



Gemeinde Kirchdorf

Ortsplanungsrevision

Erläuterungsbericht



Die Revision beinhaltet:

- Baureglement
- Zonenplan Siedlungsgebiet
- Zonenplan Landschaft
- Zonenplan Gewässerraum und Gefahrengebiete

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Landschaftsinventar
- Richtplan Verkehr
- Raumentwicklungskonzept Januar 2021

Mitwirkung

23. April 2024

infraconsult

Raum und Mobilität
Umwelt
Gesellschaft und Wirtschaft
Public Management
Kommunikation

IC Infraconsult AG
Kasernenstrasse 27, CH-3013 Bern
+41 31 359 24 24
icag@infraconsult.ch
infraconsult.ch

**Titelbild**

Kirchdorf (Foto: IC Infraconsult, 10. Mai 2022)

Auftraggeberin

Gemeinde Kirchdorf
Kirchgasse 2
3116 Kirchdorf BE

Begleitkommission

Samuel Moser, Gemeindepräsident
Therese Reusser, Vizegemeindepräsidentin
Urs Kunz, Gemeinderat
Alex Röthlisberger, Gemeinderat
Claudia Lanz, Bauverwalterin
Peter Blatti, Gemeindeschreiber

Bearbeitende IC Infraconsult

Sandro Rätzer, Projektleiter
Severin Caluori, Stv. Projektleiter
André König
Brigitte Kuss
Bruno Streit
Elias Kopf
Regula Meyer

Bezug

IC Infraconsult AG
Kasernenstrasse 27
CH-3013 Bern

Datum	Status	Adressiert an	Bemerkungen
08.02.2022	Entwurf	Gemeinderat	Verabschiedung Kapitel SEin
11.01.2024	Entwurf	Begleitgruppe	
29.04.2024	Mitwirkung	Öffentliche Mitwirkung	

1906.01 / 29.04.24 / A / Cal, Kus, Ras (F)

\\zih\proj\1000\1906.01_kirchdorf_ortsplanungsrevision\01_prod\2.3_erläuterungsbericht\20240429_erläuterungsbericht_kirchdorf.docx



Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	8
1.1	Planungsgegenstand	8
1.1.1	Ausgangslage	8
1.1.2	Revisionsgründe	9
1.1.3	Übergeordnete Rahmenbedingungen	10
1.2	Projektorganisation	10
1.3	Planungsziele	11
2.	Siedlungsentwicklung nach innen	12
2.1	Übersicht	12
2.2	Nutzungsreserven Wohnen gemäss der bestehenden Nutzungsplanung	13
2.2.1	Nutzungsreserven in unüberbauten Bauzonen	13
2.2.2	Nutzungsreserven in überbauten Bauzonen	14
2.2.3	Baulandkontingent: Potenzial Neueinzonung	15
2.3	Nutzungspotenziale in der bestehenden Bauzone durch Anpassung der Nutzungsplanung	16
2.4	Potenzial zur Einzonung überbauter Gebiete	17
2.5	Fazit: Nutzungspotenziale Wohnen	18
2.6	Massnahmen SEin	21
2.6.1	Mobilisierung unüberbauter Baulandreserven	21
2.6.2	Innenentwicklung im bebauten Gebiet	23
2.6.3	Einzonungen zur Erstbebauung	24
2.6.4	Einzonung überbauter Gebiete	25
3.	Weitere Schlüsselthemen	26
3.1	Bauentwicklung innerhalb des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) Kirchdorf	26
3.1.1	Ausgangslage	26
3.1.2	Umsetzung in der Ortsplanungsrevision	29
3.2	Ausscheidung von Weilerzonen	30
3.2.1	Definition	30
3.2.2	Analyse	31
4.	Revision der Planungsinstrumente	34
4.1	Baureglement	34
4.1.1	Ausgangslage	34
4.1.2	Zusammenführung der vier Baureglemente	34
4.1.3	Auswirkungen der Zusammenführung	34
4.1.4	Anpassung bestehender Bauzonen	35
4.1.5	Fachberatung	38
4.1.6	Weitere Änderungen im Baureglement	38



4.2	Zonenplan Siedlungsgebiet	38
4.2.1	Aufzoning Mischzone zu Kernzone, Kirchdorf	38
4.2.2	Umzoning ZÖN B zu Kernzone, Gelterfingen	40
4.2.3	Umzoning ZÖN B zu ZÖN E Kirchdorf	41
4.2.4	Einzoning überbauter Gebiete	41
4.2.5	Einzoning für Erstbebauung	51
4.2.6	Anpassung bestehender Ortsbilschutzgebiete	59
4.2.7	Aufhebung von Ortsbilschutzgebieten	60
4.2.8	Bezeichnung von Weilerzonen nach Art. 33 RPV	61
4.2.9	ZPP «Beunde II»	63
4.2.10	Abtausch Zonierung Parz. 55 Mühledorf Fimele	66
4.2.11	Rebbauzone RB	67
4.2.12	Änderungen ausserhalb OPR 2025	68
4.3	Zonenplan Landschaft	72
4.3.1	Grundlage: Landschaftsinventar	72
4.3.2	Festlegungen und Hinweise	74
4.3.3	Vorgenommene Anpassungen	74
4.4	Zonenplan Gewässerraum	77
4.4.1	Ausgangslage	77
4.4.2	Grundlagen und Berechnung Gewässerraum	78
4.4.3	Vorgehen	79
4.4.4	Festlegung der Gewässerräume	80
4.4.5	Verzicht auf Gewässerräume	82
4.5	Aktualisierung und Neuerlass Zonenplan Gefahrengebiete	84
4.6	Kommunaler Richtplan Verkehr: Fuss- und Velowegnetz	85
5.	Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen	86
6.	Planerische Beurteilung und Auswirkungen der Planung	87
6.1	Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten	87
6.2	Mobilisierung innerer Nutzungsreserven	87
6.3	Abstimmung Siedlung und Verkehr	87
6.4	Ausgleich von Planungsmehrwerten	88
7.	Planerlassverfahren	89
7.1	Information und Mitwirkung	89
7.2	Vorprüfung	89
7.3	Öffentliche Auflage	89
7.4	Beschluss und Genehmigung	89



Anhang

A1	Tabelle unüberbaute Bauzonen	91
A2	Herleitung Gewässerräume	93
A3	Synthesekarte: Siedlungsentwicklung nach innen	99



Abkürzungen

Abs.	Absatz
AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung
AHOP	Arbeitshilfe
Art.	Artikel
AWA	Amt für Wasser und Abfall
BauG	Baugesetz
BE	Kanton Bern
BLN	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen
EW	Einwohnerin / Einwohner
ff	und fortfolgende
FFF	Fruchtfolgefäche (gemäss des kantonalen Inventars)
Fh gi	Fassadenhöhe giebelseitig
Fh tr	Fassadenhöhe traufseitig
gA	Grosser Grenzabstand
GB	Gebäudebreite
GFo	Geschossfläche oberirdisch
GK5	Synoptische Gefahrenkarte des Kantons Bern
GL	Gebäudelänge
GNBE	Gewässernetz des Kantons Bern
GSchG	Bundesgesetz über den Gewässerschutz
GSchV	Gewässerschutzverordnung
h	Gesamthöhe
ha	Hektare (= 10'000 m ²)
HLS	Historisches Lexikon der Schweiz
ISOS	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
IVS	Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
kA	Kleiner Grenzabstand
KDP	Kantonale Denkmalpflege
KULTLAND	Kulturland (gemäss kantonomer Datengrundlage)
LW	Landwirtschaft
MOPUBE	Amtliche Vermessung (vereinfacht)
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz
NSchG	Naturschutzgesetz
OLK	Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder
OPR	Ortsplanungsrevision
ÖV	Öffentlicher Verkehr
QS	Qualitätssicherndes Verfahren
RebG	Rebbaugesetz
RebV	Rebbauverordnung
RGSK	Regionales Gesamtsiedlungskonzept



RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
RPV	Raumplanungsverordnung
SEin	Siedlungsentwicklung nach innen
Swisstopo	Bundesamt für Landestopographie
TWW	Bundesinventar der Trockenwiesen und Weiden
UeO	Zone mit Überbauungsordnung
UnGf	Unbebaute Grundstücksfläche
UZP	Übersichtszonenplan des Kantons Bern
VG	Anzahl Vollgeschosse
WBG	Wasserbaugesetz
WE	Wohneinheit
ZPP	Zone mit Planungspflicht



1. Einleitung

1.1 Planungsgegenstand

1.1.1 Ausgangslage

Gemeindefusion Per 1. Januar 2018 haben die vier Gemeinden Gelterfingen, Mühledorf, Kirchdorf und Noflen fusioniert zur politischen Gemeinde Kirchdorf.

Inhalte Der Kern der vorliegenden Revision der Ortsplanung ist die Umsetzung der Gemeindefusion in planerischer Hinsicht: Anstelle von vier Baureglementen gilt künftig eines. Anstelle von sechs Zonenplänen gelten künftig drei. Nebst der Fusionsumsetzung wurde 2019 die Erarbeitung eines Raumentwicklungskonzepts (REK) gestartet. Das Ziel war unter anderem die Sicherung einer langfristigen und nachhaltigen Entwicklung in der Gemeinde. Die vorliegende Revision setzt die im REK festgelegten Grundzüge der Ortsentwicklung um. Überdies werden die Vorgaben übergeordneter verbindlicher Planungen und Gesetzgebungen auf Gemeindeebene umgesetzt und der Richtplan Verkehr als Leitinstrument für den Gemeinderat eingeführt.

Abgelöste Instrumente Folgende bisherige Instrumente werden mit der Revision abgelöst:

- Gelterfingen, Zonenplan 1 (2003)
- Gelterfingen, Zonenplan 1a (2003)
- Gelterfingen, Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren (2017)
- Gelterfingen, Baureglement (2017)
- Mühledorf, Zonenplan (2012)
- Mühledorf, Baureglement (2017)
- Kirchdorf, Zonenplan (2008)
- Kirchdorf, Baureglement (2017)
- Noflen, Zonenplan (2009)
- Noflen, Baureglement (2017)

Neue Instrumente Mit der Revision treten diese Planungsinstrumente in Kraft:

- Baureglement
- Zonenplan Siedlungsgebiet
- Zonenplan Landschaft
- Zonenplan Gewässerraum und Gefahrengebiete
- Richtplan Verkehr (Behördenverbindlich, nicht grundeigentümergebunden)

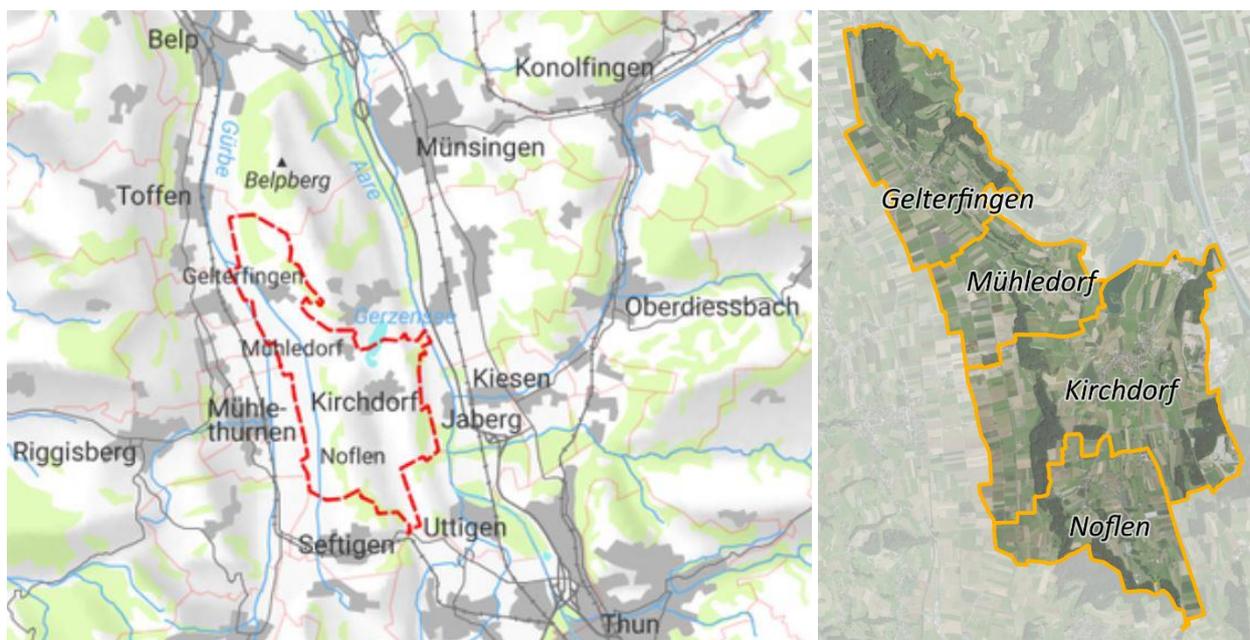


Abbildung 1: Geografischer Überblick. Links: Lage der Gemeinde Kirchdorf zwischen Gürbe- und Aaretal, Situationskarte 2018 (Geodaten: Bundesamt für Statistik, Swisstopo, OpenStreetMap), Historisches Lexikon der Schweiz (HLS). Rechts: Gemeindegrenzen vor der Fusion zur politischen Gemeinde Kirchdorf (Orthofoto: Swisstopo, Swisstopo)

1.1.2

Revisionsgründe

Gemeindefusion

Aufgrund der Gemeindefusion bedarf es einer Zusammenführung und Vereinfachung der kommunalen Planungsinstrumente.

Umsetzung kantonaler und nationaler Vorgaben

In den vergangenen Jahren gab es mehrere Änderungen in der Gesetzgebung und in verbindlichen Planungsinstrumenten des Kantons Bern und des Bundes. Die Gemeinde kommt mit der Revision ihrer Pflicht nach, Zonenpläne und Baureglemente zu überarbeiten. So werden im Rahmen der vorliegenden Revision unter anderem Massnahmen zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen ergriffen, Gewässerräume für Bäche, Flüsse und Seen im ganzen Gemeindegebiet festgelegt und die Gefahrenzonen aktualisiert. Auch dem Natur- und Heimatschutz hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbilds sowie der zu schützenden Objekte und Gebiete wird Rechnung getragen.

Umsetzung Raumentwicklungskonzept

Die im Raumentwicklungskonzept formulierten Handlungsfelder werden im Rahmen der Revision der Ortsplanung geprüft und umgesetzt. Dazu gehört in einem Zwischenschritt die Auseinandersetzung mit der Siedlungsentwicklung nach innen.

Handlungsbedarf Verkehrssicherheit

Aufgrund seiner geografischen Lage durchquert eine Verbindungsachse zwischen dem Gürbe- und Aaretal die Gemeinde Kirchdorf. Die Strassen im Gemeindegebiet sind oft schmal. Sie sind nicht oder nur wenig für den Fahrrad- und Fussverkehr ausgelegt. Den Schulweg aber müssen Kinder ab der vierten Klasse zu Fuss oder per Velo zurücklegen; ab der Oberstufe sogar zu Schulhäusern ausserhalb des Gemeindegebiets; Die Oberstufenschulen befinden sich in Gerzensee und Wichtrach. Für den Kiestransport der lokalen Kiesgruben sind auf den Strassen vermehrt Lastwagen unterwegs. Dazu kommt viel Durchgangsverkehr zwischen dem Gürbe- und Aaretal.



In diesem Spannungsfeld besteht Handlungsbedarf für die Verkehrs- und Schulwegsicherheit. Um dem angemessen zu begegnen, hat die Gemeinde einen Richtplan Verkehr erarbeitet, der mit der Ortsplanungsrevision koordinierte Massnahmen enthält.

1.1.3

Übergeordnete Rahmenbedingungen

Hervorzuheben und besonders relevant für diese Ortsplanungsrevision sind die nachfolgend aufgelisteten gesetzlichen und raumplanerischen Rahmenbedingungen. Eine umfangreiche Würdigung der Übereinstimmung mit übergeordneten Vorgaben findet sich in Kapitel 5.

Bundesgesetzgebung

- Raumplanungsgesetz RPG
- Natur- und Heimatschutzgesetz NHG
- Gewässerschutzgesetz GSchG

Bundesinventare nach Art. 5 NHG (Natur- und Heimatschutzgesetz)

- ISOS, Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (Objekt 821, Kirchdorf)
- BLN, Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (Objekt 1314, Aarelandschaft zwischen Thun und Bern)
- IVS, Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (Objekt BE 10.3, Strecke Bern-Thun)

Kantonale Gesetze und Planungen

- Richtplan des Kantons Bern, insbesondere:
 - A_01 Voraussetzungen für Ein- und Umzonung
 - A_02 Streusiedlungsgebiete
 - A_03 Kriterien für Weilerzonen
 - A_06 Fruchtfolgeflächen schonen
 - A_07 Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) fördern
 - E_05 Gewässer erhalten und aufwerten
 - E_06 Landschaften erhalten und aufwerten
 - D_03 Naturgefahren in der Ortsplanung berücksichtigen
- Baugesetz BauG
- Wasserbaugesetz WBG
- Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)¹
- Sachplan Biodiversität (insb. Wildtierkorridor)
- Sachplan Veloverkehr (insb. Velorouten mit kantonaler Netzfunktion)
- Bauinventar und Baugruppen des Kantons Bern

Regionale Planung

- Landschaftsschutz- und Schongebiete der RGSK (Regionales Gesamtsiedlungskonzept) Bern-Mittelland

1.2

Projektorganisation

Das vorliegende Planungsgeschäft wird vom Gemeinderat, der Begleitkommission und der Gemeindeverwaltung in Kirchdorf sowie dem Planungsbüro IC Infraconsult in Bern ausgeführt.

¹ Die Vorgaben der BMBV wurden in allen vier fusionierten Gemeinden bereits 2017 umgesetzt. Somit enthält diese Revision keine Übersetzungen altrechtlicher Begriffe. Das Baureglement hält sich selbstverständlich an die Begriffe der BMBV.



1.3

Planungsziele

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden die folgenden Ziele angestrebt:

Baureglemente zusammenführen

Die bisherigen vier Baureglemente werden zu einem gemeinsamen, schlanken und benutzungsfreundlichen Baureglement, das die ortsspezifischen Bestimmungen mitberücksichtigt, zusammengeführt.

Siedlungsentwicklung ermöglichen

Aufgrund der Prüfung der Handlungsfelder gemäss Raumentwicklungskonzept und einer vertieften Analyse der Potenziale in den Siedlungsgebieten werden massvolle und ortsverträgliche Massnahmen zur Siedlungsentwicklung definiert. Unter Einbezug der Vorgaben zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen (Kantonaler Richtplan Massnahme A_07) werden an geeigneten Standorten Um- und Einzonungen geprüft und soweit sinnvoll vorgenommen.

Ortsbildschutz mit Siedlungsentwicklung kombinieren

Die Vorgaben des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz bezüglich des Ortsteils Kirchdorf werden verständlich und handhabbar in die Zonenpläne und ins Baureglement übersetzt. Eine angemessene zukünftige Entwicklung und Nutzung wird auch in Gebieten mit höchsten Schutzziele ermöglicht.

Besonders wertvolle Natur- und Landschaftsobjekte schützen

Als Grundlage für den Zonenplan Landschaft dient der Landschaftsinventarplan. Darin werden die schutzwürdigen Objekte der Landschaft und Natur erfasst. Dabei wird eine Vergleichbarkeit über die vier Gemeinden bezüglich der bisherigen Handhabung von Naturschutzobjekten hergestellt. Die grundeigentümergebundene Verankerung der Objekte erfolgt in der Nutzungsplanung.

Recyclingstandort raumplanerisch einordnen

Für den seit 1925 bestehenden Recyclingstandort in Gelterfingen, der sich bisher in der Landwirtschaftszone befindet, soll eine raumplanerisch zufriedenstellende Lösung gefunden werden.

Verkehrssicherheit verbessern

Aufgrund einer Analyse der Verkehrssituation und Verkehrskonfliktstellen in den vier Ortsteilen wird ein Richtplan Verkehr erarbeitet. Die Inhalte des Richtplans wurden an breit abgestützten Klausuren diskutiert. Der Fokus liegt insbesondere bei der Verkehrs- und Schulwegsicherung. Der Richtplan soll künftig dem Gemeinderat als Grundlage in der kommunalen Verkehrsplanung sowie für die Koordination mit dem kantonalen Tiefbauamt und der Region dienen.



2. Siedlungsentwicklung nach innen

2.1 Übersicht

Kontext	<p>Die Gemeinde muss die Anforderungen der Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) gemäss dem Massnahmenblatt A_07 des kantonalen Richtplans umsetzen. Ziel ist es, die Nutzung vorhandenen Potenzials innerhalb des bereits bebauten Gebiets zu ermöglichen, um Kulturlandflächen zu schonen. Gleichzeitig werden so die Infrastruktur- und Erschliessungskosten begrenzt.</p> <p>Das bestehende Raumentwicklungskonzept bildet die Grundlage für die Analysen zur Siedlungsentwicklung nach innen.</p>
Analysen und Massnahmen	<p>In diesem Kapitel werden die wichtigsten Schlussfolgerungen der qualitativen und quantitativen Analysen zusammengefasst und die Umsetzung konkretisiert. Die Synthesekarte (siehe Anhang A3) verortet die verschiedenen Ergebnisse. In Kapitel 4 sind von den oben erwähnten Schlussfolgerungen die Massnahmen für die Anpassung der baurechtlichen Grundordnung enthalten. Ausserdem sind weitere Massnahmen aufgeführt, die zielführend eingesetzt werden können, um die Innenentwicklung zu fördern.</p>
Raumplanerische Indikatoren und Begriffe	<p>In den Analysen der folgenden Unterkapitel werden verschiedene Indikatoren verwendet. Als Übersicht sind die wichtigsten Begriffe hier erläutert:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Raumnutzerdichte: Die Raumnutzerdichte beschreibt, wie intensiv ein Gebiet genutzt wird und dient dem Kanton als verbindliches Kriterium für die Bauzonen-dimensionierung. Sie ist definiert als die Anzahl Einwohnender und Beschäftigter pro Hektare.▪ Gebäudealter: Dieser Faktor gibt einen Hinweis auf kurz- oder mittelfristige Erneuerungs- oder Umstrukturierungstätigkeiten in Quartieren. Bei Sanierungs-/Erneuerungsmassnahmen an älteren Gebäuden können beispielsweise Erweiterungen (Anbau, Aufstockung) oder Ersatzneubauten mit höherer Ausnützung in Betracht gezogen werden.▪ Nutzungsreserven: Die Nutzungsreserven umfassen unüberbaute Bauzonen (auf denen eine Hauptbaute errichtet werden könnte) und überbaute Flächen, auf denen nach geltender Nutzungsplanung mehr Geschossfläche zulässig wäre.▪ Nutzungspotenziale: Die Nutzungspotenziale sind an raumplanerisch besonders geeigneten Standorten vorhanden, wo eine Erhöhung der geltenden Nutzungsvorschriften (Aufzonung) oder Änderung der Nutzungsart (Umzonung) eine bessere Ausnützung ermöglichen könnte.

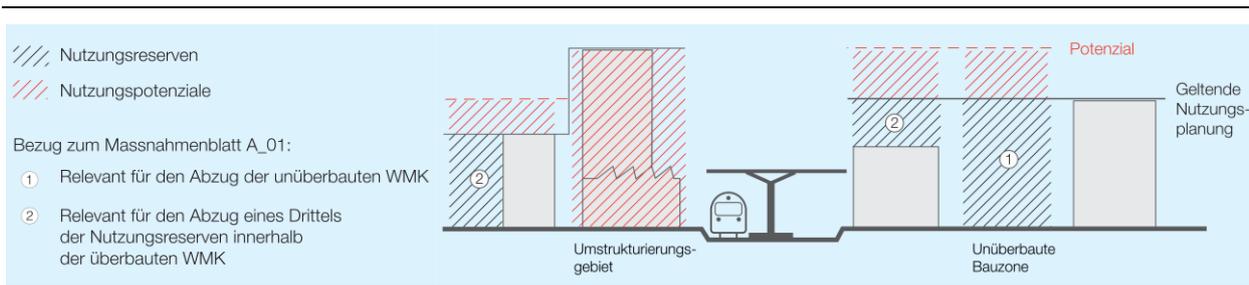


Abbildung 2: Schematische Darstellung von Nutzungsreserven und -potenzialen (Arbeitshilfe SEin, Kanton Bern, 2016)

2.2 Nutzungsreserven Wohnen gemäss der bestehenden Nutzungsplanung

Definition

Nutzungsreserven sind bauliche Nutzungen, die im Rahmen der geltenden Nutzungsplanung zulässig wären, aber bisher nicht realisiert wurden. Sie können somit ohne Änderung an Baureglement und Zonenplan aktiviert werden.

Die Nutzungsreserven in **unüberbauten** Bauzonen sind bei der Innenentwicklung von besonderer Bedeutung, weil dort kurz- oder mittelfristig eine Hauptbaute errichtet werden kann.

Nutzungsreserven auf **überbauten** Parzellen bestehen, wenn innerhalb der geltenden Nutzungsplanung eine höhere Nutzung zulässig wäre. Diese spielen insbesondere bei Sanierungen oder Erneuerungen eine Rolle.

Quantifizierung der Reserven

In der folgenden Analyse werden die Nutzungsreserven in Kirchdorf quantifiziert. Diese Zusammenstellung bildet die Grundlage für die Beurteilung und Priorisierung der Innenentwicklungspotenziale.

2.2.1

Nutzungsreserven in unüberbauten Bauzonen

Unüberbaute Nutzungsreserven

Kirchdorf hat unüberbaute Reserven im Umfang von 1.67 ha. Es handelt sich dabei um vollständig unüberbaute Parzellen und solche, die teilweise überbaut sind, aber noch Platz bieten würden für eine weitere Hauptbaute. Diese sind über alle vier Ortsteile Gelterfingen, Kirchdorf, Mühledorf und Noflen verteilt.

Unterschiedliche Verfügbarkeit

Die nachfolgende Tabelle zeigt die voraussichtliche Verfügbarkeit der soeben aufgezeigten Baulandreserven auf. Die Angaben basierend auf einer Umfrage der Gemeinde mit der Grundeigentümerschaft der betreffenden Parzellen. Wird die Verfügbarkeit der Reserven berücksichtigt, sind von den insgesamt 1.67 ha Reserven lediglich 0.59 ha in den nächsten 10 Jahren verfügbar. Hinsichtlich der Verteilung auf die einzelnen Ortsteile sind in Mühledorf und Kirchdorf am meisten Reserven verfügbar (2'564 m² bzw. 2'849 m²).

Tabelle 1: Verfügbarkeit unüberbauter Baulandreserven gemäss Angabe der Grundeigenümerschaften (Stand Oktober 2022). UnGf = Unbebaute Grundstücksfläche (wo noch eine Hauptbaute Platz hätte)

	Gelterfingen		Mühledorf		Kirchdorf		Noflen		Total	
	UnGf (m ²)	EW	UnGf (m ²)	EW	UnGf (m ²)	EW	UnGf (m ²)	EW	UnGf (m ²)	EW
Verfügbar / kürzlich verkauft	-	-	716	6	-	-	-	-	716	6
In den nächsten 2 Jahren verfügbar	-	-	647	5	-	-	484	4	1'130	9
In den nächsten 3 – 10 Jahren verfügbar	-	-	1'201	10	2'849	23	-	-	4'050	33
Nicht verfügbar	-	-	507	4	4'185	33	-	-	4'690	38
Nicht bekannt	-	-	2'226	18	3'841	31	-	-	6067	47
Total verfügbar bis in 10 Jahren	0	0	2'564	21	2'849	23	484	4	5'897	47

2.2.2

Nutzungsreserven in überbauten Bauzonen

Überbaute
Nutzungsreserven

Auf bereits überbauten Parzellen im gesamten Gemeindegebiet sind Nutzungsreserven vorhanden (nach geltender Nutzungsplanung wäre mehr Geschossfläche zulässig als tatsächlich realisiert wurde), gesamthaft wäre das ungefähr eine Fläche von 6.1 ha (AGR, 2019). Weitere Berechnungen sind im Unterkapitel 2.5 enthalten.

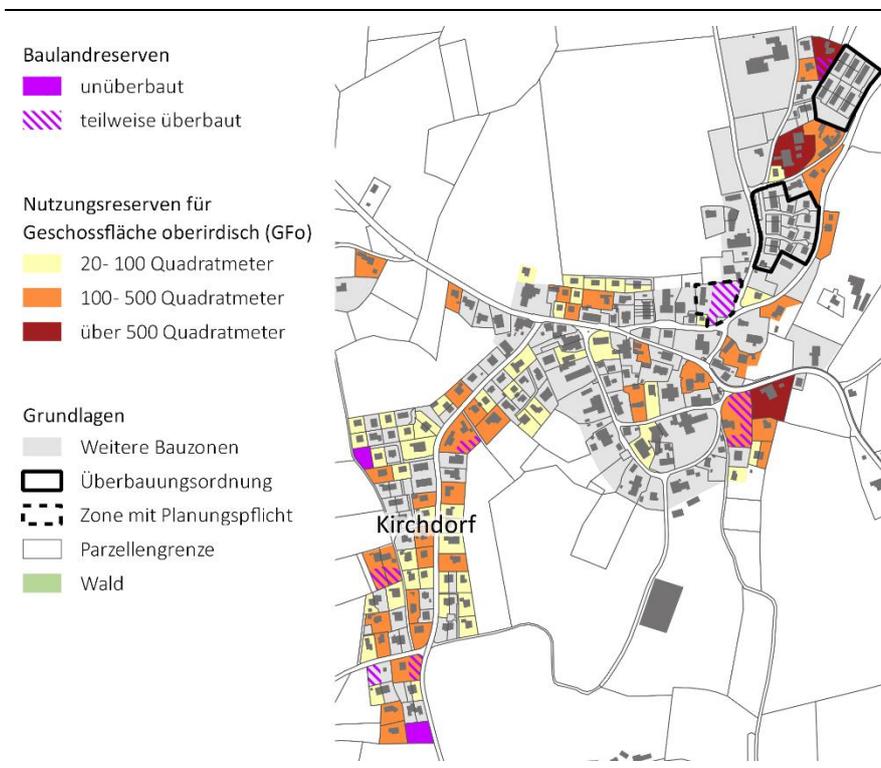


Abbildung 3: Nutzungsreserven in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK), Ausschnitt Ortsteil Kirchdorf. Die detaillierten Analysen folgen in den nächsten beiden Unterkapiteln; 2.2.1 (unüberbaute) 2.2.2 (überbaute) Nutzungsreserven in WMK. Die Nutzungsreserven des gesamten Gemeindegebiets sind in der Synthesekarte Siedlungsentwicklung nach innen (siehe Anhang A3) dargestellt.



Geringe Lenkbarkeit

Die Mobilisierung dieser Reserven ist anspruchsvoll und aus raumplanerischer Sicht teilweise nicht zweckmässig. Sie tragen kurz- und mittelfristig nur geringfügig zur Innenentwicklung bei und können voraussichtlich erst langfristig als Wohnraum genutzt werden.

Deshalb liegt der Fokus der Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen nicht bei den überbauten, sondern den unüberbauten Bauzonen.

2.2.3

Es ist noch Potenzial vorhanden

Baulandkontingent: Potenzial Neueinzonung

Aufgrund der im Rahmen der Ortsplanung vorgenommenen Überprüfung der Nutzungsreserven und des im Richtplan vorgesehenen Baulandkontingents darf Kirchdorf im Rahmen dieser Revision bis zu 0.43 ha (4'300 m²) neu einzonen, also Bauland für den Zweck einer Erstbebauung schaffen. Dies erlaubt die Einzonung einzelner Parzellen an geeigneter Lage.

Die vorgesehenen Einzonungen finden sich im Unterkapitel 4.2.5.

Tabelle 2: Baulandkontingent: Potenzial für Neueinzonung zur Erstbebauung

Baulandkontingent gemäss kantonalem Richtplan	2.10 ha	21'000 m ²
Baulandreserven gemäss Überprüfung (Unüberbautes Bauland, siehe Anhang A1 und 2.2.1)	1.67 ha	16'700 m ²
Verfügbar für Einzonungen zur Erstbebauung (Differenz Baulandkontingent – effektive Reserven)	0.43 ha	4'300 m²



2.3 Nutzungspotenziale in der bestehenden Bauzone durch Anpassung der Nutzungsplanung

Geeignete Lagen notwendig

Nutzungspotenziale ergeben sich, wenn an raumplanerisch besonders geeigneten Orten das Nutzungsmass gegenüber der geltenden Nutzungsplanung erhöht oder die Nutzungsart geändert wird. Um diese geeigneten Gebiete in einer Gemeinde zu ermitteln, sind einerseits räumliche Strategien und andererseits Gebäudeanalysen der Quartiere von Bedeutung.

Grundsätzliche Kriterien

Im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen ist die Schaffung zusätzlicher Nutzungspotenziale prioritär an zentralen, mit dem ÖV gut erschlossenen Lagen sinnvoll. Dabei müssen die ortsbaulichen Gegebenheiten berücksichtigt werden. Quartiere mit einem hohen Anteil älterer Gebäude eignen sich besonders für Verdichtungsmassnahmen, da die Gebäude innerhalb der nächsten 15 Jahre wahrscheinlicher sanierungsbedürftig werden. Auch Generationenwechsel sind dort wahrscheinlicher und oft mit neuen Platzansprüchen verbunden.

Kaum geeignete Orte für Auf- und Umzonungen vorhanden

In den Siedlungsgebieten von Kirchdorf gibt es kaum Gebiete, die sich für Auf- oder Umzonungen² eignen. Dafür gibt es verschiedene Gründe:

- Auf- und Umzonungen sollten insbesondere an zentraler, gut erschlossener Lage erfolgen. Dieses Kriterium erfüllen nur die Ortskerne von Kirchdorf und Mühledorf - wobei in Kirchdorf die Qualitäten gemäss ISOS (siehe Unterkapitel 3.1) erhalten werden müssen.
- Quartiere mit überwiegend älteren Gebäuden wären für Auf- und Umzonungen interessant, weil dort in den nächsten Jahren eher mit Um- und Neubautätigkeiten gerechnet werden kann. Solche Quartiere gibt es, sie sind aber mit dem ÖV nicht gut erschlossen.
- Nach den heutigen Bestimmungen bestehen in vielen Quartieren noch Nutzungsreserven. Eine weitere Erhöhung der theoretisch möglichen Ausnutzung würde dort kaum zu einer dichteren Siedlungsstruktur führen.
- Quartiere mit tiefen oder keinen Nutzungsreserven sind mehrheitlich mit relativ jungen Gebäuden bebaut, daher sind dort keine grösseren baulichen Umstrukturierungen innerhalb der nächsten Jahre zu erwarten - und somit Aufzonungen auch nicht sinnvoll.
- Orts- und Landschaftsbild sowie die Quartierverträglichkeit müssen für Um- und Aufzonungen berücksichtigt werden. In dieser Hinsicht sind in Kirchdorf Aufstockungen kaum prioritär zu fördern.
- Es bestehen keine nicht mehr genutzten Gewerbezonon, die sich für Umzonungen in diesem Sinne eignen würde.

Prüfung von Optimierungen bei der Revision des Baureglements

Bei der Zusammenführung der vier bisherigen Baureglements werden teils die baupolizeilichen Masse von Bauzonen angepasst. Dabei werden Synergien mit den Bestrebungen zur Siedlungsentwicklung nach Innen genutzt. Beispielsweise können die Grenzabstände leicht reduziert und die Gebäudehöhen leicht erhöht werden (siehe 4.1).

² Mit Aufzonung ist hier die Ermöglichung eines zusätzlichen Vollgeschosses gemeint (Aufstockung).

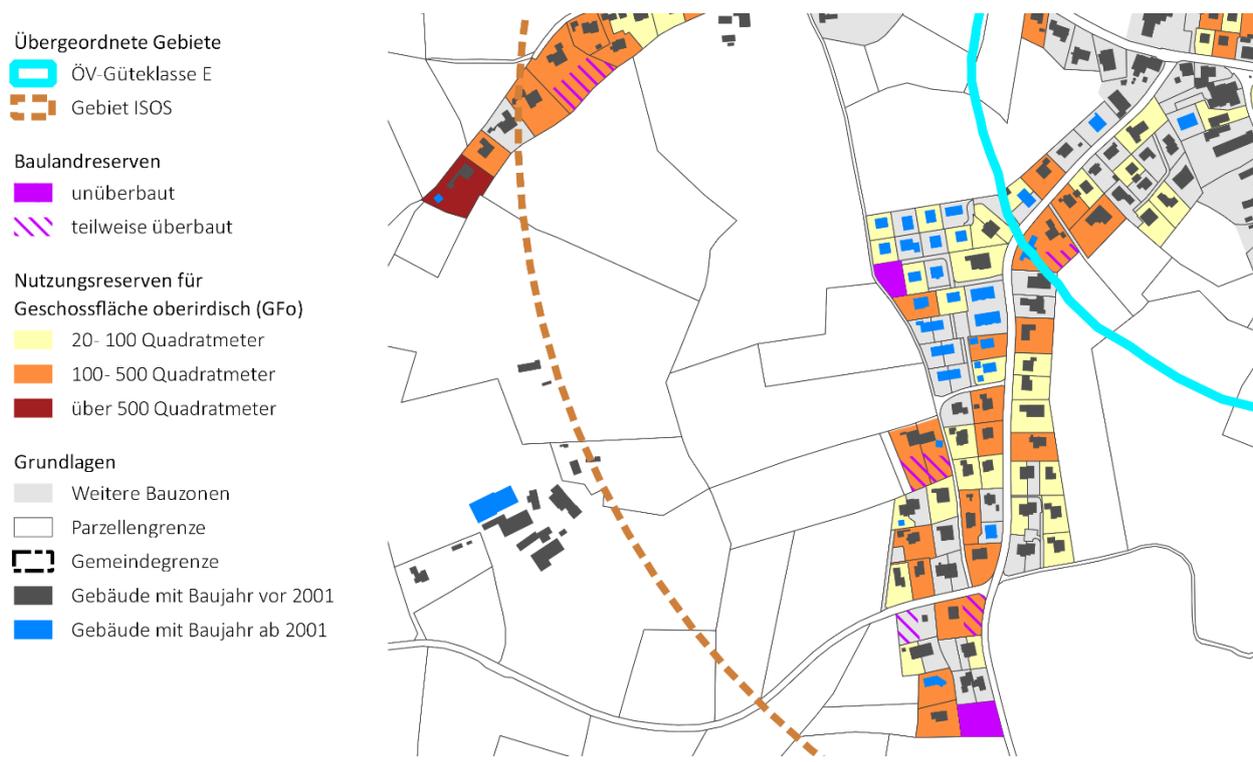


Abbildung 4: Ausschnitt der SEin Synthesekarte (Anhang A3) entlang der Noflenstrasse im Ortsteil Kirchdorf. Hier treffen viele der oben genannten Gründe zu, weshalb kaum Auf- und Umzonungen infrage kommen: Viele Wohngebiete liegen ausserhalb der ÖV-Erschliessungsgüteklasse und hier teils auch in der Umgebungzone des ISOS-Objekts Kirchdorf. Parzellen mit alten Gebäuden weisen noch Nutzungsreserven auf, Parzellen ohne Nutzungsreserven sind oft relativ neu bebaut. Eine umfangreichere Übersicht bietet die Synthesekarte zur Siedlungsentwicklung nach innen (siehe Anhang A3).

2.4 Potenzial zur Einzonung überbauter Gebiete

Definition

Die Gemeinde kann bestehende Gebäude und dazugehörige, befestigte Flächen, welche an die bestehende Bauzone angrenzen, einzonen, ohne dass das Baulandkontingent belastet wird. Diese Massnahme betrifft oft landwirtschaftliche Gebäude, welche dank einer Einzonung umgenutzt werden können, was in der Landwirtschaftszone oft nicht möglich wäre (siehe Unterkapitel 4.2.2).

Dabei müssen folgende Kriterien erfüllt sein:

- Die einzuzonenden Bauten gehören zum bestehenden Siedlungsgebiet bzw. grenzen an die bestehende Bauzone
- Die einzuzonenden Flächen sind überbaut. Dazu zählen neben den Gebäuden auch befestigte Flächen wie asphaltierte Plätze, Einfahrten und Parkplätze
- Die einzuzonende (Teil-) Parzelle entspricht einer engen Umgrenzung der Bauten (in der Regel kleiner Grenzabstand).

Analyse des Potenzials

In einem ersten Schritt wurden potenzielle Teilflächen, welche die oben aufgeführten Kriterien erfüllen, ermittelt. Die Gemeinde hat im Anschluss die entsprechenden Grundeigentümerschaften brieflich nach dem Einzonungsinteresse gefragt und dabei auch Beratungsgespräche angeboten.

Für 23 (Teil-) Parzellen wurden die entsprechenden Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer angefragt. Grundsätzlich interessiert zeigten sich die

Eigentümerschaften von 12 Parzellen. 6 Parteien haben kein Interesse an einer Einzonung, von 5 Parteien ging keine Antwort ein.

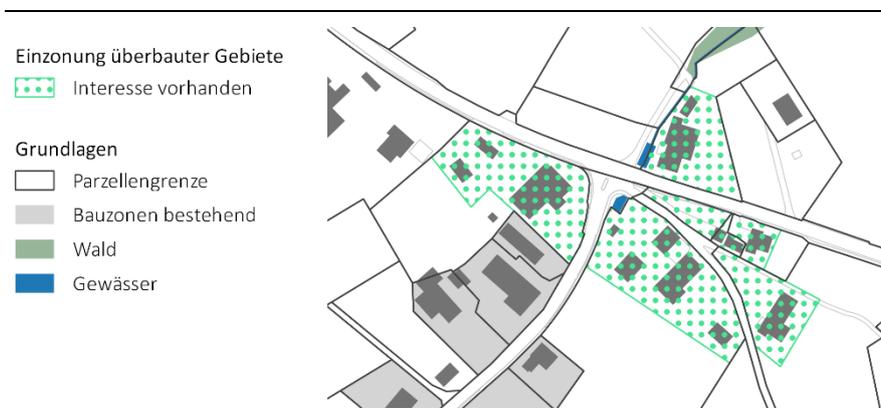


Abbildung 5: Ausschnitt des Ortsteils Gelterfingen als Beispiel für die mögliche Einzonung überbauter Gebiete. Bei den grün eingezeichneten Parzellen besteht grundsätzliches Interesse von Seiten der Grundeigentümerschaften. Eine umfangreichere Übersicht bietet die Synthesekarte zur Siedlungsentwicklung nach innen (siehe Anhang).

2.5

Fazit: Nutzungspotenziale Wohnen

Um das erwartete Bevölkerungswachstum von 4% innerhalb der nächsten 15 Jahre abzudecken, würden die bestehenden Reserven ausreichen, wenn eine höhere Dichte als bisher erreicht werden könnte.

Inhalt

Dieses Unterkapitel enthält eine Zusammenstellung der Nutzungsreserven für Wohnnutzung gemäss bestehender Nutzungsplanung und der Neueinzonungen, in Hinsicht auf das angestrebte Bevölkerungswachstum. Es ist eine Zusammenfassung der Analysen in den vorangegangenen Unterkapiteln 2.2, 2.3 und 2.4.

Bevölkerungswachstum und Wohnraumbedarf

Bei einem angestrebten Bevölkerungswachstum von 4 % in den kommenden 15 Jahren wird die Bevölkerungszahl in Zukunft 1'903 betragen. Im Vergleich zu heute mit 1'830 Einwohnenden besteht somit Wohnraumbedarf für 73 zusätzliche Personen.

Wie die nachfolgenden Berechnungen zeigen, kann dieser Bedarf aufgrund der bestehenden Nutzungsplanung nur unter bestimmten Umständen gedeckt werden.

Theoretische maximale Ausnutzung aller Nutzungsreserven

Wenn alle bestehenden Baulandreserven maximal ausgenützt und dichter besiedelt würden als heute, fänden 669 zusätzliche Einwohnende Platz.

Dies zeigt im Wesentlichen auf, dass die Ausnützung der bestehenden Nutzungsplanung tiefer ist, als theoretisch möglich wäre. Eine Mobilisierung der Reserven in diesem Ausmass ist allerdings unmöglich. Die unüberbauten (Teil-)parzellen sind nur teilweise verfügbar innerhalb der nächsten 10 Jahre. Im überbauten Gebiet lässt sich eine höhere Ausnützung kaum lenken, da dies vom Willen der Grundeigentümerschaft abhängt.

Tabelle 3: Mengengerüst für das **theoretisch mögliche Bevölkerungswachstum** (bei voller Ausnutzung aller Nutzungsreserven in bebauten und unbebauten Gebieten und des Baulandkontingents und 2.4 Einwohnenden pro Wohneinheit à 120 m²). Zusammenfassend lässt sich sagen: Die bisher erlaubte Dichte wird nicht voll ausgeschöpft. GFo = Geschossfläche oberirdisch

	Ausnutzungsziffer	Unüberbaute Grundstücksfläche (m ²)	Zusätzliche Wohnfläche (GFo, m ²)	Wohneinheiten (WE, à 120 m ²)	Zusätzliche Einwohnende (EW, 2.4 EW / WE)
Reserven unüberbauter Gebiete (theoretisch)	0.4	16'656	6'662	56	133
Nutzungsreserven überbauter Gebiete (theoretisch)	0.4	61'000	24'400	203	488
Verfügbar für Einzonung (Baulandkontingent)	0.55	4'300	2'365	20	47
Gesamt (Reserven + Nutzungsreserven überbaut + Baulandkontingent)		82'000	33'430	279	669

Szenarien für das zu erwartende Bevölkerungswachstum

Die folgenden Tabellen zeigen Mengengerüste für das erwartete Bevölkerungswachstum von 4 % (+73 Einwohnende) auf. Dabei wird geprüft, ob genügend Reserveflächen für die zu erwartenden zusätzlichen Einwohnenden verfügbar ist – basierend auf den verfügbaren Baulandreserven (siehe 2.2) und der zulässigen Einzonungsfläche gemäss Baulandkontingent.

Um Unsicherheiten bezüglich der Platzausnutzung abzudecken, werden zwei Szenarien verwendet:

- Das Szenario «Höhere Dichte» geht für die künftigen Wohnnutzungen von einer plausiblen, aber höheren Dichte aus, als Kirchdorf heute aufweist. So gerechnet bestehen verfügbare Reserven für Wohnraum von 104 zusätzlichen Personen (Tabelle 4).
- Das Szenario «Tiefere Dichte» geht von mehr Wohnraum pro Person aus und orientiert sich an der heutigen Raumnutzerdichte. So gerechnet bestehen verfügbare Reserven für Wohnraum von 55 zusätzlichen Personen (Tabelle 5).
- Wird rein mit der heutigen mittleren Raumnutzerdichte Kirchdorfs (42.2 Einwohnende pro Hektare) gerechnet, bestehen verfügbare Reserven für 48 zusätzliche Einwohnende (Tabelle 5).

Tabelle 4: Szenario «Höhere Dichte»: Übersicht Mengengerüst für das **erwartete Bevölkerungswachstum** von 4% in den nächsten 15 Jahren. Dieses Szenario basiert auf der Annahme einer Dichte von 2.4 Einwohnenden pro Wohneinheit à 120 m² – was einer höheren Dichte entspricht, als Kirchdorf zur Zeit (gemäss Angabe der Raumnutzerdichte) aufweist.

	Ausnutzungsziffer	Unüberbaute Grundstücksfläche (m ²)	Zusätzliche Wohnfläche (GFo, m ²)	Wohneinheiten (WE, à 120 m ²)	Zusätzliche Einwohnende (EW, 2.4 EW / WE)
Verfügbar für Einzonung (Baulandkontingent)	0.55	4'300	2'365	20	47
Reserven unüberbauter Gebiete (verfügbar innerhalb nächster 10 Jahre)	0.4	7'109	2'844	24	57
Verfügbare Reserven + Baulandkontingent		9'409	5'209	44	104



Tabelle 5: Szenario «Tiefere Dichte»: Übersicht Mengengerüst für das erwartete Bevölkerungswachstum von 4% in den nächsten 15 Jahren. Dieses Szenario basiert auf der Annahme einer Dichte von 1.8 Einwohnenden pro Wohneinheit à 170 m² – was ungefähr der Raumnutzerdichte Kirchdorfs von durchschnittlich 42.2 Raumnutzer:innen pro Hektare entspricht. Als Vergleich die Berechnung gemäss Raumnutzerdichte abgebildet.

	Ausnützungsziffer	Unüberbaute Grundstücksfläche (m ²)	Zusätzliche Wohnfläche (GfO, m ²)	Wohneinheiten (WE, à 170 m ²)	Zusätzliche Einwohnende (EW) (1.8 EW / WE)	Unüberbaute Grundstücksfläche (ha)	Zusätzliche Einwohnende (EW) (42.2EW / ha)
Verfügbar für Einzonung (Baulandkontingent)	0.55	4'300	2'365	14	25	0.43	18
Reserven unüberbauter Gebiete (verfügbar innerhalb nächster 10 Jahre)	0.4	7'109	2'844	17	30	0.71	30
Verfügbare Reserven + Baulandkontingent		11'409	5'209	31	55		48

Unbekannte Faktoren

Baulandreserven mit unbekannter Verfügbarkeit wurden hier nicht berücksichtigt. Einzelne davon könnten dennoch in den nächsten Jahren bebaut werden. Überdies nicht berücksichtigt sind hier eventuelle künftige Nutzungen, die aufgrund der Änderungen an der baurechtlichen Grundordnung möglich werden – so etwa in an Bauzonen angrenzenden Bauernhäusern und Scheunen, die als überbaute Gebiete eingezont werden (siehe 2.4) oder in den neuen Weilerzonen.



2.6 Massnahmen SEin

2.6.1 Mobilisierung unüberbauter Baulandreserven

Ausgangslage

Die Gemeinde ist gemäss kantonalem Richtplan Massnahmenblatt A_07 verpflichtet darzulegen, wie sie beabsichtigt, Reserven zu aktivieren und zu mobilisieren. Die Gemeinde Kirchdorf hat diesbezüglich im Juli 2022 einen Fragebogen mit Begleitbrief versandt an die Grundeigentümerschaft der unüberbauten und teilweise unüberbauten Parzellen. Darin hat die Gemeinde nach den möglichen Realisierungsabsichten bzw. Interessen nachgefragt. Mehrheitlich sind Antworten eingegangen.

Gemäss der Umfrage steht für die nächsten 15 Jahre Bauland in der Grösse von 0.7 ha zur Verfügung. Bei dieser Schätzung sind die gemäss Umfrage nicht bekannten Bauabsichten nicht berücksichtigt. Von einer Bauverpflichtung in bestehenden Bauzonen sieht die Gemeinde zurzeit ab.

Ziele / Grundsätze

- Die Gemeinde fördert die Aktivierung und die Mobilisierung der bestehenden Baulandreserven.

Vorgehen

- Die Gemeinde nimmt in der Folge der Ortsplanungsrevision periodisch Kontakt mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern der Baulandreserven auf und klärt deren Absichten ab.
- Die Gemeinde unterstützt interessierte Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bei der Baurealisierung oder Veräusserung der Baulandparzellen (z.B. Aufschalten Baulandreserven, welche zum Kauf angeboten werden, auf der Gemeindefwebseite)
- Falls die Gemeinde künftig erhöhten Handlungsbedarf feststellen sollte, prüft sie die Möglichkeit zur Anordnung einer Bauverpflichtung (Art. 126 d BauG)

Baulandmobilisierung

 verfügbar innerhalb der nächsten 2 Jahre

 verfügbar innerhalb der nächsten 3 bis 10 Jahre

 nicht verfügbar

 unbestimmte Verfügbarkeit

Grundlagen

 Bauzonen UZP

 Ueberbauungsordnung

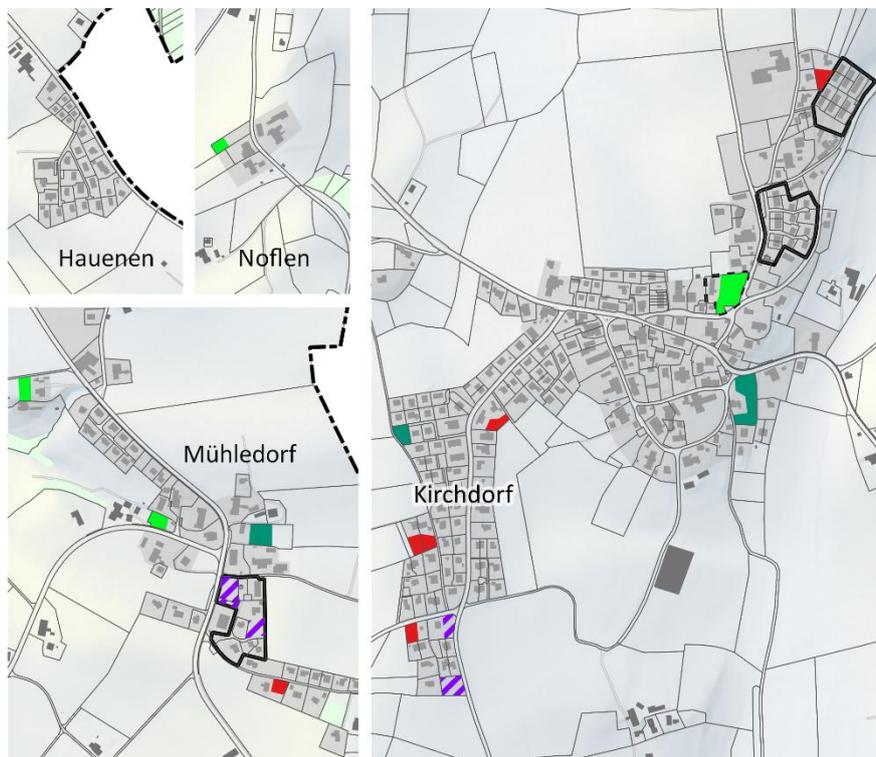
 Zone mit Planungspflicht

 Gewässer

 Wald

 Parzellengrenze

 Gemeindegrenze



Basiskarte Relief © Swisstopo

Abbildung 6: Übersicht Baulandmobilisierung (Stand Februar 2023)



2.6.2 Innenentwicklung im bebauten Gebiet

Ausgangslage

Bezüglich Innenentwicklung im bebauten Gebiet stehen verschiedene Massnahmen zur Verfügung. Dazu gehören Aufzonungen / Aufstockungen, Reduktion der Grenzabstände sowie Erhöhung von Fassadenhöhen. Eine Analyse des bestehenden Baugebiets hat Faktoren wie Alter der Quartiere, Zentralität, Quartier-, Orts- und Landschaftsverträglichkeit berücksichtigt. Gerade bei den Massnahmen der Aufzonung bzw. Aufstockung sind die oben genannten Faktoren entscheidend. Sie eignen sich besonders in Gebieten, bei welchen aufgrund des Alters der Bausubstanz kurz- bis mittelfristig ein grosses Sanierungspotenzial besteht. Massnahmen zur Innenentwicklung wie Aufzonungen sind anzustreben, wenn die Quartierverträglichkeit und die besonders zentrale Lage gegeben ist (Dorfkern, gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr).

Die Analyse hat ergeben, dass das Potenzial für Aufzonungen und Aufstockungen in Kirchdorf gering ist. Bereits mit den heutigen baurechtlichen Vorgaben besteht noch ein beachtliches Innenentwicklungspotenzial.

Ziele / Grundsätze

- Schaffen von baurechtlichen Voraussetzungen für die Innenentwicklung und die haushälterische Bodennutzung innerhalb der Bauzone

Vorgehen

- Tendenzielle leichte Erhöhung des Masses der Nutzung im Rahmen der Zusammenführung der Bauzonenvorschriften der vier Fusionsgemeinden (siehe 4.1.4).



2.6.3 Einzonungen zur Erstbebauung

Ausgangslage

Die Gemeinde kann gemäss Berechnung des Wohnbaulandbedarfs noch rund 4'300 m² Wohnbauland einzonen. Damit steht fest, dass keine grossräumigen Neueinzonungen möglich sind. Es gingen verschiedene Einzonungsbegehren ein. Die Gemeinde beurteilte diese anhand übergeordneter Kriterien (Fruchtfolgeflächen, Erschliessung ÖV und so weiter) sowie der relevanten kommunalen Interessen. Zudem ermittelte die Gemeinde potenzielle Einzonungsgebiete, welche sich aus Sicht der Gemeinde für die Wohnentwicklung eignen würden und klärte mit den betroffenen Grundeigentümerschaften das Einzonungsinteresse.

Die vorgesehenen Einzonungen zur Erstbebauung (siehe 4.2.5) basieren auf dem Interesse der Grundeigentümerschaft und der erfolgten Interessenabwägung.

Ziele / Grundsätze

- Neue Wohngebiete an zentraler und gut erschlossener Lage schaffen
- Mit gezielten Einzonungen strebt die Gemeinde in Abstimmung mit den bestehenden Nutzungsreserven eine ausgewogene Entwicklung in den vier Ortsteile an.

Vorgehen

- Klärung Interesse Grundeigentümerschaft
- Einzonung einzelner (Teil-)parzellen
- Festlegung der erforderlichen Mindestdichte gemäss kantonalem Richtplan
- Sicherstellen Verfügbarkeit der neuen Bauzonenflächen mit Kaufrechtsverträgen
- Massnahmen der Abschöpfung der Planungsmehrwerte umsetzen

Koordination

- Kantonaler Richtplan Massnahmenblatt A_01
- Fruchtfolgeflächen / Kulturland
- Erschliessung öffentlicher Verkehr



2.6.4 Einzonung überbauter Gebiete

Ausgangslage

Eine Massnahme zur Innenentwicklung im bestehenden Siedlungsraum ist die Einzonung von bereits überbauten Teilflächen. Dabei müssen folgende Kriterien erfüllt sein:

- Die Fläche gehört zum bestehenden Siedlungsgebiet bzw. grenzt an die bestehende Bauzone
- Die Fläche ist überbaut, dabei zählen nebst den Gebäuden auch befestigte Flächen wie asphaltierte Plätze, Ein- und Ausfahrten oder Parkplätze
- Die Fläche: Enge Umgrenzung der einzuzonenden Fläche (in der Regel kleiner Grenzabstand)

In einem ersten Schritt wurden potenzielle Teilflächen, welche die oben aufgeführten Kriterien erfüllen, ermittelt. Die Gemeinde hat im Anschluss die entsprechende Grundeigentümerschaft brieflich nach dem Einzonungsinteresse gefragt und dabei auch Beratungsgespräche angeboten.

Für 23 (Teil-)parzellen wurden die entsprechenden Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer angefragt.

Grundsätzlich interessiert zeigten sich die Eigentümerschaften von 12 Parzellen. 6 Parteien haben kein Interesse an einer Einzonung, von 5 Parteien ging keine Antwort ein.

Ziele / Grundsätze

- Förderung der Entwicklung nach innen und der haushälterischen Bodennutzung

Vorgehen

- Einzonen der einzelnen Parzellen(-teile)
- Massnahmen der Abschöpfung der Planungsmehrwerte umsetzen



3. Weitere Schlüsselthemen

3.1 Bauentwicklung innerhalb des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) Kirchdorf

3.1.1 Ausgangslage

Bundesgerichtsentscheid
Rüti (2009)

Aufgrund des Bundesgerichtsentscheid Rüti (2009) muss das Inventar der Schützenswerten Ortsbilder der Schweiz in der kommunalen Raumplanung berücksichtigt werden. Ausserdem muss gemäss der Verordnung zum Inventar der Schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (VISOS) das Inventar ISOS in der Kantonalen Richtplanung berücksichtigt werden.

Im Kanton Bern sieht der Richtplan vor, dass für den Schutz von Bundesinventarobjekten die zuständigen kantonalen und nationalen Fachstellen beizuziehen sind. Im Falle des ISOS ist hierfür der kantonale Denkmalschutz zuständig. Eine Folge davon ist, dass das Überbauen von Baulandreserven in den geschützten Baugruppen gemäss ISOS herausfordernd ist.

Geschütztes Ortsbild von
nationaler Bedeutung

Der Dorfkern von Kirchdorf besitzt eines der wenigen intakt erhaltenen Ortsbilder der Region. Seine Lage am Rande einer schmalen Hochfläche auf dem Ausläufer des Belpbergs, die hohen räumlichen Qualitäten des Dorfs und die von drei Seiten einsichtige, unverwechselbare Silhouette sind einzigartig. Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, ISOS misst Kirchdorf eine nationale Bedeutung bei. Erhaltungsziel A (höchste Einstufung) gilt für die südliche Hälfte des Dorfkerns, den Kirchenhügel, das Schössli sowie die Umgebung nach Norden, Osten und Süden. Erhaltungsziel B gilt für den restlichen Ortskern, die Quartiere Bunde und Zelg sowie die Umgebung des Ortskerns nach Südwesten.

Bestandeszone

Gemäss der gültigen baurechtlichen Grundordnung wurde für einen Bereich von Kirchdorf eine Bestandeszone ausgeschieden. Darin sind Neubauten ausgeschlossen. Die Gemeinde wird verschiedentlich von betroffenen Grundeigentümern angefragt, ob für neue Bauvorhaben Ausnahmen gemacht werden können. Die Bestandeszone bleibt vorerst samt ihren baupolizeilichen Massen und baulichen Entwicklungsmöglichkeiten bestehen (siehe 4.1.5 sowie 4.2.12).

Rechtliche Bedeutung

Für Orte mit Schutzstatus nach ISOS bestehen erhöhte Anforderungen bezüglich ihrer baulichen Entwicklung. Diese müssen zwingend in die Ortsplanung integriert werden. Für die Gemeinden besteht eine Pflicht zur Berücksichtigung dieses Bundesinventars. Das heisst, dass Ortsbilder von nationaler Bedeutung rechtlich verbindlich sind und in der baurechtlichen Grundordnung umgesetzt werden müssen. Die Erhaltungsziele und zusätzlichen Empfehlungen des ISOS sind im Zusammenhang mit allen raumwirksamen Vorhaben systematisch als Grundlage beizuziehen.

Zielkonflikt Umsetzung ISOS
und SEin

Grundsätzlich sind gemäss den Erläuterungen zum ISOS im Erhaltungsziel B für Neubauten besondere Vorschriften zu erlassen. In Teilen der Gebiete mit Erhaltungsziel A sind bereits bisher keine Neubauten erlaubt (Bestandeszone).

Hingegen sind aufgrund der übergeordneten Planungsgrundsätze (Art. 1 und Art. 3 Abs. 2 RPG, kantonaler Richtplan) innerhalb der Bauzone Verdichtungsmöglichkeiten zu prüfen und umzusetzen - beispielsweise, indem unüberbaute Gebiete innerhalb der bestehenden Bauzonen bebaut werden (siehe Kapitel 2). Hier besteht also ein Zielkonflikt.

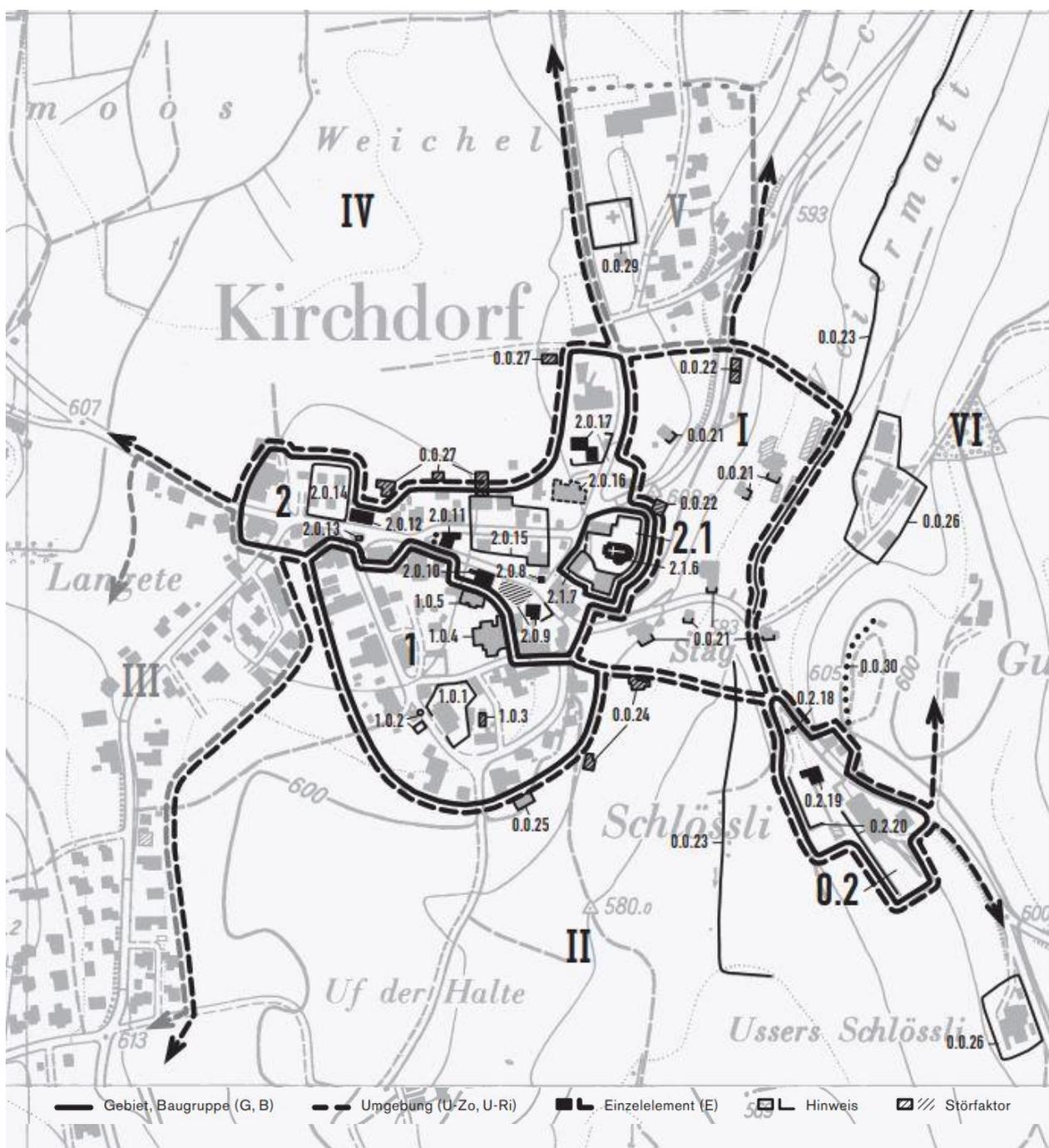


Abbildung 7: ISOS-Karte Kirchdorf

Gebiet / Baugruppe

A Erhalten der Substanz
Abbruchverbot, keine Neubauten,
Detailvorschriften für Veränderung

B Erhalten der Struktu
Abbruch nur im Ausnahmefall,
spezielle Vorschriften für Um- und
Neubau

Umgebungszone

a Erhalten der Beschaffenheit als
Kulturland oder Freifläche, Be-
wahren der ortsbildlich wesent-
lichen Vegetation und Altbauten,
beseitigen störender Veränderung

b Erhalten der Eigenschaften, die
für die angrenzenden Ortsbildeile
wesentlich sind

Grundlagen

■ Gebäude
■ Gebäude_neuer_als_ISOS
□ Bauzonen UZP
□ Strasse, Weg

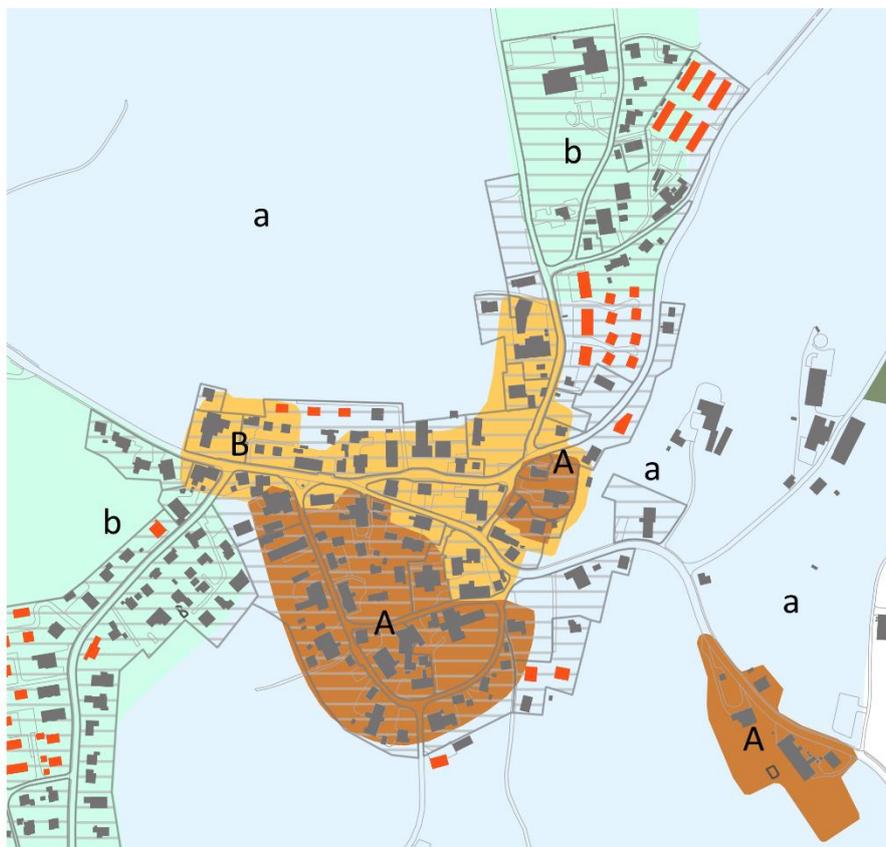


Abbildung 8: Übersicht Schutzziele ISOS, Vereinfachte Darstellung (IC Infraconsult) aufgrund der ISOS-Karte

Bauinventar, Gebäude

■ schützenswert
■ erhaltenswert

Bauinventar, andere Objekte

■ schützenswert
■ erhaltenswert

Bau- und Strukturgruppe

□ Baugruppe
□ Strukturgruppe

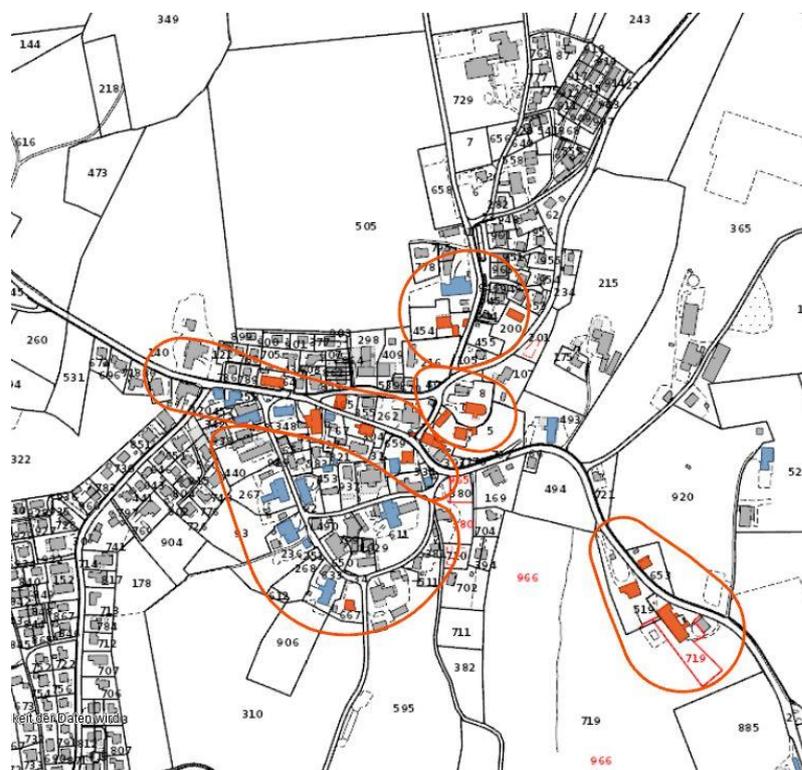


Abbildung 9: Ausschnitt des kantonalen Bauinventars, Ortskern Kirchdorf



Abbildung 10: Ausschnitt Zonenplan Kirchorf (genehmigt 2008) mit Legendausschnitt (hier relevant ist die Bestandeszone in hellbraun)

3.1.2 Umsetzung in der Ortsplanungsrevision

Interessenabwägung

Bei der Umsetzung übergeordneter Vorgaben auf Gemeindeebene muss jeweils eine Lösung gefunden werden, die die verschiedenen Vorgaben angemessen berücksichtigt - insbesondere dann, wenn Zielkonflikte bestehen. Dies ist hier, wie oben erwähnt, der Fall (siehe 3.1.1, letzter Absatz).

Qualitätssicherndes Verfahren als Option

Eine bewährte Lösung für diesen Zielkonflikt zwischen Innenentwicklung und ISOS ist es, Um-, An- und unter Umständen Neubauten zu erlauben, die mit den Schutzziele des ISOS vereinbar sind. Anhand von qualitätssichernden Verfahren kann dieser Situation Rechnung getragen werden. Mögliche Formen eines qualitätssichernden Verfahrens sind Workshopverfahren, Gutachterverfahren, (anonyme oder nicht anonyme) Ideen- und Projektwettbewerbe oder Studienaufträge. In jedem Fall ist bei Um- und Erweiterungsbauten die unabhängige Fachberatung beizuziehen (4.1.5).

Anpassung der baurechtlichen Grundordnung

Folgende Anpassungen sind zur Umsetzung der ISOS-Vorgaben vorgesehen:

- Schaffen der Voraussetzungen für die Realisierung von Um- und Erweiterungsbauten im Ortsbildschutzbereich: Schaffung der Möglichkeit einer Fachberatung (siehe 4.1.5 und Art. 28 Baureglement).
- Das Ortsbildschutzbereich Kirchorf wird aufgrund der Schutzzonen des ISOS leicht erweitert (siehe 4.2.6).
- Die gemäss ISOS zu erhaltenden Obstgärten südlich des Ortskerns werden neu konzeptionell geschützt (siehe 4.3.3).
- Ausnahme der im ISOS enthaltenen Gebiete der Bestandeszone Kirchorfs (siehe 4.2.12).



3.2 Ausscheidung von Weilerzonen

3.2.1 Definition

Weiler und Weilerzonen	<p>Weiler sind traditionelle Kleinsiedlungen mit bäuerlichem oder ländlich-gewerblichem Charakter. Für die Erhaltung der Siedlungsstrukturen und für die Bevölkerung im ländlichen Raum haben sie eine grosse Bedeutung. Daher lässt der Kanton in Weilern eine massvolle Entwicklung zu.</p> <p>Es gibt unterschiedliche Grössen von Weilern, mit unterschiedlichen Nutzungszusammensetzungen. Die Bezeichnung von Weilerzonen ist sinnvoll für kleine Weiler, die sich aus einer Mischung von landwirtschaftlich und nicht (mehr) landwirtschaftlich genutzten Gebäuden zusammensetzen.</p>
Rechtliche Bedeutung von Weilerzonen	<p>Weilerzonen sind beschränkte Bauzonen gemäss Art. 33 RPG. In Weilerzonen sind grosszügigere Nutzungen der bestehenden Gebäude möglich als in der Landwirtschaftszone (nach Art. 24ff RPG). So sind etwa Aus-, Um- und Wiederaufbau sowie Umnutzungen erlaubt, wenn sie zum Erhalt des Weilers und seines Charakters beitragen. Nutzungsvorschriften zu den Weilerzonen erlässt die Gemeinde. Bauvorhaben in Weilerzonen werden im normalen Verfahren beurteilt.</p>
Anforderungen an Weilerzonen	<p>Für die Ausscheidung einer Weilerzone müssen folgende Kriterien erfüllt sein:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Geschlossener Siedlungsansatz (Mindestens fünf ganzjährig bewohnte, nicht (mehr) landwirtschaftlich genutzte Gebäude, jede Baute ist Teil des Siedlungsansatzes, in der Regel haben die Bauten max. 30 m Abstand untereinander.)▪ Klare Zäsur zwischen Weiler und nächster Bauzone (unüberbautes Gebiet von einigen 100 Metern)▪ Die Weilerzone umfasst grundsätzlich das überbaute Gebiet. Zum traditionellen Erscheinungsbild gehörende Aussenräume (z.B. Obstbaumbestände, Hofstätten) dürfen in die Weilerzone einbezogen sein.▪ Erschlossen mit Strassen, Trink-, Brauch und Löschwasser
Sonderfall Weiler im Streusiedlungsgebiet	<ul style="list-style-type: none">▪ Weiler liegen oft als Ankerpunkte im Streusiedlungsgebiet. Weilerzonen bieten umfangreichere Möglichkeiten für Umnutzungen und Bautätigkeiten als die kantonale Regelung zum Streusiedlungsgebiet. Liegt eine Weilerzone im Streusiedlungsgebiet, gelten dort nur noch die Regeln für die Weilerzone. Weilerzonen werden also aus dem Streusiedlungsgebiet ausgeschnitten.
Festgelegte Zonen	<p>Die effektiv festgelegten Weilerzonen sind in Unterkapitel 4.2.8 erläutert.</p>

3.2.2

Analyse

Ausgangslage

Bisher gibt es keine Weilerzonen im Gemeindegebiet. In der Revision sind vier Weiler zur Einzonung als Weilerzone vorgesehen und wurden hinsichtlich der Kriterien dafür geprüft.

Eggenhorn

Der Weiler Eggenhorn auf dem Belpberg ist ein kleiner, gemischter Weiler mit deutlich landwirtschaftlicher Prägung. Es ist noch ein aktiver Landwirtschaftsbetrieb vorhanden. Alle Kriterien für die Ausscheidung einer Weilerzone sind erfüllt.

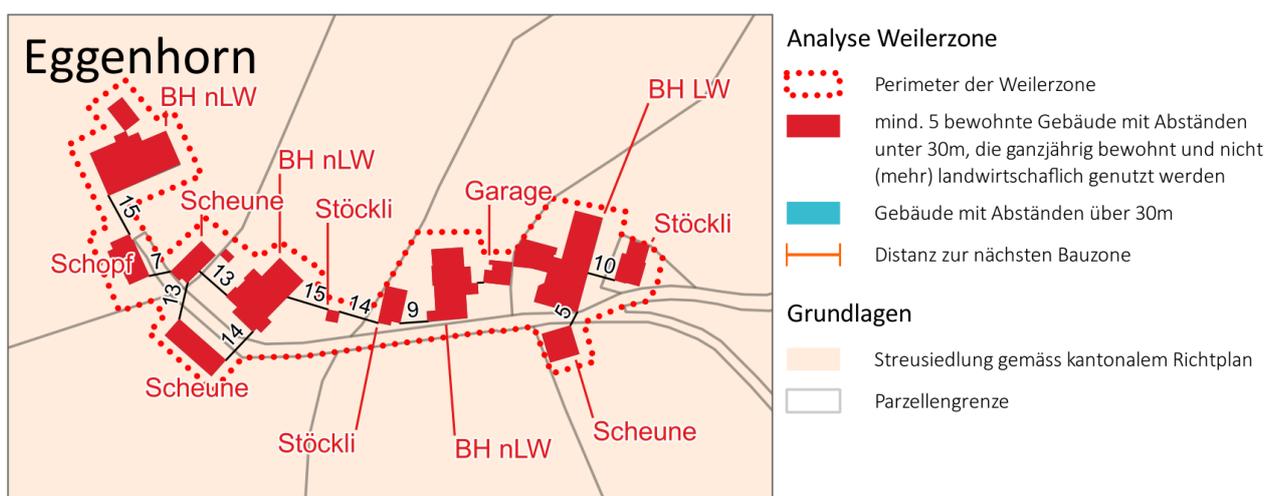


Abbildung 11: Strukturanalyse Weiler Eggenhorn, der Perimeter bezieht sich hier auf die Strukturanalyse, nicht die festgelegte Weilerzone.

Kramburg

Der Weiler Kramburg liegt am Hang des Belpbergs, oberhalb Gelterfingen und unterhalb der Burgruine Kramburg. Auch hier sind die Kriterien für die Bezeichnung einer Weilerzone vollumfänglich erfüllt.

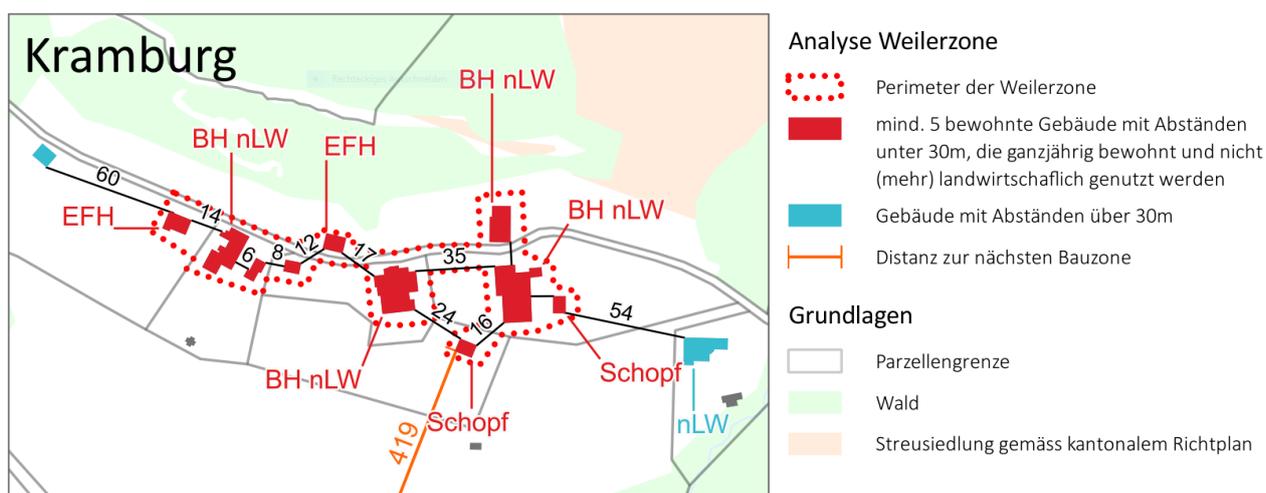


Abbildung 12: Strukturanalyse Weiler Kramburg, der Perimeter bezieht sich hier auf die Strukturanalyse, nicht die festgelegte Weilerzone.

Unterdorf

Der gemischte Weiler Unterdorf liegt im Streusiedlungsgebiet des Ortsteils Noflen. Die Distanz zur nächsten Bauzone beträgt 150 Meter. Da Noflen einen starken Streusiedlungscharakter aufweist, wirkt die nächste Bauzone hier nicht wie ein Dorfrand. Das Kriterium c) (vgl. Tabelle 5) der Distanz zur nächsten Siedlung scheint hier folglich kaum anwendbar. Der Weiler umfasst sieben nahe beieinanderstehende Hauptbauten, deren vier landwirtschaftlich genutzt werden. Im Sinne des Erhalts der Struktur und der gegebenen gemischten Nutzung ist die Ausscheidung einer Weilerzone vorgesehen.

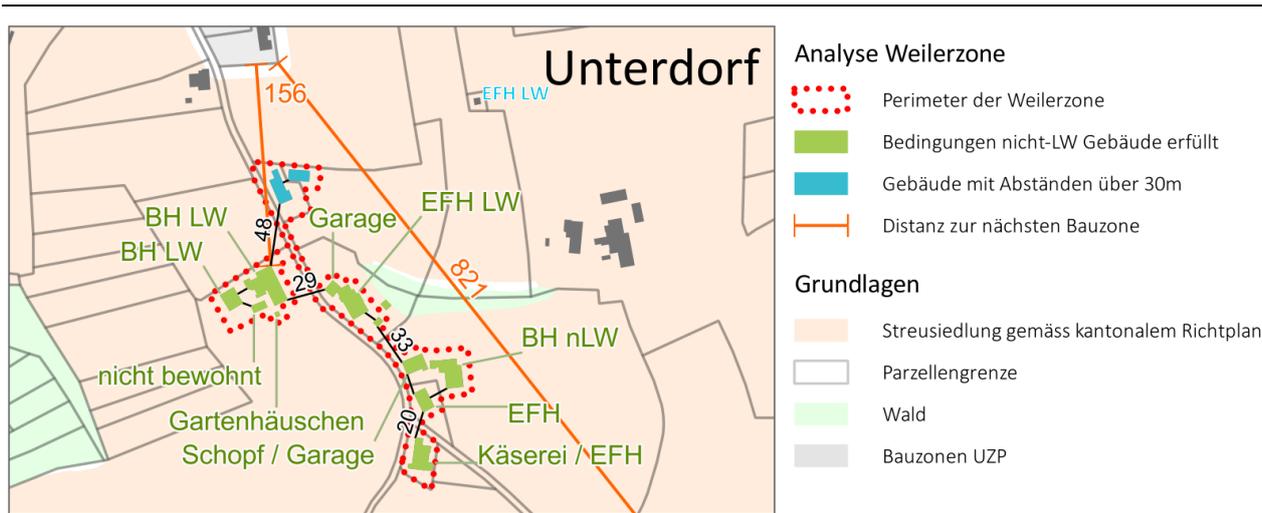


Abbildung 13: Strukturanalyse Weiler Unterdorf, der Perimeter bezieht sich hier auf die Strukturanalyse, nicht die festgelegte Weilerzone.

Stoffelsrüti

Stoffelsrüti liegt im Südosten Noflens und gehörte einst zur angrenzenden Gemeinde Jaberg. Es handelt sich um einen gemischten Weiler. Die Gebäude liegen zwar teils weiter als 30 Meter auseinander, nichtsdestoweniger ist ein eindeutiger Siedlungsansatz zu erkennen. Stoffelsrüti erhält ebenfalls eine Weilerzone.

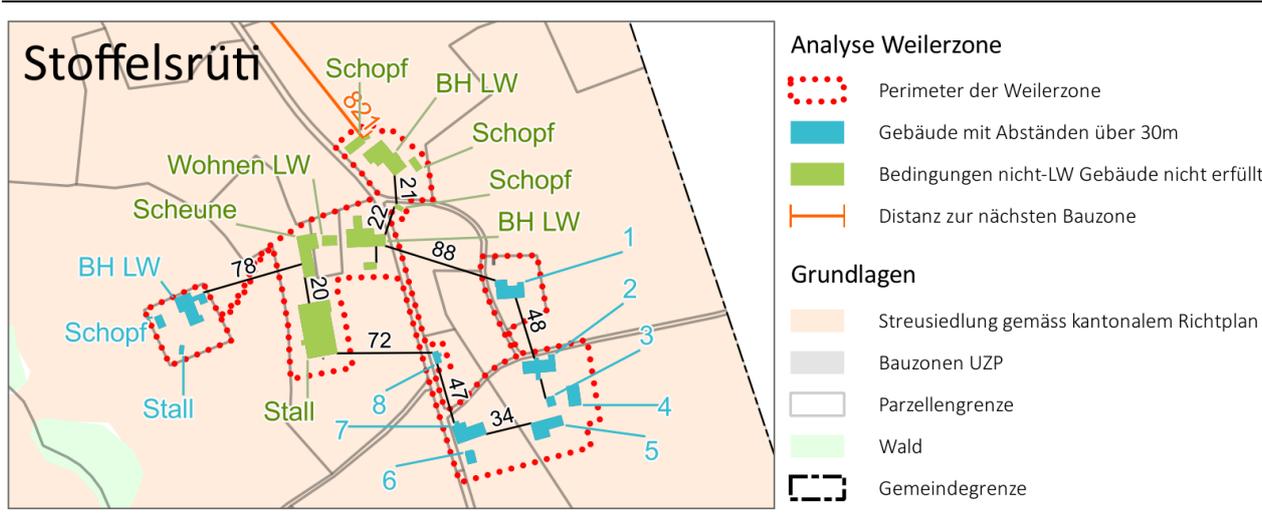


Abbildung 14: Strukturanalyse Weiler Stoffelsrüti, der Perimeter bezieht sich hier auf die Strukturanalyse, nicht die festgelegte Weilerzone.



Tabelle 6: Übersichtstabelle Kriterien Weilerzone; X erfüllt, - nicht erfüllt

Kriterium	Eggenhorn	Kramburg	Unterdorf	Stoffelsrüti
a) Mindestens 5 ganzjährig bewohnte, nicht-landwirtschaftliche Gebäude	X	X	-	X
b) Jedes Gebäude ist Teil des Siedlungsansatzes	X	X	X	X
Gebäude liegen in max. 30 m Distanz zueinander	X	X	X	-
c) Klare Zäsur zwischen Weiler- und nächster Bauzone: Unüberbautes Gebiet von mehreren 100 Metern	X	X	-	X
d) Die Weilerzone umfasst grundsätzlich das überbaute Gebiet.	X	X	X	X
e) Die Erschliessung mit Strassen, Trink-, Brauch- und Löschwasser, sowie die Entsorgung des Abwassers ist weitgehend vorhanden	X	X	X	X
Ausscheidung einer Weilerzone	Ja	Ja	Ja	Ja



4. Revision der Planungsinstrumente

4.1 Baureglement

4.1.1 Ausgangslage

Fusion

Am 1. Januar 2018 fusionierten die vier Gemeinden Gelterfingen, Kirchdorf, Mühledorf und Noflen zur heute bestehenden politischen Gemeinde Kirchdorf.

Vier Baureglemente werden ein Baureglement

Die vier verschiedenen Baureglemente der Gemeinden wurden bisher noch nicht zusammengeführt. Innerhalb der Ortsplanungsrevision wurden diese hinsichtlich ihrer Aussagen, Eigenheiten, Gemeinsamkeiten und Differenzen geprüft und verglichen. Basierend darauf wurde ein neues Baureglement verfasst, das für das gesamte Gemeindegebiet rechtlich grundeigentümergebunden ist. Dies ermöglicht der Gemeinde Kirchdorf eine einheitliche gezielte bauliche Entwicklung für die Zukunft und eine einheitliche Prüfung der allgemeinen Bautätigkeit. Die bauliche Entwicklung des gesamten Gemeindegebiets kann so besser gesteuert werden, die Bauverwaltung kann agieren und die Regeln sind für die Allgemeinheit wesentlich überschaubarer und zugänglicher als bisher.

4.1.2 Zusammenführung der vier Baureglemente

Die Zusammenführung der vier Baureglemente hat gezeigt, dass die vier Gemeinden einen neuen Konsens finden mussten. Nicht nur das Mass der Nutzung wurde hinsichtlich der Siedlungsentwicklung nach innen angepasst, sondern es wurden auch Gestaltungskriterien neu bestimmt. Insbesondere das Kapitel Qualität des Bauens und Nutzens wurde überarbeitet, Widersprüche wurden behoben. Auch hinsichtlich Inhalten des Zonenplans Landschaft gab es Anpassungen im Baureglement.

4.1.3 Auswirkungen der Zusammenführung

Stärkung der Innenverdichtung und des Ortsbildschutzes

Grundsätzlich bietet das neue Baureglement heute mehr Spielraum in Bezug auf massvolle Nachverdichtungsmassnahmen, beispielsweise bei Neubauten oder Erweiterungen innerhalb des Ortsbildschutzgebietes oder in unmittelbarer Nähe davon. Neue übergeordnete Vorgaben wie z. B. die Innenentwicklung oder das kantonale Energiegesetz wurden im neuen Baureglement berücksichtigt. Aufgrund des ISOS wurde im Baureglement angepasst, dass innerhalb von Ortsbildschutzgebieten die Fachberatung beigezogen werden muss (siehe 4.1.5). Gleichzeitig schafft das neue Baureglement damit hinsichtlich Gestaltungsfragen mehr Klarheit und eine einheitliche Grundlage für ein grösseres Gebiet, wodurch die bauliche Entwicklung insgesamt besser gesteuert werden kann.

Bestandeszone bleibt Bestandeszone

Nach eingehender ortsbaulicher Analyse wird an der Bestandeszone festgehalten. Neubauten sind auch in Zukunft in der Bestandeszone nicht zugelassen. Die Bestandeszone befindet sich im Ortsbildschutzperimeter des Ortskerns von Kirchdorf, der gemäss dem ISOS geschützt ist. Auch wenn nicht alle einzelnen Gebäude der Bestandeszone als schützenswert eingestuft sind, sondern meist als



erhaltenswert, ist man zum Ergebnis gekommen, dass die Bestandeszone einen starken ortsbildprägenden Charakter aufweist und in Zukunft in ihrer jetzigen Ausdehnung als Baugruppe weiterhin geschützt werden soll. Die Bestandeszone wird zwecks der Ermöglichung künftiger Anpassungen aus dem Zonenplan Siedlungsgebiet dieser Ortsplanungsrevision ausgenommen (siehe 4.2.12).

4.1.4

Anpassung bestehender Bauzonen

Zusammenführung und Vereinheitlichung

Die Unterkategorien von Bauzonen der bisherigen Nutzungsplanungen der fusionierten Gemeinden werden vereinfacht und zusammengefasst - beispielsweise die diversen und sehr ähnlichen Unterkategorien zweigeschossiger Wohnzonen.

Tendenz: Erhöhung Mass der Nutzung

Die bisher vorgesehene Art der Nutzung bleibt unverändert. Das künftige Mass der Nutzung (Höhen, Grenzabstände, etc.) orientiert sich grundsätzlich am höchstmöglichen bisherigen Mass. Nur so kann sichergestellt werden, dass die bestehenden Bauten den Regeln des neuen Baureglements entsprechen und eine leichte Nachverdichtung ermöglicht wird. Nicht mehr festgelegt wird die zulässige Anzahl Vollgeschosse. Die maximal zulässige traufseitige Fassadenhöhe wird ergänzt mit der maximal zulässigen giebelseitigen Fassadenhöhe.

Neue Regelung Gebäudehöhe

Die giebelseitige Fassadenhöhe $F_{h\ gi}$ wird neu eingeführt. Sie ergänzt die bisher schon vorgegebene traufseitige Fassadenhöhe $F_{h\ tr}$. Dadurch soll sichergestellt werden, dass Gebäude nicht zu hoch werden. Mit lediglich einer $F_{h\ tr}$ und der maximal zulässigen Dachneigung könnten besonders breite Gebäude zu hoch geraten.

Aufzoning allgemein

Wird das Mass der Nutzung erhöht, kommt dies einer Aufzoning gleich, beispielsweise wenn die Grenzabstände nachträglich verringert werden. Der Ortskern von Kirchdorf ist bisher eine Mischzone. Neu wird der Ortskern von Kirchdorf der Kernzone zugewiesen. Erhöhungen der Gebäudehöhe um mehr als 0.5 werden als Aufzoning gewertet.

Keine Aufzoning

Wird das Mass der Nutzung teils erhöht und teils reduziert, wertet die Gemeinde dies nicht als Aufzoning. Dies ist bei der bisherigen Mühledorfer «Wohnzone W2B» und der bisherigen Gelterfinger «Dorfzone D2» der Fall. Änderungen von Gebäudelängen und -breiten werden nicht als Aufzoning gewertet.

Umfassender Überblick

Im Folgenden zeigen Tabellen auf, welche bisherigen Zonenarten neu zu welcher Zone zusammengefasst werden. Hellblau hervorgehoben ist jeweils die neue Zone mit ihrem Mass der Nutzung, hervorgehoben sind Masse, die sich mit der Zusammenführung der Baureglements ändern.

Keine Mehrwertabgabe vorgesehen

Die Gemeinde wird ihr Mehrwertabgabereglement anpassen, um die gemeindefusionsbedingten Zusammenführungen von baupolizeilichen Massen von der Abgabepflicht zu befreien (siehe 6.4).

Wohnzone W

Zusammenführung bisheriger Wohnzonen

Bei der Zusammenführung bisheriger Wohnzonen zur Wohnzone W2 werden die bisherigen, geringen Differenzen ausgeglichen.

Als Aufzoning betrachtet werden dabei die bisherigen Mühledorfer «Wohnzone W2A» aufgrund der Reduktion ihrer Grenzabstände und «Wohnzone W1» aufgrund der deutlichen Erhöhung der $F_{h\ tr}$ um 2 m.

Tabelle 7: Übersicht Zusammenführung Wohnzone. **Blau:** Neue, zusammengeführte Zone. Aufzonung: Unterstrichen
Orange: Erhöhung des Masses der Nutzung / Lockerung der Vorschriften, **Rot:** Reduktion des Masses der Nutzung / Verschärfung der Vorschriften

Stand	Zone	kA (m)	gA (m)	GL (m)	GB (m)	Fh gi (m)	Fh tr (m)	VG	h (m)
Neu	Wohnzone W2	4	8	25	15	10.5	7	-	-
Gelterfingen	Wohnzone W2 «Houene»	4	8	24	12	-	7	2	-
Mühledorf	<u>Wohnzone W1 «Müliacher»</u>	4	8	20	15	-	5	1	-
Mühledorf	<u>Wohnzone W2A</u>	5	10	20	-	-	7	2	-
Mühledorf	Wohnzone W2B	5	8	25	-	-	8	2	-
Mühledorf	Wohnzone W2C «Müliacher»	4	8	20	15	-	7	2	-
Kirchdorf	Wohnzone W2	4	8	25	12	-	6.5	2	10

Mischzone M

Zusammenführung
bisheriger Mischzonen

Teils werden bei der Zusammenführung zur neuen Mischzone M die Grenzabstände reduziert. Dort kommt die Zusammenführung für die dazu gehörenden Flächen einer Aufzonung gleich. In Noflens bisheriger WGZb sind neu auch Wohnneubauten (nicht nur Neubauten ohne Wohn-Anteil) zugelassen. Weil bisher bereits Wohnnutzungen zugelassen sind, ist dies keine Umzonung.

Tabelle 8: Übersicht Zusammenführung Mischzone. **Blau:** Neue, zusammengeführte Zone. Aufzonungen: Unterstrichen
Orange: Erhöhung des Masses der Nutzung / Lockerung der Vorschriften, **Rot:** Reduktion des Masses der Nutzung / Verschärfung der Vorschriften

Stand	Zone	kA (m)	gA (m)	GL (m)	GB (m)	Fh gi (m)	Fh tr (m)	VG	h (m)
Neu	Mischzone M	4	8	30	22	10.5	7	-	-
Kirchdorf	Mischzone M2	4	8	25	15	-	7	2	10
Mühledorf	<u>Mischzone M2</u>	5	9	30	22	-	7	2	-
Noflen	<u>Wohn- und Gewerbezone a WGZa</u>	5	10	20	-	-	7	2	-
Noflen	Wohn- und Gewerbezone b WGZb	4	10	25	-	-	8	2	-

Kernzone K

Zusammenführung
bisheriger Kern- und
Dorfzonen

Die bisherige Gelterfinger Dorfzone D2 erfährt zwar eine Reduktion der Grenzabstände (Nutzungserhöhung), aber auch eine Reduktion der Gebäudehöhen und Längen, für Gebäude mit >30% gewerblicher Nutzung (Nutzungsreduktion). Daher wird diese Vereinfachung dort nicht als Aufzoning gewertet.

Tabelle 9: Übersicht Zusammenführung Kernzone. **Blau**: Neue, zusammengeführte Zone. Aufzoning: Keine
Orange: Erhöhung des Masses der Nutzung / Lockerung der Vorschriften, **Rot**: Reduktion des Masses der Nutzung / Verschärfung der Vorschriften

Stand	Zone	kA (m)	gA (m)	GL (m)	GB (m)	Fh gi (m)	Fh tr (m)	VG	h (m)
Neu	Kernzone K *Bestehende Bauernhäuser dürfen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens ausgebaut werden, auch wenn sie die baupolizeilichen Masse übersteigen	3	6	25	15	10.5 *	7	-	-
Gelterfingen	Dorfzone D2 * Anteil gewerblicher Nutzung >30%	4	8	24 30*	12 15*	-	7 8*	2	-
Mühledorf	Kernzone K2	3	6	25	15	-	7	2	-

kA = kleiner Grenzabstand
gA = grosser Grenzabstand
GL = Gebäudelänge (An- und Kleinbauten zählen nicht zur Gebäudelänge)
GB = Gebäudebreite
Fh gi = Fassadenhöhe giebelseitig
Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig
VG = Zulässige Anzahl Vollgeschosse
h = Gesamthöhe

Keine Änderung

Unverändert bleiben die folgenden Zonen:

- Arbeitszone A (Kirchdorf)
- Bestandeszone B (Kirchdorf)
- Erhaltungszone «Oberes Längmoos» (Mühledorf)
- Grünzone GrZ (Kirchdorf)
- Landwirtschaftszone LWZ (alle vier Ortsteile)
- Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN (Gelterfingen, Mühledorf und Kirchdorf)
- Zone für Sport und Freizeiteinrichtungen ZSF (Mühledorf und Kirchdorf)
- Zone mit Planungspflicht ZPP «Winkel»
- Zonen mit Überbauungsordnung UeO (Mühledorf und Kirchdorf)

Neue Zonen

Neu in der Nutzungsplanung enthalten sind die folgenden Zonen:

- Verkehrsflächen VS (Öffentliche Verkehrsfläche im Siedlungsgebiet): Dies ist notwendig, weil ansonsten Verkehrsflächen, die an Bauzonen grenzen, als Bauzone dargestellt werden müssten (was wiederum ihrer effektiven Nutzung widersprechen würde).
- Rebbauzone RB
- Weilerzone
- Zone mit Planungspflicht ZPP «Beunde II»

Weggefallen ist der folgende Zonentyp:

- Abbau- und Ablagerungszone AA (Kirchdorf): Bisher definierte die Zone AA die Grundnutzung, überlagert mit einer Zone mit Überbauungsordnung (UeO). Zwecks der Vereinfachung werden diese Gebiete neu nur als UeO geführt.



4.1.5

Fachberatung

Fachberatung für Gestaltungsfragen bezüglich Bauten und Aussenraum

Unter Rücksprache mit der kantonalen Denkmalpflege enthält das Baureglement neu die Möglichkeit für die Gemeinde, unabhängige ausgewiesene Fachpersonen beizuziehen. Diese sollen die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle bau- und aussenraumgestalterische Fragen aufwerfen. Die Fachberatung darf Empfehlungen aussprechen und in einzelnen Fällen Ausnahmen beantragen (siehe Baureglement, Art. 28 Fachberatung).

Obligatorisch im Ortsbildschutzgebiet

Innerhalb von Ortsbildschutzgebieten ist die Fachberatung für alle Neu- und Erweiterungsbauprojekte beizuziehen (Baureglement, Art. 28 Abs. 2).

4.1.6

Weitere Änderungen im Baureglement

- Die Nutzungszonen im Nichtbaugebiet wurden um Rebbauzonen (Art. 15) und Weilerzonen nach Art. 33 RPV (Art. 16) ergänzt.
- Umzonung in die Zone für Planungspflicht, ZPP Beunde II (siehe 4.2.9)
- Materielle Änderungen beim Mass der Nutzung. Grenzabständen, etc.
- Materielle Änderungen bei Gestaltungsfragen (Gestaltung allgemein, Dachgestaltung, etc.)
- Aufnahme kommunaler Energievorschriften
- Aufnahme zu Vorschriften betreffend Antennenstandorten
- Anpassungen Zonenplan Landschaft
- Anpassungen Gewässerraum
- Anpassungen Landschaft

4.2

Zonenplan Siedlungsgebiet

4.2.1

Aufzonung Mischzone zu Kernzone, Kirchdorf

Aufzonung Mischzone zu Kernzone, Ortskern Kirchdorf

Die Mischzone im Ortskern von Kirchdorf wird neu eine Kernzone. Dies ist sinnvoll, denn Verdichtung soll insbesondere hier stattfinden dürfen. Die kleineren Grenzabstände sind hier aufgrund des gewachsenen Bestandes gut verträglich. Diese Anpassung ist aufgrund der Zusammenführung der Baureglemente notwendig und sinnvoll.

Keine Mehrwertabgabe vorgesehen

Die Gemeinde wird ihr Mehrwertabgabereglement anpassen, um die gemeindefusionsbedingten Zusammenführungen von baupolizeilichen Massen von der Abgabepflicht zu befreien (siehe 6.4). Dies trifft auch für diese Aufzonung zu.



Abbildung 15: Ausschnitt des bisherigen Zonenplans Kirchdorf: Mischzone im Ortskern in hellbraun

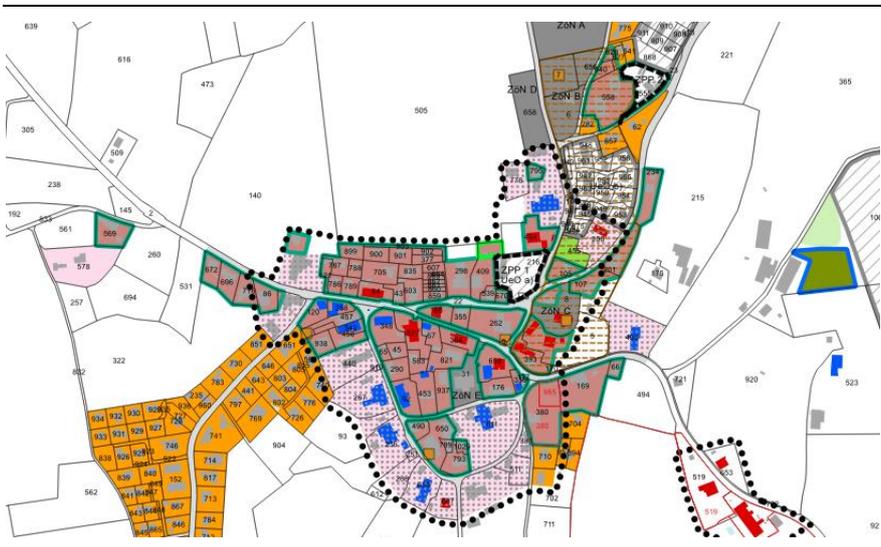


Abbildung 16: Ausschnitt des künftigen Zonenplans Siedlungsgebiet: Kernzone im Ortskern in braunrot mit dunkelgrünem Rand hervorgehoben.

Tabelle 10: Umzonung Mischzone zu Kernzone, Ortskern Kirchdorf. **Braunrot:** Neue Zone. Aufzoning: Unterstrichen. **Orange:** Erhöhung Mass der Nutzung / Lockerung der Vorschriften, **Blau:** Reduktion Mass der Nutzung / Verschärfung der Vorschriften

Stand	Zone	kA (m)	gA (m)	GL (m)	GB (m)	Fh gi (m)	Fh tr (m)	VG	h (m)
Neu	Kernzone K *Bestehende Bauernhäuser dürfen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens ausgebaut werden, auch wenn sie die baupolizeilichen Masse übersteigen	3	6	25	15	10.5 *	7	-	-
Bisher	<u>Mischzone M2 (Ortsteil Kirchdorf)</u>	4	8	25	15	-	7	2	10

kA = kleiner Grenzabstand
gA = grosser Grenzabstand
GL = Gebäudelänge (An- und Kleinbauten zählen nicht zur Gebäudelänge)
GB = Gebäudebreite
Fh gi = Fassadenhöhe giebelseitig
Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig
VG = Zulässige Anzahl Vollgeschosse
h = Gesamthöhe

4.2.2

Umzonung ZÖN B zu Kernzone, Gelterfingen

Umzonung aufgrund
absehbarer
Nutzungsänderung

Die bisherige ZÖN B (Feuer-)Wehrdienste im Ortskern von Gelterfingen wird neu der Kernzone zugewiesen. Der Grund dafür ist, dass der Standort künftig nicht mehr für die Feuerwehr verwendet werden wird. Die Gemeinde ist zurzeit daran, einen neuen Feuerwehr-Standort zu finden.

Die Grundzüge der Gestaltung für die ZÖN B war im Baureglement Gelterfingens (Version Anpassung BMBV 2017) bisher über die bestehende Bebauung geregelt. Weitere bauliche Vorgaben waren keine vorhanden. Neu gelten die Baupolizeilichen Masse der Kernzone (siehe oben in Tabelle 10).

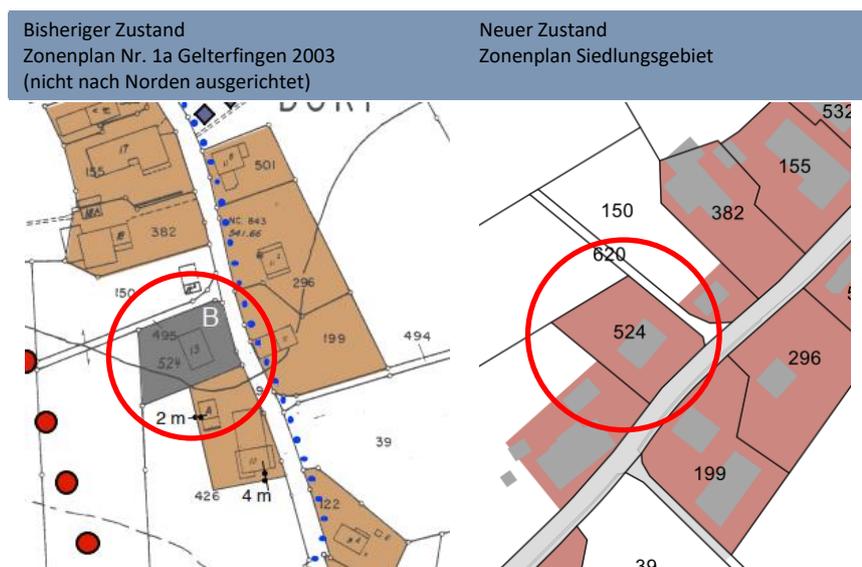


Abbildung 17: Umzonung der ZÖN B (Parz. 524) in die Kernzone, im Ortskern Gelterfingen (die graue Fläche im Ausschnitt links). Änderung jeweils rot umkreist.

4.2.3

Umzonung ZöN B zu ZöN E Kirchdorf

Umzonung zur
Ermöglichung einer
Nutzungsänderung

Die Parzellen 6 und 656 im Ortskern von Kirchdorf, bisher ZöN B (Friedhof) werden neu der ZöN E (Mehrzweckgebäude) zugewiesen, um neue Nutzungen für öffentliche Zwecke zu ermöglichen.

Die Parzelle 656 ist bisher weitgehend unbebaut. Parzelle 6 beinhaltet den Friedhofsparkplatz und ein Gebäude. Die bestehenden Nutzungen können beibehalten werden. Parzelle 7 (der Friedhof) verbleibt in der ZöN B (Friedhof).

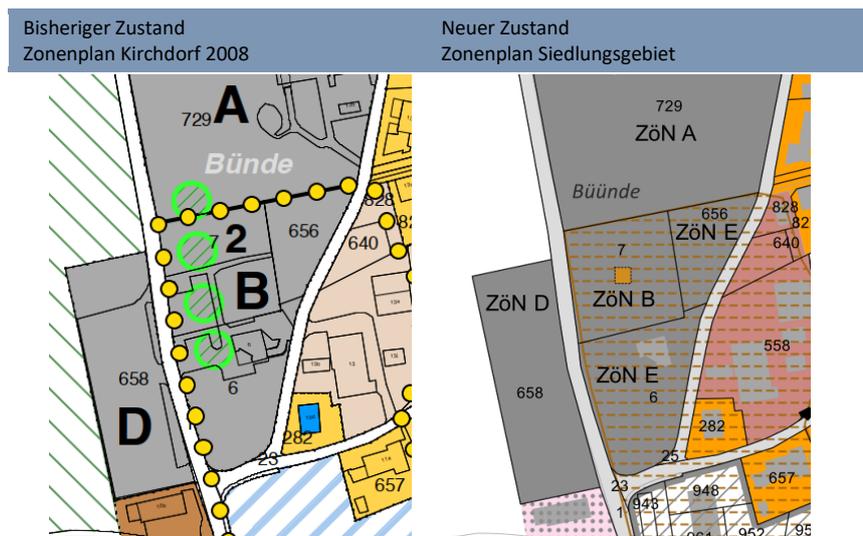


Abbildung 18: Umzonung von Teilen der ZöN B (Parzellen 6 und 656) in die ZöN E. Abbildung links: Die Schutzobjekte und -gebiete sind neu im Zonenplan Landschaft festgelegt. Abbildung rechts: Die Parzellen liegen in einem archäologischen Schutzgebiet des Kantons (braune Schraffur).

4.2.4

Einzonung überbauter Gebiete

Charakter dieser
Einzonungen

Die Einzonung bereits überbauter Gebiete, die an eine Bauzone angrenzen ist eine Massnahme im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen, die in dieser Ortsplanung vorgenommen wird (siehe 2.6.4). Als überbaut gelten für diesen Zweck Bereiche, wo Bauten und Anlagen oder befestigte Flächen bestehen. Es werden nur die überbauten Teile der betreffenden Parzellen eingezont. Um den minimalen Abstand zwischen Bauten und Parzellengrenze zu erhalten, werden wo möglich drei Meter über das Gebäude hinaus ebenfalls eingezont.

Beurteilung

Bei den Einzonungen überbauter Gebiete handelt es sich um Neueinzonungen aus der Landwirtschaftszone in Bauzone. Gemäss den Rückmeldungen aus der Umfrage der Gemeinde befürworten die Grundeigentümerschaften die Einzonungen. Diese werden im Folgenden hinsichtlich der Erfüllung kantonaler Vorgaben (u.a. gemäss der Arbeitshilfe Umgang mit Kulturland (AGR, 2023)) beurteilt.

Ausserhalb
Baulandkontingent

Weil die Flächen bereits bebaut sind und die Einzonung aus den oben genannten Gründen wünschenswert ist, werden diese Neueinzonungen nicht vom Baulandkontingent der Gemeinde abgezogen.

Standortnachweis

Von der Einzonung betroffene landwirtschaftliche Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe von Bauten und Anlagen. Ohne ihren Einbezug kann eine Einzonung nicht vorgenommen werden, da die Grenzabstände andernfalls nicht eingehalten werden können.

Optimale Nutzung

Im Vordergrund steht die Sicherung des Erhalts von bestehenden Bauten. Die von einer Einzonung betroffenen landwirtschaftlichen Flächen dienen dazu, den notwendigen Abstand dieser bestehenden Bauten zur neuen Zonengrenze sicherzustellen. Grundsätzlich sind die Flächen aufgrund der Neueinzonung in Zukunft besser nutzbar. Die Flächen bleiben trotz Einzonung landwirtschaftlich nutzbar wie bis anhin.

Einzonung bebauter Teilparzellen		Nr. 37 (Linde Gelterfingen)
Eckdaten		
Neu	Kernzone	
Bisher	Landwirtschaftszone	
Ortsteil	Gelterfingen	
Kulturland		
Fläche (m ²)	0	
Geringfügig	-	

Einzonung überbauter Gebiete
Einzonung und Analyse Kulturland / FFF-(Orthofoto: Swisimage, Swisstopo)

Festlegungen Zonenplan

Gewässerraum Gelterfingen genehmigt am 19.04.2018

erhebliche Gefährdung

mittlere Gefährdung

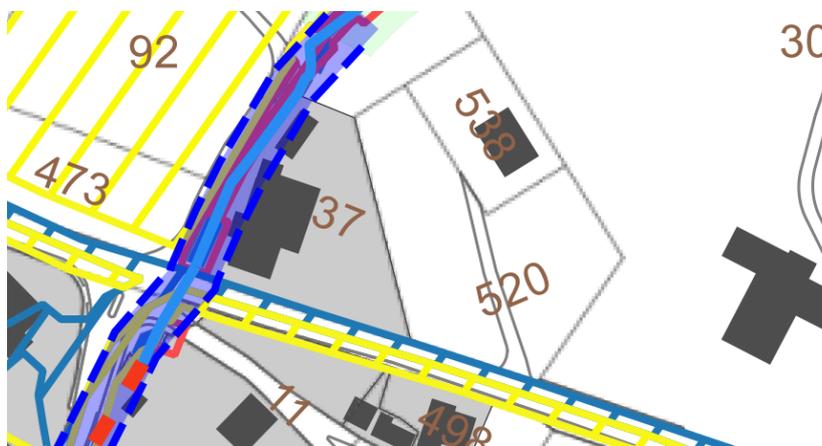
geringe Gefährdung

Hinweise

Gewässer offen

Gewässer eingedolt

Bauzone



Ausschnitt des Zonenplans Gewässerraum und Gefahrengelände mit Legende links. Der einzuzonende Teil der Parz. 37 liegt ausserhalb der Gefahrenzonen.

FFF (innerhalb Kulturland)	Erschliessung	Bemerkungen
Fläche (m ²)	Kantonsstrasse	Die Einzonung verläuft ausserhalb der Gefahrenzonen (Bach entlang westlicher Parzellengrenze). Im Gewässerraum gelten die Bestimmungen für bestehende Bauten im Gewässerraum.
Geringfügig	-	
Kompensationspflichtig	-	
Kompensation gesichert	-	

Einzonung bebauter Parzelle		Nr. 38 (Parkplatz gegenüber Linde Gelterfingen)	
Eckdaten			
Neu	Kernzone		
Bisher	Landwirtschaftszone		
Ortsteil	Gelterfingen		
Kulturland			
Fläche (m ²)	0		
Geringfügig	-		
FFF (innerhalb Kulturland)			
Fläche (m ²)	0	Erschliessung	Bemerkungen
Geringfügig	-	Kantonsstrasse	Direkt bei Bushaltestelle
Kompensationspflichtig	-		
Kompensation gesichert	-		

Einzonung bebauter Teilparzelle		Nr. 52 (Mühledorf)	
Eckdaten			
Neu	Kernzone		
Bisher	Landwirtschaftszone		
Ortsteil	Mühledorf		
Kulturland			
Fläche (m ²)	5		
Geringfügig	Ja		
FFF (innerhalb Kulturland)			
Fläche (m ²)	0	Erschliessung	Bemerkungen
Geringfügig	-	Kantonsstrasse	
Kompensationspflichtig	-		
Kompensation gesichert	-		

Einzonung bebauter Teilparzelle		Nr. 81 (Mühledorf)	
Eckdaten			
Neu	Kernzone		
Bisher	Landwirtschaftszone		
Ortsteil	Mühledorf		
Kulturland			
Fläche (m ²)	3		
Geringfügig	Ja		
FFF (innerhalb Kulturland)		Einzonung und Analyse Kulturland / FFF-(Orthofoto: Swisimage, Swisstopo)	
Fläche (m ²)	0	Erschliessung	Bemerkungen
Geringfügig	-	Gemeindestrasse (Parz. 15), Kantonsstrasse	
Kompensationspflichtig	-		
Kompensation gesichert	-		

Einzonung bebauter Teilparzelle		Nr. 135 (Noflen)	
Eckdaten			
Neu	Mischzone		
Bisher	Landwirtschaftszone		
Ortsteil	Noflen		
Kulturland			
Fläche (m ²)	0		
Geringfügig	-		
FFF (innerhalb Kulturland)		Einzonung und Analyse Kulturland / FFF-(Orthofoto: Swisimage, Swisstopo)	
Fläche (m ²)	0	Erschliessung	Bemerkungen
Geringfügig	-	Kantonsstrasse (Parz. 1), Gemeindestrasse (Parz. 2)	
Kompensationspflichtig	-		
Kompensation gesichert	-		

Einzonung bebauter Teilparzelle

Nr. 114 (Wohnhaus im Naturschutzgebiet, Mühledorf)

Eckdaten

Neu	Wohnzone
Bisher	Landwirtschaftszone
Ortsteil	Mühledorf

Kulturland

Fläche (m²) 0

Geringfügig -

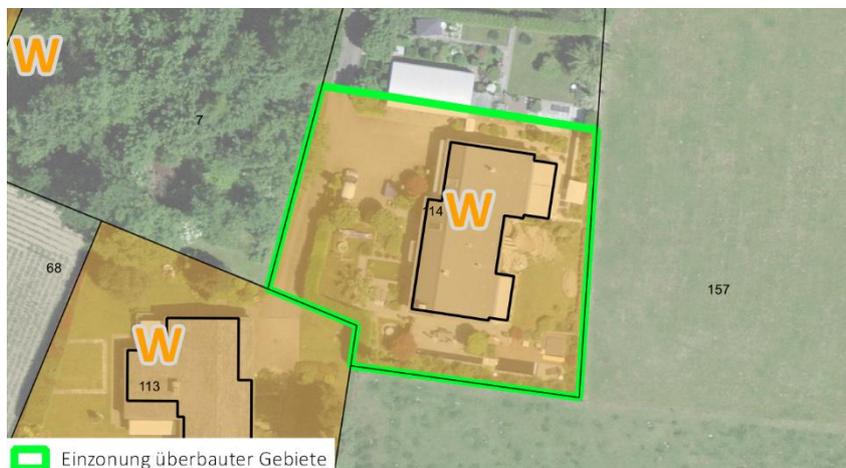
FFF (innerhalb Kulturland)

Fläche (m²) 0

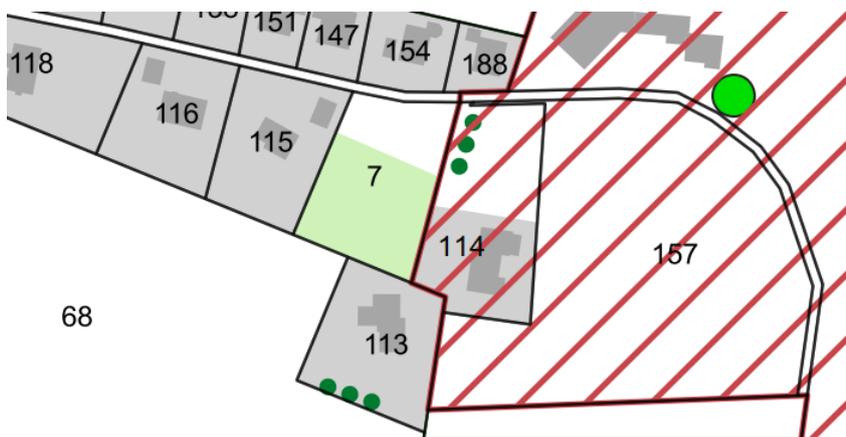
Geringfügig -

Kompensationspflichtig -

Kompensation gesichert -



Einzonung überbauter Gebiete
Einzonung und Analyse Kulturland / FFF-(Orthofoto: Swisimage, Swisstopo)



Ausschnitt des Zonenplans Landschaft. Rot schraffiert: Kantonales Naturschutzgebiet Gerzensee

Erschliessung

Bemerkungen

Bestehende Erschliessung, Privatstrasse (Parz. 144), bis dort Gemeindestrasse
Die Erschliessung der angrenzenden Parzelle 113, die sich in der Wohnzone befindet, verläuft wie bisher über das Grundstück 114.

Beim bestehenden Gebäude handelt es sich um ein Wohnhaus. Dieses liegt im kantonalen Naturschutzgebiet Gerzensee.

2013 hat das Regierungsstatthalteramt ein Gesuch um Entlassung aus dem Naturschutzgebiet abgelehnt. Dies unter Berufung auf den Bundesgerichtsentscheid 1C_484/2012 vom 27. Mai 2013 zu jenem Gesuch.

Aufgrund der tatsächlichen Nutzung sieht die Gemeinde dennoch eine Einzonung in die Wohnzone vor.

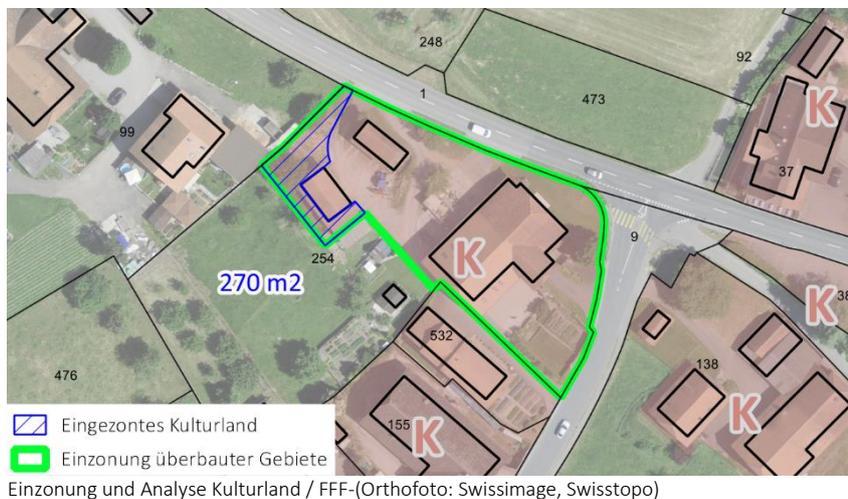
Einzonung bebauter Teilparzelle		Nr. 138 (Gelterfingen)	
Eckdaten			
Neu	Kernzone		
Bisher	Landwirtschaftszone		
Ortsteil	Gelterfingen		
Kulturland			
Fläche (m ²)	430		
Geringfügig	Nein		
FFF (innerhalb Kulturland)			
		Einzonung und Analyse Kulturland / FFF-(Orthofoto: Swissimage, Swisstopo)	
Fläche (m ²)	0	Erschliessung	Bemerkungen
Geringfügig	-	Gemeindestrasse (Parz. 9) und Gemeindestrasse (Parz. 11)	Es handelt sich bezüglich Kulturland um eine nicht geringfügige Beanspruchung. Eine Nicht-Einzonung dieser kleinen Fläche, welche zu klein für einen Neubau und von der Lage her von Gebäuden umschlossen ist, ist raumplanerisch kaum sinnvoll.
Kompensationspflichtig	-		
Kompensation gesichert	-		

Einzonung bebauter Teilparzelle		Nr. 140 (Noflen)	
Eckdaten			
Neu	Mischzone		
Bisher	Landwirtschaftszone		
Ortsteil	Noflen		
Kulturland			
Fläche (m ²)	409		
Geringfügig	Nein		
FFF (innerhalb Kulturland)			
		Einzonung und Analyse Kulturland / FFF-(Orthofoto: Swissimage, Swisstopo)	
Fläche (m ²)	27	Erschliessung	Bemerkungen
Geringfügig	Ja	Kantonsstrasse, Parz. 1	Eine Nicht-Einzonung dieser kleinen Kulturland-Fläche, die zu klein für einen Neubau ist, ist raumplanerisch kaum sinnvoll.
Kompensationspflichtig	Nein		
Kompensation gesichert	-		

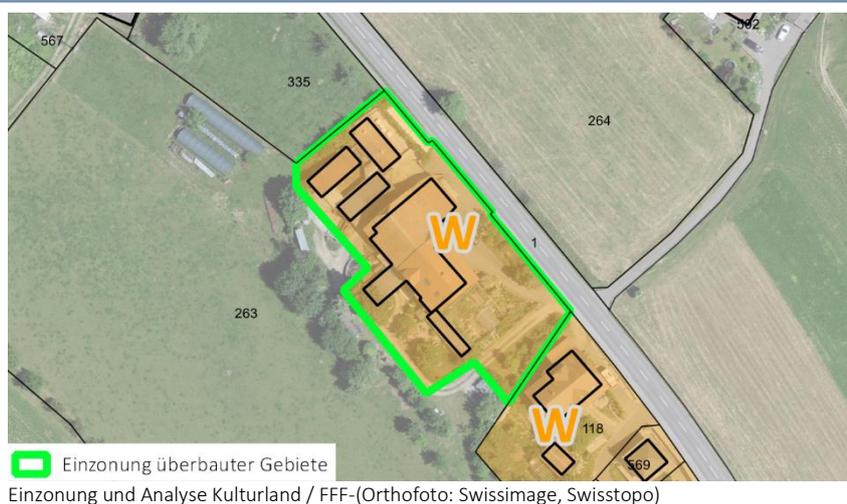
Einzonung bebauter Teilparzelle		Nr. 150 (Gelterfingen)	
Eckdaten			
Neu	Kernzone		
Bisher	Landwirtschaftszone		
Ortsteil	Gelterfingen		
Kulturland			
Fläche (m ²)	59		
Geringfügig	Ja		
FFF (innerhalb Kulturland)			
Fläche (m ²)	0	Erschliessung	Bemerkungen
Geringfügig	-	Gemeindestrasse (Parz. 9)	Die geringfügige Beanspruchung von Kulturland liegt im kleinen Grenzabstand des bestehenden Gebäudes.
Kompensationspflichtig	-		
Kompensation gesichert	-		

Einzonung bebauter Teilparzelle		Nr. 160 (Noflen)	
Eckdaten			
Neu	Mischzone		
Bisher	Landwirtschaftszone		
Ortsteil	Noflen		
Kulturland			
Fläche (m ²)	155		
Geringfügig	Ja		
FFF (innerhalb Kulturland)			
Fläche (m ²)	0	Erschliessung	Bemerkungen
Geringfügig	-	Gemeindestrasse (Parz. 5)	Die geringfügige Beanspruchung von Kulturland liegt im kleinen Grenzabstand des bestehenden Gebäudes.
Kompensationspflichtig	-		
Kompensation gesichert	-		

Einzonung bebauter Teilparzelle		Nr. 254 (Gelterfingen)	
Eckdaten			
Neu	Kernzone		
Bisher	Landwirtschaftszone		
Ortsteil	Gelterfingen		
Kulturland			
Fläche (m ²)	270		
Geringfügig	Ja		
FFF (innerhalb Kulturland)			
Fläche (m ²)	0	Erschliessung	Bemerkungen
Geringfügig	-	Kantonsstrasse (Parz. 1) und Gemeindestrasse (Parz. 9)	Die Kulturland-Fläche gemäss Kantonaler Daten-Grundlage (KULTLAND) ist teilweise bereits bebaut – daher handelt es sich um eine geringfügige Beanspruchung. Die Beanspruchung ist aufgrund des Gebäudeabstandes und der Arrondierung der Parzelle sinnvoll.
Kompensationspflichtig	-		
Kompensation gesichert	-		

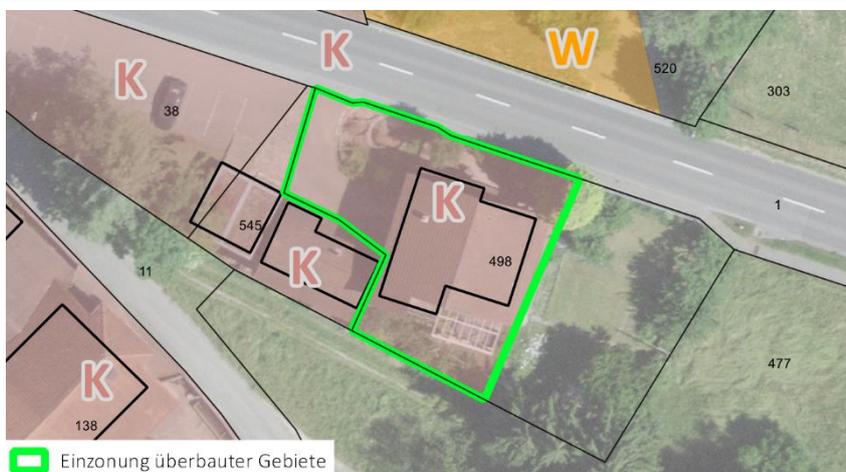


Einzonung bebauter Teilparzelle		Nr. 263 (Hauenenen, Gelterfingen)	
Eckdaten			
Neu	Wohnzone		
Bisher	Landwirtschaftszone		
Ortsteil	Gelterfingen		
Kulturland			
Fläche (m ²)	0		
Geringfügig	-		
FFF (innerhalb Kulturland)			
Fläche (m ²)	0	Erschliessung	Bemerkungen
Geringfügig	-	Kantonsstrasse (Parz. 1)	
Kompensationspflichtig	-		
Kompensation gesichert	-		



Einzonung bebauter Teilparzelle Nr. 498 (Gelterfingen)

Eckdaten	
Neu	Kernzone
Bisher	Landwirtschaftszone
Ortsteil	Gelterfingen



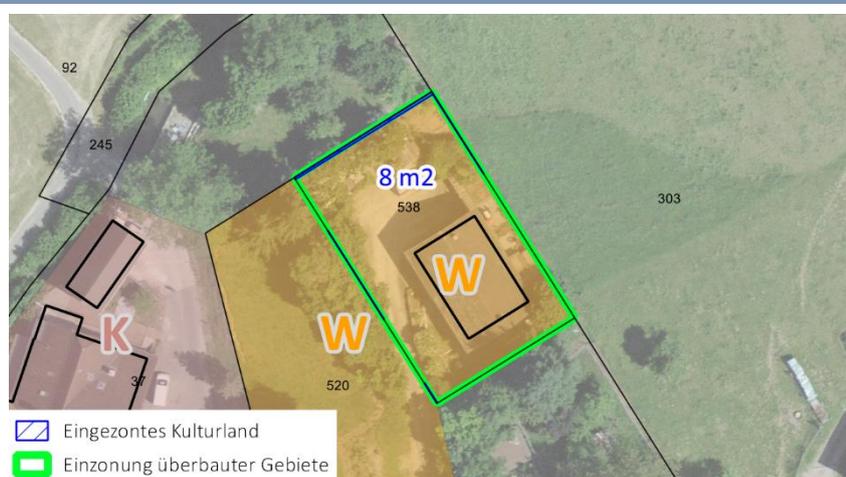
Einzonung überbauter Gebiete
Einzonung und Analyse Kulturland / FFF-(Orthofoto: Swissimage, Swisstopo)

Kulturland	
Fläche (m ²)	0
Geringfügig	-
FFF (innerhalb Kulturland)	

Fläche (m ²)		Erschliessung	Bemerkungen
Fläche (m ²)	0		
Geringfügig	-	Kantonsstrasse (Parz. 1)	Angrenzend an Parz. 545, Einzonung überbauter Gebiete (siehe unten)
Kompensationspflichtig	-		
Kompensation gesichert	-		

Einzonung bebauter Parzelle Nr. 538 (Gelterfingen)

Eckdaten	
Neu	Kernzone
Bisher	Landwirtschaftszone
Ortsteil	Gelterfingen



Eingezontes Kulturland
 Einzonung überbauter Gebiete
Einzonung und Analyse Kulturland / FFF-(Orthofoto: Swissimage, Swisstopo)

Kulturland	
Fläche (m ²)	8
Geringfügig	Ja
FFF (innerhalb Kulturland)	

Fläche (m ²)		Erschliessung	Bemerkungen
Fläche (m ²)	0		
Geringfügig	-	Die Erschliessung ist durch die Grundeigentümerschaft und die Gemeinde vor der öffentlichen Auflage zu klären.	Angrenzend an Parz. 520, Einzonung zur Erstbebauung (siehe 4.2.5)
Kompensationspflichtig	-	(Bisherige Erschliessung: Privatstrasse Parz. 520, bis dort Kantonsstrasse (Parz. 1))	Ebenfalls in der Abbildung: Parz. 37 Linde Gelterfingen, Einzonung überbauter Gebiete (siehe oben)
Kompensation gesichert	-		

Einzonung bebauter Parzelle		Nr. 545 (Gelterfingen)	
Eckdaten		<p>Einzonung und Analyse Kulturland / FFF-(Orthofoto: Swissimage, Swisstopo)</p>	
Neu	Kernzone		
Bisher	Landwirtschaftszone		
Ortsteil	Gelterfingen		
Kulturland			
Fläche (m ²)	0		
Geringfügig	-		
FFF (innerhalb Kulturland)			
Fläche (m ²)	0	Erschliessung	Bemerkungen
Geringfügig	-	Ist durch die Grundeigentümerschaft und die Gemeinde vor der öffentlichen Auflage zu klären (z.B. mittels eines Dienstbarkeitsvertrags mit Eigentümerschaft Parz. 38 / 498).	Angrenzend an Parz. 38 und 498, Einzonung überbauter Gebiete (siehe oben)
Kompensationspflichtig	-		
Kompensation gesichert	-		

4.2.5

Einzonung für Erstbebauung

Wesentlich für die Einzonung für Erstbebauung sind folgenden Kriterien: Baulandbedarf gemäss kantonalem Richtplan, die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr und die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen oder Kulturland.

Baulandbedarf besteht

Aus der Ermittlung des Baulandbedarfs Wohnen (2.5) geht hervor, dass Gemeinde den Bedarf nicht nur in bestehenden Bauzonen abdecken kann und noch bis zu 4'300 m² Bauland zur Erstbebauung schaffen darf.

Ausschöpfung des Baulandkontingents

Mit den aufgeführten Einzonungen würde das Baulandkontingent zurzeit um 358 m² überschritten. Aufgrund hängiger Baugesuche in bestehenden Bauzonen geht die Gemeinde davon aus, dass die Menge unüberbauten Baulands bis zur Genehmigung der Ortsplanungsrevision zurückgeht, und somit mehr Bauland eingezont werden darf als bisher angenommen. Der Stichtag für die Berechnung des Baulandkontingents wird die Einreichung der Revision der Ortsplanung zur Genehmigung sein.

Tabelle 11: Ausschöpfung des verfügbaren Baulandkontingents

Ortsteil / Kategorie	Parzelle	Fläche anrechenbar ans Baulandkontingent (m ²)
Mühledorf	67	1'235
Noflen	357	1'675
Kirchdorf	409	512
Gelterfingen	520	1'236
Total Einzonungen für Erstbebauung		4'658
Baulandkontingent (siehe Kapitel 2.5)		4'300
Differenz		-358

Beurteilung

Bei den Einzonungen unüberbauter Gebiete handelt es sich um Neueinzonungen aus der Landwirtschaftszone in die Bauzone. Diese werden im Folgenden gemäss der Arbeitshilfe Umgang mit Kulturland (AGR, 2023) und aufgrund weiterer relevanter Interessen beurteilt.

Erschliessungsgüteklasse

Für Einzonungen muss grundsätzlich eine ÖV-Erschliessungsgüteklasse erreicht sein (gemäss Richtplan-Massnahmenblatt A_01). In der Beurteilung ist daher die Güteklasse der ÖV-Erschliessung (gemäss Richtplan-Massnahmenblatt B_01) angegeben. Die höchste Güteklasse erreichen nur die Ortskerne der Ortsteile Mühledorf und Kirchdorf mit Güteklasse D (geringe Erschliessung). Gelterfingen weist trotz mehreren Bushaltestellen und der relativen Nähe zum Bahnhof Kaufdorf keine Erschliessungsgüte auf. Um eine Klassifizierung mit Güteklasse zu erreichen, ist dort zurzeit der Takt der Busfahrten zu gering. Noflen ist nicht durch den ÖV erschlossen und weist demnach auch keine Erschliessungsgüte auf. Die vorgesehenen Einzonungen in Gelterfingen und Noflen sind trotz der mangelnden Erschliessung begründet, da ein wesentliches Ziel der Gemeinde ist, dass in allen Dörfern der ehemaligen eigenständigen Gemeinden eine Bauentwicklung möglich

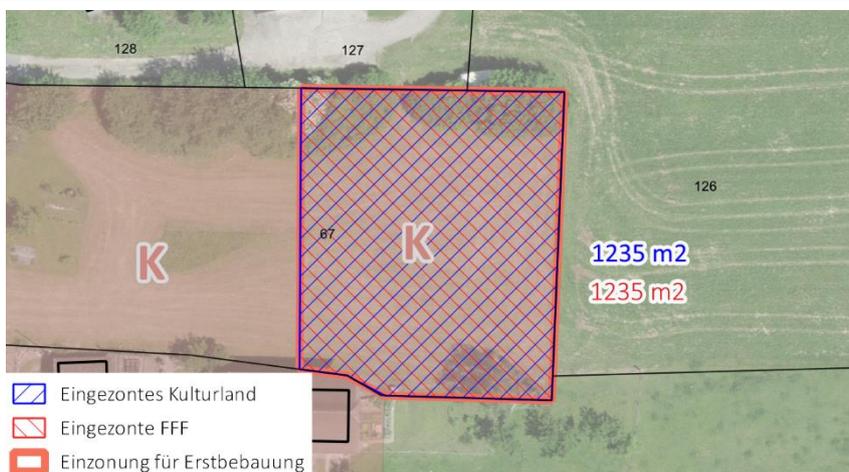


sein soll. Diese Einzonungen liegen im Schwerpunkt der Ortsentwicklung der beiden Dörfer.

Wichtiges Kantonales Ziel	Da diese Einzonungen im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen nur in den Ortskernen an gut erschlossenen Orten erfolgen, erfüllen sie das Kriterium für die Beanspruchung für inventarisierte Fruchtfolgeflächen (FFF), dass sie einen Beitrag leisten zur Erreichung eines wichtigen kantonalen Ziels.
Haushälterische Bodennutzung	Bei allen Einzonungen zur Erstbebauung wird die Mindestnutzungsziffer von 0.5 GFZo festgelegt, gekennzeichnet im Zonenplan Siedlung als Gebiete mit besonders hoher Nutzungsdichte. Die Ziffer von 0.5 GFZo orientiert sich an der Vorgabe zur Einzonung von Kulturland im Raumtyp gemäss kantonalem Richtplan; den <i>zentrumsternen ländlichen Gebieten</i> .
Bauverpflichtung	Allen Einzonungen zur Erstbebauung wird eine Bauverpflichtung (innerhalb von 10 Jahren ab Inkrafttreten der Ortsplanungsrevision) auferlegt. Dies erfolgt in der Form von Verträgen zwischen Gemeinde und Eigentümerschaft.
Standortnachweis	Von der Einzonung betroffene landwirtschaftliche Flächen befinden sich an für Kirchdorf zentraler Lage und in unmittelbarer Nähe bestehender Bauten und Anlagen. Ausser in einem Fall grenzen sie direkt an bestehende Bauzonen.
Optimale Nutzung	Im Vordergrund steht die Schaffung neuen Baulands an gut erschlossenen, zentralen Standorten. Der Zweck ist, dem erwarteten Bevölkerungswachstum der Gemeinde gerecht werden zu können und die bestehenden Ortskerne zu stärken.

Teilparzelle Nr. 67 (Ortskern Mühledorf)
Einzonung für Erstbebauung

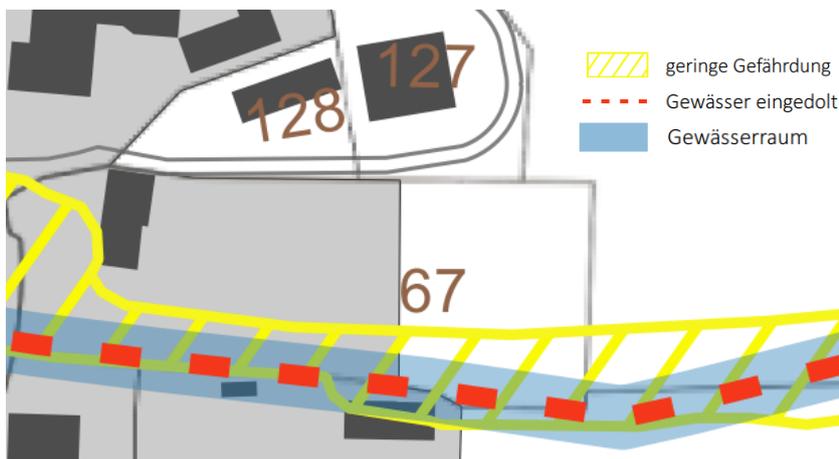
Eckdaten	
Neu	Kernzone
Ortsteil	Mühledorf
ÖV-Güteklasse	D
Gesamtfläche	1'235 m ²



Einzonung und Analyse Kulturland / FFF-(Orthofoto: Swissimage, Swisstopo)

Kulturland	
Fläche (m ²)	1'235 m ²
Geringfügig	nein

FFF (innerhalb Kulturland)	
Fläche (m ²)	1'235 m ²
Geringfügig	nein



Ausschnitt des Zonenplans Gewässerraum du Gefahrenggebiete mit Legende. Der einzuzonende Teil der Parz. 67 wird von der Gefahrenzone geringer Gefährdung und dem Gewässerraum eines eingedolten Gewässers überlagert.

Kompensationspflichtig	ja
------------------------	----

Kompensation gesichert	in Erarbeitung
------------------------	----------------

Erschliessung	Die Erschliessung ist durch die Grundeigentümerschaft und die Gemeinde vor der öffentlichen Auflage zu klären. (Mögliche Optionen: Über Privatstrasse Parz. 60, eventuell auch Parz. 128)
Haushälterische Bodennutzung	Für die Einzonungsfläche gilt eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch von 0.5.
Optimale Nutzung / Standortnachweis	Die Teilparzelle befindet sich im Ortskern von Mühledorf und ist somit gut erschlossen: Die nächste Bushaltestelle (Mühledorf, Dorf) ist weniger als 80 m entfernt.



Bemerkungen	<ul style="list-style-type: none">▪ Der westlich angrenzende, unbebaute Teil der Parzelle 67 ist bereits in der Kernzone. Die Eigentümerschaft macht eine Bebauung von der Einzonung abhängig.▪ Der Grundeigentümer beabsichtigt Wohnraum für Wohnen im Alter zu schaffen. Die Gemeinde unterstützt dieses Anliegen und sieht diese Einzonung als Massnahme zur Schaffung eines vielfältigen Wohnangebots in der Gemeinde.▪ Ein eingedoltes Gewässer verläuft ungefähr entlang der südlichen Parzellengrenze. Folglich sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb 15 m ab Gewässerachse dem Tiefbauamt vorzulegen (gemäss Art. 39 WBV). Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Artikel 48 WBG nötig ist.▪ Der zugehörige Gewässerraum überlagert einen Teil der Teilparzelle. Im Gewässerraum gelten die Vorgaben zum Gewässerraum des Baureglements.▪ Auch eine Gefahrenzone (geringe Gefährdung) überlagert einen Teil der einzuzonenden Fläche. Dies bedeutet, dass nur bei besonders sensiblen Bauten bauliche Einschränkungen zu erwarten wären.▪ Östlich grenzt die Teilparzelle an ein Landschaftsschutzgebiet, ohne Überlapung mit diesem.▪ Ebenfalls verläuft östlich der Parzelle eine regionale Siedlungsbegrenzungslinie, die aber einer Bebauung nicht widerspricht.▪ Das überlagernde Ortsbildschutzgebiet Mühledorf wird aufgrund der Entlassung der Baugruppe aus dem kantonalen Bauinventar aufgehoben und ist somit nicht mehr relevant.
Fazit	Die Einzonung der Teilparzelle 67 erfüllt die dafür gestellten Kriterien. Vorbehalten bleiben die Kompensation der FFF-Fläche und die Einhaltung der Vorschriften bezüglich Gewässerraum und Wasserbauverordnung Art. 39.

Parzelle Einzonung für Erstbebauung		Nr. 357 (Oberdorf, Noflen)	
Eckdaten			
Neu	Mischzone		
Ortsteil	Noflen		
ÖV-Güteklasse	keine		
Gesamtfläche	1'675 m ²		
Kulturland			
Fläche (m ²)	0 m ²	Einzonung und Analyse Kulturland / FFF-(Orthofoto: Swisimage, Swisstopo)	
Geringfügig	-		
FFF (innerhalb Kulturland)			
Fläche (m ²)	0 m ²		
Geringfügig	-		
Kompensationspflichtig	-		
Kompensation gesichert	-		
Erschliessung	Kantonsstrasse (Parz. 1) und Gemeindestrasse (Parz. 5)		
Haushälterische Bodennutzung	Für die Einzonungsfläche gilt eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch von 0.5.		
Optimale Nutzung / Standortnachweis	Keine Ergänzung (siehe Einleitung zu diesem Unterkapitel 4.2.5)		
Bemerkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der westlich angrenzende, bebaute Teil der Parzelle 357 ist bereits in der Mischzone. Ebenso sind es die umgebenden Parzellen. ▪ Die Teilparzelle erfüllt gemäss Rücksprache mit dem AGR die Kriterien der Baulücke nicht. Daher muss sie ans Baulandkontingent angerechnet werden. Trotzdem stellt das Einzonungsgebiet aufgrund seiner Lage den Schwerpunkt der Ortsentwicklung und Noflen dar. ▪ Die über die Teilparzelle verlaufende Erschliessungsstrasse zur den südlich liegenden Parzellen 356 und 349 bleibt ausserhalb der Bauzone. ▪ Noflen ist mit dem ÖV nicht erschlossen. ▪ Es bestehen keine Gefahrenzonen oder überlagernden Schutzgebiete. 		
Fazit	Die Einzonung erfüllt die formelle Bedingung der guten ÖV-Erschliessung nicht. Im Sinne einer Gleichbehandlung der Ortsteile und gestützt auf die Aussage im kantonalen Richtplan Massnahmenblatt A_01, dass Einzonungen trotzdem möglich sind, wenn sie den Schwerpunkt der Ortsentwicklung darstellen, sieht die Gemeinde diese Einzonung inmitten des Oberdorfs von Noflen dennoch vor.		

Teilparzelle
Einzonung für Erstbebauung

Nr.409 (Ortskern, Kirchdorf)

Eckdaten

Neu Kernzone

Ortsteil Kirchdorf

ÖV-
Güteklasse D

Gesamtfläche 512 m²

Kulturland

Fläche (m²) 0 m²

Geringfügig -

FFF (innerhalb Kulturland)

Fläche (m²) 0 m²

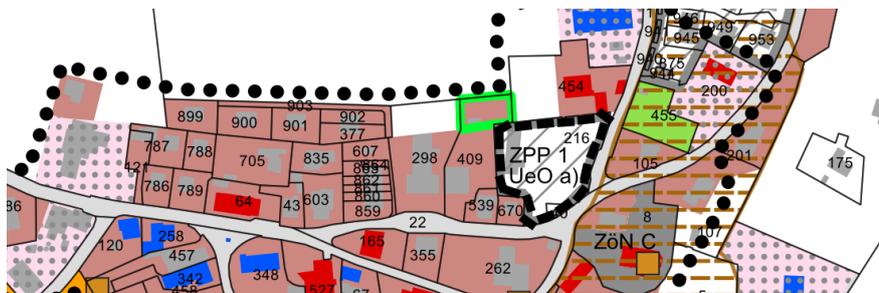
Geringfügig -

Kompensationspflichtig -

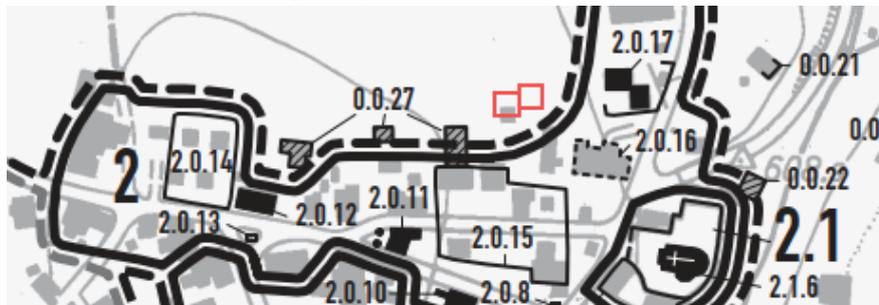
Kompensation gesichert -



Einzonung und Analyse Kulturland / FFF-(Orthofoto: Swisstime, Swisstopo)



Ausschnitt Zonenplan Siedlungsgebiet, Einzonung hellgrün hervorgehoben. Die Einzonung befindet sich innerhalb des Ortsbildschutzgebiets (schwarze Punkt-Linie)



Ausschnitt aus der ISOS-Karte (1999) des Objekts «Kirchdorf». Rot: Ungefähre Verortung eines hypothetischen Bauprojekts auf Parz. 409. Die Strasse Seematte bestand noch nicht (siehe unten)



Ausschnitt Landeskarte (Swisstopo) mit ungefähre Verortung eines hypothetischen Bauprojekts auf Parz. 409. Gegenüber dem ISOS ist auffällig, dass entlang der Strasse Seematte (westlich davon) eine mehrere entstanden sind.



Erschliessung	Über Privatweg auf derselben Parz. 409, bis dort Kantonsstrasse. Parkierung gemäss Grundeigentümerschaft in Koordination mit der Eigentümerschaft der angrenzenden UeO Winkel. Die Grundeigentümerschaft hat die Erschliessung vor der öffentlichen Auflage vertraglich sicherzustellen.
Haushälterische Bodennutzung	Für die Einzonungsfläche gilt eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch von 0.5.
Optimale Nutzung / Standortnachweis	Keine Ergänzung (siehe Einleitung zu diesem Unterkapitel 4.2.5)
Bemerkungen	<ul style="list-style-type: none">▪ Der südlich angrenzende, bebaute Teil der Parzelle 409 liegt der Kernzone.▪ Gemäss ISOS-Objektblatt liegt das bestehende, einzuzonende Gebäude in der Umgebungszone IV mit dem höchsten Schutzziel a zwischen Kirchdorf und dem Gerzensee. Das skizzierte Bauprojekt ragt aber nur wenig über die im ISOS noch nicht vorhandenen Seematte-Häuser hinaus. An diesem Siedlungsrand sind seit der Erstellung des ISOS-Eintrags (1989-1999) einige Häuser entstanden.▪ Die Teilparzelle liegt innerhalb des Ortsbildschutzgebiets Kirchdorf.▪ Die Teilparzelle ist mit Gehölzen bestockt.▪ Nördlich grenzt die Teilparzelle an ein Landschaftsschutzgebiet, ohne Überlapung mit diesem.▪ Ebenfalls im Norden der Parzelle verläuft eine regionale Siedlungsbegrenzungslinie, die aber der Bebauung nicht widerspricht.
Fazit	Die Gemeinde sieht die Einzonung dieser Teilparzelle im Ortskern von Kirchdorf vor. Bei der Bebauung sind die Vorschriften des Ortsbildschutzgebiets einzuhalten.

Teilparzelle Einzonung für Erstbebauung		Nr. 520 (Gelterfingen)
Eckdaten		
Neu	Wohnzone	
Ortsteil	Gelterfingen	
ÖV-Güteklasse	keine	
Gesamtfläche	1'382 m ²	
Baulandkontingent	1'236 m ²	
Kulturland		
Fläche (m ²)	1'183 m ²	
Geringfügig	nein	
FFF (innerhalb Kulturland)		
Fläche (m ²)	0 m ²	
Geringfügig	-	
Kompensationspflichtig	nein	
Kompensation gesichert	-	
<p>Eingezontes Kulturland Einzonung für Erstbebauung</p> <p>Einzonung und Analyse Kulturland / FFF-(Orthofoto: Swissimage, Swisstopo)</p>		
<p>Ausschnitt des Zonenplans Siedlungsgebiet, Einzonungen hellgrün hervorgehoben.</p>		
Erschliessung	Kantonsstrasse (Parz. 1), heute erschlossen über Privatstrasse auf derselben Parzelle 520. Künftig eventuell über Parz. 37.	
Haushälterische Bodennutzung	Für die Einzonungsfläche gilt eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch von 0.5.	
Optimale Nutzung / Standortnachweis	Die Parzelle 520 liegt direkt gegenüber der Bushaltestelle.	
Bemerkungen	<ul style="list-style-type: none"> 146 m² der Teilparzelle sind bereits als verkehrliche Erschliessung bebaut und werden daher nicht vom Baulandkontingent abgezogen. Die Teilparzelle grenzt zurzeit nicht an bestehende Bauzonen. Die Einzonung dieser Teilparzelle hängt daher von der Einzonung der bebauten Parzellen auf der gegenüberliegenden Strassenseite (Parz. 38, 545 und 498) oder der Einzonung der Parz. 37 (westlich angrenzend) ab. Die Parzelle liegt direkt neben der Bushaltestelle Gelterfingen, Dorf 	

Fazit	Die Einzonung erfüllt die formelle Bedingung der Erschliessung in einer ÖV-Güteklasse nicht. Die Parzelle liegt aber direkt neben einer Bushaltestelle. Unter Berücksichtigung dieses Aspekts, im Sinne einer Gleichbehandlung der Ortsteile und gestützt auf die Aussage im kantonalen Richtplan Massnahmenblatt A_01, dass Einzonungen trotzdem möglich sind, wenn sie den Schwerpunkt der Ortsentwicklung darstellen, sieht die Gemeinde diese Einzonung im Zentrum von Gelterfingen vor.
-------	--

4.2.6 Anpassung bestehender Ortsbildschutzgebiete

Erweiterung Ortsbildschutzgebiet Kirchdorf

Berücksichtigung des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, ISOS

Das Ortsbildschutzgebiet in Kirchdorf wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision dahingehend so angepasst, dass die Vorgaben des ISOS erfüllt werden können. Die Baugruppe des Schössli bleibt unverändert in einem Ortsbildschutzgebiet.

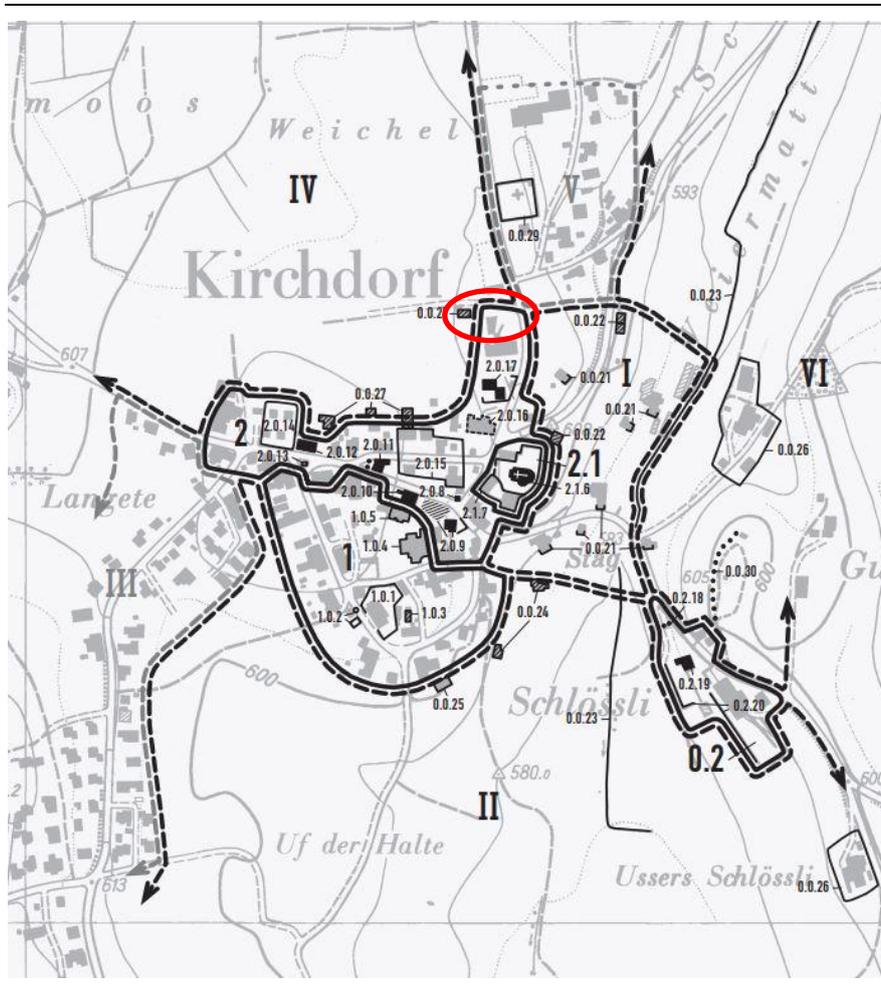


Abbildung 19: ISOS-Karte Kirchdorf, rot: Verortung der Ergänzung des Ortsbildschutzgebiets

Berücksichtigung des kantonalen Bauinventars

Auch die nördlichste Baugruppe des kantonalen Bauinventars liegt heute nicht im Ortsbildschutzgebiet. Dies wird mit der Ergänzung korrigiert.

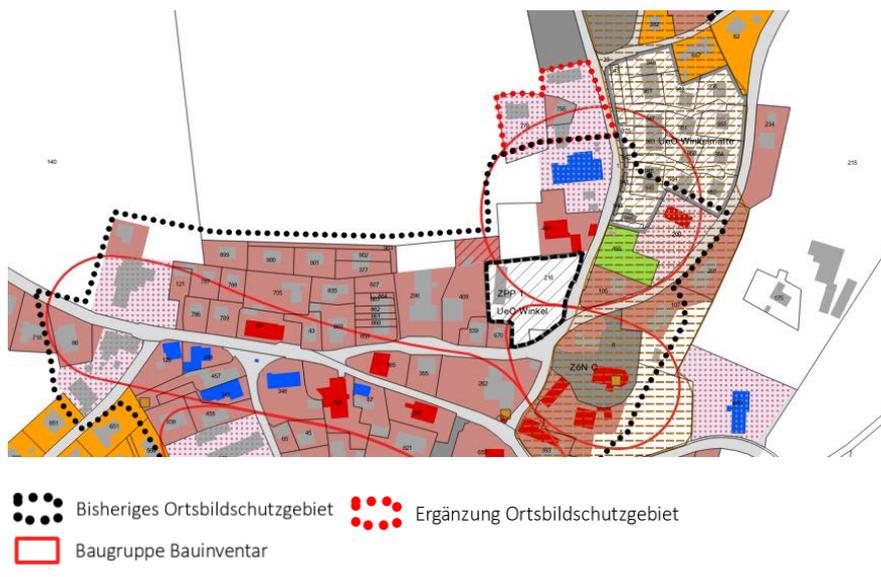


Abbildung 20: Ausschnitt Zonenplan Siedlung: Ergänzung des bestehenden Ortsbildschutzgebiets Kirchdorf (aufgrund des ISOS und des Bauinventars)

Einbezug der Fachberatung

Neuer Art. 28 im Baureglement

In Ortsbildschutzgebieten ist für Neu- und Erweiterungsbauten künftig die Fachberatung beizuziehen (siehe 4.1.5 und Art. 28 Baureglement). Damit soll erreicht werden, dass sich auch geschützte Ortsbilder massvoll und qualitativ hochwertig weiterentwickeln dürfen.

4.2.7

Aufhebung von Ortsbildschutzgebieten

Anpassung ans kantonale Bauinventar

Die bisher im kantonalen Bauinventar geführten Baugruppen Mühledorf, Gelterfingen und Eggenhorn wurden aus dem kantonalen Bauinventar entlassen. Entsprechend hebt die Gemeinde die korrespondierenden Ortsbildschutzgebiete auf.

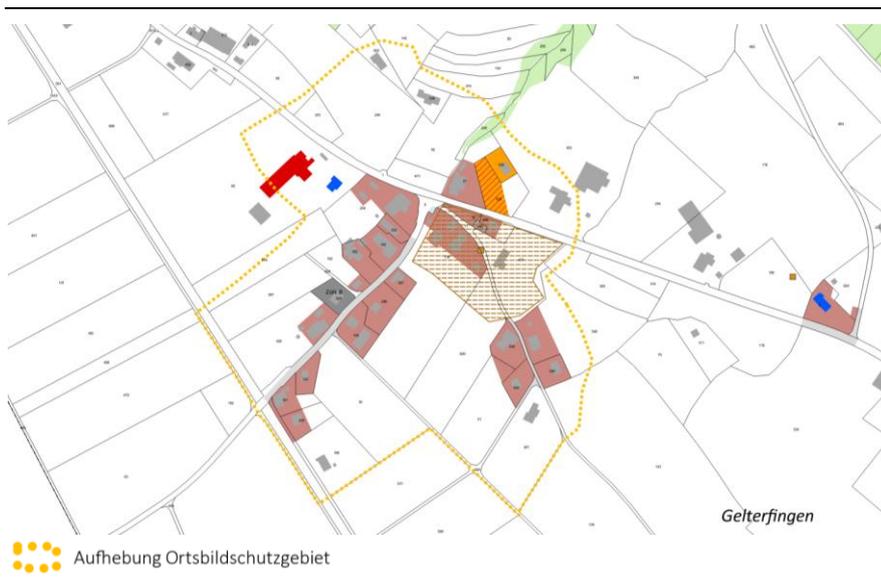


Abbildung 21: Ausschnitt Zonenplan Siedlungsgebiet, Aufhebung Ortsbildschutzgebiet Gelterfingen

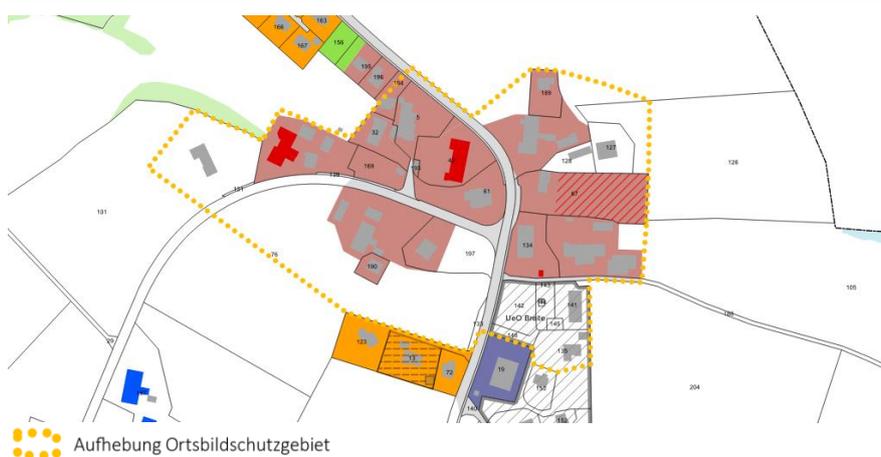


Abbildung 22: Ausschnitt Zonenplan Siedlungsgebiet, Aufhebung Ortsbilschutzgebiet Mühledorf

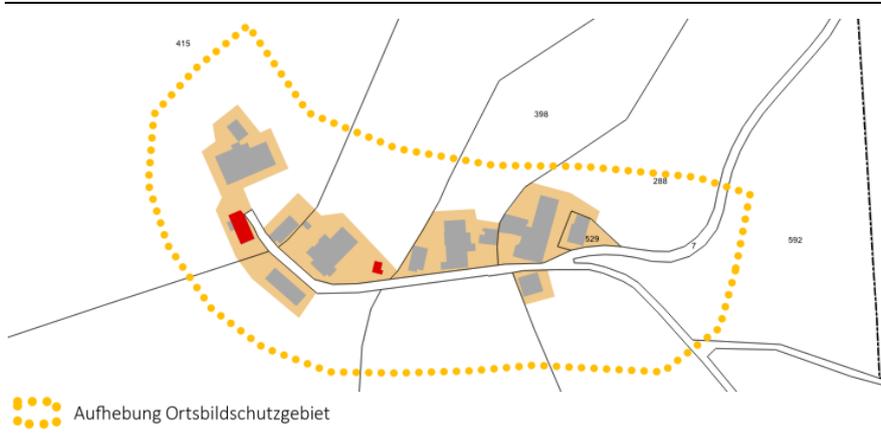


Abbildung 23: Ausschnitt Zonenplan Siedlungsgebiet, Aufhebung Ortsbilschutzgebiet Eggenhorn

4.2.8

Bezeichnung von Weilerzonen nach Art. 33 RPV

Das Bezeichnen von Weilerzonen nach Art. 33 RPV kann für die Gemeinden dann zweckmässig sein, wenn es sich um gemischte Weiler handelt, deren traditionelle Struktur (Ortsbild, Bausubstanz, Siedlungsstruktur) erhalten werden soll. In Kirchdorf werden in diesem Sinne vier kleinere, gemischte Weiler mit Wohn- und Landwirtschaftlicher Nutzung neu der Weilerzone zugewiesen. Die detaillierte Beschreibung des Charakters der Weilerzone nach Art. 33 RPV sowie die Strukturanalyse zu den betreffenden Weilern finden sich in Kapitel 3.2

Die unten aufgeführten Weiler werden als Weilerzone ausgeschieden. Diese Zuweisungen basieren auf der Strukturanalyse. Weil keine Neubauten zugelassen sind, erfolgt keine Bewertung der landwirtschaftlichen Flächen.

Nutzungszone

- Weilerzone
- Landwirtschaftszone

Grundlagen

- Gebäude
- Gebäude, schützenswert
- Gebäude, erhaltenswert
- Wald
- Parzellengrenze

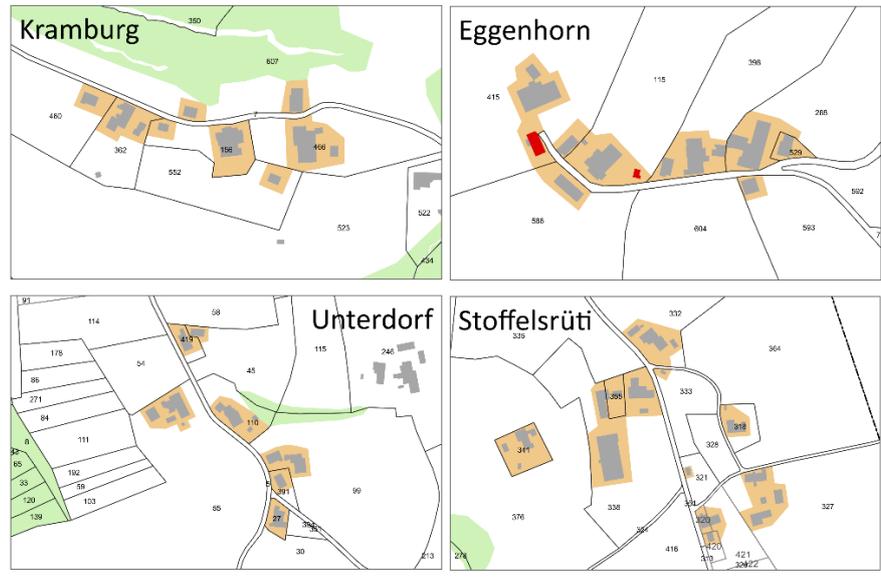


Abbildung 24: Ausschnitte des Zonenplans Siedlungsgebiete der gemischten Weiler mit neu festgelegter Weilerzone

4.2.9

ZPP «Beunde II»

ZPP «Beunde II» mit
Nachverdichtungspotenzial

Nach einer Analyse der bestehenden Siedlungsgebiete von Kirchdorf konnte ein Gebiet, die Parzelle 555, identifiziert werden mit einem Nachverdichtungspotenzial. Insbesondere die Lage des Grundstücks ist dafür prädestiniert, genauer betrachtet zu werden. Dieses Ergebnis entspricht auch dem Anliegen der betroffenen Grundeigentümerschaft. Mit der Umzonung von einer Mischzone zu einer Zone mit Planungspflicht, der ZPP «Beunde II», soll eine qualitativ hochwertige bauliche zukünftige Entwicklung ermöglicht werden. Anhand eines qualifizierten Verfahrens soll eruiert werden, wie die Ortseinfahrt Nord qualitativ hochwertiger in Erscheinung treten kann als bisher.



Abbildung 25 Ortseinfahrt Nord mit bestehender Terrassensiedlung Beunde (Bild: maps.google.ch)

ZPP «Beunde II» verbindet
historischen Dorfkern mit
Terrassensiedlung Beunde

Eine räumliche Analyse der bestehenden Terrassensiedlung Beunde hat ergeben, dass dieses Quartier losgelöst erscheint gegenüber dem historischen Dorfkern. Für eine Stärkung der Ortseinfahrt Nord und einer besseren Anbindung der Terrassensiedlung an das bestehende historische Ortsbild wird die ZPP «Beunde II» neu festgelegt. Ziel der ZPP «Beunde II» ist eine qualitativ hochwertige verdichtete Neuüberbauung unter Berücksichtigung einer guten Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild als Verbindung zwischen historischem Dorfkern einerseits und bestehender Terrassensiedlung andererseits. Es ist eine gemischte Nutzung gemäss der Mischzone M zulässig. Eine besondere Qualität der ZPP «Beunde» und der ZPP «Beunde II» ist der freie Blick nach Osten. Das Gelände fällt östlich der Thalgutstrasse bis zur Aare hin ab.



Abbildung 26: Foto vom Dorfkern kommend, (Bild: maps.google.ch)

ZPP «Beunde II» mit den
Sektoren A, B und C

Die ZPP «Beunde II» wird unterteilt in die zwei Sektoren A und B. Je Sektor wurde ein Mass festgelegt für eine ortsbildverträgliche mögliche Überbauung. Aufgrund der Topographie unterscheiden sich die maximal zulässigen giebelseitigen Fassadenhöhen sowie die minimalen und maximalen Geschossflächen oberirdisch in den Sektoren.

Der Sektor A liegt auf der Ebene mit den nördlich angrenzenden Gebäuden. Der Sektor B liegt am Hang und somit tiefer als Sektor A. Aufgrund dieser Topographie ist im Sektor B eine grössere Fassadenhöhe giebelseitig ($F_{h\ gi}$) (13.0 m) und eine höhere Geschossflächen oberirdisch (G_{Fo}) von mind. 900 und max. 1500 m² festgelegt. Im Sektor A hingegen gelten eine $F_{h\ gi}$ von 10.5 m und eine G_{Fo} von 1000 m². Die Höhe entspricht derjenigen, welche in den angrenzenden Bauzone zulässig ist.



Abbildung 27: ZPP «Beunde II» auf Parzelle 555 als Bindeglied zwischen historischem Dorfkern und bestehender Terrassensiedlung Beunde, aufgeteilt in zwei Sektoren (Orthofoto: Swisimage, Swisstopo)

Geeignete Dachform:
Aufgabe des qualifizierten
Verfahrens

In den ZPP-Bestimmungen wird für Neubauten keine spezielle Dachform bestimmt. In der weiteren Planung (z.B. Erlass einer Überbauungsordnung) wird eine Aufgabe sein, eine für das Gebiet geeignete Dachform zu bestimmen. Während im historischen Dorfkern meist Schrägdächer, zum Teil auch Walmdächer das Ortsbild prägen, weist die Terrassensiedlung Beunde nur Flachdächer auf. In der Nähe der Parzelle 555 befindet sich zudem ein Wohnquartier mit Pultdächern. Das qualitätssichernde Verfahren wird die geeignete Dachform für die zukünftige Überbauung aufzeigen.

Mit den ZPP-Bestimmungen wird ein möglichst grosser Spielraum gesetzt für eine bauliche Entwicklung. Eine detaillierte Ausformulierung dieser möglichen Baukörper findet im qualitätssichernden Verfahren statt.

Erste Abklärungen mit der
Nachbarschaft

Der nordwestliche Parzellenteil im neuen Sektor A ist mit einer Dienstbarkeit zur Freihaltung belegt. Erste Abklärungen mit der betroffenen Grundeigentümerschaft haben ergeben, dass dieser Bereich in die weitere Planung miteinbezogen werden kann – d.h. es können dort in Zukunft auch Hochbauten realisiert werden.

Eine weitere Abklärung wurde bezüglich dem Näherbaurecht gegenüber den Parzellen 868, 827 und 541 getroffen. Nach heutigem Stand ist der Näherbau in Aussicht gestellt. Diese Fragen werden im Rahmen der weiteren Planung (z.B. bei Erarbeitung einer Überbauungsordnung nach der Ortsplanung) zu klären sein.

4.2.10

Abtausch Zonierung Parz. 55 Mühledorf Fimele

Abtausch zur
Übereinstimmung mit der
bestehenden Situation

Auf der Parzelle 55 in Mühledorf findet ein Abtausch der Grundnutzungen statt, um den Zonenplan der tatsächlichen Situation anzupassen: Das westlich in der Parzelle liegende Haus, heute Landwirtschaftszone, wird eingezont in die Wohnzone. Der Teil der Gartenanlage, der bisher in der Wohnzone liegt, wird ausgezont in eine Grünzone. Die Fläche der Auszonung ist gleich gross wie die der erwähnten Einzonung. Um die Grundnutzung anzugleichen wird auch das nicht für die Kompensation der Auszonung verwendete Stück der Gartenanlage aus der Landwirtschaftszone in eine Grünzone umgezont. Es werden keine Kulturlandflächen tangiert. Die Erschliessung ist durch die Grundeigentümerschaft und die Gemeinde vor der öffentlichen Auflage zu klären.

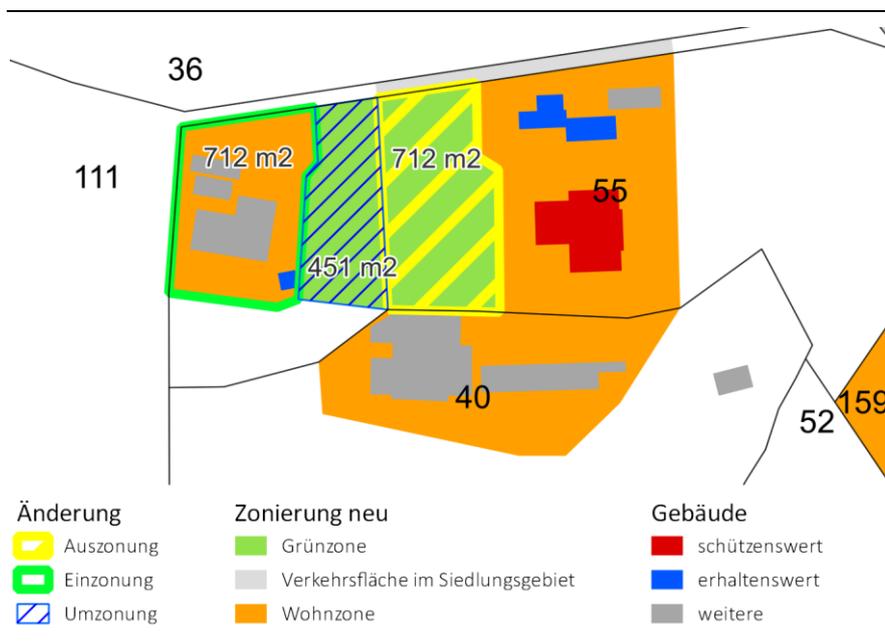


Abbildung 28: Abtausch Zonierung Parzelle 55 Mühledorf Fimele, Darstellung der Zonen wie im Zonenplan Siedlungsgebiet

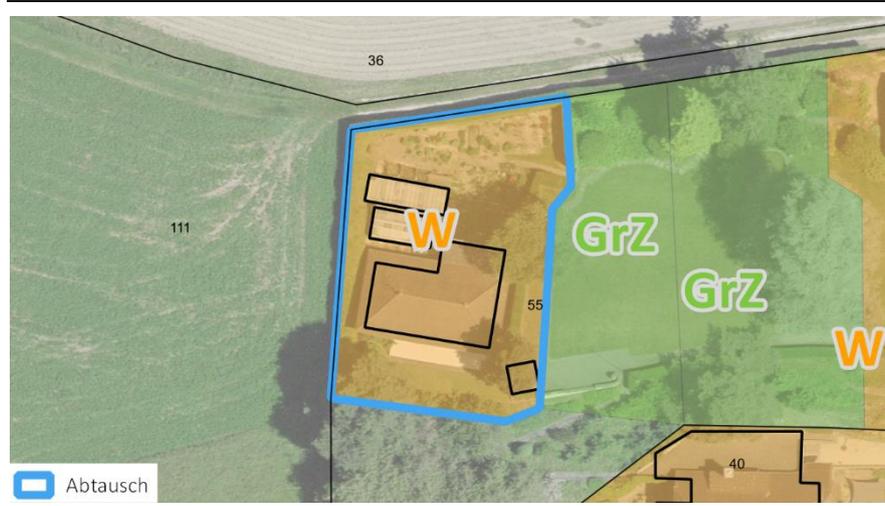


Abbildung 29: Analyse Kulturland / FFF: Es werden keine ackerbaulichen Flächen tangiert. (Orthofoto: Swisimage, Swisstopo)

Anpassung
Landschaftsschutzgebiet

Das Landschaftsschutzgebiet wird so angepasst, dass die Grün- und Wohnbauzone nicht davon überlagert werden (siehe 4.3.3).

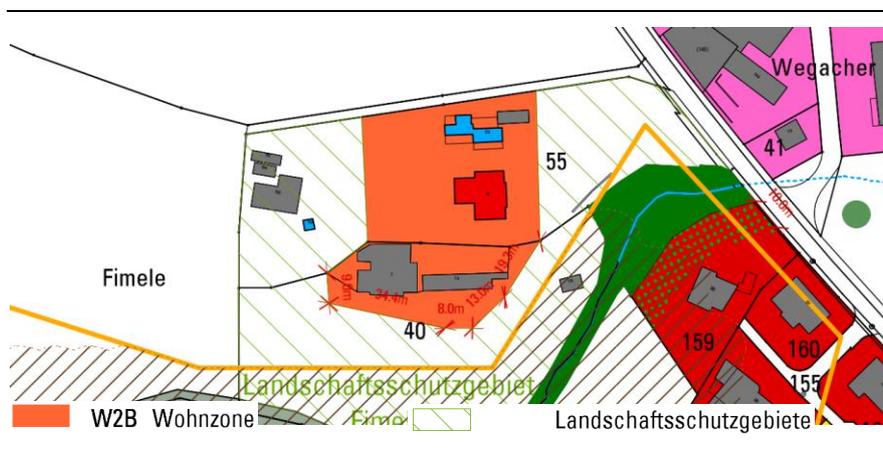


Abbildung 30: Ausschnitt Zonenplan Mühledorf 2012. Das Landschaftsschutzgebiet wird entsprechend des Zonierungsabtauschs angepasst (siehe Abbildung 28).

4.2.11

Rebbauzone RB

Inhalt

Die erste Rebbauzone Kirchdorfs wird geschaffen: Dies ist eine Umzonung aus der Landwirtschaftszone in eine Rebbauzone gemäss des kantonalen Gesetzes über den Rebbau RebG. Die Bepflanzung mit Reben wurde bereits von der zuständigen Fachstelle für Rebbau des Kantons Bern genehmigt. Innerhalb der Rebbauzone ist die Pflanzung von Reben auf 3'000 m² genehmigt.

Keine Bauzone

Die Bestimmung im Baureglement stützt sich auf das Musterbaureglement des Kantons Bern: Es sind in der Rebbauzone grundsätzlich keine Bauten und Anlagen gestattet. Einzig betrieblich notwendige Rebbauhäuschen, deren Grundfläche 20 m² nicht übersteigen darf, sind zulässig.

Übergeordnete
Gesetzgebung

Gemäss Art. 7 Abs. 1 RebG gilt eine Pflicht zur Bepflanzung und Bewirtschaftung der Rebbauzone. Die Rebbauverordnung RebV enthält keine weiteren Bestimmungen zur Rebbauzone.

4.2.12

Änderungen ausserhalb OPR 2025

Einleitung

Nachfolgend werden drei Gebiete erläutert, welche im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision (OPR) keine Änderungen im Zonenplan Siedlungsgebiet erfahren, aber Handlungs- oder Klärungsbedarf aufweisen. Mit der Bezeichnung «Änderung Ausserhalb OPR 2025» besteht die Möglichkeit, zeitnah nach der OPR (innert 15 Jahren) eine Zonenplanänderung durchzuführen, ohne die Planbeständigkeit zu tangieren.

Keine Ausnahme von weiteren Instrumenten

Die betreffenden Bereiche sind nur vom Zonenplan Siedlungsgebiet und seinen Inhalten ausgenommen. Die Inhalte der Zonenpläne Landschaft sowie Gewässer- und Gefahrengelände und der zugehörigen Bestimmungen werden fürs ganze Gemeindegebiet festgelegt.

Ausgangslage im Raumentwicklungskonzept (REK)

Bestandeszone im Ortskern Kirchdorf

Eine im Raumentwicklungskonzept (REK) (Januar 2021) enthaltene Entwicklungsmassnahme betrifft die Überprüfung und Vereinfachung der Bestandeszone in Kirchdorf. Gemäss der bestehenden baurechtlichen Grundordnung sind in der Bestandeszone der Ausbau und die geringfügige Erweiterung der bestehenden Bauten zugelassen. Neubauten sind ausgeschlossen. Der Grund dafür ist, dass Kirchdorf im ISOS von nationaler Bedeutung aufgeführt ist. Die Bestandeszone liegt in der Baugruppe mit Erhaltungsziel A. Darin gelten gemäss ISOS grundsätzlich folgende Grundsätze: Erhalten der Substanz, Abbruchverbot, keine Neubauten, Detailvorschriften für Veränderungen. Gemäss dem REK sollte im Rahmen der OPR geprüft werden, ob planungsrechtliche Massnahmen festgelegt werden können, um neu Neubauten realisieren zu können. Dazu kommt, dass verschiedene Anfragen für Neubauten im betroffenen Gebiet vorliegen. In diesem Zusammenhang wurden fachliche Abklärungen vorgenommen. Dabei wurde auch die kantonale Denkmalpflege einbezogen.

Baulandbedarf als limitierender Faktor

Die Bestandeszone lässt nach gültiger baurechtlicher Grundordnung keine Neubauten zu. Sie entspricht nicht einer Wohn-, Misch oder Kernzone gemäss kantonalem Richtplan. Somit bestehen darin trotz grösserer unüberbauter Flächen keine Baulandreserven. Bei der Ermittlung der bestehenden Baulandreserven in der Gemeinde wurde die Bestandeszone daher nicht berücksichtigt. Eine Anpassung der baurechtlichen Grundordnung bezüglich der Zulassung von Neubauten hätte zur Folge, dass unüberbaute Teilbereiche in der Bestandeszone als Wohnbaulandreserven zu betrachten wären. Es handelt sich hierbei um eine beachtliche Fläche. Da die Gemeinde heute nur noch ein kleines Einzonungspotenzial (4'300 m²) aufweist, würde die Anpassung der Bestandeszone bezüglich der Zulassung von Neubauten aufgrund der daraus resultierende zusätzlichen Baulandreserven nicht genehmigt werden. Das knappe Baulandkontingent lässt keine flächendeckende Anpassung der Bestandeszone bezüglich der Zulassung von Neubauten zu. Eine partielle Anpassung der Bestandeszone für Parzellen, die neu bebaut werden wollen ist aufgrund der Gleichbehandlung aller Grundeigentümerschaften nicht vertretbar.

Bestandeszone ausserhalb OPR 2025

Der Gemeinderat ist daher zum Schluss gekommen, dass die Bestandeszone von der vorliegenden OPR ausgeklammert wird. Die Frage der Bauentwicklung soll in einer späteren Teilrevision angegangen werden; und zwar dann, wenn die Gemeinde wieder mehr Baumöglichkeiten aufgrund der Baulandreserven hat. Mit dieser Massnahme kommt die Planbeständigkeit nach Genehmigung der vorliegenden OPR nicht zum Tragen.

Abbildung in den
Planungsinstrumenten

Im Zonenplan ist dieses Gebiet mit einer speziellen Signatur versehen. Das heisst, nach Genehmigung der OPR gelten für die Bestandeszone nach wie vor die bestehenden Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung der OPR von 2008. Dies wird so im Baureglement abgebildet.

Künftige Teilrevision

Wenn der Gemeinderat zu einem späteren Zeitpunkt entscheidet, die Zonenplanung in der Bestandeszone anzupacken, wird in einer oder mehreren Teil-Revisionen der baurechtlichen Grundordnung ein ordentliches Verfahren durchgeführt, bestehend aus Mitwirkung, öffentlicher Auflage, Beschluss an der Gemeindeversammlung und Genehmigung des AGR.

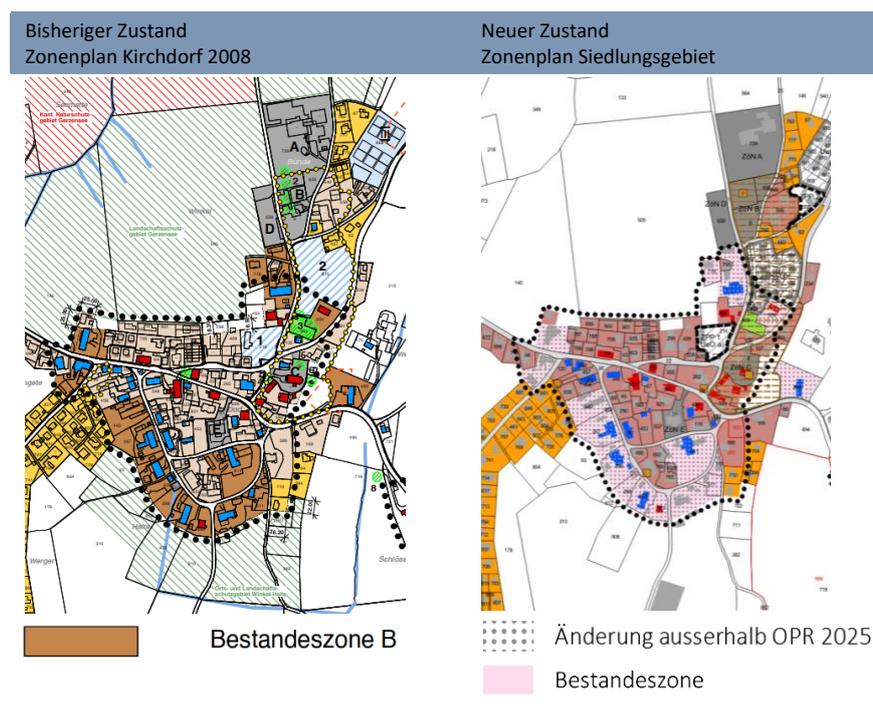


Abbildung 31: Ausnahme der Bestandeszone Ortskern Kirchdorf aus der OPR 2025

Gebiet Gürbeegge, Gelterfingen

Herausforderung für die Raumplanung

Um die Nutzungsplanung an die reale Nutzung des seit 1925 bestehenden Recycling-Standorts Gürbeegge anzupassen, strebt die Gemeinde aus raumplanerischer Sicht eine Lösung an. Die Gemeinde hat bereits Gespräche mit den Grundeigentümern und dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zu dieser Thematik geführt.

Mehrere Parzellen des Gebiets Gürbeegge ausserhalb OPR 2025

Zum Zeitpunkt der öffentlichen Mitwirkung besteht noch immer Klärungsbedarf. Aus diesem Grund wird das Gebiet Gürbeegge (Gelterfingen) aus der Revision der OPR ausgeklammert. Somit kann eine künftige Teilrevision der Ortsplanung dieses Gebiets vollzogen werden, ohne die Planbeständigkeit zu tangieren. Aktuell verbleiben die Parzellen 518, 542, 547 und 223 in der Landwirtschaftszone.

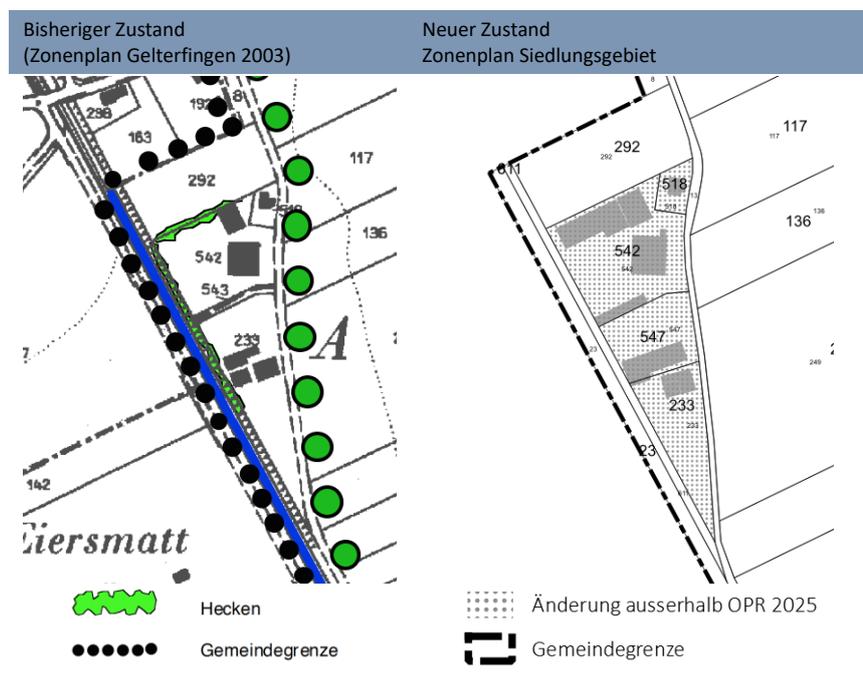


Abbildung 32: Weilerzone Gürbeegge ausserhalb der OPR 2025

Teilparzelle 57 ausserhalb
OPR 2025

Gebiet Unteres Längmoos: Gesuch Pferde-Rehabilitationszentrum

Die Grundeigentümerschaft der Parzelle 57 im unteren Längmoos hat die Schaffung der raumplanerischen Voraussetzungen für die Errichtung eines Pferde-Rehabilitationszentrums an diesem Standort beantragt. Weil hierzu zum Zeitpunkt der Mitwirkung noch Klärungsbedarf besteht, wird der betreffende Teil der Parzelle 57 aus dem Zonenplan Siedlung ausgeklammert. Die Parzelle verbleibt somit in der Landwirtschaftszone.

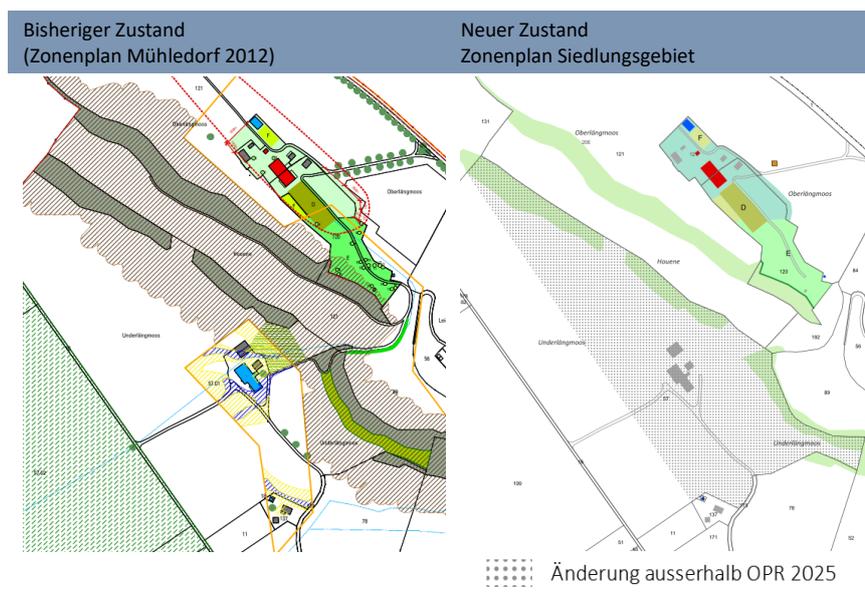


Abbildung 33: Teil der Parzelle 57 (Mühledorf) ausserhalb des Zonenplans Siedlungsgebiet OPR 2025

4.3 Zonenplan Landschaft

4.3.1 Grundlage: Landschaftsinventar

Bedeutung Das Landschaftsinventar enthält eine umfangreiche Zusammenstellung von Gebieten und Objekten von landschaftlichem und/oder ökologischem Wert. Diese sind auf einem Plan, der der Ortsplanungsrevision beiliegt, dargestellt. Das Landschaftsinventar selbst ist nicht verbindlich. Es dient aber als Basis für den grundeigentümergebundenen Zonenplan Landschaft (4.3). Überdies kann es der Gemeinde als Grundlage für den Landschafts- und Ortsbildschutz dienen.

Ausgangslage Die vier Fusionsgemeinden haben bisher auf sehr unterschiedliche Weise Natur- und Landschaftselemente geschützt. So hat Mühledorf sehr viele geschützte Einzelbäume, Baumgruppen und nahezu alle Obstgärten geschützt. Gelterfingen hat keine geschützten Einzelbäume. Geschützte Obstgärten gibt es ausserhalb von Mühledorf bisher noch keine. Gelterfingen hat hierzu einen Hinweis im Baureglement, man solle die ortsbildlich wichtigen Bäume und Obstbäume erhalten. Es gibt bisher keine grundsätzlich widersprüchlichen Absichten zu Bäumen/Obstgärten in den Baureglementen.

Vorgehen Die bisher geschützten Objekte bleiben im Landschaftsinventar und grundsätzlich auch im Zonenplan Landschaft (siehe 4.3) – ausser, sie sind nicht mehr vorhanden. Die Objekte wurden vor Ort kontrolliert. Überdies wurden neue Objekte aufgenommen, um eine Vergleichbarkeit zwischen den Ortsteilen zu erreichen. Durch die Gemeinde zu schützende Objekte (z.B. Einzelbäume) wurden hinsichtlich ihres landschaftlichen und ökologischen Werts beurteilt.

Vor Ort kontrollierte Objekte Die im Folgenden aufgelisteten Objekttypen wurden vor Ort und aufgrund des Luftbilds auf ihre Aktualität geprüft.

Tabelle 12: Vor Ort kontrollierte Objekttypen und ihr bisheriger Schutz in den Ortsteilen (x bereits Schutzobjekte vorhanden, - bisher keine Schutzobjekte vorhanden)

Objekttyp	Schutz-Ebene	Gelterfingen (Ge)	Mühledorf (Mü)	Kirchdorf (Ki)	Nofflen (No)	Bemerkung
Hecke	Bund	x	x	x	x	
Ufergehölz	Bund	x	x	x	x	
Einzelbaum	Gemeinde	-	x	x	x	Ge: im Ortsbildschutzgebiet «markante nach Möglichkeit zu erhalten» Mü: Sonderfall Oberes Längmoos
Baumgruppe	Gemeinde	-	x	x	-	
Baumreihe	Gemeinde	-	x	-	-	Mü: Nur Oberes Längmoos
Hochstammobstgarten	Gemeinde	-	x	-	-	Mü: sehr viele geschützt Ge: im Ortsbildschutzgebiet «markante nach Möglichkeit zu erhalten»
Aussichtspunkt	Gemeinde	-	-	x	-	Ki: Ein bisher geschützter Ort, der in Privatbesitz und nicht öffentlich zugänglich ist
Trockenstandort kommunal	Gemeinde	x	x	-	-	Keine neuen Objekte erfasst



Inventare und Schutzgebiete

Die in der folgenden Tabelle aufgeführten Gebietstypen werden im Landschaftsinventar abgebildet. Hierfür erfolgt keine Kontrolle vor Ort. Sofern unter Bemerkungen keine Festlegung vermerkt ist, werden sie im Zonenplan Landschaft als Hinweise auf übergeordnetes Recht geführt.

Tabelle 13: Inventare und Schutzgebiete

Bezeichnung	Schutz-Ebene	Bemerkung
Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)	Bund	Objekt Nr. 1314 «Aare Thun-Bern»
Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)	Bund	Objekt Nr. 0821 «Kirchdorf»: Umsetzung im Rahmen der Grundordnung (3.1)
Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)	Bund	Nur Objekte von nationalem Interesse dargestellt
Quelle, Quellflur	Bund	
Trockenstandorte kantonal	Kanton	In Gelterfingen Überlappung eines kommunalen mit einem kantonalen Trockenstandort
Naturschutzgebiet kantonal	Kanton	Gebiete Nr. 48 «Aarelandschaft Thun-Bern», Nr. 52 «Gerzensee»
Archäologische Schutzgebiete	Kanton	
Waldnaturinventar	Kanton	
Überregionale Wildtierkorridore KLEK / Sachplan Biodiversität	Kanton	
Siedlungsbegrenzungslinien RGSK	Region	Beachtet im Rahmen der Grundordnung
Landschaftsschutz- und Schongebiete Regional	Region / Gemeinde	Beachtet bei der Festlegung kommunaler Gebiete
Landschaftsschutz- und Schongebiet Kommunal	Gemeinde	Erweiterung aufgrund regionaler und Kantonaler Gebiete

Bundesinventare ohne Objekte in der Gemeinde

Auf dem Gemeindegebiet gibt es keine Objekte der folgenden Bundesinventare:

- Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung
- Auengebiete von nationaler Bedeutung
- Flachmoore von nationaler Bedeutung
- Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung
- Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung
- Trockenwiesen und Weiden (TWW)
- Wasser- und Zugvogelreservate von internationaler und nationaler Bedeutung

Nicht aufgenommene optionale Objekttypen

Folgende weitere Typen von Objekten könnten in der kommunalen Landschaftsplanung beachtet und geschützt werden, werden aber nicht aufgenommen:

- Weitere artenreiche Wiesen: Diese werden oft als Biodiversitätsförderflächen bewirtschaftet und gemäss Direktzahlungsverordnung vergütet. Ein kommunaler Schutz für nicht kantonal inventarisierte Flächen ist daher nicht vorgesehen.
- Bestockte Weiden (Wytweiden): Allenfalls sind beweidete Obstgärten mit den übrigen Obstgärten beurteilt worden.
- Trockenmauern: Es sind auf dem Gemeindegebiet nach aktuellem Kenntnisstand keine nennenswerten Trockenmauern vorhanden.

4.3.2

Festlegungen und Hinweise

Bedeutung und Zweck

Basierend auf dem Landschaftsinventar (4.3.1) werden im Zonenplan Landschaft bedeutende Landschaftsbereiche, Lebensräume und Einzelelemente (z.B. landschaftsprägende Einzelbäume) grundeigentümerverbindlich geschützt und Hinweise auf übergeordnete Gesetze (beispielsweise zum Schutz von Hecken und Ufervegetation) dargestellt. Überdies ergänzt der Zonenplan Landschaft den Zonenplan Siedlung hinsichtlich der kompletten Abbildung der Gebiete der Landwirtschaftszone im Gemeindegebiet.

Festlegungen	Hinweise
<p>Schutzobjekte, ökologisch-landschaftsästhetisch</p> <ul style="list-style-type: none">  Einzelbaum  Baumgruppe  Baumreihe  Trockenstandort Kommunal 	<p>Schutzobjekte übergeordnet (gemäss NSchG / NHG)</p> <ul style="list-style-type: none">  Ufervegetation  Hecke / Feldgehölz  Kantonale Trockenwiesen und-weiden  Lebensraum Quelle, ohne zerstörte
<p>Schutzobjekte, landschaftsästhetisch</p> <ul style="list-style-type: none">  Einzelbaum  Baumgruppe  Baumreihe  Hochstammobstgarten 	<p>Schutzgebiete und Lebensrauminhalte übergeordnet</p> <ul style="list-style-type: none">  BLN  Kantonales Naturschutzgebiet  Waldinventar  Wildtierkorridor Sachplan Biodiversität
<p>Landschaftsschutz- und -schongebiete</p> <ul style="list-style-type: none">  Schongebiet  Schutzgebiet 	<p>Kulturhistorische Inhalte übergeordnet</p> <ul style="list-style-type: none">  IVS-Objekte nationaler Bedeutung mit Substanz  Einzelbaute schützenswert  Einzelbaute erhaltenswert  Archäologisches Schutzgebiet  Archäologische Fundstellen
	<p>Streusiedlungsgebiete gemäss kantonalem Richtplan</p> <ul style="list-style-type: none">  Streusiedlungsgebiet

Abbildung 34: Festlegungen und Inhalte des Zonenplans Landschaft (ohne Grundlagen wie Bodenbedeckung, Grenzen etc.)

4.3.3

Vorgenommene Anpassungen

Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen in zwei Kategorien

Neu wird gemäss kantonaler Vorgabe bei Einzelbäumen, Baumgruppen und Baumreihen unterschieden, aus welchen Gründen eine Schutzwürdigkeit besteht (basierend auf Art. 41 Abs. 1 und 3 NSchG und Art. 9a BauG). Die im Zonenplan bezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen oder Baumreihen sind aus landschaftsästhetischen Gründen geschützt oder sowohl aus landschaftsästhetischen als auch aus ökologischen Gründen geschützt.

- Aufgrund einer Beurteilung vor Ort werden die bisher geschützten Objekte in diese beiden Kategorien unterteilt.
- Die Entscheidung zur Fällung von rein aus landschaftsästhetischen Gründen geschützten Bäumen obliegt dem Gemeinderat. Zur Fällung von zudem aus ökologischen Gründen geschützten Bäumen bedarf es überdies der Zustimmung des Regierungsstatthalteramtes.

Hochstammobstgärten
lockerer geschützt

- Nicht mehr vorhandene Objekte werden aus dem Zonenplan Landschaft und somit aus dem Schutz entlassen.
 - Aufgrund der Beurteilung drängt sich keine Aufnahme neuer Objekte auf.
- Alle geschützten Obstgärten der Gemeinde Kirchdorf sind aus landschaftsästhetischen Gründen geschützt. Ökologische Werte weisen sie auf, aber nicht in einem so hohen Masse, dass sich ein Schutzstatus aus ökologischen Gründen für einen einzelnen Obstgarten aufdrängen würde. So sind bei der Beurteilung vor Ort etwa keine besonders alten Baumbestände, keine besonders wertvollen begleitenden Wiesen oder Ähnliches aufgefallen.
 - Ein bisher geschützter Hochstammobstgarten in Mühledorf ist nicht mehr vorhanden und wird somit nicht in den Zonenplan Landschaft übernommen. Die Hochstammobstgärten Mühledorfs waren bisher materiell geschützt: Sie mussten ungeschmälert erhalten bleiben, Abgänge und Fällungen waren zu ersetzen. Dieser Schutz wird gelockert: Künftig sind die geschützten Hochstammobstgärten konzeptionell geschützt: Ihr Charakter als Hochstammobstgarten muss erhalten bleiben. Dabei darf die Anzahl Bäume variieren, solange sie über der Mindestanzahl von 30 Bäumen pro Hektare liegt. Dies ermöglicht eine angepasste Pflege der Obstgärten: Die Grundeigentümerschaften können so etwa einen Obstgarten auslichten, der aufgrund der Alterung der Bäume zu dicht geworden ist, ohne den Gemeinderat beziehen zu müssen.
 - Die Obstgärten am Hang südlich des Ortskerns von Kirchdorf werden als Teil der Umsetzung der Vorgaben des Inventars der Schützenswerten Ortsbilder der Schweiz neu geschützt. Dies betrifft jeweils den Teil des Obstgartens, der ausserhalb der Bauzone und somit den Gebäuden vorgelagert und für das Ortsbild entscheidend ist.
 - Die hohe Anzahl geschützter Obstgärten in Mühledorf hat als lokale landschaftliche Eigenheit ihre Berechtigung. Aufgrund der Bewertung aller Obstgärten der Gemeinde und aufgrund der bereits bestehenden Anreize zum Erhalt von Obstgärten über die Direktzahlungsverordnung werden ausser denen in Abbildung 35 keine weiteren Obstgärten neu kommunal geschützt.

- Erweiterung Schutzgebiete (gemäss Region)
- Neue Obstgärten, Ortskern Kirchdorf (ISOS)

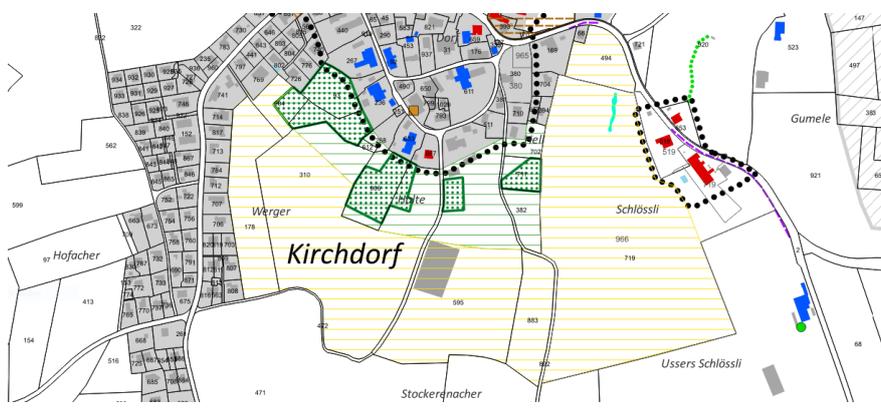


Abbildung 35: Ausschnitt Zonenplan Landschaft, Ortskern Kirchdorf. Grün gepunktet: Neu aufgrund des ISOS geschützte Obstgärten, Grün liniert: bestehendes Landschaftsschutzgebiet, Gelb liniert: Neues Landschaftsschongebiet zur Umsetzung der Vorgaben des ISOS (Erhaltung der Umgebung).

Landschaftsschutz- und
-schongebiete

An den bestehenden Landschaftsschutz- und -schongebiete werden die folgenden Anpassungen vorgenommen:

- Wie auch für andere Inhalte zutrifft, wurde die Definition der Landschaftsschutz- und -schongebiete vereinfacht. Die neuen Formulierungen lehnen sich am Musterbaureglement des Kantons Bern und den bisherigen Vorgaben an.
- Die Landschaftsschutzgebiete in Gelterfingen werden neu als Landschaftsschongebiete bezeichnet. Aufgrund ihrer Definition im Baureglement Gelterfingens hatten sie schon bisher den Charakter von Schongebieten.
- Die Landschaftsschongebiete in der Gürbetalebene werden aufgrund von Landschaftsinhalten aus der regionalen Richtplanung in Teilbereichen erweitert.
- Ebenfalls aufgrund der regionalen Richtplanung wird auf dem Belpberg neu ein Landschaftsschongebiet definiert.
- Als Teil der Umsetzung des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz wird, dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet südlich des Kirchdorfer Ortskerns vorgelagert, ein zusätzliches Landschaftsschongebiet definiert.
- Das Landschaftsschutzgebiet Mühledorf Fimelen wird so angepasst, dass die bestehende, im Abtausch einzuzonenden Gebäude nicht davon tangiert werden (siehe 4.2.10).

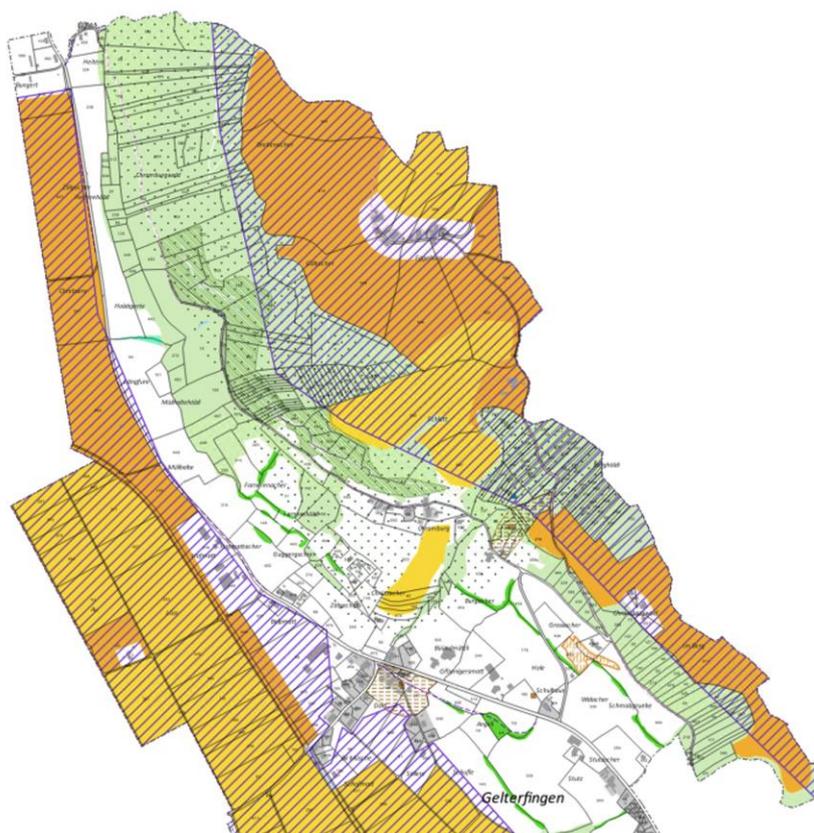


Abbildung 36: Ausschnitt Gelterfingen des Zonenplans Landschaft mit hervorgehobenen neuen Landschaftsschongebieten (orange flächig), bestehenden Landschaftsschongebieten (gelb flächig) und regionalen Landschaftsinhalten, die die Gemeinde berücksichtigen muss (violett schraffiert).



Abbildung 37: Ausschnitte des Zonenplans Landschaft mit hervorgehobenen neuen Landschaftsschongebieten (orange flächig), bestehenden Landschaftsschongebieten (gelb flächig) und regionalen Landschaftsinhalten, die die Gemeinde berücksichtigen muss (violett schraffiert). Links: Ausschnitt Mühledorf, unteres Längmoos. Rechts: Ausschnitt Noflen, Stampfi.

4.4

Zonenplan Gewässerraum

4.4.1

Ausgangslage

Sinn und Zweck
Gewässerraum

Der Gewässerraum steht dem Gewässer zur Verfügung und gewährleistet insbesondere den Schutz vor Hochwassern. Er dient ausserdem dem Unterhalt der Gewässer und als Erholungsraum für die Bevölkerung. überdies verringert ein ausreichender Abstand zwischen Gewässer und Nutzfläche den Eintrag von Nähr- und Schadstoffen.

Die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) des Bundes, welche am 1. Juni 2011 in Kraft getreten ist, verpflichtete die Kantone, die Gewässerräume bis spätestens am 31. Dezember 2018 nach den eidgenössischen Vorgaben umzusetzen. Diese Verpflichtung zur Festlegung von Gewässerräumen wurde durch das kantonale Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau (WBG) an die Gemeinden weiterdelegiert. Somit müssen die Gemeinden grundsätzlich für sämtliche oberirdischen Gewässer Gewässerräume in ihren Nutzungsplänen festlegen. Wurden die Gewässerräume einer Gemeinde bis am 31. Dezember 2018 nicht festgelegt, so gelten bis zu deren Festlegung die strengeren Übergangsbestimmungen nach GSchV für die entsprechende Gemeinde.

Gewässerräume Gemeinde
Kirchdorf

Für die Ortsteile Mühledorf, Kirchdorf und Noflen werden die Gewässerräume gemäss der Gewässerschutzverordnung bestimmt. Sie sind im Zonenplan Gewässerraum und Gefahrenggebiete und im Baureglement (Art. 39) festgelegt. **Für den Ortsteil Gelterfingen wurden die Gewässerräume bereits 2018 ausgeschieden und genehmigt. Diese sind nicht Bestandteil der vorliegenden Ortsplanungsrevision.** Die Gewässerräume in Gelterfingen sind im neuen Zonenplan Gewässerraum und Gefahrenggebiete mit einer eigenen Signatur dargestellt. Die Gemeinde Kirchdorf ist im Zonenplan Gewässerraum und Gefahrenggebiete in drei Teilen abgebildet: Der nördliche Teil umfasst den Ortsteil Gelterfingen, der mittlere Teil Mühledorf und Kirchdorf mit dem Gerzensee, der südliche Teil den Ortsteil Noflen.

4.4.2

Grundlagen und Berechnung Gewässerraum

Datengrundlage

Die Datengrundlage für die Berechnung der Gewässerräume bilden im Wesentlichen die Datensätze des Kantons (Gewässernetz des Kantons Bern GNBE, Ökomorphologie der Oberflächengewässer). Einerseits enthalten diese Abschnittsweise die effektiven Gerinnesohlenbreiten und andererseits die Klassen 1 bis 4 bezüglich der Breitenvariabilität (Ökomorphologie) der Gewässer. Für die Klassen gelten unterschiedliche Faktoren, die bei der Berechnung der Gewässerräume einbezogen werden.

	Faktor
	<p>Breitenvariabilität (Ökomorphologie)</p> <p>Klasse 1: grosse Breitenvariabilität</p> <p>natürliche, naturnahe Bäche und Flüsse unverbaute Gewässer mit wechselnder, dynamischer Sohlenbreite</p> <p style="text-align: right;">x 1</p>
	<p>Klasse 2: eingeschränkte Breitenvariabilität</p> <p>wenig beeinträchtigte Bäche und Flüsse teilweise begradigte Ufer mit kleinen Ausbuchtungen, punktuell verbaut, schmale Streifen mit Ufervegetation vorhanden</p> <p style="text-align: right;">x 1.5</p>
	<p>Klassen 3 und 4: fehlende Breitenvariabilität</p> <p>stark beeinträchtigte naturfremde bis künstliche Bäche und Flüsse (Klasse 3); begradigte bis vollständig verbaute Gerinne (Klasse 4)</p> <p style="text-align: right;">x 2</p>

Abbildung 38: Breitenvariabilität (Ökomorphologie) von Fliessgewässern (Auszug aus der Arbeitshilfe Gewässerraum des Kanton Berns, 2015 (AHOP GR))

Schutzgebiete

Bei der Berechnung der Gewässerräume wird zuerst unterschieden, ob sich das Gewässer innerhalb von Biotopen von nationaler Bedeutung, in kantonalen Naturschutzgebieten bzw. in Moorlandschaften von besonderer Schönheit von nationaler Bedeutung befindet oder nicht (Datengrundlagen: Naturschutzgebiete, Bundesinventare). In einem solchen Schutzgebiet gelten grössere Gewässerräume nach der sogenannten Biodiversitätskurve. In den übrigen gilt die Hochwasserkurve. Die Berechnungsformeln sind in Art. 41a – 41c der Gewässerschutzverordnung aufgeführt.

Ufervegetation

Gemäss Art. 21 des nationalen Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) ist die Ufervegetation (Uferbestockung, Schilf, Hochstauden etc.) geschützt. Sie muss Teil des Gewässerraums sein (inkl. Pufferstreifen). Die Ufervegetation in Kirchdorf wurde anhand von Luftbildern überprüft und es wird festgehalten, dass sämtlich relevante Bestockung innerhalb der festgelegten Gewässerräume liegt.



Keine Randstreifen

Auf der Gewässer-abgewandten Seite von Verkehrsflächen im Gewässerraum können gemäss bestimmten Kriterien (Merkblatt Gewässerraum-Randstreifen (Amt für Wasser und Abfall AWA, 11.11.2019)) Randstreifen festgelegt werden, die ausgenommen sind von den im Gewässerraum geltenden Nutzungseinschränkungen (GSchV Art. 41c Abs. 4bis). In der Gemeinde Kirchdorf erfüllen keine Gewässerräume die entsprechenden Kriterien.

4.4.3

Vorgehen

Bereinigung Gewässernetz

Die Gewässerdaten (Gewässerverlauf und natürliche Sohlenbreite) zur Bemessung der Gewässerräume aus den Datensätzen des Kantons (Gewässernetz des Kantons Bern GNBE, Ökomorphologie der Oberflächengewässer) bilden häufig nur den ungefähren Verlauf der Gewässer ab und entsprechen nicht überall der aktuellen Situation.

Die Gewässerverläufe und Gewässerräume in Kirchdorf wurden mithilfe folgender Grundlagen überprüft und bereinigt:

Verwendete Grundlagen
Kirchdorf

- Amtliche Vermessung MOPUBE (Amt für Geoinformation des Kantons Bern, 2021)
- Kanalisationskataster der Gemeinde Kirchdorf (Hunziker Betatech AG)
- Unterhaltsanzeige Weidbächli, Sanierungsvorschlag (Geobau Ing. AG, 2022)
- Luftbild SWISSIMAGE (swisstopo)
- Zeitreise - Topografische Kartenwerke (swisstopo)

Auf geringfügige Anpassungen wird in diesem Bericht nicht eingegangen; nennenswerte Änderungen sind in Kapitel 4.4.5. dargestellt. Die Herleitung der einzelnen Gewässerverläufe und Gewässerräume ist in der Tabelle im Anhang A3 «Gewässerräume Kirchdorf – tabellarische Herleitung» vermerkt.

Gewässerabschnitte

Um den natürlichen Verhältnissen besser zu entsprechen, sind kurze Gewässerabschnitte ohne plausible Abweichung der Gewässerraumbreiten untereinander zu längeren Abschnitten generalisiert.

Fliessgewässer mit deutlich unterschiedlichen Gewässerraumbreiten sind in Abschnitte unterteilt und im Gewässernamen entsprechend bezeichnet (z.B. Limpachkanal A - 12 m, Limpachkanal B - 11 m, Limpachkanal C - 11 m usw.).

Festlegung im Zonenplan

Im Zonenplan Gewässerraum und Gefahrengebiete werden für die Gewässerräume flächige Überlagerungen festgelegt, die beidseitig symmetrisch ab Gewässermittellinie die Gewässerräume definieren. Diese Korridore können andere Zonen überlagern. Die Berechnung der minimalen Breite des Gewässerraumes basiert auf der Breite und der natürlichen Funktion des Gewässers sowie dem Zweck des Hochwasserschutzes (Vorgaben Gewässerschutzverordnung, vgl. Kapitel 4.4.2).

Festlegung im
Baureglement

Im neuen Baureglement ersetzt der Artikel 39 «Fliessgewässer» die bisherigen Regelungen zu Wasserbau und Gewässerabstand der vorgängigen Baureglemente. Der Artikel basiert auf dem Musterbaureglement des Kantons Bern. Darin sind die Vorgaben des Gewässerschutzgesetzes und der Gewässerschutzverordnung umgesetzt. Weiter wird der Umgang mit Gewässern ohne festgelegte Gewässerräume (eingedolte Gewässer ausserhalb des Siedlungsgebiets und im Wald) geregelt.



4.4.4 Festlegung der Gewässerräume

Schutzgebiete	Im Zonenplan Gewässerraum und Gefahrengebiete ist das kantonale Naturschutzgebiet «Gerzensee und Umgebung» mit einem Perimeter hinweisend dargestellt. In solchen Schutzgebieten gelten grössere Gewässerräume nach der sogenannten Biodiversitätskurve, welche für die Gewässer in diesem Perimeter angewendet wird.
Aare	Gemäss der kantonalen Datengrundlage beträgt die effektive Gerinnesohlenbreite der Aare bei Kirchdorf 60 m. Sie wird in dem Bereich ökomorphologisch als stark beeinträchtigt beschrieben (Klasse 3; Faktor 2). Damit resultiert ein Gewässerraum von 150 m Breite.
Müsche	Die Müsche ist Bestandteil der strategischen Revitalisierungsplanung 2016-2035 des Kantons Bern (Objektblatt 239 Gürbe). Für das Fliessgewässer Müsche wurde im Ortsteil Gelterfingen bereits 2018 ein Gewässerraum von 32 m festgelegt und genehmigt. Der Gewässerraum von 32 m wird für die Müsche im restlichen Gemeindegebiet von Kirchdorf weitergeführt.
Limpachkanal	Der Limpachkanal ist im Datensatz Gewässernetz des Kantons Bern GNBE ab Parzelle Stockere (Parz. 891) Richtung Süden bis Dürrenbühl (Parz. 246) noch eingedolt (Drainage ab 1917). Er wurde jedoch im genannten Bereich aufgewertet und freigelegt (Datensatz Amtliche Vermessung). Der Gewässerraum wird ab Stockere entsprechend dem kantonalen Datensatz mit 11 m festgelegt; ab Parzelle 374 Richtung Süden mit 12.5 m gemäss Feldbegehung vom Oktober 2022.
Weidbächli / Stoffelsrütigraben	Das Weidbächli wird in einem kurzen Bereich offengelegt (Abschnitt Weidbächli C). Die neue ausgedolte Linienführung wird dem Plan Sanierungsvorschlag Unterhaltsanzeige Weidbächli (Geobau Ing. AG, Okt. 2022) entnommen. Der Gewässerraum wird entsprechend der effektiven Gerinnesohlenbreite bis 1 m mit einer minimalen Breite von 11 m festgelegt.
Leitung Weiermatt-Thalgut	Die Leitung Weiermatt-Thalgut wurde anhand des Kanalisationskatasters der Gemeinde Kirchdorf und historischer Karten (Zeitreise - Topografische Kartenwerke (swisstopo)) überprüft. Historische Karten belegen, dass die heutige Leitung vor 1963 ein offenes Fliessgewässer war. Für das Gewässer wird dementsprechend gemäss kantonalen Datengrundlage ein minimaler Gewässerraum von 11 m festgelegt (im Bereich von Gebäuden/Strassen). Der genaue Verlauf wurde dem Kanalisationskataster entnommen.
Ausserhalb des Gemeindegebiets	Die Gewässerräume werden mit den angrenzenden Gemeinden koordiniert. Bereiche der Gewässerräume, die ausserhalb der Gemeindegrenze von Kirchdorf zu liegen kommen würden, sind hinweisend im Zonenplan dargestellt.

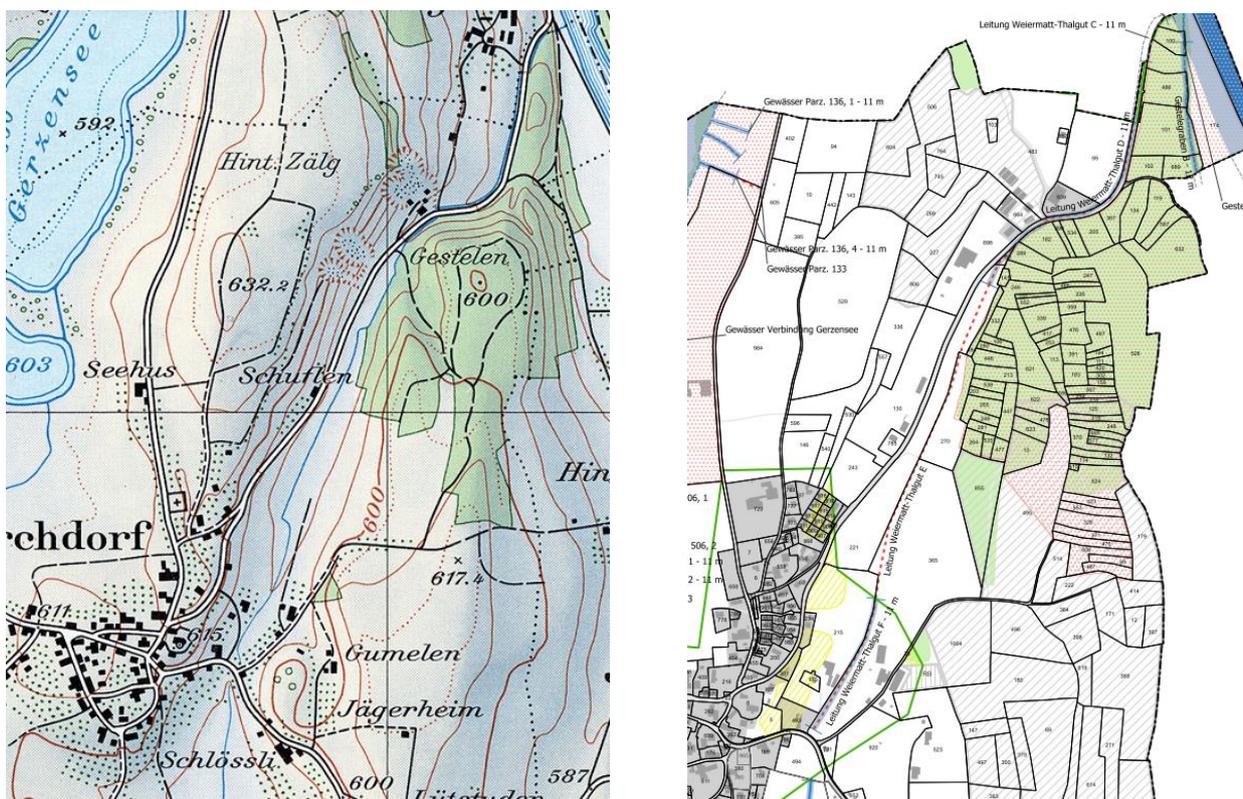


Abbildung 39: Abbildung links: Fliessgewässer der heutigen Leitung Weiermatt-Thalgut von Kirchdorf bis zur Einmündung in die Aare (swisstopo 1963); Abbildung rechts: entsprechender Ausschnitt aus dem Zonenplan Gewässerraum und Gefahrengelände (IC Infraconsult, 2024)

Gerzensee

Der Gewässerraum des Gerzensees wird mit dem von der Gemeinde Gerzensee ausgedehnten Gewässerraum abgestimmt. Er umfasst die bestockte Fläche, die Ufervegetation und den Wald.

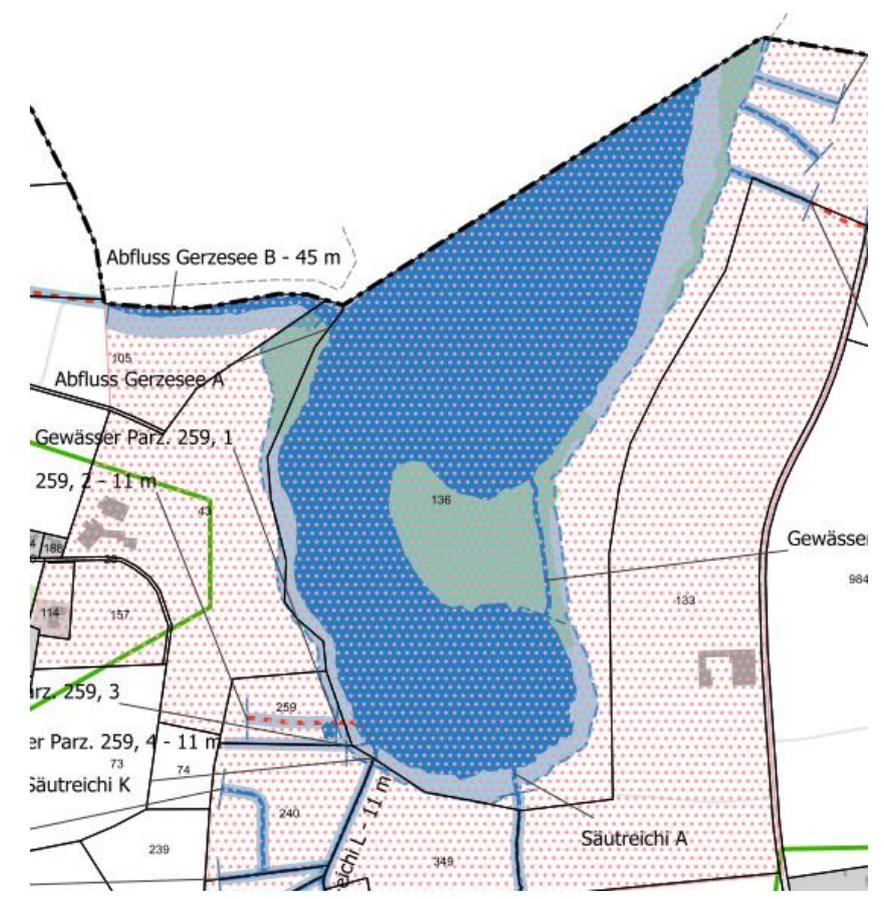


Abbildung 40: Gerzensee mit Gewässerraum (gestrichelte, blaue Linie), welcher die bestockte Fläche, Ufervegetation und Wald umfasst (kantonales Naturschutzgebiet «Gerzensee und Umgebung» rot gepunktete Fläche)

4.4.5

Fliessende Gewässer

Verzicht auf Gewässerräume

Gemäss Art. 41a Abs. 5 GSchV kann bei eingedolten Gewässern ausserhalb des Siedlungsgebiets und bei Gewässern im Wald auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Die Lagegenauigkeit eingedolter oder im Wald verlaufender Gewässer ist mehrheitlich schwierig zu eruieren und es liegen keine übergeordneten Interessen vor, welche eine genaue Festlegung verlangen würden. Im Weiteren wäre eine lagegenaue Überprüfung unverhältnismässig.

Bei eingedolten Gewässern in der Landwirtschaftszone es ist zielführender, die genaue und optimale Linienführung erst bei einer allfälligen Öffnung zu bestimmen. Es sind keine Interessen bekannt, die einem solchen Vorgehen entgegenstehen könnten.

In Kirchdorf wird demgemäss für Fliessgewässer im Wald auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet. Für eingedolte Fliessgewässer ausserhalb des Siedlungsgebiets werden ebenfalls keine Gewässerräume ausgeschieden, ausser sie verlaufen in der Nähe von Strassen oder Gebäuden.

Spezielle nennenswerte Abweichungen vom kantonalen Datensatz GNBE für Gewässer ohne Gewässerraum werden im Folgenden aufgeführt.

Zufluss Limpachkanal

Beim Limpachkanal, Parzelle 719, zeigt der Datensatz des GNBE ein eingedoltes Zufluss (Abbildung 41: hellgrün schraffierte Linie). Gemäss Angabe der Gemeinde handelt sich dabei nicht um ein Gewässer, sondern um ein Drainagerohr, weshalb dieses nicht als eingedoltes Gewässer in den Zonenplan aufgenommen wird.

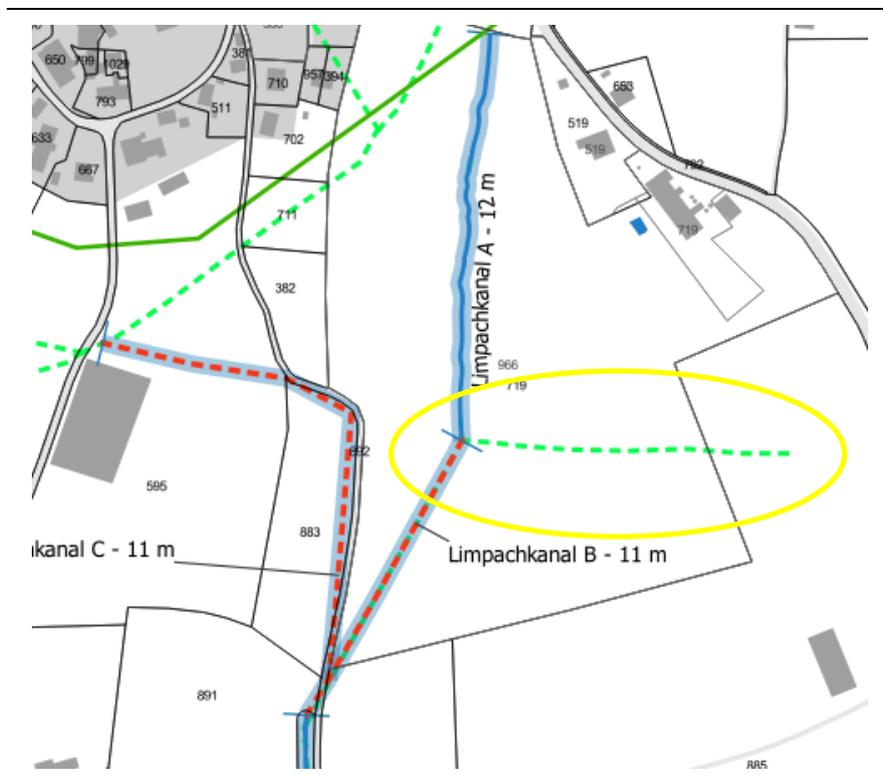


Abbildung 41: Drainagerohr zum Limpachkanal (hellgrün gestrichelt) (Daten GNBE 2020), welches kein Gewässer darstellt (Zonenplan Gewässerraum und Gefahrengelände IC Infraconsult, 2024 mit Einblendung des Datensatzes GNBE 2020)

Eingedolte Leitungen Ortskern Kirchdorf

Im Ortskern von Kirchdorf bestehen im Datensatz des GNBE mehrere eingedolte Gewässer (Zuflüsse Leitung Weiermatt-Thalgut) (Abbildung 42: hellgrün schraffierte Linien). Die Überprüfung mit historischen Karten und dem Kanalisationskataster der Gemeinde Kirchdorf hat gezeigt, dass es sich dabei um Abwasser-/Mischwasserleitungen handelt, was nicht einem Gewässer gemäss Gewässerschutzgesetz entspricht.

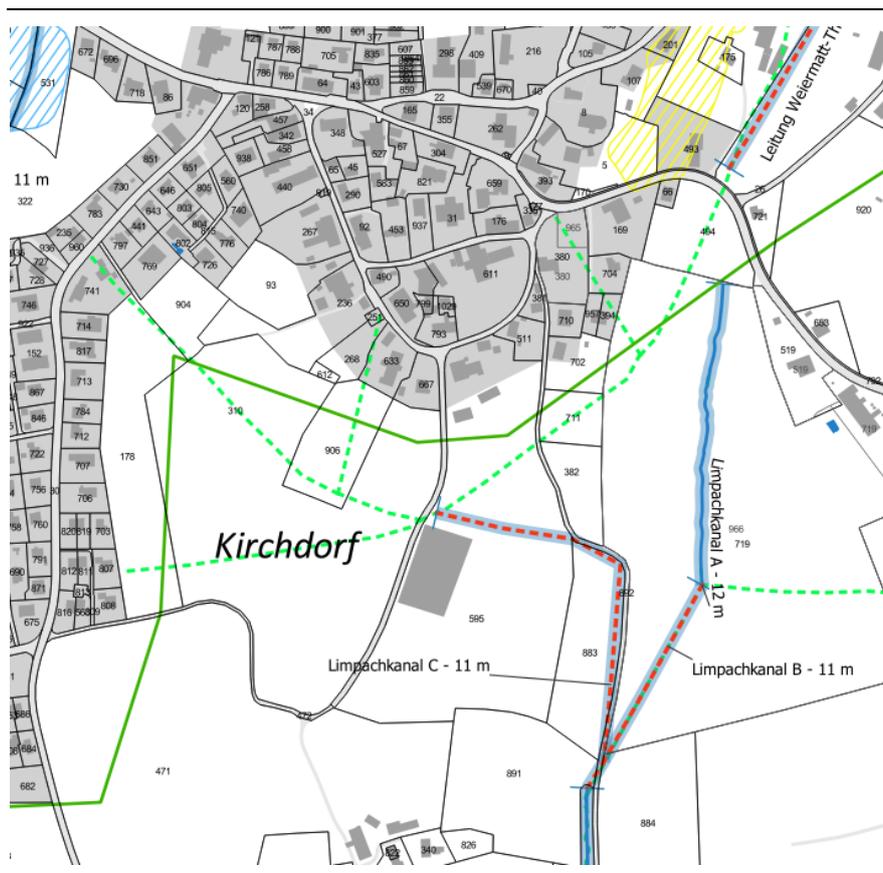


Abbildung 42: Abwasser-/Mischwasserleitungen in Kirchdorf (hellgrün gestrichelt) (Datensatz GNBE 2020), welche keine Gewässer gemäss Gewässerschutzgesetz darstellen und nicht im Zonenplan Gewässerraum und Gefahrenggebiete enthalten sind (Zonenplan Gewässerraum und Gefahrenggebiete IC Infraconsult, 2024 mit Einblendung des Datensatzes GNBE 2020)

Stehende Gewässer

Gemäss Art. 41b Abs. 4 GSchV kann bei stehenden Gewässern auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, wenn sich das Gewässer im Wald befindet und eine Wasserfläche von weniger als 0.5 ha hat oder künstlich angelegt ist.

Diese Bedingungen treffen auf sechs stehende Gewässer Kirchdorfs zu. Ausser dem Gerzensee ist kein stehendes Gewässer grösser als 0.5 ha.

4.5

Aktualisierung und Neuerlass Zonenplan Gefahrenggebiete

Gefahrenggebiete

Die Gefahrenggebiete werden aufgrund der kantonalen Grundlagen aktualisiert. Bezeichnet werden die Gefahrenggebiete, eingeteilt in die jeweiligen Gefahrenstufen (erhebliche Gefährdung, mittlere Gefährdung, geringe Gefährdung, Restgefährdung). Teile des Gemeindegebiets liegen ausserhalb des kantonalen Perimeters der auf Gefahren untersuchten Gebiete. Dort werden keine Gefahrenggebiete festgelegt.

Datengrundlage

Dieser Datensatz wird für die Festlegung des Zonenplans Gefahrenggebiete übernommen: *Gefahrenkarten 1:5'000 GK5* (Berner Gemeinden, 14.06.2019)



Umsetzung im Zonenplan Die Daten für die Gefahrengebiete und die Gefahrenhinweisgebiete stammen aus dem kantonalen Datensatz. Die Gefahrengebiete sind im Zonenplan Gewässer- raum und Gefahrengebiete als kategorisierte überlagernde Zonen festgelegt. Es bestehen keine Interessenkonflikte mit bestehenden oder neuen Bauzonen.

Umsetzung im Baureglement In den ehemaligen Baureglementen waren bereits Festlegungen zum Bauen in Gefahrengebieten. Die bisherigen Vorschriften werden aufgehoben und die Gefahrengebiete werden neu im Artikel «Bauen in Gefahrengebieten» (Art. 45) geregelt. Die Formulierungen der Festlegungen entstammen dem kantonalen Musterbaureglement.

4.6 Kommunalen Richtplan Verkehr: Fuss- und Velowegnetz

Sinn und Zweck Im direkten Zusammenhang mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision entsteht ein Verkehrsrichtplan. Angestrebt werden insbesondere eine Verbesserung der Schulweg- und Verkehrssicherheit, der Schutz der Anwohnerschaft vor Lärm und anderen Immissionen aus dem Strassenverkehr und eine bessere Anknüpfung der Ortsteile untereinander hinsichtlich des Fuss- und Veloverkehrs. Der neue Richtplan Verkehr soll den Behörden als Führungs- und Koordinationsinstrument dienen und als Hilfsmittel dienen für die Koordination Gemeinde – Region – Kanton.

Der Richtplan: Ein Behördenverbindliches Instrument Der Richtplan Verkehr ist denn auch ein behördenverbindliches Instrument. Das heisst, dass sich die Gemeindebehörden den Richtplan beachten müssen, Private hingegen nicht. Im Gegensatz dazu sind die Instrumente der Rahmennutzungsplanung (Baureglement und Zonenpläne) grundeigentümerverbindlich; also z.B. auch für Grundeigentümerschaften.

Separate Dokumente Zum Verkehrsrichtplan liegt separat das Dokument «Richtplan Verkehr – Erläuterungsbericht und Massnahmenblätter» vor. Dort sind alle Erläuterungen enthalten. Aufgebaut ist der Verkehrsrichtplan aus den folgenden Dokumenten:

- Teilrichtplan Fussverkehr
- Teilrichtplan Veloverkehr
- Erläuterungsbericht und Massnahmenblätter



5. Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1-3 Raumplanungsgesetz) wurden bei der Erarbeitung der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Mitwirkung der Bevölkerung

Anregungen und Bedürfnisse der Anwohnerschaft wurden aktiv eingeholt und aufgenommen. Die Gemeinde hat dabei auch Grundeigentümerschaften nach ihren Interessen zur Überbauung unbebauten Baulands sowie zur Einzonung überbauter Gebiete gefragt. Die Bevölkerung wurde über die laufende Ortsplanungsrevision informiert. Fragen von Anwohnern wurden seitens der Gemeinde aufgenommen und beantwortet. In der Arbeitsgruppe für die Erarbeitung des Verkehrsrichtplans waren Anwohnende aus allen Ortsteilen und beiden Ortsparteien beteiligt. Im Rahmen eines ordentlichen Verfahrens erfolgen Mitwirkung, öffentliche Auflage sowie Beschluss im Gemeinderat und an der Gemeindeversammlung. Der zeitliche Ablauf wird in Kapitel 7 beschrieben.

Konzepte, Sachpläne und Bundesinventare

Der Einbezug von Konzepten und Sachplänen des Bundes wurde geprüft. Da keine räumlich konkreten Festlegungen die Gemeinde betreffen, beschränkt sich die Umsetzung hierzu auf die Beachtung der generellen Festlegungen. Die Bundesinventare nach Art. 5 NHG (BLN, ISOS, IVS) haben gemäss Bundesgerichtsentscheiden Sachplancharakter und sind daher zu berücksichtigen. Alle drei Inventare sind vorhanden und wurden wie folgt berücksichtigt:

- IVS: Darstellung der Verläufe von historischen Verkehrswegen von nationaler Bedeutung mit Substanz als Hinweis im Zonenplan Landschaft
- ISOS: Umfangreiche Umsetzung der Vorgaben des ISOS im Baureglement sowie in den Zonenplänen Siedlung und Landschaft (siehe 4.2.6 und 4.3.3)
- BLN: Darstellung des BLN-Objekts als Hinweis im Zonenplan Landschaft

Weitere Bundesgesetze

Die Revision trägt Anforderungen der weiteren Bundesgesetzgebung Rechnung (USG, NHG, GSchG, WaG, BauG und weitere). Direkt angewandt wurde etwa die im GSchG vorgesehene Festlegung der Gewässerräume.

Kantonale Richtplanung

Der Einbezug der Kantonalen Richtplanung (Art. 8 RPG) ist erfolgt. Eine Auflistung der relevantesten Vorgaben der Kantonalen Richtplanung und Gesetzgebung findet sich im Unterkapitel 1.1.3.

Regionale Planung

Insbesondere die Siedlungsbegrenzungslinien sowie die Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebiete des Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzeptes beeinflussten diese Revision (siehe Unterkapitel 4.3.3 beim Zonenplan Landschaft).

Ziele der Gemeinde

Diese Planung unterstützt die Entwicklungs- und Leitbildziele der Gemeinde, die im Raumentwicklungskonzept festgehalten und im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision definiert wurden (siehe auch Unterkapitel 1.3 Planungsziele).



6. Planerische Beurteilung und Auswirkungen der Planung

6.1 Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten

Siedlungsentwicklung nach innen

Die Revision der Ortsplanung sieht mit der Einzonung von überbauten Gebieten eine geringe Erweiterung der Bauzone vor. Die notwendige Zusammenführung unterschiedlicher Wohnzonen führt teilweise zu einer leichten Erhöhung der möglichen Nutzung in den bestehenden Bauzonen. Die Schaffung der Fachberatung eine ortsbildverträgliche bauliche Entwicklung in Ortsbildschutzgebieten (siehe 4.1.5). Durch diese Anpassungen werden die Grundlagen für eine verstärkte Siedlungsentwicklung nach innen und eine Verdichtung des bereits bebauten Siedlungsgebietes geschaffen.

Orts- und Landschaftsbild

Mit Bestimmungen wie etwa zu Dachformen und Umgebungsgestaltung, geschützten Naturobjekten oder zu Neubauten in Ortsbildschutzgebieten wird dem Orts- und Landschaftsbildschutz Rechnung getragen.

6.2 Mobilisierung innerer Nutzungsreserven

Befragung durchgeführt

Parallel zur Revision der Ortsplanung hat die Gemeindeverwaltung die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer von bestehenden Baulandreserven kontaktiert, um die Verfügbarkeit abzuklären. Die Rückmeldungen waren sehr unterschiedlich, so gibt es mehrere Eigentümerschaften, die in den nächsten zwei Jahren ihre Parzellen überbauen oder durch einen Verkauf eine Überbauung der Parzelle ermöglichen wollen; weitere Eigentümerschaften sehen eine Mobilisierung innerhalb der nächsten drei bis zehn Jahre vor. Es gibt jedoch auch Eigentümerschaften, bei denen eine Überbauungsabsicht erst über einen Zeithorizont von 10 Jahren hinausgehend besteht oder bei denen die Mobilisierung der Baulandreserve auf unbestimmte Zeit kein Thema ist.

Erneutes Nachfragen vorgesehen

Die Gemeinde wird in allen Fällen in regelmässigen Abständen mit den entscheidenden Akteuren in Kontakt bleiben. Massnahmen, die in Richtung Bauverpflichtung abzielen, sind in Kirchdorf vorerst nicht vorgesehen.

6.3 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Siedlungsentwicklung gut erschlossen

Die vorgesehenen Einzonungen sind erschlossen und orientieren sich auch an der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur. Die Einzonungen für Erstbebauung in Kirchdorf, Mühledorf und Gelterfingen befinden sich in der Nähe von Bushaltestellen.

Verkehrsrichtplan

Konkrete Massnahmen zur Verbesserung der Abstimmung Siedlung und Verkehr finden sich im Richtplan Verkehr. Insbesondere Verkehrssicherheit und Verkehrslärm (Tempo 30 im Ortskern Kirchdorfs) stehen dabei im Vordergrund. Weil der Handlungsbedarf oft Kantonsstrassen, betrifft ist die Gemeinde bei Verkehrsthemen mehrheitlich auf den Kanton angewiesen.



6.4 Ausgleich von Planungsmehrwerten

Kantonale Vorgabe	Der Ausgleich von Planungsvorteilen ist im kantonalen Baugesetz geregelt. Die Gemeindeversammlung hat am 2. Juli 2020 dazu ein Reglement über die Mehrwertabgabe verabschiedet, welches am 1. Januar 2021 in Kraft getreten ist.
Bestehendes Reglement	Gemäss Reglement wird bei Einzonungen unter einem Mehrwert von weniger als 20'000 Franken keine Abgabe erhoben. Bei Um- und Aufzonungen werden Mehrwerte erst über 30'000 Franken abgegolten. Danach liegt die Mindesthöhe der Abgabe je nach Gegebenheiten bei einem unterschiedlichen Anteil des Mehrwerts: <ul style="list-style-type: none">▪ Bei Einzonungen hängt die Abgabe vom Zeitpunkt der Fälligkeit gegenüber der Einzonung ab. 40% innert der ersten fünf Jahre, 45% ab dem sechsten bis zehnten Jahr und 50% des Mehrwerts ab dem elften Jahr nach der Einzonung.▪ Bei Umzonungen und Aufzonungen beträgt die Abgabe 30% des Mehrwerts.
Vorgesehene Ausnahme der Vereinheitlichung	Die Zusammenführung der bisherigen Bauzonen führt bei einzelnen bisherigen Zonenarten zu einer Verkleinerung der Grenzabstände. Müssten die Mehrwerte in diesen Fällen abgeglichen werden, würde unverhältnismässig viel Aufwand mit den Verkehrswertschätzungen anfallen. Aus diesem Grund wird die Gemeinde wird das Mehrwertabgabereglement so anpassen, dass bei Anpassungen von Bau- und Nutzungsvorschriften, die aufgrund der Zusammenführung der Baureglements erfolgen, keine Mehrwertabgabe erforderlich wird. Dazu gehört auch die Aufzoning der Mischzone im Kirchdorfer Ortskern in eine Kernzone (4.2.1).
Reglement über die Mehrwertabgabe, Entwurf Art. 1 Abs. 2	<hr/> «Bei Anpassungen von Bau- und Nutzungsvorschriften im Hinblick auf die Vereinheitlichung der baupolizeilichen Masse, welche für das ganze Gemeindegebiet gelten, wird keine Mehrwertabgabe erhoben.» <hr/>
Abgabepflichtige Änderungen	Mehrwertabgabepflichtig bleiben somit von den aufgeführten Änderungen lediglich folgende Ein- und Umzonungen: <ul style="list-style-type: none">▪ Einzonungen überbauter Gebiete (4.2.2).▪ Einzonungen für Erstbebauung (4.2.5)▪ Abtausch Zonierung Parz. 55 Mühledorf Fimele (4.2.10)▪ Umzoning in ZPP Beunde II (4.2.7)
Schätzungsgutachten	Bis zur öffentlichen Auflage der Revision der Ortsplanung wird mit entsprechenden Schätzungsgutachten von Fachexperten geklärt, ob die Planungsmehrwerte die Freigrenze von Fr. 20'000.- bzw. Fr. 30'000.- übersteigen und wie hoch die Mehrwerte ausfallen werden. Im Rahmen der öffentlichen Auflage informiert die Gemeinde die betroffenen Grundeigentümerschaften über zu erwartenden Mehrwertabgaben.



7. Planerlassverfahren

Das Verfahren der Teilrevision der Ortsplanung richtet sich nach dem ordentlichen Planungsverfahren: Mitwirkung, Vorprüfung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern, öffentliche Auflage, Beschluss des Gemeinderats, Beschluss der Gemeindeversammlung sowie Genehmigung des Amts für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern.

7.1 Information und Mitwirkung

Am 1. Mai 2024 findet ein Informationsanlass zur Ortsplanungsrevision statt. Im Anschluss werden die Unterlagen vom 2. Mai bis 3. Juni 2024 bei der Gemeindeverwaltung öffentlich aufgelegt und auf der Website der Gemeinde zum Herunterladen bereitgestellt.

Schriftliche Eingaben zur Mitwirkungen werden entgegengenommen, ausgewertet und mit einer Beantwortung seitens der Gemeinde in einem Mitwirkungsbericht dokumentiert.

7.2 Vorprüfung

Folgt

7.3 Öffentliche Auflage

Folgt

7.4 Beschluss und Genehmigung

Folgt



Anhang

A1 Tabelle unüberbaute Bauzonen	91
A2 Herleitung Gewässerräume	93
A3 Synthesekarte: Siedlungsentwicklung nach innen	99

A1 Tabelle unüberbaute Bauzonen

Die nachfolgende Tabelle enthält eine Auflistung der Nutzungsreserven (respektive der theoretisch vorhandenen unüberbauten Reserven) in vollständig oder teilweise unüberbauten Bauzonen und eine rechnerische Schätzung der Anzahl zusätzlicher Einwohnenden, für die bei einer Nutzung der Reserven Wohnraum vorhanden wäre. Dabei sind die 120 m² pro Wohneinheit und die 2.4 Einwohnenden pro Wohneinheit Erfahrungswerte, die Werte für Kirchdorf können deutlich davon abweichen.

Gemäss der Auswertung (Tabelle 14) könnten theoretisch in der Gemeinde auf den bestehenden unüberbauten Reserven ca. 56 Wohneinheiten für ca. 133 Personen erstellt werden. In Bezug auf die einzelnen Dörfer liegt der grösste Teil der Reserven in Kirchdorf und Mühledorf. Noflen weisen nur sehr wenige und Gelterfingen keine Bau-landreserven auf.

Tabelle 14: Schätzung der Nutzungsreserven in unüberbauten Bauzonen, berechnet für eine Ausnutzungsziffer / Geschossflächenziffer oberirdisch von 0.4 für alle unüberbauten und teilunüberbauten Parzellen der bestehenden Wohn-, Misch und Kernzonen

Ortsteil	Zone	Parzelle	Unüberbaute Grundstücksfläche (m ²)	Zusätzliche Gfo (m ²)	Wohneinheiten (WE) (à 120 m ²)	Zusätzliche Einwohnende (EW) (2.4 EW / WE)
Gelterfingen	Keine vorhanden		0	0	0	0
Kirchdorf	Mischzone M2	380	2'159	864	7	17
Kirchdorf	Wohnzone W2	682	1'114	446	4	9
Kirchdorf	Wohnzone W2	838	690	276	2	6
Kirchdorf	Wohnzone W2	87	609	244	2	5
Kirchdorf	Wohnzone W2	261	661	264	2	5
Kirchdorf	Wohnzone W2	386	1'392	557	5	11
Kirchdorf	Wohnzone W2	663	596	238	2	5
Kirchdorf	Wohnzone W2	668	556	222	2	4
Kirchdorf	Wohnzone W2	673	491	196	2	4
Kirchdorf	Wohnzone W2	741	541	216	2	4
Kirchdorf	ZPP Winkel	216	2'066	826	7	17
Kirchdorf	Zwischentotal		10'875	4'350	36	87
Mühledorf	Kernzone	118	507	203	2	4
Mühledorf	UeO Breite	142	1'138	455	4	9
Mühledorf	UeO Breite	146	309	124	1	2
Mühledorf	UeO Breite	169	647	259	2	5
Mühledorf	W2A Wohnzone	135	779	312	3	6
Mühledorf	Wohnzone W2	55	716	286	2	6
Mühledorf	Wohnzone W2A	67	1'201	480	4	10
Mühledorf	Zwischentotal		5'297	2119	18	42



Ortsteil	Zone	Parzelle	Unüberbaute Grundstücksfläche (m ²)	Zusätzliche GfO (m ²)	Wohnheiten (WE) (à 120 m ²)	Zusätzliche Einwohnende (EW) (2.4 EW / WE)
Noflen	Wohn- und Gewerbezone a WGZa	377	484	194	2	4
Noflen	Zwischentotal		484	194	2	4
	Total		16'656	6'662	56	133

A2 Herleitung Gewässerräume

Name	Lage gemäss	Länge (m)	effektive GSB	Klasse	Faktor	Schutz	natürliche GSB	nGSB Bereich	GR berechnet	GR festgelegt	Bemerkungen
Aare	AV	941	60	3	2	1	120		150		
Abfluss Gerzensee A	AV	15	10	2	1.5	1	15		45	0	Gewässer liegt in Gewässerraum See
Abfluss Gerzensee B	AV	195	10	2	1.5	1	15		45		nGSB/Kl. gem. Luftbild
Abfluss Gerzensee C	Leitungskataster, GNBE	494		5	0	0				11	
Abfluss Gerzensee D	Leitungskataster, GNBE	250		5	0	0				0	ausserhalb Siedlungsgeb; kein GR
Abfluss Gerzensee E	Leitungskataster, GNBE	231	0	5	0	0	0		11	0	
Abfluss Gerzensee F	Leitungskataster, GNBE	410		5	0	0				11	
Eierhaltebach A	GNBE	308	0	5	0	0	0		11	0	
Eierhaltebach B	GNBE	48	0	5	0	0	0		11		
Eierhaltebach C	AV	228	1	2	1.5	4	1.5	1.2-1.5		0	im Wald
Eierhaltebach D	AV	17	0.8	2	1.5	0	1.2		11		
Eierhaltebach E	GNBE	49	0	5	0	0	0		11		
Eierhaltebach F	GNBE, AV	107	0.5	2	1.5	0	0.75		11		
Fimelebach A	GNBE	174	0	5	0	0	0		11		
Fimelebach B	AV	99	0.8	2	1.5	0	1.2	0.7-1.2	11		Ufergehölz
Fimelebach C	AV	53	1	2	1.5	4	1.5	1.05-1.5		0	
Fimelebach D	AV	166	0.6999	2	1.5	0	1.05		11		
Gestelegraben A	GNBE	64	0.8	2	1.5	1	1.2		12.2	0	durch GR Aare abgedeckt
Gestelegraben B	GNBE	380	0.8	2	1.5	1	1.2		12.2	12	
Gewässer Parz. 133	GNBE	53		5	0	1				0	
Gewässer Parz. 136, 1	Ortho	75			0	1				11	
Gewässer Parz. 136, 2	Ortho	82	0.4	3	2	1	0.8		11		

Name	Lage gemäss	Länge (m)	effektive GSB	Klasse	Faktor	Schutz	natürliche GSB	nGSB Bereich	GR berechnet	GR festgelegt	Bemerkungen
Gewässer Parz. 136, 3	Ortho	76	0.3	2	1.5	1	0.45		11		
Gewässer Parz. 140, 1	Annahme	10	0.3	5	0	0	0		11		
Gewässer Parz. 140, 2	Ortho	39	0.3	3	2	0	0.6		11		
Gewässer Parz. 140, 3	GNBE	80	0	5	0	0	0		11	0	
Gewässer Parz. 144, 1	GNBE, Ortho	95	0.2	2	1.5	1	0.3		11		
Gewässer Parz. 144, 2	GNBE, Ortho	72	0.3	2	1.5	1	0.45		11		
Gewässer Parz. 192/84/120	GNBE	197		5	0	0				11	
Gewässer Parz. 199	GNBE	348		5	0	0				0	
Gewässer Parz. 240	GNBE, Ortho	101	0.4	2	1.5	1	0.6		11		
Gewässer Parz. 250	Leitungskataster, GNBE	225		5	0	0				11	
Gewässer Parz. 259, 1	GNBE	16	0	5	0	1	0		11	0	Gewässer liegt in Gewässerraum See
Gewässer Parz. 259, 2	GNBE	78	0	5	0	1	0		11		
Gewässer Parz. 259, 3	GNBE, Ortho	23			0	1				0	Gewässer liegt in Gewässerraum See
Gewässer Parz. 259, 4	GNBE, Ortho	106			0	1				11	
Gewässer Parz. 285/326	GNBE	234	0	5	0	0	0		11	0	
Gewässer Parz. 316, 1	GNBE	17		5	0	0				0	
Gewässer Parz. 316, 2	GNBE	51		5	0	0				0	
Gewässer Parz. 325	Leitungskataster, GNBE	208		5	0	0				11	
Gewässer Parz. 326	GNBE	62			0	4				0	im Wald
Gewässer Parz. 326/344	GNBE	52		5	0	4				0	im Wald
Gewässer Parz. 344	GNBE	148			0	4				0	im Wald
Gewässer Parz. 359	Leitungskataster, GNBE	60		5	0	4				0	im Wald
Gewässer Parz. 506, 1	GNBE	98	0	5	0	0	0		11	0	
Gewässer Parz. 506, 2	GNBE	77	0	5	0	0	0		11	0	

Name	Lage gemäss	Länge (m)	effektive GSB	Klasse	Faktor	Schutz	natürliche GSB	nGSB Bereich	GR berechnet	GR festgelegt	Bemerkungen
Gewässer Parz. 57	GNBE	454	0	5	0		0			0	
Gewässer Parz. 57	GNBE	173		5	0	0				11	
Gewässer Parz. 876/886 A	GNBE	93	0	5	0	0	0		11		
Gewässer Parz. 876/886 B	AV	109	0.5	2	1.5	0	0.75		11		
Gewässer Parz. 886	GNBE, AV	78	0	5	0	0	0		11	0	
Gewässer Parz. 89/192	GNBE, Swissimage	43		2	1.5	0				11	Kl. 2 geschätzt
Gewässer Parz. 96/385	Leitungskataster, GNBE	94	0	5	0	0	0		11	0	
Gewässer Verbindung Gerzensee	AV	123	3.5	2	1.5	1	5.25		35.25	0	Gewässer liegt in Gewässerraum See
Hagikanal	GNBE	391	0	5	0	0	0		11	0	
Leitung Weiermatt-Thalgut A	AV	44	1.2	2	1.5	1	1.8		15.8	0	durch GR Aare abgedeckt
Leitung Weiermatt-Thalgut B	AV	14	1.2	2	1.5	1	1.8		15.8		an Gemeindegrenze
Leitung Weiermatt-Thalgut C	Leitungskataster, GNBE, hist. Karte 1903	101	0	5	0	1	0		11		
Leitung Weiermatt-Thalgut D	Leitungskataster, GNBE, hist. Karte 1903	578	0	5	0	0	0		11		
Leitung Weiermatt-Thalgut E	Leitungskataster, GNBE, hist. Karte 1903	649	0	5	0	0	0		11	0	
Leitung Weiermatt-Thalgut F	Leitungskataster, GNBE, hist. Karte 1903	282	0	5	0	0	0		11		
Limpachkanal A	AV	264	1	3	2	0	2		12		
Limpachkanal B	GNBE	201		5	0	0				11	
Limpachkanal C	Leitungskataster, hist. Karten 1903	336	0.8	5	0	0	0		11		
Limpachkanal D	AV	992	1.2	2	1.5	0	1.8	1.5-1.8	11		eGSB gem. AV resp. Parzellengrenze
Limpachkanal E	AV	2098	1.4	2	1.5	0	2.1		12.3	12.5	eGSB gemäss Begehung = rund 1.5m
Moosgrabe A	GNBE	151	0	5	0	0	0		11	0	

Name	Lage gemäss	Länge (m)	effektive GSB	Klasse	Faktor	Schutz	natürliche GSB	nGSB Bereich	GR berechnet	GR festgelegt	Bemerkungen
Moosgrabe B	AV	231	1.5	2	1.5	4	2.25			0	im Wald
Moosgrabe C	Leitungskataster, GNBE	320	0	5	0	0	0		11		
Müsche	AV	4238	2	4	2	0	4	2.8-4	17	32	GR analog genehmigte GR Gelterfingen
Säutreichi A	AV	23	0.5	2	1.5	1	0.75		11	0	Gewässer liegt in Gewässerraum See
Säutreichi B	AV	302	0.6	2	1.5	1	0.9	0.75-0.9	11		
Säutreichi C	GNBE	20		5	0	1				11	
Säutreichi D	GNBE, Ortho	108			0	0				11	
Säutreichi E	AV	226	0.5	2	1.5	0	0.75		11		
Säutreichi F	AV	24	0	5	0	0	0		11		
Säutreichi G	AV	217	0.5	4	2	0	1	0.8-1	11		Kl. 2-4
Säutreichi H	AV, GNBE	145	0	5	0	0	0		11	0	
Säutreichi I	AV	421	0.6999	3	2	0	1.4	0.9-1.4	11		
Säutreichi J	GNBE	39	0.3	2	1.5	0	0.45		11		
Säutreichi K	AV	16	0.5	2	1.5	1	0.75		11	0	Gewässer liegt in Gewässerraum See
Säutreichi L	AV	213	0.5	2	1.5	1	0.75		11		
Säutreichi M	GNBE	17		5	0	1				11	
Underhuebkanal	GNBE	1699	0	5	0	0	0		11		
Waldgrabe A	AV	473	1	2	1.5	4	1.5			0	im Wald
Waldgrabe B	AV	42	0	5	0	4	0			0	im Wald
Waldgrabe C	GNBE	47	0	5	0	0	0		11		
Waldgrabe D	AV, GNBE	143	1	2	1.5	0	1.5	0.75-1.5	11		
Waleschegrabe A	Leitungskataster, GNBE	163	0	5	0	0	0		11		
Waleschegrabe B	AV	59	0		0	0	0		11		
Waleschegrabe C	Leitungskataster, GNBE	161	0	5	0	0	0		11		
Waleschegrabe D	AV	110	0.6999	1	1	4	0.7			0	im Wald

Name	Lage gemäss	Länge (m)	effektive GSB	Klasse	Faktor	Schutz	natürliche GSB	nGSB Bereich	GR berechnet	GR festgelegt	Bemerkungen
Waleschegrabe E	AV	49	0	5	0	4	0			0	im Wald
Weidbächli A	Leitungskataster, GNBE	289	0	5	0	0	0		11		
Weidbächli B	Plan Geobau Ing. AG	79	0	5	0	0	0		11	0	
Weidbächli C	Plan Geobau Ing. AG	83	0		0	0	0		11		Unterhaltsanzeige, Sanierungsvorschlag
Weidbächli D	AV	104	0.5	1	1	0	0.5	0.5-0.75	11		Kl. 1-2
Weidbächli E	AV	71	0.5	2	1.5	4	0.75			0	im Wald
Wolfsgrabe A	Ortho	77	1.5	2	1.5	0	2.25		12.6	11	eGSB = 1-1.2m; GR = 12.6 nicht gerechtfertigt
Wolfsgrabe B	AV	146	1.5	2	1.5	0	2.25		12.6	11	eGSB = 1-1.2m; GR = 12.6 nicht gerechtfertigt
Wolfsgrabe C	AV	85	1.5	2	1.5	4	2.25	1.2-2.25		0	im Wald
Wolfsgrabe D	Leitungskataster, GNBE	322	0	5	0	0	0		11	0	
Wyssbach A	AV	216	2	2	1.5	0	3		14.5	11	an - resp. ausserhalb Gemeindegrenze, GR angepasst an Oberlauf
Wyssbach B	GNBE	94	0.4	5	0	0	0		11		

Erläuterung der Spaltenbezeichnungen

Lage gemäss	Verlauf des Gewässers gem. Datengrundlage: GNBE = Gewässernetz des Kt. Bern, AV = Amtliche Vermessung des Kt. Bern AV (MOPUBE), Ortho = Luftbilder Swisstopo
Länge (m)	Länge des Fliessgewässerabschnitts in Meter
effektive GSB	effektive Gerinnesohlenbreite: Mittelwasserlinie, die die effektive Gerinnesohlenbreite definiert, i.d.R. vegetationsfrei
Klasse	Breitenvariabilität (Ökomorphologie) des Gewässers. Die Breite des Gewässerraums wird in Abhängigkeit vom Zustand (Ökomorphologie) des betrachteten Fliessgewässers ermittelt. Dazu sind 4 Klassen definiert: Klasse 1 Gewässer natürlich, Klasse 2 Gewässer wenig beeinträchtigt, Klasse 3 Gewässer stark beeinträchtigt, Klasse 4 Gewässer künstlich
Faktor	Korrekturfaktor der Breitenvariabilität (Ökomorphologie) des Gewässers zur Berechnung der nGSB, Faktor 1, 1.5 oder 2. Der Faktor 1 steht für eine ausgeprägte, 1.5 für eine eingeschränkte, 2 für eine nicht vorhandene Breitenvariabilität des Fliessgewässers.
Schutz	0 = liegt nicht in einem Schutzgebiet, 1 = liegt in einem Schutzgebiet, in dem die Förderung der Biodiversität vorrangig ist (Bspw. Kantonale Naturschutzgebiete), bei der Berechnung des GR kommt die Biodiversitätskurve zum Tragen, 4 = Wald
natürliche GSB	natürliche Gerinnesohlenbreite: errechnet aus der effektiven Gerinnesohlenbreite (eGSB) multipliziert mit dem Faktor der Breitenvariabilität (Ökomorphologie)
nGSB Bereich	Bereich der berechneten nGSB bei Generalisierung längerer Gewässerabschnitte mit gleichartiger Gewässercharakteristik
GR berechnet	berechneter Gewässerraum aus eGSB, Klasse (Faktor), nGSB und Berechnungsformeln nach Gewässerschutzverordnung (Art. 41a - 41b) unter Bezug der Hochwasser- resp. Biodiversitätskurve
GR festgelegt	festgelegter und in den Zonenplänen dargestellter Gewässerraum (i.d.R. gerundeter oder aufgrund Nachbeurteilung angepasster Gewässerraum)

A3 Synthesekarte: Siedlungsentwicklung nach
innen