



Überbauungsordnung Ferienhauszone Geissegg



Erläuterungsbericht

Genehmigungsexemplar

Die Überbauungsordnung umfasst:

Umgebungserweiterung auf Teil der Parzelle Nr. 514

Rodung und Ersatzaufforstung auf Parzelle Nr. 418

Integration der Parzellen Nr. 319 und 510 in die UeO / Aufheben der Bauzone W1

Zonenplanänderung für die Parzellen Nr. 319, 510 und Teile von 514

Sie besteht aus:

Überbauungsplan

Ueberbauungsvorschriften

Erläuterungsbericht

Mai 2011

Auftraggeber

Einwohnergemeinde Eriz

Auftragnehmer

Dällenbach Ewald Architekten AG

Industrieweg 33, 3612 Steffisburg

Telefon 033 439 01 70, Fax 033 439 01 79

www.daellenbachewald.ch, info@daellenbachewald.ch

Bearbeitung

Barbara Dällenbach, dipl. Arch.HTL/Planerin

Kornelia Höpfner, dipl. Ing.Arch.TU

Inhaltsverzeichnis

Überbauungsordnung Ferienhauszone Geissegg	4
1. Allgemeines	4
2. Ausgangslage	4
3. Grundlagen	5
3.1. Die wichtigsten kommunalen Grundlagen	5
3.2. Weitere Grundlagen	5
4. Analyse.....	5
4.1. Entwicklungsgeschichte.....	5
4.2. Typologie	6
5. Planung	6
5.1. Inhalt.....	6
5.2. Zweck	7
5.3. Nutzung	7
5.4. Wirkungsbereich	7
6. Erschliessung	7
7. Planungsinstrumente.....	7
7.1. Zonenplanänderung	7
7.2. Überbauungsplans Nr. 2 und Überbauungsvorschriften	7
7.3. Baureglementsänderung	7
7.4. Rodung Ersatzaufforstung	8
7.5. Leitbild der Gemeinde	8
8. Auswirkungen auf die Umwelt.....	8
8.1. Ausgangslage.....	8
8.2. Ortsbild, Natur, Umwelt.....	9
9. Verfahren.....	10
9.1. Voranfrage.....	10
9.2. Planung	10
9.3. Mitwirkung	10
9.4. Orientierung der Bevölkerung.....	10
9.5. Einsprachen.....	10
10. Weiteres Vorgehen	11
Beilagen	
Überbauungsordnung, Überbauungsvorschriften, Bilder	

Überbauungsordnung Ferienhauszone Geissegg

1. Allgemeines

Der nachfolgende Erläuterungsbericht gibt Auskunft über die folgenden drei Planungsinhalte:

Umgebungserweiterung auf Teil der Parzelle Nr. 514

Rodung und Ersatzaufforstung auf Parzelle Nr. 418

Integration der Parzellen Nr. 319 und 510 in die UeO

Zonenplanänderung für die Parzellen Nr. 319, 510 und Teile von 514

2. Ausgangslage

Die Gemeinde Eriz hat 1978 in der Geissegg eine Ferienhauszone ausgeschieden.

In den letzten zwei Jahren gingen für dieses Gebiet bei der Gemeinde folgende Wünsche / Begehren von Grundeigentümern und Ferienhausbesitzern ein:

Parzelle Nr. 418

Nördlich der Parzelle befindet sich ein Waldstück, im aktuellen Überbauungsplan als Feldgehölz bezeichnet. Aus akuter Gefährdung sind jedoch die Tannen gefällt worden. Die Liegenschaftsbesitzer des Hauses 272 L möchten dort einen Autounterstand erstellen, da das Gebäude nicht über einen solchen verfügt und die Zufahrt sehr steil und im Winter kaum befahrbar ist. Eine Ausnahmegewilligung von der Kantonalen Waldabteilung wurde bei einer entsprechenden Voranfrage nicht erteilt. Das Waldstück müsste dazu in ordentliches Bauland, in vorliegendem Fall in die UeO Ferienhauszone umgezont werden.

Parzelle Nr. 514

- Der Eigentümer und Ferienhausbesitzer der Parzelle Nr. 405 möchte von der Gemeinde ca. 750 m² erwerben und dort ein Biotop anlegen. Einen entsprechenden Vorschlag zur Gestaltung der Teilparzelle von Nr. 514 wurde von der Bauherrschaft eingereicht.
- Die Eigentümer und Einfamilienhausbesitzer der Parzelle Nr. 510 möchten von der Gemeinde ebenfalls rund 3 500 m² Land erwerben. Zweck: Erweiterung der Gartenanlage als naturnahe Umgebungsgestaltung. Hierfür liegt ebenfalls ein Projekt vor.

Der Bereich der Parzelle Nr. 514, welcher erworben werden soll, ist ein Flachmoor von regionaler Bedeutung.

Bereits geführte Gespräche mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung, Herr Vogel, und dem Naturschutzinspektorat des Kantons Bern, Herr Röstli, haben ergeben, dass besagte Begehren und auch die Baulandparzellen Nr. 510 und 319 in die Überbauungsordnung integriert werden sollen.

3. Grundlagen

3.1. Die wichtigsten kommunalen Grundlagen

- Überbauungsplan Nr. 2 mit Sonderbauvorschriften (Überbauungsordnung) Ferienhauszone Geissegg vom 19.12.1978 mit Änderungen vom 02.09.1999
- Waldfeststellung vom 19.04.1999
- Gestaltungsrichtplan von 1978
- Detailerschliessungsplan von 1978
- Geringfügige Zonenänderung Bauland Parzelle Nr. 319 vom 13.05.2005
- Teilzonenplan Moorlandschaft Gemeinde Eriz, Genehmigungsfassung Dezember 2004
- Erläuterungsbericht von 2005
- Leitbild der Gemeinde

3.2. Weitere Grundlagen

- Gestaltungsprojekt Grundeigentümer Parzelle Nr. 405 vom 29.09.2009
- Gestaltungsprojekt Grundeigentümer Parzelle Nr. 510 vom 08.02.2010
- Bewirtschaftungsvorschriften (Mail) für das Flachmoor des Naturschutzinspektorats vom 08.03.2010
- Stellungnahme zur Voranfrage der WAbt 3 Thun-Niedersimmental vom 23.03.2009
- Vorprüfungsbericht des Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 20.01.2011

Anmerkung: Die bestehenden Sonderbauvorschriften werden neu Überbauungsvorschriften genannt.

4. Analyse

4.1. Entwicklungsgeschichte

In den 60-er Jahren war die ganze Geissegg –beidseits der Gemeindegrenze Eriz-Horrenbach, und bis zur Zulg hin- in Privatbesitz. Der damalige Eigentümer wollte das Land verkaufen; Hauptinteressent war der Bund, der das Gebiet für militärische Zwecke benutzen wollte.

Die Gemeinde wollte dies unbedingt verhindern und trat trotz ihres bescheidenen Budgets ebenfalls als Interessentin auf. Als finanzielle Unterstützung empfahl der Kanton zur Einzonung in eine Ferienhauszone. Die Nachfrage nach Ferienhäusern war vorhanden; sie stieg noch mit der Eröffnung des Skilifts 1966 im Innereriz.

Der Handel glückte und die Ferienhauszone Geissegg konnte geplant werden.

Die Gemeinde Eriz hat mit Genehmigung durch die Kantonale Baudirektion vom 19. Dezember 1978 in der Geissegg eine Ferienhauszone ausgeschieden. Diese trägt zur touristischen Entwicklung der Gemeinde bei und erlaubt zugleich, die Erschliessungslast und weitere Infrastrukturkosten auf die auswärtigen Grundeigentümer der Zone abzuwälzen. Sie musste als Ausnahme in Form einer Ueberbauungsordnung (UeO) mit Sonderbauvorschriften konzipiert werden. Damit machte die Gemeinde vom planerischen Mittel des Baugesetzes von 1970 Gebrauch, sich mit einer

kostengünstigen Zone touristisch zu entwickeln. Die entsprechenden Voraussetzungen waren mit dem attraktiven Naherholungsgebiet für Wanderer, Skifahrer und Naturliebhaber bei weitem vorhanden.

Die Vorschriften der UeO Geissegg entsprechen weitgehend den Nutzungsmassen der Wohnzone 1 des Gemeindebaureglements.

In Artikel 4 der Sonderbauvorschriften ist ein schützenswertes Feldgehölz erwähnt (siehe Wald auf Parzelle 418 der Stockwerkeigentümerschaft Geissegg).

In Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision von 1999 wurde die UeO Ferienhauszone Geissegg angepasst. Folgende Änderungen wurden am 02. September 1999 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt:

- Einführung der Ausnutzungsziffer AZ von 0.3
- Waldfeststellung, genehmigt vom Amt für Wald des Kantons Bern am 19. April 1999

Einzonung Bauparzelle Nr. 319

Angrenzend an die Ferienhauszone Geissegg wurde 2005 die Bauparzelle Nr. 319 ausgeschieden. Sie wird der Zone W1 zugeordnet.

Am 13. Mai 2005 genehmigte das Amt für Gemeinden und Raumordnung diese geringfügige Zonenänderung.

Später wurde die Parzelle in Nr. 319 und 510 unterteilt. Mittlerweile wurden darauf zwei Einfamilienhäuser realisiert.

4.2. Typologie

Ab 1978 konnten in der Geissegg Ferienhäuser gebaut werden. Die Eigentümer stammten ursprünglich vorwiegend aus der Agglomeration Thun.

Im Laufe der letzten Jahre wurden immer mehr Ferienhäuser als ständiger Wohnsitz genutzt. Mittlerweile sind 11 von den 16 Ferienhäusern und -wohnungen ganzjährig bewohnt.

5. Planung

5.1. Inhalt

Die Überbauungsordnung Geissegg umfasst:

Umgebungserweiterung der Parzellen Nr. 405 und 510 auf Teil der Parzelle Nr. 514

Rodung und Ersatzaufforstung auf Parzelle Nr. 418

Integration der Parzellen Nr. 319 und 510 in die UeO / Aufheben der Wohnzone 1

Überarbeiten und Anpassen der Sonderbauvorschriften des Überbauungsplans Nr. 2 Ferienhauszone Geissegg

Festlegen der Gefahrenggebiete gemäss Gefahrenkarte vom

5.2. Zweck

Erweiterung des Überbauungsplans Nr. 2 Ferienhauszone Geissegg mit den Parzellen Nr. 319 und 510 und den Umgebungserweiterungen der Parzellen Nr. 405 und 510 als Teilparzelle 514.

Weiter soll das Waldstück (UeO: schützenswertes Feldgehölz) der Parzelle Nr. 418 mittels eines Rodungs- und Ersatzaufforstungsverfahrens als Wald befreit und in die Ferienhauszone Geissegg integriert werden.

5.3. Nutzung

Die Nutzung entspricht den Überbauungsvorschriften Ferienhauszone Geissegg.

Die Nutzungsvorgaben der Parzellen für die Umgebungserweiterungen der Parzellen Nr. 405 und 510 werden von den Fachberichten des Naturschutzinspektorats und des Amtes für Wald des Kantons Bern entnommen. Mit der Planung werden sie Gegenstand der Überbauungsvorschriften der UeO.

5.4. Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Situationsplan 1:1000 dargestellt.

6. Erschliessung

Sämtliche Grundstücke der Ferienhauszone sind erschlossen.

Die neuen Parzellen für die Umgebungserweiterung sind durch ihre Nutzungsbeschränkung nicht erschliessungspflichtig.

7. Planungsinstrumente

7.1. Zonenplanänderung

Der Zonenplan legt die Bauzonen fest. Er ist im Sinne einer Nachführung durch Überbauungsordnungen und kleinere Zonenplanänderungen zu ergänzen und andererseits auf heutige Gegebenheiten wie die Erweiterung der UeO Ferienhauszone Geissegg anzupassen.

7.2. Überbauungsplan Nr. 2 und Überbauungsvorschriften

Mit der Erweiterung der UeO Geissegg wird vom Überbauungsplan Nr. 2 eine Neufassung erstellt, und die Planung von 1978 ausser Kraft gesetzt.

Die Überbauungsvorschriften werden angepasst und ergänzt.

Detaillerschliessungsplan und Gestaltungsrichtplan, beide von 1978, werden nicht aufgehoben.

7.3. Baureglementsänderung

Das Baureglement muss für die vorliegende Planung nicht geändert werden. Die Vorschriften werden in den Überbauungsvorschriften des neuen Überbauungsplans Nr. 2 festgehalten.

7.4. Rodung Ersatzaufforstung

Für die Befreiung des Waldstücks auf der Parzelle Nr. 418 muss ein Rodungs- und Ersatzaufforstungsverfahren durchgeführt werden.

Gestützt auf die Voranfrage hat die Waldabteilung 3 die Genehmigung der Rodung und der Ersatzaufforstung in Aussicht gestellt.

Die dazu erforderlichen Akten werden zeitgleich mit der übrigen Planung bereit gestellt und dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Vorprüfung zugestellt. Sie waren nicht Gegenstand der Mitwirkung.

7.5. Leitbild der Gemeinde

Die nachfolgend aufgeführten Ziele entstammen dem allgemeinen Gemeindeportrait. Sie zeigen sehr schön, was es braucht, um eine topografisch aufwändig gelegene Gemeinde attraktiv und leben- und liebenswert zu halten.

In diesem Sinne werden Planungsaufgaben, wie in diesem Bericht beschrieben, gerne aufgenommen und unterstützt.

Der Gemeinderat versucht, mit den folgenden Massnahmen den Stand der Bevölkerung zu halten bzw. noch etwas zu erhöhen:

- *wenn möglich weitere Steueranlagesenkung*
- *Bauland für Wohneigentum zur Verfügung stellen*
- *Gute Infrastrukturanlagen zur Verfügung stellen (Strassen, Schule, Wasser, Abwasser, etc.)*
- *Erhaltung der Arbeitsplätze und Nebenerwerbsmöglichkeiten in der Gemeinde und der Region Thun (liegt nur z.T. im Einflussbereich der Gemeinde)*

Weiter ist der Gemeinderat bestrebt, auf die Erhaltung unserer Landwirtschaft und deren gesicherte Bewirtschaftung hin zu wirken. Ebenso ist es äusserst wichtig, dass unser gesundes Kleingewerbe seine Existenz behält. Und schliesslich soll der schöne Erholungsraum durch einen gesteuerten Tourismus erhalten und gesichert werden. Für eine gesunde Entwicklung einer Gemeinde ist die tatkräftige Mitarbeit jedes einzelnen Bürgers nötig!

8. Auswirkungen auf die Umwelt

8.1. Ausgangslage

Als Ortsteil der Gemeinde Eriz nimmt die Geissegg eine wichtige Position ein.

Für Bürger wie auch für Feriengäste bietet die Geissegg eine vorzügliche Wohnlage in einer voralpinen, ländlich geprägten Umgebung. Landwirtschaft, Wohnen und Tourismus reichen sich auf kleinem Raum die Hand. Dies prägt auch die Bewohner, herrscht doch heute ein ausgesprochen enger, freundschaftlicher Zusammenhalt untereinander.

Auf dem nördlichen Teil des Grundstückes Nr. 514 besteht ein Flachmoor von regionaler Bedeutung. Es ist aus Kleinseggenried und Sumpfdotterblumenwiese zusammengesetzt. In diesen Pflanzengesellschaften kommen seltene Pflanzenarten wie Orchideen- oder Enzianarten vor, welche nach Naturschutzrecht geschützt sind.

8.2. Ortsbild, Natur, Umwelt

Ortsbild	Die relativ junge Siedlungsstruktur bleibt mit der Erweiterung der UeO Geissegg erhalten. Mit der Integration der Parzellen Nr. 319 und 510 wird das bestehende Ferienhausquartier zwar mit zeitgemässen Neubauten ergänzt, durch ihre Massstäblichkeit aber nicht gestört. Anstelle des Waldstückes der Parzelle Nr. 418 wird künftig ein Autounterstand stehen. Die grossen Tannen sind schon seit längerem gefällt, daher wird die Rodung keine wesentliche Ortsbildveränderung zur Folge haben. Ein Autounterstand ist als Nebenbaute ebenfalls kein prägender Eingriff. Die Erweiterung mit den Parzellen im Flachmoor wird auf das Ortsbild kaum grössere Auswirkungen haben, da sich deren Veränderungen einzig auf die Bepflanzung und Gestaltung von Amphibienstandorten beschränken.
Natur / Flachmoor	Die Parteien Latour und Mian beabsichtigen mit ihrem Landerwerb auf Teil der Parzelle Nr. 514 (Flachmoor = Feuchtgebiet von regionaler Bedeutung) lediglich eine Umgebungserweiterung. Es dürfen nur einheimische Pflanzen und Sträucher gepflanzt werden. Das Flachmoor muss ungeschmälert erhalten bleiben, Bodenveränderungen dürfen nicht vorgenommen werden. Es dürfen keine Dünger und Pflanzenbehandlungsmittel eingesetzt werden. Das Flachmoor ist mit einer Schnittnutzung (pro Jahr höchstens die Hälfte) vor Verbuschung zu bewahren. Die von Latour und Mian eingereichten Projekte zur Gestaltung der Flachmoor-Parzellen erfüllen beide aufgeführten Bedingungen. Mit dem Anlegen von natürlichen Biotopen, dem Pflanzen von einheimischen Sträuchern und Stauden wird der Natur in diesem Bereich Rechnung getragen.
Wald	Die mit der Rodung des Waldstückes auf Parzelle Nr. 418 geforderte Ersatzaufforstung am Rand des best. Waldsaumes auf Parzelle Nr. 514 ist ebenfalls im Sinne der Natur und des Waldes und mit dem angrenzenden Flachmoor im Einklang. Die ca. 300 m² Ersatzaufforstung soll als abgestufter Waldrand angrenzend an Waldgrundstück Nr. 158 realisiert werden. Die Ersatzaufforstung muss vom Förster begleitet werden. Der Eigentümer der Waldparzelle 518 hat keinen Bedarf an entsprechenden Massnahmen für die Bewirtschaftung seines Waldes
Naturgefahren	Die Gefahrengebiete werden gemäss Gefahrenkarte vom Oktober 2010 berücksichtigt. Bestehende Bauten und Anlagen werden belassen.

9. Verfahren

9.1. Voranfrage

Am 05.März 2009 reichte die Gemeinde Eriz beim Amt für Gemeinden und Raumordnung eine Voranfrage für die vorliegenden Begehren ein.

Nach Besprechungen mit dem AGR, der Waldabteilung und dem Naturschutzinspektorat konnte der Planungsauftrag erteilt werden. Im August 2009 erfolgte mit den verantwortlichen des Kantons auch eine Begehung vor Ort.

Im Voranfrageverfahren wurde auch eine Umzonung der Ferienhauszone Geissegg in eine ordentliche Bauzone, sowie die Erhöhung des Nutzungsmasses von W1 auf W2 geprüft.

Zurzeit sind dafür die rechtlichen Voraussetzungen nur mangelhaft vorhanden. Um vom Amt für Gemeinden und Raumordnung eine verbindliche Antwort zu erhalten, müssten zusätzliche, aufwändige Nachweise erbracht werden. Diese sprengen den Rahmen der vorliegenden Planungsabsichten. Aus diesem Grund wurden die Abklärungen nicht mehr weiter verfolgt.

Eine zu diesem Thema vertiefte Abklärung kann in der nächsten Gesamtrevision der Ortsplanung durchaus Platz finden.

9.2. Planung

Am 28.10.2009 wurde dem Architektur- und Planungsbüro Dällenbach Ewald aus Steffisburg der Auftrag für die Planung zur Erweiterung und Anpassung der UeO Geissegg und die Bearbeitung des Waldrodungsverfahrens erteilt.

9.3. Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung erfolgte vom 09.Juli bis 07.August 2010 mit Bekanntmachung im Thuner Amtsanzeiger, dem Amtsblatt Kanton Bern und der Homepage der Gemeinde Eriz.

Es wurden keine Mitwirkungseingaben eingereicht.

9.4. Orientierung der Bevölkerung

Am 17.02.2010 wurden die betroffenen Parteien zu einer Koordinationssitzung eingeladen, und am 17.06.2010 fand im Restaurant Säge, Innereriz, eine Orientierungsveranstaltung für sämtliche Eigentümer und Anstösser der Geissegg statt. Beide Anlässe wurden von den verantwortlichen Gemeinderäten begleitet.

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 03.Februar bis 04.März 2011 mit Bekanntmachung im Thuner Amtsanzeiger und dem Amtsblatt Kanton Bern.

9.5. Einsprachen

Es wurden keine Einsprachen eingereicht.

10. Weiteres Vorgehen

- Öffentliche Mitwirkung, Auflage vom 09.Juli 2010 bis 07.August 2010
- Vorprüfungsbericht AGR vom 20.01.2011
- Öffentliche Auflage vom 03.02. – 04.03.2011
- Beschlussfassung der Gemeindeversammlung vom 11.03.2011
- Genehmigung

Der Landverkauf kann erst nach Genehmigung der Planung vollzogen werden.

Eriz, im Mai 2011

Der Gemeindepräsident



Daniel Jost

Die Sekretärin



Charlotte Küenzi

Die Projektverfasserin



Barbara Dällenbach