

UEBERBAUUNGSPLAN

Masstab 1:1000

November 1992

Legende

ALLGEMEINE FESTLEGUNG

- Perimeter Ueberbauungsordnung "Seezone"
- Perimeter Uferschutzplan SFG
- Baulinien
- Öffentliche Wege, Detailschliessung
- Hauszufahrten
- Wald
- Hecken
- Allee

SEKTOREN "SEEZONE"

- Sektor WO (Wohnen)
- Sektor WG (Wohnen / Gewerbe)
- Sektor S (Sport- und Freizeitanlage)
- Sektor FA (Zone für öffentliche Nutzungen)
- Sektor FB (Zone für öffentliche Nutzungen)
- Sektor FC (Zone für öffentliche Nutzungen)
- Sektor FD (Zone für öffentliche Nutzungen)
- Sektor FE (Zone für öffentliche Nutzungen)
- Sektor G1 (Grünfläche)

UFERSCHUTZZONEN

- Sektor U1 (Grünzone)
- Sektor U2 (Landwirtschaftszone)

FREIFLÄCHEN GEMAESS SFG

- Sektor F1 (Uferpark)
- Sektor F2 (Öffentliche Einrichtungen)
- Sektor F3 (Uferweg, Gestaltungsbereich)
- Sektor F4 (Öffentliche Einrichtungen)

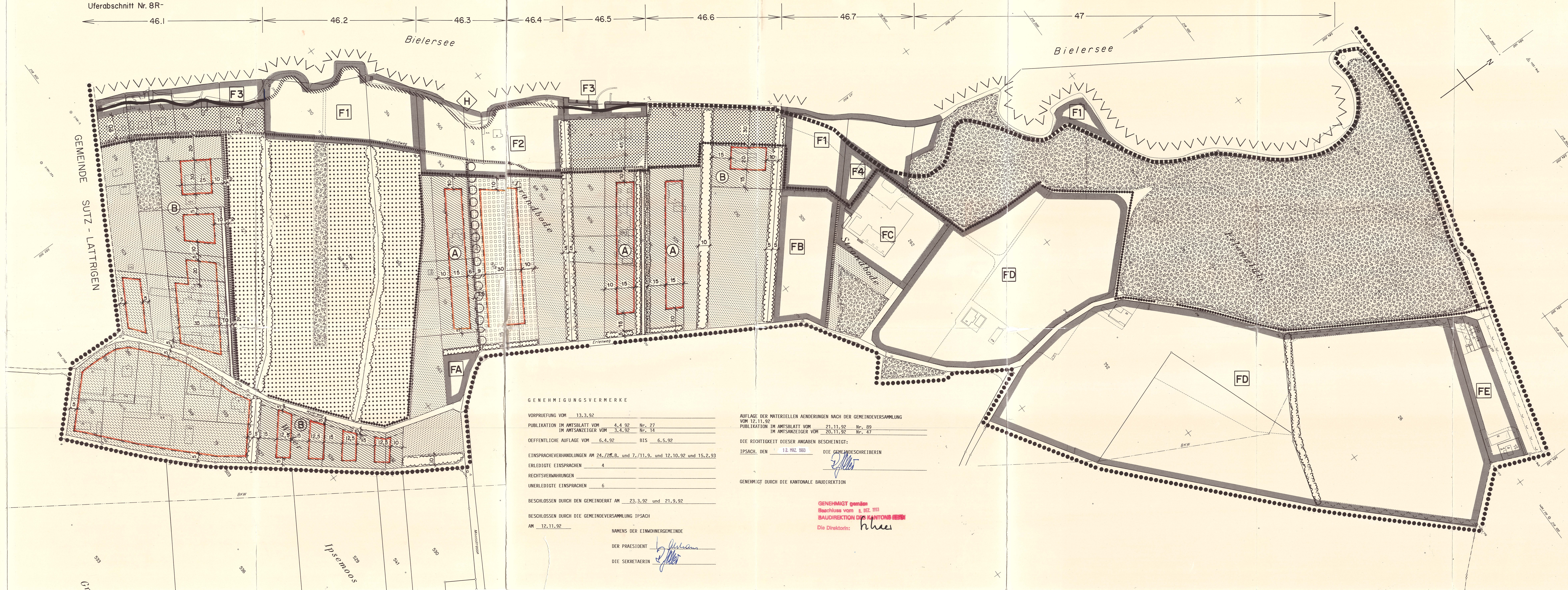
UFERWEG

- Uferweg bestehend, beizubehalten
- Uferweg neu anzulegen
- Öffentlicher Uferzugang / Uferpfad

HINWEISE

- Standort für Kleinbootshafen
- Wiederherstellung naturnaher Ufer

Uferabschnitt Nr. 8R-



GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRÜFUNG VOM 13.3.92
PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 4.4.92 Nr. 27
IM AMTSANZEIGER VOM 3.4.92 Nr. 14
ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM 6.4.92 BIS 6.5.92
EINSPRACHEVERHANDLUNGEN AM 24./25.8. und 7./11.9. und 12.10.92 und 15.2.93
ERLEDIGTE EINSPRACHEN 4
RECHTSVERWAHRUNGEN
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN 6
BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 23.3.92 und 21.9.92
BESCHLOSSEN DURCH DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG IPSACH
AM 12.11.92

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

DER PRAESIDENT

DIE SEKRETAERIN

AUFLAGE DER MATERIELLEN ÄNDERUNGEN NACH DER GEMEINDEVERSAMMLUNG
VOM 12.11.92
PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 21.11.92 Nr. 89
IM AMTSANZEIGER VOM 20.11.92 Nr. 47

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENIGT:

IPSACH, DEN 12.12.1993

DIE GEMEINDESCHREIBERIN

GENEHMIGT DURCH DIE KANTONALE BAUDIREKTION

GENEHMIGT gemäss
Beschluss vom 8. DEZ. 1993
BAUDIREKTION DES KANTONS GENÈVE
Die Direktorin:

UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Inhaltsverzeichnis:

		Seite
A. ALLGEMEINE BESTIM- MUNGEN	Art. 1 / Wirkungsbereich	1
	Art. 2 / Stellung zum Baureglement	1
	Art. 3 / Gestaltungsrichtplan	1
	Art. 4 / Gestaltungsgrundsätze	1
	Art. 5 / Hecken	1
	Art. 6 / Erschliessung	2
B. BEREICH SEEZONE	Art. 7 / Sektor WO	3
	Art. 8 / Sektor WG	3
	Art. 9 / Sektor S	3
	Art. 10 / Zonen für öffentliche Nutzungen	
	Sektore FA – FE	4
	Art. 11 / Sektor G1	5
C. BEREICH SFG	Art. 12 / Allgemeines	6
	Art. 13 / Sektor U1	6
	Art. 14 / Sektor U2	6
	Art. 15 / Sektor F1	7
	Art. 16 / Sektor F2	7
	Art. 17 / Sektor F3	7
	Art. 18 / Sektor F4	8
	Art. 19 / Uferwege, Allgemeines	8
	Art. 20 / Uferwege, Abschnitte	8
	Art. 21 / Naturnahe Ufergestaltung	9
D. FLAECHEN NACH UEBER- GEORDNETEM RECHT	Art. 22 / Sektor W	9
E. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	Art. 23 / Inkrafttreten	10

November 1992

Haag/Pieri/Partner, Büro für Raumplanung / Biel
Helga Zeh, dipl.Ing. Landschaftsplanung / Worb
Christoph Iseli, Forsting. ETH / Biel

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1

Wirkungsbereich

¹Die vorliegenden Ueberbauungsvorschriften gelten für das im Ueberbauungsplan mit einer entsprechenden Begrenzungslinie gekennzeichnete Gebiet

²Das Plangebiet unterteilt sich in die Bereiche "Ueberbauungsordnung Seezone" und "Uferschutzplan gemäss SFG"; die Unterteilung ist im Plan durch eine Linie bezeichnet.

³Innerhalb des Planbereiches "Uferschutzplan SFG" sind die besonderen Voraussetzungen der kantonalen See- und Flussufergesetzgebung gültig.

Art. 2

Stellung zum Baureglement

Soweit die vorliegenden Ueberbauungsvorschriften nichts anderes festlegen, gilt das Baureglement der Gemeinde Ipsach.

Art. 3

Gestaltungsrichtplan

Der Gemeinderat erlässt für das Plangebiet einen Richtplan gemäss Art. 68 BauG, als wegleitende Grundlage für die generelle Landschafts- und Ufergestaltung.

Art. 4

Gestaltungsgrundsätze

¹Innerhalb des Planperimeters unterstehen alle Bauvorhaben einer besonders sorgfältigen Beurteilung in bezug auf das Orts- und Landschaftsbild. Bauten und Anlagen sollen sich schonend in die Uferzone einordnen.

²Für die Aussenräume und Umgebung gilt der Grundsatz einer möglichst naturnahen Gestaltung mit standortheimischer Bepflanzung. Befestigte Flächen sind – soweit dies die technischen Anforderungen zulassen – in wasserdurchlässiger Art zu erstellen (Kiesmergel, Schotterrasen und dergleichen).

³Die Gemeindebehörde behält sich vor, zur Beurteilung von Baugesuchen entsprechende Fachstellen beizuziehen.

Art. 5

Hecken

¹Die im Plan bezeichneten Hecken bilden charakteristische und strukturierende Elemente des Landschaftsraumes und dienen als Lebensraum typischer Pflanzen und Tiere. Für

die im Plan bezeichneten bestehenden Hecken gilt die Erhaltungspflicht und für neue Hecken die Neupflanzungspflicht; diese ist im Zuge der gebietsspezifischen Nutzungsänderung zu erfüllen und im Baugesuchsverfahren auszuweisen (Umgebungsgestaltungsplan).

²Die Heckenanlagen sind ausschliesslich mit standort-heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen; Eingriffe beschränken sich auf die Ergänzung und Erneuerung. Das Auslichten und abschnittsweise "auf den Stock setzen" soll im Winterhalbjahr erfolgen.

³Es gilt keine Höhenbeschränkung gemäss Zivilgesetzbuch.

⁴Für die Pflegemassnahmen sind die jeweiligen Grundeigentümer zuständig; die Gemeinde leistet nach Bedarf eine Pflanz- und Pflegeberatung.

Art. 6

Erschliessung

¹Die übergeordneten verkehrsplanerischen Festlegungen (Basisnetz, Verbindungen und Anschlüsse zum Dorf, etc.) sind Gegenstand des separaten Planwerkes "Ueberbauungsordnung Moosäcker-Erlenweg").

²Für die im Plan bezeichneten Wege der Detailerschliessung gilt Art. 106 Abs.2b des kant. Baugesetzes.

³Die im Plan aufgeführten und allfälligen zusätzlichen Erschliessungsmassnahmen für private Nutzungsbedürfnisse gelten als Hauszufahrten gemäss Art. 106 Abs. 3 Baugesetz. Deren Erstellung und Unterhalt geht zu Lasten der Grundeigentümer.

B. BEREICH "UEBERBAUUNGSORDNUNG SEEZONE"

Art. 7

Sektor WO

¹Sektor WO ist ausschliesslich für die Wohnnutzung bestimmt. Die Erstellung von Wohngebäuden beschränkt sich auf die durch Baulinien umschriebenen Baufelder.

²Es gelten folgende baupolizeiliche Bestimmungen:

- Geschosszahl 2
- Gebäudehöhe max. 7.50 m (oberster Gebäudeteil mit Ausnahme von Aufbauten der Haustechnik gemäss Baureglement)
- Die max. Gebäudelänge beschränkt sich in den Baufeldern A auf 15.00 m, in den Baufeldern B auf 25.00 m. Die Gebäudetiefe beträgt max. 15.00 m.
- Gebäudeabstand mind. 10.00 m. Dieser ist zwingend einzuhalten.

Unbewohnte An- und Nebenbauten können auf der ganzen Sektorfläche erstellt werden; die Vorschriften richten sich nach dem Baureglement der Gemeinde Ipsach.

Art. 8

Sektor WG

¹Sektor WG ist für das Wohnen und mit dem Wohnen zu vereinbarende Gewerbe bestimmt. Nicht zugelassen sind gewerbliche Einrichtungen der Motofahrzeugbranche, sowie publikumsintensive Nutzungen mit grösserem Verkehrsaufkommen.

²Es gelten folgende baupolizeiliche Bestimmungen:

- Geschosszahl : max. 1 (plus Dachausbau oder Attika)
- Gebäudehöhe : max. 4.50 m; der höchste Punkt der Dachfläche darf max. 7.50 m betragen. Für die Messweise gilt das Baureglement der Gemeinde.
- Gebäudelänge : max. 25.00 m
- Ueberbauungsziffer (gemäss Art. 96 BauV): max. 25 %. Anrechenbar ist die entsprechende Sektorenfläche WG; geschlossene unbewohnte An- und Nebenbauten werden angerechnet.

Art. 9

Sektor S

¹Sektor S gilt als Zone für Sport und Freizeitanlagen gemäss Art. 78 BauG. Es sind nur Bauten und Einrichtungen gestattet, welche eine Standortgebundenheit zum See aufweisen.

²Es gelten folgende baupolizeiliche Bestimmungen:

- Geschoszahl : 2
- Gebäudehöhe : max. 7.50 m (oberster Gebäudeteil mit Ausnahme von Aufbauten der Haustechnik gemäss Baureglement)
- Die überbaubare Fläche beträgt max. 2'250 m². Geschlossene An- und Nebenbauten, sowie offene Gebäudeteile, die mehr als 1.80 m auskragen, werden an die überbaute Fläche angerechnet.

³Die baulichen Einrichtungen sind mit besonderer Sorgfalt zu planen und harmonisch in die Nachbarschaft und Ufersituation zu integrieren. Im Rahmen der reglementarischen Vorgaben und betrieblichen Nutzungsbedürfnisse ist eine aufgelockerte und leicht wirkende Bebauung anzustreben. Die Durchführung eines erweiterten Projektverfahrens (Architekturwettbewerb, Parallelprojektierung) wird unbedingt empfohlen.

⁴Die Anzahl der zulässigen Parkplätze beschränkt sich auf das für die Betriebsorganisation notwendige Minimum (Abwärts- und Kontrolldienst, ständige Betriebsleitung sowie Sammeltransporte). Für Besucher, Veranstaltungsteilnehmer, usw. sind keine PW-Parkplätze zugelassen. Es sind genügend öffentliche Abstellplätze für Velos vorzusehen. Anzahl und Situierung werden im Baubewilligungsverfahren bestimmt.

⁵Die bestehende Birkenallee gilt als geschützt. Abgehende oder fehlende Bestände sind zu erneuern.

Art. 10

Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

Die nachstehend aufgeführten Sektoren FA-FE gelten als Zonen für öffentliche Nutzungen gemäss Art. 77 Baugesetz.

10 a)
Sektor FA

¹Sektor FA ist für Einrichtungen und Anlagen der öffentlichen Infrastruktur und Erschliessung bestimmt (Wendepunkt, Parkplatz für PW und Zweiräder, Trafostation und dergleichen). Darüberhinaus sind keine oberirdischen Bauten zugelassen.

²Die Anlage ist angemessen mit Hochstammbäumen und Heckenpflanzen einzugrünen; begleitend ist der Gestaltungsrichtplan.

10 b)
Sektor FB

¹Sektor FB ist für offene, unüberdeckte Sport- und Freizeitanlagen und dazu erforderlicher baulicher Einrichtungen bestimmt (Garderoben, Geräteräume und dergleichen).

²Es dürfen nur eingeschossige Bauten erstellt werden mit einer max. Gebäudehöhe von 4.50 m (oberster Gebäudeteil mit Ausnahme von Aufbauten der Haustechnik gemäss Baureglement). Gegenüber den angrenzenden Sektoren gilt ein min. Grenzabstand von 5.00 m.

³Die Einrichtung von Autoabstellplätzen ist ausgeschlossen.

10 c)
Sektor FC

¹Sektor FC ist für Bauten und Einrichtungen des Seewasserwerkes bestimmt. Die Erstellung von Neu- und Umbauten richtet sich nach den technischen Bedürfnissen; sofern diese keine zwingende Mehrhöhe erfordern, gilt eine max. Gebäudehöhe von 7.50 m (oberster Gebäudeteil mit Ausnahme von Aufbauten der Haustechnik gemäss Baureglement).

²Die Anordnung von Parkplätzen und befestigten Zufahrten beschränkt sich auf die nachweislich betriebsgebundenen Bedürfnisse. Für die Einrichtung von Veloabstellplätzen ist eine geeignete Fläche zur Verfügung zu stellen.

³Die Umgebung des Seewasserwerkes ist im Sinne einer naturnahen Gestaltung zu verbessern.

10 d)
Sektor FD

¹Sektor FD ist für offene, unüberdeckte Sport- und Freizeitanlagen und dazu erforderlicher baulicher Einrichtungen bestimmt (Garderoben, Geräteräume und dergleichen).

²Es dürfen nur eingeschossige Bauten erstellt werden mit einer max. Gebäudehöhe von 4.50 m (oberster Gebäudeteil mit Ausnahme von Aufbauten der Haustechnik gemäss Baureglement).

³Innerhalb der beiden Sektoren FD dürfen je max. 60 Autoabstellplätze eingerichtet werden. Pro Autoabstellplatz ist mindestens 1 Zweirad-Abstellplatz zu erstellen.

⁴Die Parkieranlagen sind angemessen mit Hochstammbäumen und Hockenpflanzen einzugrünen.

10 e)
Sektor FE

¹Sektor FE ist für Einrichtungen und Anlagen der öffentlichen Infrastruktur, der Erschliessung und für Freizeitbedürfnisse bestimmt (Parkplatz, Trafo, Garderoben, etc.).

²Für Neu- und Umbauten gilt eine max. Gebäudehöhe von 7.50 m (oberster Gebäudeteil mit Ausnahme von Aufbauten der Haustechnik gemäss Baureglement). Gegenüber der Gemeindegrenze ist ein Gebäudeabstand entsprechend der Gebäudehöhe einzuhalten.

Art. 11

Sektor G1

¹Sektor G1 ist für die Gestaltung von Grünflächen und Hausgärten bestimmt.

²Es sind keine ober- oder unterirdischen Bauten zugelassen. Erlaubt sind nur kleine Nebenanlagen der Aussenraumgestaltung im Sinne von Art. 6 Abs. 1 Lit g des kantonalen Bewilligungsdekretes.

C. BEREICH "UFERSCHUTZPLAN SFG"

C1 Allgemeines

Art. 12

Gestaltungsmassnahmen

Im Bereich "Uferschutzplan SFG" gelten die Gestaltungsgrundsätze gemäss Art. 4 in besonderem Masse. Für die Massnahmen der Landschafts- und Ufergestaltung sind der Gestaltungsrichtplan und das Realisierungsprogramm wegleitend.

C2 Uferschutzzonen (gemäss Art. 3a SFG)

Art. 13

Sektor U1

¹Sektor U1 gilt als Grünzone gemäss Art. 79 Baugesetz. Es dürfen nur die vom Baugesetz zugelassenen Bauten und Anlagen erstellt werden. Bereits bestehende andere Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

Art. 14

Sektor U2

¹Sektor U2 gilt als Landwirtschaftszone gemäss Art. 80 Baugesetz.

²Die Erstellung von Bauten und Einrichtungen, auch solcher gemäss Art. 80 Abs. 2,3 und 4 ist ausgeschlossen. Dies bezieht sich auch auf zeitlich befristete Einrichtungen für die Intensivkultur (Plastiktunnel u.ä.).

³Zweckbestimmung ist die Erhaltung der signifikanten Kulturlandschaft am See und deren Elemente, sowie der ökologischen und landschaftsästhetischen Qualitäten. Sie umfasst eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung (Graswirtschaft, Ackerbau) im traditionellen, bisherigen Rahmen.

⁴Die Baubewilligungsbehörde kann Ausnahmen gestatten für Kleinbauten, welche der extensiven Bewirtschaftung dienen (Geräteschuppen, Bienenhäuser, Futterunterstände, etc.).

⁵Der bestehende Waldstreifen und die bestehenden Hecken können unter Voraussetzung der Zustimmung des Kreisforstamtes im Sinne des Gestaltungsrichtplanes modifiziert werden.

C3 Freiflächen für Erholung und Sport (Art. 3c SFG)

Art. 15

Sektor F1

¹Sektor F1 dient als allgemein öffentlich zugängliche Grünfläche für Aufenthalt, Spiel- und Badebetrieb.

²Die Erstellung von ober- oder unterirdischen Bauten ist ausgeschlossen.

Art. 16

Sektor F2

¹Sektor F2 dient der Erstellung und Gestaltung eines öffentlichen Bereiches. Darin eingeschlossen sind:

- Anlagen für den Wassersport (Hafen, Wasserungsanlagen, Übungseinrichtungen),
- Bauten für allgemein öffentliche Bedürfnisse (Toiletten, Umkleide- und Geräteraum),
- Durchsetzung eines durchgehend öffentlichen Uferanstosses, beziehungsweise Realisierung eines Uferpfades.

²Die Anlagen und die Ufergestaltung sind im Rahmen eines Gesamtkonzeptes festzulegen, wobei generell eine naturnahe Beschaffenheit verlangt wird. Bei der Beurteilung und Ausarbeitung der Projekte ist ein von der Gemeinde bezeichneter Fachspezialist (Landschaftsgestaltung/Oekologie) beizuziehen.

³Für Hochbauten gilt eine max. Gebäudehöhe von 4.50 m (oberster Gebäudeteil mit Ausnahme von Aufbauten der Haustechnik gemäss Baureglement). Gegenüber der Zone WO gilt ein Grenzabstand von mindestens 2.50 m.

⁴Die Einrichtung von Autoabstellplätzen ist ausgeschlossen.

Art. 17

Sektor F3

¹Sektor F3 ist für die Realisierung eines öffentlichen Uferanstosses bestimmt. Zweckbestimmung ist die landschaftliche Gestaltung des Umfeldes für den neu zu schaffenden öffentlichen Uferweg, insbesondere in folgender Hinsicht:

- Definitive Linienführung des Uferweges, unter Berücksichtigung zu erhaltender Bepflanzungen und Einrichtungen.
- Wegbegleitende Gestaltungs-, Bepflanzungs- und Abgrenzungsmassnahmen seeseits und gegen das rückwärtige Privateigentum. Die Grundeigentümer sind im diesbezüglichen Projektverfahren frühzeitig beizuziehen.
- Naturnahe Umgestaltung der Uferlinie, wo dies der Plan vorsieht; wegleitend ist das Realisierungsprogramm. Innerhalb des Sektors sind Ufergestaltungsmassnahmen auch ausserhalb der bestehenden Wasserlinie zulässig (Schüt-

tungen, Bühnen, Bestockungs-, Schilfschutzeinrichtungen und ähnliches).

²Es dürfen keine oberirdischen Bauten erstellt werden.

Art. 18

Sektor F4

Sektor F4 ist für folgende Massnahmen bestimmt:

- Erstellung baulicher Kleinanlagen, welche im Zusammenhang mit der öffentlichen Uferzone (F1) stehen, wie Toiletten, Douchen, Geräteraum und dergleichen.
- Erschliessung des Seewasserwerkes. Die dafür benötigten Flächen sind auf das Minimum zu beschränken.
- Landschaftsgestalterische Massnahmen, Einbindung in die Uferzone.

Die Organe des SWB werden bei allen Vorhaben zur Bearbeitung beigezogen.

C4 Uferwege (Art. 3b SFG)

Art. 19

Allgemeines

¹Auf den bestehenden Uferwegen und dem Strandweg ist jeglicher motorisierter Verkehr mit Ausnahme der Gemeindedienste und dazu speziell berechtigter Anstösser untersagt.

Art. 20

Abschnitte

In den einzelnen Uferabschnitten wird der Uferweg wie folgt ausgebaut:

Abschnitt 46.1

- Erstellung eines neuen Weges mit minimalem Ausbaustandard (Uferpfad). Wegbreite 80 cm. Mergelbelag, Grasnarbe. Sicherstellung von Ausweichmöglichkeiten im Umfeld. Die detaillierte Linienführung wird im Realisierungsverfahren bestimmt.

Der Uferweg wird als reiner Fussweg konzipiert; mit geeigneten Mitteln (Signalisation, bauliche Barrieren) ist jeglicher Fahrverkehr zu unterbinden.

Voraussetzung für die Realisierung ist die gleichzeitige Weiterführung des Uferweges auf Gemeindegebiet Sutz-Lattrigen.

Abschnitt 46.2 46.3 46.4

- Der unmittelbare Uferanstoss ist durchgehend öffentlich zugänglich zu halten. Nach Bedarf kann ein einfacher Uferpfad erstellt werden.

Abschnitt 46.5

- Erstellung eines neuen Uferweges mit minimalem Ausbaustandard (Uferpfad). Wegbreite 80 cm. Mergelbelag, Grasnarbe. Sicherstellung von Ausweichmöglichkeiten im Umfeld. Die detaillierte Linienführung wird im Realisierungsverfahren bestimmt.

Der Uferweg wird als reiner Fussweg konzipiert; mit geeigneten Mitteln (Signalisation, bauliche Barrieren) ist jeglicher Fahrverkehr zu unterbinden.

Abschnitt 46.6
46.7
47

- Beibehaltung der bestehenden Linienführung und des bisherigen Ausbaugrades. Rückführung in einen naturnahen Zustand in den asphaltierten Bereichen.

C5 Naturnahe Ufer (gemäss Art. 3d SFG)Art. 21

Wiederherstellung

In den im Plan bezeichneten Abschnitten werden Massnahmen getroffen für die Wiederherstellung eines naturnahen Uferzustandes und für die Erhaltung und Neuformierung des Schilfbestandes. Wegleitend ist der Gestaltungsrichtplan "Seeufer" und das Realisierungsprogramm gemäss SFG.

D. FLAECHEN NACH UEBERGEORDNETEM RECHTArt. 22

Sektor W

¹ Beim Sektor W handelt es sich um Wald im Sinne der Forstgesetzgebung.

² Spezielle standortspezifische Anliegen für das Erlenwäldli sind im Rahmen der detaillierten Planung zu konkretisieren:

- standortgerechte Pflege im Sinne der Auenwald-Charakteristik,
- verkehrslenkende Massnahmen bezüglich der Parkierung im Waldrandbereich,
- Entfernung von baulichen Einrichtungen, beziehungsweise die bereichsweise Wiederaufforstung,
- Renaturierung der befestigten Waldwege,
- Verbesserung der ökologischen Verzahnung See-Auenwald.

Wegleitend sind der Gestaltungsrichtplan und das Realisierungsprogramm.

³Für Bauten und Anlagen auf den Zonen für öffentliche Nutzungen FB-FE gilt ein minimaler Waldabstand von 7.50. Für Gebäude und Einrichtungen in einem Abstand von weniger als 30.00 m (Bauten in Waldnähe), besteht im Schadenfall kein Haftanspruch gegen den Waldeigentümer.

E. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 23

Inkrafttreten

¹Die Ueberbauungsordnung "Seezone" und der "Uferschutzplan gemäss SFG" treten mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft (Art. 61 BauG, Art. 110 BauV).

GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRUEFUNG VOM 13.3.92

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 4.4.92 Nr. 27
IM AMTSANZEIGER VOM 3.4.92 Nr. 14

OEFFENTLICHE AUFLAGE VOM 6.4.92 BIS 6.5.92

EINSPRACHEVERHANDLUNGEN AM 24./28.8. und 7./11.9. und 12.10.92 und 15.2.93

ERLEDIGTE EINSPRACHEN 4

RECHTSVERWAHRUNGEN _____

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN 6

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 23.3.92 und 21.9.92

BESCHLOSSEN DURCH DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG IPSACH

AM 12.11.92

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

DER PRAESIDENT *I. Ahrmann*

DIE SEKRETAERIN *E. J. J. J.*

AUFLAGE DER MATERIELLEN AENDERUNGEN NACH DER GEMEINDEVERSAMMLUNG
VOM 12.11.92

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 21.11.92 Nr. 89
IM AMTSANZEIGER VOM 20.11.92 Nr. 47

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT:

IPSACH, DEN 12. MRZ. 1993

DIE GEMEINDESCHREIBERIN

GENEHMIGT DURCH DIE KANTONALE BAUDIREKTION

GENEHMIGT gemäss

Beschluss vom 8. DEZ. 1993

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Die Direktorin:

h. haer

Gemeinde Ipsach

Ueberbauungsordnung "Seezone"
und
Uferschutzplan gemäss SFG

GERINGFUEGIGE PLANAENDERUNG

Gemäss Art. 122 Abs. 5 der kant. Bauverordnung

1. Februar 1995

1. Ausgangslage

Die Ueberbauungsordnung "Seezone" und der "Uferschutzplan gemäss See- und Flusсуfergesetz" wurden als zusammenhängendes Planwerk am 12.11.1992 von der Gemeindeversammlung beschlossen und anschliessend vom Kanton genehmigt.

Im Teilperimeter der Uferschutzplanung sind unter anderem Freiflächen ausgeschieden, welche verschiedene Nutzungsbestimmungen aufweisen (Sektoren F1-F4). Im weiteren ist im Ueberbauungsplan – als genereller Hinweis – ein möglicher Hafenstandort bezeichnet und zwar im Uferabschnitt 46.3.

Die vorliegende Planänderung begründet sich durch zwischenzeitlich erfolgte Initiativen im Hinblick auf die Realisierung eines Bootshafens. Die Möglichkeit dazu ist regional unbestritten und wurde im regierungsrätlich beschlossenen Seeverkehrsplan (Richtplan Bootsstationierung vom Dez. 1992) offiziell festgehalten. Die Grösse einer Hafenanlage ist dabei auf 45 Plätze limitiert. Bei gleichzeitiger Aufhebung bestehender Bojen- oder Hafenplätze könnte die Anzahl entsprechend aufgestockt werden.

Grobe Vorstudien haben nun ergeben, dass ein künftiger Hafenbau zweckmässiger etwas gegen Westen verschoben und teilweise in die Landfläche hineingenommen werden sollte. Damit kann eine Entflechtung mit den Vorhaben der Sportschule Magglingen und eine gute landschaftliche Integration erreicht werden.

2. Massnahmen

Das Projekt erfordert einen **geringfügigen Abtausch der Freiflächen F1 und F2**. Konkret wird vorgesehen, den vorderen Teil der Parzelle Nr. 314 (Besitz: Verein Bielerseeschutz VBS) vom Sektor F1 in den Sektor F2 umzuteilen. Damit werden Anlagen und Einrichtungen für den Wassersport zulässig; die entsprechenden Bestimmungen der Ueberbauungsvorschriften bleiben unverändert:

Art. 15, Sektor F1

¹Sektor F1 dient als allgemein öffentlich zugängliche Grünfläche für Aufenthalt, Spiel- und Badebetrieb.

²Die Erstellung von ober- oder unterirdischen Bauten ist ausgeschlossen.

Art. 16, Sektor F2

¹Sektor F2 dient der Erstellung und Gestaltung eines öffentlichen Bereiches. Darin eingeschlossen sind:

- Anlagen für den Wassersport (Hafen, Wasserungsanlagen, Übungseinrichtungen),
- Bauten für allgemein öffentliche Bedürfnisse (Toiletten, Umkleide- und Geräteraum),
- Durchsetzung eines durchgehend öffentlichen Uferanstosses, beziehungsweise Realisierung eines Uferpfades.

²Die Anlagen und die Ufergestaltung sind im Rahmen eines Gesamtkonzeptes festzulegen, wobei generell eine naturnahe Beschaffenheit verlangt wird. Bei der Beurteilung und Ausarbeitung der Projekte ist ein von der Gemeinde bezeichneter Fachspezialist (Landschaftsgestaltung/Oekologie) beizuziehen.

³Für Hochbauten gilt eine max. Gebäudehöhe von 4.50 m (oberster Gebäudeteil mit Ausnahme von Aufbauten der Haustechnik gemäss Baureglement). Gegenüber der Zone WO gilt ein Grenzabstand von mindestens 2.50 m.

⁴Die Einrichtung von Autoabstellplätzen ist ausgeschlossen.

Im Plan werden im einzelnen folgende Änderungen vorgenommen:

- Festlegung einer Fläche F2 anstelle F1 seeseitig der Parzelle 314, in einer Distanz von 40 m ab Strandweg.
- Rückversetzung des Plan-Signetes "Öffentlicher Uferzugang/Uferpfad" auf Fläche F1.
- Verschiebung des Plan-Hinweises "Standort für Kleinboothafen" gegen Westen. Seitliche Pfeile markieren den in Betracht kommenden Uferbereich.
- Aufhebung des Plan-Hinweises "Wiederherstellung naturnaher Ufer" im fraglichen Abschnitt. Die diesbezüglichen Anforderungen sind in Art. 16 Abs.2 der Ueberbauungsvorschriften enthalten.

Die vorliegende Planänderung schafft die rechtlichen Voraussetzungen für ein Hafenprojekt im vorgenannt umschriebenen Rahmen. Die Realisierung des Vorhabens bedingt anschliessend die Durchführung eines Baugesuchsverfahrens mit den spezifischen kantonalen Sondergenehmigungen.

Die Planänderung wird gemäss Art. 122 Abs. 5 der kantonalen Bauverordnung dem öffentlichen Auflage- und Einspracheverfahren unterzogen.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

PUBLIKATION: Im Nidauer Anzeiger vom 10. und 17.2.1995
Im Amtsanzeiger vom 11.2.1995

OEFFENTLICHE AUFLAGE: Vom 13.2. bis 14.3.1995

EINSPRACHEN: Keine

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT:

Am 16. Januar 1995

Der Präsident

Die Sekretärin

I. Auer

[Signature]

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ipsach, den 1 9. April 1995

Die Gemeindeschreiberin

[Signature]

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FUER GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung

am: 31. MAI 1995

[Signature]



KANTON BERN
CANTON DE BERNE

JGK 94.00224
JGK 94.00194
JGK 94.00494
JGK 94.00552

- Frage des monierten Uferweges

Es ist unverhältnismässig und nicht im öffentl. Int., am gesamten Ufer eine breite Zone f. öffentl. Nutzungen (ZöN) mit Enteignungsrecht auszuscheiden, innerhalb deren der Uferweg irgendwo verlaufen soll, deren Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates Extrakt du Procès-Verbal du Conseil-Exécutif Limmenführung aber noch nicht feststeht. Die Grund-

eigenümer wissen so gar nicht, welche Fläche schliess-
lich enteignet wird.

12. Juni 1996 45 C

→ Abg. zur Detailgenauigkeit des Uferweges

1528

EG Ipsach: Uferschutzplan und Ueberbauungsvorschriften "Seezone"; Beschwerden von Dora Jordi-Hirt; Renato Brero; Erbegemeinschaft Neuhaus und Walter Steiner /Erbengemeinschaft Eduard Steiner

A.

Die Einwohnergemeinde Ipsach hat die Uferschutzplanung und die Ueberbauungsordnung Seezone, deren seeseitiger Perimeter mit dem Perimeter des Uferschutzplanes nach SFG identisch ist, gleichzeitig erarbeitet und zur Vorprüfung eingereicht. Diese Unterlagen mussten aufgrund des Vorprüfungsberichts nochmals überarbeitet werden. So wurde nun eine durchgehende ufernahe Wegführung vorgesehen. Darauf lagen die Ueberbauungsordnung Seezone und der Uferschutzplan gemäss SFG mit Realisierungsprogramm vom 6. April 1992 bis zum 6. Mai 1992 öffentlich auf. Dagegen gingen verschiedene Einsprachen ein. Aufgrund der Einspracheverhandlungen wurden verschiedene Aenderungen vorgenommen, u.a. wurde der Uferweg im Bereich der privaten Anstösser (Abschnitte 46.1 und 46.5) nur als Trampelpfad vorgesehen und im Abschnitt 46.5 wurde auf die Aufhebung des bestehenden Strandweges verzichtet. Die Gemeindeversammlung beschloss am 12. November 1992 diese Planung. Die materiellen Aenderungen lagen danach vom 23. November bis 23. Dezember 1992 öffentlich auf. Mit Beschluss vom 8. Dezember 1993 genehmigte die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) die vorliegende Planung. Gleichzeitig erledigte sie die noch hängigen Einsprachen.

B.

1. Mit Eingabe vom 17. Januar 1994 führt (Beschwerdeführerin Nr. 1), vertreten durch Fürsprecher Mark Sollberger, beim Regierungsrat des Kantons Bern Beschwerde mit dem Rechtsbegehren, der Entscheid der Baudirektion des Kantons Bern vom 8. Dezember 1993 sei aufzuheben und dem Uferschutzplan und den Ueberbauungsvorschriften "Seezone" der Gemeinde Ipsach sei die Genehmigung zu verweigern, unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Im wesent-

lichen begründet sie dies damit, dass der beschwerdeführerische Anspruch auf rechtliches Gehör in nicht wiedergutzumachender Weise verletzt worden sei, da sich die Beschwerdeführerin nicht gehörig zu den vorgenommenen Aenderungen habe äussern können, da weder alle angeblich geänderten Unterlagen aufgelegt noch in den aufgelegten Unterlagen alle Aenderungen vorgenommen worden waren. Der angefochtene Entscheid sei deshalb aufzuheben und der vorliegenden Planung sei die Genehmigung schon deshalb zu verweigern. Im weiteren sei der Eingriff ins Eigentum der Beschwerdeführerin wegen der Beeinträchtigungen durch den Uferweg als unverhältnismässig zu werten. Die Zweiteilung des Uferwegs im Bereich der beschwerdeführerischen Parzelle - einerseits Trampelpfad entlang dem Ufer, andererseits Benutzung des bestehenden Strandweges durch den rollenden Verkehr - wirke sich diesbezüglich noch als verstärkend aus. Für diese Zweiteilung fehle zudem die gesetzliche Grundlage. In Form des heute schon bestehenden Strandweges hinter dem Haus der Beschwerdeführerin bestehe bereits heute eine attraktive und zweckmässige Alternative, welche den Anforderungen des SFG vollumfänglich genüge. Im angefochtenen Entscheid werde mit keinem Wort auf diese Zweiteilung eingegangen, was als willkürliches Verhalten zu bezeichnen sei. Die Zuteilung des beschwerdeführerischen Grundstücks in den SFG-Perimeter und die Uferschutzzone stelle eine Abzonung dar. Die Zonengestaltung gemäss abgeändertem Uferschutzplan widerspreche den Bestimmungen des SFG, indem Uferschutzzonen gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. a SFG lediglich unüberbautes Gebiet umfassen können. Die beschwerdeführerische Liegenschaft sei deshalb aus der Uferschutzzone zu entlassen. Weiter werde mit Art. 13 UebO eine Beschränkung der Besitzstandsgarantie vorgesehen, welche keine gesetzliche Grundlage habe. In der vorliegenden Fassung könne diese Bestimmung nicht genehmigt werden. Zusammenfassend gesehen müsse der vorliegenden Planung aus formellen und materiellen Gründen die Genehmigung verweigert werden. Die bereits erhobene Rechtsverwahrung bleibe vollumfänglich aufrechterhalten.

2. Mit Eingabe vom 19. Januar 1994 führt (Beschwerdeführer Nr. 2), vertreten durch Fürsprecher Urs Wendling, beim Regierungsrat des Kantons Bern Beschwerde mit den folgenden Rechtsbegehren:

- "1. Der Beschluss der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern vom 8. Dezember 1993, mit welchem die von den Stimmberechtigten der Gemeinde Ipsach am 12. November 1992 beschlossene Ueberbauungsordnung "Seezone" und Uferschutzplan gemäss SFG mit Realisierungsprogramm in Anwendung von Art. 61 BauG genehmigt worden ist (Ziff. 1 und Ziff. 4 Dispositiv), sei aufzuheben, und es sei im Bereiche der dem Beschwerdeführer gehörenden Parzellen Ipsach Nr. 1007 und Nr. 78, die uneingeschränkte und unbeschwerte, bisherige Nutzung zu gewährleisten.
2. Auf die Freifläche F3 im Uferabschnitt 46.1 sei zu verzichten.
3. Auf die zusätzliche, parallele Wegführung am Ufer im Abschnitt 46.1 sei zu verzichten.

3.1. Eventuell:

Der Uferweg sei unterhalb der heutigen Mauerkante, seeseitig anzubringen.

3.2. Für die bestehende private Hafeneinfahrt auf Parzelle Nr. 1007 sei eine genügende Durchfahrts-
höhe für ein Segelschiff zu gewährleisten.

3.3.1. Subeventuell:

Es sei mindestens eine Durchfahrt für Motorboote mit Kabinenaufbau zu gewährleisten oder eine gleichwertige Kran- oder Slipanlage zu erstellen, wenn der Hafen nicht mehr für Schiffe benützt werden könnte.

4. Auf den öffentlichen Weg in nordsüdlicher Richtung entlang der östlichen Parzellengrenze (Ipsach Parzelle-Nr. 78) des Beschwerdeführers sei zu verzichten.

5. Für die Parzelle Nr. 78 sei weiterhin als Wohn- und Gewerbezone zu bezeichnen.

6. Die Wertverminderungen der Parzelle Nr. 1007 und Parzelle Nr. 78 durch die Beeinträchtigung Ueberbauungsordnung und Uferschutzplanung seien im Sinne einer materiellen Enteignung vollumfänglich zu entschädigen.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge"

Im wesentlichen begründet er dies damit, dass die ausgeschiedene Freifläche F3 eine unverhältnismässige Belastung des privaten Grundeigentums darstelle. Die aufgelegten Pläne und die schliesslich von der Gemeindeversammlung genehmigte Grundlage wichen erheblich voneinander ab. Im Bereich der schmalen Seeuferparzelle des Beschwerdeführers sei unbedingt auf den geplanten Weg zu verzichten, da sich eindeutig keine genügenden, voraussehbaren und zweckmässigen öffentlichen Nutzungen ergäben, hingegen aber erhebliche und unverhältnismässige Rechtsunsicherheiten und absehbare Beeinträchtigungen für den betroffenen Grundeigentümer. Aus der Vorgeschichte der SFG-Planung ergebe sich eindeutig, dass die Planungsbehörde der Gemeinde ursprünglich den bestehenden Strandweg als einzigen Uferweg vorgesehen habe. Offensichtlich sei die Gemeindeautonomie im Rahmen der Vorprüfung durch übermassige Gewichtung der kantonalen Richtplanung auf unhaltbare Art und Weise unterdrückt worden. Es erstaune daher nicht, dass der Uferweg noch vor der Gemeindeversammlung aufgrund der Einsprachen habe redimensioniert werden müssen. Die gewählte Wegführung im Sektor F3 erzwingt erhebliche Beeinträchtigungen des Privateigentums, weshalb die Planung unverhältnismässig und keineswegs mit der Richtplanung zu rechtfertigen sei. Der bisherige Strandweg erfülle nach wie vor sämtliche Bedingungen für einen attraktiven Uferweg gemäss SFG. Auf der Parzelle Nr. 1007 bestehe ein Bootshafen, welcher eine unmittelbare Wegführung am Ufer ohne Kunstbauten verhindere. Der Uferweg nähere sich dort bis auf 10 m dem bestehenden Strandweg. Die Benützung des Strandweges als Uferweg sei ohne weiteres möglich. Die angefochtene Planung verletze den Grundsatz der Verhältnismässigkeit ganz konkret. Das Bundesgericht verlange, dass die Verhältnismässigkeitsprüfung in jedem einzelnen Anwendungsfall stattfinden müsse, um nicht gegen die Eigentumsgarantie zu verstossen. Der Beschwerdeführer werde zusätzlich durch die vorgesehene öffentliche Wegverbindung entlang seiner Parzelle Nr. 78 zwischen Strandweg und

Wylterweg beeinträchtigt. Die Parzelle Nr. 78 sollte auch weiterhin gewerblich genutzt werden können.

3. Mit Eingabe vom 11. Februar 1994 führt die (Beschwerdeführer Nr. 3), handelnd durch Dr. André Neuhaus, vertreten durch Fürsprecher Andreas Maeschi, beim Regierungsrat des Kantons Bern Beschwerde mit den Rechtsbegehren, 1. der Beschluss der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern vom 8. Dezember 1993, mit welchem die von der Gemeindeversammlung von Ipsach am 12. November 1992 beschlossene Ueberbauungsordnung "Seezone" und Uferschutzplan mit Realisierungsprogramm in Anwendung von Art. 5 Abs. 2 SFG und Art. 61 BauG genehmigt worden ist, sei aufzuheben, 2. die Ueberbauungsordnung "Seezone" und der Uferschutzplan mit Realisierungsprogramm gemäss SFG seien nicht zu genehmigen; unter Kostenfolgen. Im wesentlichen begründen sie dies damit, dass die Parzelle Nr. 271 schon durch den bestehenden Strandweg zerschnitten werde, wobei der an den See angrenzende Parzellenteil eine Tiefe von ca. 20 m zur Uferlinie aufweise. Darauf stehe ein einfaches Badehäuschen in Holzkonstruktion. Die Parzelle liege gemäss angefochtenem Uferschutzplan im Sektor F3. In diesem Bereich sei die Erstellung eines Uferweges entlang der Uferlinie im für diesen Zweck ausgeschiedenen Sektor F3 vorgesehen. Weder diese Freifläche noch die Erstellung eines Uferweges seien recht- und zweckmässig. Die Linienführung des Uferweges sei nicht zweckmässig, da nicht mit der Nachbargemeinde koordiniert. Auch nach der Reduzierung der Wegbreite des Uferweges verstosse dessen parallele Erstellung in einem Abstand von rund 20 m zum bestehenden Strandweg gegen den Grundsatz der Verhältnismässigkeit. Im fraglichen Bereich dränge sich die Anerkennung des Strandweges als Uferweg auf. Die Streckenführung über den bestehenden Strandweg - wie sie vom Gemeinderat Ipsach im Mitwirkungsverfahren auch befürwortet und als zweckmässig erachtet worden sei -, entspreche den dem SFG zugrundeliegenden Gedanken und Kriterien. Der neu zu erstellende Uferweg bringe die Parzelle der Beschwerdeführer in eine derartige Sandwich-Position, dass die davon ausgehenden Auswirkungen für die Grundeigentümer unzumutbar würden. Weiter sei der im Uferschutzplan vorgesehene Sektor F3 mit dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit unvereinbar. Die vorgesehene Breite dieser Freifläche, welche zwischen 5 und 15 m liege, und der EG Ipsach in diesem Umfang auch das Enteignungsrecht gebe, sei für die Erstellung eines Uferweges von 80 cm Breite völlig überdimensioniert.

4. Mit Eingabe vom 16. Februar 1994 führen

(Beschwerdeführer

Nr. 4), vertreten durch Fürsprecher Daniel Brand, beim Regierungsrat des Kantons Bern Beschwerde mit den Rechtsbegehren, 1. der Beschluss der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion

des Kantons Bern vom 8. Dezember 1993, mit welchem die von der Gemeindeversammlung von Ipsach am 12. November 1992 beschlossene Ueberbauungsordnung "Seezone" und Uferschutzplan mit Realisierungsprogramm in Anwendung von Art. 5 Abs. 2 SFG und Art. 61 BauG genehmigt worden ist, sei aufzuheben, 2. die Ueberbauungsordnung "Seezone" und der Uferschutzplan mit Realisierungsprogramm gemäss SFG seien nicht zu genehmigen; unter Kostenfolgen. Im wesentlichen begründen sie dies damit, dass die in den Art. 17 und 20 der Ueberbauungsvorschriften vorgesehenen Massnahmen nicht nur die vom SFG geforderten Anforderungen bei weitem überträfen, sondern Auswirkungen zeigten, die mit dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit nicht mehr in Einklang zu bringen seien. In der Tat stünden die Vorteile, welche der Oeffentlichkeit durch einen öffentlichen Uferanstoss im Bereich 46.1 entstehen würden, in einem krassen Missverhältnis zur Schwere des Eingriffs, welcher den Beschwerdeführern zugemutet werde. Der geplante Uferanstoss hätte für die Beschwerdeführer die Zerstörung wesentlicher Teile des Erholungswertes ihres Grundstückes Parzelle Nr. 308 zur Folge. Das öffentliche Interesse am neu zu erstellenden Uferanstoss im Sektor F3 sei aber viel zu gering, um einen derart einschneidenden Eingriff in die Eigentumsrechte der Beschwerdeführer zu begründen. Der Uferschutzplan verstosse daher im Uferabschnitt 46.1 gegen den Grundsatz der Verhältnismässigkeit. Dies umsomehr, als mit der Anerkennung des bestehenden Strandweges als Uferweg eine zumindest gleichwertige Variante, welche die vom SFG geforderten Voraussetzungen erfülle, zur Verfügung stehe.

5. Das AGR schliesst in seinen Beschwerdevernehmlassungen vom 14. März 1994 auf Abweisung der Beschwerden; ebenso die EG Ipsach, vertreten durch Fürsprecher Urs Eymann, in ihren Beschwerdevernehmlassungen vom 20. April 1994.

Mit Verfügung vom 17. August 1994 vereinigte die mit der Verfahrensinstruktion befasste Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion sämtliche Beschwerdeverfahren.

Die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion führte am 15. November 1994 in Anwesenheit der Parteien einen Augenschein durch. Darüber wurde ein Protokoll erstellt. Die Parteien erhielten anschliessend Gelegenheit, allfällige Bemerkungen zum Protokoll und Schlussbemerkungen einzureichen.

Soweit erforderlich, wird auf den Inhalt der Rechtsschriften in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

Der Regierungsrat zieht

in Erwägung:

1. Uferschutzpläne werden im gleichen Verfahren wie die Überbauungspläne erlassen (Art. 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 6. Juni 1982 über See- und Flusssufer [SFG; BSG 704.1]). Nach der bis zum 31. Dezember 1993 geltenden Fassung von Art. 61 Abs. 4 des Baugesetzes des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721) beurteilte der Regierungsrat Beschwerden gegen Genehmigungsbeschlüsse der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion. Mit dem Gesetz vom 23. Juni 1993 über die Änderung von Zuständigkeiten im Bereich der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion (in Kraft seit 1. Januar 1994) wurde Art. 61 Abs. 1 BauG in dem Sinne geändert, dass neu das Amt für Gemeinden und Raumordnung kommunale Vorschriften und Pläne genehmigt. Gegen diesen Entscheid kann bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion Beschwerde geführt werden, welche unter Vorbehalt der Beschwerde an das Verwaltungsgericht endgültig entscheidet (Art. 61a BauG). Die Übergangsbestimmungen des zitierten Änderungsgesetzes (Ziff. II/1) legen fest, dass hängige Verwaltungsjustizverfahren von der nach bisherigem Recht zuständigen Behörde erledigt werden. Der Regierungsrat ist somit zuständig zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerden, die sich noch gegen einen Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion richten.

Sämtliche Beschwerdeführenden sind im Einspracheverfahren der öffentlichen Planaufgabe unterlegen und insoweit zur Beschwerde befugt. Auf die im übrigen form- und fristgerecht eingereichten Beschwerden ist grundsätzlich einzutreten.

2. Die Genehmigungsbehörde - nach bisherigem Recht die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion - prüft, ob die Vorschriften und Pläne der Gemeinden recht- und zweckmässig sind und im öffentlichen Interesse liegen (Art. 61 Abs. 1 BauG alte Fassung; gleichlautend Art. 61 Abs. 1 BauG in der Fassung vom 23. Juni 1993). Sie kann nach Anhörung des Gemeinderates und der betroffenen Grundeigentümer gesetzwidrige oder unzweckmässige Vorschriften im Genehmigungsbeschluss ändern (Art. 61 Abs. 2 BauG alte Fassung; gleichlautend Art. 61 Abs. 2 BauG in der Fassung vom 23. Juni 1993). Dabei hat sie die den Gemeinden beim Erlass von Gemeindebauvorschriften und bei der Ausübung der Ortsplanung zustehende Autonomie zu wahren. Die betroffene Gemeinde bestimmt, welche von mehreren gesetzmässigen und zweckmässigen Lösungen zu wählen ist (Art. 65 Abs. 1 BauG). Der Regierungsrat ist nicht obere Planungsbehörde. Er darf ebenso wenig wie die Genehmigungsbehörde das eigene Ermessen an die Stelle desjenigen der Gemeinde

setzen. Der Regierungsrat hat nur zu prüfen, ob die von der Gemeinde getroffene Lösung zweckmässig ist. Die Gemeindeautonomie besteht nur im Rahmen von Verfassung und Gesetz. Deshalb stellt die sachgerechte Berücksichtigung übergeordneter Interessen, insbesondere im Sinne der Ziele und wegleitenden Grundsätze der Raumplanung, im Rahmen der Zweckmässigkeitsprüfung keine Verletzung der Gemeindeautonomie dar (Zaugg, a.a.O., N. 3 zu Art. 65; BVR 1984 S. 13 und 296 f. mit zahlreichen Hinweisen).

Die Rechtmässigkeit umfasst die Einhaltung der Grundsätze der gesetzlichen Grundlage, der Verhältnismässigkeit, des Willkürverbots, des Handelns nach Treu und Glauben sowie des Anspruchs auf rechtliches Gehör. In diesem Rahmen wird auch die Übereinstimmung mit weiteren verfassungsmässigen Rechten wie der Eigentumsgarantie geprüft. Ebenso setzt die Rechtmässigkeit voraus, dass die Pläne zulässige Inhalte aufweisen und im vorschriftsgemässen Verfahren erlassen worden sind (Zaugg, a.a.O., N. 7 ff. zu Art. 61/61a).

Die Zweckmässigkeit von Vorschriften und Plänen misst sich daran, ob sie geeignet sind, die angestrebte Entwicklung herbeizuführen. Dabei hat die der Planung zugrundeliegende Vorstellung über die erwünschte Entwicklung den massgebenden raumplanerischen Ansprüchen zu genügen (Zaugg, a.a.O., N. 11 zu Art. 61/61a).

Stehen sich öffentliche und private oder verschiedene öffentliche Interessen gegenüber, so muss eine Interessenabwägung stattfinden; die Planung ist nur zu genehmigen, wenn sie das überwiegende Interesse verfolgt und darin verhältnismässig ist (Zaugg, a.a.O., N. 14 zu Art. 61/61a, speziell zur Uferschutzplanung N. 21 f. zu Art. 11).

3. Vorab ist die materielle Grundsatzfrage zu beantworten, ob die ufernahe Wegführung, wie sie grundsätzlich im Uferschutzplan der EG Ipsach - insbesondere in den hier interessierenden Uferabschnitten 46.1 (Beschwerden Nrn. 2, 3 und 4) und 46.5 (Beschwerde Nr. 1) - festgelegt ist, genehmigungsfähig ist.

- a) Gemäss Art. 3 Abs. 2 lit. c RPG sollen See- und Flussufer freigehalten sowie der öffentliche Zugang dazu und deren Begehung erleichtert werden. Die in den Nutzungsplänen festzulegenden Schutzzonen haben unter anderem Bäche, Flüsse und ihre Ufer zu umfassen (Art. 17 Abs. 1 lit. a RPG). Das bernische Gesetz über See- und Flussufer verpflichtet den Kanton und die Gemeinden, die Uferlandschaft zu schützen und für öffentlichen Zugang zu See- und Flussufern zu sorgen (Art. 1 SFG). Nach Art. 3 Abs. 1 SFG legt der Uferschutzplan namentlich fest: a) eine Uferschutzzone im unüberbauten Gebiet und Baubeschränkungen im überbauten Gebiet, b) einen Uferweg, c) allgemein benützbare Freiflächen für Erholung und Sport und d) Massnahmen zur Erhaltung naturnaher Uferlandschaften und zu ihrer Wiederherstellung. Das Bundesgericht hat gestützt auf die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung anerkannt, dass es im öffentlichen Interesse liegt, die Ufer zu schützen und den öffentlichen Zugang dazu

freizuhalten. Sowohl der eidgenössische als auch der kantonale Gesetzgeber gewichten das Anliegen, Seeufer freizuhalten und den öffentlichen Zugang und die Begehung zu erleichtern, erheblich, wie dies das Bundesgericht bereits verschiedentlich festgehalten hat (BGE 118 Ia 394 E. 3a S. 398 f.; Urteil des Bundesgerichts vom 18. Januar 1986 i.S. Gemeinde Hilterfingen/BE, E. 2c, publiziert in BVR 1986 S. 251 f.). Das höchste Gericht hat auch entschieden, dass Art. 3 Abs. 1 lit. b und c SFG als genügende rechtliche Grundlage für die planerische Festlegung eines Uferweges samt Nebenanlagen auch in überbauten Gebieten zu betrachten ist (BVR 1986 S. 251 ff. [EG Hilterfingen]; BVR 1995 S. 286 ff. [EG Niederried]).

Die grundeigentümergebundene Festsetzung der Uferwegführung im Verfahren für Überbauungspläne (Art. 3 Abs. 1 lit. b i.V.m. Art. 5 Abs. 2 SFG) stellt eine öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung dar. Mit der Genehmigung des Uferschutzplanes wird das Enteignungsrecht erteilt für sämtliche Rechte, die zur Ausführung des geplanten Weges benötigt werden oder ihr entgegenstehen (Art. 6 Abs. 4 SFG i.V.m. Art. 128 BauG). Eine auf eine genügende gesetzliche Grundlage abgestützte Eigentumsbeschränkung ist nach höchstrichterlicher Rechtsprechung mit der Eigentumsgarantie gemäss Art. 22^{ter} der Bundesverfassung (BV; SR 101) nur vereinbar, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist; kommt sie einer Enteignung gleich, ist volle Entschädigung zu leisten (BGE 119 Ia 366, 309, 117 Ia 143 E. 2a, 419 E. 4b, 115 Ia 29, 351 E. 3a, je mit Hinweisen; ZBl 94 [1993] S. 426). Die Frage der Entschädigungspflicht ist nicht Gegenstand des Planungsverfahrens.

Nach Art. 4 Abs. 2 SFG muss der Uferweg durchgehend sein und unmittelbar dem Ufer entlang führen, soweit nicht Topographie oder bestehende Bauten es verunmöglichen, überwiegende Interessen des Natur- und Ortsbildschutzes entgegenstehen oder eine andere Linienführung attraktiver ist; der Uferweg soll möglichst verkehrsfrei sein.

- b) Der See- und Flussuferrichtplan im Massstab 1:5000 für das Teilgebiet Biel-Seeland vom September 1985 sieht für die Gemeinde Ipsach (Teilplan Nr. 5) grundsätzlich eine ufernahe Wegführung vor. Eine Ausnahme bildeten die Abschnitte 46.2 und 46.3 (teilweise), wo der Uferweg über den rückwärtigen Strandweg hätte führen sollen. Die hier interessierenden Abschnitte 46.1 und 46.5 tragen die Signatur "Uferweg neu anlegen". Die Parzellen mit Uferanstoß im Abschnitt 46.1 liegen gemäss Signatur im "überbauten Gebiet mit genügenden geltenden Bestimmungen", welches durch den rückwärtigen Strandweg begrenzt wird. Für den Uferbereich sind in diesem Abschnitt "besondere Massnahmen" vorgesehen. Der im Ueberbauungsplan als Sektor F1 bezeichnete Bereich im Abschnitt 46.2 (Parzellen Nrn. 310 und 314) liegt gemäss Richtplan in der "Freifläche Erholung/Sport bestehend mit beizubehaltender Zweckbestimmung". Die daran anschliessenden Parzellen Nrn. 565 und 134 im

Abschnitt 46.3 (Sektor F2 im Ueberbauungsplan) sind als "Freiflächen Erholung/Sport neu anzulegen bzw. mit neu festzulegender Zweckbestimmung" bezeichnet. Die Parzellen zwischen Seeufer und rückwärtigem Strandweg in den Abschnitten 46.4 (Sektor F2) und 46.5 (Sektor F3) liegen im Bereich "überbautes Gebiet mit genügenden geltenden Bestimmungen".

Entgegen den anfänglichen Absichten entschied man sich im Verlaufe des Planungsverfahrens, den Uferweg im Bereich der Sektoren F1 und F2 auch ufernah als - gemäss Planlegende - "Oeffentlicher Uferzugang/Uferpfad" anzulegen, statt ihn über den bereits bestehenden Strandweg zu führen.

- c) Der vom Regierungsrat erlassene See- und Flussuferrichtplan für das Teilgebiet Region Biel-Seeland vom September 1985 ist für die Ausarbeitung und Koordination der Uferschutzpläne wegleitend. Beim Erlass sind die Gemeinden sowie die Natur- und Uferschutzorganisationen anzuhören (Art. 5 Abs. 1 SFG). Der Richtplan hat sich an der Vorschrift von Art. 3 der See- und Flussuferverordnung vom 29. Juni 1983 (SFV; BSG 704.111) zu orientieren, wonach der Richtplan (nur) die Grundzüge der für die Verwirklichung des Zwecks des SFG und für die Koordination unter den Gemeinden wesentlichen Massnahmen zeigt. Das Bundesgericht hat in einem Entscheid (BVR 1987 S. 165 ff.) festgestellt, der bernische See- und Flussuferrichtplan sei mit Art. 3 SFV konform und in seinen Festlegungen nicht so weit konkretisiert, dass er zum Nutzungsplan würde. Dem Richtplan komme aber bereits aufgrund des SFG eine gewisse Lenkungsfunktion zu. Dass sich diese zum Teil auf die Uferschutzplanung der Gemeinden stärker auswirke als im Rahmen einer allgemeinen Raumplanung, hänge damit zusammen, dass mit der See- und Flussufergesetzgebung ein ganz bestimmtes, räumlich begrenztes Ziel erfüllt werden soll. In der Richtplanung habe der Regierungsrat in bezug auf die wesentlichen Massnahmen bereits Vorentscheidungen getroffen, welche die Autonomie der Gemeinden stärker einschränken als dies im Rahmen der allgemeinen Ortsplanung der Fall sei (BVR 1987 S. 179; vgl. auch Zaugg, a.a.O., N. 20 zu Art. 11). Trotzdem sind Abweichungen vom Richtplan möglich, und zwar unter der auch in der allgemeinen Raumplanung geltenden Voraussetzung, dass sich die Verhältnisse geändert haben, sich bessere Lösungen ergeben oder sich der Richtplaninhalt als rechtswidrig oder unmöglich erweist (BGE 119 Ia 362; vgl. auch Pierre Tschannen, Der Richtplan und die Abstimmung raumwirksamer Aufgaben, Bern 1986, S. 364 f., 370, 409 ff.).
- d) Sämtliche Beschwerdeführenden sind der Meinung, dass mit dem schon bestehenden Strandweg bereits heute eine attraktive und zweckmässige Alternative bestehe, welche den Anforderungen des SFG an einen Uferweg vollumfänglich genüge, ja sogar attraktiver sei als eine ufernahe Führung. So spricht der Beschwerdeführer Nr. 2 davon, dass sich in seinem Eigentum ein ausgedehntes Waldstück entlang des Strandweges befinde, welches "zweifelloso eine

attraktivere Erlebnislandschaft dar(stelle), als dies das unmittelbare Seeufer heute bietet"; überdies verunmögliche der bestehende Bootshafen die Erstellung eines ufernahen Weges ohne komplizierte Kunstbauten (vgl. Beschwerde vom 19. Januar 1994, Art. 5, S. 10 f.).

Art. 4 Abs. 2 SFG statuiert den gesetzlichen Auftrag, im Regelfall einen Weg direkt am Ufer zu erstellen. Davon darf nur in Ausnahmefällen abgewichen werden, nämlich wenn Topographie oder bestehende Bauten es verunmöglichen, überwiegende Interessen des Natur- und Ortsbildschutzes entgegenstehen oder eine andere Linienführung attraktiver ist.

Im Erläuterungsbericht vom November 1992 (S. 5) wird ausgeführt, dass von Gesetzes wegen ein durchgehender öffentlicher Uferzugang - sei dies als Uferweg oder als öffentliche Fläche -, verlangt werde. In der Gemeinde Ipsach sei diese Forderung bereits mehrheitlich erfüllt. Als spezielle zusätzliche Massnahmen sehe der Uferschutzplan in den Abschnitten 46.1 und 46.5 die Realisierung eines neuen Uferweges und die Zuweisung der Uferbereiche in den Abschnitten 46.3 und 46.4 in eine Freifläche vor. Wegleitend für die Ausarbeitung der Uferschutzpläne sei der vom Regierungsrat erlassene See- und Flussuferrichtplan gewesen (Erläuterungsbericht, S. 2).

Sämtliche in den Abschnitten 46.1 und 46.5 betroffenen Grundstücke sind flach, mit Rasen oder Gras bewachsen und - hauptsächlich entlang der Grundstücksgrenzen - mit Bäumen und Sträuchern im Sinne einer Gartenanlage bepflanzt; gegen den See sind sie durch steile Blockwürfe oder Ufermauern abgegrenzt. Diese sind über weite Strecken in beschädigtem Zustand. Diese harten Verbauungen, deren biologischer Wert gering ist, sollen insbesondere auch im Abschnitt 46.1 durch flachere Uferkonfigurationen ersetzt werden (vgl. dazu Erläuterungsbericht, S. 2 ff.; Gestaltungsrichtplan vom November 1992; Feststellungen auf den einzelnen Seeuferparzellen in den Augenscheinprotokollen I und II vom 15. November 1994). Sämtliche Bauten befinden sich ausserhalb der ausgeschiedenen Freifläche, innerhalb welcher der Uferweg realisiert werden soll. Auf den Parzellen Nr. 271 und Nr. 308 befindet sich je eine Slipanlage. Diejenige auf Nr. 308 soll nach den Plänen der Gemeinde umgangen werden, diejenige auf Nr. 271 könne ohne weiteres überquert werden. Auch die Hafenanlage auf Parzelle Nr. 1007 verunmöglicht die ufernahe Führung nicht, ist doch zu deren Ueberquerung im Realisierungsprogramm (Massnahmenblatt 1) ein Steg vorgesehen (vgl. dazu das Augenscheinprotokoll I vom 15. November 1995, S. 4, 5 und 7). Ueberwiegende Interessen des Natur- oder gar des Ortsbildschutzes sind keine bekannt, soll doch im Gegenteil gerade im Abschnitt 46.1 der Uferanstoss wieder naturnah gestaltet werden. Eine Führung über den bereits bestehenden Strandweg ist keinesfalls attraktiver als der von der Gemeinde vorgesehene ufernahe Weg, fehlt doch hier wegen der Entfernung und der Gestaltung der Grundstücke zwischen Strandweg und See der direkte Bezug zum Element Wasser. Somit bestehen keine Ausnahmegründe,

welche ein Abweichen vom Richtplan und damit von der ufernahen Führung rechtfertigen würden.

Als Zwischenergebnis ist deshalb festzuhalten, dass an der ufernahen Wegführung, wie sie der Uferschutzplan der EG Ipsach in den hier interessierenden Abschnitten 46.1 und 46.5 vorsieht, nichts auszusetzen ist. Eine Wegführung in diesen Abschnitten über den bereits bestehenden Strandweg wäre nicht richtplankonform und damit nicht genehmigungsfähig gewesen.

4. a) Im genehmigten Ueberbauungsplan, welcher im Massstab 1:1000 gehalten ist, ist der Uferweg im Bereich der Uferabschnitte 46.1 und 46.5 entlang des Seeufers mit einem 2 mm breiten schwarzen Strich markiert, was gemäss Planlegende "Uferweg neu anzulegen" bedeutet. Der Uferweg verläuft in beiden Abschnitten innerhalb einer mit "F3" bezeichneten Freifläche, was gemäss Planlegende für "Uferweg, Gestaltungsbereich" vorgesehen ist. Die massgebenden Art. 17 (Freifläche Sektor F3) und Art. 20 (Uferweg) finden sich im Abschnitt C ("Bereich Uferschutzplan SFG") der Ueberbauungsvorschriften (UebO). Art. 17 im Unterabschnitt C3 ("Freiflächen für Erholung und Sport [Art. 3c SFG]") sieht für den Sektor F3 das folgende vor:

"¹ Sektor F3 ist für die Realisierung eines öffentlichen Uferanstosses bestimmt. Zweckbestimmung ist die landschaftliche Gestaltung des Umfeldes für den neu zu schaffenden öffentlichen Uferweg, insbesondere in folgender Hinsicht:

- Definitive Linienführung des Uferweges, unter Berücksichtigung zu erhaltender Bepflanzungen und Einrichtungen.*
- Wegbegleitende Gestaltungs-, Bepflanzungs- und Abgrenzungsmassnahmen seeseits und gegen das rückwärtige Privateigentum. Die Grundeigentümer sind im diesbezüglichen Projektverfahren frühzeitig beizuziehen.*
- Naturnahe Umgestaltung der Uferlinie, wo dies der Plan vorsieht; begleitend ist das Realisierungsprogramm. Innerhalb des Sektors sind Ufergestaltungsmassnahmen auch ausserhalb der bestehenden Wasserlinie zulässig (Schüttungen, Buhnen, Bestockungs-, Schilfschutzeinrichtungen und ähnliches).*

² Es dürfen keine oberirdischen Bauten erstellt werden."

Art. 20 im Unterabschnitt C4 ("Uferwege [Art. 3b SFG]") der Ueberbauungsvorschriften hält zum Ausbau des Uferweges in den beiden Uferabschnitten 46.1 und 46.5 fest:

"Erstellung eines neuen Weges mit minimalem Ausbaustandard (Uferpfad). Wegbreite 80 cm. Mergelbelag, Grasnarbe. Sicherstellung von Ausweichmöglichkeiten im Umfeld. Die detaillierte Linienführung wird im Realisierungsverfahren bestimmt.

Der Uferweg wird als reiner Fussweg konzipiert; mit geeigneten Mitteln (Signalisation, bauliche Barrieren) ist jeglicher Fahrverkehr zu unterbinden."

Für den Uferabschnitt 46.1 wird zusätzlich bestimmt, dass Voraussetzung für die Realisierung die gleichzeitige Weiterführung des Uferweges auf Gemeindegebiet Sutz-Lattrigen sei.

Im Realisierungsprogramm werden als Massnahmen für den Abschnitt 46.1 (Massnahmenblatt 1) die Erstellung eines einfachen Uferweges mit minimalem Ausbaustandard auf ca. 140 m Länge, Breite ca. 0,80 m, Kieskoffer, Naturbelag; Steg über bestehende Hafeneinfahrt: bereichsweise Uferabflachung, Kiesvorschüttungen; Buhnen aus Steinblöcken; Pflanzmassnahmen; Massnahmen zur Verhinderung des Fahrverkehrs genannt. Für den Abschnitt 46.5 (Massnahmenblatt 6) ist das Erstellen eines einfachen Uferweges mit minimalem Ausbaustandard auf ca. 70 m Länge, Breite ca. 0,80 m, Kieskoffer, Naturbelag; bestehende Betonmauer abbrechen und den Abbruch zur Gestaltung eines Uebergangs-Sporrens verwenden (ostseits); Gestaltungs- und Abgrenzungsmassnahmen in Absprache mit Grundeigentümern; Massnahmen zur Verhinderung des Fahrverkehrs genannt. Für den Landerwerb im Abschnitt 46.1 (1'400 m² bei einer Abschnittlänge von rund 140 m) wird mit Kosten von rund Fr. 560'000.-, im Abschnitt 46.5 (700 m² bei einer Abschnittlänge von rund 70 m) mit Kosten von rund Fr. 280'000.- gerechnet. Das entspricht einem Landstreifen von rund 10 m Breite.

Für den Augenschein vom 15. November 1994 konnte der Verlauf des geplanten Uferweges auf den betroffenen Parzellen der Beschwerdeführenden nicht wie verlangt ausgepflockt werden, da die Linienführung des Uferweges im Ueberbauungsplan innerhalb der Freifläche F3 offenbar nur generell und nicht masstabsgetreu dargestellt ist. Die detaillierte Linienführung werde im Realisierungsverfahren (Baubewilligungsverfahren) bestimmt werden. Infolge dessen fehlender Bestimmtheit sei auch eine Profilierung nicht nötig gewesen (vgl. das Schreiben von Fürsprecher Eymann vom 26. Oktober 1994). Stattdessen wurde für den Augenschein die Auspflockung der Freifläche F3 verlangt.

- b) Im Genehmigungsbeschluss vom 8. Dezember 1993 hatte die BVE zum Einwand des Einsprechers Renato Brero (Einsprache Nr. 2), das Projekt hätte im Gelände profiliert werden müssen, damit die neue Wegführung für alle zu Rechtsmitteln legitimierten Kreise klar erkennbar wäre, und es genüge nicht, wenn Details erst im Realisierungsverfahren publik würden, folgendes ausgeführt:

"Wohl ist es von Vorteil und üblich, wenn im Uferschutzplan die neuen Uferwege durchwegs bis ins Detail vermassst sind. Die Gemeinde kann jedoch, wenn die örtlichen Verhältnisse es nahelegen, auch nur einen zweckmässigen Bereich festlegen, in welchem der in seiner Breite definierte Uferweg zu erstellen ist. Das hat zur Folge, dass mit der Genehmigung des vorliegenden Planes nicht gleichzeitig auch eine Baubewilligung für den neuen Weg erteilt ist, sondern zu dessen Realisierung ein Baubewilligungsverfahren nötig sein wird. Die erste öffentlich-rechtliche Abteilung des Bundesgerichts hat in ihrem Entscheid vom 25. November 1992, welcher einen Fall aus dem Kanton Zürich betrifft, entschieden, dass für die für jedermann verbindliche Sicherung der in der Richtplanung vorgesehenen Anlage des Seeuferweges ein Ausführungsprojekt noch nicht erforderlich sei. Ausreichend konkretisierte Vorstellungen über die Wegführung mit Einschluss der im öffentlichen Interesse erforderlichen Umgebungsgestaltung könnten demnach genügen (ZBl 5/1993, Seite 224 ff.). Unter diesen Umständen erweist sich die Ausscheidung der Freifläche F3 mit oben umschriebener Zweckbestimmung als sinnvoll und in ihrem Ausmass nicht überdimensioniert."

- c) Im zitierten BGE geht es um die Festsetzung von Verkehrsbaulinien zur Sicherung des Seeuferweges entlang des Zürichsees in den Gemeinden Oberrieden, Thalwil und Kilchberg. Dieser geplante Weg soll eine ungefähre Wegbreite von rund zwei bis dreieinhalb Metern aufweisen. Nach zürcherischem Recht steht dem Werkeigentümer das Enteignungsrecht mit der Rechtskraft der Bau- und Niveaulinien zu (§ 110 PBG ZH). Dieses Recht kann erst ausgeübt werden, wenn das noch auszuarbeitende Ausführungsprojekt rechtsverbindlich genehmigt ist. Erst daraus ergibt sich das genaue Ausmass der zu überführenden Fläche. Das Enteignungsrecht kann nur soweit in Anspruch genommen werden, als das öffentliche Interesse die Abtretung des Landes erfordert. Es war darum durch das Bundesgericht zu prüfen, ob das Mass der belasteten Fläche nicht weiter gehe, als es der Zweck der Baulinie zu rechtfertigen vermöchte. Für die Belastung einer zu grossen Fläche könnte sich die Baulinienziehung nämlich nicht mehr auf ein ausreichendes öffentliches Interesse stützen; auch würde sie insoweit den Grundsatz der Verhältnismässigkeit verletzen. Dafür hatte das Bundesgericht die konkrete Linienführung auf den beschwerdeführerischen Grundstücken zu beurteilen (vgl. ZBl 94 [1993] S. 227).
- d) Die EG Ipsach hat im Bereich der beschwerdeführerischen Parzellen (Uferabschnitte 46.1 und 46.5) auf dem Ueberbauungsplan Freiflächen (F3) bezeichnet. Gemäss Planlegende handelt es sich um "Freiflächen gemäss SFG". Das SFG sieht in Art. 3 Abs. 1 Bst. c "allgemein benützbare Freiflächen für Erholung und Sport" vor. Dieser Wortlaut wurde in den Ueberbauungsvorschriften als Titel für den Unterabschnitt betreffend die vier verschiedenen Arten von Freiflächen (Sektoren F1, F2, F3 und F4) verwendet. Das Raumplanungsamt hatte schon in seinem Vorprüfungsbericht vom 8. Juli 1991 (S. 9) darauf hingewiesen, dass es sich gemäss

deren Umschreibung in den Ueberbauungsvorschriften nicht um Freiflächen gemäss SFG handle, weshalb die entsprechende Legende zu ändern sei. Die Sektoren FA bis FE (Ueberbauungsordnung "Seezone") waren als Freiflächen bezeichnet, obwohl es sich gemäss den entsprechenden Vorschriften um Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) gemäss Art. 77 BauG handelte. Das Raumplanungsamt machte daher in seinem Vorprüfungsbericht (S. 4) auch auf diese Unstimmigkeit aufmerksam, worauf diese im Gegensatz zur ersteren bereinigt wurde. Daher sind sowohl die Planlegende "Freiflächen gemäss SFG" als auch der Titel des Unterabschnittes C3 "Freiflächen für Erholung und Sport (Art. 3c SFG)" für die Sektoren F3 und F4 unzutreffend.

Nach Art. 77 BauG bezeichnen ZöN (die "Freiflächen" des früheren Rechts) Gebietsteile, die für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse benötigt werden und daher von privater Ueberbauung freigehalten werden müssen. Derartige Zonen werden unter anderem für Verwaltungsgebäude, Schulen, Spitäler, Heime, Kirchen, Friedhöfe und Anlagen öffentlicher Dienste, aber auch für Parks, Gärten, Spiel- und Sportanlagen, Kurorteinrichtungen usw. ausgeschieden. Anders als im erwähnten Zürcher Fall, wo es um die Sicherung ging, wird dem Gemeinwesen nach bernischem Recht mit der Genehmigung eines Zonenplans oder eines Überbauungsplans das Enteignungsrecht für die in diesen Plänen festgelegten Zonen für öffentliche Nutzungen erteilt (Art. 128 Abs. 1 Bst. a BauG). Die Zweckbestimmung jeder Zone und die Grundzüge ihrer Ueberbauung sind im Zonenplan festzulegen. Die Angabe der Zweckbestimmung ist notwendig, damit das öffentliche Interesse an der Ausscheidung der Zone und deren Zweckmässigkeit beurteilt werden können. Sofern das Gemeinwesen, für dessen Zwecke die Zone ausgeschieden wird, das Enteignungsrecht an Boden oder Rechten benötigt, ist zu dessen Erlangung die genaue Zweckangabe erforderlich, da nur so die Berechtigung des Enteignungsbegehrens beurteilt werden kann (BVR 1988 S. 447 ff.). Die Rechtswirkung einer ZöN besteht u.a. darin, dass die Zone nur im Rahmen des festgelegten Verwendungszwecks nutzbar ist. Mit der Genehmigung des Zonenplans erwirbt das zuständige Gemeinwesen das Enteignungsrecht für die zur Realisierung der vorgesehenen Nutzung benötigte Bodenfläche und für allenfalls erforderliche weitere Rechte. Das berechnigte Gemeinwesen entscheidet - unter Vorbehalt der Baubewilligung - über die Ausübung der ihm zustehenden Nutzungsbefugnisse (Zaugg, a.a.O., N. 1 ff. zu Art. 77 BauG). Die Zuweisung eines Grundstücks in eine Zone für öffentliche Nutzungen stellt eine öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung dar. Eine solche Beschränkung ist mit der Eigentumsgarantie (Art. 22^{ter} BV: SR 101) nur vereinbar, wenn sie auf einer hinreichenden gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist (BGE 117 Ia 143 Erw. 2a, 419 Erw. 4b; 115 Ia 351 Erw. 3a mit Hinweisen). Die Ausscheidung einer Zone für öffentliche Nutzungen setzt insbesondere das Vorhandensein eines hinreichend ausgewiesenen überwiegenden öffentlichen Interesses voraus. Das geltend gemachte Bedürfnis muss genügend

konkretisiert sein und die Realisierung muss mit einiger Sicherheit zu erwarten sein. Unzulässig wäre die Schaffung derartiger Zonen, damit die Gemeinde über möglichst grosse Handlungsfreiheit für die raumplanerische Gestaltung des Gemeindegebiets verfügt (BGE 114 Ia 338 ff.).

- e) Die EG Ipsach umschreibt in Art. 17 UebO wie von Art. 77 BauG gefordert den Zweck des Sektors F3, nämlich die landschaftliche Gestaltung des Umfeldes für den neu zu schaffenden öffentlichen Uferweg. Danach wird aufgezählt, in welcher Hinsicht diese insbesondere beabsichtigt ist. Der einleitende Satz von Art. 17 umschreibt den generellen Zweck des Sektor F3 wie folgt: "Sektor F3 ist für die Realisierung eines öffentlichen Uferanstosses bestimmt." Der Zweck des SFG wird in dessen Art. 1 damit umschrieben, dass Kanton und Gemeinden die Uferlandschaft schützen und für öffentlichen Zugang zu See- und Flussufern sorgen. Dies geschieht mittels Uferschutzplänen. Als deren Inhalt nennt Art. 3 Abs. 1 SFG Uferschutzzonen und Baubeschränkungen (Bst. a), einen Uferweg (Bst. b), allgemein benützbare Freiflächen für Erholung und Sport (Bst. c) und Massnahmen zur Erhaltung naturnaher Uferlandschaften und zu ihrer Wiederherstellung (Bst. d). Ausdrücklich von einem öffentlichen Uferanstoss ist nirgends die Rede. Grundsätzlich wird dieser durch allgemein benützbare Freiflächen gemäss Bst. c ermöglicht. Einen solchen sieht denn auch die Gemeinde Ipsach im Sektor F1 und F2 vor, wobei sie in Art. 16 Abs. 1 für den Sektor F2 differenziert zwischen der "Durchsetzung eines durchgehend öffentlichen Uferanstosses, beziehungsweise Realisierung eines Uferpfades." Art. 18 (Sektor F4 für öffentliche Einrichtungen) spricht denn auch von der "öffentlichen Uferzone" in F1 ("Uferpark" gemäss Legende). Abgesehen von diesen Freiflächen sieht das SFG nirgends einen öffentlichen Uferanstoss vor, sondern einen öffentlichen Zugang zum Ufer. Insofern ist der Wortlaut von Art. 17 UebO missverständlich.
- f) Das SFG selbst sieht keine Berücksichtigung von Grundeigentümerinteressen bei der Planung des Uferweges vor, bei der Rechtsanwendung sind dann aber sehr wohl die bei Eigentums Eingriffen immer zu beachtenden verfassungsmässigen Grundsätze zu berücksichtigen. Diese Unterlassung ist vom SFG-Gesetzgeber gewollt: er hält das öffentliche Interesse an einem durchgehenden, unmittelbar am Wasser liegenden Uferweg grundsätzlich für höher als die berührten Grundeigentümerinteressen. Die Eigentümer sind auf allfällige enteignungsrechtliche Entschädigungsansprüche verwiesen. Die Eigentumsgarantie kommt zum Tragen, wenn der Uferweg über Grundeigentum der Uferanlieger geführt werden soll oder dessen Nutzung beschränken würde. Eingriffe in das Eigentum sind nur zulässig, wenn sie in öffentlichem Interesse notwendig sind. Sie dürfen nicht weitergehen, als es dieses öffentliche Interesse verlangt. Das öffentliche Interesse muss erheblich sein und gegenüber entgegenstehenden privaten Interessen überwiegen. Unter mehreren zwecktauglichen Massnahmen muss jene gewählt werden, die für die Betroffenen am wenigsten einschneidend ist. Zu beachten ist

sodann das für alle raumplanerischen Massnahmen nach Raumplanungsgesetz geltende Gebot der umfassenden Interessenabwägung. Danach sind bei der Planung alle Interessen, seien es öffentliche oder private, zu beachten, welche aufgrund der konkreten Umstände und des geltenden Rechts als massgeblich erscheinen. Zu berücksichtigen ist aber, dass das Gewicht, welches der Gesetzgeber der öffentlichen Zugänglichkeit der Seeufer beimisst, eine ufernahe Wegführung gebietet, wo immer eine solche sinnvoll, möglich und zumutbar ist (Zaugg, a.a.O., N 19 ff. zu Art. 11 BauG).

- g) Sämtliche Beschwerdeführenden machen geltend, die vorliegende Planung verletze den Verhältnismässigkeitsgrundsatz.

Die Behörden haben nach sachlichen Gesichtspunkten unter Abwägung der öffentlichen Belange und der Interessen des einzelnen zu handeln. Ihre Massnahmen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung des einzelnen oder der Allgemeinheit führen, die zum beabsichtigten Erfolg in einem offenbaren Missverhältnis steht. Unter mehreren zulässigen und geeigneten Massnahmen ist jene anzuwenden, die den einzelnen und die Allgemeinheit am wenigsten beeinträchtigt (Zaugg, a.a.O., Einleitung, N 39 f.). Die vorliegende Planung ist in den Uferabschnitten 46.1 und 46.5 unter diesen Aspekten zu überprüfen.

Im Uferabschnitt 46.1 (Beschwerden Nrn. 2, 3 und 4) wurde die Freifläche gegen den Strandweg hin begrenzt, indem von diesem her bei jeder Parzelle ein 20 m breiter Streifen abgemessen wurde, welcher als Uferschutzzone gemäss Art. 3 Abs. 1 Bst. a SFG, Sektor U1 (Grünzone), bezeichnet ist. Gemäss Art. 13 UebO handelt es sich dabei um eine Grünzone gemäss Art. 79 BauG. Es dürfen nur die vom Baugesetz zugelassenen Bauten und Anlagen erstellt werden. Bereits bestehende andere Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden. Der 20 m übersteigende seeseitige Rest der Parzellen kommt so in die Freifläche zu liegen. Deren Grösse hängt somit von der Tiefe der einzelnen Parzellen und deren Uferlinie ab. Nach den Aussagen des Planers habe man bei der Festsetzung der Freifläche im Sinne der Gleichbehandlung aller Betroffenen einen gewissen Schematismus anwenden müssen. Es werde nicht der ganze in der Freifläche liegende Parzellenteil enteignet werden. Damit habe man jene Lösung gewählt, welche am zweckmässigsten gewesen sei, um die planerischen Ziele der Gemeinde am besten durchzuführen. Die Bepflanzungen auf dem Gestaltungsrichtplan gälten lediglich indikativ. Für die Detailausführung sei man auf die Mitarbeit der Grundeigentümer angewiesen. Eine Abgrenzung zu den Privatgrundstücken sei aber prinzipiell vorgesehen. Die Freifläche sei auch im Hinblick auf die naturnahe Gestaltung des Ufers vonnöten (Augenscheinprotokoll I vom 15. November 1995, S. 4 und 7, Voten Pieri, S. 7, Votum Fürsprecher Eymann betreffend Parzelle Nr. 308). Eine Renaturierung solle erst im zweiten Schritt erfolgen und die Gemeinde wolle das Enteignungsrecht nur dort ausüben, wo es unbedingt zur Erreichung der planerischen Ziele nötig sei (Augenscheinprotokoll I, S. 3 und 7,

Voten Fürsprecher Eymann). Der Sektor F3 im Uferabschnitt 46.1 weist bei einer Länge von 140 m eine Breite zwischen rund 16 (Parzelle Nr. 308) und 25 m (Parzelle Nr. 271) auf. Es sind gemäss Ueberbauungsplan in diesem Abschnitt Massnahmen zur Wiederherstellung naturnaher Ufer vorgesehen.

Im Uferabschnitt 46.5 (Beschwerde Nr. 1) wurde die Freifläche in der Weise festgelegt, dass vom Strandweg her zunächst eine Grünzone von 45 m Breite ausgeschieden wurde. Der uferanstossende Rest der Parzelle Nr. 261, welche durch die Ufermauer begrenzt ist, liegt demzufolge in der Freifläche. Für diese Grenzziehung ausschlaggebend war das südöstliche Ende der Mauer an der nordöstlichen Grundstückseite, welche sich vom Seeufer her auf einer Länge von rund 10 m erstreckt. Sie dient als Sichtschutz gegen den Strandweg hin, welcher hier vom Ufer wegführt. Diese Mauer soll gemäss Realisierungsprogramm abgebrochen werden. Die Freifläche dehnt sich hier bis unmittelbar vor den Gartensitzplatz aus. Auch in diesem Abschnitt ist man offenbar für die Bestimmung der Freifläche schematisch vorgegangen, wobei es aber kein Vergleichsobjekt für eine Grünzone von 45 m gibt. Es ging einzig darum, die ganze Mauer in der Freifläche zu haben, um sie abbrechen zu können. Die Gemeinde beabsichtigt aber auch hier nur diejenige Fläche zu enteignen, welche für die Realisierung des Weges nötig ist (Augenscheinprotokoll II, S. 2, Voten Pieri und Fürsprecher Eymann). Der Sektor F3 weist im Uferabschnitt 46.5 bei einer Länge von 70 m eine Breite zwischen 12 und 20 m auf. In diesem Abschnitt sind keine Massnahmen zur Wiederherstellung naturnaher Ufer vorgesehen.

h) Die Verhältnismässigkeit einer Massnahme ist unter folgenden Aspekten zu prüfen (Zaugg, a.a.O., Einleitung, N 40):

- Die behördliche Massnahme muss notwendig sein. Sie darf nicht weitergehen, als es das öffentliche Interesse verlangt (BGE 96 I 375; 94 I 136 ff.).
- Die behördliche Massnahme muss für den vorgesehenen Zweck geeignet (zwecktauglich) sein (BGE 112 Ia 70; BVR 1982 S. 443 f.).
- Das öffentliche Interesse an der Massnahme muss den mit ihr verbundenen Eingriff rechtfertigen. Insbesondere muss das öffentliche Interesse erheblich sein und bei der Abwägung mit den entgegenstehenden privaten Interessen überwiegen (BGE 94 I 134).
- Der angestrebte Zweck darf nicht mit weniger einschneidenden Massnahmen erreichbar sein. Ein den Vorschriften nicht entsprechendes Bauvorhaben darf nicht abgelehnt werden, wenn die Uebereinstimmung mit der Rechtsordnung mit geringeren Eingriffen, wie Projektänderung, Bedingungen und Auflagen herbeigeführt werden kann (BGE 94 I 495; 93 I 94; 92 I 415; 90 I 343).

- i) Die EG Ipsach hat die gesetzliche Verpflichtung, entlang des Seeufers einen Uferweg zu erstellen. In den hier interessierenden Uferabschnitten 46.1 und 46.5 hat sie dafür einen Trampelpfad in der Breite von 80 cm vorgesehen. Daneben sieht sie in beiden Abschnitten die landschaftliche Gestaltung und im Abschnitt 46.1 die Wiederherstellung naturnaher Ufer vor. Dafür hat sie im Abschnitt 46.1 eine Freifläche mit einer Breite zwischen 16 und 25 m, im Abschnitt 46.5 eine solche mit einer Breite zwischen 12 und 20 m ausgeschieden. Dem Realisierungsprogramm ist zu entnehmen, dass sie mit dem Erwerb eines Streifens von durchschnittlich 10 m Breite rechnet. Aus dem Gestaltungsrichtplan (Massstab 1:1000) wird nicht ersichtlich, weshalb im Abschnitt 46.1 insbesondere zu Land eine derartige Fläche benötigt wird, erstrecken sich doch die geplanten Massnahmen wie "Realisierung des neuen Uferweges" oder "Ergänzung der Bestockung" nie bis an die landseitige Freiflächengrenze. So haben denn auch die eingezeichneten Bäume lediglich "indikativen" Charakter (vgl. Augenscheinprotokoll I, S. 4, Votum Pieri). Im Gegensatz dazu erstrecken sich die Ufergestaltungs-massnahmen fast im ganzen - gemäss Planunterlagen - zu den beschwerdeführerischen Parzellen gehörenden Bereich des Seegrundes. Im übrigen ist auch hier der Uferweg nicht massstabsgetreu eingetragen. Zudem weicht seine - wenn auch lediglich generelle - Linienführung von jener im Ueberbauungsplan ab (Parzellen Nrn. 308 und 1007). Im Unterschied dazu wird hingegen im Uferabschnitt 46.5 die ganze Freifläche für die Realisierung des Uferweges und die Umgebungsgestaltung verwendet, obwohl auch hier gemäss Realisierungsprogramm lediglich die Enteignung eines 10 m breiten Streifens beabsichtigt ist. Aufgrund der schematischen, von Zufälligkeiten abhängenden Bestimmung der Freiflächengrösse - nämlich Parzellentiefe abzüglich einem 20 m breiten Streifen Grünzone ab Strandweg gemessen, was offenbar für Parzelle Nr. 271 gerade noch für die Erstellung des Uferweges und die beabsichtigte Umgebungsgestaltung genügt (vgl. Augenscheinprotokoll I, S. 3, Votum Pieri), bzw. 45 m ab Strandweg, damit die abzubrechende Mauer noch in die Freifläche zu liegen kommt -, welche keinerlei Rücksicht auf den Verlauf der Uferlinie nimmt, wurde diese ohne Rücksicht auf die tatsächlichen Gegebenheiten und damit zu grosszügig bemessen. Für eine derartige Grösse hat die Gemeinde den Bedarf gar nicht ausgewiesen. Dieser Streifen von durchschnittlich 10 m Breite, welchen die Gemeinde gemäss ihrem Realisierungsprogramm für die Erstellung des Uferweges und die Umgebungsgestaltung zu erwerben gedenkt, hätte wenn schon für jede einzelne Parzelle separat festgelegt werden müssen. Die Gemeinde beabsichtigte mit der schematischen Festlegung der Freiflächen alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer gleich zu behandeln. Gerade damit hat sie aber den Verhältnismässigkeitsgrundsatz verletzt, verlangt dieser doch eine individualisierende, den konkreten Umständen angepasste Betrachtungsweise. Ausserdem sind Freiflächen mit einer solchen Ausdehnung (so bei Parzelle Nr. 261 rund 1000 m² für ein 70 m langes Wegstück) lediglich für die Erstellung eines 80 cm breiten Trampelpfades nicht mehr vom öffentlichen Interesse gedeckt.

Zweifellos werden für die einzelnen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die grössten Beeinträchtigungen durch die Erstellung des Uferweges und dessen Benützung durch die Allgemeinheit resultieren. Bei dieser von der Gemeinde eingeschlagenen Vorgehensweise bei der Planung des Uferweges, nämlich Freiflächen festzulegen, innerhalb welcher der Uferweg zu liegen kommt, dessen definitive Linienführung aber noch nicht feststeht, ist es für die Betroffenen nicht ersichtlich, wie sie vom Uferweg tangiert werden könnten. Daran ändert auch nichts, dass die Gemeinde immer wieder beteuert, nicht die ganze Freifläche enteignen zu wollen. Das geht auch aus dem Realisierungsprogramm hervor, wonach sie lediglich einen Streifen von durchschnittlich 10 m Breite enteignen will. Wer von der Enteignung von Grundeigentum betroffen ist, muss aber erkennen können, welche Fläche er abzutreten hat. Da diese Freiflächen aufgrund der schematischen Vorgehensweise bei ihrer Festsetzung teilweise weit in die Parzellen hinein reichen, ist die Frage nach der Zumutbarkeit für den einzelnen und danach, ob es sich um einen möglichst schonenden Eingriff handelt, nicht abschliessend zu beantworten. So beträgt der kleinste Abstand zwischen Badehäuschen und Freiflächengrenze bei Parzelle Nr. 271 rund 10 m - wobei der Abstand zum Uferweg bei dessen ufernaher Führung bis zu 15 m betragen könnte -, bei Parzelle Nr. 308 aber lediglich rund 6 m. Würde er auch hier ufernah geführt, könnte auch hier ein Abstand von 10 bis 20 m respektiert werden. Stünde somit die definitive Wegführung bereits fest, könnten die betroffenen Seeanstösserinnen und Seeanstösser besser abschätzen, welchen Beeinträchtigungen durch den Uferweg sie dereinst ausgesetzt sein werden.

Daraus erhellt, dass die Beschwerdeführenden in ziemlicher Ungewissheit darüber sind, wo der Uferweg dereinst verlaufen werde und wo sie welche Fläche abzutreten haben werden. In diesem Zusammenhang stellt sich auch die weitere Frage, ob das Land für die beabsichtigte Umgebungsgestaltung tatsächlich enteignet werden muss, oder ob der angestrebte Zweck nicht auch mit einer weniger einschneidenden Massnahme erreichbar wäre.

5. Die schematische Festsetzung von Freiflächen auf den beschwerdeführerischen Grundstücken durch die EG Ipsach erweist sich als rechtswidrig. Die Freiflächen (Sektor F3) auf den beschwerdeführerischen Parzellen Nrn. 308, 1007, 271 und 261 werden daher aufgehoben. Der Ueberbauungsplan ist in den Uferabschnitten 46.1 und 46.5 im Bereich der beschwerdeführerischen Parzellen durch die EG Ipsach zu überarbeiten und der Uferweg neu zu planen. Weiter hat sie die betroffenen Bestimmungen in den Ueberbauungsvorschriften anzupassen:

- a) Da ein Richtplan des Regierungsrates besteht, der für die Ausarbeitung der kommunalen Uferschutzpläne grundsätzlich verbindlich ist, ist nicht einzusehen, welche Umstände die Gemeinde

bewogen haben könnten, nicht auf Anhieb einen detailgenauen Uferschutzplan zur Genehmigung vorzulegen.

Die Gemeinde Ipsach hat daher für die aufgehobenen Bereiche in den Uferabschnitten 46.1 und 46.5 einen neuen Ueberbauungsplan zur Genehmigung vorzulegen. Nämlich erst beim Vorliegen eines Detailprojekts, mithin der rechtsverbindlichen Umsetzung des Richtplans in einen Ueberbauungsplan, der den Anforderungen des See- und Flussufergesetzes genügt (vgl. Tschannen, a.a.O., S. 359 ff., 371), kann der Eingriff in das private Eigentum abschliessend beurteilt werden. Im vorliegenden Fall bildet der angefochtene Ueberbauungsplan die Grundlage für die erforderliche Neuplanung des Uferwegs durch die EG Ipsach, insoweit sich aus den nachstehenden Erwägungen nicht Abweichungen ergeben. Ihr Spielraum ist bei der Neuplanung dadurch eingeschränkt, dass sie vom Grundentscheid der ufernahen Wegführung - der im öffentlichen Interesse liegt, verhältnismässig ist und mit dem kantonalen SFG-Richtplan übereinstimmt - nicht abweichen darf (vgl. vorstehend Erw. 3d).

- b) Die SFG-Richtlinie von 1986 zur Erarbeitung der Uferschutzpläne, die vom Raumplanungsamt des Kantons Bern (heute: Amt für Gemeinden und Raumordnung; AGR) herausgegeben wurde, gibt Hinweise auf die empfohlene zeichnerische Darstellung des Uferschutzplans. Danach ist der Überbauungsplan in der Regel im Massstab 1 : 500 auszuführen, für problemlose langgestreckte Abschnitte mit einheitlicher Zuweisung (z.B. Waldufer) kann auch ein grösserer Massstab gewählt werden. Ausschlaggebend für die Wahl des Planmassstabes sind letztlich die innerhalb eines Uferabschnittes notwendigen Massnahmen. Sofern für die Durchsetzung (rechtliche Sicherstellung) einzelner Massnahmen notwendig, ist ein Massstab zu wählen, der eine exakte Vermassung zulässt (vgl. B. 4 der Richtlinie). Für den Uferweg bedeutet dies, dass er im Siedlungsgebiet, wo regelmässig private Eigentümerbefugnisse enteignet werden müssen, so dargestellt werden muss, dass die beanspruchte Fläche präzise ermittelt werden kann. Der Massstab von 1 : 1000, den die EG Ipsach für den fraglichen Überbauungsplan gewählt hat, ist zu diesem Zweck wenig tauglich. Die einzige Vorgabe zur Wegbreite im Uferschutzplan Ipsach findet sich in den Ueberbauungsvorschriften (Art. 20) und im Realisierungsprogramm (Massnahmenblätter 1 und 6), wonach ein Uferpfad von ca. 0,80 m anzulegen ist. Dies ist zuwenig genau für einen Weg von zwar nur 140 m Länge (Uferabschnitt 46.1), welcher aber fünf private Grundstücke durchquert, und 70 m im Uferabschnitt 46.5, wo er ein einziges privates Grundstück durchquert. Von problematischen Stellen, bei denen die technische Konstruktion des Weges anspruchsvoll ist - wie über Hafeneinfahrten oder Slipanlagen -, sind Querprofile zu erstellen. Je dichter das Gebiet überbaut ist und je mehr Interessenkonflikte zu lösen sind, desto genauer hat der Uferschutzplan den Uferweg darzustellen. Führt der Weg durch unberührte Gebiete oder über Grundstücke, wo ohnehin der unmittelbare Uferanstoss als durchgehend öffentlich zugänglich geplant ist - wie

im Bereich der Uferabschnitte 46.2, 46.3 und 46.4 -, wo sich die Wegführung darüber hinaus ohnehin aus den natürlichen Gegebenheiten ergibt, kann sich die Gemeinde eher mit einer blossen Linie im Plan begnügen (vgl. auch den Muster-Uferschutzplan im Anhang der Richtlinie).

- c) Die EG Ipsach hat daher den Uferweg in den Uferabschnitten 46.1 und 46.5 detailgenau zu planen, miteingeschlossen die Art und Weise, wie allfällige Hindernisse wie beispielsweise Hafen- oder Slipanlagen umgangen oder überwunden werden sollen. Des weitern hat sie die bisher im Sektor F3 liegende Fläche einer anderen - allfällig noch zu schaffenden - Zone zuzuteilen. Für die durch den Uferweg und durch die in einem 2. Schritt geplante Umgebungsgestaltung beanspruchte Fläche ist überdies zu prüfen, ob der gleiche Zweck nicht auch mit einer milderer Massnahme als mit einer Enteignung erreicht werden könnte. Bei dieser Ueberarbeitung durch die EG Ipsach ist zu beachten, dass die Nichtgenehmigung und Aufhebung nur insoweit gilt, als die Parzellen der Beschwerdeführenden betroffen sind. Die Gemeinde hat bei der Neuplanung dafür zu sorgen, dass die rechtskräftigen Teile der Planung mit den neu zu erarbeitenden Teilen sinnvoll koordiniert werden.
6. Nachdem feststeht, dass die Detailplanung des Uferwegs nachzuholen ist, müssen diejenigen Rügen, die sich auf einzelne Fragen der Wegführung auf den beschwerdeführerischen Parzellen beziehen, nicht geprüft werden. Aufgrund der ungenügenden Detailgenauigkeit des Plans kann die Interessenabwägung zwischen den privaten und öffentlichen Interessen nicht abschliessend vorgenommen werden. Man kann aber davon ausgehen, dass die Gemeinde bei der Neuplanung des Uferweges dessen ufernahe Linienführung beibehalten wird. Soweit deshalb der Weg den bisher privaten unmittelbaren Uferanstoss in Anspruch nimmt, ist er von der Grundeigentumschaft grundsätzlich zu dulden. Gegenüber dem öffentlichen Interesse an einem Zugang zum Wasser muss das private Interesse der Seeanstösserschaft an der ungestörten Nutzung ihrer Grundstücke generell zurücktreten. Andernfalls wäre es nicht möglich, den gesetzlichen Auftrag zur Erstellung eines Uferwegs zu erfüllen. Die Seeanstösserinnen und Seeanstösser können trotz des Uferweges die Vorzüge, die ihre Liegenschaften bieten, weiterhin geniessen, und das Durchqueren ihrer Parzellen durch Spaziergängerinnen und Spaziergänger ist zumutbar. In den Erw. 7 und 8 wird auf einzelne, noch nicht behandelte Rügen der beiden Beschwerdeführenden Dora Jordi-Hirt und Renato Brero eingegangen werden.

7. Beschwerde

- a) Die Beschwerdeführerin begründet ihr Rechtsbegehren nebst mit der Verletzung des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes damit, dass ihr Anspruch auf rechtliches Gehör in nicht wieder gutzumachender Weise verletzt worden sei, da sie sich nicht gehörig zu den vorgenommenen Aenderungen habe äussern können. So seien bei der zweiten öffentlichen Auflage vom 23. November bis 23. Dezember 1992 nicht alle Aenderungen aufgelegt worden (Beschwerdeschrift, S. 3 ff.).

Es ist nun fraglich, ob die Beschwerdeführerin überhaupt noch ein schutzwürdiges Interesse an der Beurteilung dieser verfahrensrechtlichen Rüge hat. Zur Verwaltungsbeschwerde ist befugt, wer ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung der angefochtenen Verfügung hat (Art. 65 lit. a des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG; BSG 155.21]). In Anlehnung an die Rechtsprechung zur Bundesverwaltungsrechtspflege wird verlangt, dass Beschwerdeführende ein aktuelles praktisches Interesse an der Aufhebung des angefochtenen Entscheides haben. Dieses Erfordernis soll sicherstellen, dass die Rechtsmittelinstanz konkrete und nicht bloss theoretische Fragen entscheidet, und es dient damit der Prozessökonomie (vgl. BGE 110 Ia 141; F. Gygi, Bundesverwaltungsrechtspflege, 2. Aufl., Bern 1983, S. 154; E. Gadola, Das verwaltungsinterne Beschwerdeverfahren, Zürich 1991, S. 216 f.). Auf das Erfordernis des aktuellen Interesses kann indessen verzichtet werden, wenn eine Anordnung zu beurteilen ist, die sich nach ihrer Art und ihrem Gegenstand jederzeit wiederholen kann und die sonst der behördlichen oder gerichtlichen Überprüfung regelmässig entzogen bliebe, und so die rechtliche Klärung einer Grundsatzfrage nie erfolgen könnte (A. Kölz, Kommentar zum VRG des Kantons Zürich, Zürich 1978, N. 67 zu § 21; BGE 110 Ia 143, 107 Ia 139; Gygi, a.a.O., S. 154). Mit der Aufhebung dieses Plans für den Uferabschnitt 46.5 im vorliegenden Regierungsratsbeschluss ist das schutzwürdige Interesse an der Beurteilung, ob die Gemeinde beim Erlass Verfahrensfehler begangen hat, dahingefallen. Darüber hinaus wurden dem Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin anlässlich der Einspracheverhandlung vom 15. Februar 1993 die vollständigen Unterlagen ausgehändigt und es wurde ihm Gelegenheit geboten, innert einer Frist von 10 Tagen allfällige Modifikationen zur Einsprache vom 23. Dezember 1992 einzureichen (vgl. dazu Protokoll vom 15. Februar 1993, S. 2). Am 17. Februar 1993 ging gestützt darauf ein Schreiben des Rechtsvertreters bei der EG Ipsach ein. Schon rein deshalb ist nicht mehr ersichtlich, inwiefern der Anspruch auf rechtliches Gehör noch verletzt sein könnte.

Bei dieser Gelegenheit ist anzumerken, dass für die öffentliche Auflage von Ueberbauungsordnungen generell die Unterlagen vollständig und ohne weiteres zugänglich sein sollten. Es gelten dafür die Vorschriften von Art. 60 BauG.

- b) Im weitem bringt die Beschwerdeführerin vor, die Zweiteilung des Uferweges im Bereich ihrer Parzelle - einerseits Trampelpfad entlang dem Ufer, andererseits Benützung des bestehenden Strandweges durch den rollenden Verkehr -, wirke sich unverhältnismässig auf ihre Parzelle aus. Für diese Zweiteilung fehle die gesetzliche Grundlage. Der Strandweg genüge als Uferweg. Zudem werde im angefochtenen Entscheid mit keinem Wort auf diese Zweiteilung eingegangen (Beschwerdeschrift, S. 10 ff.).

Einzig der Trampelpfad am Ufer gilt als Uferweg im Sinne des SFG. Hätte die Gemeinde den Strandweg als Uferweg vorgesehen, wäre dies nicht richtplankonform und damit auch nicht genehmigungsfähig gewesen. Es kann deshalb auch nicht von einer Zweiteilung des Uferweges gesprochen werden. Mit der Beibehaltung des Strandweges in diesem Bereich ist es möglich, den Uferweg mit einem minimalen Ausbaustandard zu erstellen und ausschliesslich den Fussgängern vorzubehalten. Der Strandweg dient dem rollenden Verkehr (Kinderwagen, Rollstühle) und zudem den Anstössern als Erschliessung für ihre Grundstücke, ist er doch auch im Ueberbauungsplan als "oeffentlicher Weg, Detailerschliessung" bezeichnet. Eine Aufhebung wäre schon aus diesem Grund nicht sinnvoll gewesen. Sie wäre auch nicht im Interesse der Beschwerdeführerin gelegen, hätte doch dann aus diesem Grund sicher auch der Uferweg anders dimensioniert werden müssen. Es ist nicht ersichtlich, wie die Beschwerdeführerin nach der Realisierung des Uferweges wegen der Beibehaltung des Strandweges unzumutbar beeinträchtigt sein könnte.

- c) Im übrigen sei die beschwerdeführerische Parzelle aus dem SFG-Perimeter und der Uferschutzzone zu entlassen, da diese gemäss Art. 3 Abs. 1 Bst. a SFG lediglich unüberbautes Gebiet umfassen könne. Die beschwerdeführerische Liegenschaft müsse deshalb mindestens bis vor die bestehende Terrasse aus SFG-Perimeter und Uferschutzzone herausgenommen werden (Beschwerdeschrift, S. 13).

Bereits im SFG-Richtplan vom September 1985 lag diese Parzelle im SFG-Perimeter. Dort lag sie in der Zone "überbautes Gebiet mit genügenden geltenden Bestimmungen", welche sich über die heutigen Uferabschnitte 46.4, 46.5 und 46.6 erstreckte. Im Ueberbauungsplan der ersten öffentlichen Auflage verlief der SFG-Perimeter auf Parzelle Nr. 261 in einem Abstand von 30 m parallel zum Strandweg und somit zur südöstlichen Parzellengrenze und damit mitten durch das Hauptgebäude. Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 12. November 1992 wurde dies auf Antrag des Gemeinderates geändert und wieder der ursprünglich im Richtplan für diesen Bereich vorgesehene SFG-Perimeter gewählt. Das Hauptgebäude und das Nebengebäude liegen je rund 20 m vom Seeufer entfernt, so dass sich deren Einbezug in den SFG-Perimeter, der im übrigen hier mit einem Abstand von 60 m zum Seeufer verläuft -, ohne

weiteres rechtfertigen lässt. So sah doch bereits Art. 8 SFG als Uebergangsbestimmung bis zum Erlass der Uferschutzpläne ein allgemeines Bauverbot innerhalb von 50 m vom Ufer vor. Eine Entlassung des Hauptgebäudes bis vor die bestehende Terrasse aus dem SFG-Perimeter - was nicht einmal in den ursprünglich aufgelegten Plänen vorgesehen gewesen war -, ist deshalb ausgeschlossen.

Auch eine Entlassung des Hauptgebäudes bis vor die bestehende Terrasse aus der Uferschutzzone ist ausgeschlossen. Bei der ersten öffentlichen Auflage war noch die Neuausscheidung eines Baufeldes von 15 m x 20 m vorgesehen gewesen. Dieses hätte das halbe Hauptgebäude, durch welches damals noch der SFG-Perimeter verlief, mitumfasst. Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 12. November 1992 wurde die Parzelle Nr. 261 jedoch auf Antrag des Gemeinderates, soweit sie nicht durch die Freifläche F3 in Beschlag genommen war, der Uferschutzzone U1 zugewiesen und das Baufeld weggelassen. Bei der Uferschutzzone U1 handelt es sich um eine Grünzone gemäss Art. 79 BauG (vgl. Erw. 4g). Gemäss dem an der Gemeindeversammlung vom 24. August 1978 beschlossenen und am 9. September 1981 genehmigten Zonenplan (Zonenplan 1981) lag der Teil der Parzelle Nr. 261 zwischen Strandweg und Seeufer in einer Grünfläche. Es handelte sich dabei um eine Grünfläche gemäss Art. 28 des Baugesetzes vom 7. Juni 1970 (BauG 1970). Dies waren Grünflächen, welche dauernd im Privatbesitz blieben (Aldo Zaugg, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern vom 7. Juni 1970, Bern 1971, N 1 ff. zu Art. 28). Mit dieser Aenderung anlässlich der Gemeindeversammlung wurde lediglich die bereits seit 1981 geltende Zonenordnung wieder hergestellt.

Der rückwärtige Teil der beschwerdeführerischen Parzelle liegt gemäss Ueberbauungsplan im Sektor U1 (Grünzone) der Uferschutzzone. Uferschutzzonen umfassen gemäss Art. 3 Abs. 1 Bst. a SFG grundsätzlich unüberbautes Gebiet. Gemäss Art. 7 Abs. 2 SFV ist im Uferschutzplan das mit Hochbauten tatsächlich überbaute Gebiet vom unüberbauten Gebiet nach den in der Ortsplanung für die Bildung von Zonen üblichen Grundsätzen zu scheiden. Der Uferschutzplan hat das Uferland, welches für den Schutz der Uferlandschaft und für den Zugang zum Ufer erheblich ist, zu erfassen.

In der EG Ipsach gibt es unmittelbar entlang des Seeufers und damit innerhalb des SFG-Perimeters mit Ausnahme in den Uferabschnitten 46.1 und 46.5 keine Bauten. Im Uferabschnitt 46.5 gibt es einzig das Wohnhaus mit Nebenbaute der Beschwerdeführerin. Gemäss Art. 3 Abs. 1 Bst. a SFG sind für das überbaute Gebiet Baubeschränkungen festzulegen. Zweifellos kann das Seeufer in diesem Bereich nicht im Sinne der Raumplanung als überbaut betrachtet werden, so dass Baubeschränkungen völlig fehl am Platze gewesen wären. Eine Zuweisung zur Uferschutzzone war deshalb unumgänglich, da der Uferschutzplan das Seeufer lückenlos zu erfassen hat. Im übrigen lag dieser Teil der Parzelle seit 1981 in einer Grünfläche.

- d) Die Beschwerdeführerin macht weiter geltend, mit Art. 13 UebO werde eine Beschränkung der Besitzstandsgarantie vorgesehen, welche keine gesetzliche Grundlage habe. Weder Art. 79 BauG noch Art. 3 SFG räumten die Möglichkeit ein, die Besitzstandsgarantie gemäss Art. 3 Abs. 2 BauG zu beschränken. Die Beschränkung auf ein reines Unterhaltsrecht unter Aufhebung sogar des Rechts auf zeitgemässe Erneuerung sei rechtswidrig (Beschwerdeschrift, S. 13 f.).

Art. 13 lautet wie folgt: "Sektor U1 gilt als Grünzone gemäss Art. 79 Baugesetz. Es dürfen nur die vom Baugesetz zugelassenen Bauten und Anlagen erstellt werden. Bereits bestehende andere Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden."

Art. 79 Abs. 2 BauG gestattet nur die Erstellung von unterirdischen Bauten sowie Bauten, welche für die Pflege der Grünzone nötig sind. Für das bereits bestehende Wohnhaus auf Parzelle Nr. 261 und das Nebengebäude gilt somit die Besitzstandsgarantie. Diese wird in Art. 13 UebO in der Weise umschrieben, dass Gebäude und allfällig bestehende Anlagen nur unterhalten werden dürfen.

Die Besitzstandsgarantie wird aus der Eigentumsgarantie und dem Verbot der Rückwirkung von Gesetzen abgeleitet. Sie bedeutet, dass rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen in ihrem Bestand geschützt sind. Sie dürfen, auch wenn sie neuen Vorschriften und Plänen nicht entsprechen, als sogenannte "altrechtliche Bauten" so wie sie sind, weiterbestehen, unterhalten und weiterhin in der bisherigen Art genutzt werden (BGE 109 Ib 119 Erw. 4b). Die Besitzstandsgarantie des bernischen Rechts geht weiter. Sie umfasst gemäss Art. 3 BauG auch die Befugnis, bestehende Bauten und Anlagen zeitgemäss zu erneuern und sie, soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird, umzubauen und zu erweitern. Gemäss Art. 3 Abs. 4 BauG können die Gemeinden die Besitzstandsgarantie für besondere Fälle des Gemeindebaurechts regeln, d.h. dass sie in ihren Vorschriften die Besitzstandsgarantie erweitern aber auch einschränken können, wenn es die zu ordnenden Verhältnisse rechtfertigen (Zaugg, a.a.O., N 1 ff. zu Art. 3).

Gemäss Zonenplan 1981 lag die Parzelle Nr. 261 in einer privaten Grünfläche (vgl. vorstehend lit. c). Bereits bestehende andere als in der Grünfläche vom Baugesetz zugelassene Bauten und Anlagen durften gemäss Art. 35 des Gemeindebaureglementes von 1981 (GBR 1981) nur unterhalten werden. Die in Art. 13 UebO enthaltene beanstandete Regelung gilt deshalb für die Beschwerdeführerin bereits seit 1981, sind doch Art. 13 UebO und Art. 35 GBR 1981 diesbezüglich identisch.

Der rückwärtige Teil der beschwerdeführerischen Parzelle liegt im Sektor U1 (Grünzone) der Uferschutzzone. Grundsätzlich dürfen in der Uferschutzzone nur Bauten und Anlagen errichtet werden, wenn sie im öffentlichen Interesse liegen, standortgebunden sind und die Uferlandschaft nicht beeinträchtigen (Art. 4 Abs. 1 SFG). Diese Regelung entspricht sinngemäss jener in Art. 11 Abs. 1 BauG. Solche Bauvorhaben bedürfen der Zustimmung des AGR (Art. 17 Abs. 2 und Art. 24 Abs. 2 SFV).

Für die auf der beschwerdeführerischen Parzelle bestehenden Bauten gilt deshalb die Bestandesgarantie. Die EG Ipsach hat diese, wie es ihr gemäss Art. 3 Abs. 4 BauG zusteht, auf dasjenige Mass beschränkt, welches die Rechtsprechung als Minimum aus der Eigentums- und dem Verbot der Rückwirkung von Gesetzen ableitet. Dieses Minimum ist das Weiterbestehen, das Unterhalten und die weitere Nutzung in der bisherigen Art. (Zaugg, a.a.O., N 1 zu Art. 3). Ausgeschlossen sind somit das zeitgemässe Erneuern, das Umbauen und das Erweitern, was aber immer auch nur unter dem Vorbehalt zulässig wäre, dass die Rechtswidrigkeit altrechtlicher Bauten nicht verstärkt wird.

Die Beschwerde erweist sich auch insoweit als unbegründet und muss daher in diesem Punkt abgewiesen werden.

8. Beschwerde

- a) Der Beschwerdeführer stellt das Eventualbegehren, für den Fall einer ufernahen Wegführung sei der Uferweg unterhalb der heutigen Mauerkannte seeseitig anzubringen und für die bestehende Hafeneinfahrt sei eine genügende Durchfahrthöhe für ein Segelschiff, subeventuell für ein Motorboot mit Kabinenaufbau oder es sei eine gleichwertige Kran- oder Slipanlage zu erstellen (Beschwerdeschrift, S. 13).

Vorher ist festzuhalten, dass die Eigentümer von Grundstücken mit Seeanstoß keinen Anspruch auf eine seeseitige Verlagerung des Uferweges haben, falls die Erstellung über das Grundstück selbst recht- und zweckmässig ist. Ueber seine Begehren kann erst entschieden werden, wenn die Planung definitiv ist. Im Rahmen der erneuten Beplanung wird der Beschwerdeführer zudem Gelegenheit haben, seine Ansprüche betreffend Bootshafen unter Einbezug des Seeverkehrsrichtplanes geltend zu machen.

- b) Weiter stellt er den Antrag, auf den Verbindungsweg zwischen Wylerweg und Strandweg sei zu verzichten, da dieser durch Einsicht und Lärm der Passanten zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung führe (Beschwerdeschrift, S. 14).

Anlässlich des Augenscheins vom 15. November 1994 konnte festgestellt werden, dass dieser neue Verbindungsweg ausserhalb des SFG-Perimeters parallel zum schon bestehenden Privatweg auf der Nachbarparzelle Nr. 271 als 2 m breiter Zugang erstellt würde. Der Beschwerdeführer ist somit lediglich als Nachbar betroffen. Sein Grundstück ist durch eine blickdichte Hecke vom bereits bestehenden Privatweg, welcher im übrigen auf seinem Grundstück liegt, abgeschiedet. Dieser Zugang trägt auf dem Plan die Signatur "Öffentliche Wege, Detailerschliessung" und er dient als Verbindung vom Wylerweg her zum Strandweg hin. Eine solche ist notwendig, liegen doch die beiden bereits bestehenden Zugänge - der Birkenweg in Ipsach liegt 200 m und der Verbindungsweg in Sutz-Lattrigen 250 m von hier entfernt - rund 450 m voneinander entfernt. Zudem dient diese Sticherschliessung auch als Erschliessung des noch vorhandenen Baulandes (vgl. Augenscheinprotokoll I, S. 6, Voten Pieri und Fürsprecher Wendling). Insofern liegt diese Verbindung auch in öffentlichem Interesse und erweist sich als recht- und zweckmässig. Inwiefern der Beschwerdeführer über das zumutbare Mass hinaus durch sie beeinträchtigt sein soll, legt er nicht näher dar und es ist auch nicht ersichtlich. Seine Beschwerde erweist sich insoweit als unbegründet und muss daher in diesem Punkt abgewiesen werden.

- c) Weiter verlangt er die Belassung von Parzelle Nr. 78 in der Wohn- und Gewerbezone. Er begründet dies damit, dass es nicht den Tatsachen entspreche, wenn im Beschluss der BVE die aktuelle Nutzung der Parzelle ausschliesslich als Wohnliegenschaft bezeichnet werde. Der Beschwerdeführer sei Inhaber einer Einzelfirma. Er habe eine Fabrik mit Maschinenpark von seinem Vater übernommen. Eine blosser Besitzstandsgarantie genüge nicht. Auch sei diese für die bestehende Liegenschaft vollkommen ungenügend geregelt, da sich trotz dem eingezeichneten Baufeld eine wesentlich geringere zukünftige bauliche Nutzung ergebe (Beschwerdeschrift, S. 15 f.).

Gemäss der Ueberbauungsordnung „Seezone“ liegt die Parzelle Nr. 78 auf einer Breite von 20 m zwischen Hauptgebäude und Strandweg in einer Grünfläche. Der Rest liegt im Sektor WO. Das Hauptgebäude liegt innerhalb eines Baufeldes mit den Abmessungen 25 m auf 30 m. Sektor WO ist gemäss Art. 7 UebO ausschliesslich für die Wohnnutzung bestimmt. Die Erstellung von Wohngebäuden darf ausschliesslich nur in den durch Baulinien umschriebenen Baufeldern erfolgen. Bisher galt in diesem Gebiet der Ueberbauungsplan mit Sonderbauvorschriften Nr. 2, welcher aus dem Jahre 1979 datiert. Die Parzelle Nr. 78 lag bisher mit dem Bereich zwischen Strandweg und Hauptgebäude in einer privaten Grünfläche, das Hauptgebäude in einer Wohnzone W2, der Rest inklusive Nebengebäude in einer Zone für Erholungsnutzungen ohne Hochbauten. Eine kleinere Wohn-Gewerbezone WG1 befand sich in einiger Entfernung weiter südlich an der Gemeindegrenze links und rechts des Wylerweges,

dort wo der heutige Sektor WG (Wohnen/Gewerbe) im heutigen Ueberbauungsplan eingezeichnet ist. Dieser liegt rund 150 m vom See entfernt. Wie anlässlich des Augenscheins erhellte, wird im südöstlichen Anbau des Wohnhauses eine mechanische Werkstätte betrieben (vgl. Augenscheinprotokoll I, S. 5 f.). Das Baufeld auf Parzelle Nr. 78 liegt nur rund 50 m vom Seeufer entfernt. Es grenzt an Wald und die Uferschutzzone (Sektor U 1; Grünzone), so dass hier nicht von einer identischen Sachlage wie beim Sektor WG die Rede sein kann. Somit gilt die Besitzstandsgarantie gemäss Art. 3 BauG. Das heisst, bestehende Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss erneuert und, soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird, umgebaut und erweitert werden. Auch kann die bisherige Nutzung weitergeführt werden (Zaugg, a.a.O., N 1 ff. zu Art. 3 BauG). Im übrigen hat der Beschwerdeführer keinen Anspruch auf Zuweisung in eine gemischte Zone, lag sein Grundstück doch auch bisher in einer reinen Wohnzone. Der Besitzstand für die bestehende Liegenschaft ist durch die Vorschriften in Art. 7 UebO genügend geregelt. Die Beschwerde erweist sich auch insoweit als unbegründet und muss daher in diesem Punkt abgewiesen werden.

- d) Im übrigen verlangt er für die Wertverminderungen der Parzellen Nr. 1007 und Nr. 78 eine vollumfängliche Entschädigung (Beschwerdeschrift, S. 16). Ueber allfällig bestehende Ansprüche dieser Art wird nicht in diesem Verfahren befunden, so dass auf dieses Begehren nicht eingetreten werden kann (Zaugg, a.a.O., N 25 zu Art. 130 BauG).
9. Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die Beschwerdeführenden für den Teil ihres Unterliegens die entstandenen Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Die restlichen Verfahrenskosten trägt der Staat. Obwohl die EG Ipsach mit ihren Anträgen teilweise nicht durchgedrungen ist, können ihr keine Verfahrenskosten auferlegt werden, da sie nicht im Sinne von Art. 108 Abs. 2 Satz 2 VRPG in ihren Vermögensinteressen betroffen ist. Soweit die Beschwerdeführenden obsiegen, haben sie Anspruch auf eine Parteikostenentschädigung, falls sie anwaltlich vertreten sind (Art. 108 Abs. 3 VRPG).

Aus diesen Gründen wird

erkannt:

1. a) Die Beschwerden von _____, _____ und _____ werden im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen.
 - b) Die Freiflächen (Sektor F3) auf den Parzellen Nrn. 308, 1007, 271 und 261 sowie Art. 17 und Art. 20 der Ueberbauungsvorschriften werden nicht genehmigt. Der Beschluss der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion vom 8. Dezember 1993 wird insoweit aufgehoben.
 - c) Im übrigen werden die Beschwerden abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Die Uferschutzplanung wird an die Einwohnergemeinde Ipsach zurückgewiesen zur Ausarbeitung einer detaillierten Neuplanung des Uferweges im Bereich der Parzellen der Beschwerdeführenden im Sinne der Erwägungen.
 3. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens vor dem Regierungsrat in der Höhe von pauschal Fr. 5'000.- (inklusive Kosten des Augenscheins) werden teilweise den Beschwerdeführenden zur Bezahlung auferlegt. Zu leisten sind:
 - von _____ t Fr. 750.-; diese werden dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'000.- entnommen; der verbleibende Rest des Kostenvorschusses in der Höhe von Fr. 250.- wird der Beschwerdeführerin durch die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion zurückerstattet.
 - von _____ Fr. 750.-; diese werden dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'000.- entnommen; der verbleibende Rest des Kostenvorschusses in der Höhe von Fr. 250.- wird dem Beschwerdeführer durch die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion zurückerstattet.
 - von der _____ Fr. 250.-; diese werden dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'300.- entnommen; der verbleibende Rest des Kostenvorschusses in der Höhe von Fr. 1'050.- wird den Beschwerdeführenden durch die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion zurückerstattet.
 - von _____ Fr. 250.-; diese werden dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'300.- entnommen; der verbleibende Rest des Kostenvorschusses in der Höhe von Fr. 1'050.- wird den Beschwerdeführenden durch die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion zurückerstattet.

Die restlichen Verfahrenskosten werden vom Staat übernommen.

4. Die Einwohnergemeinde Ipsach hat für das Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat folgende Parteikostenentschädigungen auszurichten:

5. Dieser Entscheid kann, soweit das Enteignungsrecht bestritten wird, mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde **innert 30 Tagen** seit Eröffnung schriftlich beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Verwaltungsrechtliche Abteilung, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Die Beschwerde ist mindestens im Doppel einzureichen und muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; greifbare Beweismittel sind beizulegen.
6. Durch die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion zu eröffnen:
- Fürsprecher Mark Sollberger, Eigerplatz 2, Postfach, 3000 Bern 14 (GU);
 - Fürsprecher Urs Wendling, Bahnhofplatz/Bahnhofstrasse 2, 2501 Biel (GU);
 - Fürsprecher Andreas Maeschi, Marienstrasse 18, Postfach, 3000 Bern 6 (GU);
 - Fürsprecher Daniel Brand, Marienstrasse 18, Postfach, 3000 Bern 6 (GU);
 - Fürsprecher Urs Eymann, Monbijoustrasse 36, 3011 Bern (GU);
 - Amt für Gemeinden und Raumordnung, Casinoplatz 8, 3011 Bern.

An die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion

Für getreuen Protokollauszug

Der Staatsschreiber

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Urs Feig', written in a cursive style.

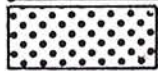
GERINGFUEGIGE PLANAENDERUNG

Gemäss Art. 122 Abs. 5 der kant. Bauverordnung

1. Februar 1995

PLANAUSSZUG MST 1:1000 / AENDERUNG

UFERSCHUTZZONEN



Sektor U1 (Grünzone)



Sektor U2 (Landwirtschaftszone)

FREIFLAECHEN GEMAESS SFG



F1

Sektor F1 (Uferpark)



F2

Sektor F2 (Oeffentliche Einrichtungen)



F3

Sektor F3 (Uferweg, Gestaltungsbereich)



F4

Sektor F4 (Oeffentliche Einrichtungen)

UFERWEG



Uferweg bestehend, beizubehalten



Uferweg neu anzulegen



Oeffentlicher Uferzugang / Uferpfad

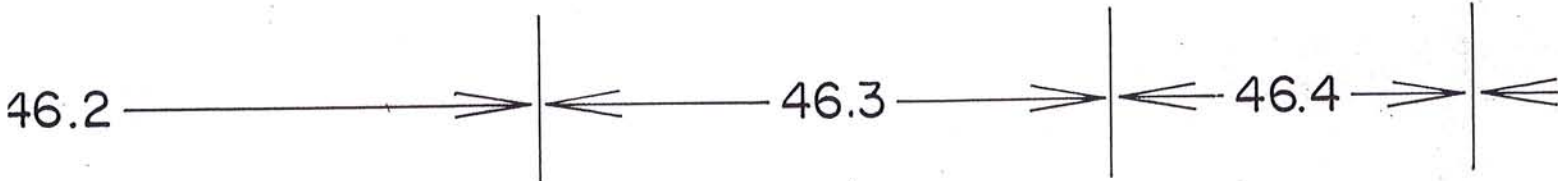
HINWEISE



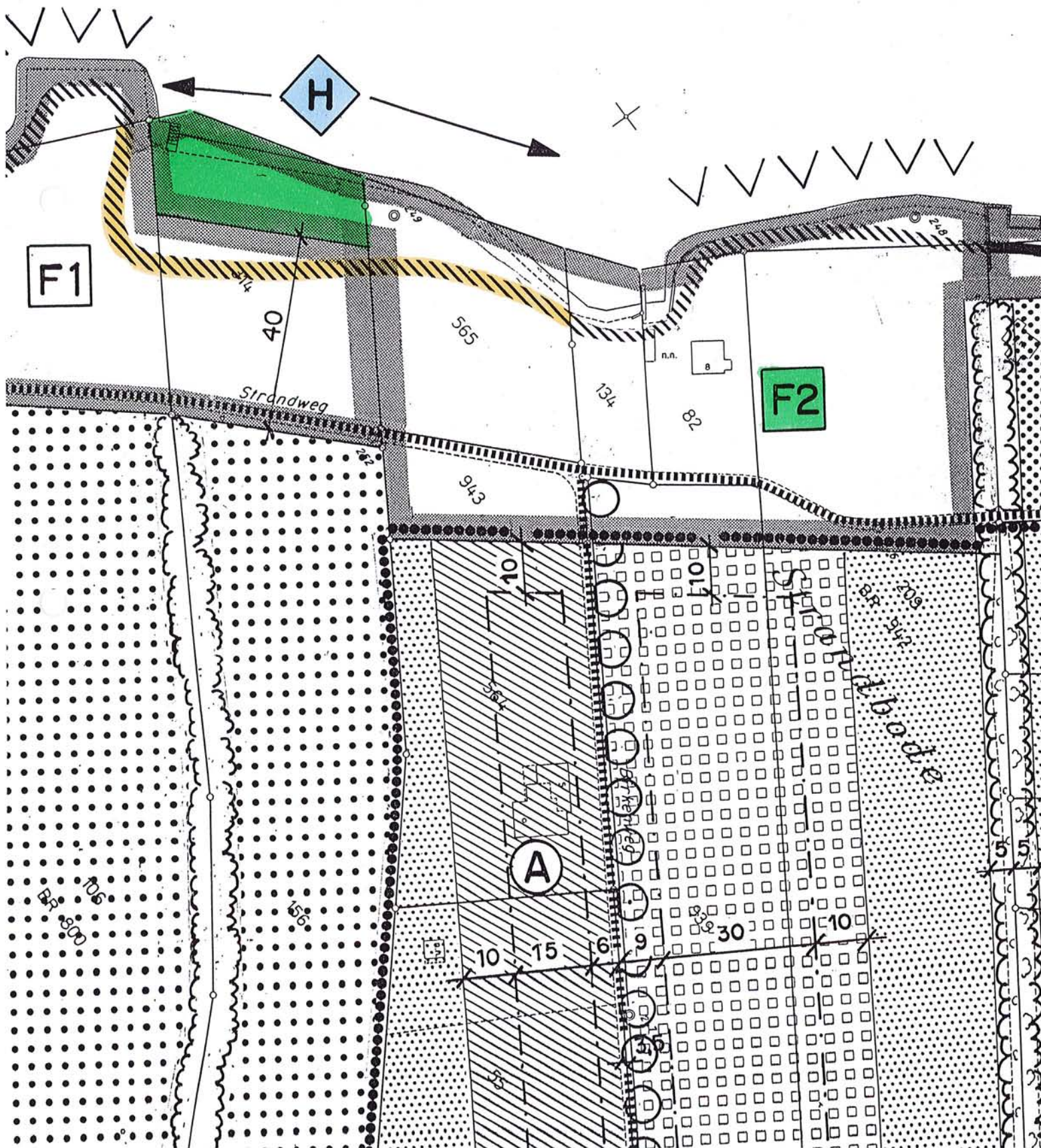
Standort für Kleinbootshafen



Wiederherstellung naturnaher Ufer



Bielersee



Gemeinde Ipsach

Uferschutzplan gemäss SFG

Geringfügige Planänderung

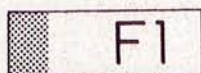
gestützt auf Art. 122 Abs. 5 der kant. Bauverordnung

Oktober 1999

Planauszug Mst 1:1000 / PLANÄNDERUNG

Legende

FREIFLÄCHEN GEMÄSS SFG

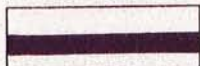


Sektor F1 (Uferpark)

UFERWEG

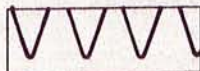


Uferweg bestehend, beizubehalten

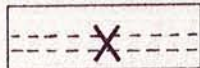


Uferweg neu anzulegen

HINWEISE



Wiederherstellung naturnaher Ufer



Aufzuhebende Fusswege

WALDFESTSTELLUNGSVERFAHREN

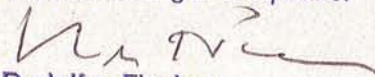
Legende

-  Waldfeststellung gem. Art 10 WaG. Sie legt die künftig verbindliche Waldgrenze fest (Gegenstand der Auflage)
-  Waldränder die weiterhin dem dynamischen Waldbegriff unterliegen (Nicht Gegenstand der Auflage)

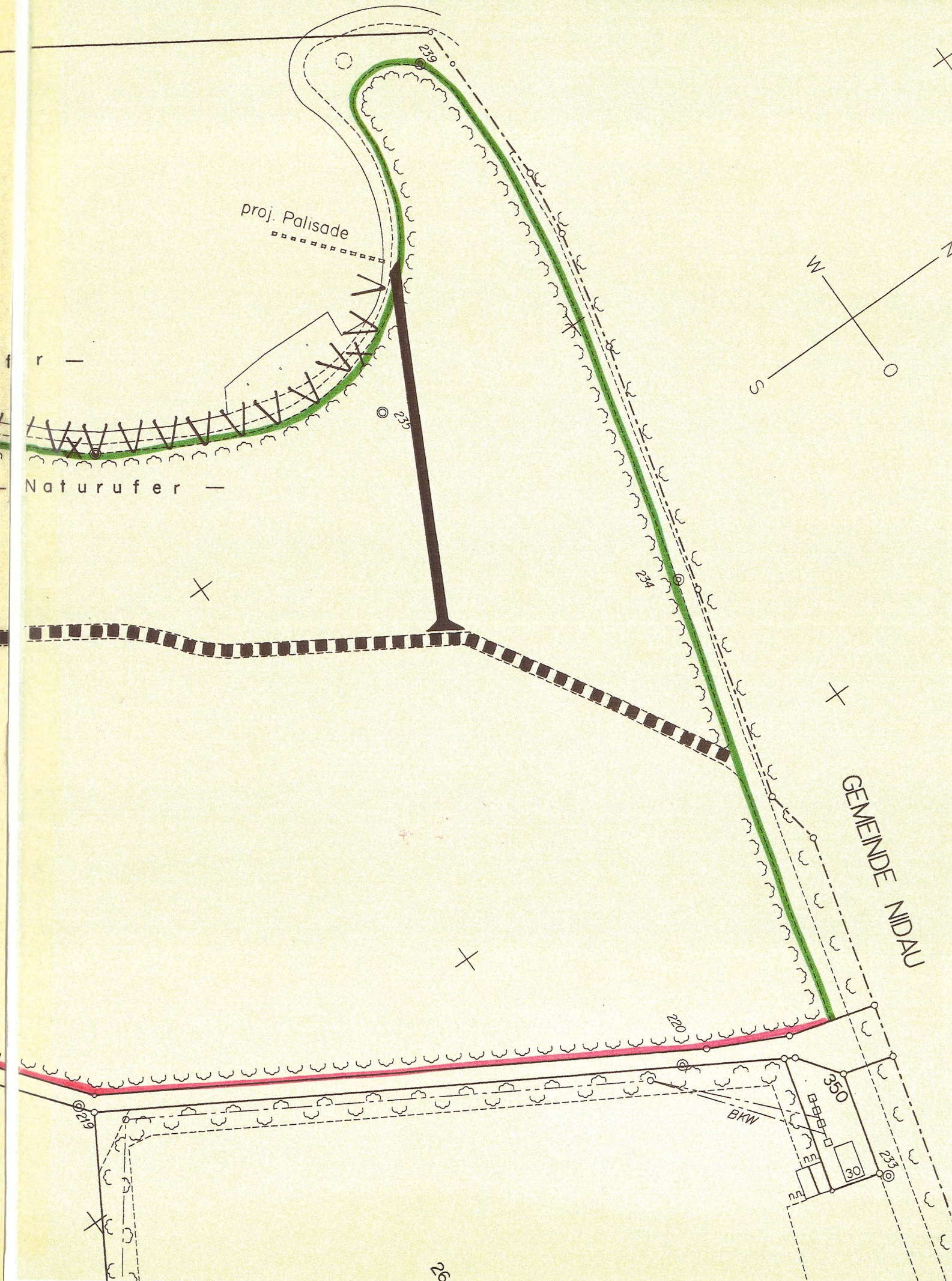
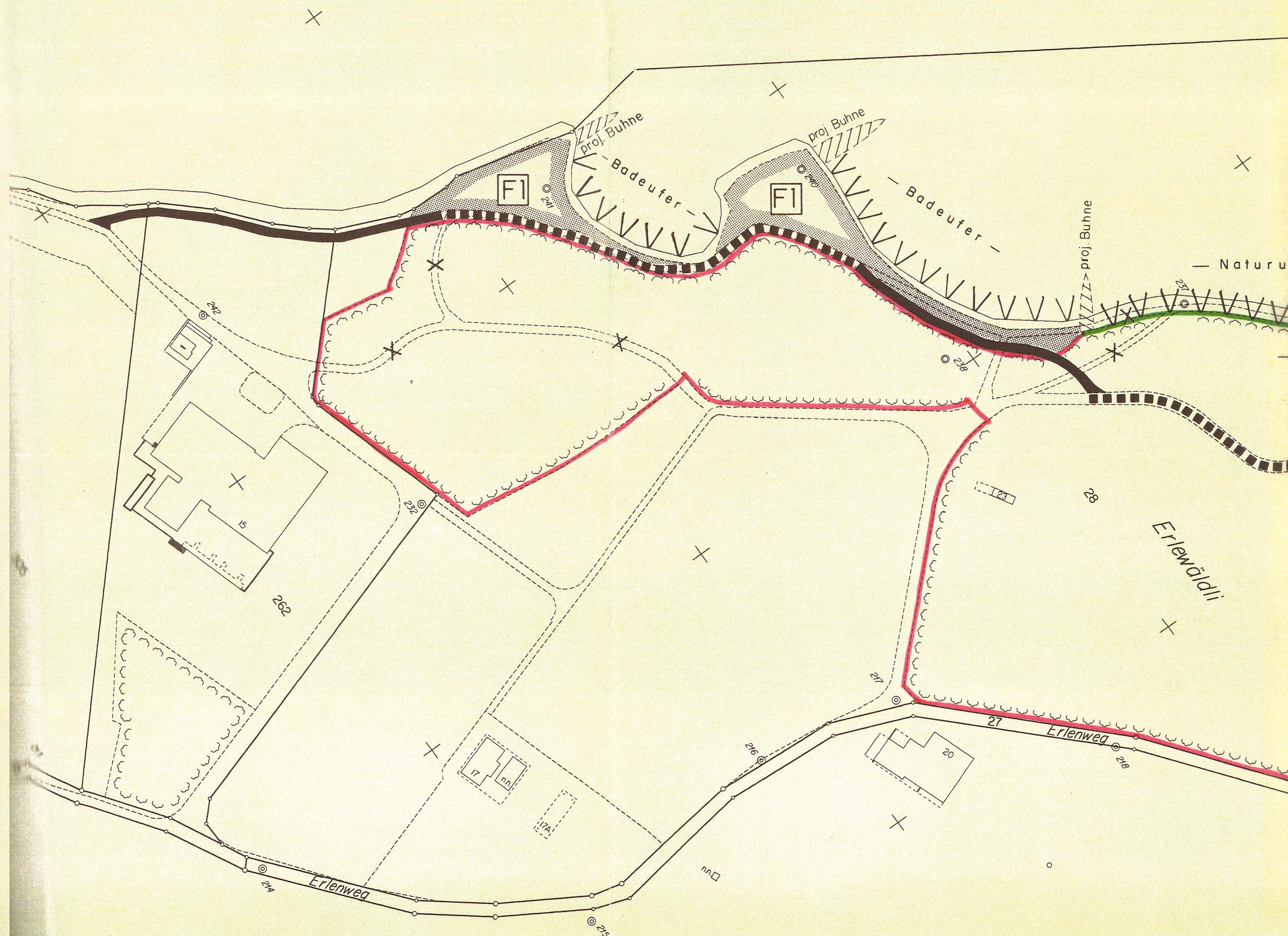


Genehmigt:
Bern, 11. April 2000

Amt für Wald des Kantons Bern
Walderhaltung / Forstpolizei


Rudolf v. Fischer

Bielersee



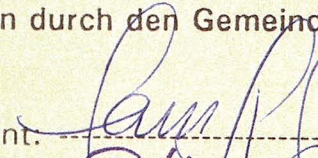
GENEHMIGUNGSVERMERKE

Publikation im Amtsblatt vom 13. 11. 1999
im Amtsanzeiger vom 12. 11. 1999

Öffentliche Auflage vom 12. 11. 1999 bis 13. 12. 1999

Eingegangene Einsprachen: 0
Erledigte Einsprachen: 0
Unerledigte Einsprachen: 0
Rechtsverwahrungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 17. 1. 2000

Der Präsident: 

Die Sekretärin: 

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ipsach, den 8. März 2000 Die Gemeindeschreiberin: 

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

GENEHMIGT gemäss
Verfügung vom 17. APR. 2000
Amt für Gemeinden und Raumordnung



Überbauungsordnung "Seezone" und Uferschutzplan gemäss SFG

Geringfügige Änderung der Überbauungsvorschriften (gemäss Art. 122 Abs. 5 der kant. Bauverordnung)

12. September 2000 / Januar 2001

1. Ausgangslage

Die Überbauungsordnung "Seezone" und der "Uferschutzplan gemäss See- und Flussufergesetz" wurden als zusammenhängendes Planwerk am 12.11.1992 von der Gemeindeversammlung beschlossen und anschliessend vom Kanton genehmigt.

Geringfügige Änderungen der Planung hat der Gemeinderat am 16.01.1995 (in Zusammenhang mit dem Hafenneubau) sowie am 17.01.2000 (im Zusammenhang mit vorgesehenen Uferrenaturierungen im Bereich Erlenwäldli) beschlossen.

Im Vorliegenden geht es um eine Ergänzung der Überbauungsvorschriften betreffend Sektor F2 der (öffentlichen) Freiflächen für Erholung und Sport. Die selbigen gelten als Nutzungszonen gemäss Art. 3c des kantonalen See- und Flussufergesetzes.

Gemäss Art. 16 der Überbauungsvorschriften (November 1992) dient der Sektor F2 "der Erstellung und Gestaltung eines öffentlichen Bereichs". Das Nutzungsspektrum war dabei wie folgt umschrieben:

- Anlagen für den Wassersport (Hafen, Wasserungsanlagen, Übungseinrichtungen),
- Bauten für allgemein öffentliche Bedürfnisse (Toiletten, Umkleide- und Geräteraum),
- Durchsetzung eines durchgehend öffentlichen Uferanstosses, bzw. Realisierung einer Uferpfades.

Bekanntlich wurde die gesamte tangierte Seezone im Sinne der Planung umgestaltet, die damit verbundene Attraktivierung hat zu einer bemerkenswerten Besucherzunahme geführt.

Seit mehreren Sommern wird - dem allgemeinen Bedürfnis entsprechend - eine mobile Buvette betrieben. Die Betreiber und die Gemeindebehörde sind nun zur Überzeugung gelangt, dass eine solche Einrichtung besser fest eingerichtet werden sollte, um angemessene Platzverhältnisse und Arbeitsbedingungen zu schaffen.

2. Änderung

Der Art. 16 der Überbauungsvorschriften sieht eine solche Einrichtung nicht ausdrücklich vor. Damit der notwendige Neubau auf korrekter baurechtlicher Grundlage realisiert werden kann, wird vorgesehen, die Nutzungsbestimmung entsprechend zu ergänzen.

Gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 18. September 2000 wurde eine entsprechende Vorlage einer 30tägigen öffentlichen Auflage unterzogen (29.09. bis 30.10.). Hierbei wurde eine Ergänzung von Art. 16 der Überbauungsvorschriften mit folgendem Absatz vorgesehen:

"- Erstellung einer Buvette mit Aussensitzplätzen. Die Gebäudegrundfläche (Bruttogeschossfläche) ist auf max. 100 m² beschränkt. Feste Vordächer dürfen die zulässige Gebäudegrundfläche höchstens um 1.50 m überragen. Die Buvette ist seeseitig der öffentlichen Toilettenanlage anzuordnen und mit dieser baulich zu kombinieren."

Im Überbauungsplan/Uferschutzplan sind für die Massnahme keine Änderungen erforderlich; ein beigelegter Übersichtsplan 1:1000 beinhaltet eine informative Standortangabe.

3. Auflageverfahren / definitive Massnahme

Die öffentliche Auflage ergab 3 Einsprachen und 2 Stellungnahmen. Diejenige vom Bundesamt für Sport (BASPA) wurde in der Folge mit Schreiben vom 01.11.00 formell zurückgezogen.

Die Einigungsverhandlung mit den verbliebenen Einsprechern (29.11.00) hat den Gemeinderat bewogen, auf deren Einwände einzutreten und die zulässige Gebäudegrösse von 100 m² auf 35 m² zu reduzieren. In der für die Einsprecher zentrale Frage - Buvette oder kleines Restaurant - wird damit eine abschliessende Klärung herbeigeführt. Die Einsprecher ziehen unter dieser Voraussetzung ihre Einsprache zurück.

Im weiteren wird die Erstellung einer Terrasse für Aussensitzplätze, welche aufgrund der Terrainverhältnisse als zweckmässig erachtet wird, flächenmässig limitiert.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 11.12.00 wurde folgender Wortlaut beschlossen:

Art. 16 Abs. 1 Alinea 3:

Erstellen einer Buvette mit Aussensitzplätzen. Die Grundfläche (Bruttogeschossfläche) ist auf max. 35 m² beschränkt. Feste Vordächer dürfen die zulässige Gebäudegrundfläche höchstens 1.5 m überragen. Terrassenvorbauten dürfen höchstens 70 m² Fläche aufweisen. Die Buvette ist seeseitig der öffentlichen Toilettenanlage anzuordnen und mit dieser baulich zu kombinieren.

Die Betroffenen, bzw. die Personen und Stellen, die bei der öffentlichen Auflage ihre Interessenlage anmeldeten, wurden schriftlich über die nachträgliche Anpassung orientiert. Innerhalb der gesetzten Frist sind keine weiteren Einsprachen oder Eingaben gemacht worden.

Bearbeitung: H.P. Pieri / Raumplaner BSP
Gurzelenstrasse 3 / 2502 Biel

Ueberbauungsordnung "Seezone"
und
Uferschutzplan gemäss SFG

Geringfügige Aenderung von Art. 16 der Ueberbauungsvorschriften (Auszug)

Inhaltsverzeichnis:

		Seite
A. ALLGEMEINE BESTIM- MUNGEN	Art. 1 / Wirkungsbereich	1
	Art. 2 / Stellung zum Baureglement	1
	Art. 3 / Gestaltungsrichtplan	1
	Art. 4 / Gestaltungsgrundsätze	1
	Art. 5 / Hecken	1
	Art. 6 / Erschliessung	2
B. BEREICH SEEZONE	Art. 7 / Sektor WO	3
	Art. 8 / Sektor WG	3
	Art. 9 / Sektor S	3
	Art. 10 / Zonen für öffentliche Nutzungen	
	Sektore FA – FE	4
	Art. 11 / Sektor G1	5
C. BEREICH SFG	Art. 12 / Allgemeines	6
	Art. 13 / Sektor U1	6
	Art. 14 / Sektor U2	6
	Art. 15 / Sektor F1	7
	Art. 16 / Sektor F2	7
	Art. 17 / Sektor F4	7
	Art. 18 / Uferwege, Allgemeines	8
	Art. 19 / Uferwege, Abschnitte	8
	Art. 20 / Naturnahe Ufergestaltung	9
D. FLAECHEN NACH UEBER- GEORDNETEM RECHT	Art. 21 / Sektor W	9
E. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	Art. 22 / Inkrafttreten	10

C3 Freiflächen für Erholung und Sport (Art. 3c SFG)

Art. 15

Sektor F1

¹Sektor F1 dient als allgemein öffentlich zugängliche Grünfläche für Aufenthalt, Spiel- und Badebetrieb.

²Die Erstellung von ober- oder unterirdischen Bauten ist ausgeschlossen.

Art. 16

Sektor F2

¹Sektor F2 dient der Erstellung und Gestaltung eines öffentlichen Bereiches. Darin eingeschlossen sind:

- Anlagen für den Wassersport (Hafen, Wasserungsanlagen, Uebungseinrichtungen),
- Bauten für allgemein öffentliche Bedürfnisse (Toiletten, Umkleide- und Geräteraum),
- Erstellen einer Buvette mit Aussensitzplätzen. Die Grundfläche (Bruttogeschossfläche) ist auf max. 35 m² beschränkt. Feste Vordächer dürfen die zulässige Gebäudegrundfläche höchstens 1.5 m überragen. Terrassen- vorbauten dürfen höchstens 70 m² Fläche aufweisen. Die Buvette ist seeseitig der öffentlichen Toilettenanlage anzuordnen und mit dieser baulich zu kombinieren.
- Durchsetzung eines durchgehend öffentlichen Uferanstriches, beziehungsweise Realisierung eines Uferpfades.

²Die Anlagen und die Ufergestaltung sind im Rahmen eines Gesamtkonzeptes festzulegen, wobei generell eine naturnahe Beschaffenheit verlangt wird. Bei der Beurteilung und Ausarbeitung der Projekte ist ein von der Gemeinde bezeichneter Fachspezialist (Landschaftsgestaltung/Oekologie) beizuziehen.

³Für Hochbauten gilt eine max. Gebäudehöhe von 4.50 m (oberster Gebäudeteil mit Ausnahme von Aufbauten der Haustechnik gemäss Baureglement). Gegenüber der Zone WO gilt ein Grenzabstand von mindestens 2.50 m.

⁴Die Einrichtung von Autoabstellplätzen ist ausgeschlossen.

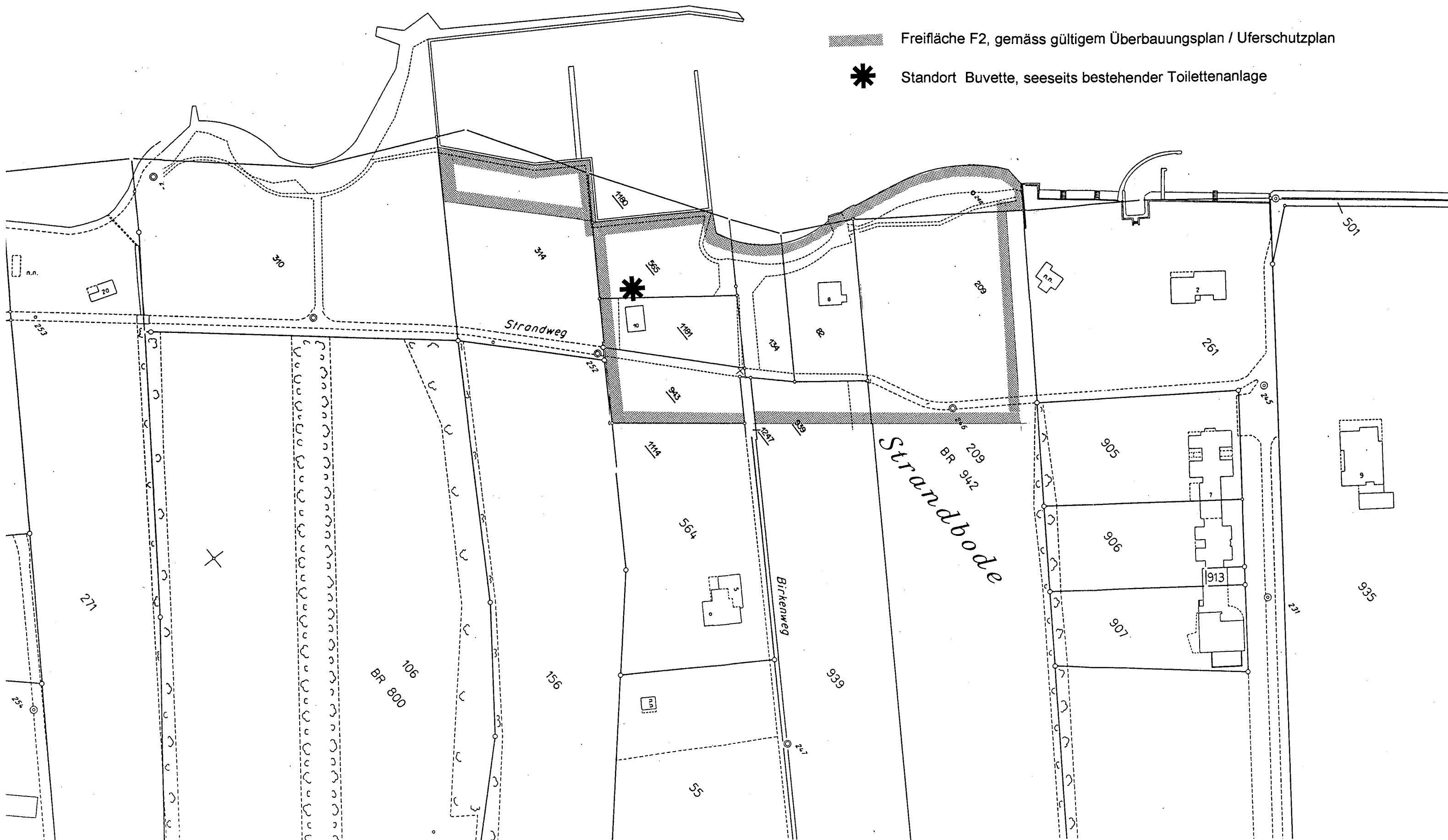
Art. 17

Sektor F4

Sektor F4 ist für folgende Massnahmen bestimmt:

- Erstellung baulicher Kleinanlagen, welche im Zusammenhang mit der öffentlichen Uferzone (F1) stehen, wie Toiletten, Douchen, Geräteraum und dergleichen.
- Erschliessung des Seewasserwerkes. Die dafür benötigten Flächen sind auf das Minimum zu beschränken.
- Landschaftsgestalterische Massnahmen, Einbindung in die Uferzone.

Die Organe des SWB werden bei allen Vorhaben zur Bearbeitung beigezogen.



GENEHMIGUNGSVERMERKE

Publikationen: Nidauer Anzeiger vom 29.09.2000
Amtsblatt vom 30.09.2000

Öffentliche Auflage: 29.09.2000 bis 30.10.2000

Eingereichte Einsprachen: 3

Erledigte Einsprachen: 3

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT:

am 11. Dezember 2000

Der Präsident



Die Sekretärin



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

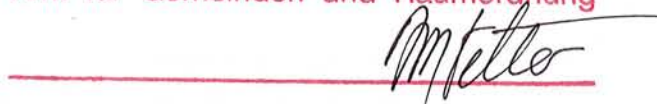
Ipsach, den 24. Jan. 2001

Die Gemeindeschreiberin



GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUM-
ORDNUNG

GENEHMIGT gemäss
Verfügung vom 04. APR. 2001
Amt für Gemeinden und Raumordnung



Uferschutzplan gemäss SFG

Geringfügige Änderung der Überbauungsvorschriften (gemäss Art. 122 der kant. Bauverordnung)

Bericht und Massnahme
28. April 2003

1. Ausgangslage

Die Überbauungsordnung "Seezone" und der "Uferschutzplan gemäss See- und Flusssufergesetz" wurden als zusammenhängendes Planwerk am 12.11.1992 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 8. Dezember 1993 vom Kanton genehmigt.

Geringfügige Änderungen der Planung hat der Gemeinderat am 16.01.1995 (im Zusammenhang mit dem Hafenneubau), am 17.01.2000 (im Zusammenhang mit den Uferrenaturierungen im Bereich Erlenwäldli), sowie am 11. Dezember 2000 für die Ermöglichung einer Buvette beschlossen. Die Buvette ist zwischenzeitlich erstellt worden und erfüllt im Kontext der ausgedehnten öffentlichen Anlagen ein manifestes Bedürfnis.

Im letztgenannten Zusammenhang hat sich nach erfolgter Realisierung gezeigt, dass für die betrieblichen Anforderungen die Einrichtung eines Autoparkplatzes unumgänglich ist. Das Erfordernis erwächst einerseits aus der Anlieferung, andererseits ist bei diesem örtlich isolierten Kleinbetrieb auch ein Personalbedürfnis gegeben. Im vorwiegend stattfindenden Einmann/frau-Betrieb ist die Erreichbarkeit und Mobilität evident.

Die Gemeindebehörden erachten das Bedürfnis der Betreiber als unabdinglich und nachgewiesen.

Im Rahmen der Planänderung vom Dezember 2000 wurde das nun aufgetauchte Betriebsproblem eindeutig nicht beachtet. Bei der damaligen Ergänzung bezüglich Artikel 16 der Überbauungsvorschriften war allein die Situierung und Grössenordnung der zusätzlichen Nutzung als relevant betrachtet worden. Die nachträgliche Berücksichtigung des Betriebsverkehrs und der Fahrzeugstationierung bildet gleichsam eine Korrektur der vorgängigen Massnahme.

Gemäss Art. 16 Abs.4 (Fassung Januar 2001) der Überbauungsvorschriften ist die Einrichtung von Autoabstellplätzen im betroffenen Sektor F2 ausgeschlossen. Die Zufahrt zum Seeufer über den Birkenweg ist für den allgemeinen motorisierten Verkehr dementsprechend (mittels Barriere) gesperrt.

Die erforderlichen zwei betriebsgebundenen Parkplätze können in unmittelbarer Nähe der Buvette zwischen Strandweg und Toilettenanlage, im Bereich der

Bootstrokenplätze eingerichtet werden, und sind als landschaftlich verträglich zu taxieren.

2. Massnahme

Für die Einrichtung eines Parkplatzes ist die Nutzungsbestimmung entsprechend zu ergänzen. Da vom allgemeinen Grundsatz der Verkehrsfreiheit nicht abgewichen werden soll, wird Absatz 4 von Artikel 16 der UeV beibehalten und wie folgt ergänzt:

⁴ Die Einrichtung von Autoabstellplätzen ist ausgeschlossen. *Davon ausgenommen ist die Einrichtung von zwei, dem Buvettebetrieb dienenden (Anlieferung und Personal) Autoabstellplätzen.*

Im Plan wird keine Änderung vorgenommen. Als integrierender Bestandteil des vorliegenden Beschlussdokumentes gilt der nachstehende Planauszug mit Angabe zur Situierung und Abmessung der Anlage.

3. Verfahren

Der Parkplatz kommt auf die Parzelle 1181 zu stehen, welche sich im Besitz der Gemeinde Ipsach befindet. Alle angrenzenden nachbarlichen Grundstücke sind ebenfalls der Freifläche nach Art. 3c des SFG zugeteilt. Eine Betroffenheit weiterer Grundeigentümer ist von daher nicht gegeben; seinerzeit erfolgte Einsprachen gegen die Buvette wurden bekanntlich zurückgezogen.

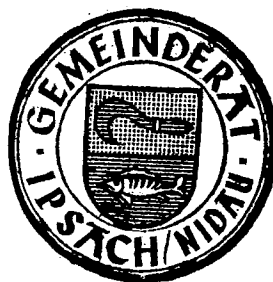
Der Gemeinderat beschliesst aufgrund der dargelegten Umstände, die reglementarische Anpassung im Verfahren für geringfügige Änderungen nach Art. 122 Abs. 1 u. 2 der kant. BauV vorzunehmen.

4. Genehmigungsvermerke

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT:

- 4. JUNI 2003

am.....



Der Präsident: [Signature] Der Sekretär: [Signature]

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

- 4. JUNI 2003

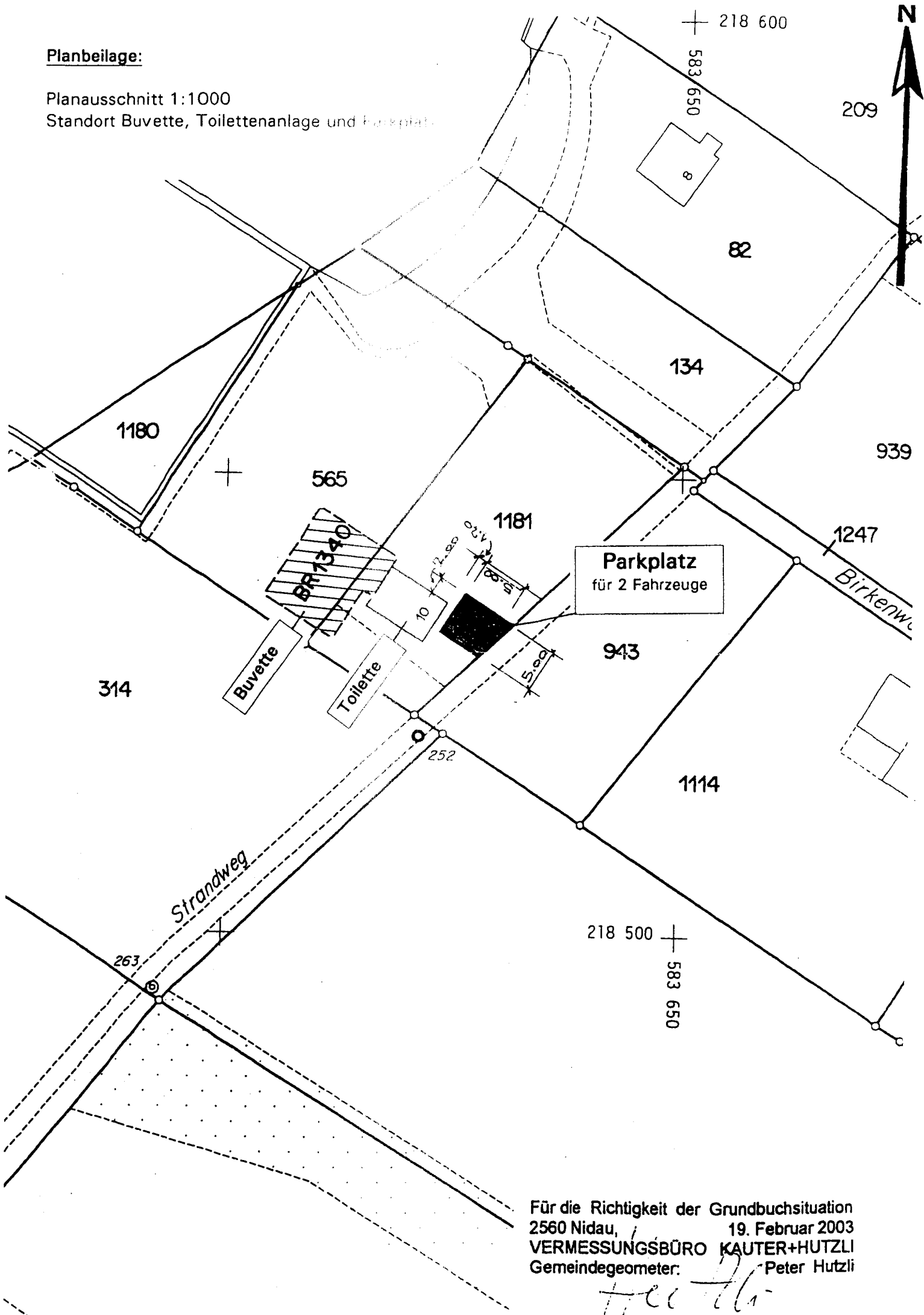
Ipsach, den Der Gemeindeschreiber: [Signature]

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG:

Planbeilage:

Planausschnitt 1:1000

Standort Buvette, Toilettenanlage und Parkplatz



Für die Richtigkeit der Grundbuchsituation
2560 Nidau, 19. Februar 2003
VERMESSUNGSBÜRO KAUTER+HUTZLI
Gemeindegeometer: Peter Hutzli

Heute