



Mitwirkungsverfahren Ortsplanung Informationsveranstaltung

Dienstag, 18. August 2020, 20.00 Uhr, Aula Schulanlage Steindler





1. Begrüssung, Ausgangslage und Ablauf

1. Begrüssung, Ausgangslage und Ablauf
2. Einleitung
3. Zonenplan Siedlung
4. Zonenplan Landschaft und Gewässerraum
5. Zonenplan Hinweise
6. Gemeindebaureglement
7. Richtplan Verkehr
8. Fragen, Diskussion
9. Weiteres Vorgehen
10. Verschiedenes





2. Einleitung





Planungsinstrumente

- Raumplanung CH - Kanton Bern – Gemeinde
- RPG 1972, rev. 2014 → gesetzlicher Auftrag
- Übergeordnete Vorgaben, u.a.

Kant. Richtplan 2017, Kant. Baugesetz (Teilrevision 2017)

Regionalplanung RGSK

- Nutzungsplanung – Richtplanung
- Planungsinstrumente der Gemeinde heute – neu
- Gesamtrevision der Nutzungsplanung ca. alle 15 Jahre
- Verfahren

Mitwirkung

Vorprüfung

Öffentliche Auflage

Gemeindebeschluss

Genehmigung Kanton

- Rechtsbeständigkeit
- Zuständigkeiten Gemeinde – Kanton





Weitere Planungsgeschäfte losgelöst von Revision

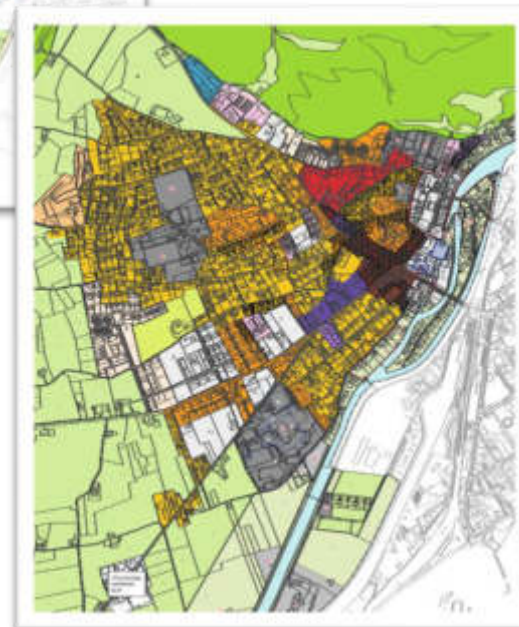
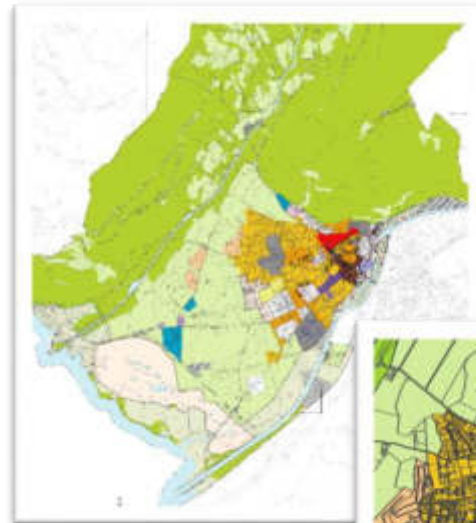
- Beschränkung Zweitwohnungen
- Umzonung Areal Dr. Bichsel /Galenica Weissenaustrasse
- Änderung Art. 55.1 GBR Areal Brandweg
- Änderung UeO Golfplatz





3. Zonenplan Siedlung

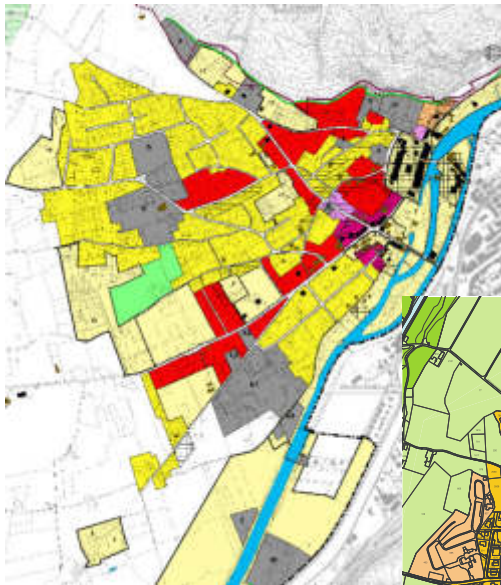
Erläuterungsbericht OPR



Legende

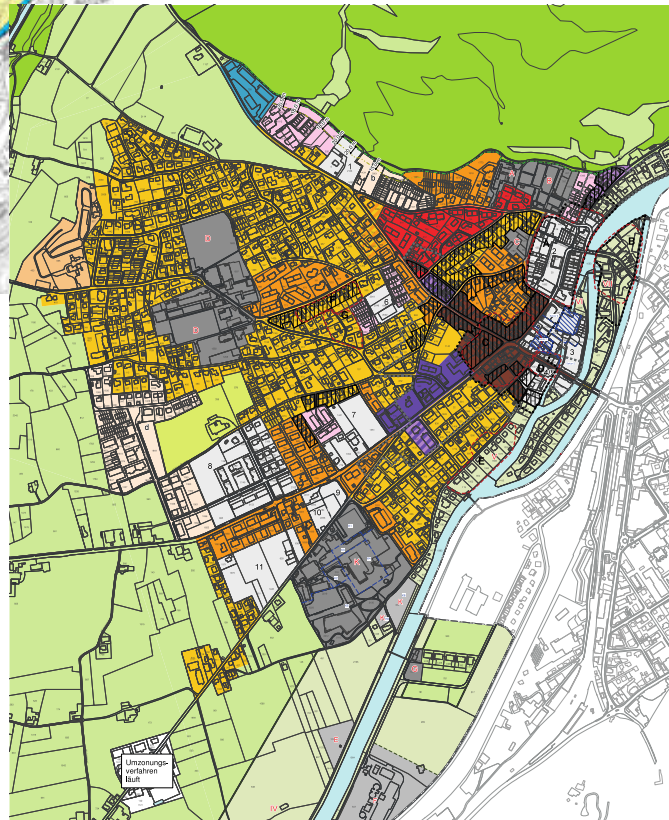
	Wohnzone 2-geschossig (WZ+), ES II
	Wohnzone 3-geschossig (WZ), ES II
	Wohnzone 4-geschossig (WZ+), ES II
	Mischzone 2-geschossig (MZ+), ES II
	Mischzone 3-geschossig (MZ), ES II
	Mischzone 3-geschossig (MZ+), ES II
	Reinzone (R), ES II
	Bestandzone (B), ES II
	Arbeitszone (AZ), ES II
	Zone für öffentliche Nutzungen (ZON)
	Zone für öffentliche Nutzungen (ZON), innerhalb USP
	Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)
	Zone mit Planungspflicht (ZPP)
	Sekundenzonen und Sekundärzonen
	Übersiedlungszone (USZ) gemäss Art. 88 BauG
	Übersiedlungszone (USZ) gemäss Art. 88 BauG
	Ortsbildschutzbereich A
	Ortsbildschutzbereich B
	Landschaftszone (LWZ), ES II
	Bauernhofzone (BZ), ES II
	Campingplatzzone (CZ), ES II
	Anstehend geschlossene Bauweise

Zonenplan Siedlung



Zonenplan ALT

Zonenplan NEU



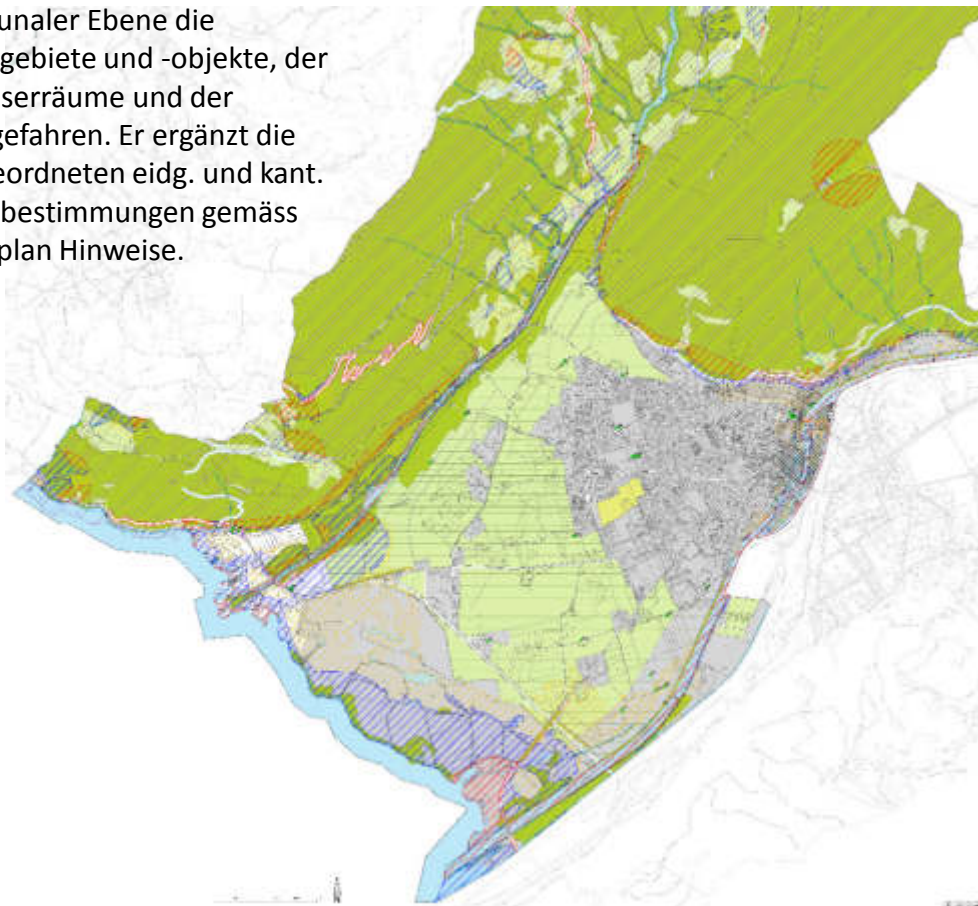
Der Zonenplan Siedlung legt verbindlich die Siedlungsgrenze gegen Westen fest. Diese bleibt unverändert bestehen, wie sie heute ist. Er legt die einzelnen Bauzonen fest und zeigt auf wo behutsame bauliche Verdichtungen im Innern des Baugebiets möglich und erwünscht sind.

- | | |
|--|---|
| | Wohnzone 2-geschossig+ (W2+), ES II |
| | Wohnzone 3-geschossig (W3), ES II |
| | Wohnzone 3-geschossig+ (W3+), ES II |
| | Wohnzone 4-geschossig (W4), ES II |
| | Mischzone 2-geschossig+ (M2+), ES III |
| | Mischzone 3-geschossig (M3), ES III |
| | Mischzone 3-geschossig+ (M3+), ES III |
| | Kernzone (K), ES III |
| | Bestandeszone (B), ES II |
| | Arbeitszone (AZ), ES III |
| | Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) |
| | Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN), innerhalb USP |
| | Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) |
| | Zone mit Planungspflicht (ZPP) |
| | Sektorengrenze und Sektorenbereich |
| | Überbauungsordnungen (UeO gemäss Art. 88 BauG) |
| | Uferschutzplanungen (UeP gemäss Art. 88 BauG) |
| | Ortsbildschutzgebiet A |
| | Ortsbildschutzgebiet B |
| | Landwirtschaftszone (LWZ), ES III |
| | Bauernhofzone (BZ), ES III |
| | Campingplatzzone (CZ), ES II |
| | An nähernd geschlossene Bauweise |



4. Zonenplan Landschaft und Gewässerraum

Der Zonenplan Landschaft und Gewässerraum sichert auf kommunaler Ebene die Schutzgebiete und -objekte, der Gewässerräume und der Naturgefahren. Er ergänzt die übergeordneten eidg. und kant. Schutzbestimmungen gemäss Zonenplan Hinweise.



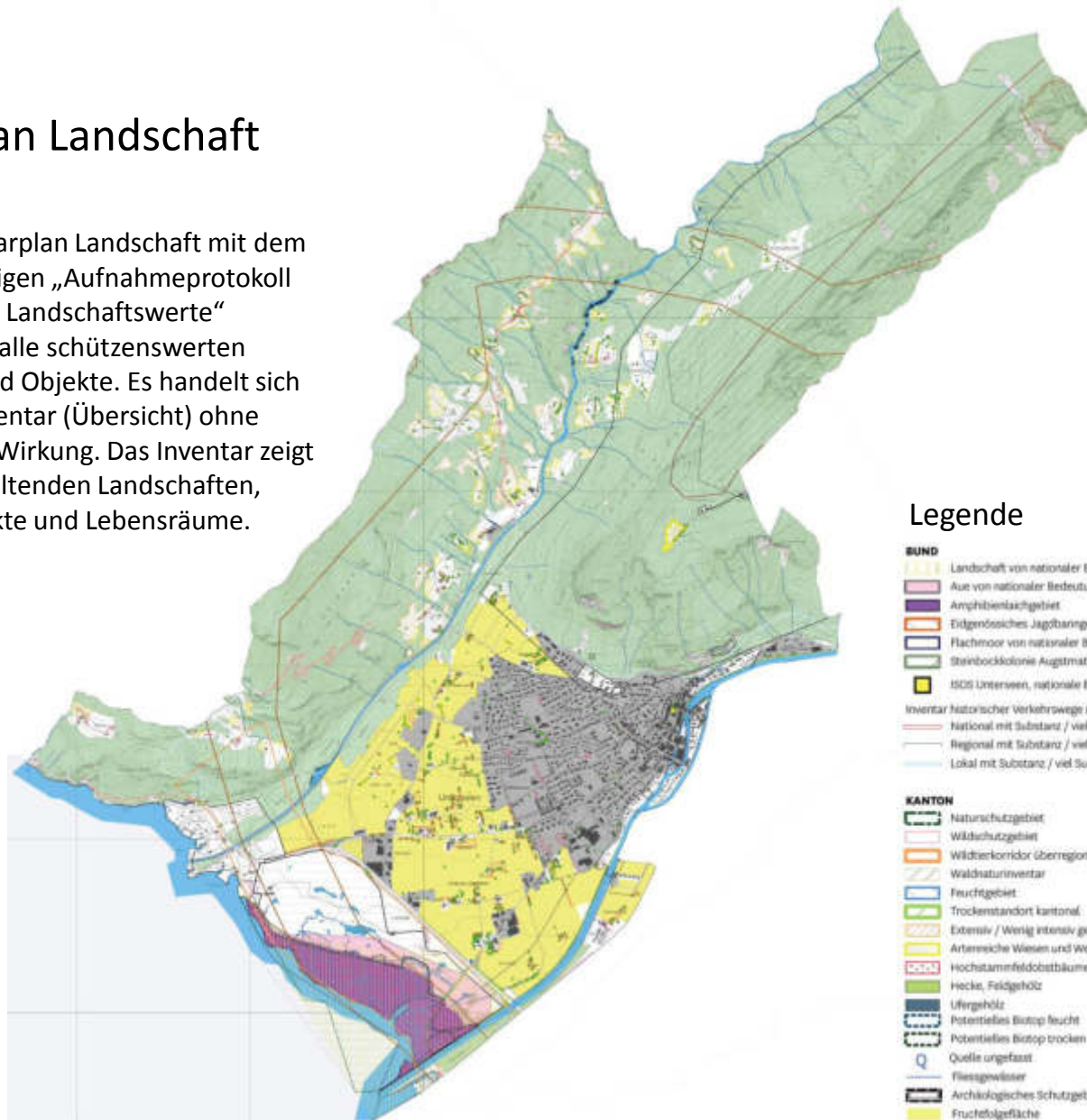
Legende

Schutzgebiete und -Objekte	
	Archäologische Schutzgebiete
	Landschaftsschutzgebiete
	Hochstammbäume geschützt
	Baumreihe
	Quelle ungebaut
Historische Verkehrswege (HVS)	
	Nationale mit Substanz / viel Substanz
	Regionale mit Substanz / viel Substanz
	Lokale mit Substanz / viel Substanz
Gewässerräume	
	Gewässerraum offene Gewässer
	Gewässerraum eingedolte Fließgewässer
	Gefahrengebiete mit nicht bestimmter Gefahrenstufe
	Dicht überbaute Gebiete nach Art. 41a Abs. 4 bzw. Art. 41b Abs. 3 QSchV
	Vermessung
Naturgefahren (gemäss synoptischer Gefahrenkarte vom 03.12.18)	
	Gefahrenzone mit geringer Gefährdung
	Gefahrenzone mit mittlerer Gefährdung
	Gefahrenzone mit erheblicher Gefährdung



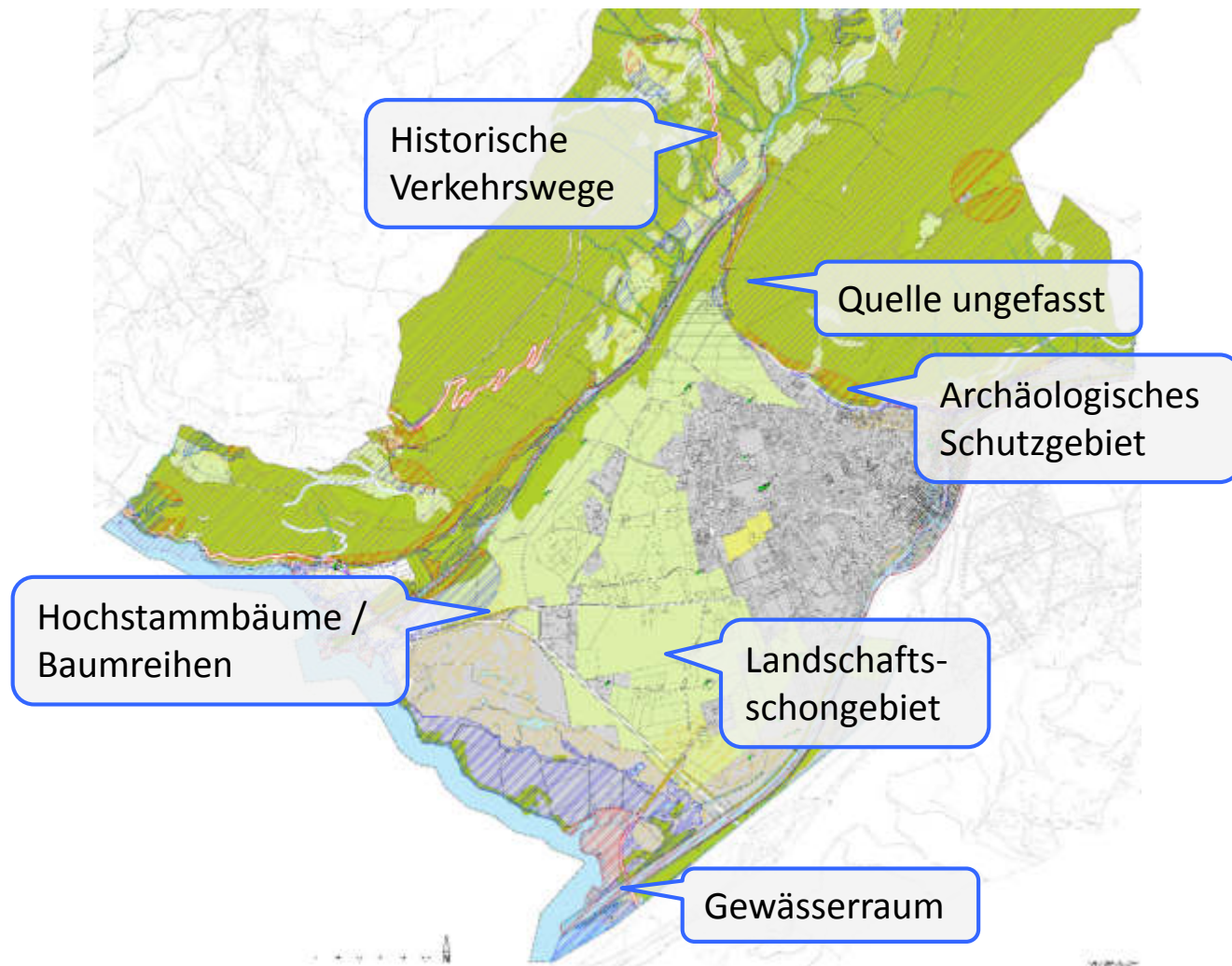
Inventarplan Landschaft

Der Inventarplan Landschaft mit dem dazugehörigen „Aufnahmeprotokoll Natur- und Landschaftswerte“ beinhaltet alle schützenswerten Flächen und Objekte. Es handelt sich um ein Inventar (Übersicht) ohne rechtliche Wirkung. Das Inventar zeigt die zu erhaltenden Landschaften, Naturobjekte und Lebensräume.





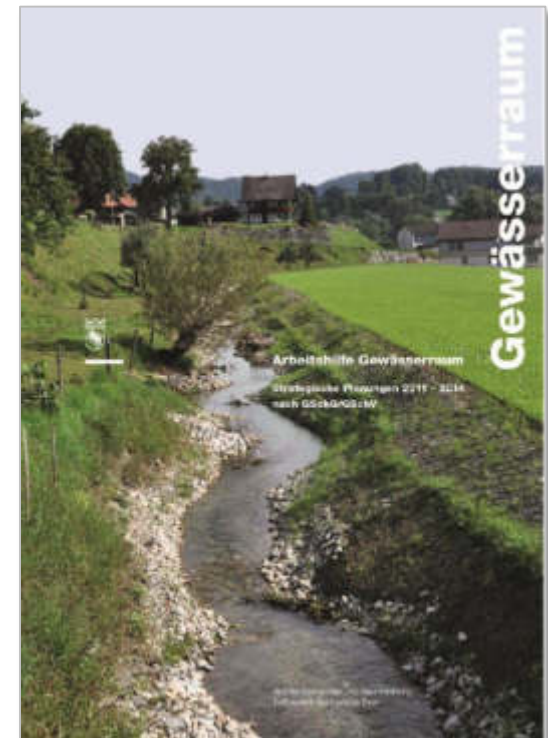
Zonenplan Landschaft und Gewässerraum





Gewässerraum

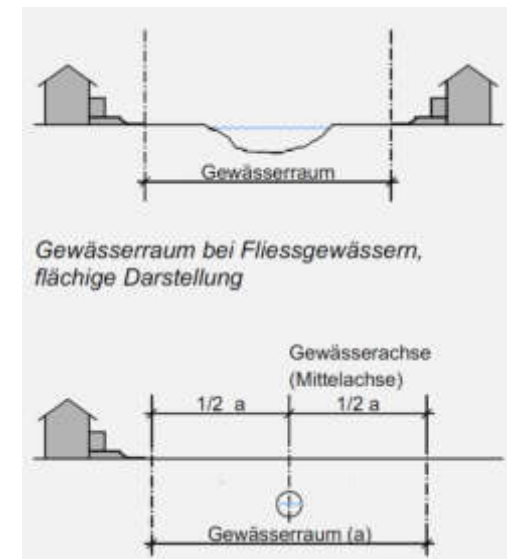
- Gesetzgebung des Bundes (GschG und GschV)
- bezweckt die Raumsicherung an allen Gewässern für den Hochwasserschutz, Unterhalt sowie die natürlichen Funktionen des Gewässers
- Heuten gelten die Übergangsbestimmungen des Bundes.
- grundeigentümerverbindliche Festlegung des Gewässerraums in der Nutzungsplanung durch die Gemeinden
- Der Gewässerraum wird grundsätzlich für jedes Gewässer festgelegt, keine Festlegung im Wald, wenn keine Interesse des Hochwasserschutzes dagegenspricht.





Gewässerraum

- Bau- und Nutzungsbeschränkungen im Gewässerraum
 - Der Gewässerraum darf nur extensiv genutzt werden.
 - dies gilt innerhalb wie ausserhalb der Siedlung → keine Dünger, keine Pflanzenschutzmittel
 - erlaubt sind Biodiversitäts-Förderflächen nach DZV
 - Neue Bauten und Anlagen im Gewässerraum sind nur möglich, wenn sie standortgebunden und im öffentlichen Interesse sind.
 - Alle Bauvorhaben innerhalb des Gewässerraums sind bewilligungspflichtig.
 - Wo kein Gewässerraum festgelegt ist (Wald) gilt beidseitig 15m Beurteilungssperimeter Wasserbaupolizei, mit Zustimmung TBA-OIK.
- Für die im Gewässerraum eingedolten Gewässer gelten keine Bewirtschaftungsvorschriften.
- Besitzstandsgarantie





5. Zonenplan Hinweise



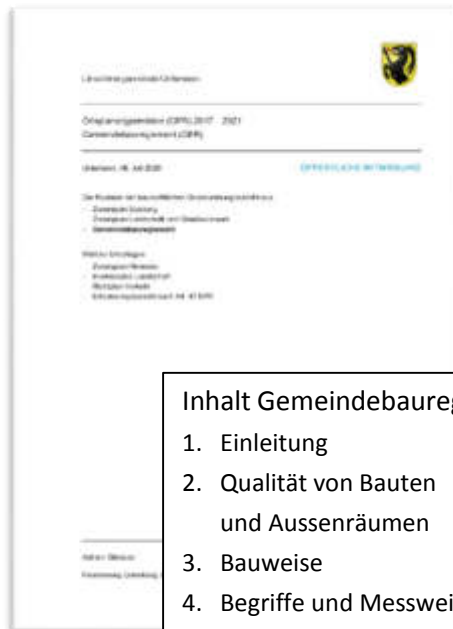
Zur besseren Lesbarkeit der Zonenpläne Siedlung und Landschaft wurden sämtliche raumplanungsrelevanten Festlegungen die sich auf rechtskräftiges eidgenössisches und kantonales Recht abstützen in einem speziellen „Zonenplan Hinweise“ dargestellt. Die aufgeführten Gebiete, Objekte, Standorte und Naturelemente sind grundeigentümerverbindlich.

Legende

	Landschaften von nationaler Bedeutung (BLN-Gebiet)
	Eidgenössisches Jagdbarangebiet
	Verbreitung der Steinbockkolonien
	International Bird Area (IBA)
	Kantonale Wildschutzgebiete
	Auen von nationaler Bedeutung
	Flachmoore von nationaler Bedeutung
	Kantonale Naturschutzgebiete
	Feuchtgebiete des Kantons Bern
	Trockenstandorte von regionaler Bedeutung
	Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TWW)
	Hecken, Feldgehölze
	Ufervegetation
	Waldinventar WNI
	Geschützte geologische Objekte
	Überregionale Wildtierkorridore gemäss KLEK/REN
	Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung
	Umsetzungsperimeter Wildwechselkorridor
	Bauzonen (inkl. ZöN innerhalb Uferschutzplanungen)



6. Gemeindebaureglement

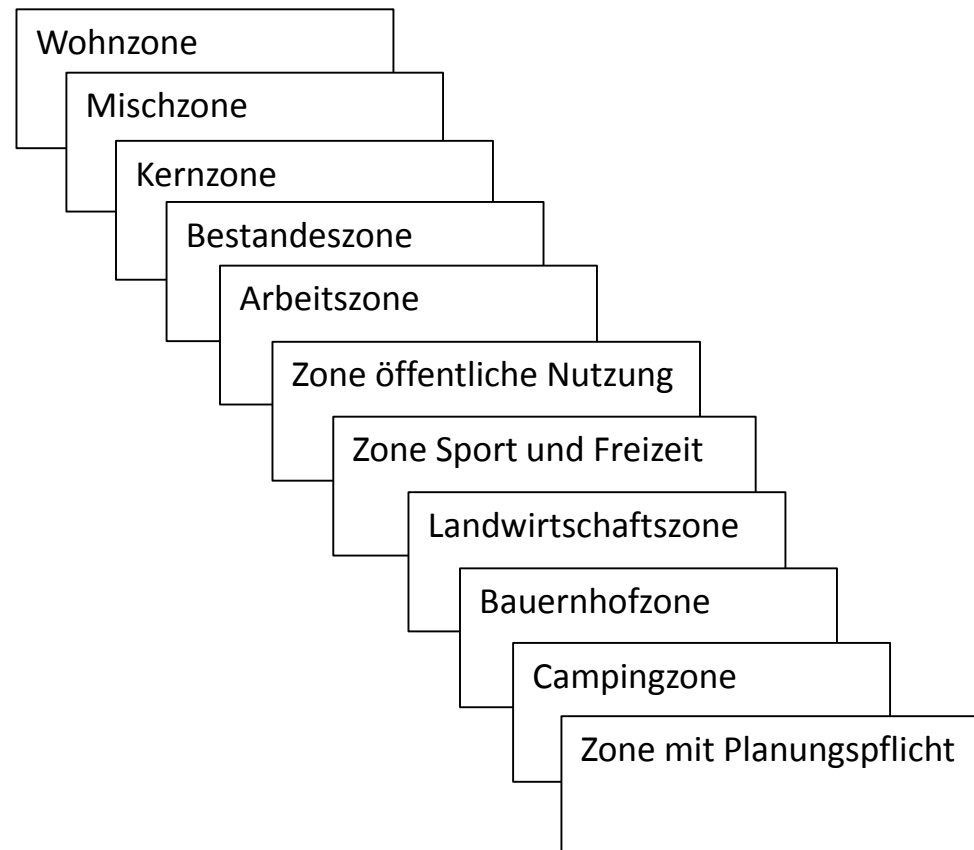


Inhalt Gemeindebaureglement

1. Einleitung
2. Qualität von Bauten und Aussenräumen
3. Bauweise
4. Begriffe und Messweisen
 - Massgebendes Terrain*
 - Gebäude*
 - Gebäudeteile*
 - Längen und Höhen*
 - Geschosse*
 - Abstände*
 - Nutzungsziffern*
 - Weitere Bestimmungen*
5. Bauzonen
6. Zonen mit Planungspflicht
7. Schutzbestimmungen

Das Gemeindebaureglement legt ergänzend zu den Zonenplänen Siedlung und Landschaft die zugehörigen Vorschriften und Bestimmungen fest.

Bauzonen





Baupolizeiliche Masse



Zone	Abkürzung	kleiner Grenzabstand (kA) in m	grosser Grenzabstand (gA) in m	Fassadenhöhe (FH _h) für Gebäude mit Schrägdächer in m	Fassadenhöhe (FH _h) für Gebäude mit Flachdächern in m	Gebäudelänge (GL) in m	Vollgeschosse (VG)	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES)
Wohnzone 2-geschossig+	W2+	3	8	7.5	10.5	20	2	II
Wohnzone 3-geschossig	W3	5	10	-	10.5	25	3	II
Wohnzone 3-geschossig+	W3+	5	10	10.5	14.0	25	3	II
Wohnzone 4-geschossig	W4	6	12	-	13.5	30	4	II
Mischzone 2-geschossig+	M2+	4	8	8.0	11.5	20	2	III
Mischzone 3-geschossig	M3	5	10	-	11.5	25	3	III
Mischzone 3-geschossig+	M3+	5	10	11.5	15.0	25	3	III
Kernzone	K	4	6	8.5	11.5	35	2	III
Bestandeszone	B							II
Arbeitszone	A	5	5	-	10	-	-	III
Zone für öffentliche Nutzungen	ZÖN							II / III
Zone für Sport und Freizeitanlagen	ZSF							II / III

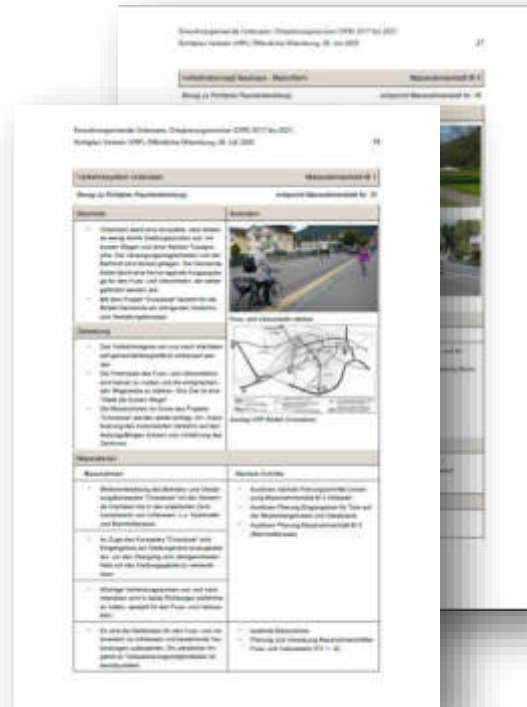


7. Richtplan Verkehr

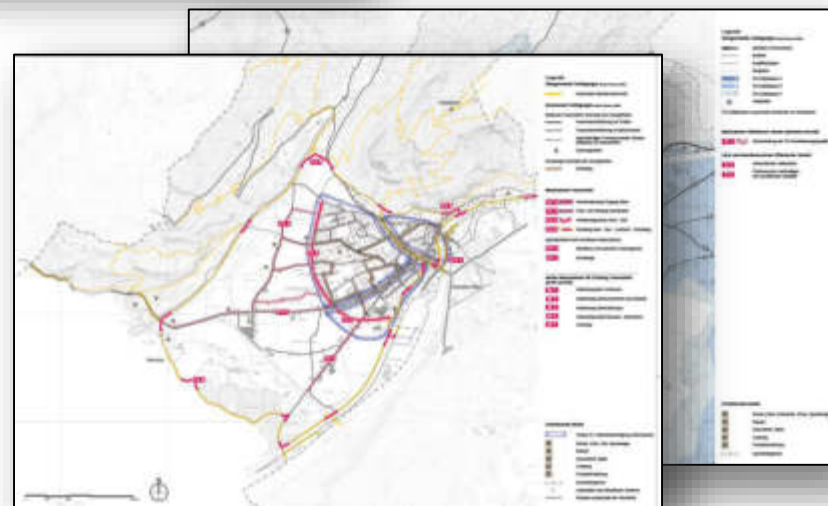
Erläuterungsbericht



19 Massnahmenblätter



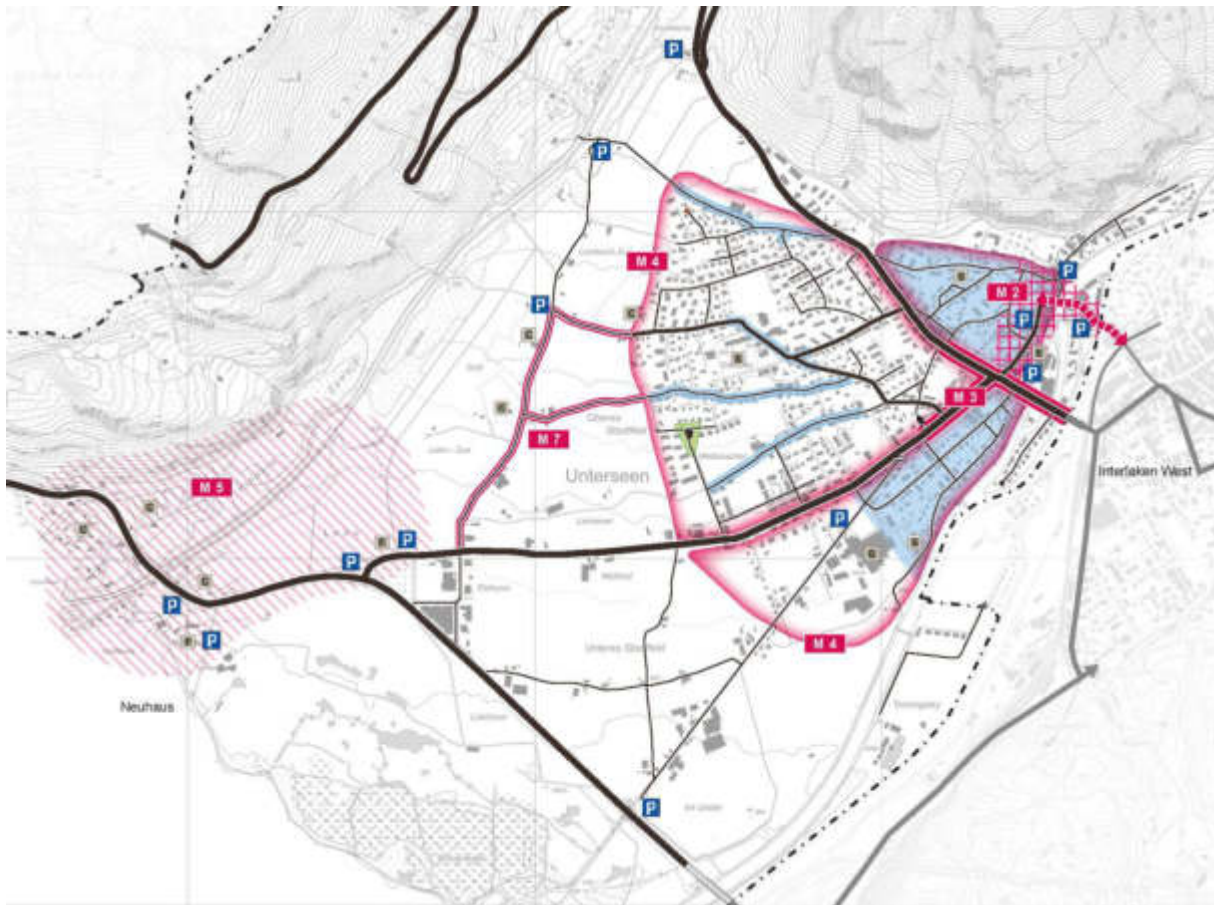
4 Teilrichtplankarten





Motorisierter Individualverkehr

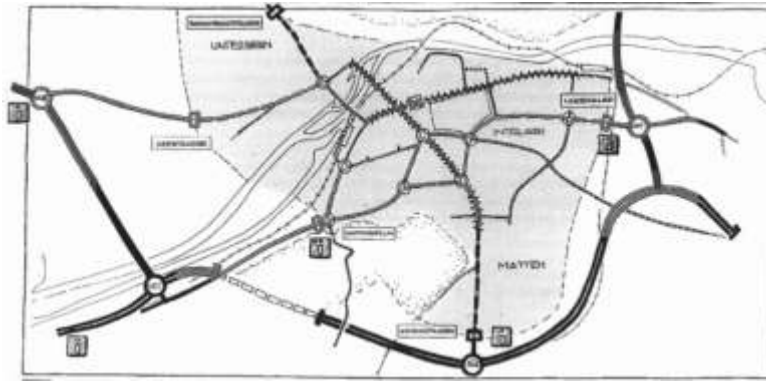
«Siedlungsverträgliche und sichere Abwicklung des MIV durch Lenkung, Verkehrsberuhigung in den Quartieren und aufgewertete Achsen.»



- M 1 Verkehrssystem Unterseen
- M 2 Aufwertung Zentrumsbereich und Altstadt
- M 3 Aufwertung Bahnhofstrasse
- M 4 Tempo 30 / Verkehrsberuhigung
- M 5 Verkehrskonzept Neuhaus - Manorfarm
- M 6 Parkierung
- M 7 Lehnweg



Motorisierter Individualverkehr

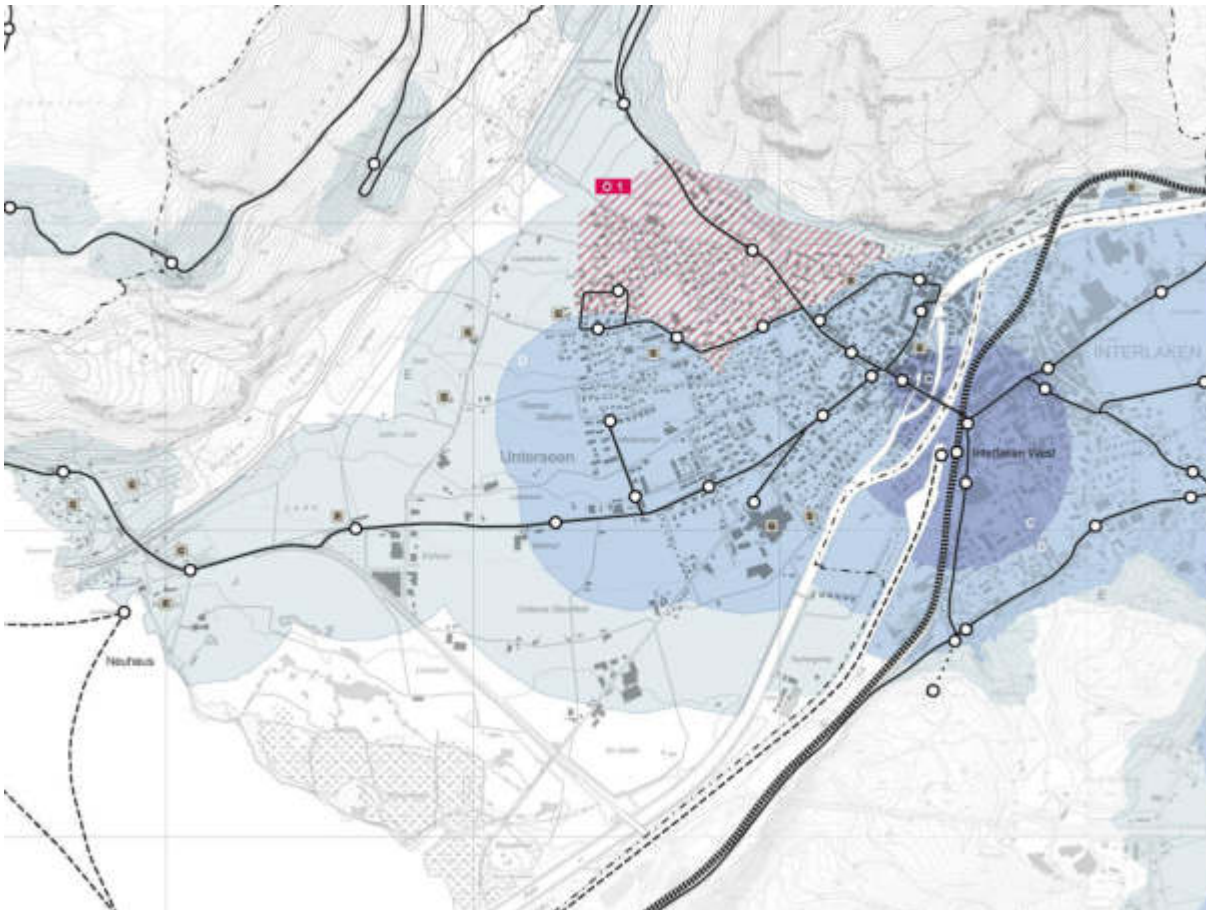


- M 1 Verkehrssystem Unterseen
- M 2 Aufwertung Zentrumsbereich und Altstadt
- M 3 Aufwertung Bahnhofstrasse
- M 4 Tempo 30 / Verkehrsberuhigung
- M 5 Verkehrskonzept Neuhaus - Manorfarm
- M 6 Parkierung
- M 7 Lehnweg



Öffentlicher Verkehr

«Hohe Qualität und Angebot des Öffentlichen Verkehrs weiterentwickeln und Modal Split-Anteil des ÖV im Freizeit- und Pendlerverkehr erhöhen.»



- Ö 1 Sicherstellung der ÖV-Erschliessungsqualität
- Ö 2 Öffentlicher Verkehr, hindernisfreie Haltestellen
- Ö 3 Förderung der nachhaltigen und kombinierten Mobilität





Öffentlicher Verkehr



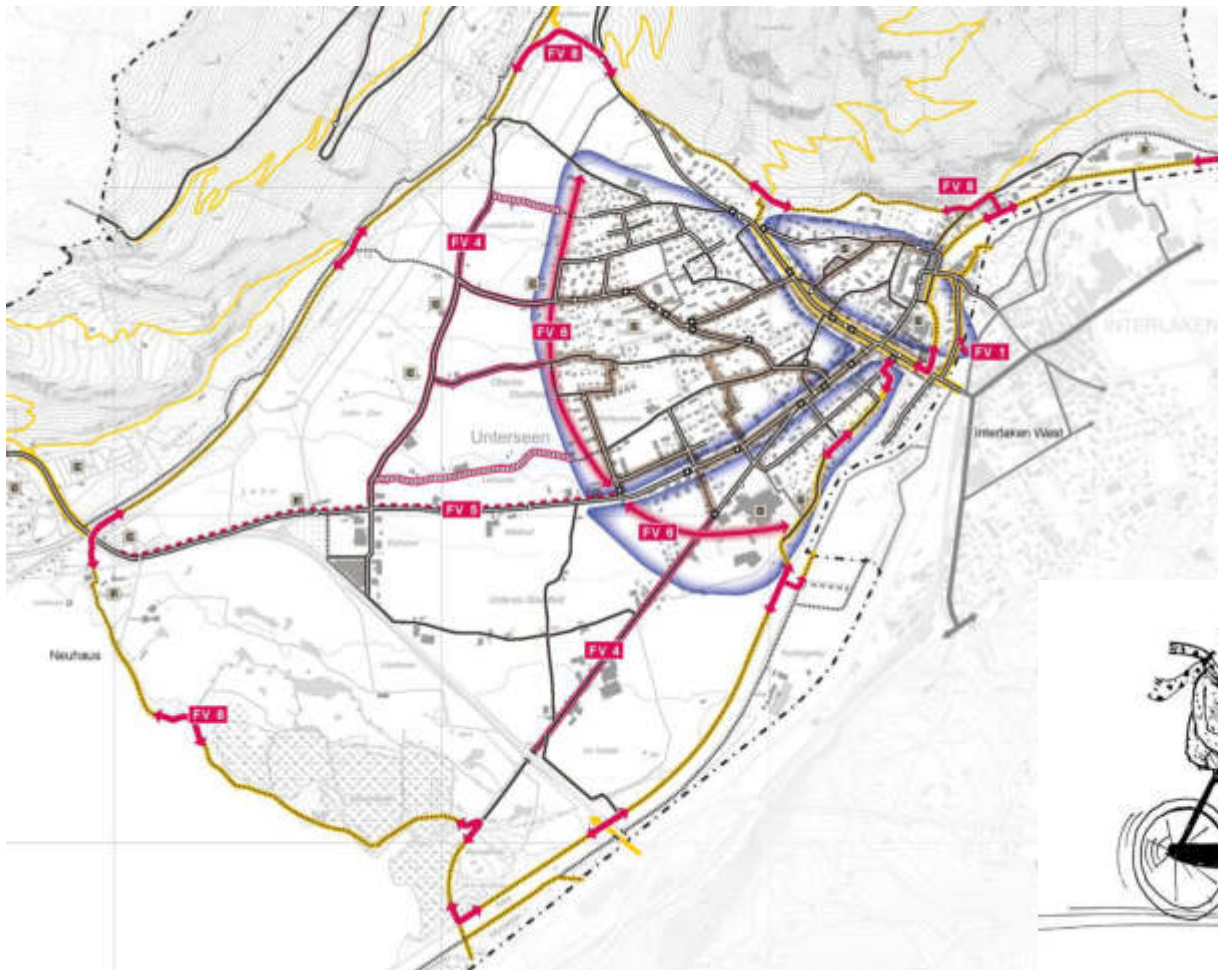
- ← Ö 1 Sicherstellung der ÖV-Erschliessungsqualität
- Ö 2 Öffentlicher Verkehr, hindernisfreie Haltestellen
- Ö 3 Förderung der nachhaltigen und kombinierten Mobilität





Fussverkehr

«Unterseen ist eine Gemeinde der kurzen Wege – alle wichtigen Ziele sind auf direkten und sicheren Wegen erreichbar.»



- FV 1 Attraktives und sicheres Fusswegenetz
- FV 4 Verkehrskonzept Zugang West
- FV 5 Fuss- und Veloweg Seestrasse
- FV 6 Verbindungsachse Nord – Süd
- FV 7 Schulwege
- FV 8 Rundweg Aare – See – Lombach - Brandweg





Fussverkehr



FV 1 Attraktives und sicheres
Fusswegenetz

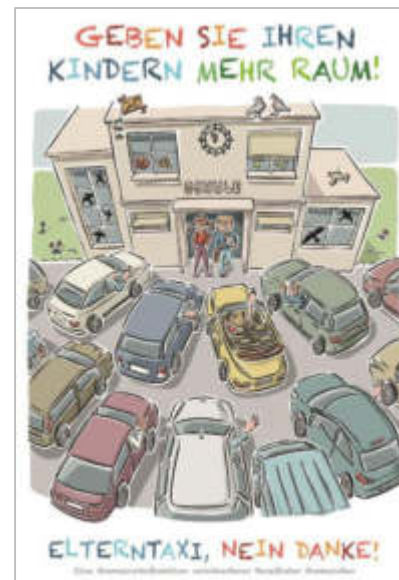
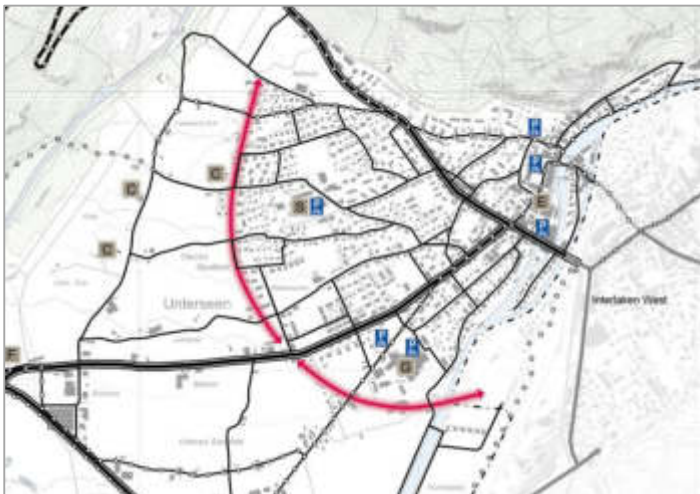
FV 4 Verkehrskonzept
Zugang West

FV 5 Fuss- und Veloweg
Seestrasse

FV 6 Verbindungsachse
Nord – Süd

FV 7 Schulwege

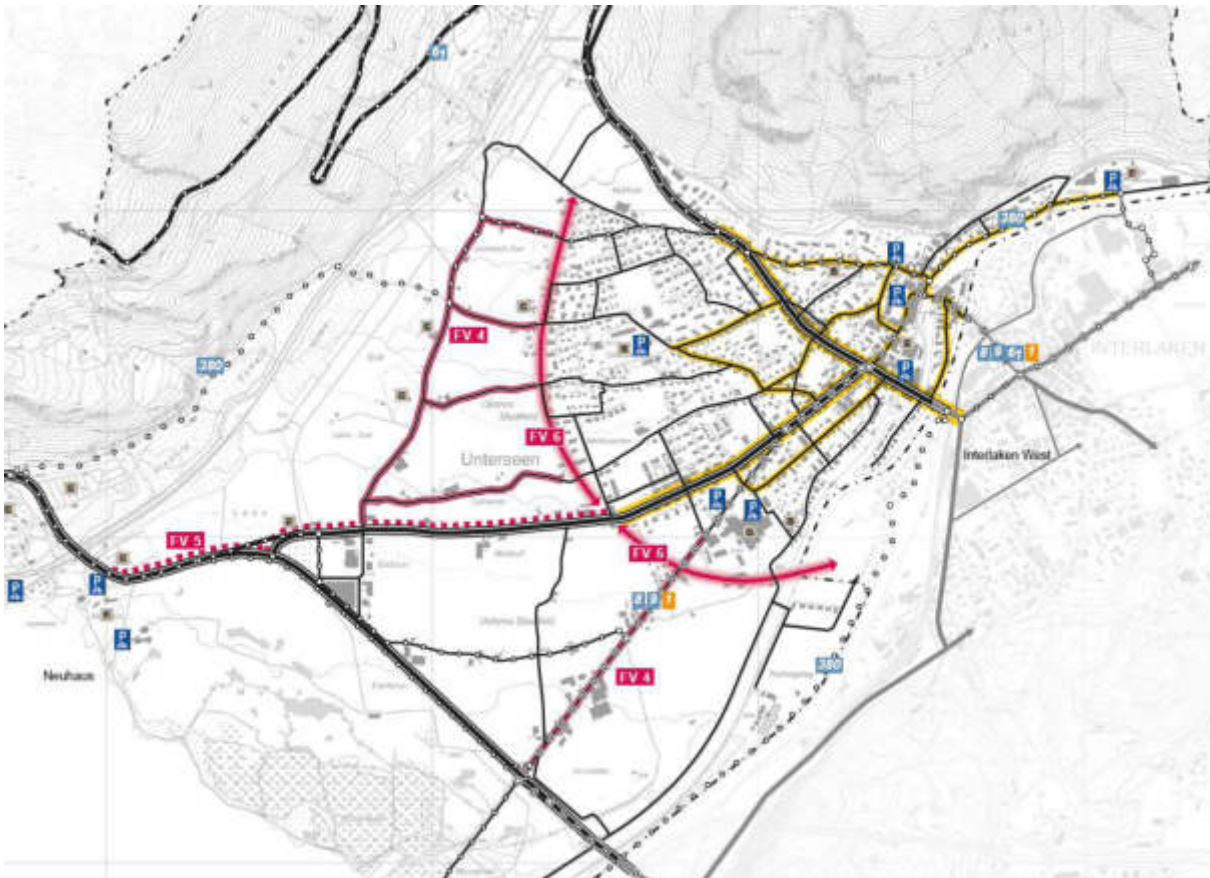
FV 8 Rundweg Aare – See –
Lombach - Brandweg





Veloverkehr

«Das Velo soll als flächeneffizientes und siedlungsverträgliches Verkehrsmittel gestärkt werden.»



- FV 2 Attraktives und sicheres Veloverkehrsnetz
- FV 3 Veloparkierung
- FV 4 Verkehrskonzept Zugang West
- FV 5 Fuss- und Veloweg Seestrasse
- FV 6 Verbindungsachse Nord – Süd
- FV 7 Schulwege
- FV 8 Rundweg Aare – See – Lombach - Brandweg



Veloverkehr



← FV 2 Attraktives und sicheres
Veloverkehrsnetz

FV 3 Veloparkierung

FV 4 Verkehrskonzept
Zugang West

FV 5 Fuss- und Veloweg
Seestrasse

FV 6 Verbindungsachse
Nord – Süd

FV 7 Schulwege

FV 8 Rundweg Aare – See –
Lombach - Brandweg





8. Fragen, Diskussion



9. Weiteres Vorgehen

[illegible]



Weiteres Vorgehen

- Öffentliche Mitwirkungsaufgabe im Gemeindesaal bis am 9. September 2020
- Sprechstunden
 - Mittwoch, 19. August 2020, 17.00 – 19.00 Uhr
 - Mittwoch, 26. August 2020, 17.00 – 19.00 Uhr
 - Mittwoch, 2. September 2020, 17.00 – 19.00 Uhr
- Unterlagen auf www.unterseen.ch/newsmeldungen aufgeschaltet
- Frist zur Einreichung von schriftlichen Eingaben bis Freitag, 25. September 2020 an Bauverwaltung zu Händen Gemeinderat
- Anschliessend Auswertung, Verfassung Mitwirkungsbericht, Anpassungen und Bereinigungen
- Ziele zum weiteren Vorgehen:
Anfangs 2021 an Kanton zur Vorprüfung,
Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung Ende 2021



10. Verschiedenes



Besten Dank!