

AUFLAGE

## Einwohnergemeinde Gündlischwand

### Ortsplanungsrevision



#### Erläuterungsbericht

Die Ortsplanungsrevision besteht aus:

- Zonenplan Siedlung
- Zonenplan Landschaft
- Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum
- Richtplan Fuss-, Rad- und Wanderwege
- Massnahmenblätter Richtplan Fuss-, Rad- und Wanderwege
- Baureglement

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Inventarplan

11. August 2023

## **Impressum**

### **Auftraggeber:**

Einwohnergemeinde Gündlischwand  
Viertel 130 E  
3815 Zweilütschinen

### **Auftragnehmer:**

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81  
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

### **Bearbeitung:**

Beat Kälin, Siedlungsplaner HTL/FSU  
Kevin von Wartburg, Raumplaner BSc

*Abbildung Titelseite: Luftbild Gündlischwand*

## Inhalt

<b>1. Ausgangslage</b>	<b>5</b>
1.1 Allgemeines	5
1.2 Absicht	5
1.3 Vorgehen und Organisation	6
<b>2. Zielsetzung und Aufgabenstellung</b>	<b>7</b>
<b>3. Analyse der bisherigen Ortsplanung und Entwicklung</b>	<b>10</b>
3.1 Bevölkerung und Arbeitsplätze	10
3.2 Bauland und Siedlungsentwicklung	12
3.3 Ortsbild und Landschaft	12
3.4 Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr	12
<b>4. Siedlungsentwicklung nach innen</b>	<b>13</b>
4.1 Ausgangslage	13
4.2 Planerische Massnahmen	13
<b>5. Planungsinstrumente</b>	<b>14</b>
5.1 Zonenplan Siedlung	14
5.2 Zonenplan Landschaft	14
5.3 Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum	19
5.4 Baureglement	19
5.5 Richtplan Fuss-, Rad- und Wanderwege	20
<b>6. Bauzonen</b>	<b>22</b>
6.1 Anforderungen an Einzonungen	22
6.2 Zonenplanänderungen	23
6.3 Schaffung Tourismuszone «Schynige Platte»	35
6.4 Bilanz Wohnbaulandbedarf (WMK-Zonen)	36
6.5 Haushälterischer Umgang mit dem Boden	38
6.6 Baulandverfügbarkeit	41
6.7 Nachhaltigkeit / Energie	41
6.8 Finanzen	41
<b>7. Naturgefahren</b>	<b>42</b>
7.1 Gefahrenstufen und ihre Bedeutung	42
7.2 Überprüfung der betroffenen Bauzonen	44
7.3 Interessenabwägung für einzelne Gebiete	45
7.4 Festlegung der Naturgefahren im Zonenplan	46
<b>8. Gewässerraum</b>	<b>47</b>
8.1 Ausgangslage	47
8.2 Festlegung im Zonenplan	49

<b>9.</b>	<b>Finanzielle und weitere Folgen</b>	<b>49</b>
9.1	Erschliessung	49
9.2	Mehrwertabgabe	50
<b>10.</b>	<b>Auswirkungen</b>	<b>51</b>
10.1	Baulandreserven	51
10.2	Ortsbild- und Landschaftsschutz, Kulturgüter	51
10.3	Gewässer	54
10.4	Wald	54
10.5	Fruchtfolgefleichen und Kulturland	55
10.6	Altlasten und Störfallvorsorge	55
<b>11.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>56</b>
11.1	Vorgehen und Termine	56
11.2	Information und Mitwirkung	56
11.3	Vorprüfung	57
11.4	Abschliessende Vorprüfung	57
11.5	Öffentliche Auflage	57
11.6	Beschlussfassung und Genehmigung	57
<b>Anhang</b>		<b>58</b>
Anhang A	Siedlungsentwicklung nach Innen	58
Anhang B	Aus-, Um-, und Einzonungen	59
Anhang C	Berechnung Gewässerraum	61
Anhang D	Erschliessung Bärenmatta	62

## **1. Ausgangslage**

### **1.1 Allgemeines**

Die Ortsplanung der Gemeinde Gündlischwand wurde am 14. April 2003 das letzte Mal gesamthaft revidiert. In der Zwischenzeit wurden die Überbauungsordnung für die Deponie Schmelzi und die Gefahrenkarte erarbeitet. Letztere ist gemäss Beschluss des Regierungsrats innerhalb von zwei Jahren grundeigentümergebunden in die Nutzungsplanung zu überführen.

Diverse gesetzliche Änderungen und das Alter der Ortsplanung erfordern als Voraussetzung für Änderungen am Zonenplan eine Revision der Ortsplanung. Dabei ist insbesondere das Baureglement an die Verordnung über die Messweise und die Begriffe im Bauwesen (BMBV) anzupassen.

Weiter sind die Bestimmungen zu den Gewässerabständen (Gewässerraum) an die neue Gewässerschutzgesetzgebung (GSchG und GSchV) anzupassen. Ferner gilt es im Rahmen der Ortsplanungsrevision ein Landschaftsinventar, einen Zonenplan Landschaft sowie einen Richtplan Fuss-, Rad und Wanderwege zu erarbeiten.

Im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision sind im Weiteren der neue kantonale Richtplan und das revidierte Baugesetz zu berücksichtigen. Letzteres ist am 1. April 2017 in Kraft getreten. Gemäss kantonalem Richtplan beträgt der theoretische Wohnbaulandbedarf 0.2 ha (Stand 1. Mai 2020). Davon sind die bestehenden Reserven in Abzug zu bringen.

### **1.2 Absicht**

Von Seite der Gemeinde besteht die Absicht, zusätzliches Bauland im Gebiet Bärenmatte zu schaffen und periphere, nicht beanspruchte Baulandreserven auszuzonen. Dabei sollen die bescheidenen Möglichkeiten gemäss kantonalem Richtplan ausgeschöpft werden. Weiter ist es der Gemeinde ein Anliegen, den Zugang zur BOB-Station Zweilütschinen für den Langsamverkehr zu optimieren.

### 1.3 Vorgehen und Organisation

In einem ersten Schritt wurden die Grundlagen aktualisiert und ein Arbeitsprogramm ausgearbeitet. Weiter bestimmte der Gemeinderat für die Vorbereitung der Ortsplanungsrevision eine Spezialkommission, bestehend aus folgenden Personen:

- Peter Brawand, ehemaliger Gemeindepräsident (bis Ende 2020)
- Susanne Gertsch, Gemeindepräsidentin (ab 2021)
- Ueli Wyss, Gemeinderat
- Adrian Steiner, Hoch- und Tiefbaukommission inkl. Forst
- Fränzi Hermann, Gemeindeschreiberin (bis Ende 2021)
- Gabriela Niggli, Gemeindeschreiberin (ab 2022)
- Beat Kälin/Kevin von Wartburg, Ortsplaner

Parallel dazu führte die Gemeinde die ersten Grundeigentümergegespräche.

Im Januar 2018 wurde ein Grundlagenpapier für Auszonungen erarbeitet. Zudem wurde beschlossen, das Baureglement auf der bisherigen Grundlage zu überarbeiten und im Gemeinderat über den Erlass eines Reglements zum Mehrwertausgleich zu beschliessen.

Das Planungsbüro wurde beauftragt einen Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum sowie einen Richtplan zu erarbeiten, der die Fuss-, Rad- und Wander- sowie die Schulwege festlegt. Weiter wurden die Erarbeitung eines Landschaftsinventars und gestützt darauf des Zonenplans Landschaft ausgelöst.

## 2. Zielsetzung und Aufgabenstellung

generelle Zielsetzung	Mit der Revision der Ortsplanung sollen die Planungsinstrumente der Gemeinde aktualisiert, an die heutigen Bedürfnisse und Rahmenbedingungen angepasst und soweit erforderlich ergänzt werden. Dabei sollen einfach handhabbare und übersichtliche Planungsinstrumente geschaffen werden.
Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung	Mit der Schaffung von attraktivem Wohn- und Lebensraum, insbesondere durch die Mobilisierung von bestehenden Baulandreserven, sollen die Voraussetzungen für eine überschaubare und kontrollierte bauliche Entwicklung geschaffen werden. Dabei sind die Erschliessung, die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und die Naturgefahren zu berücksichtigen. Der ländlich-dörfliche Charakter der Gemeinde Gündlichswand soll dabei erhalten bleiben.
Baulandreserven	<p>Gündlichswand verfügt über Baulandreserven von insgesamt rund 1.3 ha. Daraus resultiert, dass die Gemeinde gemäss kantonaler Berechnung keinen tatsächlichen Wohnbaulandbedarf aufweist (vgl. Kap. 6.4).</p> <p>Die unüberbauten Bauzonen blieben in den vergangenen Jahren weitgehend unberührt. Die Bauzonenreserven sowie deren Zonenordnung gilt es zu überprüfen. Es sind Lösungen zu finden, wie deren Verfügbarkeit verbessert werden kann. Mittels Umzonungen sind die Bauzonenreserven möglichst gut an die aktuellen Bedürfnisse anzupassen. Nennenswerte Einzonungen sind aufgrund des negativen tatsächlichen Wohnbaulandbedarfs und der geänderten kantonalen Bestimmungen zur Einzonung von Arbeitszonen nur sehr beschränkt möglich.</p>
Siedlungsentwicklung nach innen und Kulturlandschutz	Mit dem geänderten Raumplanungsgesetz sowie dem darauf abgestimmten Kantonalen Richtplan 2030 und der 2017 angepassten Baugesetzgebung hat sich der Fokus in der Raumplanung vom Wachstum in die Fläche zur Siedlungsentwicklung nach innen mit hoher Priorität beim Kulturlandschutz verschoben. Bei der Beanspruchung von Kulturland und Umzonungen gelten zudem Mindestdichten, bei Arbeitszonen ist der lokale Bedarf auszuweisen und eine haushälterische Bodennutzung sicherzustellen. In einem Konzept zur Siedlungsentwicklung nach innen sind die Potenziale sowie allfällige Massnahmen aufzuzeigen.
SEin-Konzept	2016 wurde ein Entwurf SEin-Konzept erarbeitet. Es zeigte sich, dass ein solches in Gündlichswand kein taugliches Mittel ist, um eine gezielte Innenentwicklung zu fördern, weil der alte Dorfteil ein sehr behutsames Vorgehen zur Siedlungsentwicklung erfordert und im Übrigen kaum Potential für eine gezielte Innenentwicklung besteht.
Baureglement	Das Baureglement ist gemeinsam mit dem Zonenplan Siedlung zu überprüfen und inhaltlich an die aktuellen Bedürfnisse, die neuen Planinhalte (Gewässerräume, Naturgefahren, Schutzzonen etc.) und die heute geltenden gesetzlichen Grundlagen anzupassen. Dabei sind die harmonisierten Baubegriffe (gemäss BMBV) zu übernehmen.

Erschliessung	Für Einzonungen sowie bestehende unbebaute Bauzonen ist gegebenenfalls ein Erschliessungsprogramm zu erarbeiten. Zudem sind in einem Plan die Rad-, Fuss- und Wanderwege zu bezeichnen.
Gewässerraum	Der Gewässerraum muss gemäss der revidierten Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes und der entsprechend angepassten kantonalen Wasserbaugesetzgebung grundeigentümergebunden festgelegt werden. Seit Ende 2018 gelten die verschärften Übergangsbestimmungen gemäss GSchV.
Gefahrenkarte	Die Gefahrenkarte sowie die weiteren Gefahrenhinweise ausserhalb des Siedlungsgebietes gilt es im Rahmen der OP-Revision grundeigentümergebunden zu überführen.
Natur-Inventar und Zonenplan Landschaft	<p>Die bestehenden Grundlagen bezüglich Natur und Landschaft sind zu überprüfen und in ein neues Instrument zu überführen. Als Grundlage für einen Zonenplan Landschaft dienen das gemäss den Vorgaben des Kantons zu erarbeitende Landschaftsinventar und die regionalen Richtpläne. Mit dem Zonenplan Landschaft sind die regionalen Landschaftsschutz- und -schongebiete umzusetzen sowie die bedeutenden historischen Verkehrswege gemäss IVS-Inventar grundeigentümergebunden festzulegen. Bei der Festlegung der kommunalen Schutzzinhalte kommt der Gemeinde ein gewisser Spielraum zu.</p> <p>Mit dem Landschaftsinventar werden anhand von Feldaufnahmen und Luftbildern die für das Orts- und Landschaftsbild bedeutenden Strukturelemente erfasst.</p>
ÖREB-Kataster	Nach Abschluss der Planung werden die digitalen Daten dem Geometer für die Aufbereitung nach DM.16-Npl-BE abgegeben, so dass sie für die Integration in GIS-Systeme und den ÖREB-Kataster verfügbar sind.
Verfahren	Mit der Revision wird die baurechtliche Grundordnung aktualisiert und an die künftigen Bedürfnisse der Gemeinde sowie an die übergeordneten Vorgaben angepasst. Dabei sind die Bevölkerung und betroffene Personen möglichst frühzeitig in den Planungsprozess miteinzubeziehen.
Mehrwertausgleich	<p>Bei Einzonungen und evtl. bei Um- und Aufzonungen entsteht ein planungsbedingter Mehrwert, der gestützt auf Art. 142 ff. BauG nach anerkannter Methode zu ermitteln ist. Während der Auflage sind die betroffenen Grundeigentümer zum Ergebnis der Mehrwertberechnung zu orientieren.</p> <p>Die Gemeinde hat im Dezember 2019 ein Reglement zum Mehrwertausgleich erlassen.</p>



- Zweitwohnungen Mit der am 11. März 2012 angenommenen Zweitwohnungsinitiative wurde bundesweit eine Beschränkung der zulässigen Anzahl an Zweitwohnungen innerhalb einer Gemeinde eingeführt. Im Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG) wird die Zulässigkeit des Baus neuer Wohnungen sowie der baurechtlichen und nutzungsmässigen Änderung bestehender Wohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent geregelt. Mit einem Zweitwohnungsanteil von 13 % fällt Gündlischwand nicht unter den Geltungsbereich dieser Bestimmungen. Der Gemeinderat hat potenzielle Massnahmen zur Regelung von Airbnb-Angeboten auf kommunaler Stufe geprüft, sieht jedoch davon ab, konkrete Regelungen ins Baureglement aufzunehmen.
- Streusiedlungsgebiet Gemäss kantonalem Richtplan befinden sich Teile des Gemeindegebiets von Gündlischwand im sogenannten «Streusiedlungsgebiet». Dadurch können erleichterte Nutzungserweiterungen im Rahmen von Art. 24 RPG geltend gemacht werden.

### 3. Analyse der bisherigen Ortsplanung und Entwicklung

#### 3.1 Bevölkerung und Arbeitsplätze

Die Einwohnerzahl von Gündlischwand ist seit 1980 (280 Personen) bis 1995 kontinuierlich angestiegen, fiel bis ins Jahr 2003 jedoch wieder auf 270 Einwohnerinnen und Einwohner. In den folgenden 15 Jahren stieg die Bevölkerungszahl wieder an und hat sich seither bei 320 Personen eingependelt.

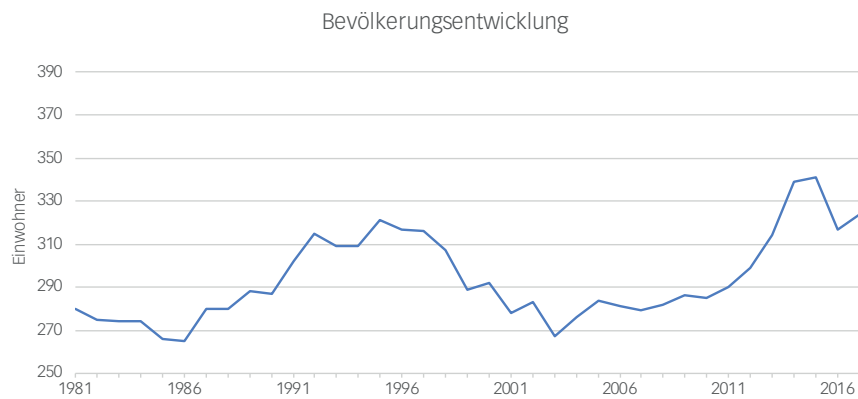


Abb. 1 Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Gündlischwand 1981 bis 2016

Die Altersstruktur von Gündlischwand lässt sich mit derjenigen des Kantons Bern vergleichen. Dabei ist festzustellen, dass die Altersgruppen 20-39 schwächer (junge Familien) und 40-64 stärker vertreten sind. Daraus ist zu schliessen, dass Gündlischwand einer Überalterung zusteuert.

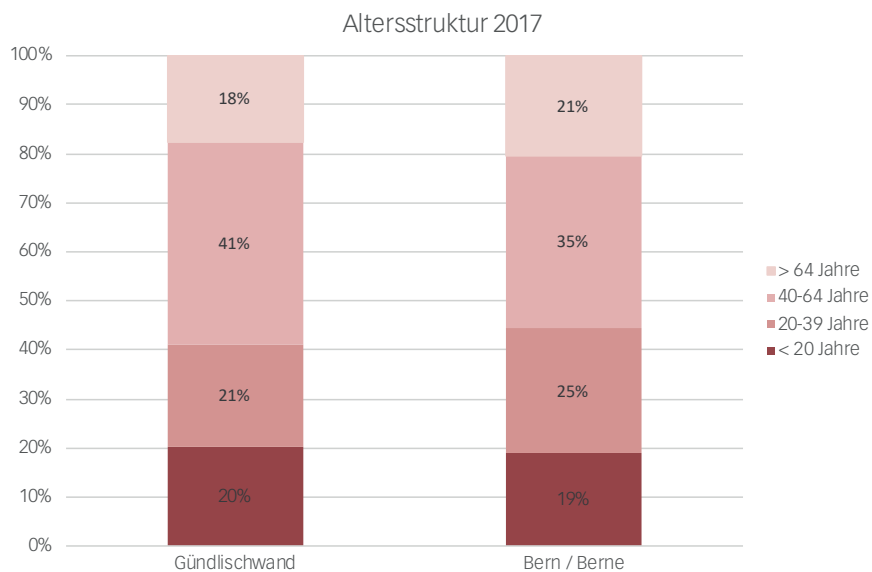


Abb. 2 Altersstruktur 2017

Die Gemeinde Gündlischwand verzeichnet seit 2014 Beschäftigte in allen drei Sektoren. Von heute total ca. 105 Beschäftigten arbeiten über 80 Personen (80%) im Dienstleistungssektor. Der 1. Sektor (4.7%), die Land- und Forstwirtschaft/Gärtnerie und der 2. Sektor (18%), das Gewerbe nehmen eine unterdurchschnittliche Rolle ein.

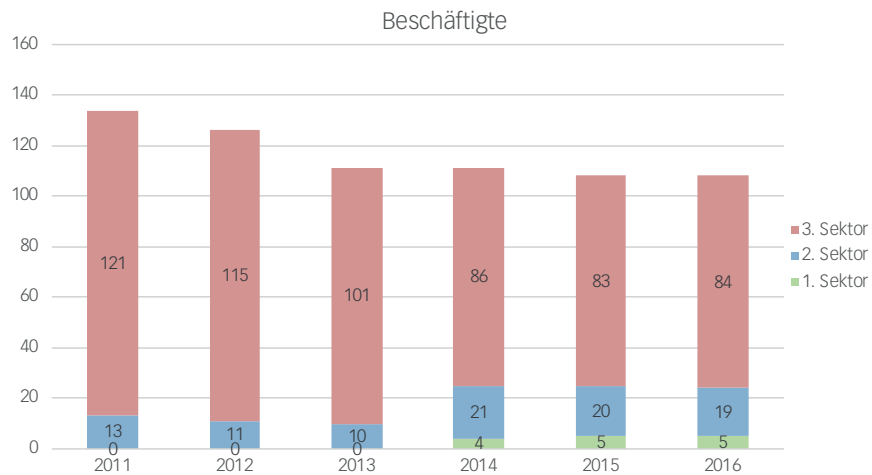


Abb. 3 Beschäftigte nach Sektoren Gemeinde Gündlischwand 2011 bis 2016

Die Beschäftigten weisen einen Überhang an Wegpendlern in die Tourismusorte Lauterbrunnen und Grindelwald auf. Die Zupendler kommen überwiegend aus den umliegenden Gemeinden.

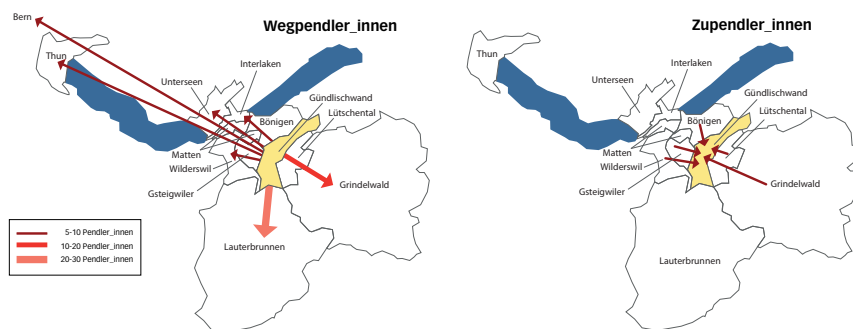


Abb. 4 Weg- und Zupendler

### 3.2 Bauland und Siedlungsentwicklung

Baulandreserven	Gemäss Berechnung des Kantons auf Basis des revidierten kantonalen Richtplans verfügt die Gemeinde Gündlischwand über keinen Wohnbaulandbedarf. Einzonungen von unüberbautem Wohnbauland ohne gleichzeitige Auszonung sind daher nicht möglich. Inhaltlicher Schwerpunkt der Ortsplanungsrevision muss somit die Aktivierung und Überprüfung bestehender Bauzonenreserven sein. Nur so kann der für eine angemessene bauliche Entwicklung erforderliche Wohnraum geschaffen werden. Die Verfügbarkeit attraktiver Bauplätze ist für die künftige Entwicklung der Gemeinde Gündlischwand zentral. Als Basis für die Ermittlung der Baulandreserven wurde die Web-GIS gestützte Baulandstatistik berücksichtigt.
Siedlungsentwicklung nach innen	Das Potential für die innere Verdichtung in der Gemeinde Gündlischwand liegt insbesondere in der Schliessung vorhandener Baulücken sowie der Konzentrierung der Bauzonen (vgl. Kapitel 4).

### 3.3 Ortsbild und Landschaft

Das Ortsbild und die Landschaft haben sich seit der letzten Revision der Ortsplanung nicht wesentlich verändert. Namentlich sind ausser dem BOB-Werkstatt-Neubau mit Neuerschliessung keine grösseren Bau- oder Infrastrukturvorhaben realisiert worden, die sich erheblich auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken.

Der Wert des Ortsbildes und der Landschaft soll erhalten werden, indem die Entwicklung auf das bestehende Siedlungsgebiet konzentriert und mit den Gestaltungsvorschriften die Struktur von Gündlischwand angemessen berücksichtigt wird.

### 3.4 Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr

Gündlischwand ist durch die BOB mit dem Bahnhof Zweilütschinen mit Interlaken, Grindelwald und Lauterbrunnen direkt verbunden.

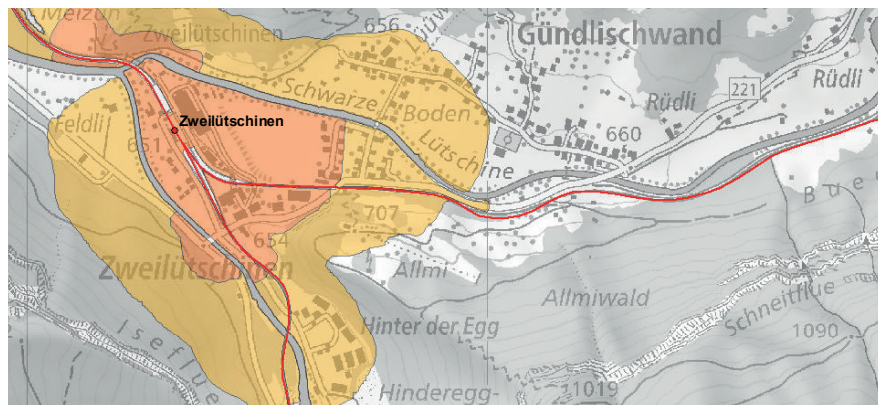


Abb. 5 Erschliessung durch den Öffentlichen Verkehr mit Erschliessungsgüteklassen (EGK)

## **4. Siedlungsentwicklung nach innen**

### **4.1 Ausgangslage**

Der Fokus der Raumplanung hat sich insbesondere durch das teilrevidierte Raumplanungsgesetz (RPG) von Wachstum in die Fläche zur Siedlungsentwicklung nach innen verschoben. Dadurch soll die weitere Zersiedlung vermieden, die Siedlungsqualität gesteigert und die Erschliessbarkeit verbessert werden.

Für Gündlichwand mit einem Ortsbild von lokaler Bedeutung, einem wenig kompakten Siedlungsgebiet sowie einer Vielzahl an erhaltens- und schützenswerten Bauten, soll die weitere bauliche Entwicklung mit Sorgfalt und der nötigen Umsicht erfolgen. Mit der Siedlungsentwicklung nach Innen im Bereich alter Dorfkern und einer kleinen Erweiterung im Gebiet Bärenmatte soll sich Gündlichwand entwickeln können, ohne dass das Ortsbild beeinträchtigt wird.

### **4.2 Planerische Massnahmen**

Siedlungserweiterungen mittels Einzonungen können nur im geringfügigen Umfang durch Kompensation oder im Umfang bereits überbauter Parzellen erfolgen. Aufzonungen, respektive die Erhöhung des zulässigen Nutzungsmasses bei gleichbleibender Nutzungsart, können die vorhandene Körnigkeit beeinträchtigen und sind daher mit Vorsicht zu prüfen. Somit liegt das Potential für die innere Verdichtung in der Gemeinde Gündlichwand vorwiegend in der Auffüllung bestehender Bauzonen.

Mit der vorliegenden OP-Revision sind insbesondere die folgenden Massnahmen vorgesehen (vgl. Anhang A):

- M1: Auszonung von Bauland, welches sich aufgrund der Lage oder Dimension nicht für eine Überbauung eignet und/oder um Kulturland zu bewahren und das Siedlungsgebiet kompakt zu halten.
- M2: Geringfügige Bauzonenerweiterungen zur Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten im Bereich bereits bebauter Parzellen.
- M3: Schaffung einer Zone für öffentliche Nutzungen zur Realisierung eines von der Gemeinde betriebenen Werkhofs.
- M4: Schaffung von verfügbarem Bauland an zentraler Lage zur Erweiterung des bereits bestehenden Wohnquartiers.
- M5: Festlegung von Mindestdichten bei Einzonungen.

## **5. Planungsinstrumente**

### **5.1 Zonenplan Siedlung**

Der Zonenplan Siedlung im Massstab 1:2'500 legt die Bau- und Spezialzonen im Siedlungsgebiet fest und beinhaltet die Ortsbildschutzgebiete, die neuen verbindlichen Waldgrenzen nach Art. 10 Abs. 2 WaG sowie die bedingte Einzonung im Gebiet «Bärenmatta (Choufmasmatta)». Des Weiteren bezeichnet er diejenigen Gebiete, welche ein minimales Nutzungsmass (GFZo) aufzuweisen haben.

Als Hinweise sind im Zonenplan Siedlung dargestellt:

- schützenswertes / erhaltenswertes Objekt
- Einzelbäume
- Trockensteinmauern
- Waldflächen
- Gewässer offen / eingedolt
- Gefahrengebiet Schiessen
- Hochspannungsleitung BKW
- Gemeindegrenze

Im Weiteren wird auf die Ausführungen im Kapitel 6 verwiesen.

### **5.2 Zonenplan Landschaft**

#### **5.2.1 Zielsetzung**

Mit der Landschaftsplanung soll dafür gesorgt werden, dass ökologisch wertvolle Flächen und Objekte sowie besondere Landschaftsteile beziehungsweise -kammern erhalten bleiben. Es geht dabei insbesondere um Flächen und Objekte im Kulturland.

#### **5.2.2 Planungsinstrumente**

Die Landschaftsplanung besteht aus folgenden Planungsinstrumenten:

##### **Inventarplan**

In einem Plan (Massstab 1:5'000 / 1: 12'000) sind Flächen und Objekte eingezeichnet, die aus Inventaren (Bund, Kanton und Gemeinde) stammen und bei Aufnahmen im Feld erhoben wurden. Der Inventarplan ist eine Momentaufnahme (Stand Herbst 2018) und dient als Grundlage für den Zonenplan Landschaft (siehe unten). Er hat keine grundeigentümerverbindliche Wirkung.

### Zonenplan Landschaft

Im Zonenplan Landschaft (Massstab 1:5'000 / 1: 12'000) sind diejenigen Flächen und Objekte aus dem Inventar enthalten, welche rechtlich verbindlich als Schutzgebiete festgelegt werden. Die Festlegungen im Zonenplan Landschaft sind für jedermann verbindlich. Es handelt sich um folgende Kategorien:

#### Inhalte

- historische Verkehrswege der Schweiz IVS von nationaler Bedeutung
- Landschaftsschutzgebiet
- Landschaftsschongebiet
- Einzelbaum
- Trockensteinmauer

#### Hinweise

- Hecke / Feldgehölz
- Ufervegetation
- Bauzone (generalisiert)
- Wald
- bestockte Fläche
- Gewässer offen / eingedolt gem. AV-Daten
- Gewässer offen / eingedolt gem. Gewässernetz GNBE (ergänzend)
- Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung
- Trockenstandort von kantonaler Bedeutung
- Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung
- Feuchtgebiet von regionaler Bedeutung
- Waldnaturinventar
- artenreiche Wiesen und Weiden
- Gemeindegrenze
- Perimeter Sömmerungsgebiet

#### Baureglement

Das Baureglement enthält bereits heute verschiedene Bestimmungen zum Landschafts- und Naturschutz. Die Bestimmungen gelten generell und im Speziellen für die im Zonenplan Landschaft festgelegten Flächen und Objekte. Sie sind für jedermann verbindlich.

### 5.2.3 Vorgehen

Für diese Planungsarbeiten wurde folgender Ansatz gewählt:

- Beschaffung von Grundlagen (Inventare und Datenbanken)
- Identifikation von Landschaften und Lebensräumen auf Orthofotos 1:5'000 (Vor-Inventar)
- Überprüfung und Ergänzung an Ort und Stelle (Feldarbeit; Inventar).
- Umsetzung des Inventars in einen Zonenplan Landschaft
- Ergänzung der Schutzvorschriften (BauR)
- Anfrage Archäologischer Dienst (Mitteilung 14. März 2019: keine Archäologische Schutzgebiete bekannt)

Die Feldaufnahmen wurden im Herbst 2018 durch Dr. R. Luder durchgeführt.

### 5.2.4 Grundlagen

Für die Landschaftsplanung liegen zahlreiche Grundlagen vor. Nachfolgend werden die für die Gemeinde Gündlischwand relevanten und wichtigsten aufgelistet:

- Bundesinventar der Trockenwiesen und –weiden
- Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)
- Kantonale Inventare (Naturschutzgebiete, Trockenstandorte, geologische Objekte, überregionaler Wildtierkorridor, Gewässerschutzzonen)
- Landwirtschaftliche Kulturen, Ökoelemente (einheimischer Baum / Baumgruppe / Allee, extensiv genutzte Wiese, extensiv genutzte Weide, Hecke, Feld- und Ufergehölz mit Krautsaum, Hochstammfeldobstbäume, wenig intensiv genutzte Wiese, Hecke)
- Ökomorphologie der Fliessgewässer (natürlich / naturnah, wenig beeinträchtigt, stark beeinträchtigt, künstlich / naturfremd)
- CSCF-Datenbank (Centre Suisse de Cartographie de la Faune)
- Archäologischer Dienst
- Regionales Landschaftsentwicklungskonzept (Regionalplanung Oberland-Ost 2004)
- Regionaler Richtplan (Regionalplanung Oberland-Ost 1984)

#### Naturinventar

Mit der Landschaftsplanung wurde ein Inventarplan erstellt, indem die Inventare von Bund, Kanton und Gemeinde erfasst wurden.

### 5.2.5 Inhalte der Planung

#### Landschaftsschutz

Mit der Landschaftsplanung soll dafür gesorgt werden, dass besonders schöne Landschaftsteile erhalten bleiben.

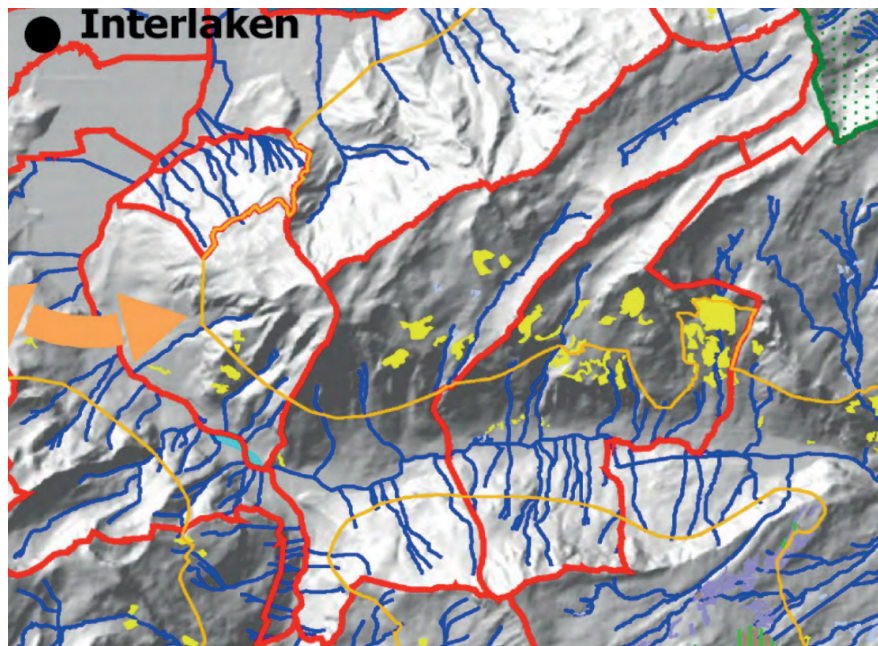


Abb. 6 Übersichtskarte R-LEK Region Oberland Ost von 2003



Ausser Trockenstandorte und Gewässer sind in Gündlischwand keine besonderen Landschaftselemente verzeichnet.

### Objektschutz

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung hat festgelegt, welche Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu inventarisieren und ganz oder teilweise zu schützen sind. Die entsprechenden Themen werden wie folgt berücksichtigt bzw. behandelt:

Einzelbäume	Die Einzelbäume im und ausserhalb des Siedlungsgebiets sind gemäss Art. 51 Abs. 2 BauR geschützt und als Inhalt im Zonenplan Landschaft aufgenommen. Mit dem bestehenden Teilrichtplan „ökologische Vernetzung“ werden die Bewirtschafter ermuntert, Hochstammobstbäume, Einzelbäume und Baumgruppen in den ökologischen Ausgleich einzubeziehen, wofür sie einen Vernetzungsbeitrag und ggf. einen Qualitätsbeitrag erhalten. In den Zonenplan Landschaft wurden keine Hochstammobstbäume aufgenommen.
Trockenmauern	Im gesamten Gemeindegebiet gibt es Weidemäuerchen und strassenbegleitende Stütz- und Futtermauern, welche als landschaftsprägende Elemente sowie als Unterschlüpf- und Brutstätten für Kleintiere im Kulturland von Bedeutung sind. Deren Schutz ist in Art. 51 Abs. 1 BauR geregelt. In höheren Lagen wurde die Hangsicherung entlang von Bergstrassen mit Steinkörben ausgeführt. Auch diese stellen für Kleintiere wichtige Lebensräume dar.
Fliessgewässer u. Ufervegetation	Die Fliessgewässer der Gemeinde Gündlischwand sowie die Ufervegetation werden im Zonenplan Landschaft als Hinweis aufgeführt. Die grundeigentümerverbindliche Gewässerraumausscheidung, welche den Schutz der Ufervegetation beinhaltet, erfolgt im Zonenplan Gewässerraum und wird mit Art. 17 BauR geregelt.
Trockenwiesen und -weiden	Diese Flächen von nationaler Bedeutung sind bundesrechtlich geschützt. Sie werden als Hinweis in den Zonenplan Landschaft aufgenommen.
Historische Verkehrswege	Die im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz enthaltenen Verkehrswege in der Gemeinde Gündlischwand werden in den Zonenplan Landschaft aufgenommen und mit Art. 47 BauR geschützt.
Kantonales Naturschutzgebiet	Das kantonale Naturschutzgebiet «Chappelstutz» kommt teilweise innerhalb der Gemeinde Gündlischwand zu liegen, dies betrifft jedoch nur die Weisse Lutschine sowie die bestehenden Bahngleise. Das kantonale Naturschutzgebiet wurde in den Zonenplan Landschaft überführt.
Trockenstandorte	Die Flächen sind im kantonalen Inventar enthalten. Zum Schutz der Flächen schliesst die kantonale Fachstelle (Abteilung Naturförderung ANF) mit den Bewirtschaftern Verträge ab. Trockenstandorte sind im Zonenplan Landschaft als Hinweise eingezeichnet.
Wildtierkorridor	In Gündlischwand sind keine Wildtierkorridore vorhanden.

Hecken	Nebst den Hecken im Siedlungsgebiet wurden Hecken im übrigen Gemeindegebiet erhoben und als Hinweis in den Zonenplan Landschaft übernommen. Hecken sind bundesrechtlich geschützt (Art. 51 Abs. 3 BauR).
Feldgehölze	Die Feldgehölze wurden mit Feldaufnahmen erfasst. Sie stehen unter bundesrechtlichem Schutz (Art. 51 Abs. 3 BauR) und sind im Zonenplan Landschaft als Hinweis enthalten.
Einzelbäume, Baumgruppen	Mit Feldaufnahmen wurden markante, freistehende Bäume (Landmarken) erfasst. Diese befinden sich vor allem im und um das Siedlungsgebiet. Sie werden als Inhalt in den Zonenplan Landschaft übernommen (Art. 51 Abs. 2 BauR).
Artenreiche Wiesen und Weiden	Diese Flächen werden nicht als Schutzobjekte aufgenommen, sondern lediglich hinweisend bezeichnet. Eine angepasste Bewirtschaftung dieser Flächen ist Voraussetzung für deren Erhalt. Dies wird auf vertraglicher Basis zwischen der ANF und den Bewirtschaftern gestützt auf die ÖQV-Richtplanung geregelt.
Archäologische Funde	In Gündlischwand sind keine archäologische Schutzgebiete bekannt. Das Baureglement enthält Vorschriften für den Fall, dass bei Bauarbeiten archäologische Gegenstände gefunden werden (Art. 46 BauR).
Gebietsfremde Pflanzen und Tiere	Im Baureglement wird neu eine Bestimmung zur Verhinderung einer weiteren Einführung und Verbreitung von gebietsfremden Pflanzen und Tieren aufgenommen (Art. 50 BauR).

### 5.2.6 Amphibien und Reptilien

Als Grundlage für den Schutz der Amphibien und Reptilien wurden die beim Centre Suisse de la Cartographie de la Faune (CSCF) verfügbaren Daten beigezogen.

#### Amphibien

In der Datenbank ist als einzige Amphibienart der Grasfrosch verzeichnet. Bei den Angaben der Datenbank des CSCF handelt es sich um Zufallsbeobachtungen bzw. nicht um systematische Erhebungen. Gemäss Mitteilung der ANF soll auf die Aufnahme dieser unsicheren Daten verzichtet werden.

#### Reptilien

In der Gemeinde Gündlischwand kommen gemäss den Angaben des Centre suisse de la cartographie de la faune 6 verschiedene Reptilienarten vor, nämlich:

- Blindschleiche *Anguis fragilis*
- Ringelnatter *Natrix natrix*
- Kreuzotter *Vipera berus berus*
- Schlingnatter *Coronella austriaca*
- Waldeidechse *Zootoca vivipara*
- Mauereidechse *Podacris muralis*

Die Nachweise sind eher als Zufallsmeldungen zu betrachten (keine systematischen Erhebungen in der ganzen Gemeinde) und konzentrieren sich auf das Siedlungsgebiet und die nähere Umgebung. Naturgemäss gibt es in sonnenexponierten Lagen weitere Lebensräume für Reptilien. Gemäss Mitteilung der ANF soll auf die Aufnahme dieser unsicheren Daten verzichtet werden.

### **5.3 Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum**

Es wird ein neues Planungsinstrument, der «Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum» (Massstab 1:5'000 / 1:12'000) geschaffen, welcher die Gefahrengebiete sowie den Gewässerraum grundeigentümerverschreibend festlegt. Ergänzend zum neuen Plan werden entsprechende Bestimmungen aufgenommen.

Die verschiedenen Gefahrenstufen (erhebliche, mittlere und geringe Gefährdung) aus der Gefahrenkarte der Gemeinde und die Gefahrengebiete mit nicht bestimmter Gefahrenstufe gemäss Grundlagen des Kantons werden im ganzen Gemeindegebiet dargestellt (vgl. Kapitel 7). Gefahrengebiete mit Restgefährdung müssen gemäss Arbeitshilfe «Naturgefahren» des Kantons Bern vom 2009 hingegen nicht im Zonenplan dargestellt werden.

Der Gewässerraum wird im gesamten Gemeindegebiet (ausgenommen Sömmerungsgebiet) als flächige Überlagerung (Korridor) grundeigentümerverschreibend festgelegt (vgl. Kapitel 8).

### **5.4 Baureglement**

Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan Siedlung die wichtigste Grundlage zur Beurteilung von Bauvorhaben.

Zu Beginn der Revision der Ortsplanung wurde festgestellt, dass das Baureglement grundsätzlich zu überarbeiten und zu vereinfachen ist, es jedoch nicht an das aktuelle Muster des Kantons angepasst werden soll. Das Baureglement wird an die übergeordneten Vorgaben ergänzt, insbesondere betreffend:

- Mehrwertabschöpfung
- invasive Neophyten
- Präzisierung bei Unterschreitung des Bauabstandes aus feuerpolizeilicher Sicht und Eintrag im Grundbuch
- Verzicht auf wünschbare Elemente zur Baugestaltung
- reduzierte Dachvorsprünge bei kleinen Gebäuden
- grösseres Mass von An- und Nebenbauten (von 20 m<sup>2</sup> auf 60 m<sup>2</sup>)
- Überprüfung ZÖN
- Zuständigkeiten festhalten
- Berücksichtigung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen

Neu sind folgende Bestimmungen:

- Mehrwertabschöpfung, Art. 2 Abs. 3
- Bauen in Gefahrengebiet, Art. 7
- Gewässerraum, Art. 17
- Abstand von Wald und Gehölzen, Art. 18
- Baupolizeiliche Begriffe gemäss BMBV, Art. 20–25
- Bedingte Einzonung, Art. 32 Abs. 3
- Erweiterte Besitzstandsgarantie in den Wohn- und Gewerbezonon, Art. 34 Abs. 3; die erweiterte Besitzstandsgarantie wird erlassen, weil diverse altrechtliche Bauten in den Wohn- und Gewerbezonon Um-nutzungspotenzial aufweisen, welches genutzt werden soll. Im Fokus stehen hier v.a. alte Schuppen, Speicher und Ställe.
- Verkehrszone Art. 39
- Minimale Nutzung bei der Beanspruchung von Kulturland, Art. 42
- Erstwohnungsanteil (EWAP), Art. 43
- Gebietsfremde Pflanzen und Tiere, Art. 50
- Einzelbäume, Art. 51 Abs. 2
- Grafische Darstellungen, Anhang B

Geändert werden mussten insbesondere folgende Bestimmungen:

- diverse altrechtliche Begriffe wie bewohnte und unbewohnten An- und Nebenbauten, Gebäudehöhe, etc.
- Bauweise
- Erhöhung der Gebäudehöhen in Gebieten mit hohem Grundwasserstand und/oder im Überflutungsgebiet der Lütschine.

Gestrichen wurden insbesondere folgende Bestimmungen:

- Sämtliche Bestimmungen zur Geschossigkeit, aArt. 26 und aArt. 29; das Bauen in Gündlichwand soll liberalisiert werden, weshalb in Gündlichwand künftig keine Geschossigkeit mehr gelten soll. Der mögliche Baukörper wird durch die baupolizeilichen Masse genügend definiert.

## **5.5 Richtplan Fuss-, Rad- und Wanderwege**

### **5.5.1 Ausgangslage**

Die Fuss-, Rad- und Wanderwege werden in einen Richtplan aufgenommen. Die Meisten dieser Wege sind bestehend und werden nicht in Frage gestellt. Falls die freie Begehbarkeit zu einem späteren Zeitpunkt auf einem Wegabschnitt in Frage gestellt werden sollte, wird die Gemeinde für den betroffenen Abschnitt eine Überbauungsordnung erlassen um das Wegrecht durchsetzen zu können. Im Weiteren sind zwei Massnahmen geplant, für welche entsprechende Massnahmenblätter erstellt wurden.

### 5.5.2 Inhalte, Massnahmen und Hinweise

Der Richtplan enthält folgende Inhalte:

- Bestehende Routen und Wege
  - Velolandroute
  - weitere Velo-/ Mountainbike-Route
  - Wanderweg
  - Bergwanderweg
  - wichtige Schul- und Fusswege
- Massnahmen gemäss Massnahmenblätter
  - M1 - Fusswegnetz-Ergänzung
  - M2 - Erstellung Bahnunterführung

Als Hinweis wird das Schulhaus, die generalisierte Bauzone, die offenen und eingedolten Gewässer der Wald sowie die Gemeindegrenze dargestellt.

### 5.5.3 Wirkung

Verbindlichkeit

Der Richtplan Fuss- Rad- und Wanderwege stellt ein Planungsinstrument des Gemeinderates dar. Richtpläne sind behördenverbindlich und haben damit für die Gemeindebehörden, nicht aber die Grundeigentümer, eine rechtliche Bindung (Art. 68 BauG).

Koordinationsstand

Nicht alle Inhalte des Verkehrsrichtplans haben den gleichen Bearbeitungsstand und Entscheidungsreife. Daher werden die Inhalte bzw. Massnahmen den folgenden Koordinationsständen zugewiesen:

#### Festsetzung:

Als Festsetzung (FS) werden jene Massnahmen bezeichnet, bei welchen der verkehrs- und raumplanerische Abwägungsprozess abgeschlossen ist. Vorliegend handelt es sich um die im Richtplan als «bestehende Wege und Routen» bezeichneten Inhalte. Die Erstellung entsprechender Massnahmenblätter erübrigt sich.

Ebenfalls als «Festsetzung» bezeichnet, wurde die Massnahme M2 (gemäss Massnahmenblatt). Die Bauarbeiten der geplanten Unterführung starten voraussichtlich im Frühjahr 2022.

#### Zwischenergebnis:

Als Zwischenergebnis (ZE) gelten Richtplaninhalte, bei welchen der Prozess der Interessenabwägung noch nicht abgeschlossen ist, bei denen folglich noch Varianten diskutiert oder Grundlagen aufgearbeitet werden müssen. Dieser Koordinationsstand trifft für die Massnahme M1 «Fusswegnetz-Ergänzung» zu.

Planungs- und  
Umsetzungshorizont

Zu jeder Massnahme gehört auch eine Priorität, welche mit dem Planungs- und Umsetzungshorizont definiert wird. Die Massnahmen M1 ist mittelfristig (ca. 5 - 10 Jahre), die Massnahme M2 kurzfristig (ca. 2 - 5 Jahre) umzusetzen.

Federführung und  
weitere Beteiligte

Die Federführung bei der Realisierung der Massnahmen liegt bei der Gemeinde (Massnahme M1) bzw. bei der Berner Oberland-Bahn (Massnahme M2). Die weiteren beteiligten Stellen gilt es rechtzeitig in die Planung einzubeziehen. Das Ziel ist in jedem Fall gemeinsam mit einer geeigneten Projektorganisation zu einem Resultat zu gelangen.

## **6. Bauzonen**

### **6.1 Anforderungen an Einzonungen**

#### **6.1.1 Kulturland**

Die Beanspruchung von Kulturland ist seit dem 1. April 2017 wie folgt geregelt:

##### **Art. 8a (neu) BauG**

*Landwirtschaftliche Nutzflächen*

1. *Die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu schonen.*
2. *Sie dürfen nur eingezont oder für andere bodenverändernde Nutzungen beansprucht werden, sofern*
  - a) *der damit verfolgte Zweck ohne die Beanspruchung von landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann und*
  - b) *durch eine kompakte Anordnung des Siedlungsgebiets, eine flächensparende Anordnung von Bauten und Anlagen in hoher Qualität, eine besonders hohe Nutzungsdichte sowie eine dem Raumtyp entsprechende, gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr sichergestellt ist, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden.*

##### **Art. 11b (neu) BauV**

*Beanspruchung von Kulturland 1. Grundsatz*

<sup>3</sup> *Die Beanspruchung von Kulturland setzt in jedem Fall eine umfassende Interessenabwägung und die Prüfung von Alternativen voraus.*

##### **Art. 11c (neu) BauV**

Bei Einzonungen von Kulturland für Wohn-, Misch- und Kernzonen ist je nach Raumtyp und Zentralitätsstruktur die folgende minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) einzuhalten: **Hügel- und Berggebiet GFZo mind. 0.4.**

#### **6.1.2 Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit**

##### **Art. 126a (neu) BauG**

*Grundsatz*

<sup>1</sup> *Die Gemeinden treffen die notwendigen Massnahmen, damit das Land in Bauzonen überbaut oder zonenkonform genutzt wird.*

Dazu stehen den Gemeinden die Möglichkeiten gemäss Art. 126b-d BauG zur Verfügung:

- Vertragliche Bauverpflichtung (Parz. Nrn. 161, 223, 235 und 427)
- Bedingte Einzonung, d.h. die Überbauung hat innerhalb einer Frist zu beginnen (Parz. Nr. 223)
- Anordnung Bauverpflichtung innerhalb einer Frist von 5 bis 15 Jahren, verbunden mit einer jährlich wiederkehrenden Lenkungsabgabe

### **6.1.3 Mehrwertausgleich**

#### **Art. 142 BauG**

##### *Grundsatz*

*<sup>1</sup> Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwerts gelangen, entrichten nach Massgabe dieses Gesetzes und der von den Gemeinde erlassenen Bestimmungen eine Mehrwertabgabe.*

Nach Art. 142a (neu) BauG muss der Mehrwert mindestens CHF 20'000.– betragen. Die Gemeinderversammlung hat am 29. November 2019 ein Reglement zur Mehrwertabgabe beschlossen. Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung. Er ist mit anerkannten Methoden zu bestimmen. Es sind daher Schätzungen erforderlich.

## **6.2 Zonenplanänderungen**

Die im Rahmen der vorliegenden OP-Revision vorgenommenen Zonenplanänderungen werden zugunsten einer übersichtlichen Darstellung in einem separaten «Änderungsplan» (vgl. Anhang B) aufgeführt. In diesem sind die Auszonungen blau, die Umzonungen violett und die Einzonungen rot dargestellt. Die genehmigte Erweiterung des Bahnareals der BOB ist braun markiert.

### **6.2.1 Genehmigte Erweiterung Bahnareal**

Das Bahnareal der BOB wurde im Rahmen eines Plangenehmigungsverfahrens nach Eisenbahngesetz erweitert bzw. festgelegt. Die Genehmigung erfolgte durch das Bundesamt für Verkehr und wurde am 30. Juli 2015 erteilt.

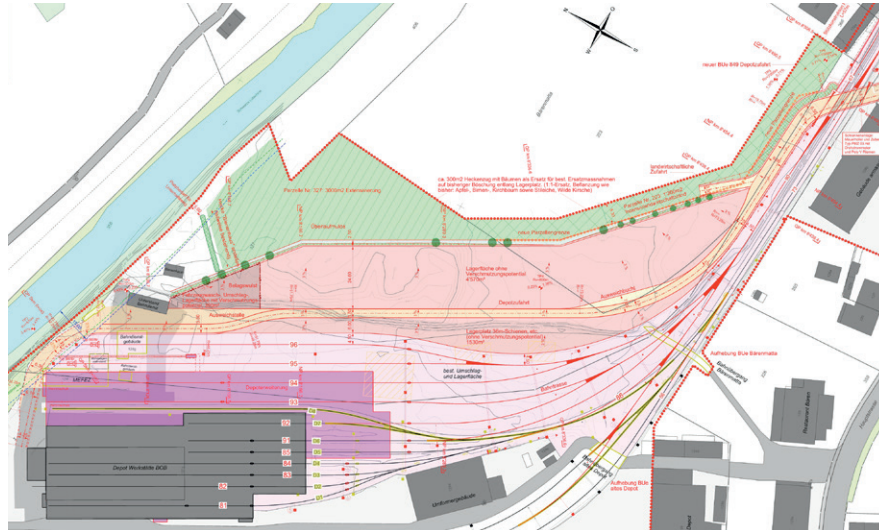


Abb. 7 Planausschnitt Auflageprojekt «Erweiterung Depot BOB Zweilütschinen», genehmigt durch das Bundesamt für Verkehr am 30.07.2015

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision soll nun das Bahnareal auch auf kommunaler Stufe entsprechend angepasst bzw. im Zonenplan Siedlung richtig bezeichnet werden.

Parz. Nr.	alter Zustand	neuer Zustand
387	Landwirtschaftszone: 8'107 m <sup>2</sup> (extensive Vegetation: 3'656 m <sup>2</sup> )	Bahnareal: 8'107 m <sup>2</sup>

Abb. 8 Richtigstellung Bahnareal gemäss Plangenehmigung BAV; Planausschnitt Zonenplan Siedlung: alter Zustand (links) neuer Zustand (rechts).

Begründung

Das Bahnareal wird im Zonenplan Siedlung gemäss genehmigtem Projekt «Erweiterung Depot BOB Zweilütschinen» angepasst. Dazu werden 8'107 m<sup>2</sup> bisher als Landwirtschaftszone bezeichnete Flächen neu dem Bahnareal zugewiesen. Die Abgrenzung des Areals erfolgt entlang der neuen Parzellengrenze (gemäss Landerwerb BOB) bzw. entlang des äusseren Rands der Überlaufmulde zur Entwässerung des Lagerplatzes, des bestehenden Unterstands des Bahndienstes sowie der realisierten Verkehrsanlagen.



### 6.2.2 Auszonungen

Im Rahmen der vorliegenden OP-Revision sind insgesamt 9 Auszonungen vorgesehen. Dadurch nehmen die WMK-Flächen um ca. 4'400 m<sup>2</sup> ab. Auf die jeweiligen Auszonungen wird nachfolgend einzeln eingegangen.

#### A1: Auszonung «Bahnhofstrasse»

Parz. Nr.	alter Zustand	neuer Zustand
90	Wohn- u. Gewerbezone WG2: 759 m <sup>2</sup>	Landwirtschaftszone LWZ: 759 m <sup>2</sup>



Abb. 9 Auszonung A1 «Bahnhofstrasse»; Planausschnitt Zonenplan Siedlung: alter Zustand (links) neuer Zustand (rechts).

**Begründung** Aufgrund der erhöhten Hochwassergefährdung sowie der Überlagerung durch den neu ausgeschiedenen Gewässerraum werden die unüberbauten Teilflächen der Parzelle Nr. 90 ausgezont. Dies können aufgrund der hier vor genannten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen ohnehin nicht bebaut werden.

#### A2: Auszonung «Station»

Parz. Nr.	alter Zustand	neuer Zustand
349	Zone für öff. Nutzungen ZöN: 204 m <sup>2</sup>	Gewässer / LWZ: 204 m <sup>2</sup>

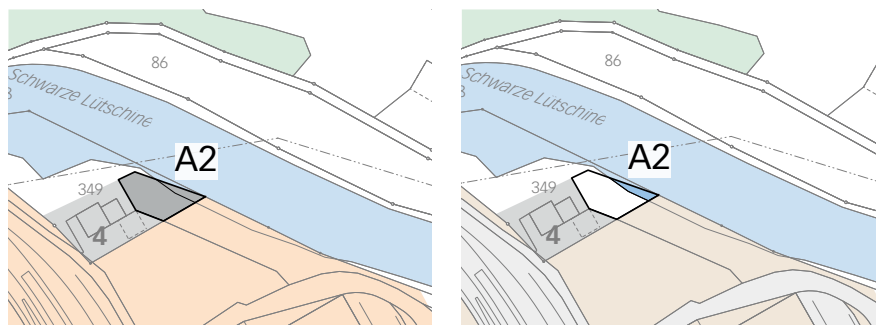


Abb. 10 Auszonung A2 «Station»; Planausschnitt Zonenplan Siedlung: alter Zustand (links) neuer Zustand (rechts).

**Begründung** Durch die Aktualisierung der amtlichen Vermessungsdaten kommt ein kleiner Teil der bestehenden ZöN Nr. 4 neu innerhalb der Schwarzen Lutschine zu liegen. Dieser Teilbereich sowie derjenige, welcher neu durch den Gewässerraum überlagert wird, werden ausgezont.

**A3: Auszonung «Alte Post»**

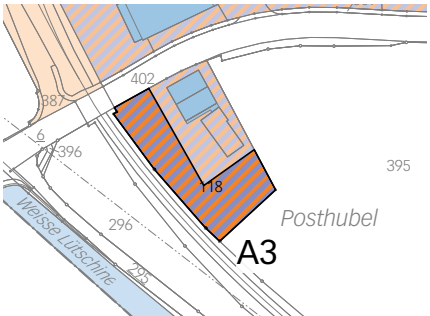
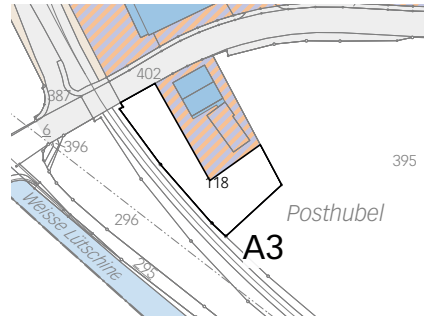
Parz. Nr.	alter Zustand	neuer Zustand
118	Wohn- u. Gewerbezone WG3: 815 m <sup>2</sup>	Landwirtschaftszone LWZ: 815 m <sup>2</sup>
		

Abb. 11 Auszonung A3 «Alte Post»; Planausschnitt Zonenplan Siedlung: alter Zustand (links) neuer Zustand (rechts).

**Begründung** Die an der Bahnlinie gelegene Parzelle Nr. 118 wird nahezu komplett durch das erhebliche Gefahrengebiet (Hochwassergefährdung) überlagert. Die noch unüberbaute Teilfläche der Parzelle steht daher für eine potentielle Bebauung nicht zur Verfügung und wird daher ausgezont.

**A4: Auszonung «Im Zaun»**

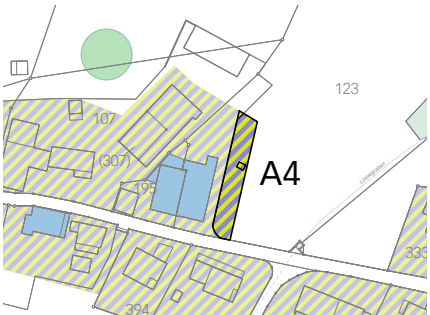
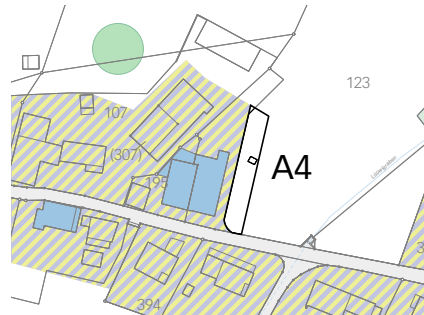
Parz. Nr.	alter Zustand	neuer Zustand
123	Wohn- u. Gewerbezone WG2: 245 m <sup>2</sup>	Landwirtschaftszone LWZ: 245 m <sup>2</sup>
		

Abb. 12 Auszonung A4 «Im Zaun»; Planausschnitt Zonenplan Siedlung: alter Zustand (links) neuer Zustand (rechts).

**Begründung** Die als Bauzone klassierte Teilfläche im Bereich der Parzelle Nr. 123 soll an die bestehende Bebauung angepasst bzw. ausgezont werden. Auf dem schmalen Streifen lässt sich kein zusätzliches Gebäude realisieren. Somit sollen die Baulandreserven reduziert und der Handlungsspielraum der Gemeinde erhöht werden.

**A5: Auszonung «Moosmatte»**

Parz. Nr.	alter Zustand	neuer Zustand
142	Wohn- u. Gewerbezone WG2: 1'378 m <sup>2</sup>	Landwirtschaftszone LWZ: 1'378 m <sup>2</sup>



Abb. 13 Auszonung A5 «Moosmatte»; Planausschnitt Zonenplan Siedlung: alter Zustand (links) neuer Zustand (rechts).

Begründung

Die teilweise durch das mittlere Gefahrengelände überlagerte Parzelle Nr. 142 befindet sich seit über 15 Jahren in der Bauzone und wurde bisher nicht bebaut. Zudem kommen grosse Teilflächen des Grundstücks neu im Gewässerraum zu liegen. In Absprache mit der Grundeigentümerin wird die Parzelle auszonung, um den Handlungsspielraum für eine potentielle Entwicklung der Gemeinde zu erhöhen.

**A6: Auszonung «Lüüwi»**

Parz. Nr.	alter Zustand	neuer Zustand
164	Wohn- u. Gewerbezone WG2: 613 m <sup>2</sup>	Landwirtschaftszone LWZ: 613 m <sup>2</sup>



Abb. 14 Auszonung A6 «Lüüwi»; Planausschnitt Zonenplan Siedlung: alter Zustand (links) neuer Zustand (rechts).

Begründung

Die sich in der Bauzone befindende Teilfläche der Parzelle Nr. 164 wird durch das mittlere Gefahrengelände (Hochwassergefährdung) stark beeinträchtigt und kann aufgrund der Lage, oberhalb der bestehenden Bauten, nur schwer erschlossen werden. Die Parzelle soll daher auszonung werden.

**A7: Auszonung «Schulhaus»**

Parz. Nr.	alter Zustand	neuer Zustand
248	Zone für öffentliche Zwecke: 1'395 m <sup>2</sup>	Landwirtschaftszone LWZ: 1'395 m <sup>2</sup>

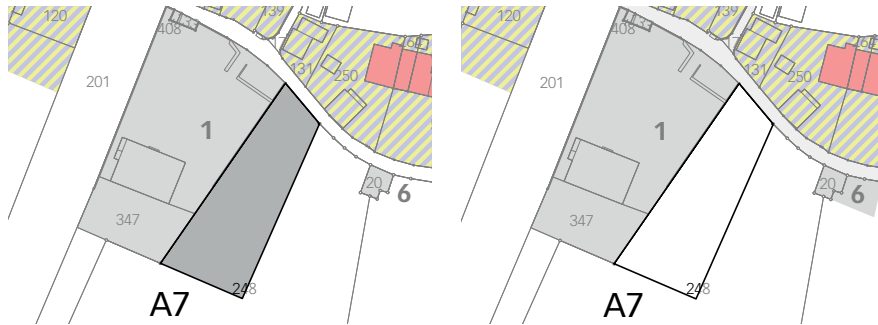


Abb. 15 Auszonung A7 «Schulhaus»; Planausschnitt Zonenplan Siedlung: alter Zustand (links) neuer Zustand (rechts).

**Begründung** Die Zone für öffentliche Zwecke (ZÖN) im Bereich der Parzelle Nr. 248 wurde seinerzeit zur Realisierung einer Mehrzweckhalle geschaffen. Da für diese kein Bedarf mehr besteht, soll die entsprechende Teilfläche wieder der Landwirtschaftszone zugeführt bzw. ausgezont werden.

**A8: Auszonung «Hübeli»**

Parz. Nr.	alter Zustand	neuer Zustand
51	Wohn- u. Gewerbezone WG2: 216 m <sup>2</sup>	Landwirtschaftszone LWZ: 216 m <sup>2</sup>



Abb. 16 Auszonung A8 «Hübeli»; Planausschnitt Zonenplan Siedlung: alter Zustand (links) neuer Zustand (rechts).

**Begründung** Die Wohn- und Gewerbezone im Bereich der Parzelle Nr. 51 soll an die effektiv bestehende Bebauungsstruktur angepasst werden. Dadurch können die grossen Baulandreserven der Gemeinde reduziert und einhergehend ein würdiger Bauabstand zwischen den bestehenden schützenswerten- bzw. erhaltenswerten Bauten gewahrt werden.

Die ursprünglich vorgesehene Auszonung (bis zur Strasse im Süden) wird verkleinert, wodurch ein zusammenhängender Siedlungskörper bestehen bleibt und der heutige Hauszugang in der Bauzone verbleibt.

**A9: Auszonung «Matta»**

Parz. Nr.	alter Zustand	neuer Zustand
376	Wohn- u. Gewerbezone WG2: 366 m <sup>2</sup>	Landwirtschaftszone LWZ: 366 m <sup>2</sup>

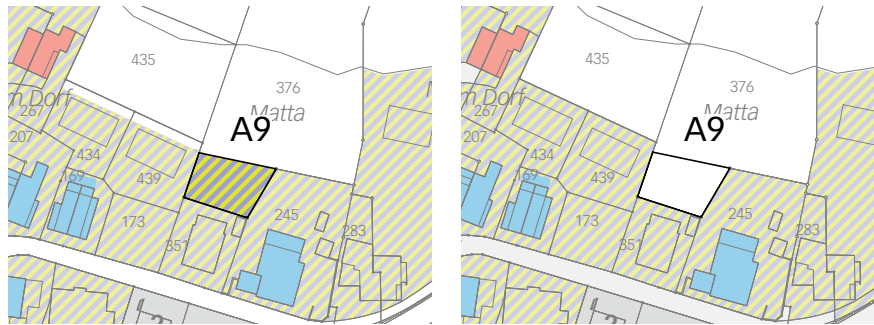


Abb. 17 Auszonung A9 «Matta»; Planausschnitt Zonenplan Siedlung: alter Zustand (links) neuer Zustand (rechts).

Begründung Die unüberbaute Teilfläche der Parzelle Nr. 376 lässt sich nur schwierig erschliessen und ist aufgrund ihrer Grösse kaum geeignet für eine Bebauung. Daher wird die Bauzone an die Parzellengrenze angepasst bzw. die Parzenteilfläche ausgezont.

### 6.2.3 Um- und Aufzonen

Im Rahmen der vorliegenden OP-Revision sind zwei Umzonungen vorgesehen. Dadurch entstehen keine neuen WMK-Flächen.

#### U1: Umzonung «Hinder der Egg»

Parz. Nr.	alter Zustand	neuer Zustand
292	Militärareal: 2'286 m <sup>2</sup>	Zone für öff. Nutzungen ZÖN: 2'286 m <sup>2</sup>

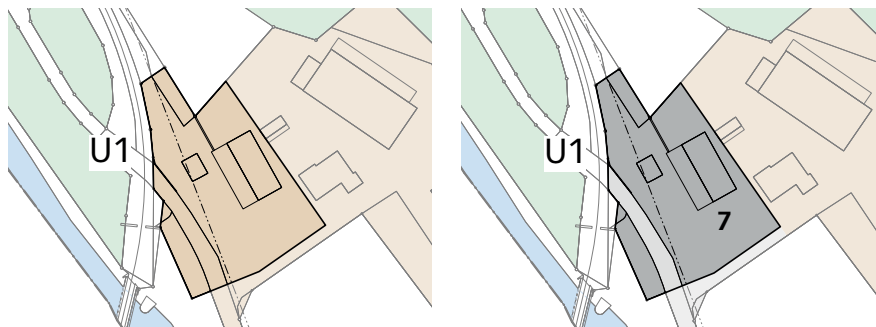


Abb. 18 Umzonung U1 «Hinder der Egg»; Planausschnitt Zonenplan Siedlung: alter Zustand (links) neuer Zustand (rechts).

Begründung

In der Gemeinde Gündlichswand bestehen seit längerem Bestrebungen, einen grösseren Werkhof zu realisieren. Dazu ist die Gemeinde aktuell in Verhandlungen, um einen Teil des erschlossenen und teilweise bebauten Militärareals übernehmen zu können.

#### U2: Aufzoning «Rüdtli»

Parz. Nr.	alter Zustand	neuer Zustand
144	Wohn- u. Gewerbezone WG2: 2'399 m <sup>2</sup>	Wohn- u. Gewerbezone WG B: 2'399 m <sup>2</sup>

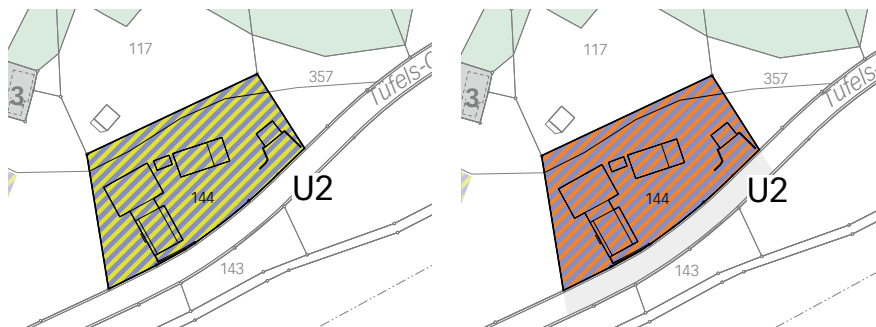


Abb. 19 Aufzoning U2 «Rüdtli»; Planausschnitt Zonenplan Siedlung: alter Zustand (links) neuer Zustand (rechts).

Begründung

Das vollständig bebaute und gewerblich genutzte Areal (Parzelle Nr. 144) soll zur Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und aufgrund der Hanglage von der Wohn- und Gewerbezone WG2 (neu WG A) in WG B aufgezont werden.

### 6.2.4 Einzonungen

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision sind insgesamt 7 Einzonungen vorgesehen. Dabei handelt es sich um die geringfügige Erweiterung des zentral gelegenen Wohnquartiers «Choufmasmatta», die Erweiterung eines Parkplatzes sowie vier kleinere Arrondierungen im Bereich bereits bebauter Parzellen (im Umfang der bestehenden Bauten zuzüglich des kleinen Grenzabstands).

#### E1 und E2: Einzonung «Bärenmatta»

Parz. Nr.	alter Zustand	neuer Zustand
223	Landwirtschaftszone LWZ: 831 m <sup>2</sup>	Bahnareal: 118 m <sup>2</sup> WG B: 713 m <sup>2</sup>

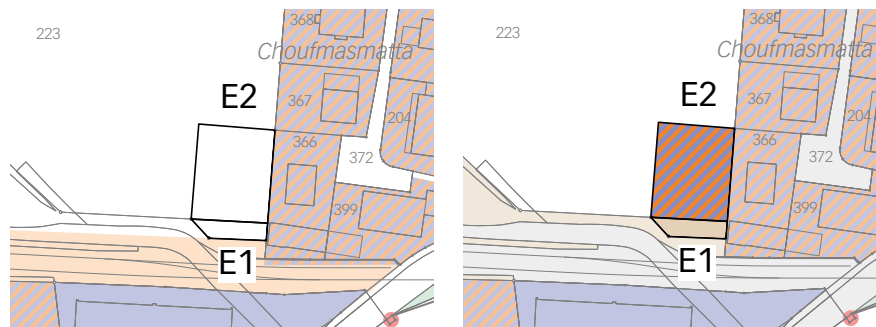


Abb. 20 Einzonung E1 und E2 «Bärenmatta»; Planausschnitt Zonenplan Siedlung: alter Zustand (links) neuer Zustand (rechts).

#### Begründung

Die Reduktion durch die Auszonung von WMK-Flächen soll genutzt werden, um an zentraler Lage Bauland zu schaffen, damit ein Bauvorhaben realisiert werden kann (E2). Der südliche Bereich der Einzonungsfläche (E1) wird der Verlängerung der neuen Parzellierung entsprechend dem Bahnareal zugewiesen. Dadurch soll eine klare Abgrenzung zwischen Bahnlinie bzw. der Erschliessung der BOB und dem neuen Wohngebäude geschaffen werden. Die Zufahrt zur neuen Bauzone erfolgt über das Bahnareal, wozu das Bahnunternehmen zugestimmt hat (vgl. Anhang D). Die Erschliessungskosten gehen zu Lasten der Grundeigentümerschaft. Weiter gilt es zu berücksichtigen, dass beim Bau der Zufahrtsrampe die sich heute in der Strasse befindenden Schächte auf eigene Kosten hochgezogen werden müssen. Zudem darf der grosse Schacht nicht überdeckt werden. Die hiervoor genannten Punkte sowie die Baulandverfügbarkeit werden über eine vertragliche Regelung (Bauverpflichtung) sichergestellt.

**E3: Einzonung «Im Zaun»**

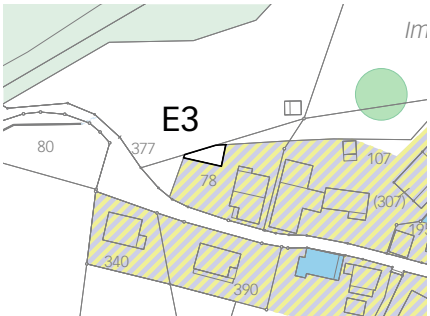
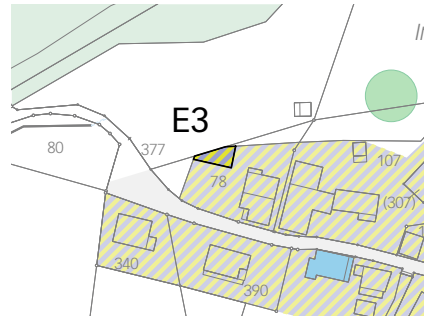
Parz. Nr.	alter Zustand	neuer Zustand
78	Landwirtschaftszone LWZ: 51 m <sup>2</sup>	Wohn- u. Gewerbezone WG A: 51 m <sup>2</sup>
		

Abb. 21 Umzonung E3 «Im Zaun»; Planausschnitt Zonenplan Siedlung: alter Zustand (links) neuer Zustand (rechts).

**Begründung** Im Bereich der Parzelle Nr. 78 soll die Bauzone arrondiert bzw. an die Parzellengrenze angepasst werden. Dazu ist eine untergeordnete Einzonung im Umfang von 51 m<sup>2</sup> (teilweise bebaut bzw. versiegelt) erforderlich.

**E4: Einzonung «Oberdörfli»**

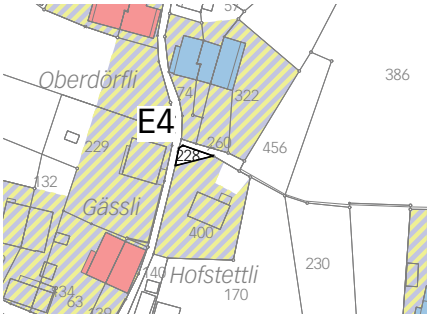
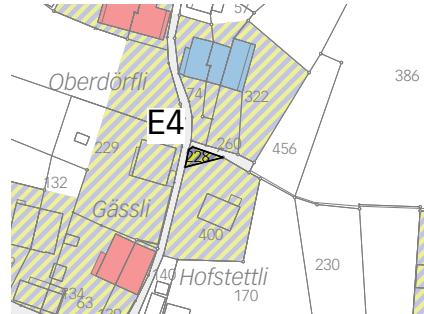
Parz. Nr.	alter Zustand	neuer Zustand
228	Landwirtschaftszone LWZ: 37 m <sup>2</sup>	Wohn- u. Gewerbezone WG A: 37 m <sup>2</sup>
		

Abb. 22 Umzonung E4 «Oberdörfli»; Planausschnitt Zonenplan Siedlung: alter Zustand (links) neuer Zustand (rechts).

**Begründung** Die Parzelle Nr. 228 stellt eine allseitig vom Bauzonen umschlossene Landwirtschaftsinsel dar und widerspricht dadurch den Zielen des eidg. Raumplanungsgesetzes (Trennung Baugebiet und nicht Baugebiet). Die entsprechende Fläche stellt kein Kulturland dar und kann aufgrund seiner kleinen Grösse auch nicht landwirtschaftlich genutzt werden. Aus diesen Gründen wird die Parzelle Nr. 228 im Umfang von 37 m<sup>2</sup> in die Wohn- und Gewerbezone WG A eingezont.



**E5: Einzonung «Hofstettli»**

Parz. Nr.	alter Zustand	neuer Zustand
400	Landwirtschaftszone LWZ: 58 m <sup>2</sup>	Wohn- u. Gewerbezone WG A: 58 m <sup>2</sup>

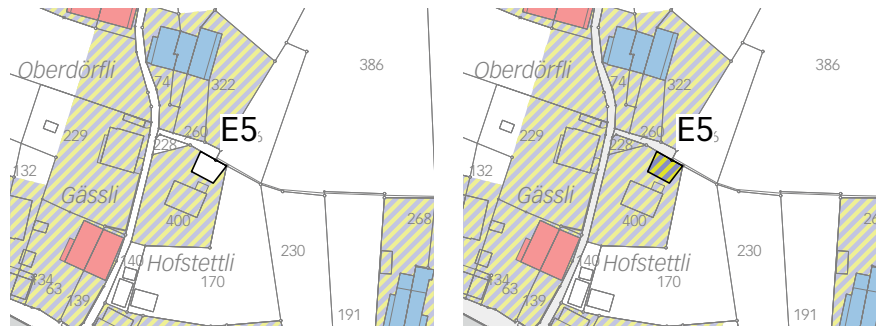


Abb. 23 Umzonung E5 «Hofstettli»; Planausschnitt Zonenplan Siedlung: alter Zustand (links) neuer Zustand (rechts).

Begründung

Die Bauzone im Bereich des Löschweihers auf der Parzelle Nr. 400 soll an die neue Parzellierung angepasst werden, wonach gut 60 m<sup>2</sup> Bauland zugunsten einer klaren Zonenabgrenzung eingezont werden.

**E6: Einzonung «Boden»**

Parz. Nr.	alter Zustand	neuer Zustand
56	Landwirtschaftszone LWZ: 125 m <sup>2</sup>	Zone für öffentliche Zwecke: 125 m <sup>2</sup>



Abb. 24 Umzonung E6 «Hübeli»; Planausschnitt Zonenplan Siedlung: alter Zustand (links) neuer Zustand (rechts).

Begründung

Die ZÖN 6 «Parkplatz» soll um die bereits bestehenden, östlich angrenzenden Parkplätze erweitert werden.

**E7: Einzonung «Spitz»**

Parz. Nr.	alter Zustand	neuer Zustand
21	Landwirtschaftszone LWZ: 30 m <sup>2</sup>	Wohn- u. Gewerbezone WG A: 30 m <sup>2</sup>



Abb. 25 Umzonung E7 «Spitz»; Planausschnitt Zonenplan Siedlung: alter Zustand (links) neuer Zustand (rechts).

**Begründung** Die Wohn- und Gewerbezone wird im Bereich der Parzelle Nr. 21 geringfügig vergrössert (30 m<sup>2</sup>), sodass der kleine Grenzabstand des bestehenden Gebäude innerhalb der Bauzone zu liegen kommt. Die Einzonungsfläche gilt als «überbaut» wodurch der Baulandbedarf der Gemeinde nicht tangiert wird.

**E8: Einzonung «Im Dorf»**

Parz. Nrn.	alter Zustand	neuer Zustand
434, 439	Landwirtschaftszone LWZ: 144 m <sup>2</sup>	Wohn- u. Gewerbezone WG A: 144 m <sup>2</sup>

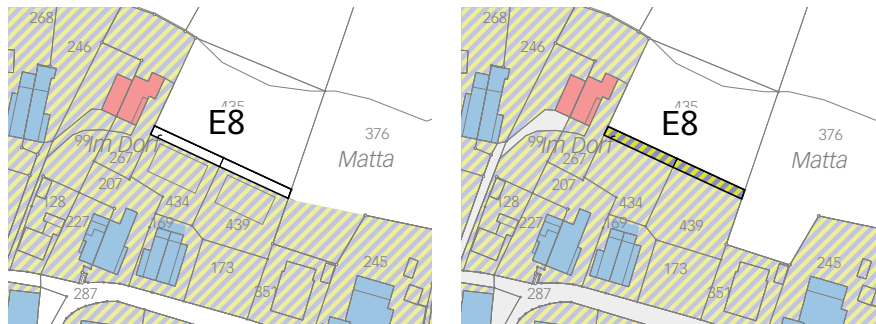


Abb. 26 Umzonung E8 «Im Dorf»; Planausschnitt Zonenplan Siedlung: alter Zustand (links) neuer Zustand (rechts).

**Begründung** Auf den Parzellen Nrn. 434 und 439 wurde kürzlich ein Bauprojekt realisiert. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision soll die Bauzone an die bestehende Parzellengrenze angepasst bzw. die Bauzone geringfügig vergrössert werden. Dabei handelt es sich um eine Erweiterung im Umfang des kleinen Grenzabstands (4.0 m).

## 6.3 Schaffung Tourismuszone «Schynige Platte»

### 6.3.1 Ausgangslage

Die Jungfraubahn Holding AG betreibt auf der Schynige Platte einen touristischen Hotspot im Berner Oberland. Ausgestattet mit Panorama-Restaurant und Hotel, botanischem Alpengarten, Panoramawanderweg, Naturkino und Alpenspielplatz, ist das Reiseziel ab Wilderswil mit der Schynige Platte-Bahn in gut 60 Minuten erreichbar.

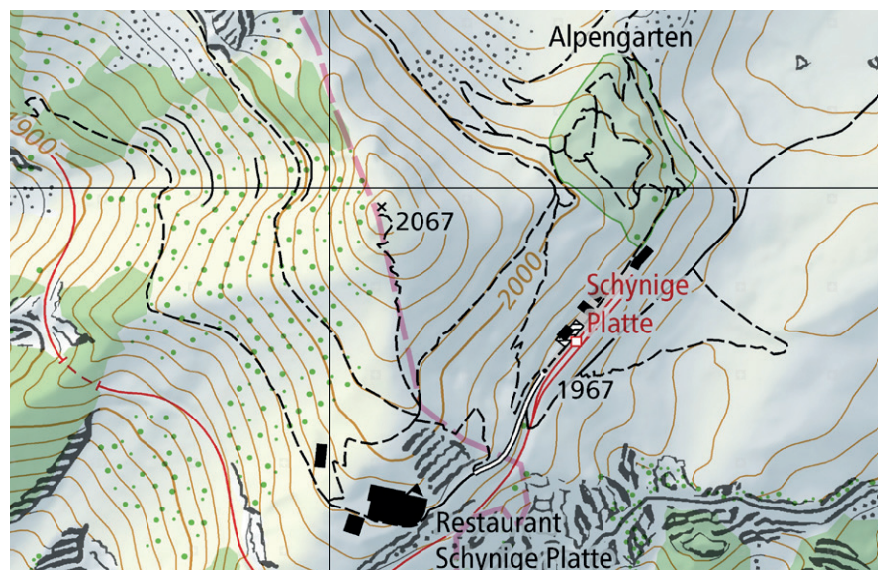


Abb. 27 Tourismusgebiet Schynige Platte: grenzüberschreitend mit Gsteigwiler (geomap.admin)

Das touristisch genutzte Gebiet mit dem dazugehörigen Wegnetz bis auf die Höhe von 2000 m.ü.M. befindet sich in der Landwirtschaftszone bzw. dem übrigen Gemeindegebiet. Zur Gewährleistung einer nachhaltigen touristischen Entwicklung im Gebiet «Schynige Platte», ist die Schynige Platte-Bahn an die Gemeinde Gündlichswand herangetreten und unterbreitete den Antrag, die Schaffung einer Tourismuszone für das entsprechende Areal zu prüfen bzw. umzusetzen. Auf Gemeindegebiet Gündlichswand geht es um touristische Angebotsergänzungen, die im Rahmen von Art. 24 RPG nicht möglich sind.

Der Gemeinderat von Gündlichswand unterstützt dieses Vorhaben, wonach die dazu erforderlichen Schritte im Rahmen der vorliegenden OP-Revision geprüft werden sollen.

Gsteigwiler hat im Rahmen seiner OP-Revision keine Festlegungen getroffen, die der Ausscheidung einer entsprechenden Zone entgegen stehen würden. In Gsteigwiler betrifft das Hotel-Restaurant mit Nebennutzungen, für das im Rahmen von Art. 24 RPG keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr bestehen.

### **6.3.2 Ziel**

Ziel des Vorhabens ist die Aufrechterhaltung sowie die Gewährleistung einer nachhaltigen Weiterentwicklung des im öffentlichen Interesse liegenden touristischen Angebots auf der Schynige Platte.

### **6.3.3 Vorgehen**

Gestützt auf die Rückmeldung im Rahmen der kantonalen Vorprüfung, hat sich die Gemeinde Gündlischwand dazu entschieden, auf die zunächst vorgesehene Einzonung in eine Tourismuszone zu verzichten. Stattdessen wird in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Gsteigwiler eine gemeindeübergreifende Planung in Form einer Überbauungsordnung erarbeitet.

## **6.4 Bilanz Wohnbaulandbedarf (WMK-Zonen)**

Zur Bestimmung der für die Wohnnutzung (Wohn-, Misch- und Kernzonen) relevanten Flächen wurde das Massnahmenblatt C\_02 des kantonalen Richtplans beigezogen. Daraus geht hervor, dass Gündlischwand zwar einen theoretischen Wohnbaulandbedarf von 0.2 ha aufweist, jedoch aktuell über 13'000 m<sup>2</sup> (1.3 ha) unüberbaute WMK-Zonen verfügt. Demzufolge kann kein tatsächlicher Wohnbaulandbedarf geltend gemacht werden. Diese mehr als 200 % grösseren Baulandreserven haben zur Folge, dass Einzonungen von WMK-Zonen doppelt kompensiert werden müssen.

Zur Erhöhung des Handlungsspielraums der Gemeinde sowie in Anbetracht der im Raumplanungsgesetz definierten Ziele gilt es die bestehenden Baulandreserven zu reduzieren. Dadurch kann einerseits ein kompakter Siedlungskörper bei gleichzeitiger Wahrung des Ortsbilds gewährleistet und andererseits an zentraler Lage in geringfügigem Umfang Bauland geschaffen werden.

### **6.4.1 Reduktion der Baulandreserven innerhalb der WMK-Zonen**

Im Rahmen der vorliegenden OP-Revision werden die WMK-Zonen sowie die darin befindlichen Baulandreserven reduziert. Unter Berücksichtigung sämtlicher Zonenplanänderungen nimmt die gesamte WMK-Fläche um ca. 3'800 m<sup>2</sup> ab. Diese Reduktion der WMK-Flächen durch Auszonungen soll genutzt werden, um an zentraler, gut erschlossener Lage Bauland zu schaffen.

### **6.4.2 Kompensation der vorgesehenen Einzonungen**

Bei den vorgesehenen Einzonungen handelt es sich lediglich in 6 Fällen um eine WMK-relevante Einzonung, welche den Baulandbedarf der Gemeinde tangieren. Bei den Einzonungen E7 und E8 wird (trotz Erweiterung der WMK-Flächen) kein Baulandbedarf geltend gemacht, da die Bauzone in diesen Fällen lediglich um das eigentliche Gebäude bzw. den kleinen Grenzabstand erweitert wird. Somit gilt es lediglich die Einzonungen E2, E3, E4 und E5 zu kompensieren.

Bei der Kompensation gilt es zu berücksichtigen, dass die WMK relevanten Auszonungsflächen teilweise nicht (voll) angerechnet werden können, da die bestehenden Bauzonenflächen bereits heute nicht in der entsprechenden Dimension überbaut werden können (A1, A3, A4, A5). Dies ist auf öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen (Gewässerraum, Strassen- und Bahnabstand, erhebliche Gefährdung durch Naturgefahren etc.) zurückzuführen.

Die Kompensation der relevanten Einzonungsflächen ist in der nachfolgenden Tabelle sowie im Anhang B zusammengestellt:

	Nr.	Parz-Nr.	Fläche	WMK-relevant	theoretisch bebaubar	Überbauungsgrad	Kompensationsfläche
Auszonung	A1	90	759 m <sup>2</sup>	ja	-	unüberbaut	-
	A2	349	204 m <sup>2</sup>	nein	-	unüberbaut	-
	A3	118	815 m <sup>2</sup>	ja	-	unüberbaut	-
	A4	123	245 m <sup>2</sup>	ja	226 m <sup>2</sup>	unüberbaut	226 m <sup>2</sup>
	A5	142	1'378 m <sup>2</sup>	ja	960 m <sup>2</sup>	unüberbaut	960 m <sup>2</sup>
	A6	164	613 m <sup>2</sup>	ja	613 m <sup>2</sup>	unüberbaut	613 m <sup>2</sup>
	A7	248	1'395 m <sup>2</sup>	nein	1'334 m <sup>2</sup>	unüberbaut	-
	A8	51	216 m <sup>2</sup>	ja	525 m <sup>2</sup>	unüberbaut	261 m <sup>2</sup>
	A9	376	366 m <sup>2</sup>	ja	366 m <sup>2</sup>	unüberbaut	366 m <sup>2</sup>
<b>anrechenbare Auszonungsfläche</b>							<b>2'381 m<sup>2</sup></b>

	Nr.	Parz-Nr.	Fläche	WMK-relevant	zusätzlich bebaubar	Überbauungsgrad	Kompensationsfläche
Einzonung	E1	387, 223	2'373 m <sup>2</sup>	nein	429 m <sup>2</sup>	überbaut	-
	E2	223	713 m <sup>2</sup>	ja	713 m <sup>2</sup>	unüberbaut	713 m <sup>2</sup>
	E3	78	51 m <sup>2</sup>	ja	51 m <sup>2</sup>	unüberbaut	51 m <sup>2</sup>
	E4	228	37 m <sup>2</sup>	ja	37 m <sup>2</sup>	unüberbaut	37 m <sup>2</sup>
	E5	400	58 m <sup>2</sup>	ja	58 m <sup>2</sup>	unüberbaut	58 m <sup>2</sup>
	E6	56	125 m <sup>2</sup>	nein	-	überbaut	-
	E7	21	30 m <sup>2</sup>	ja	-	überbaut	-
	E8	434, 439	144 m <sup>2</sup>	ja	-	überbaut	-
<b>kompensationspflichtige Einzonungsfläche</b>							<b>859 m<sup>2</sup></b>

Wie die Tabelle hiervor aufzeigt, können die zu kompensierenden Einzonungen im Umfang von 859 m<sup>2</sup> (E2, E3, E4 und E5) durch die anrechenbaren Auszonungsflächen (A4–A6 sowie A8 und A9) im Umfang von 2'381 m<sup>2</sup> mehr als doppelt kompensiert werden (vgl. auch Anhang B).

### 6.4.3 Erhebung der Baulandreserven im WebGIS-Tool BE

Sämtliche Baulandreserven (unüberbaute Parzellen und Parzellenteile innerhalb der Bauzone) sowie die im Rahmen der vorliegenden OP-Revision vorgesehenen Zonenplanänderungen wurden im kantonalen WebGIS-Tool nachgeführt.

Gemäss Rückmeldung des AGR im Rahmen der kantonalen sowie der abschliessenden kantonalen Vorprüfung wurde zudem darauf aufmerksam gemacht, dass es einige unüberbaute (Teil-)Parzellen zusätzlich zu überprüfen und allenfalls zu erheben gilt. Die Vorbehalte des AGR wurden entsprechend berücksichtigt bzw. im kantonalen WebGIS-Tool eingepflegt.

## 6.5 Haushälterischer Umgang mit dem Boden

### 6.5.1 Ausgangslage

Mit dem revidierten Baugesetz vom 1. April 2017 hat der Grosse Rat des Kantons Bern den Schutz des Kulturlands gesetzlich geregelt. Mit den neuen Bestimmungen werden die Anforderungen an die Beanspruchung von Kulturland durch Einzonungen und andere bodenverändernde Nutzungen deutlich erhöht. Dies mit dem Ziel, das Kulturland insgesamt zu schonen und dem Grundsatz eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden gerecht zu werden.

### 6.5.2 Festlegung einer minimalen Nutzungsdichte

Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, gilt es für Einzonungen von Kulturland und bei Umzonungen ein minimales Nutzungsmass in Form einer «Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)» oder eine «qualitativ hohe Nutzungsdichte» festzulegen. Die Beanspruchung von Kulturland setzt in jedem Fall eine umfassende Interessenabwägung und die Prüfung von Alternativen voraus.

#### Beanspruchung von Kulturland

- |                         |   |
|-------------------------|---|
| Art. 11c Abs. 1<br>BauV | Wird Kulturland durch eine Einzonung von Wohn-, Misch- oder Kernzonen beansprucht, so ist nach Art. 11c Abs. 1 BauV eine minimale GFZo von 0.4 (für Gemeinden der Kategorie «Hügel und Berggebiete») festzulegen. |
| Art. 11c Abs. 2<br>BauV | Nach Art. 11c Abs. 2 BauV kann ausnahmsweise von der minimalen GFZo abgewichen werden, wenn es zur Wahrung der bestehenden Qualität von Baudenkmalern oder von Ortsbildschutzgebieten nötig ist.                  |
| Art. 11c Abs. 5<br>BauV | Im Weiteren gilt es nach Art. 11c Abs. 5 BauV für die Einzonung von Kulturland für Arbeitszonen und übrige Bauzonen eine besonders hohe Nutzungsdichte qualitativ sicherzustellen.                                |

Richtplan Mass-  
nahme A\_01

### Umzonungen

Zur Sicherstellung einer häuslicher Nutzung des Bodens ist gemäss Massnahmenblatt A\_01 bei Umzonungen in WMK-Zonen, welche nicht Kulturland betreffen, je nach Raumtyp eine minimale Nutzung vorzusehen, wobei aus wichtigen raumplanerischen Gründen im Einzelfall davon abgewichen werden kann.

Bei der Umzonung U1 von Militärbereich in ZÖN Werkhof handelt es sich um weitgehend überbautes Land, das von einer Strasse und einer Hochspannungsleitung durchschnitten wird. Zudem handelt es sich nicht um eine Umzonung in eine WMK-Zone, die nach Massnahmenblatt A\_01 die Festlegung einer minimalen Nutzungsziffer erfordern würde.

Bei der Umzonung U2 (Aufzonung WG2 in WG3) wird ebenfalls auf die Festlegung eines minimalen Nutzungsmasses verzichtet, da die entsprechende Parzelle bereits weitestgehend bebaut bzw. versiegelt ist. Zudem führt die Aufzonung nicht zu einer Erhöhung der WMK-Flächen.

### 6.5.3 Ermittlung der relevanten Kulturlandflächen

Um die geforderte Interessenabwägung für die Kulturlandbeanspruchung vorzunehmen bzw. das minimale Nutzungsmass nach Art. 11c BauV grundeigentümerverschrieben festlegen zu können, gilt es zunächst zu bestimmen, ob überhaupt Kulturland betroffen ist. Dazu wurde die Hinweiskarte «Kulturland» gemäss Geoportal Kanton Bern beigezogen.

Die Kulturland betreffenden Zonenplanänderungen sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Ein Kulturlandverlust geht durch die Einzonung E1, E2, E3, E8 (WMK) und E6 (ZÖN) einher. Die Festlegung eines minimalen Nutzungsmasses ist hingegen lediglich für die Einzonung E2 erforderlich.

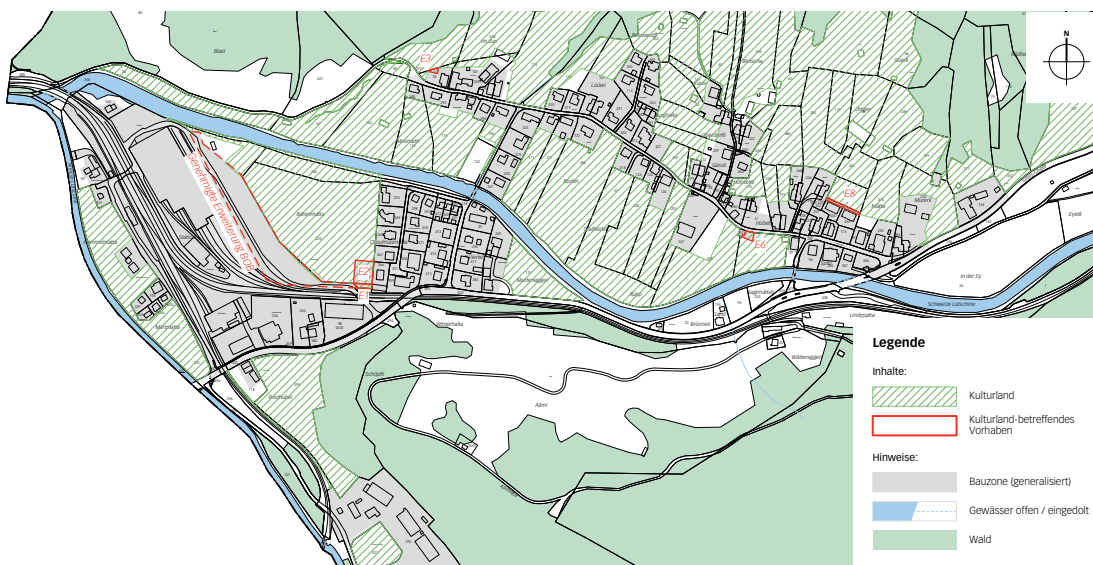


Abb. 28 Übersichtsplan «kulturlandrelevante Zonenplanänderungen»

#### 6.5.4 Festlegung im Baureglement und Zonenplan

Diejenigen Parzellen(teile), für welche ein minimales Nutzungsmass zum Tragen kommt, werden im Zonenplan Siedlung mit einer blauen Umrandung sowie einem Stern bezeichnet. Die Stern-Bezeichnung verweist dabei auf das relevante Nutzungsmass (\* = GFZo 0.4).

#### 6.5.5 Interessenabwägung für die Beanspruchung von Kulturland

Nach Art. 11b Abs. 3 BauV setzt die Beanspruchung von Kulturland in jedem Fall eine umfassende Interessenabwägung und die Prüfung von Alternativen voraus. Daher werden die zur Einzonung vorgesehenen Flächen fallweise im Rahmen einer Interessenabwägung behandelt.

Einzonung E1, E2 «Bärenmatta»	Die Gemeinde Gündlichswand ist bestrebt, seine ungenutzten Baulandreserven zu reduzieren. Durch die vorgesehenen Auszonungen werden diese um ca. 2'400 m <sup>2</sup> reduziert. Die dadurch einhergehende Reduktion der WMK-Flächen soll unter anderem genutzt werden, um Bauland an geeigneter Lage zu schaffen. Dabei soll nur so viel Bauland eingezont werden, wie effektiv benötigt wird. Zudem gilt es zu beachten, dass durch die Schaffung von Bauland keine Inselbauzonen entstehen (Konzentrationsprinzip), wonach Siedlungserweiterungen im Bereich der bereits bestehenden Bauzonen zu liegen kommen müssen. Unter Berücksichtigung der Erschliessbarkeit, der ÖV-Gütekategorie sowie den Naturgefahren, welche Gündlichswand stark beeinträchtigen, kommt grundsätzlich nur das Gebiet zwischen dem Quartier Choufasmatta und dem Bahnareal in Frage.
Einzonung E3 «Im Zaun»	Da abseits der bestehenden Bauzonen nahezu sämtliche Flächen als Kulturland klassiert sind, werden durch die Einzonungen E1 und E2 insgesamt 831 m <sup>2</sup> Kulturland beansprucht. Um dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung gerecht zu werden, wird für die Überbauung eine GFZO von 0.4 gemäss Art. 11c Abs. 1 BauV festgelegt.
Einzonung E6 «Boden»	Bei der Einzonung E3 handelt es sich um eine Flächenarrondierung im Bereich der bebauten und dem Zonenzweck entsprechend genutzten Parzelle Nr. 78. Die als Kulturland bezeichneten Flächen im Umfang von 50 m <sup>2</sup> werden kaum als solche genutzt, da sich diese im Bereich der bestehenden Zufahrt befinden.
Einzonung E8 «Im Dorf»	Der Ortsteil Gündlichswand weist eine schlechte ÖV-Gütekategorie auf. Parkplätze für die Anwohnenden sind daher von grosser Bedeutung, aktuell jedoch rar. Im Gebiet Boden besteht ein kleiner Parkplatz, welcher sich für eine Erweiterung eignet. Die zur Einzonung vorgesehene Fläche grenzt östlich an diesen an und ist bereits heute zu ca. 50 % versiegelt. Ein anderer Standort steht nicht zur Diskussion.
Einzonung E8 «Im Dorf»	Der Zonenplan wird im Gebiet «Im Dorf» bereinigt bzw. die heutige Bauzone an die Parzellierung angepasst. Die beiden Parzellen Nrn. 434 und 439 sind überbaut. Der kleine, als Kulturland bezeichnete Randstreifen innerhalb der beiden Parzellen wird nicht landwirtschaftlich genutzt, sondern befindet sich im Bereich des kleinen Grenzabstands des jeweiligen Gebäudes.



## 6.6 Baulandverfügbarkeit

Die Gemeinde Gündlischwand stellt die Baulandverfügbarkeit nach Art. 126b-d (neu) BauG unter anderem mittels vertraglichen Bauverpflichtungen sicher. Sofern vorhandene und/oder neu geschaffene Baulandreserven nicht einer zonenkonformen Nutzung zugeführt werden, hat die Gemeinde aufgrund der Bauverpflichtung eine rechtliche Handhabe und kann damit die Baulandverfügbarkeit sichern. Aufgrund konkreter Bebauungsabsichten werden die Parzellen Nrn. 161 und 235 nicht ausgezont. Dafür wird zu Gunsten der Gemeinde ein Kaufrecht begründet.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird nur eine WMK-relevante Einzonung von unüberbautem Bauland vorgenommen, welche ein Neubauprojekt zulässt. Daher ist betreffend Baulandverfügbarkeit von neuem Bauland lediglich die Einzonung E2 von Relevanz. Mittels einer bedingten Einzonung nach Art. 32 Abs. 3 GBR wird die Überbauung des Grundstücks sichergestellt. Andernfalls wird die entsprechende Fläche wieder der Landwirtschaftszone zugeführt

## 6.7 Nachhaltigkeit / Energie

Gündlischwand weist mit Ausnahme des BOB-Areals keine grösseren Bauten oder Betriebe auf, die zur Zeit einen erheblichen Energiebedarf aufweisen. Gündlischwand ist weder an eine Gas- noch eine Fernwärmeleitung angeschlossen. Diverse Gebäude werden mit Holz beheizt.

## 6.8 Finanzen

Die Steueranlage ist mit 1.90 relativ hoch, für eine ländliche Gemeinde mit grossem Wegnetz jedoch vertretbar. Das Budget wird zum überwiegenden Teil durch gebundene Ausgaben bestimmt. Der Spielraum für Investitionen ist klein. Die wichtigsten Investitionen für die nächsten Jahre sind ca. die folgenden:

- Diverse Strassen- und Leitungssanierungen (insb. die Dorfstrasse)
- Für den neuen Werkhof sind ausser den Erwerbskosten keine grösseren Investitionen vorgesehen.

## 7. Naturgefahren

### 7.1 Gefahrenstufen und ihre Bedeutung

**Gefahrenstufen** Der Grad der Gefährdung wird in die drei Gefahrenstufen gering (gelb), mittel (blau) und erheblich (rot) unterteilt. Die Zuordnung erfolgt aufgrund der Kombination von Intensität und Eintretenswahrscheinlichkeit eines Ereignisses.

**Konsequenzen für die Nutzungsplanung** In Gebieten mit erheblicher und mittlerer Gefährdung sind die Baumöglichkeiten so zu reglementieren, dass die Sicherheit von Menschen, Tieren und erheblichen Sachwerten gewährleistet ist.

Für die Raumplanung in der Gemeinde Gündlischwand bedeutet dies:

- Die Gefahrengebiete sind bei der Ausscheidung neuer Bauzonen zu beachten. Gebiete mit erheblicher Gefährdung dürfen nicht, Gebiete mit mittlerer Gefährdung nur ausnahmsweise eingezont werden.
- Die bestehenden Bauzonen sind aufgrund der aktuellen Kenntnisse der Gefahrensituation zu überprüfen und, sofern notwendig, anzupassen.

#### 7.1.1 Gefahrenarten

Gündlischwand ist von den folgenden Gefahrenarten betroffen:

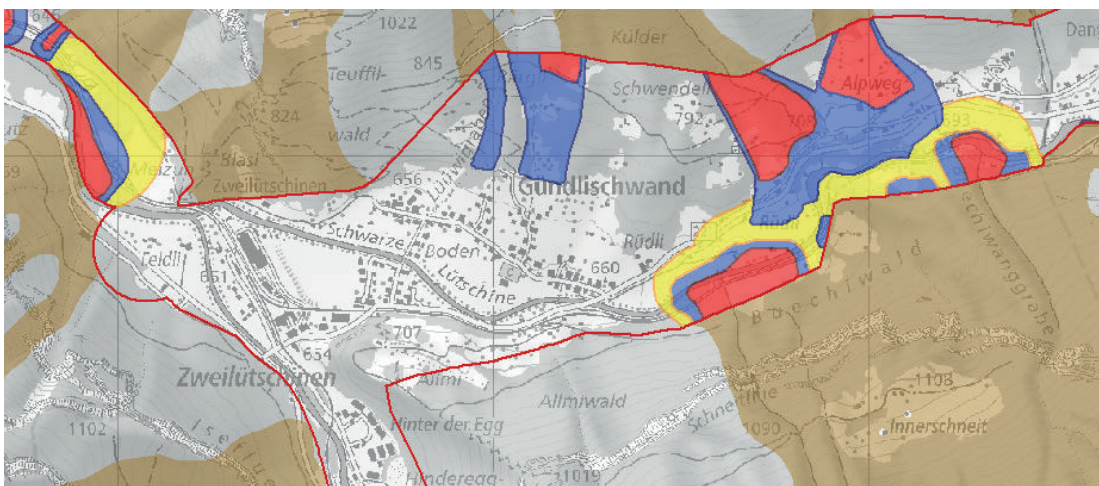


Abb. 29 Lawinen © Geoportal BE

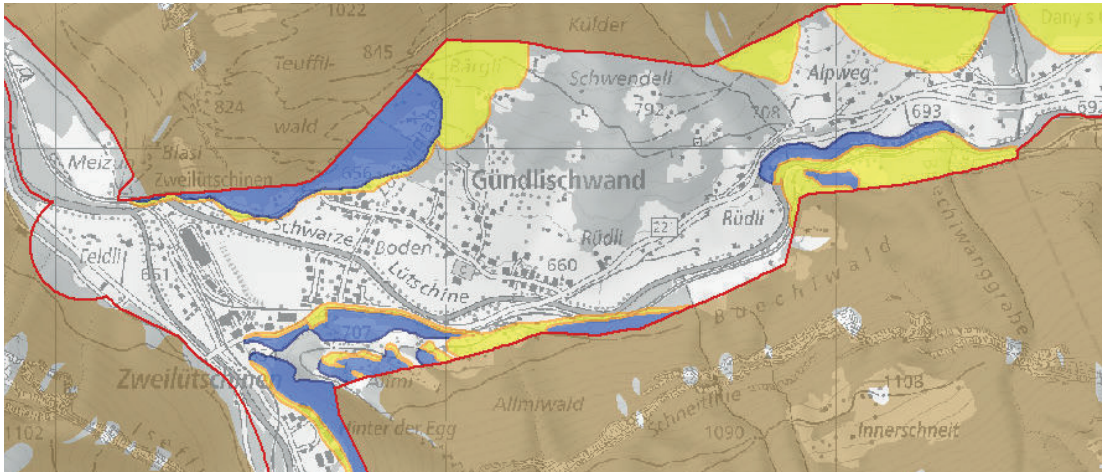


Abb. 30 Rutschgefahren © Geoportal BE

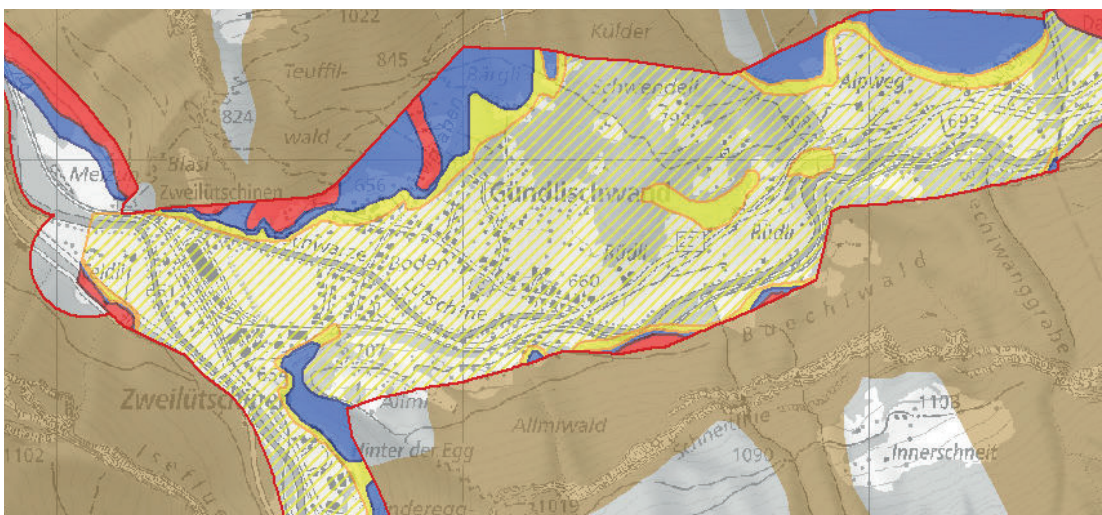


Abb. 31 Sturzgefahren © Geoportal BE

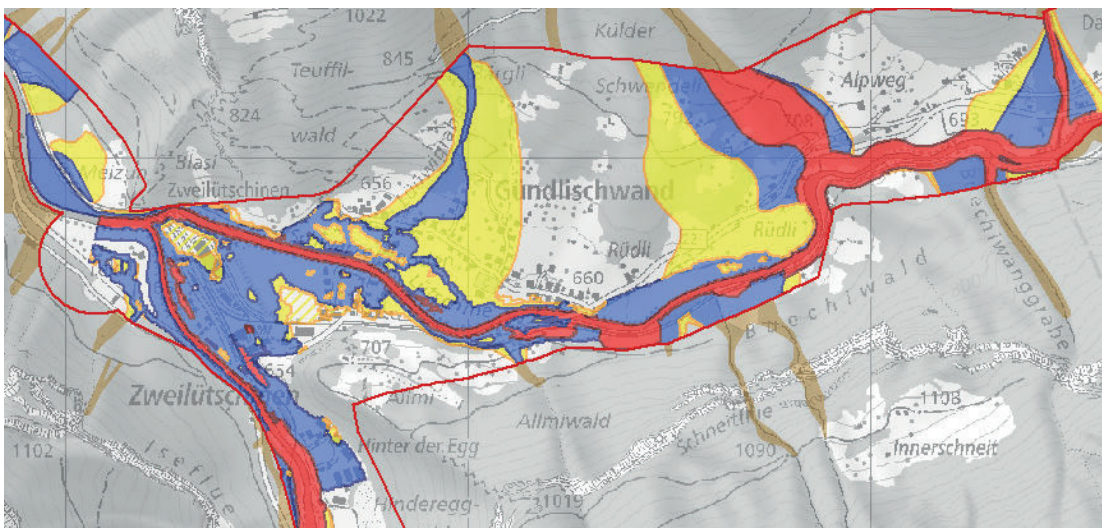


Abb. 33 Wassergefahren © Geoportal BE

## 7.2 Überprüfung der betroffenen Bauzonen

### 7.2.1 Beurteilungsgrundsätze

Die Bauzonen sind in Bezug auf die Gefahrensituation zu prüfen. Dabei unterscheiden sich die Beurteilungsgrundsätze je nach Grad der Gefährdung:

gelbes Gefahren-  
gebiet

#### Geringe Gefährdung (gelbes Gefahrengebiet)

In Gefahrengebieten mit geringer Gefährdung ist bei besonders sensiblen Bauvorhaben wie beispielsweise Spitälern oder Kläranlagen sicherzustellen, dass Menschen und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

In der Regel sind Auszonungen weder für überbaute noch für unüberbaute Gebiete notwendig.

blaues Gefahren-  
gebiet

#### Mittlere Gefährdung (blaues Gefahrengebiet)

In Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

Bei nicht überbauten Gebieten ist anhand der Unterlagen abzuschätzen, ob mit vertretbaren Objektschutzmassnahmen die Gefahrensituation soweit behoben werden kann, dass keine erheblichen Schäden entstehen können. Ist dies nicht der Fall, sind die entsprechenden Gebiete auszuzonen. Überbaute Gebiete können nach eingehender Prüfung und Interessenabwägung in der Regel in der Bauzone belassen werden.

rotes Gefahren-  
gebiet

#### Erhebliche Gefährdung (rotes Gefahrengebiet)

Im roten Gefahrengebiet dürfen keine Bauten und Anlagen errichtet oder erweitert werden, die dem Aufenthalt von Mensch und Tier dienen. Andere Bauten und Anlagen dürfen nur bewilligt werden, wenn sie auf eine Lage im Gefahrengebiet angewiesen sind und Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen sind gestattet, wenn dadurch das Risiko vermindert wird.

Bauzonen, welche nicht überbaut sind und innerhalb einer erheblichen Gefährdung liegen, sind in der Regel auszuzonen. Bei überbauten Gebieten ist eingehend zu prüfen, ob diese in der Bauzone belassen werden können. Im Rahmen einer Interessenabwägung sind verschiedenen Faktoren (Gefährdungs- und Risikopotential, vorhandene Alternativen, Überbauungsgrad, etc.) zu klären und gegeneinander abzuwägen.

braunes Gefahren-  
gebiet

#### Nicht bestimmte Gefahrenstufe (braunes Gefahrengebiet)

In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe (braun) ist diese im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.

### 7.3 Interessenabwägung für einzelne Gebiete

Das Siedlungsgebiet von Gündlischwand wird durch unterschiedliche Gefahrenarten (Sturz-, Lawinen- und Wassergefahren) beeinträchtigt. Auf die betroffenen Parzellen (überlagert durch rotes und/oder blaues Gefahrengebiet) sowie planerische Massnahmen wird in der nachfolgenden Interessenabwägung je Gebiet eingegangen:

- |                       |  |
|-----------------------|--|
| Nr. 1. Bahnhofs-Areal | Das Bahnhofs-Areal von Gündlischwand, im Westen der Gemeinde, wird zu grossen Teilen durch das mittlere Gefahrengebiet beeinträchtigt. Die Parzellen Nrn. 90 und 331 östlich der Weissen Lutschine sowie die Parzellen Nrn. 226 und 387 im Bereich der «alten Depots» werden teilweise gar durch das erhebliche Gefahrengebiet überlagert. Planerische Massnahmen in Form einer Auszonung sind für den mehrheitlich unüberbauten Teil der Parz. Nr. 90 sowie die Teilparzelle Nr. 349 vorgesehen (vgl. auch Kap. 6.2.1 «A1» und «A2»). Die beeinträchtigten und unüberbauten Grundstücksteile der Parzellen Nrn. 205 und 266 werden nicht ausgezont, da dadurch eine Baulücke in Mitten des Siedlungsgebiets entsteht. Zudem besteht in diesem Bereich aktuell ein Bauprojekt. |
| Nr. 2. Alte Post      | Das Gebiet «Alte Post» befindet sich komplett in der Wohn- und Gewerbezone (WG3) und wird teilweise durch das mittlere und/oder erhebliche Gefahrengebiet überlagert. Ferner ist das Gebiet mehrheitlich bebaut. Eine Auszonung ist für die stark beeinträchtigte und unbebaute Teilparzelle Nr. 118 vorgesehen (vgl. auch Ziff. 6.2.1 «A3»). Die durch das mittlere Gefahrengebiet überlagerten Baulandreserven auf den Parzellen Nrn. 226 und 205 werden in der Bauzone belassen. Dies ist damit zu begründen, dass sich diese mitten im Siedlungsgebiet befinden und erschlossen sind.  |
| Nr. 3. Choufmasmatta  | Das Einfamilienhausquartier im Bereich «Choufmasmatta» wird insbesondere im nördlichen Teil des Gebietes durch das mittlere Gefahrengebiet beeinträchtigt. Die Grundstücke sind jedoch komplett bebaut, was gegen eine Auszonung spricht.  |
| Nr. 4 Dorf            | Im Dorf sind ebenfalls diverse Grundstücke durch das mittlere Gefahrengebiet beeinträchtigt. Die meisten davon sind jedoch bebaut, was gegen eine Auszonung spricht. Unüberbaute und unerschlossene Bauzonen werden teilweise ausgezont (vgl. auch Ziff. 6.2.1 «A5» und «A6»). Da sich die Erschliessung der eingezonte Teilfläche der Parzelle Nr. 161 mit relativ geringem Aufwand lösen lässt, soll diese in der Bauzone belassen werden. Im Rahmen einer Beurteilung der Gefahrensituation hat sich gezeigt, dass sich die Gefahr durch den realisierten Geschiebesammler am Lüuwigraben entschärft hat.   |
| Nr. 5 Schmelzi        | Die UeO «Schmelzi» (Deponie; am südlichen Rand der folgenden Abbildung) wird lediglich in Randbereichen durch das mittlere und/oder erhebliche Gefahrengebiet tangiert. Von einer naturgefahrenbedingten Auszonung wird abgesehen.   |

Nr. 6 Chienbach Das Gebiet Chienbach ist teilweise durch eine mittlere Sturz- und teilweise durch eine mittlere Hochwassergefährdung beeinträchtigt. Unerschlossene Bauzonen sind jedoch nicht betroffen, wonach eine Auszonung aus Gründen der Naturgefahrenkarte nicht in Betracht gezogen wird.

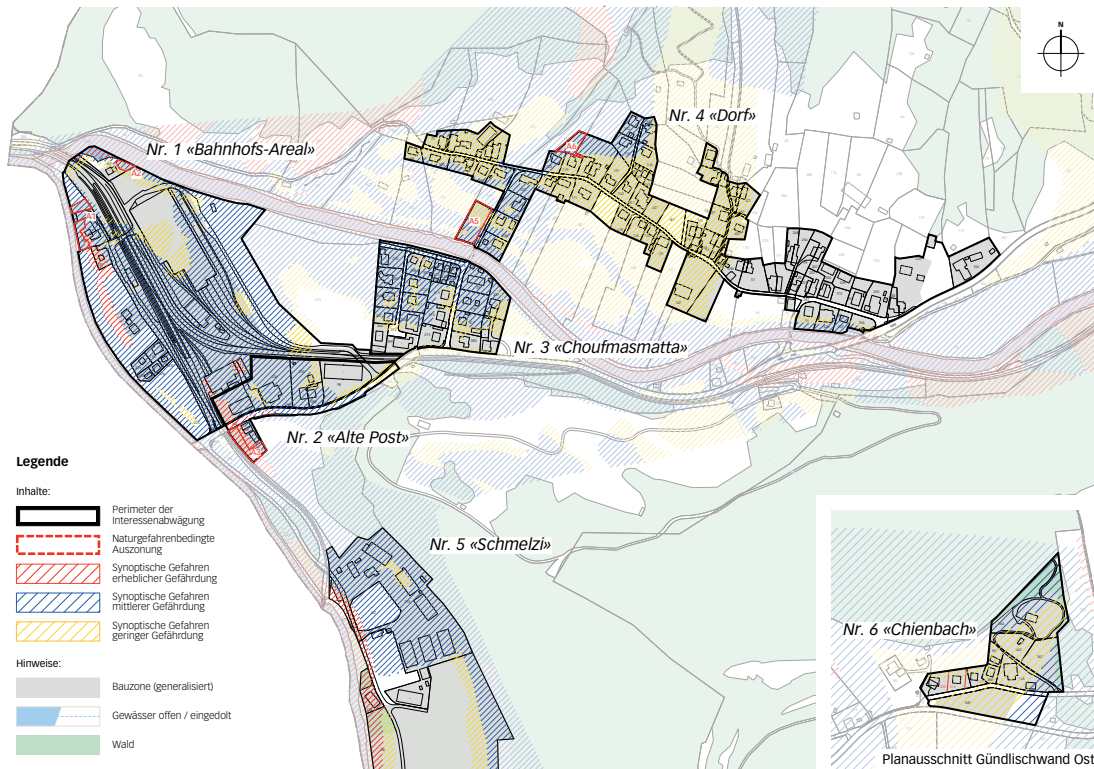


Abb. 34 Planausschnitt Gemeinde Gündlischwand; Schwarz umrahmt: die einzelnen Gebiete der Interessenabwägung

## 7.4 Festlegung der Naturgefahren im Zonenplan

Die verschiedenen Gefahrenstufen (erhebliche, mittlere und geringe Gefährdung) sowie das Gefahrengebiet mit nicht bestimmter Gefahrenstufe werden im neugeschaffenen Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum grundeigentümerverbindlich dargestellt. Zudem wurde das Baureglement um Artikel 7 «Bauen im Gefahrengebiet» ergänzt.

Auf die Darstellung der Restgefährdung im Zonenplan wird gemäss Arbeitshilfe «Naturgefahren» des Kantons Bern vom 2009 verzichtet.

## 8. Gewässerraum

### 8.1 Ausgangslage

#### 8.1.1 Rechtsgrundlagen

Gemäss dem geänderten Gewässerschutzgesetz (GschG) und der Gewässerschutzverordnung (GschV) müssen die Kantone und Gemeinden den Raumbedarf oberirdischer Gewässer so festlegen, dass die natürlichen Funktionen, der Hochwasserschutz und die Gewässernutzung gewährleistet sind. Die Kantone und Gemeinden haben dafür zu sorgen, dass der Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet wird. Die Gewässerschutzverordnung GSchV regelt in den Artikeln 41 a-c die Breite des Gewässerraums für Fließ- und Stehgewässer sowie dessen Nutzung.

Frist Die Frist zur Umsetzung der Gewässerräume ist bereits abgelaufen (Ende 2018). Daher kommen bis zur Genehmigung der vorliegenden Revision der Ortsplanung die Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 4. Mai 2011 nach GSchV zum Tragen, welche deutlich strengere Vorschriften betreffend Gewässerabstand vorsehen.

#### 8.1.2 Ermittlung des Gewässerraums

Berechnung Zur Ausscheidung des Gewässerraums wurden die Datengrundlagen des Kantons bezüglich Gewässernetz und den gerechneten natürlichen Gerinnesohlenbreiten sowie die Arbeitshilfe Gewässerraum des Kantons Bern vom 30. März 2015 (rev. 15. Juli 2017) beigezogen. Die Grundlage für die Berechnung des Gewässerraums ist die gerechnete natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB), welche aus der effektiven Gerinnesohlenbreite (eGSB) und der Ökomorphologie des Fließgewässers (Breitenvariabilität) ermittelt wird. Aus dieser gerechneten natürlichen Gerinnesohlenbreite wird der Gewässerraum unter Berücksichtigung von allfälligen gewässerbezogenen Schutzzielel ermittelt (vgl. Anhang C).

Bei kleinen Gewässern beträgt der Gewässerraum (Gerinne plus Uferbereich beidseitig) je nach natürlicher Gerinnesohlenbreite (nGSB) mindestens 11.0 m. Für Gewässer über 15.0 m nGSB, wozu auch die Weisse Lutschine sowie die Schwarze Lutschine gehören, bestimmt das Wasserbaugesetz die Mindestbreite so, dass zur effektiven Gerinnesohlenbreite 30.0 m (resp. je 15 m beidseits des Gewässers) addiert werden.

Bei eingedolten Fließgewässern im Bereich der Bauzone handelt es sich in der Regel um kleine Zuflüsse mit einer nGSB von weniger als 2 Metern. Der minimale Gewässerraum beträgt daher 11 Meter.

**Bereinigung Gewässernetz** Da die Ausscheidung des Gewässerraums lagegenau zu erfolgen hat, ist der Gewässerraum auf Basis der amtlichen Vermessungsdaten (AV-Daten) zu ermitteln. Dazu wurde die AV-Daten in einem ersten Schritt mit dem kantonalen Datensatz «Gewässernetz GNBE» abgeglichen, um mögliche Lücken zu erkennen. Anschliessend wurden die fehlenden Fliessgewässer, resp. Fliessgewässerabschnitte durch ein Vermessungsbüro überprüft, und sofern möglich, lagegenau aufgenommen.

Nachfolgend sind diejenigen Gewässerabschnitte aufgeführt, welche lagegenau bestimmt wurden und nicht der Datengrundlage «Gewässernetz Kanton Bern» entsprechen:

- Blasigräbli
- Allmigräbli
- Louwibach
- Buechigräbli
- Leiterhorngrabe

**Erhöhung der Gewässerraumbreite** Abhängig von der spezifischen Situation kann die Breite des Gewässerraums in gewissen Fällen erhöht, in anderen Fällen verringert werden. Zu berücksichtigen sind dabei Projekte zur Gewässerentwicklung, Hochwasserschutzprojekte, anstehende Revitalisierungsplanungen, besondere Schutzvorschriften etc. Erhöhungen des Gewässerraums aufgrund von übergeordneten Interessen wurden geprüft und teilweise vorgenommen. Der Gewässerraum wurde so ausgeschieden, dass die bestehende Ufervegetation zuzüglich eines 3.0 m breiten Pufferstreifens vollständig innerhalb des Gewässerraums zu liegen kommt.

Im Weiteren wird die Schwarze Lütschine in der kantonalen Revitalisierungsplanung (GEKOB 2014) mit «mittlerer» Priorität bezeichnet. Das entsprechende Objektblatt «Nr. 127 Schwarze Lütschine» sieht als Massnahmen vor, das Gerinne der Lütschine aufzuweiten, die Solen- sowie die Uferstruktur aufzuwerten sowie die Vernetzung mit dem Umland zu verbessern. Mit einem Gewässerraum von 45.0 m wird diesen Vorhaben genügend Rechnung getragen. Eine vorzeitige Gewässerraumerhöhung wird nicht in Erwägung gezogen, da die landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsflächen nicht voreilig durch einen allenfalls zu breit ausgeschiedenen Gewässerraum beeinträchtigt werden sollen. Der Gewässerraum soll im Rahmen des definitiven Wasserbauprojekts allenfalls angepasst werden.

**Reduktion in dicht überbauten Gebieten** In den als «dicht überbaut» festgelegten Gebieten können, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen im Gewässerraum bewilligt werden.

Die Gemeinde Gündlichswand weist keine Gebiete auf, welche als «dicht überbaut» zu bezeichnen sind.



Verzicht

Nach Bundesrecht kann auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden, soweit keine überwiegenden Interessen (Hochwasserschutz, Natur- und Landschaftsschutz, Gewässernutzung, Sicherung der Gewässerfunktionen etc.) entgegenstehen. In Gündlichwand gilt dies für:

- eingedolte Gewässer ausserhalb der Bauzone
- Gewässer im Wald
- Gewässer im Sömmerungsgebiet
- künstlich angelegte Gewässer
- sehr kleine Fliessgewässer
- stehende Gewässer mit weniger als 0.5 ha Oberfläche

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird lediglich bei Fliessgewässern, welche sich entweder im Sömmerungsgebiet oder gänzlich im Wald befinden, auf eine Gewässerraumfestlegung verzichtet.

## 8.2 Festlegung im Zonenplan

Der ermittelte Gewässerraum ist im «Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum» grundeigentümergebunden festgehalten. Abweichungen von den ermittelten Gewässerräumen sind nur unter bestimmten Bedingungen (Standortgebundenheit von Bauten und Anlagen) möglich. Der Gewässerraum wird mittig auf die Gewässerachse gelegt, welche für jedes Gewässer geometrisch definiert wurde. So entsteht ein symmetrischer Gewässerraum und es gelten für die angrenzenden Grundeigentümer beidseitig dieselben Abstände.

Festlegung als Korridor

Der Gewässerraum wird im gesamten Gemeindegebiet als flächige Überlagerung (Korridor) festgelegt und mittels blauer Schraffur dargestellt.

## 9. Finanzielle und weitere Folgen

### 9.1 Erschliessung

Mit Ausnahme der Parzelle Nr. 223 «Bärenmatte» müssen keine neuen Gebiete erschlossen werden und es sind auch keine bestehenden Bauzonen mit öffentlichen Strassen zu erschliessen. Bei den betreffenden Erschliessungsanlagen handelt es sich um solche der Detailerschliessung, welche die Gemeinde zu erstellen hat. Die Strassenbaukosten sollen zu 100% auf die Grundeigentümer überwälzt werden. Werkleitungen sind mit Gebühren zu finanzieren. Die voraussichtlichen Kosten sind mit dem Erschliessungsprogramm auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung zu ermitteln.

Hauszufahrten und Hausanschlüsse sind vollumfänglich durch die Bauherrschaft zu finanzieren.

## 9.2 Mehrwertabgabe

### 9.2.1 Allgemeines

Die Gemeinde Gündlischwand hat am 29. November 2019 ein Gemeinderglement Mehrwertabgabe (MWAR) erlassen (vgl. 6.1.3). Gestützt darauf und auf Art. 142 ff BauG gilt es den Mehrwert von Ein-, Um- und Aufzonungen nach einer anerkannten Methode zu ermitteln. Dazu hat die Gemeinde einen Schätzer (Boss + Michel AG) beauftragt. Der Entwurf der Verfügungen wird den betroffenen Grundeigentümern während der öffentlichen Auflage zur Stellungnahme unterbreitet. 90% der Mehrwertabgabe fallen der Gemeinde Gündlischwand zu und 10% dem Kanton. Die Gemeinde wird für diese Einnahmen eine Spezialfinanzierung schaffen.

### 9.2.2 Ermittlung des planungsbedingten Mehrwertes

Bei den folgenden Vorhaben wurde der planungsbedingte Mehrwert ermittelt:

- Einzonung «E1», Bärenmatta, Parzelle Nr. 223 (118 m<sup>2</sup>)
- Einzonung «E2», Bärenmatta, Parzelle Nr. 223 (713 m<sup>2</sup>)
- Einzonung «E3», Im Zaun, Parzelle Nr. 78 (51 m<sup>2</sup>)
- Einzonung «E4», Oberdörfli, Parzelle Nr. 228 (37 m<sup>2</sup>)
- Einzonung «E5», Hofstettli Nr. 400 (58 m<sup>2</sup>)
- Einzonung «E6», Boden, Parzelle Nr. 56 125 m<sup>2</sup>)
- Einzonung «E7», Spitz, Parzelle Nr. 21 (30 m<sup>2</sup>)
- Einzonung «E8», Im Dorf, Parzelle Nr. 434, 439 (je 72 m<sup>2</sup>)
- Umzonung «U1», Hinder der Egg, Parzelle Nr. 292 (2'286 m<sup>2</sup>)  
*(Da es sich um eine Zone für öffentliche Nutzungen handelt, entfällt die Abgabepflicht)*
- Umzonung «U2», Rüdli, Parzelle Nr. 144 (2'399 m<sup>2</sup>)

## **10. Auswirkungen**

### **10.1 Baulandreserven**

Die Wohnbaulandreserven der Gemeinde Gündlischwand können durch die vorgesehenen Zonenplanänderungen reduziert werden. Insgesamt nehmen die WMK-Flächen gesamthaft um gut 0.33 ha und die unüberbauten WMK-Flächen um 0.15 ha ab (vgl. Ziffer 6.4 und Anhang B).

### **10.2 Ortsbild- und Landschaftsschutz, Kulturgüter**

#### **10.2.1 ISOS**

Gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist Gündlischwand ein in den wesentlichen Teilen noch unverbautes bäuerliches Strassendorf mit gewissen Lagequalitäten durch die Situation der Bebauung längs dem Südhangfuss des Bergschutthanges.

Die dichte Aufreihung der Bauten, die klare Ordnung der Bahnarbeitsiedlung und die ursprünglichen, als Ganzheiten wirkenden Hofräume im Ostteil des Ortes ergeben gewisse räumliche Qualitäten.

Gewisse architekturhistorische Qualitäten entstehen durch die noch klar ablesbare Entwicklung des Ortes mit einigermaßen erhaltener Nutzungsstruktur und Bausubstanz. Einige wertvolle alte Oberländerhäuser und Bauten aus der Jahrhundertwende heben den Wert des durch Neubauten stark gefährdeten Dorfs. Gemäss ISOS hat das Ortsbild lokale Bedeutung.

Seit der Aufnahme von 1976 hat sich namentlich durch die Erweiterung der Baugruppe 0.2 in südlicher Richtung und durch den Bau der BOB-Werkstätte das Ortsbild des neueren Gündlischwand stark verändert, respektive der frei Bereich der Bärmatte ist um mehr als 1/3 verkleinert worden.

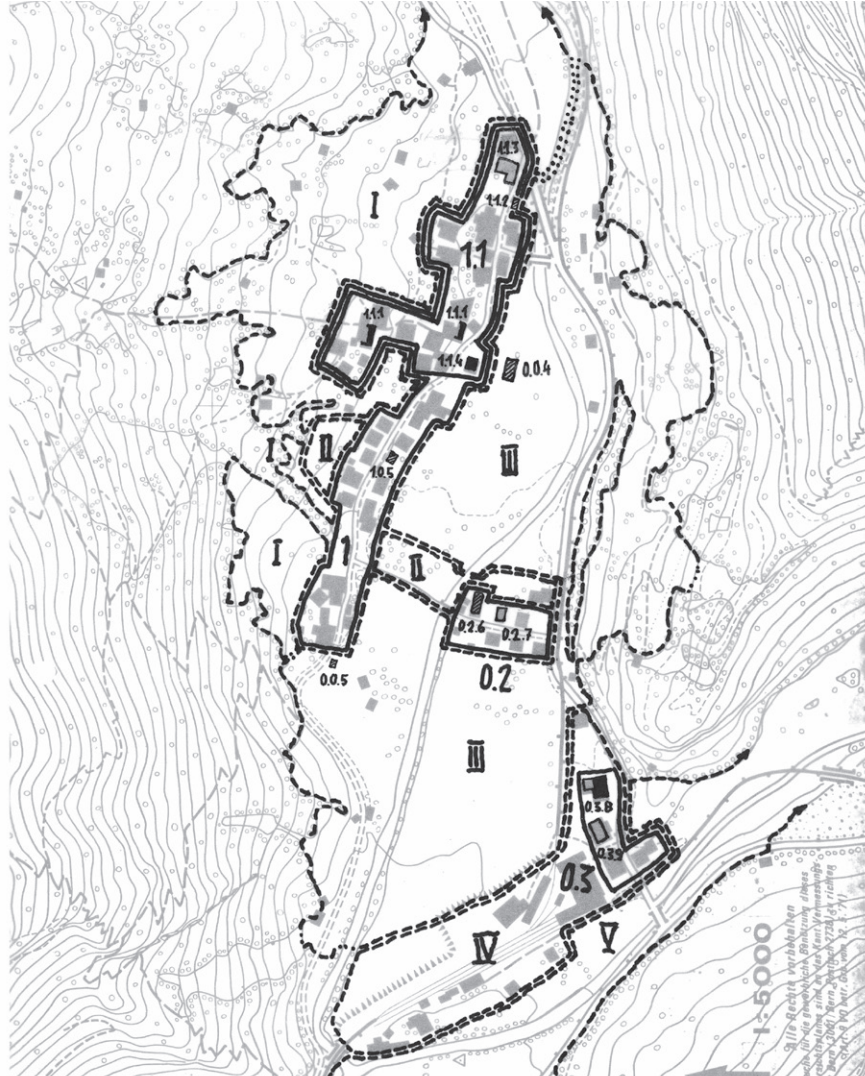


Abb. 35 ISOS Gündlichwand; Aufnahme 1976

### Interessenabwägung

Die vorliegende Ortsplanungsrevision beeinträchtigt das Ortsbild von Gündlichwand nicht.

Die nenneswerte Einzonung E2 Bärmatta tangiert die Umgebungsrichtung U-Ri III. Sie hat keine erhebliche Auswirkungen auf das Ortsbild, weil das Baugebiet tiefer als die Strasse und die Bahnanlage liegt und das Neubaugebiet durch das grosse ehemalige Militärbäude (heute BOB-Unterhalt) abgedeckt wird.

Zudem kann der alte Ortskern mit den vorgesehenen Auszonungen im heutigen Zustand besser bewahrt werden.

### 10.2.2 Bauinventar

Die zwei Baugruppen gemäss Bauinventar im Dorf und auf der Schynige Platte sind mit dem Zonenplan Siedlung umgesetzt. Die Bauvorschriften sind geeignet, um eine adäquate Eingliederung von Neubauten in das Ortsbild sicherzustellen.

### 10.2.3 Archäologie

Gemäss Geoportal des archäologischen Dienstes ist in Gündlichwand eine Archäologische Fundstelle bekannt. Nach Rückmeldung des AD im Rahmen eines Mails vom 14. März 2019 wurde dieses jedoch revidiert. Das ehemalige Schutzgebiet in Gündlichwand (ID 200.001. Allmiwald) wurde 2013 als Naturobjekt klassifiziert und aufgehoben.

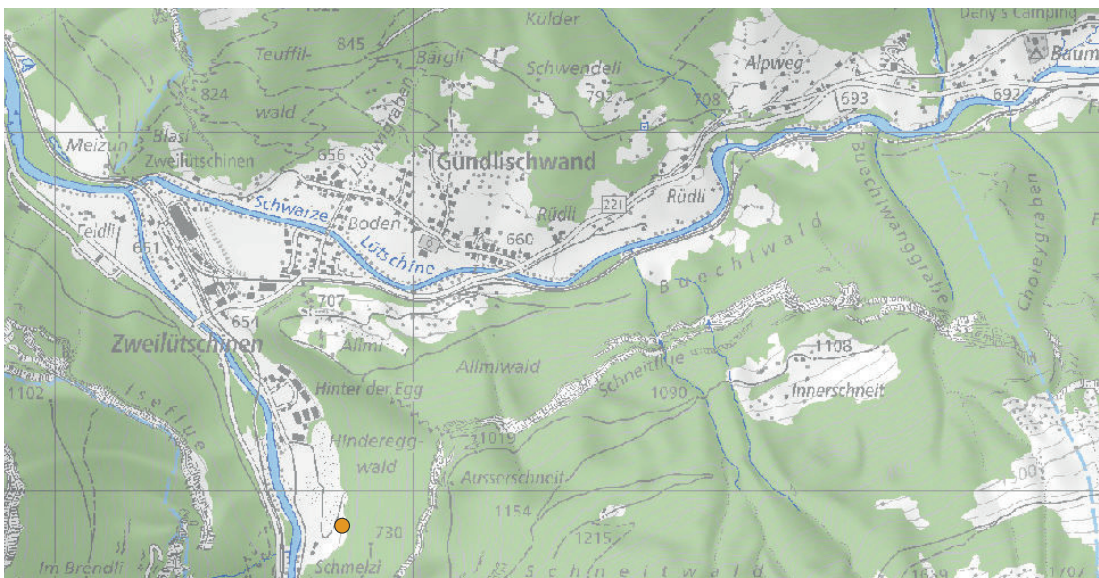


Abb. 36 Archäologische Fundstellen gemäss Geoportal Kanton Bern.

### 10.2.4 Bundesinventar der historischen Verkehrswege

Es gilt zu beachten, dass es sich beim Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) um ein wissenschaftliches Hinweisinventar handelt, das keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Die Planungs- und Baubewilligungsbehörden sind daher verpflichtet, auf besonders schöne oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften sowie auf geschichtliche Stätten in besonderem Masse Rücksicht zu nehmen (vgl. Art. 10 BauG). Dies ist auch notwendig, wenn ein historischer Verkehrsweg nicht im IVS aufgenommen worden ist.

### 10.2.5 Prägende Einzelbäume

Die das Orts- und Landschaftsbild prägenden Bäume wurden erfasst und im Zonenplan Landschaft als Inhalt aufgenommen. Diese werden unter Schutz gestellt, da die einzelnen Bäume teilweise einen besonderen ökologischen Wert besitzen und/oder das Landschaftsbild ausschlaggebend prägen.

### 10.3 Gewässer

Der Gewässerraum der Fliessgewässer wird mit dem Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum grundeigentümerverbindlich festgelegt. Die zulässige Nutzung ist in Art. 17 BauR geregelt.

### 10.4 Wald

Von den Zonenplanänderungen sind keine Waldflächen betroffen. Die Waldgrenzen im Bereich der Bauzonen werden als Festlegung mit dem Zonenplan Siedlung aufgenommen und im Sinne einer öffentlich rechtlichen Eigentumsbeschränkung übernommen. Der Waldabstand wird mit Art. 18 Baureglement festgelegt.

Die rechtskräftigen Waldfeststellungen in den Gebieten UeO «Deponie Schmelzi» und UeO «Kienbach» werden als Hinweis in den Zonenplan Siedlung übernommen. Zudem wird im Bereich des Militärareals «Hinder der Egg» eine neue verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG verbindlich festgelegt.

Gündlischwand weist umfangreich Schutzwälder auf. Diese werden in keinem Zonenplan erfasst.

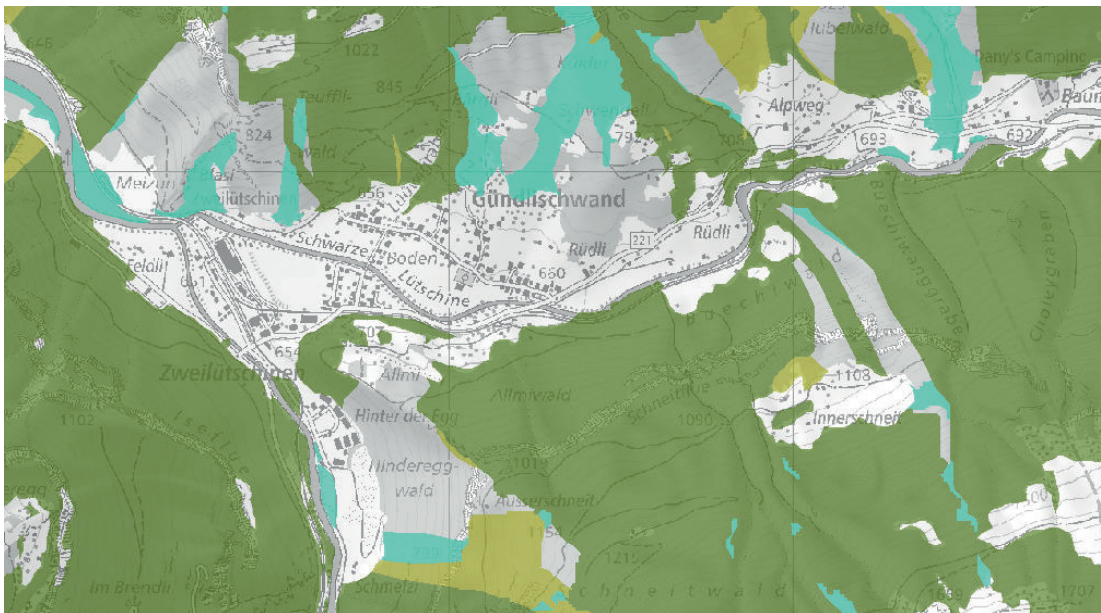


Abb. 37 Schutzwald-Hinweiskarte © Geoportal BE

## 10.5 Fruchtfolgeflächen und Kulturland

### 10.5.1 Fruchtfolgeflächen

Gündlischwand weist keine Fruchtfolgeflächen aus.

### 10.5.2 Kulturland

Betreffend Kulturland bzw. den haushälterischen Umgang mit dem Boden wird auf die Ausführungen im Kapitel 6.5 verwiesen.

## 10.6 Altlasten und Störfallvorsorge

Gemäss Geoportal des Kantons gibt es in Gündlischwand einige Verdachtsflächen. Die im Rahmen der vorliegenden OP-Revision vorgesehenen Ein- und Umzonungen kommen ausserhalb dieser Gebiete zu liegen.

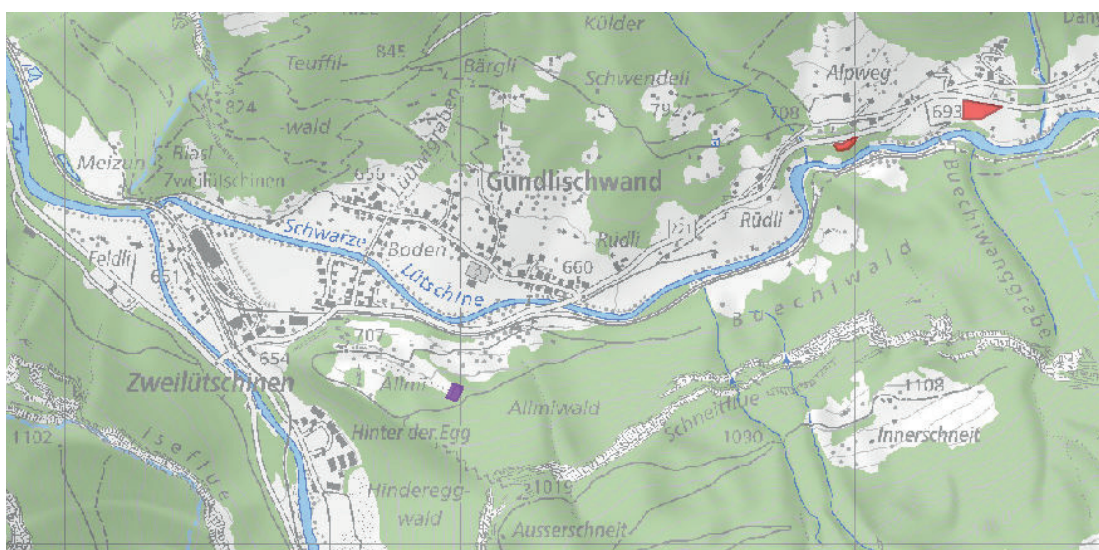


Abb. 38 Altlast-Verdachtsflächen gemäss Geoportal Kanton Bern.

Gündlischwand ist von Konsultationsbereich Störfallvorsorge gemäss Geoportal Kanton Bern nicht betroffen.

## 11. Verfahren

### 11.1 Vorgehen und Termine

Die Revision der Ortsplanung ist im ordentlichen Verfahren vorzunehmen. Daraus ergeben sich folgende Termine:

Bis September 2019	Entwurf / Beschlussfassung Gemeinderat
11. Okt. - 15. Nov. 2019	Mitwirkungsaufgabe
Oktober 2019	Orientierungsversammlung und Grundeigentümergegespräche
Nov. 2019 - 2. Juni 2020	Bereinigung / Beschluss Vorprüfung
Juni 2021 - März 2021	Kantonale Vorprüfung
März - Mai 2021	Bereinigung und Beschluss Gemeinderat
Aug. - Sept. 2022	abschliessende Vorprüfung
20. Dezember 2022	Beschluss Gemeinderat
17. Aug. - 18. Sept. 2023	Öffentliche Auflage
22. Sept. 2023	Evtl. Einspracheverhandlungen
Oktober 2023	Beschluss Gemeinderat
November 2023	Gemeindeversammlung
anschliessend	Genehmigung AGR

### 11.2 Information und Mitwirkung

Die Mitwirkung erfolgte im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe vom 11. Oktober bis 15. November 2019. Am 23. Oktober 2019 um 19.30 Uhr fand im Schulhaus eine Orientierungsversammlung statt.

Im Weiteren wurden für direkt betroffene Grundeigentümer am 25. und 31. Oktober Sprechstunden angeboten.

Im Rahmen der Mitwirkung gingen 16 Eingaben und Anregungen von betroffenen Grundeigentümern ein. Bis auf eine betreffen alle Eingaben Ein-, respektive Auszonungen. Eine Eingabe regt an, kleine Gebäude mit reduziertem Grenzabstand zuzulassen.

Die Anregungen aus der Orientierungsversammlung, der Mitwirkung und den Grundeigentümergegesprächen wurden aufgenommen und soweit möglich berücksichtigt. Im Detail wird auf den Mitwirkungsbericht vom Mai 2020 verwiesen. Aufgrund des erheblichen Widerstands gegen Auszonungen soll den in Gündlichswand wohnhaften Grundeigentümern eine angemessene Baulandreserve erhalten werden. Im Weiteren wird auf den Vorbehalt zur Parzelle Nr. 235 «Murerli» unter 6.4 verwiesen.



### **11.3 Vorprüfung**

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat die Planungsinstrumente im Rahmen der kantonalen Vorprüfung unter Einbezug weiterer Fachstellen auf deren Recht- und Zweckmässigkeit geprüft. Die im Vorprüfungsbericht vom 3. März 2021 aufgeführten Genehmigungsvorbehalte, Empfehlungen und Hinweise wurden übernommen bzw. in den Planungsinstrumenten entsprechend berücksichtigt.

Im Rahmen der Überarbeitung der Planung konnten im Weiteren die folgenden Genehmigungsvorbehalte betreffend das Baureglement mit dem AGR bilateral geklärt werden:

- Art. 22 Abs. 2 BauR (Höhenmass vorspringende Gebäudeteile)
- Art. 23 Abs. 1 BauR (Gebäudeabstand)
- Art. 34 Abs. 3 BauR (Bauverpflichtung anstelle bedingte Auszonung)
- Art. 43 Abs. 1 BauR (Festlegung Mehrhöhe)

### **11.4 Abschliessende Vorprüfung**

Im Rahmen der abschliessenden kantonalen Vorprüfung hat das AGR unter Einbezug der weiteren Fachstellen die Planung nochmals auf deren Recht- und Zweckmässigkeit überprüfen. Die im Vorprüfungsbericht vom 22. September 2022 aufgeführten Genehmigungsvorbehalte, Empfehlungen und Hinweise wurden berücksichtigt bzw. in die Planung eingearbeitet.

### **11.5 Öffentliche Auflage**

Im Rahmen der öffentlichen Auflage vom 17. August bis am 18. September 2023 können Personen, die von der Planung betroffen sind und von berechtigten Organisationen Einsprachen erhoben werden.

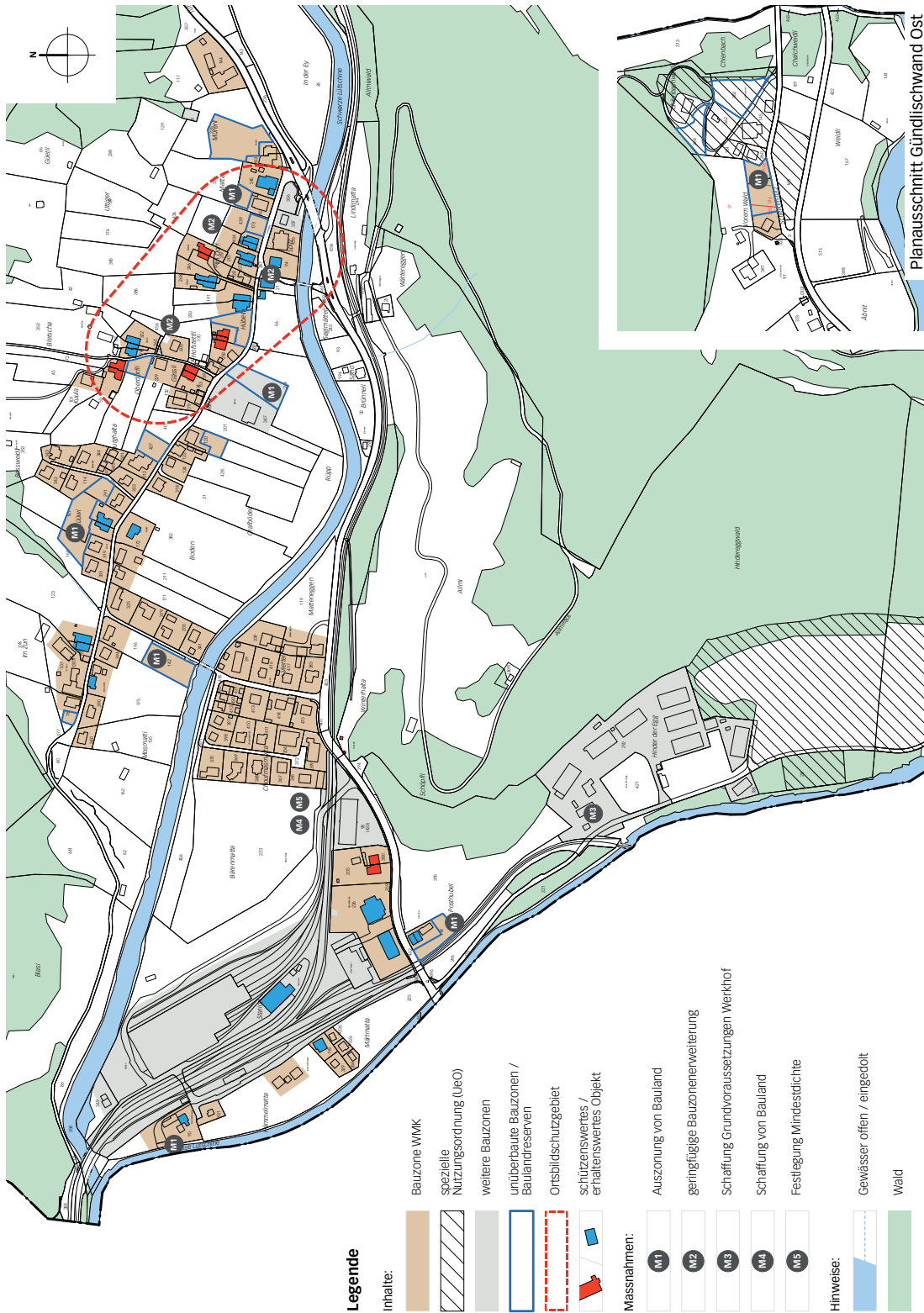
Im Rahmen der Einspracheverhandlungen vom 22. September 2023 sucht die Gemeinde mit den Einsprechenden gemeinsam nach einer Lösung.

### **11.6 Beschlussfassung und Genehmigung**

Gestützt auf die Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung entscheidet das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) im Genehmigungsverfahren erstinstanzlich über allfällige unerledigte Einsprachen.

## Anhang

### Anhang A Siedlungsentwicklung nach Innen



Anhang

**Anhang B Aus-, Um-, und Einzonungen**

**Aus-, Um- und Einzonungen**

5. und November 2022 Gündlischwand/OP-Revision 05.656/47/Bezeichnungen/65.36\_Ein-Um-Auszonungen\_221125

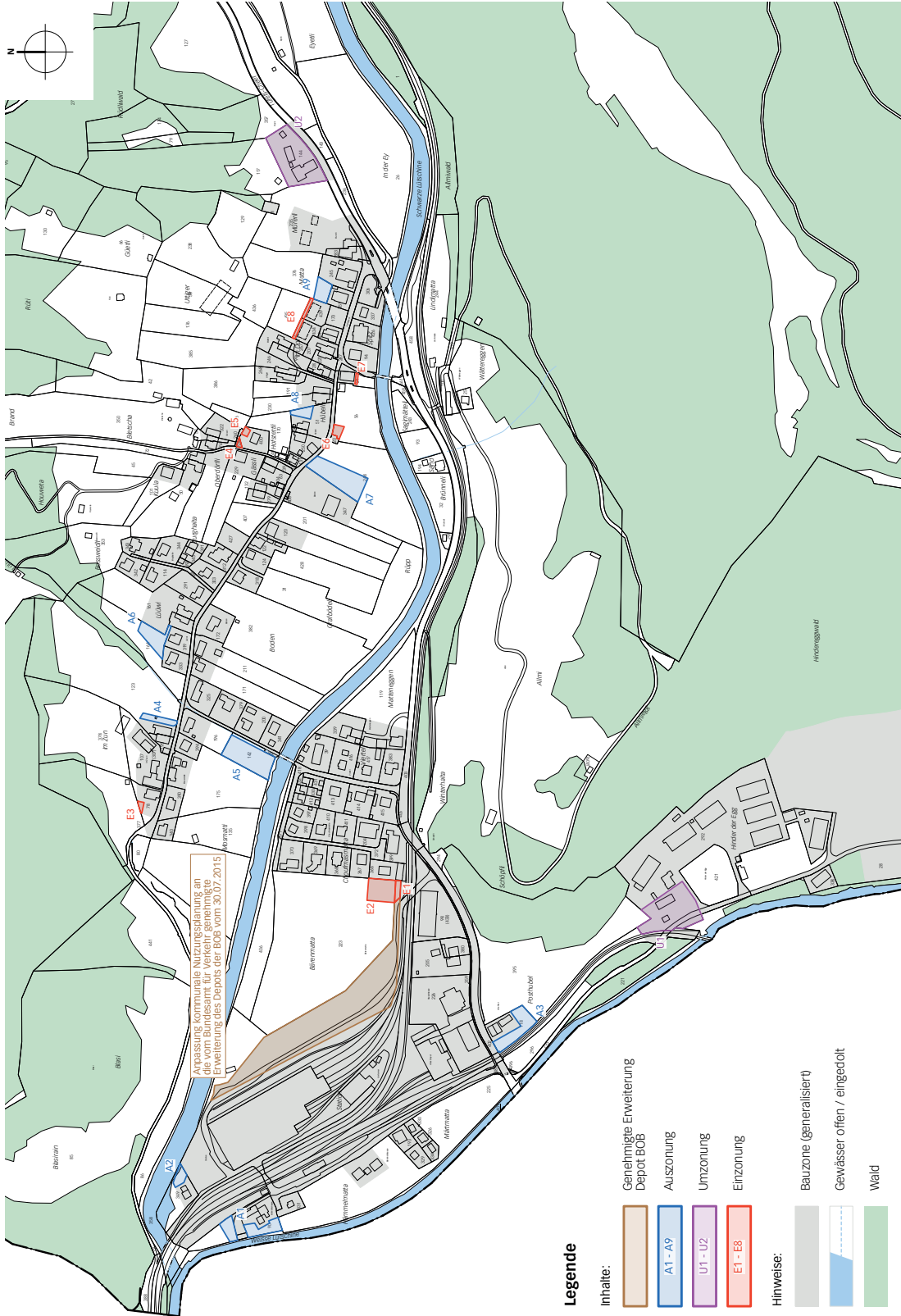


RAUM · VERKEHR · UMWELT · RECHT

Nr.	Parzellen-Nr.	Strasse / Gebiet	Zone (bisher)	Zone (neu)	Fläche in m² (bisher)	Fläche in m² (neu)	davon Kulturland	WMK-relevant	WMK-Flächen	bebaut	(zusätzlich) bebaubar	Kompensations-relevant (WMK)	Flächen-kompensation	Öffentlich-rechtliche Einschränkungen
Auszonung	A1	90	WG2	LWZ	759	759	-	ja	-759	nein	-	ja	-	Gewässerraum
	A2	349	ZON	Gew./LWZ	204	204	-	nein	-	nein	-	nein	-	Gewässerraum
	A3	118	WG3	LWZ	815	815	-	ja	-815	nein	-	ja	-	HWS-Gefährdung, Gleisabstand
	A4	123	WG2	LWZ	245	245	-	ja	-245	nein	226	ja	-226	Strassenabstand
	A5	142	WG2	LWZ	1378	1378	-	ja	-1378	nein	960	ja	-960	Gewässerraum, Strassenabstand
	A6	164	WG2	LWZ	613	613	-	ja	-613	nein	613	ja	-613	-
	A7	248	ZON	LWZ	1395	1395	-	nein	-	nein	1334	nein	-	Strassenabstand
	A8	51	WG2	LWZ	216	216	-	ja	-216	nein	216	ja	-216	Strassenabstand
	A9	376	WG2	LWZ	366	366	-	ja	-366	nein	366	ja	-366	Strassenabstand
<b>Total (A1 - A9)</b>					<b>5991</b>	<b>5991</b>	<b>0</b>		<b>-4392</b>		<b>3715</b>		<b>-2381</b>	
Umzonung	U1	292	Militär-Areal	ZON	2286	2286	-	nein	-	ja	1610	-	-	Strassenabstand, Gleisabstand
	U2	144	Rüdi	WG B	2399	2399	-	nein	0	ja	2025	-	-	Strassenabstand
<b>Total (U1 - U2)</b>					<b>4685</b>	<b>4685</b>	<b>0</b>		<b>0</b>		<b>3635</b>			
Einzonung	E1	223	LWZ	Bahnareal	118	118	118	nein	-	nein	-	nein	-	Strassenabstand
	E2	223	LWZ	Bahnareal	713	713	713	ja	713	nein	713	ja	713	-
	E3	78	LWZ	WG A	51	51	51	ja	51	nein	51	ja	51	-
	E4	228	LWZ	WG A	37	37	-	ja	37	nein	37	ja	37	Strassenabstand
	E5	400	LWZ	WG A	58	58	-	ja	58	ja	58	ja	58	-
	E6	56	LWZ	ZON	125	125	125	nein	-	nein	-	nein	-	Strassenabstand
	E7	21	LWZ	WG A	30	30	-	ja	103	ja	-	ja	-	Strassenabstand
	E8	434, 439	LWZ	WG A	144	144	144	ja	144	ja	-	ja	-	Strassenabstand
<b>Total (E1 - E8)</b>					<b>1276</b>	<b>1276</b>	<b>1151</b>		<b>1106</b>		<b>859</b>		<b>859</b>	
Erweiterung BOB	BOB	387	LWZ	Bahnareal	8107	8107	163	nein	-	ja	-	nein	-	-
<b>Total (BOB)</b>					<b>8107</b>	<b>8107</b>	<b>163</b>		<b>-</b>		<b>-</b>		<b>-</b>	
<b>Total</b>									<b>-3286</b>				<b>-1522</b>	

\* Die Erweiterung des Bahnareals wurde am 30. Juli 2015 durch das Bundesamt für Verkehr genehmigt. Es handelt sich somit nicht um eine Einzonung, sondern um eine Richtigsstellung einer bestehenden Bauzone auf kommunaler Ebene, welche im Rahmen eines Planungs- und Genehmigungsverfahrens nach Eisenbahngesetz festgelegt wurde.

Anhang



**Anhang C Berechnung Gewässerraum**

**Berechnung Gewässerraum**

Stand April 2021

Gündlischwand/OP Revision 05636/4/BerechnungN/5363\_GWR/Berechnung\_210420



RAUM · VERKEHR · UMWELT · RECHT

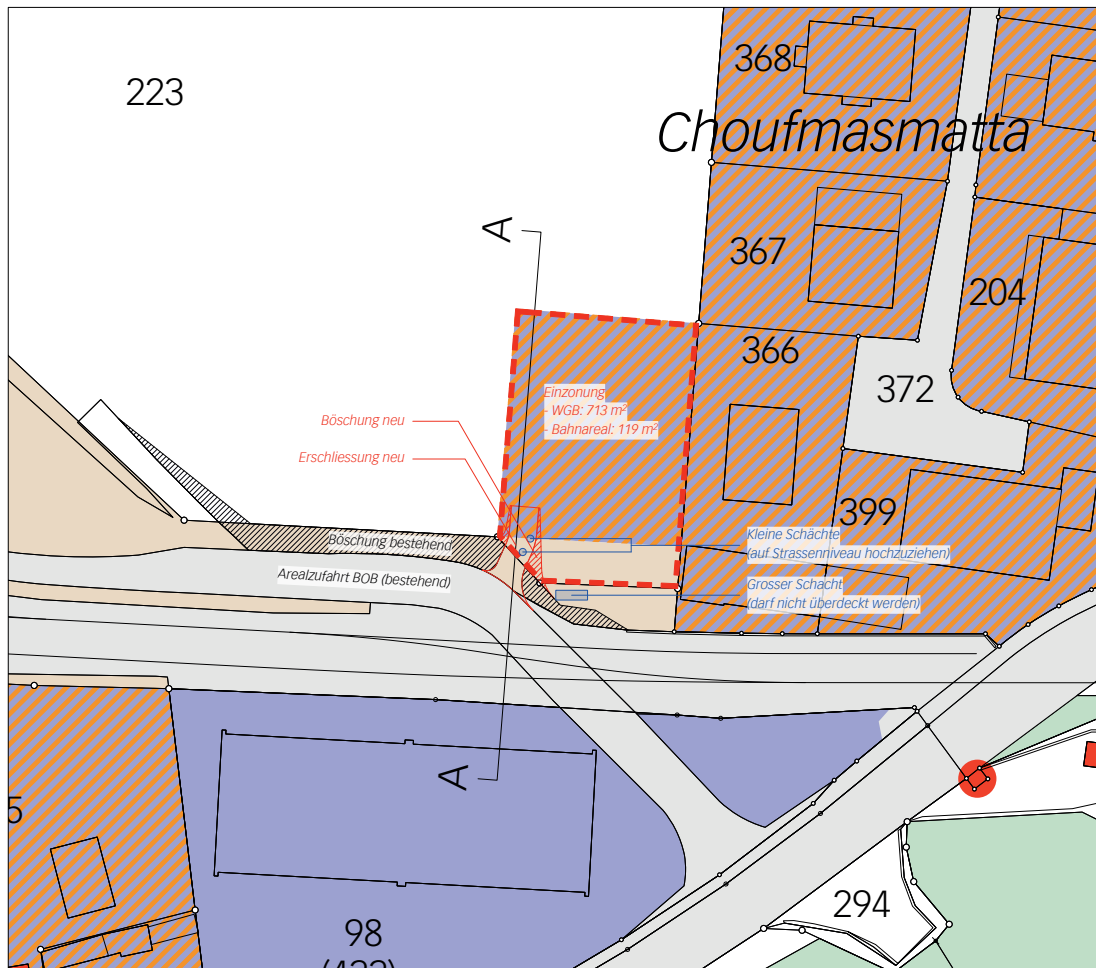
Nr.	Gewässer	Abschnitt	Schutzziele	Gewässerraumberechnung				Bemerkung		Festlegung
				eGSB	BVAR	nGSB	GWR	Lage	Gewässeraufnahme	
1	Weisse Lüttschine	1.1	ja	24.0	I	24.0	54.0	-	nein	52*
		1.2	nein	18.0	III	36.0	48.0	-	nein	
		1.3	nein	22.0	II	21.0	52.0	-	nein	
		1.4	nein	10.0	II	15.0	45.0	-	nein	
2	Schwarze Lüttschine	2.1	nein	15.0	II	22.5	45.0	-	nein	45*
		2.2	nein	15.0	III	30.0	45.0	-	nein	
		2.3	nein	14.0	III	28.0	45.0	-	nein	
		2.4	nein	15.0	II	22.5	45.0	-	nein	
		2.5	nein	16.0	II	24.0	46.0	-	nein	
		2.6	nein	14.0	I	28.0	42.0	-	nein	
3	Blasgräbli	3.1	nein	0.4	I	0.4	11.0	-	ja	11.0
4	Lütwiggraben	4.1	nein	0.3	III	0.6	11.0	-	nein	11.0
		4.2	nein	0.6	I	0.6	11.0	-	nein	11.0
5	Lindmadgrabe	5.1	nein	1.5	III	3.0	14.5	mehrheitlich im Wald	nein	14.5
6	Belmengrabe	6.1	nein	0.5	I	0.5	11.0	im Wald	nein	**
7	Wengligrabe	7.1	nein	0.5	I	0.5	11.0	im Wald	nein	**
8	Chienbach	8.1	nein	2.5	II	3.8	17.0	-	nein	17.0
9	Schmäggegräbli	9.1	nein	1.3	I	1.3	11.0	mehrheitlich im Wald	nein	11.0
7	Allmigräbli	10.1	nein	0.6	II	1.0	11.0	-	ja	11.0
8	Ussers Schneitgräbli	11.1	nein	0.6	II	1.0	11.0	im Wald	nein	**
9	Louwibach	12.1	nein	0.6	II	1.0	11.0	mehrheitlich im Wald	ja	11.0
10	Buechgräbli	13.1	nein	0.3	I	0.3	11.0	-	ja	11.0
11	Buechwanggrabe	14.1	nein	3.5	I	3.5	17.0	im Wald	nein	**
12	Leiterhorngrabe	15.1	nein	3.0	I/III	3.0	14.5	mehrheitlich im Wald	ja	14.5
13	Zwischenschöpfengraben	16.1	nein	1.3	k.A.	k.A.	11.0	im Wald	nein	**
14	Engländergraben	17.1	nein	2.0	I	2.0	12.0	im Wald	nein	**

\* über den entsprechenden Abschnitt generalisiert ausgeschlossen

\*\* Verzicht auf eine Gewässerraumfestlegung

## Anhang D Erschliessung Bärenmatta

Planausschnitt Zonenplan Siedlung mit Erschliessungsskizze 1:500



Schnitt A – A

