenplan vorgesehen.	
Die letzte Revision der Ortsplanung der Gemeinde Gerzensee wurde am 24. Januar 2007 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt.	z.K.
Die Bevölkerung konnte im Rahmen der Mitwirkung vom 11. Januar 2021 bis 5. März 2021 Stellung nehmen. Zudem wurden Sprechstunden angeboten. Insgesamt gingen 77 Mitwirkungseingaben ein. Der Umgang mit den Mitwirkungseingaben ist im Anhang des Erläuterungsberichts aufgeführt.	z.K.
Es handelt sich vorliegend um eine Teilrevision der Ortsplanung. Es ist zu beachten, dass für die Inhalte, welche im Rahmen der Teilrevision materiell geändert werden, die Planbeständigkeit mit der Genehmigung neu ausgelöst wird.	z.K.
Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Aktualisierung der Ortsplanung zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.	z.K.

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)

Stellungnahme des Gemeinderats
(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)

Das Bevölkerungswachstum soll primär durch eine innere Siedlungsentwicklung ermöglicht werden und mit der Entwicklung der Infrastruktur abgestimmt sein. Neben unbebauten Reserven finden sich im Gebiet der Gemeinde Gerzensee auch Potentiale und Geschossflächenreserven auf überbauten Parzellen. Priorität der Gemeinde bezüglich SEin ist der bereits besiedelte Raum vorrangig zu entwickeln und qualitativ aufzuwerten. Nebst dem Erläuterungsbericht hat die Gemeinde einen Masterplan erarbeitet, in dessen Rahmen verschiedene Standorte für die innere Entwicklung und die Arrondierung des Siedlungsgebiets geprüft wurden, um die erwünschte Entwicklung zu ermöglichen. Wie von der Gemeinde im Masterplan bezeichnet, eignen sich für die innere Entwicklung die Gebiete «Spiegelgasse/Kreuzplatz», «Lehrerhaus», «Bären», «Panoramaweg» und «Park altes Schloss». Der Fokus liegt dabei auf der Erneuerung, Umstrukturierung, Umnutzung und Erweiterung bestehender Liegenschaften.

H
Die im Masterplan bezeichneten Entwicklungsgebiete «Spiegelgasse/Kreuzplatz», «Lehrerhaus», «Bären», «Panoramaweg» und punktuell «Park altes Schloss» eignen sich unter bestimmten Voraussetzungen für SEin. Die Zielsetzung dieser Entwicklungsgebiete umfassen das punktuelle Nachverdichten und die innere

Ä
Da die Gemeinde keine Einzonungen von unbebauten Grundstücken vorgenommen hat, wurde auf eine Aktualisierung der Erhebung verzichtet. Die Erhebung wurde aktualisiert.

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)	Stellungnahme des Gemeinderats (Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)
Siedlungsentwicklung in bestehenden Überbauungsordnungen und das Entwickeln der Standorte mittels Gesamtplanung. Umgesetzt werden vor allem die Strategien der Erhaltung/Aufwertung und der Umstrukturierung und Neuentwicklung in bereits bebauten Zonen. Die Gemeinde Gerzensee setzt damit schrittweise die ermittelten Innenentwicklungspotenzial für die weitere Entwicklung der Gemeinde um. Die vorgesehene Aufzoning der Wohnzone W1, wodurch An- und Aufbauten ermöglicht werden, entspricht den im Rahmen der SEin-Studie definierten Entwicklungsstrategien. Bezüglich dem tatsächlichen Wohnbaulandbedarf steht der Gemeinde gegenwärtig 0 ha zur Verfügung. Zudem wurde die Erhebung der unüberbauten Bauzonen noch nicht durchgeführt.	

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)

Stellungnahme des Gemeinderats
(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

Masterplan

Wir begrüssen die Auseinandersetzung mit der angedachten Entwicklung des Gemeindegebiets durch die Gemeinde Gerzensee. Gleichzeitig dürfen die herausfordernden Rahmenbedingungen sowie die Auswirkungen auf Raum und Umwelt und die Voraussetzungen nicht ausser Acht gelassen werden.

z.K.

Wir möchten darauf hinweisen, dass die im Masterplan H aufgezeigten Einzonungen im Rahmen der Arrondierung des Siedlungsgebiets E5 (Sädelstrasse), E6 (Brunnmatt), E7 (Weiermatt) und E8 (Aarestrasse) in diesem Umfang gegenwärtig nicht möglich sind. Es müssen zuerst Wohnbaulandreserven geschaffen werden, um eine Einzonung resp. die Einzonungen zu ermöglichen. Des Weiteren müssen auch weitere Einzonungsvoraussetzungen (Beanspruchung Kulturland, Fruchtfolgeflächen, Anforderungen ÖV-Erschliessung, ISOS, etc.) erfüllt sein. Es empfiehlt sich bei einer allfälligen Vergrösserung des Baugebiets in dieser Grössenordnung von Einzonungen als von «Arrondierung» zu sprechen.

z.K. Es handelt sich um einen Masterplan und damit um eine sehr langfristige Strategie. Der Masterplan hat nicht den Status eines Richtplans, entsprechend wurden auch keine vertieften Abklärungen oder Interessenabwägungen vorgenommen.

Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) sind des weiteren folgende Orte der Gemeinde Gerzensee verzeichnet:

Im Rahmen der Ortsplanung von 2008 fand eine umfassende Auseinandersetzung mit dem Ortsbild (ISOS, Bauinventar) statt. Dies ist in die im Zonenplan festgelegten Ortsbildgebiete und in die Bestimmungen im BR eingeflossen und werden nicht verändert. Namentlich

- Gerzensee ISOS-Dorf von nationaler Bedeutung

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)

Stellungnahme des Gemeinderats
(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

- Vordere Chlapf, ISOS-Weiler von nationaler Bedeutung
- Sädel, ISOS-Weiler von regionaler Bedeutung

Gemäss dem eidg. Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) kann ein Abweichen der ungeschmälernten Erhaltung bei Bundesaufgaben nur in Erwägung gezogen werden, wenn ihr bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen (Art. 6 Abs. 2 NHG). Die ISOS-Orte von regionaler und lokaler Bedeutung werden nicht nachgetragen und stimmen deshalb oft nicht mit der heutigen Siedlungsentwicklung überein. Sie entfalten nicht dieselbe Rechtskraft wie nationale Ortsbilder (Art. 5 NHG). Gleichwohl sind ISOS regional und ISOS lokal wichtige Grundlagen für eine Ortsplanung, Siedlungsentwicklungskonzept, SEin, etc. und sind gebührend zu berücksichtigen.

Beilage 1 zum BR befasst sich eingehend mit den einzelnen Ortsbildern und dem ISOS.

Beim Masterplan handelt es sich um eine langfristige Strategie. Der Masterplan ist nicht Bestandteil der zu genehmigenden Unterlagen, sondern ein Instrument für die Gemeinde. Er wurde der Vollständigkeit halber den Ortsplanungsrevisionsunterlagen beigelegt. Bei späteren Einzonungen und vertiefteren Planungen wird die städtebauliche Analyse, die Auseinandersetzung mit dem ISOS und eine vertiefte Interessenabwägung vorgenommen.

Rückmeldung KDP (Email A. Fabbris vom 22.09.2025): Gerne möchte ich noch einmal auf die Unstimmigkeiten in unserem Fachbericht vom 13.09.2022 («Revision Ortsplanung, Vorprüfung») eingehen. Darin wurde festgehalten, dass weder die Gemeinde noch die Planer (Lohner + Partner AG) das Ortsbild (ISOS und Bauinventar) berücksichtigt hätten. Grund für diese Aussage war, dass mir die Unterlagen früherer vertiefter Studien zum ISOS nicht zugänglich waren, da sie im Archiv nicht mehr vorhanden waren. Ich bin daher fälschlicherweise davon ausgegangen, dass das ISOS nicht berücksichtigt wurde. Dieser Fehler wird im Rahmen der zweiten Vorprüfung korrigiert und im neuen Fachbericht richtiggestellt.

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)	Stellungnahme des Gemeinderats (Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)
H Im Sinne von Art. 10b Baugesetz (BauG) dürfen Bau- denkmäler durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden (Umgebungsschutz). Die Gemeinden haben gemäss Art. 86 BauG Schutzge- biete und entsprechende Schutzvorschriften zu erlas- sen. Die im Bauinventar bezeichneten Baugruppen bil- den dafür die Grundlage. Die Bauinventar- Baugrup- pen sind im Zonenplan als Schutzzonen (Ortsbild- schutzgebiete) auszuscheiden. Der Perimeter eines Ortsbildschutzgebietes muss mindestens dem Umfang der Baugruppe entsprechen, darf jedoch auch grösser sein (vgl. auch Ausführungen Kap. 6.2).	Siehe oben.
H Die KDP führt aus, dass die Thematik ISOS im Erläute- rungsbericht der vorliegenden Aktualisierung der Orts- planung nicht erwähnt wird. Generell, aufgrund der na- tionalen und regionalen Einstufung mehrerer Ortsbilder der Gemeinde Gerzensee (ISOS und Bauinventar), ist auf eine qualitative SEin grossen Wert zu legen. Aus Sicht der KDP sollte die vorliegende Planung dazu die- nen, Qualitäten und Schwächen der heutigen Sied- lungsstruktur anhand von einer stadträumlichen Ana- lyse zu erfassen. Die Erarbeitung eines darauf aufbau- enden ortsbaulichen Konzeptes sollte die Art und Weise der Entwicklung sowie der Umgang mit dem sensiblen Ortsbild als Grundlage für den Masterplan	Siehe oben.

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)		Stellungnahme des Gemeinderats (Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)
	dienen.	
	Im Erläuterungsbericht «Erläuterungen zum Masterplan räumliche Entwicklung Gerzensee» fehlen gänzlich eine vertiefte ortsspezifische Auseinandersetzung mit dem Ortsbild (ISOS und Bauinventar). Obwohl in Gerzensee zwei ISOS-Ortsbilder von nationaler Bedeutung verzeichnet sind (Gerzensee, Vordere Chlapf) wird das ISOS kaum textlich erwähnt. Die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Ortsbilder von nationaler Bedeutung sind bindend und die ISOS Erhaltungsziele sind zu erwähnen. Wir empfehlen dringend, die Erläuterungen zum Masterplan mit einem ISOS-Kapitel, ähnlich wie im Kapitel 3 «Landschaft», zu ergänzen.	E Siehe oben.
	Die KDP hat zu einzelnen Entwicklungsgebieten Stellung genommen. Die Ausführungen dazu sind im nächsten Unterkapitel aufgeführt und zu berücksichtigen.	z.K.
Entwicklungsgebiete		
Entwicklungsgebiet 1 «Spielgasse/Kreuzplatz»	Die KDP empfiehlt dringend, die aus ortsbildpflegerischer Sicht sensible Lage des Entwicklungsareals 1 textlich zu erwähnen: «Das Entwicklungsgebiet befindet sich innerhalb der	E Der Masterplan wird mit dem Hinweis ergänzt Ä

Gemeindegemeinschaft Gerzensee – Ortsplanung		Stellungnahme des Gemeinderats (Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)	
Gemeindegemeinschaft Gerzensee – Ortsplanung		Stellungnahme des Gemeinderats (Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)	
<i>Baugruppe A (Dorf) und innerhalb des ISOS-Gebiet 1 mit Erhaltungsziel B. Aufgrund der nationalen und kantonalen Einstufungen des Ortsbildes von Gerzensee (ISOS und Bauinventar), ist auf eine qualitative Siedlungsverdichtung grossen Wert zu legen. »</i>			
Wir empfehlen zudem dringend das Massnahmenblatt «Entwicklungsgebiet 1 - Spielgasse/Kreuzplatz» wie folgt zu ergänzen: «Die Ortsbildverträglichkeit der Arealplanung für das Entwicklungsgebiet 1 (Mass der Nutzung, Volumensetzung, Freiraum, Erschliessung, Materialisierung) muss im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens beurteilt werden.»		Der Masterplan wird ergänzt	
Entwicklungsgebiet 2 «Lehrerhaus»		Die KDP empfiehlt dringend, die aus ortsbildpflegerischer Sicht sensible Lage des Entwicklungsareals textlich zu erwähnen: «Das Entwicklungsgebiet befindet sich innerhalb der Baugruppe A (Dorf) und innerhalb der ISOS-Baugruppe 1.1 mit Erhaltungsziel A.»	
Entwicklungsgebiet 3 «Bären»		Die KDP empfiehlt dringend, die aus ortsbildpflegerischer Sicht sensible Lage des Entwicklungsareals textlich zu erwähnen: «Das Entwicklungsgebiet befindet sich zum Teil innerhalb der Baugruppe A (Dorf) sowie innerhalb der	

	Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)	Stellungnahme des Gemeinderats (Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)
	<i>Baugruppe B (Schlossgut). Das Entwicklungsgebiet befindet sich innerhalb des ISOS-Gebiet 1 mit Erhaltungsziel b.»</i>	
Entwicklungsgebiet 5 «Sädelstrasse»	Eine Einzonung des Entwicklungsgebiets 5 «Sädelstrasse» würde einen Teil der ISOS Umgebungsrichtung U-Ri II stark beeinträchtigen, welche mit dem höchsten Erhaltungsziel «a» definiert wurde (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche, kein Baugebiet).	Der Masterplan wird mit dem Hinweis ergänzt Ä
	Gemäss NHG kann ein Abweichen der ungeschmälernten Erhaltung bei Bundesaufgaben nur in Erwägung gezogen werden, wenn ihr bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen (Art. 6 Abs. 2 NHG). Der Artikel 6 Abs. 2 des NHGs unterstreicht die Bedeutung von Bundesinventaren, die nach Abs. 1 besonders schützenswerte Objekte identifizieren: Ein Projekt, welches erhebliche Schäden verursacht (erhebliche, weitreichende und irreparable Auswirkungen auf die Schutzziele eines inventarisierten Objekts) und eine Ausnahme von der Regel erfordern würde, dass ein Objekt unter den im Inventar festgelegten Bedingungen intakt erhalten werden muss, ist grundsätzlich nicht bewilligungsfähig. Eine Ausnahme kann nach dem Gesetz nur dann in Betracht gezogen werden,	Der Masterplan wird mit dem Hinweis ergänzt Ä

	Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)	Stellungnahme des Gemeinderats (Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)
	wenn gleichwertige oder übergeordnete Interessen von nationaler Bedeutung einer solchen Erhaltung entgegenstehen. Was die U-Ri II betrifft, wird der ursprüngliche Grünraum als ausserordentlich wichtig für das Ortsbild beurteilt und die strategische SEin widerspricht in diesem Fall den ISOS-Erhaltungszielen:	
	Höchste Aufmerksamkeit ist dem Schutz des äusseren Ortsbildes zu schenken. Namentlich der Überbauung des Hangs hinter dem Ort (U-Ri II) sollte ein Riegel vorgeschoben werden. Aus ortsbildpflegerischer Sicht ist das Entwicklungsgebiet 5 «Sädelstrasse» nicht bebaubar. Die KDP beurteilt die vorgeschlagene Einzoning als nicht genehmigungsfähig. Letztendlich, da es sich bei einer allfälligen Einzoning um eine Bundesaufgabe handelt und eine erhebliche Beeinträchtigung der Freifläche gemäss Bundesinventar zu erwarten ist, muss die Bundeskommission zuhanden der Entscheidbehörde ein Gutachten (Art. 7 Abs. 2 NHG) verfassen. Das Vorgehen über die Bundeskommission (Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission, ENHK) ist entsprechend im Masterplan zu ergänzen.	H Der Masterplan wird mit dem Hinweis ergänzt Ä
Entwicklungsgebiet 6 «Brunnmatt»	Eine Einzoning des Entwicklungsgebiets 6 «Brunnmatt» würde einen Teil der ISOS Umgebungsrichtung U-Ri I stark beeinträchtigen, welche mit dem höchsten	Ä Der Masterplan wird mit dem Hinweis ergänzt

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)	Stellungnahme des Gemeinderats (Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)
Erhaltungsziel «a» definiert wurde (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche, kein Baugebiet). Gemäss NHG kann ein Abweichen der ungeschmäler-ten Erhaltung bei Bundesaufgaben nur in Erwägung gezogen werden, wenn ihr bestimmte gleich- oder hö-herwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeu-tung entgegenstehen (Art. 6 Abs. 2 NHG). Der Artikel 6 Abs. 2 des NHGs unterstreicht die Bedeutung von Bundesinventaren, die nach Abs. 1 besonders schüt-zenswerte Objekte identifizieren: Ein Projekt, welches erhebliche Schäden verursacht (erhebliche, weitrei-chende und irreparable Auswirkungen auf die Schutz-ziele eines inventarisierten Objekts) und eine Aus-nahme von der Regel erfordern würde, dass ein Objekt unter den im Inventar festgelegten Bedingungen intakt er-halten werden muss, ist grundsätzlich nicht bewilli-gungsfähig. Eine Ausnahme kann nach dem Gesetz nur dann in Betracht gezogen werden, wenn gleichwer-tige oder übergeordnete Interessen von nationaler Be-deutung einer solchen Erhaltung entgegenstehen.	Der Masterplan wird mit dem Hinweis ergänzt Ä
Der Grünraum der U-Ri I ist ausserordentlich wichtig für das Ortsbild und die strategische SEin widerspricht in diesem Fall den ISOS-Erhaltungszielen. Aus orts-bildpflegerischer Sicht ist das Entwicklungsgebiet 6	Der Masterplan wird mit dem Hinweis ergänzt Ä

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)	Stellungnahme des Gemeinderats (Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)
«Brunnmatt» nicht bebaubar. Die KDP beurteilt die vorgeschlagene Einzonung als nicht genehmigungsfähig. Letztendlich, da es sich bei der allfälligen Einzonung um eine Bundesaufgabe handelt und eine erhebliche Beeinträchtigung der Freifläche gemäss Bundesinventar zu erwarten ist, muss die Bundeskommission zuhanden der Entscheidbehörde ein Gutachten (Art. 7 Abs. 2 NHG) verfassen. Das Vorgehen über die Bundeskommission ENHK ist entsprechend im Masterplan zu ergänzen.	
Entwicklungsgebiet 7 «Weiermatt»	Der Masterplan wird mit dem Hinweis ergänzt Ä

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)

Stellungnahme des Gemeinderats
(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

eine Ausnahme von der Regel erfordern würde, dass ein Objekt unter den im Inventar festgelegten Bedingungen intakt erhalten werden muss, ist grundsätzlich nicht bewilligungsfähig. Eine Ausnahme kann nach dem Gesetz nur dann in Betracht gezogen werden, wenn gleichwertige oder übergeordnete Interessen von nationaler Bedeutung einer solchen Erhaltung entgegenstehen.

Der innere Grünraum der U-Zo III mit öffentlichen Bauten und Anlagen dient als wichtige Pufferzone gegen die Neubauquartiere und ist somit sehr wichtig für das Ortsbild. Die strategische SEin widerspricht auch in diesem Fall den ISOS Erhaltungszielen. Aus ortsbildpflegerischer Sicht ist das Entwicklungsgebiet 7 «Weiermatt» nicht bebaubar. Die KDP beurteilt die vorgeschlagene Einzonung als nicht genehmigungsfähig. Letztendlich, da es sich bei der allfälligen Einzonung um eine Bundesaufgabe handelt und eine erhebliche Beeinträchtigung der Freifläche gemäss Bundesinventar zu erwarten ist, muss die Bundeskommission zuhanden der Entscheidbehörde ein Gutachten (Art. 7 Abs. 2 NHG) verfassen. Das Vorgehen über die Bundeskommission ENHK ist entsprechend im Masterplan zu ergänzen.

Der Masterplan wird mit dem Hinweis ergänzt

Ä

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)		Stellungnahme des Gemeinderats (Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)
Entwicklungsgebiet 9 «Park altes Schloss»	E Die KDP empfiehlt dringend, die aus ortsbildpflegerischer Sicht sensible Lage des Entwicklungsareals textlich zu erwähnen: <i>«Das Entwicklungsgebiet befindet sich innerhalb der Baugruppe C (Altes Schloss) und innerhalb des ISOS-Gebiet 1 mit Erhaltungsziel B. Aufgrund der nationalen und kantonalen Einstufungen des Ortsbildes von Gerzensee (ISOS und Bauinventar), ist auf eine qualitative Innenverdichtung grossen Wert zu legen.»</i>	Der Masterplan wird mit dem Hinweis ergänzt Ä
	E Wir empfehlen zudem dringend das Massnahmenblatt Entwicklungsgebiet 9 «Park altes Schloss» wie folgt zu ergänzen: <i>«Die Ortsbildverträglichkeit einer punktuellen Überbauung für Wohnen im Süden des Entwicklungsgebiets (Mass der Nutzung, Volumensetzung, Freiraum, Erschliessung, Materialisierung) muss im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens beurteilt werden.»</i>	Der Masterplan wird mit dem Q-Verfahren nach Art. 99a BauV ergänzt Ä
Weitere Hinweise	H Die allfälligen zukünftigen Einzonungen «E5 Sädelsstrasse», sowie «E8 Aarestrasse» können einen Einfluss auf den Wald haben (Waldabstandsregelungen, verbindliche Waldgrenzen nach Art. 10 Waldgesetz, WaG) und sind im entsprechenden Verfahren mit der Waldabteilung Voralpen zu koordinieren.	Der Masterplan wird mit dem Hinweis ergänzt Ä

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)	Stellungnahme des Gemeinderats (Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)
H Generell begrüsst die RKBM Massnahmen, welche die SEin fördern. Die Perimeter des Entwicklungsgebiets «Altes Schloss» reicht zum Teil über das bereits rechtsgültig eingezonte Siedlungsgebiet hinaus. Bei der weiteren Beplanung dieses Gebiets ist darauf zu achten, dass sich die Planungen am bereits eingezonten Gebiet orientieren.	z.K.
H Grössere Einzonungen bedürfen eines RGSK-Eintrags und Zentralitätskriterien sind diesbezüglich zu erfüllen.	z.K.
H Im Zusammenhang mit den «Mobilitätshubs» werden im Masterplan räumliche Entwicklung, langfristige Ziele und Massnahmen formuliert. Allerdings fehlt sowohl bei den Handlungsfeldern wie auch in den rechtsgültigen Unterlagen der Verkehr völlig. Der OIK II führt aus, dass die Begründung im Erläuterungsbericht (<i>«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»</i>) die gesetzlichen Anforderungen ignoriert.	Beim Masterplan handelt es sich um eine langfristige Strategie. Der Masterplan ist nicht Bestandteil der zu genehmigenden Unterlagen, sondern ein Instrument für die Gemeinde. Er wurde der Vollständigkeit halber den Ortsplanungsrevisionsunterlagen beigelegt. Bei späteren Einzonungen und vertiefteren Planungen wird die Auseinandersetzung mit der Erschliessung vorgenommen. Das bestehende Gemeindestrassennetz ist für die angestrebte Entwicklung jedoch genügend. Die Wichtigsten Strassen für die Erschliessung des Siedlungsgebiets sind im Eigentum des Kantons. Hier sind die Einflussmöglichkeiten der Gemeinde beschränkt.

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)

Stellungnahme des Gemeinderats
(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

Änderung Zonenplan 1 und Zonenplan 2

Einzonungen

Gemäss Erläuterungsbericht werden nur bestehende Gebäude eingezont. Aufgrund des fehlenden Wohnbaulandbedarfs (WBB) können Einzonungen von unüberbauten Flächen nur gemacht werden, wenn im doppelten Umfang unüberbaute Bauzonen ausgezont werden. Damit kein WBB geltend gemacht wird, ist darauf zu achten, dass die Einzonungen eng um das bestehende Gebäude verlaufen, wenn direkt angrenzende, bestehende Anlagen nicht bewilligt sind. Dabei ist vom kleinen Grenzabstand auszugehen. Dieser beträgt in der Gemeinde Gerzensee 4m.

z.K. / Siehe nachstehende Stellungnahmen.

Parzelle Nr. 778

GV

Die Einzonung erfolgt parzellenscharf. Von einer Einzonung von einem bestehenden Gebäude kann nicht ausgegangen werden. Die Einzonung ist enger um das Gebäude (kleiner Grenzabstand) zu ziehen, ansonsten wird WBB geltend gemacht und weitere Voraussetzungen müssten nachgewiesen werden.

Auf die Einzonung wird verzichtet. Zonenplanänderung **Ä** angepasst.

H

Sofern nachgewiesen wird, dass der südliche «Steingarten» bewilligt ist, kann dieser miteingezont werden.

s. vorangehend

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)		Stellungnahme des Gemeinderats (Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)
Parzelle Nr. 846	GV Die Einzonung erfolgt parzellenscharf. Von einer Einzonung von einem bestehenden Gebäude kann nicht ausgegangen werden. Die Einzonung ist enger um das Gebäude (kleiner Grenzabstand) zu ziehen, ansonsten wird WBB geltend gemacht und weitere Voraussetzungen müssten nachgewiesen werden.	Auf die Einzonung wird verzichtet. Zonenplanänderung angepasst. Ä
	GV Nördlich des Gebäudes befindet sich zudem ein Streifen Kulturland und Fruchtfolgeflächen (FFF), welche miteingezonnt werden sollen. Es handelt sich zwar um geringfügige Flächen (<300 m²), dennoch gelten die Anforderungen von Art. 8a BauG und Art. 8b BauG. Die Anforderungen für die Beanspruchung von Kulturland und FFF sind zu erbringen und im Erläuterungsbericht nachzuweisen (vgl. auch Arbeitshilfe Umgang mit Kulturland in der Raumplanung vom Januar 2021).	Auf die Einzonung wird verzichtet Ä
Parzelle Nr. 464	GV Die gesamte Parzelle Nr. 464 soll neu der Weilerzone angehören. Teile davon sind Kulturland. Weilerzonen umfassen grundsätzlich nur das überbaute Gebiet. Es ist demnach nicht möglich, die gesamte Parzelle der Weilerzone zuzuführen. Zudem liegt das Wohngebäude auf der Parzelle Nr. 464 deutlich weiter als 30 Meter entfernt von dem Gebäude auf der Parzelle Nr. 391. Die Integration der Parz. Nr. 464 in eine Weilerzone ist nicht genehmigungsfähig.	Auf die Erweiterung der Weilerzone wird verzichtet. Zonenplanänderung angepasst. Ä

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)

Stellungnahme des Gemeinderats
(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

Parzelle Nr. 836

Die Voraussetzungen für eine Weilerzone sind nicht gegeben. Vgl. auch Ausführungen zu Parzelle Nr. 464.

GV

Auf die Erweiterung der Weilerzone wird verzichtet. Ä
verzichtet. Zonenplanänderung angepasst.

Parzelle Nr. 630

Eine unüberbaute Fläche soll in eine Weilerzone eingezont werden. Weilerzonen umfassen jedoch grundsätzlich das überbaute Gebiet. Vorliegend ist nicht ersichtlich, weshalb die unüberbaute Fläche eingezont werden soll.

GV

Rückmeldung AGR (Email R. Wild vom 21.11.2025): Ä
Mit Blick auf die uns im Vorfeld der Sitzung zugestellte Auswertung der Vorprüfung hielten wir als Grundsatz fest, dass die Erweiterung der Weilerzone auf der Parzelle Nr. 630 für die rechtmässig überbaute Fläche (der Nachweis der rechtskräftigen Baubewilligung wäre uns noch zu erbringen) möglich sei. Wir erinnern uns aber daran, dass die Ausgangslage an der Sitzung anders geschildert wurde und wohl auch unbebaute Fläche von der Erweiterung betroffen wäre. Dies ginge grundsätzlich nicht. Das haben wir unserer Meinung nach so kommuniziert. Da leider seitens Planungsbehörde keine Aktennotiz erstellt wurde, ist nun schwierig zu eruieren, inwiefern noch Klärungsbedarf besteht.

Auf die Erweiterung der Weilerzone wird verzichtet.

Umzonungen

ZPP B

GV

Für die Umzonung ist nicht nur die Überbauungsordnung (UeO) sondern auch die Zone mit Planungspflicht (ZPP) aufzuheben (vgl. Ausführungen zu Kap. 5).

Art. 54 BR ist bereits als Streichung dargestellt.

Besprechung AGR/Gemeinde vom 21.07.2025: Art. 54 BR ist bereits als Streichung dargestellt; AGR ist damit einverstanden.

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)

Stellungnahme des Gemeinderats
(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

GV

Die Parzelle Nr. 938 liegt im blauen Gefahrengelbiet sowie randlich der Bauzone des Gemeindegebiets. Diese ist offenbar unüberbaut. Es ist nachzuweisen, dass auf der unüberbauten Parzelle Nr. 938 unter Einhaltung der Nutzungsplanung der Gemeinde keine Hauptbaute erstellt werden kann. Ist dies jedoch möglich sind weitere Voraussetzungen zu erfüllen. Gemäss Massnahmenblatt D_03 des Richtplans Kanton Bern 2030 dürfen unüberbaute Bauzonen im blauen Gefahrengelbiet nur ausnahmsweise mit grösster Zurückhaltung und gestützt auf eine sorgfältige und sachbezogene Interessenabwägung in der Bauzone verbleiben. Zusätzlich sind Bau- und Nutzungsbeschränkungen zu erlassen. Es ist eine sachbezogene Interessenabwägung vorzunehmen und im Erläuterungsbericht entsprechend darzulegen und allenfalls sind Massnahmen im GBR festzulegen.

Die Umzonung ist aus Sicht der KDP ortsbildverträglich. **H**

Die Parzelle Nr. 938 stellt eine einzelne Lücke in einer bewilligten und realisierten Überbauung dar. Die heute rechtsgültigen UeO sieht auf der Parzelle ein Baureich für die Erstellung einer Hauptbaute vor. Die Parzellen links und rechts konnten ohne besondere Auflagen überbaut werden. Daher sind aus Sicht der Gemeinde für die Parzelle Nr. 938 keine Nutzungsbeschränkungen oder besondere Auflagen notwendig.

Besprechung AGR/Gemeinde vom 21.07.2025: Die Gemeinde hat eine Interessenabwägung vorzunehmen.

z.K.

ZPP D / Parzelle 698

GV

Der Perimeter der ZPP D befindet sich innerhalb der Baugruppe C sowie im ISOS-Gebiet G 1 mit Erhaltungsziel B. Die Unterteilung der bestehenden ZPP in zwei Sektoren ist aus Sicht der KDP

Die ganze ZPP D wird aus der laufenden Aktualisierung der Ortsplanung ausgenommen und in einem separaten Planverfahren beplant. (In Zonenplanänderung und Baureglement entsprechend markiert.) **Ä**

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)

Stellungnahme des Gemeinderats
(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

denkbar. Aufgrund der nationalen und kantonalen Einstufungen des Ortsbildes von Gerzensee (ISOS und Bauinventar), ist auf eine qualitative, ortsbildverträgliche Entwicklung grossen Wert zu legen. Die Ortsbildverträglichkeit einer punktuellen Überbauung für Wohnen im Sektor 1 ist im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens auszuloten. Dies ist in den ZPP-Vorschriften zu ergänzen.

GV

Die Umzonung ist von einem blauen Gefahrengelände betroffen. Die ZPP ist zum Teil unüberbaut. Gemäss Massnahmenblatt D_03 des Richtplans Kanton Bern 2030 dürfen unüberbaute Bauzonen im blauen Gefahrengelände nur ausnahmsweise mit grösster Zurückhaltung und gestützt auf eine sorgfältige und sachbezogene Interessenabwägung in der Bauzone verbleiben. Zusätzlich sind Bau- und Nutzungsbeschränkungen zu erlassen. Es ist eine sachbezogene Interessenabwägung vorzunehmen und im Erläuterungsbericht entsprechend darzulegen und allenfalls sind Massnahmen im GBR festzulegen.

Die ganze ZPP D wird aus der laufenden Aktualisierung der Ortsplanung ausgenommen und in einem separaten Planverfahren beplant. **Ä**

GV

Die Nutzung im nördlichen Teil der ZPP (Sektor 2) soll derjenigen einer Grünzone entsprechen. Art. 56 Abs. 2 GBR sieht die Nutzungsart der Wohnzone (W2) für den gesamten ZPP-Perimeter vor. Der Erläuterungsbericht hält aber ausdrücklich fest,

Die ganze ZPP D wird aus der laufenden Aktualisierung der Ortsplanung ausgenommen und in einem separaten Planverfahren beplant. **Ä**

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)

Stellungnahme des Gemeinderats
(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

dass für die Parkanlage im nördlichen Teil der ZPP D neu die Bestimmungen der Grünzone gelten sollen. Der Art. 56 Abs. 2 ist entsprechend anzupassen.

Zudem wird auch noch im Änderungsplan Zonenplan 1 H und 2 die Hauptnutzung weiterhin als W2 hinweisend dargestellt. Die Darstellung ist zu bereinigen.

Parzelle Nr. 760

GV

Der nördliche Teil der Parzelle befindet sich in der Grünzone, der restliche Teil in der W2. Es stellt sich die Frage, ob es sich wirklich nur um eine Umzonung handelt oder ob von einer Einzonung auszugehen ist. Die Grünzone könnte zum jetzigen Zeitpunkt auch eine Nichtbauzone sein. Es ist demnach auf den Zweck der vorliegenden Grünzone abzustellen und die Frage zu beantworten, ob schon momentan regelmässige Bautätigkeiten zulässig wären oder nicht. Art. 45 GBR hält in allgemeiner Weise den Zweck der Grünzone in Anlehnung an Art. 79 BauG fest. Nördlich und westlich des Grünzonenteils befindet sich ebenfalls eine Grünzone. Dies spricht dafür, dass die Grünzone im interessierenden Bereich dafür ausgeschieden worden ist, die Freihaltung vom Gebäude auf der Parzelle Nr. 760 sicherzustellen. Dafür spricht auch, dass für die Grünzone die Bestimmung von Art. 79 BauG verwendet oder lediglich leicht angepasst wurde und demnach keine regelmässige Bautätigkeit zugelassen sein soll.

Die ganze ZPP D wird aus der laufenden Aktualisierung der Ortsplanung ausgenommen und in einem separaten Planverfahren beplant. **Ä**

Der umzunozende Bereich ist bereits heute mit einem Gebäudeteil und einem Vorplatz überbaut. Es wird nur der überbaute Teil in die W2 eingezont, der Rest verbleibt in der Grünzone.



Besprechung AGR/Gemeinde vom 21.07.2025: Nach AGR kann nur der best. Vorplatz und der kleine Grenzabstand eingezont werden.

	Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)	Stellungnahme des Gemeinderats (Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)
	Nach unserer Schlussfolgerung handelt es sich um eine Einzonung, welche u.a. WBB geltend macht und weitere Voraussetzungen müssten nachgewiesen werden.	
	Ansonsten ist aufzuzeigen, dass es sich bei der Grünzone bereits heute um eine Wohnbaulandreserve handelt und kein 15-jähriger Baulandbedarf geltend gemacht wird.	Siehe oben.
	Die Umzonung resp. Einzonung kann aus Sicht AWN vollzogen werden. Teile dieser Zone liegen jedoch innerhalb der Waldabstandslinie. Das AWN führt aus, dass eine weitere Überbauung innerhalb der Waldabstandslinie nicht möglich ist.	z.K.
Gewässerräume	Die einzelnen Gewässer der Gemeinde werden im Erläuterungsbericht aufgelistet, es fehlt jedoch eine detaillierte Herleitung der Gewässerraumfestlegung (Gerinnesohlebreite, Hochwasserkurve HWK oder Biodiversitätskurve BDK, Abweichungen). Damit die Herleitung der festgelegten Gewässerräume nachvollziehbar überprüft werden kann, hat die Gewässertabelle die konkrete Herleitung der Gewässerraumbreite zu	Ä Der Gewässerraum des Cheergrabens wurde mit der OPR Belp abgeglichen und auf 12.0 m festgelegt.

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)

Stellungnahme des Gemeinderats
(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

enthalten (Gerinnesohlebreite, HWK, BDK, Ufervegetation, etc.). Im Erläuterungsbericht sind auch alle Naturschutzgebiete (NSG) und BLN-Gebiete (Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler) zu erwähnen, da diese, Grundlage für die Erhöhung der Gewässerräume nach der Biodiversitätskurve sind (z.B. Aare). An Gemeindegrenzen ist der Gewässerraum zudem beidseitig zu eruieren, aber nur einseitig für die Gemeinde Gerzensee festzulegen. Die Darstellung des Gewässerraums an der Gemeindegrenze ist entsprechend zu prüfen und allenfalls anzupassen (bspw. Cheergrabe). Wo z.B. nur die Hälfte des Gewässerraums auf Gebiet der Gemeinde Gerzensee liegt, ist auch nur die Hälfte des Gewässerraums im Zonenplan auszuscheiden.

Überall dort, wo Ufervegetation vorhanden ist, ist eine **GV**

Die entsprechenden Abschnitte wurden geprüft, im Erläuterungsbericht ergänzt und in der Tabelle beschrieben.

Aare

Nach Art. 41a Abs. 3 Bst. a und c Gewässerschutzverordnung (GschV) ist der Gewässerraum zu erhöhen **GV**

Anstelle eines Gewässerraums von 15.0 m ab der Uferböschung werden 75.0 m ab der Gewässermitte gefordert. Dies ist stellenweise eine massive Verbreiterung des Gewässerraums. **Ä**

um den Hochwasserschutz sicher zu stellen und die Schutzziele von Objekten nach Art. 41a Abs. 1 GschV (namentlich kantonale Naturschutzgebiete) zu gewähr-

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)

Stellungnahme des Gemeinderats
(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

leisten. Zudem ist in Naturschutzgebieten der Gewässerraum nach Biodiversitätskurve auszuscheiden. Der Gewässerraum an der Aare ist dem Grundsatzbegriff nachhaltiger Hochwasserschutz (RRB 634/2017) vom 21. Juni 2017 und dem Schutzbestimmungen Naturschutzgebiet 48 Aarelandschaft Thun-Bern vom 30. März 1977 (RRB 1054/1977) anzupassen. Konkret bemisst sich der Gewässerraum der Aare in der Gemeinde Gerzensee auf die Ausdehnung des Naturschutzgebiets 48 oder mindestens 75 m ab Gewässerachse, wo das Naturschutzgebiet näher an der Aare endet. Zudem besteht gemäss der strategischen Revitalisierungsplanung 2016-2035 für die Aare eine mittlere (Objektblatt Nr. 251) oder hohe (Objektblatt Nr. 241 und 240) Revitalisierungspriorität und auch das BLN-Objekt Nr. 1314 wird nicht erwähnt. Unklar ist auch, ob eine Koordination mit den Nachbargemeinden stattgefunden hat.

Der Absatz «Erhöhung des Gewässerraums» auf Seite **GV** 26 des Erläuterungsberichts ist in diesem Sinn zu ergänzen und der Gewässerraum der Aare ist im Zonenplan entsprechend zu erhöhen und nachvollziehbar herzuleiten und auszuscheiden.

Der Bereich Gasthaussektor im Talgut ist in der Uferschutzplanung.

Die Festlegung der LN in der Uferschutzplanung beinhaltet Bewirtschaftungseinschränkungen, die über einen Gewässerraum von 75.0 m gehen.

Die Gemeinde Belp hat die Festlegung des Gewässerraums im Gebiet Belpau an der Grenze zu Gerzensee sistiert (Perimeter Wasserbauplan Obere Belpau).

In der Gemeinde Kirchdorf ist die Ortsplanung in Revision.

Der Gewässerraum der Aare wurde durchgängig auf 75.0 m festgelegt.

Der Text wurde entsprechend ergänzt und die Begründung eines Verzichts auf eine Erhöhung im BLN/NSG-Perimeter integriert.

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)		Stellungnahme des Gemeinderats (Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)
Neumattgrabe und namenloses Gewässer im Gebiet Neumatt:	Wir empfehlen dringend die Ausscheidung des Gewässerraums der Aare mit den kantonalen Fachstellen abzusprechen.	Siehe oben; Absprache mit dem TBA-OIK II ist erfolgt.
	Die Gewässerräume des Neumattgrabens und des namenlosen Gewässers im Gebiet Neumatt sind auf Grund der Nähe zu Gebäuden durchgehend auszuscheiden, um die Zugänglichkeit der Bachleitung langfristig zu sichern.	Der Neumattgraben wurde, wo er offen verläuft, gemäss Verlauf festgelegt. Wo er eingedolt verläuft, wurde der Verlauf aufgrund der Schächte rekonstruiert und der Gewässerraum ebenfalls festgelegt. Das namenlose Gewässer wurde, wo es offen verläuft, gemäss Verlauf festgelegt. Wo es eingedolt verläuft, wurde der Verlauf aufgrund des Leitungskatasters rekonstruiert und der Gewässerraum ebenfalls festgelegt.
Schlossguetbach	Der offenliegende Zufluss zum Gerzensee weist nur einen minimalen Gewässerraum von 11 m auf. Das Gewässer hat in diesem Abschnitt eine ausgeprägte Uferbestockung. Ufervegetation entspricht einem übergeordneten Interesse gemäss Art. 41a Abs. 3 Bst. c GSchV. Der Gewässerraum ist zu erhöhen. Durch die Lage im Naturschutzgebiet ist zudem die Biodiversitätskurve anzuwenden. Bei einer Gerinnesolebreite von 1,5 m ergibt sich dadurch ein minimaler Gewässerraum von 17,6 m.	Der Perimeter wurde geprüft und angepasst. Im Bereich des offenen Abschnittes im Naturschutzgebiet wurde eine Erhöhung auf 18.0 m vorgenommen.

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)		Stellungnahme des Gemeinderats (Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)
Nebengewässer im NSG Nr. 48/ BLN 1314	GV Die ANF führt aus, dass die Berücksichtigung der Biodiversitätskurve auch bei den Nebengewässern im Naturschutzgebiet Nr. 48 und im BLN-Gebiet Nr. 1314 vergessen gingen. Die Gewässerräume sind mittels Biodiversitätskurve zu ermitteln.	Die Festlegung (besonders im Wald) wurde ergänzt und in der Tabelle Gewässerräume dokumentiert. Ä
Cheergrabe	GV Im eingedolten Bereich bei Simmlere quert das Gewässer zwei Strässchen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe von Infrastrukturanlagen ist im Bereich der beiden Strässchen ein Gewässerraum auszuscheiden.	Die Festlegung wurde ergänzt. Ä
Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkungen	H Die Gemeinde verzichtet auf die Prüfung von Ausnahmegewässern für Randstreifen und verweist auf die Möglichkeit, individuelle Ausnahmegewässerräume beim Amt für Wasser und Abfall (AWA) gemäss Merkblatt zu beantragen.	z.K.
Grundwasserschutzzonen	Es liegen teilweise Überlagerungen des Gewässerraums mit den nachfolgenden Grundwasserschutzzonen vor: - Grundwasserschutzzonen der (zukünftigen) S2 und der bereits gültigen S3 für die Grundwasserschutzzone Turmguet, GSZ Nr. 554 der Wasserversorgung Gerzensee (befindet sich derzeit in Überarbeitung)	z.K.

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)	Stellungnahme des Gemeinderats (Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)
Es zeigt sich, dass die Nutzungseinschränkungen in Gewässerräumen und Schutzzoneen gemäss Bundesrecht nicht deckungsgleich und daher Nutzungskonflikte vorprogrammiert sind, insbesondere bei Überlagerungen mit Grundwasserschutzzoneen S1 und S2. Das AWA macht darauf aufmerksam, dass in letzteren ein grundsätzliches Bau- und Grabungsverbot besteht, mit Ausnahme bei Projekten, welche der Trinkwasserversorgung dienen. Wasserbauprojekte in Schutzzoneen S1 und künftige Revitalisierungsprojekte in Schutzzoneen S2 sind gemäss aktuellem Musterschutzzoneenreglement des Kantons Bern für Grundwasserfassungen und Quellen nicht zulässig.	
Bei Überlappungen von Gewässerräumen mit Schutzzoneen S1 und S2 sind hinsichtlich der Entflechtung von Konflikten zwischen Gewässerraum und Schutzzoneen nicht nur die Bau- und Bewirtschaftungseinschränkungen aus Sicht des Gewässerraums, sondern auch aus Sicht des Grundwasserschutzes, im GBR zu berücksichtigen.	z.K.
Wir empfehlen dringend, die Perimeter der Grundwasserschutzzoneen aufgrund des Konfliktpotentials im Zonenplan als Hinweis aufzuführen (vgl. Art. 20 Abs. 4 des Wasserversorgungsgesetzes vom 11. November	z.K.

	Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)	Stellungnahme des Gemeinderats (Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)
	1996 (WVG) und Art. 71 Abs. 2 Bst. a BauG). Im GBR ist darauf hinzuweisen, dass in einem Gewässerraum, welcher insbesondere mit einer Grundwasserschutzzone S1 und S2 überlagert ist, die Nutzungseinschränkungen gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV) zusätzlich gelten. Im Erläuterungsbericht ist auf die Thematik einzugehen.	
Vermassung	GV Grundsätzlich sind alle Festlegungen zu vermessen. Insbesondere dort, wo die Zonengrenze nicht mit der Parzellengrenze übereinstimmt, sind Vermassungen vorzunehmen (z.B. Parz. Nrn. 265). Die Vermassungen sind zu überprüfen und zu ergänzen.	Die Vermassungen wurden überprüft und zu ergänzt. Ä
Sonstiges	H Der Schützelfargrabe wurde im Zonenplan nicht eingezeichnet. Dieser ist hinweisend als Gewässer im Zonenplan einzutragen.	Die Festlegung des Gewässerraums wurde ergänzt, da sich das Gewässer im BLN-Gebiet befindet.
	H Die hell blaue Fläche auf der Parzelle Nr. 244 ist unklar (stehendes Gewässer?) und in der Legende nicht ersichtlich.	Beim Mühlweiher handelt es sich um ein künstliches, stehendes Gewässer ohne Festlegung eines Gewässerraums. Ä
	H Im unteren Abschnitt ab Hinter Klapp bildet der Cheergrabe die Grenze, auch wenn kein Gewässerraum bezeichnet werden muss, da der Bach im Wald verläuft, hat das Grenzgewässer sichtbar zu sein.	z.K.

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)

Stellungnahme des Gemeinderats
(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

E
Da das BLN-Objekt auch für die Festlegung der Gewässerräume relevant ist, empfehlen wir das BLN-Objekt im Zonenplan als Hinweis aufzunehmen.

E
Hecken/Feldgehölze sind gemäss Zonenplan zwar erfasst worden, aber durch die Legende nicht gut erkennbar.

Zudem fehlt die Ufervegetation, die auch krautig sein kann und zusammen mit einem 3m Pufferstreifen ganz im Gewässerraum liegen muss. Da die Ufervegetation Auswirkungen auf die Festlegung der Gewässerräume hat, empfehlen wir diese auch im Zonenplan darzustellen.

H
Es werden zwar diverse Hinweise in der Legende aufgeführt, jedoch sind diese teilweise nicht im Plan ersichtlich (z.B. schützenswerte und erhaltenswerte Bauten, Baugruppen etc.). Wenn sie aufgeführt werden, sollten sie auch im Plan ersichtlich sein.

GV
Gemäss GBR bilden die Zonenpläne 1 und 2 zusammen mit dem GBR die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Gerzensee. Den Genehmigungsunterlagen ist ein Zonenplan (betitelt mit Änderung Zonenplan 1 und Zonenplan 2) beigelegt. Dieser Plan soll sowohl

Das BLN wird nicht im Zonenplan oder Hinweisplan dargestellt.

Der Änderungsplan stellt nur Änderungen gegenüber den rechtsgültigen Plänen dar. Betr. Hecke/Feldgehölze ist es nur eine Änderung in der Legende.

Die Ufervegetation wurde geprüft. Es wurden keine Anpassungen vorgenommen und auf eine weitere Darstellung im Plan wird verzichtet.

Der Änderungsplan stellt nur Änderungen gegenüber den rechtsgültigen Plänen dar. Zum Teil umfasst die Änderung nur Anpassungen in der Legende.

Der Änderungsplan wird in zwei Änderungspläne aufgeteilt

Besprechung AGR/Gemeinde vom 21.07.2025: AGR ist damit einverstanden.

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)

Stellungnahme des Gemeinderats
(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

die Änderungen des Zonenplans 1 als auch die Änderungen des Zonenplans 2 beinhalten. Die Änderungen sind in zwei separaten Zonenpläne vorzunehmen und aufzulegen, welche auch jeweils eigene Genehmigungsvermerke aufweisen.

	Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)	Stellungnahme des Gemeinderats (Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)
Gemeindebaureglement	In der nachfolgenden Tabelle sind die Genehmigungsvorbehalte, Hinweise und Empfehlungen entsprechend ihrer Position in der Artikelstruktur dargestellt.	z.K.
Art. 11 Abs. 3	Hier ist die Rede vom Zonenplan 1 und Zonenplan 2. Uns liegt jedoch nur ein Änderungsplan (Änderung Zonenplan 1 und Zonenplan 2) vor. Vgl. auch Ausführungen zu Kap. 4.5	Der Änderungsplan stellt nur Änderungen gegenüber den rechtsgültigen Plänen dar. Das AGR verfügt über die original gestempelten Zonenpläne, zudem sind diese im ÖREB aufrufbar.
Art. 21 a Abs. 1	In die Hinweisspalte ist betreffend der Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) die folgende Formulierung aufzunehmen: «Der Beizug der Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) richtet sich nach Art. 10 BauG.»	BR angepasst Ä
Art. 21a Abs. 3	Art. 51 Abs. 1 und 2 Baubewilligungsdekret (BewD) i.V.m. Art. 33a Abs. 1 und 2 BauG halten fest, dass die Überwälzung der Kosten für Fachleute zur Prüfung der Baubewilligung nicht zulässig ist. Gemäss dem BauG-Kommentar sind die Kosten für die Beschaffung dieses Fachwissens in der Baubewilligungsgebühr bereits inbegriffen und können den Gesuchstellenden nicht zusätzlich belastet werden. Kosten für besondere technische Untersuchungen und Expertisen (Baugrund- und Statikuntersuchungen, Lärmgutachten u. dgl.) gelten dagegen als Auslagen, die gemäss Art. 51 Abs. 2	Der Absatz 3 von Art. 21a entspricht inhaltlich dem bisherigen Art. 21 Abs. 3, der im Januar 2007 vom AGR genehmigt wurde. Art. 33a BauG und Art. 51 BewD sind seit 1995 gleichlautend in Kraft. Offenbar liegt eine Praxisänderung des AGR vor. Der Abs. 3 wird gestrichen, die Gemeinde wird das Gebührenreglement anpassen. Rückmeldung AGR (Email R. Wild vom 26.08.2025): wir halten grundsätzlich an unserem Genehmigungsvorbehalt fest. Eine vorgängige allgemein gefasste

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)

Stellungnahme des Gemeinderats
(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

BewD zur Baubewilligungsgebühr hinzugeschlagen werden können (vgl. auch Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Bd. I, 5. Aufl. 2020, Art. 33a N. 1f.).

Die Abgrenzung, was als besondere technische Untersuchungen und Expertisen gilt, ist schwierig. Es muss im konkreten Einzelfall geschaut werden, ob sich eine Kostenüberwälzung rechtfertigen lässt. Die Möglichkeit zur Kostenüberwälzung externer Fachleute auf die Baugesuchsteller ist aber eng auszulegen. Zumindest klar ist, dass Fragen zur Ästhetik und Gestaltung das Kernstück von jedem Baugesuch sind und daher unter das nötige Fachwissen der Gemeinden gemäss Art. 33a BauG zu subsumieren sind, womit die Kosten für Honorare externer Fachleute gemäss Art. 51 Abs. 2 BewD nicht auf den Gesuchsteller überwälzt werden dürfen.

Vor dem Hintergrund dieser Ausführungen ist der Absatz 3 zu streichen, da eine vorgängige Überwälzung der Kosten nicht zulässig ist.

Art. 22

Wenn die Beilagen als verbindlich gelten sollen, dann sind diese im GRB festzulegen. Gemäss Art. 11 ist nur der Anhang des GBR verbindlich. **H**

Keine Änderung → Die Beilage ist – wie im Musterbaureglement des Kantons vorgesehen – nicht verbindlich.

Art. 23 Abs. 3

Festzulegen ist, welche Fassadenhöhe hier gemeint ist (traufseitig / giebelseitig, vgl. Art 42 Abs. 2 Bst. a und **GV**

BR angepasst (anstelle Gebäudehöhe → höchster Punkt der Dachkonstruktion) **Ä**

Kostenüberwälzung auf die Bauherrschaft widerspricht Art. 51 Abs. 1 und 2 BewD i.V.m. Art. 33a Abs. 1 und 2 BauG und ist nicht genehmigungsfähig. Sobald es sich um Auslagen für besondere technische Untersuchungen und Expertisen (Baugrund- und Statikuntersuchungen, Lärmgutachten und dgl.) handelt, sind sie überwälzbar. Was genau darunter fällt, liegt im Ermessen der Gemeinde. Mit einer entsprechenden Anpassung ist die Bestimmung demnach genehmigungsfähig. Für Rückfragen betreffend Formulierung stehe ich zur Verfügung.

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)

Stellungnahme des Gemeinderats
(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

b). Die Formulierung in Art. 23 Abs. 3 ist zudem zu bereinigen resp. zu vervollständigen.

Rückmeldung AGR (Email R. Wild vom 26.08.2025):
Die Abteilung Bauen stimmt der Formulierung nach nochmaliger Durchsicht zu und zieht den Genehmigungsvorbehalt zurück.

Art. 25 Abs. 1

Die RKBM führt aus, dass der Zusammenschluss von Gebäuden ab sechs Einheiten bei Neubauprojekten sinnvoll ist. Zur Initiierung von Wärmeverbünden im Gebäudebestand könnte die Erarbeitung eines Wärme-Hektarrasters auf der Basis der bei der Gemeinde verfügbaren GWR-Daten angeregt werden. Dieses soll dann als Grundlage für die sukzessive Prüfung von Nahwärmeverbünden bei Heizungsanierungen dienen.

z.K.

Art. 23

Damit es im Baubewilligungsverfahren keine Probleme gibt, ist Art. 23 dringend wie folgt zu ergänzen und im Gemeindegebiet sind Ortsbildschutzgebiete auszuweisen (vgl. Ausführungen zu Kap. 6.2):
«In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30% der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Bei Bauinventar-Objekten ist nur ein Ausbaugeschoss im Dach zugelassen, Firstoblichter und Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig.»

BR angepasst (vom AGR vorgeschlagene Formulierung übernehmen)

Ä

Rückmeldung KDP (Email A. Fabbris vom 22.09.2025):
Art. 23 und Art. 42 Abs. e: entsprechende Präzisierungen.

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)		Stellungnahme des Gemeinderats (Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)	
Art. 23 Abs. 5	H Bezüglich dieser Vorschrift zur Dachgestaltung führt das AUE aus, dass die kantonalen Richtlinien «Baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie» gelten. Grundsätzlich dürfen kommunale Vorschriften, gestützt auf Art. 17 kantonales Energiegesetz (KEng), die Nutzung der Sonnenenergie nicht unnötig behindern. Die Gemeinden können lediglich in Ortsbildschutz- und Landschaftsschutzgebieten und in Überbauungsordnungen Vorschriften für baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien erlassen (Art. 69 Abs. 3 BauG, Art. 17 KEng). Die Vorschrift für Energiegewinnungsanlagen in Art. 23 Abs. 5 GBR ist deshalb nur im Ortsbildgebiet möglich und ist dementsprechend zu präzisieren.	BR angepasst	Ä
Art. 25 Abs. 3	GV Am 1. Januar 2023 trat das revidierte KEng in Kraft. Das Berechnungssystem mit dem «gewichteten Energiebedarf» wurde im revidierten KEng zur «gewichteten Gesamtenergieeffizienz» erweitert. Den «gewichteten Energiebedarf» gibt es nicht mehr. Der Begriff des «gewichteten Energiebedarfs» ist mit «gewichteter Gesamtenergieeffizienz» zu ersetzen.	Der ganze Artikel 25 wird gestrichen, weil das Thema Energie mit der kantonalen Gesetzgebung genügend geregelt ist.	Ä
Art. 25 Abs. 3	H Die Erläuterungen zu Art. 16 Abs. 2 KEng in der Hinweispalte sind mit Inkrafttreten des revidierten KEng überholt. Das AUE rät grundsätzlich davon ab, den In-	s. oben	Ä

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)

Stellungnahme des Gemeinderats
(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

halt des übergeordneten Energiegesetzes oder der kantonalen Energieverordnung in der baurechtlichen Grundordnung inhaltlich wiederzugeben.

Art. 32 – 39ff.

Wenn die Inhalte des jeweiligen Artikels gestrichen werden, so sind auch die Titel der Artikel (z.B. Bauabstände) zu streichen. **H**

BR angepasst

Ä

Art. 42 Abs. 2 Bst. e

Damit es im Baubewilligungsverfahren zu keinen Problemen kommt, ist Art 42 Abs. 2 Bst. e dringend wie folgt zu ergänzen und im Gemeindegebiet sind Ortsbildschutzgebiete auszuweisen (vgl. Ausführungen zu Kap. 6.2):

Ä

«Für die Ortsbildschutzperimeter ist das vorgeschlagene Mass über Fassadenflucht von max. 3.0 m ortstypisch und würde eine starke Beeinträchtigung des Ortsbildes verursachen: Offene vorspringende Gebäudeteile in den Ortsbildschutzperimetern dürfen das maximale Mass von 2.50 m über Fassadenflucht nicht überschreiten.»

Art. 42 Abs 2 Lit e definiert nur, wann ein Bauteil als «vorspringender Gebäudeteil» gilt und nicht der Fassadenlinie für die Bestimmung der Grenzabstände und Gebäudelängen angerechnet werden muss. Es ist kein Gestaltungsmass, dass die maximale Auskrugung zum Beispiel eines Balkons regelt. Das BR wird angepasst (im Wirkungsbereich des Ortsbildschutzgebiets max. 2.50 m)

Rückmeldung KDP (Email A. Fabbris vom 22.09.2025): Art. 23 und Art. 42 Abs. e: entsprechende Präzisierungen.

Art. 42 Abs. 2 Bst. g

Damit es im Baubewilligungsverfahren zu keinen Problemen kommt, ist Art 42 Abs. 2 Bst. e dringend zu präzisieren und im Gemeindegebiet sind Ortsbildschutzgebiete auszuweisen (vgl. Ausführungen zu Kap. 6.2): Die Kniestockhöhe ist in den Ortsbildschutzperimetern auf 1.50 Meter zu beschränken. **H**

Die Anpassung von 1.50 auf 1.70 m erfolgt nur wegen der BMBV. Die Gemeinde hält an der Anpassung des Masses der Kniestockhöhe auch im Ortsbildschutzgebiet fest. Das Äussere Erscheinungsbild der Gebäude ändert sich durch die Anpassung auf die neue Messweise nicht oder nur marginal.

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)

Stellungnahme des Gemeinderats
(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

Eine Kniestockhöhe von 1.70 m hätte zur Folge, dass die zonenkonforme Gebäudehöhe durch den Ausbau des Daches zu vollflächigem Geschoss praktisch überschritten wird und damit ortsbildfremde Proportionen zulässt. Insbesondere in Ortsbildschutzgebieten sowie wenn schützens- und erhaltenswerte Bauten betroffen sind, muss die Massstäblichkeit der im Bauinventar eingestufteten Gebäude sowie der Nachbargebäude als Vorgabe gelten. Zumindest in den Ortsbildschutzgebieten ist eine Beschränkung der Kniestockhöhe wichtig. Die im GBR vorgeschlagene maximale Kniestockhöhe von 1.70 m ist für die Ortsbildschutzgebiete ortsbildunverträglich und nicht genehmigungsfähig.

Art. 42 Abs. 2 Bst. h und
Anhang A111

GV

Abgrabungen sind nur auf einer Fassadenseite zulässig. Die vorliegende Bestimmung und der Anhang sind zu bereinigen.

Rückmeldung KDP (Email A. Fabbris vom 22.09.2025):
Die KDP wird vor Ort die Anliegen der Gemeinde prüfen sowie die Interessenabwägung zur Kniestockhöhe von 1.70 m anstelle von 1.50 m mit dem AGR abstimmen.

Ä

Rückmeldung AGR (Email R. Wild vom 26.08.2025):
Abgrabungen sind nur auf einer Seite zulässig. Die Abteilung Bauen hält an ihrem Genehmigungsvorbehalt fest.

Bisher waren Abgrabungen auf allen Fassadenseiten zulässig. Die Gemeinde beugt sich dem Druck des AGR und beschränkt die zulässige Abgrabung auf eine Fassadenseite.

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)

Stellungnahme des Gemeinderats

(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

Art. 42 Abs. 4

Gegenüber der Landwirtschaftszone muss der kleine Grenzabstand eingehalten werden. Vorliegend wird der Zonenabstand zur Landwirtschaftszone bereits geregelt. Wir empfehlen dennoch dringend folgende Formulierungen zu übernehmen:

«Gegenüber der Bauzonengrenze (Grenze zur Nichtbauzone) gelten die ordentlichen Abstände nach Gemeindebaureglement. Für ebenerdige Anlagen und Anlagen, welche max. 1.2 m über massgebendes Terrain hinausragen, gilt ein Zonenabstand von 1.0 m. Die privatrechtlichen Abstandsvorschriften nach Art. 79 ff. EGZGB sind minimal einzuhalten.»

Keine Änderung → Die bisherige Formulierung findet die Gemeinde besser. Beim Formulierungsvorschlag des AGR fehlt eine Regelung für unterirdische Bauten, die sind bei unserem Vorschlag mit geregelt. Auch die ZöN und die Grünzone wären so nicht geregelt. Dass die Abstandsvorschriften des EGZGB minimal eingehalten werden müssen, hat hier nichts zu suchen. Im EGZGB geht es allein um Abstände zu Grundstücksgrenzen.

Rückmeldung AGR (Email R. Wild vom 26.08.2025): die Formulierung ist in Ordnung und kann gemäss der Abteilung Bauen in das GBR aufgenommen werden.

In der Hinweissspalte ist zudem folgende Formulierung E aufzunehmen:

«Gegenüber der Landwirtschaftszone ist die Regelung eines Abstandes zwingend. Der Abstand beträgt mindestens den kleinen Grenzabstand. Ohne einen solchen Abstand kann die Umgebung eines Gebäudes nicht in der oftmals gewünschten Art gestaltet werden. Die Ausdehnung von Gartenanlagen von der Bauzone in die LWZ ist nicht zulässig. Die Abstände zur Landwirtschaftszone (Zonenabstände) sind öffentlich-rechtliche Bestimmungen und können nicht mit „Näherbau-rechten“ unterschritten werden.»

BR angepasst

Ä

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)		Stellungnahme des Gemeinderats (Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)
Art. 56	Vgl. Ausführung in Kap. 4.2 (Parzelle Nr. 698) GV	Der Art. 56 GBR (ZPP D) wird von der Aktualisierung der baurechtlichen Grundordnung ausgenommen und ist Gegenstand einer separaten Planung
Art. 62	Vgl. Ausführungen in Kap. 6.2 H	z.K.
Art. 63	Mit der Formulierung des Artikels 63 ist der OIK II einverstanden. H	z.K.
Art. 65 Abs. 3 und Art. 65a Abs. 2	Im Zonenplan 1 ist die Aktualität der eingezeichneten historischen Verkehrswege zu überprüfen. H	Der Zonenplan wird mit den gemäss IVS festgelegten hist. Verkehrswegen aktualisiert Ä
	Auf einem grossen Teil des Gemeindegebiets Gerzensee sind Landschaftsschongebiete ausgeschieden. Mit einem generellen Verbot von Aufforstungen innerhalb der Landschaftsschongebiete wird die Suche nach allfälligen Ersatzaufforstungsflächen bei Rodungsvorhaben im Gemeindegebiet massgeblich eingeschränkt (Bsp. Erweiterung Kiesgrube Niederhauser Sand- & Kieswerk AG). Aus Sicht AWN ist zu prüfen, ob die Formulierung angepasst werden kann: « <i>Aufforstungen sind nur zulässig, sofern flächengleich eine Rodung im Gebiet vollzogen wurde</i> » H	BR angepasst Ä
	Wird obenstehender Punkt übernommen, empfehlen wir zudem die Formulierung « <i>Allfällige Aufforstungen dürfen den Schutzzweck des Landschaftsschongebiets</i> » E	BR angepasst Ä

	Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)	Stellungnahme des Gemeinderats (Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)
Art. 67	<i>nicht beeinträchtigen» zu ergänzen.</i> Art. 39 WBV ist zu berücksichtigen, auch wenn teilweise auf die Ausscheidung von Gewässerräumen verzichtet wird. Art 39. WBV wird nur allgemein bei den Grundlagen erwähnt. Wir empfehlen dringend entsprechend aufzunehmen resp. hinzuweisen, dass wenn kein Gewässerraum ausgeschieden wurde, bei Bauvorhaben innerhalb 15m des bekannten oder vermuteten Verlaufs eines Fließgewässers nach Art 39 WBV ein Gesuch beim Tiefbauamt eingereicht werden muss.	E BR angepasst Ä
	In Art. 67 wurde die Gesetzesgrundlage des Schutzes der Ufervegetation gestrichen. Wir empfehlen die bundesrechtlichen Art 18 Abs. 1^{bis} und 21 NHG im GBR zu ergänzen.	E z.K.
Art. 67 Abs. 3	Es wird vorliegend verzichtet dicht überbaute Gebiete im Zonenplan festzulegen. Im Baubewilligungsverfahren soll im Einzelfall die Beurteilung vorgenommen werden. Die folgende Formulierung ist dennoch zu ergänzen: <i>«In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.»</i>	H BR angepasst Ä

Gemeindegemeinschaft Gerzensee – Ortsplanung		Stellungnahme des Gemeinderats (Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)	
		H	Ä
	Zudem ist die Hinweisspalte gemäss Musterbaureglement entsprechend zu präzisieren.		BR angepasst
Art. 68	In der Hinweisspalte wird festgehalten, dass eine Voranfrage bei der Gemeinde einzureichen sei. Dies entspricht nicht dem Musterbaureglement. Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen. Dies kann, aber muss nicht in jedem Fall die Gemeinde sein. Die Hinweisspalte ist dringend anzupassen.	H	Ä
			Rückmeldung AGR (Email R. Wild vom 26.08.2025): nach erneuter Rücksprache mit der zuständigen Person können wir der Anpassung von Art. 68 zustimmen. Der Genehmigungsvorbehalt ist diesbezüglich ausgeräumt.
Art. 75	Gemäss Erläuterungsbericht soll neben der UeO «Oberdorf» auch die ZPP B aufgehoben werden. Art. 75 Abs. 4 GBR hebt aber nur die UeO auf. Die ZPP B ist auch aufzuführen.	GV	Im BR ist der Art. 54 bereits als gestrichen dargestellt. Besprechung AGR/Gemeinde vom 21.07.2025: AGR ist damit einverstanden.
A122	Der kleine Grenzabstand wird rechtwinklig zur Grundstücksgrenze gemessen.	GV	Keine Änderung → Im MBR steht « rechtwinklig zur massgebenden Fassade» (auch beim grossen Grenzabstand) Rückmeldung AGR (Email R. Wild vom 26.08.2025): Die Formulierung aus dem Musterbaureglement ist korrekt, weshalb die Abteilung Bauen den Genehmigungsvorbehalt zurückzieht.

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)		Stellungnahme des Gemeinderats (Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)
A127	GV Der Strassenabstand wird immer ab dem Fahrbahnrand gemessen. Artikel A127 (inkl. Skizze) ist dahingehend falsch. Die Gemeinde kann aber den Abstand (m) selber regeln. Sie kann zum Beispiel festlegen, dass sich der Strassenabstand bei Vorhandensein eines Gehweges um ein festzulegendes Mass vergrössert.	Nur bei Kantonsstrassen ist dies der Fall. Die Gemeinden konnten und können andere Regelungen treffen, sowohl bezüglich Mass wie auch Messweise. Die Gemeinde wird jedoch die Messweise des Kantons übernehmen. Rückmeldung AGR (Email R. Wild vom 26.08.2025): Der Gemeinde ist zuzustimmen. Der Genehmigungsvorbehalt wurde seitens Abteilung Bauen zurückgezogen.
Lärmempfindlichkeitsstufen	Der OIK ist mit der Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen im Baureglement einverstanden. H	z.K.
Skizze	Wir empfehlen dringend die Skizze Gewässerraum mit Ufervegetation, welche im Erläuterungsbericht aufgeführt ist, im Anhang zu ergänzen. E	Nein.

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)

Stellungnahme des Gemeinderats
(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

Weitere Themen

Gefahrengebiete

GV

In der vorliegenden Planung werden die Gefahrengebiete im GBR angepasst und geändert. Der Zonenplan 2, der die Gefahrengebiete aufzeigt, entspricht nicht mehr den Vorgaben der AHOP «Berücksichtigung von Naturgefahren in der Ortsplanung». Die Gefahrengebiete sind anzupassen und folgende Punkte sind zu bereinigen:

- Ausscheidung der Bauzonen im Zonenplan 2 resp. Zonenplan Naturgefahren
- Ausscheidung eines Gefahrenperimeters für das Siedlungsgebiet
- Ausscheidung der Gefahrengebiete mit nicht bestimmter Gefahrenstufe im Zonenplan 2 resp. Zonenplan Naturgefahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Gerzensee hat im Mai 2019 beschlossen mit der Revision der Gefahrenkarte zuzuwarten bis das Hochwasserschutzprojekt an der Aare abgeschlossen ist.

Rückmeldung AGR (Email R. Wild vom 26.08.2025): nach erneuter Rücksprache mit der zuständigen Person können wir der Anpassung von Art. 68 zustimmen. Der Genehmigungsvorbehalt ist diesbezüglich ausgeräumt.

Ortsbildschutzgebiete

H

In den eingereichten Unterlagen fehlt der vollständige Zonenplan und die KDP kann die Einhaltung der Schutzvorschriften (Art. 86 BauG) nicht beurteilen. Im Sinne von Art. 10b BauG dürfen Baudenkmäler durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden (Umgebungsschutz).

Die Gemeinden haben gemäss Art. 86 BauG Schutzgebiete und entsprechende Schutzvorschriften zu erlassen. Die im Bauinventar bezeichneten Baugruppen bilden dafür die Grundlage. Die Bauinventar -

Im Rahmen der Ortsplanung von 2008 fand eine umfassende Auseinandersetzung mit dem Ortsbild (ISOS, Bauinventar) statt. Dies ist in die im Zonenplan festgelegten Ortsbildgebiete und in die Bestimmungen im BR eingeflossen und werden nicht verändert. Namentlich Beilage 1 zum BR befasst sich eingehend mit den einzelnen Ortsbildern und dem ISOS.

Der Änderungsplan stellt nur Änderungen gegenüber den rechtsgültigen Plänen dar. Das AGR verfügt über

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)

Stellungnahme des Gemeinderats
(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

Baugruppen sind im Zonenplan als Schutzzone (Ortsbildschutzgebiete) auszuscheiden. Der Perimeter eines Ortsbildschutzgebietes muss mindestens dem Umfang der Baugruppe entsprechen, darf jedoch auch grösser sein.

die original gestempelten Zonenpläne, zudem sind diese im ÖREB aufrufbar.

Rückmeldung KDP (Email A. Fabbris vom 22.09.2025): Gerne möchte ich noch einmal auf die Unstimmigkeiten in unserem Fachbericht vom 13.09.2022 («Revision Ortsplanung, Vorprüfung») eingehen. Darin wurde festgehalten, dass weder die Gemeinde noch die Planer (Lohner + Partner AG) das Ortsbild (ISOS und Bauinventar) berücksichtigt hätten. Grund für diese Aussage war, dass mir die Unterlagen früherer Vertiefungsstudien zum ISOS nicht zugänglich waren, da sie im Archiv nicht mehr vorhanden waren. Ich bin daher fälschlicherweise davon ausgegangen, dass das ISOS nicht berücksichtigt wurde. Dieser Fehler wird im Rahmen der zweiten Vorprüfung korrigiert und im neuen Fachbericht richtiggestellt. (...) Anpassung des Ortsbildschutzperimeters (dieser muss mindestens dem Umfang der Baugruppe entsprechen, darf aber auch grösser sein) werden von Lohner + Partner AG entsprechend angepasst.

Wir empfehlen dringend bei der vorliegenden Teilrevision die Bauinventar- Baugruppen im Zonenplan als Ortsbildschutzgebiete auszuscheiden und Schutzvorschriften im GBR aufzunehmen. Damit es im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nicht zu Problemen

Die best. OBG werden auf die neuen Perimeter der Baugruppen nach Bauinventar abgestimmt und partiell vergrössert. Die Zoneplanänderung wurde angepasst.

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)

Stellungnahme des Gemeinderats
(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

kommt. Da Bauvorhaben, die schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler betreffen, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall einbezogen werden muss.



Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)

Stellungnahme des Gemeinderats
(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)



Fusswege

Die vorliegende Planung bearbeitet die Fusswegplanung nicht. Die Gemeinden sind in der Pflicht, die Fusswege in einem kommunalen Planungsinstrument festzulegen und zu sichern. Vorliegend handelt es sich um eine Teilrevision. Wir empfehlen dringend in die vorliegende Planung die Fusswege mit Festlegungen und Sicherungen der Fusswege zu ergänzen.

E

Im heutigen kommunalen Strassen- und Wegnetz bestehen bezüglich Fuss- und Veloverkehr keine Netzlücken oder der Bedarf an rechtlichen Sicherstellungen von Wegverbindungen. (Hinweis: die wichtigsten Strassen im Verkehrsnetz sind Kantonsstrassen.)

Die Regionalkonferenzen entwickeln das Velowegnetz weiter, im Rahmen der Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzepte (RGSK) sowie mit regionalen Velonetzplanungen. Sie führen zudem sogenannte Korridorstudien durch, um die Linienführung für den Alltagsveloverkehr in jenen Korridoren zu klären, die im Sachplan Veloverkehr festgelegt sind. Eine neue Aufgabe kommt mit dem Velowegesetz auf die Gemeinden zu. Sie sind aufgefordert, bis 2027 ein kommunales Velowegnetz zu planen und dieses danach zu

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)

Stellungnahme des Gemeinderats
(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

Der OIK II empfiehlt die explizite Darstellung der wichtigen Schulwege in der Gemeinde sowie die rechtliche Sicherung durch eine grundeigentümerverbindliche Festlegung, soweit die Wege nicht bereits dem Gemeingebrauch gewidmet sind.
Die Arbeitshilfe Fusswegnetzplanung des TBA steht zum Download bereit unter:
https://www.bve.be.ch/bve/de/index/mobilitaet/mobilitaet_verkehrilangsam-verkehr/fuss-_und_uferwege.html

s. oben

realisieren. Die Gemeinde wird im Anschluss an die Korridor-Planungen im Aare- und im Gürbetal und am besten zusammen mit den umliegenden Gemeinden die Veloplanung vorantreiben. Zeitgleich kann auch die Fusswegnetzplanung an die Hand genommen werden, das wird am effizientesten sein.

Veloverkehr

Die vorliegende Planung bearbeitet die Velonetzplanung nicht. Die Gemeinden planen die kommunalen Velorouten. Basis bilden die Veloalltags- und Freizeit-routen mit kantonaler Netzfunktion gemäss Sachplan Veloverkehr sowie ggf. das regionale Veloroutennetz. Die Gemeinden ergänzen und verdichten das übergeordnete Netz mit kommunalen Veloalltagsrouten, die auch die Schulwege umfassen. Das Routennetz ist zumindest als Hinweis, oder als behördenverbindliche

Im heutigen kommunalen Strassen- und Wegnetz bestehen bezüglich Fuss- und Veloverkehr keine Netzlücken oder der Bedarf an rechtlichen Sicherstellungen von Wegverbindungen. (Hinweis: die wichtigsten Strassen im Verkehrsnetz sind Kantonsstrassen.)

Die Regionalkonferenzen entwickeln das Velowegnetz weiter, im Rahmen der Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzepte (RGSK) sowie mit regionalen Velonetzplanungen. Sie führen zudem sogenannte

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)

Stellungnahme des Gemeinderats
(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

Festlegung in ein kommunales Planungsinstrument (Zonenplan, Schutzzoneplan, Hinweisplan, Inventarplan) aufzunehmen. Vorliegend handelt es sich um eine Teilrevision. Wir empfehlen dringend in die vorliegende Planung die Velorouten aufzunehmen.

Korridorstudien durch, um die Linienführung für den Alltagsveloverkehr in jenen Korridoren zu klären, die im Sachplan Veloverkehr festgelegt sind. Eine neue Aufgabe kommt mit dem Veloweggesetz auf die Gemeinden zu. Sie sind aufgefordert, bis 2027 ein kommunales Velowegnetz zu planen und dieses danach zu realisieren. Die Gemeinde wird im Anschluss an die Korridor-Planungen im Aare- und im Gürbetal am besten zusammen mit den umliegenden Gemeinden die Veloplanung vorantreiben. Zeitgleich kann auch die Fusswegnetzplanung an die Hand genommen werden, das wird am effizientesten sein.

Wanderwege

Die Wanderwege werden weder im Zonenplan Nr. 1 und 2 noch im Baureglement thematisiert. Die Gemeinden sind in der Pflicht, die Wanderwege in einem kommunalen Planungsinstrument festzulegen und zu sichern. Grundlage ist der kantonale Sachplan Wanderroutennetz. Erhebliche Eingriffe in das Wanderwegnetz (z. B. Einbau eines Hartbelages) bedürfen einer Bewilligung.
Vorliegend handelt es sich um eine Teilrevision. Wir empfehlen dringend in die vorliegende Planung die Wanderwege mit Festlegungen und Sicherungen der Wanderwege zu ergänzen.

Im heutigen kommunalen Strassen- und Wegnetz bestehen bezüglich Fuss- und Veloverkehr keine Netzlücken oder der Bedarf an rechtlichen Sicherstellungen von Wegverbindungen. (Hinweis: die wichtigsten Strassen im Verkehrsnetz sind Kantonsstrassen.)

Die Regionalkonferenzen entwickeln das Velowegnetz weiter, im Rahmen der Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzepte (RGSK) sowie mit regionalen Velonetzplanungen. Sie führen zudem sogenannte Korridorstudien durch, um die Linienführung für den Alltagsveloverkehr in jenen Korridoren zu klären, die im Sachplan Veloverkehr festgelegt sind. Eine neue Aufgabe kommt mit dem Veloweggesetz auf die Gemeinden zu. Sie sind aufgefordert, bis 2027 ein kommunales Velowegnetz zu planen und dieses danach zu

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)

Stellungnahme des Gemeinderats
(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

realisieren. Die Gemeinde wird im Anschluss an die Korridor-Planungen im Aare- und im Gürbetal und am besten zusammen mit den umliegenden Gemeinden die Veloplanung vorantreiben. Zeitgleich kann auch die Fusswegnetzplanung an die Hand genommen werden, das wird am effizientesten sein.

Öffentlicher Verkehr

Im Kap. 5.2 des Erläuterungsberichts (Abstimmung Siedlung und Verkehr) wird nur eine Aussage zum motorisierten Individualverkehr und Langsamverkehr gemacht. Wir empfehlen dringend, auch den öffentlichen Verkehr zu behandeln und die kantonalen Instrumente im Bereich Mobilität zu berücksichtigen und die Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr in der vorliegenden Teilrevision vorzunehmen.

E

Der Erläuterungsbericht ist entsprechend ergänzt. **Ä**

Weitere Hinweise

z.K.

Die verbindlichen Waldgrenzen nach Art. 10 Abs. 2 WaG wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2006 erarbeitet und durch das AWN am 19.01.2007 genehmigt. Weiter besteht ein Baulinienplan mit Waldabstandslinien 30.06.1964. Die erwähnten Grundlagen sind im Rahmen der Zonenplanänderung nicht explizit aufgeführt, bleiben mit der Änderung jedoch bestehen.

Die Siedlungsbegrenzungslinie wurde im Masterplan Landschafts verzeichnet, ist jedoch nicht im Zonenplan umgesetzt. Wir empfehlen diese in der vorliegenden

Eine Siedlungsbegrenzungslinie ist nicht Gegenstand einer Nutzungsplanung (die Begrenzung der Siedlung

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)

Stellungnahme des Gemeinderats
(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

Teilrevision im Zonenplan aufzunehmen.

ergibt sich durch die Bauzonen sowie die Landschafts-
gebiete).

Das JI hat keine Bemerkungen oder Vorbehalte zur
vorliegenden Planung.

z.K.

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)

Stellungnahme des Gemeinderats
(Ä = Änderung der Planungsinstrumente/Erläuterungsbericht)

Weiteres Vorgehen

Wir empfehlen Ihnen, uns die bereinigte Planung zu einer zweiten Vorprüfung einzureichen. Wir weisen insbesondere darauf hin, dass die Themen der Einzonen und Umzonungen, der Gewässerräume, der Naturgefahren und die Ausführungen zum GBR zu überarbeiten sind.