

Änderung aufgrund Sistierung Genehmigung

Änderung Überbauungsordnung "Seezone" und Uferschutzplan gemäss SFG



Erläuterungsbericht

Öffentliche Auflage

28.05.2024

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	3
2	Gesamtbeurteilung.....	4
3	Änderung Uferschutzplanung gemäss SFG (Plan und Vorschriften)	5
3.1	Übersicht Änderungsmaßnahmen	5
3.2	Teilbereiche 46.1 / 46.2	5
3.3	Teilbereich 46.3 (Le Cruchon und BASPO)	19
3.4	Uferweg Teilbereiche 46.4 / 46.5 / 46.6	25
3.5	Teilbereich 46.7 / 47	30
3.6	Bestandeszone	35
4	Parkplatzangebote	36
4.1	Parkplatz Parzelle 563.....	36
4.2	Parkplätze Sektor FA.....	36
5	Umsetzung Sachplan Seeverkehr.....	37
6	Naturnahe Ufer.....	40
7	Waldfeststellung / Hecken / Feldgehölze	42
7.1	Aktualisierung Waldfeststellung.....	42
7.2	Aktualisierung Hecken und Feldgehölze	43
8	Naturgefahren	45
9	Umsetzung BMBV	45
10	Archäologische Schutzgebiete und Fundstellen	45
11	Nicht berücksichtigte Zonenplanänderungsvorschläge	46
12	Anpassungen Realisierungsprogramm	47
13	Planungsverfahren Änderung Überbauungsordnung	48
13.1	Öffentliche Mitwirkung	48
13.2	Vorprüfung	48
13.3	Öffentliche Auflage	49
13.4	Beschluss an der Urne	49
13.5	Genehmigung	49
	Anhang 1: Vegetationserhebung (Parzelle Nr. 261)	50

1 Einleitung

Das Planwerk Überbauungsordnung (UeO) "Seezone" und Uferschutzplan gemäss SFG bildet eine koordinierte baurechtliche Grundlage für den Seebereich von Ipsach. Es wurde am 8.12.1993 vom Kanton genehmigt und umfasst zwei Wirkungsbereiche, wobei der SFG-Teil den übergeordneten, spezifischen gesetzlichen Anforderungen unterstellt ist.

Der Auslöser für die Änderung der vorliegenden UeO war ein Beschwerdeentscheid der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion (JGK) (siehe unten). Das hatte zur Folge, dass zwei Bereiche der UeO von der Genehmigung ausgenommen wurden. Mit der vorliegenden Änderung wird dies nun nachgeholt, da die Gemeinde die Aufgabe hat, die Regelungslücke zu schliessen. Seit dem Beschluss der Planung sind bald 30 Jahre vergangen. Deshalb ist eine Beurteilung des gesamten planerischen und räumlichen Zustandes und des Regelwerks der UeO auch noch angezeigt. Dabei gilt es insbesondere auch, die neue kantonale Seeverkehrsplanung, die Bestimmungen zur BMBV sowie die sich aktuell in Bearbeitung befindlichen Planungen zum Gewässerraum und den Naturgefahren zu berücksichtigen. Zudem wurden in der bald 30-jährigen Zeitspanne sowohl von Seiten Privater bzw. Grundeigentümern als auch von öffentlichen Akteuren mehrere Änderungsge-
suche bei der Gemeinde eingereicht und Projekte angeregt.

Die Änderung der Überbauungsordnung muss im ordentlichen Verfahren gemäss Art 58 ff BauG vorgenommen werden. In einem ersten Schritt ist eine öffentliche Mitwirkung durchzuführen. Auch in Anbetracht des öffentlichen Interesses, das dem Seeuferbereich zukommt, erscheint eine diesbezügliche transparente Meinungsbildung unumgänglich.

Der vorliegende Erläuterungsbericht zeigt auf, wie die hängigen Planungsmassnahmen gelöst und welche weiteren Änderungsmassnahmen im Rahmen einer Überarbeitung der gesamten Planung vorgenommen werden.



► Übersicht Lage und Bereich Perimeter der UeO "Seezone"

2 Gesamtbeurteilung

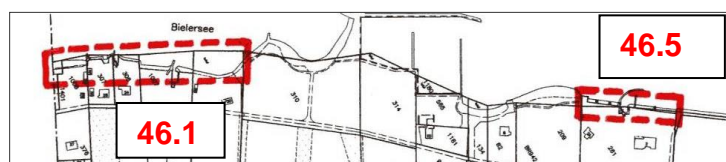
Die Rückschau und Erfolgskontrolle der Uferplanung zeigt heute grundsätzlich ein positives Bild.

- Das Planungsmittel hat dazu verholfen, dass umfangreiche Grün- und Landschaftsflächen freigehalten werden konnten und ein grosser Teil davon der Öffentlichkeit als Erholungsraum zugänglich gemacht wurde. In der Gesamtschau des Bielersees und speziell in Anbetracht der Lage im Agglomerationsbereich hat dies exemplarische Bedeutung.
- Der Stellenwert des Ufergebiets im übergeordneten, landschaftlich und ökologisch signifikanten Grüngürtel des rechten Seeufers wurde aufgewertet.
- Durch die relativ geringe bauliche Entwicklung blieb der naturhafte Aspekt weitgehend erhalten. Mit den Grünkorridoren und Hecken verbleibt ein landschaftlich geprägtes Siedlungsbild.

Die der Öffentlichkeit und dem Freizeitbetrieb zugutekommenden Realisierungen haben demgegenüber auch Grenzen und Konflikte aufgezeigt. Dazu gehören der betrieblich unbefriedigende Zustand der BASPO-Anlagen und das Restaurant Le Cruchon sowie die Verkehrssituation allgemein. Des Weiteren sind, wie bereits erwähnt, verschiedene Änderungsanträge und Anregungen seitens Privater und öffentlicher Akteure eingegangen.

Beschwerde-
entscheid JGK

Im Uferschutzplan sind seinerzeit zwei Bereiche von der kantonalen Genehmigung ausgenommen worden. Dies aufgrund einer Beschwerde gegen den Genehmigungsentscheid, welche vom JGK am 12. Juni 1996 gutgeheissen wurde. Ungeregelt geblieben ist in den fraglichen Uferabschnitten die Festlegung beziehungsweise die Linienführung des öffentlichen Uferweges. Es handelt sich dabei um die Teilbereiche 46.1 und 46.5, beziehungsweise um die Parzellen Nr. 1008, 307, 308, 1007 und 271 an der Grenze zu Sutz-Lattrigen, sowie um Parzelle Nr. 261.



► Übersichtskarte betroffene Sektoren Beschwerdeentscheid JGK

BASPO-Anlagen
und Buvette

Die Entwicklungen im Bereich des Bootshafens, der BASPO-Anlagen und des Cruchon weichen von den ursprünglichen Zielsetzungen der Uferschutzplanung ab. Die heutigen Zustände sind in verschiedener Hinsicht ästhetisch und betrieblich nicht befriedigend.

Verkehrsaufkom-
men

Der Publikumsdruck und das damit einhergehende Verkehrsaufkommen erreicht eine offensichtliche Verträglichkeitsgrenze. Die problematische Zufahrt zum See und die beschränkte Anzahl Parkplätze führen an schönen Sommerwochenenden zu Problemen und erfordern verkehrspolizeiliche Abweismassnahmen.

Weiterer Anpas-
sungsbedarf

Weiter stehen nach bald 30 Jahren neue öffentliche und private Interessen im Fokus, welche sich aufgrund der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Ipsach, Veränderungen in der Agglomeration Biel, von Natur und Umwelt, sowie aus der heute gültigen Gesetzgebung ergeben. Dabei handelt es sich insbesondere um den Wunsch nach einem verbesserten Seezugang und einem breiteren Freizeitangebot in Ufernähe, die Verschiebung der Tennisplätze von Nidau nach Ipsach, die Pflege der Uferlandschaft, sowie die

Frage nach dem planungsrechtlichen Umgang mit bestehenden Bauten in Ufernähe und deren Umnutzung.

3 Änderung Uferschutzplanung gemäss SFG (Plan und Vorschriften)

Im Vorfeld der Änderung der Überbauungsordnung wurde eine Problemerkennung vorgenommen und eine Massnahmenliste erstellt. Es wurden die Massnahmenpunkte überprüft und die Interessen abgewogen. Nachfolgend werden Massnahmenpunkte und die entsprechenden Änderungsmassnahmen beschrieben.

3.1 Übersicht Änderungsmassnahmen



► Übersichtskarte Änderungsmassnahmen mit den Teilbereichen 46.1 bis 47

3.2 Teilbereiche 46.1 / 46.2

3.2.1 Uferweg 46.1 / 46.2

Sachverhalt

Am 8. Dezember 1993 genehmigte die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion den Uferschutzplan. Zu diesem Genehmigungsbeschluss wurde eine Beschwerde eingereicht. Insbesondere wurde die Linienführung des vorgesehenen Uferweges und die dafür ausgeschiedene Freifläche F3 entlang des Ufers beanstandet. Unter anderem wurde der Teilbereich 46.1 mit der Uferwegführung nicht genehmigt bzw. sistiert. Neu wird nun eine rückwärtige Wegführung angestrebt.

Seit dem oben genannten Genehmigungs- und Beschwerdeentscheid der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion aus dem Jahre 1996 wurden im Jahr 2001 das See- und Flussufergesetz SFG und die Verordnung SFV angepasst. In Art. 4 SFG ist neu geregelt, dass, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen, eine ufernahe Wegführung in Betracht gezogen werden kann. Der Genehmigungsentscheid und der Beschwerdeentscheid stützen sich nicht auf diese geänderte Gesetzesgrundlage.

Insbesondere lässt die neue Gesetzgebung (SFG und SFV) eine ufernahe Wegführung zu, wenn dadurch wesentliche Kosteneinsparungen möglich sind oder wichtige öffentliche oder überwiegende private Interessen gewahrt werden können. Gemäss Verordnung gilt als wesentliche Kosteneinsparung, wenn wenigstens 500'000 Franken pro Kilometer Uferweg eingespart werden können. Als öffentliche Interessen gelten insbesondere diejenigen des Natur- oder Landschaftsschutzes sowie die Gesetzgebung über Fuss- und Wanderwege. Überwiegend private Interessen können sich namentlich aus der Eigentumsgarantie oder der Wirtschaftsfreiheit ableiten.

In den Abschnitten 46.2 bis 46.5 verläuft bereits mehrheitlich heute ein öffentlicher Fussweg (Pfad) direkt entlang dem Ufer. Er wird durch die Umsetzung der vorliegenden Planung in Zukunft mit einem bedarfsgerechten Ausbau durchgehend sein (siehe Kapitel 3.4 unten, S.20).

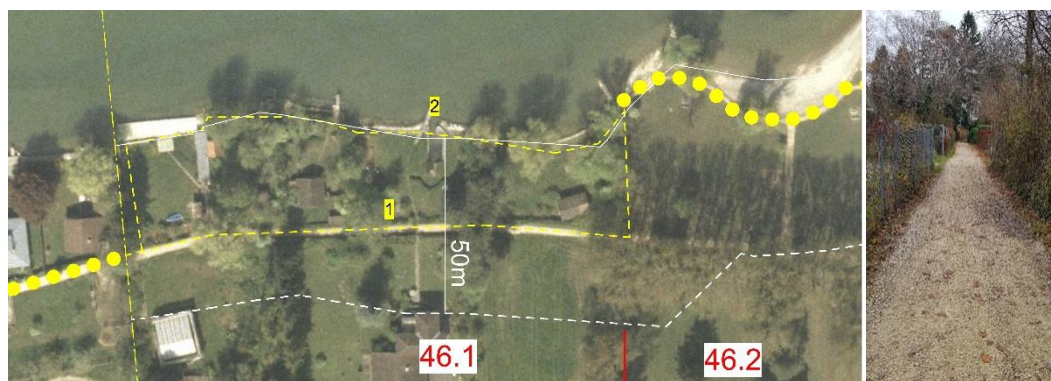
Im Uferschutzplan fehlt zudem die rechtsverbindliche Festlegung der bestehenden Wegverbindung, die den rückwärtigen Uferweg (Strandweg) im Abschnitt 46.1 mit demjenigen direkt am Ufer verlaufendem bestehenden Uferweg im Bereich 46.2 verbindet.

Begründung ufernahe Wegführung Abschnitt 46.1

Durch die Sistierung des genannten Teilbereichs befindet sich der Uferschutzplan seit dem 12.06.1996 in einem hängigen Verfahren.

Gestützt auf die 2001 in Kraft getretene Gesetzesänderung und den nachfolgend geltend gemachten besonderen Verhältnisse wird der Uferweg rückwärtig und ufernah auf dem bestehenden Strandweg geführt. Dies wird wie folgt begründet:

Bestehende ufernahe Wegführung: Die angestrebte rückwärtige Wegführung besteht bereits und ist sehr gut ausgebaut (Variante 1, siehe Darstellung). Die bestehende Wegführung hat einen Abstand zum Ufer in der Grössenordnung von 30 m. Der bestehende Weg ist damit «ufernah» und entspricht Art. 2a Abs. 1 SFV. Gemäss Art. 4. Abs. 4 des SFG sind, wo der Weg ufernah geführt wird, mit Stichwegen öffentliche Bereiche am Ufer zu erschliessen und bestehende Durchblicke auf das Wasser zu erhalten. Auf einen Stichweg kann verzichtet werden, da die ersten rund 50 m des ufernahen Wegs im Osten an die Freifläche grenzen, wo der öffentliche Zugang zum See sichergestellt ist. Ganz im Osten dieses neuen ufernahen Wegstücks wird das Verbindungsstück zum bestehenden Uferweg am See festgelegt. Das verbleibende Wegstück Richtung Westen ohne Seezugang beträgt nur ca. 150 m. Der Durchblick vom best. Weg zum See ist teilweise schon vorhanden, teilweise müsste er noch verbessert werden. Zur Sicherstellung des Durchblicks ist in den Überbauungsvorschriften eine entsprechende Bestimmung zu ergänzen.



► Varianten Uferweg mit dem bestehenden ufernahen Uferweg (1) und Weg direkt am Ufer (2) (Bild links); Uferabschnitte (rot)

► Bestehender ufernaher Uferweg (Bild rechts)

Querung Fliessgewässer: Die Realisierung einer neuen Wegführung (Variante 2) in „unmittelbarer“ Nähe entlang dem Ufer erfordert die Querung eines Fliessgewässers. Ein teilweise kostspieliges Bauwerk (Brücke / Durchlass) müsste realisiert werden. Der Gewässerraum und die Uferlandschaft würden dadurch zusätzlich beeinträchtigt.



► Betroffenes Fließgewässer entlang Hecke

Hecke: Im betroffenen Uferabschnitt befindet sich eine Hecke. Mit der Wegführung am Ufer müsste dieses Element teilweise beseitigt werden. Ersatzpflanzungen müssten realisiert werden.

Der Lebensraum an der Uferlandschaft wird dadurch zusätzlich beeinträchtigt.

Private Hafenanlage: Auf Parz. Nr. 1007 befindet sich eine private Hafenanlage. Gemäss Angaben des Geoportals handelt es sich um eine bewilligte Bootsanbindestelle. Durch die Uferwegführung direkt am Ufer müsste dieser private Hafen voraussichtlich aufgehoben werden. Diese Massnahme wäre mit grossem technischem und finanziellem Aufwand verbunden.



► Betroffene private Hafenanlage und betroffene Hecke

Einzelbäume: Auf den beiden Parz. 308 und 307 (vgl. S.11) befinden sich wertvolle Einzelbäume (Eiche, Birken). Durch die Uferwegführung direkt am Ufer müssten diese Einzelbäume voraussichtlich gefällt werden. Der wertvolle ufergebundene Lebensraum wird dadurch zusätzlich beeinträchtigt.

Bestehende Gebäude: Auf Parz. Nr. 307 befinden sich ein Gartenpavillon und auf Parz. Nr. 1008 ein Nebengebäude mit Bootsunterstand. Durch die Uferwegführung direkt am Ufer müssten diese beiden Gebäude voraussichtlich aufgehoben werden. Diese Massnahme ist mit grossem finanziellem Aufwand verbunden.



► Betroffenes Nebengebäude mit Bootsunterstand (Parzelle Nr. 1008) und Gartenpavillon (Paz. Nr. 307)

Kosteneinsparung dank bestehendem Uferweg: Die bestehende rückwärtige ufernahe Wegführung ist gebaut. Es resultieren keine zusätzlichen Realisierungskosten. Für die Wegführung direkt am Ufer inkl. der Aufhebung der privaten Hafenanlage muss mit

Kosten von mindestens Fr. 250'000 gerechnet werden. Dies entspricht umgerechnet 1.7 Mio. Franken pro Kilometer Uferweg. Zusätzlich müssten Gebäude abgerissen werden. Ob die Grundeigentümer entschädigt werden oder ob Ersatzbauten realisiert werden müssten, kann zurzeit nicht abgeschätzt werden. In jedem Fall müsste dazu noch mit erheblichen zusätzlichen Kosten gerechnet werden.

Rechtsgleiche Behandlung mit Nachbargemeinden: Der ufernahe Uferweg entspricht einer rechtsgleichen Anwendung von SFG und SFV in den Gemeinden Ipsach und Sutz-Lattrigen. In der Nachbargemeinde wird im angrenzenden, qualitativ identischen Uferabschnitt ebenfalls ein ufernaher Uferweg im Bestand angestrebt.

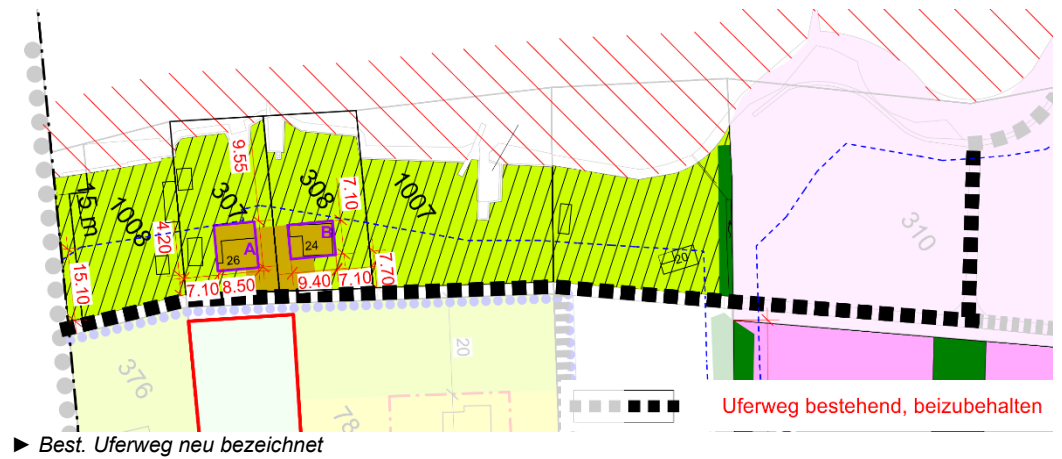
Zusammenfassend betrachtet ist der ufernahe Uferweg eine gesetzeskonforme Lösung. Durch den bereits bestehenden Weg können hohe Kosten eingespart werden, die überwiegenden privaten Interessen (Pavillon, Bootshaus, Hafen) werden nicht tangiert. Insbesondere aber wird auch der wertvolle Lebensraum für Flora und Fauna nicht beeinträchtigt (vgl. Art. 2a Abs. 4 SFV). Es resultieren dadurch wesentliche Kosteneinsparungen (rund 1.7 Mio. Franken statt 500 000 Franken pro Kilometer Uferweg gemäss SFV). Auf kostspielige Kunstbauten und Steganlagen mit hohen Unterhaltskosten kann verzichtet werden. Weiter entspricht diese Lösung einer Gleichbehandlung der Gemeinden am rechten Seeufer.

Die wesentlichen Kosteneinsparungen, die öffentlichen Interessen des Naturschutzes und die überwiegenden privaten Interessen rechtfertigen es, dass der Weg in diesem verhältnismässig kurzen Abschnitt analog der Festlegung in der Nachbargemeinde Sutz-Lattrigen ufernah geführt wird.

Abschnitt 46.2 In den Abschnitten 46.2 bis 46.5 verläuft bereits mehrheitlich heute ein öffentlicher Fussweg (Pfad) direkt entlang dem Ufer. Zwischen diesen bestehenden Uferwegen und dem rückwärtig verlaufenden „ufernahen“ Uferweg (Abschnitt 46.1) besteht auf der Parzelle Nr. 310 bereits eine Wegverbindung. Auf die ursprünglich vorgesehene Neuanlage eines Pfades entlang des Fliessgewässers (östliche Grenze Abschnitt 46.1) wird verzichtet. Die bestehende Wegverbindung wird neu formell als Uferweg bezeichnet.

UeO-Plan Im Teilbereich 46.1 wird im Überbauungsplan der bestehende "rückwärtige" öffentliche Weg neu als Uferweg bezeichnet (statt wie bisher als Festlegung „öffentliche Wege und Detailerschliessung“). Am Verlauf und der Verortung des bestehenden Wegs werden keine Änderungen vorgenommen.

Im Teilbereich 46.2 wird die bestehende Wegverbindung analog Abschnitt 46.1 als rückwärtiger ufernaher Uferweg festgelegt. Die bestehende Wegverbindung vom rückwärtigen Strandweg zum bestehenden Fusswegpfad am Seeufer wird ebenfalls formell als Uferweg bezeichnet.

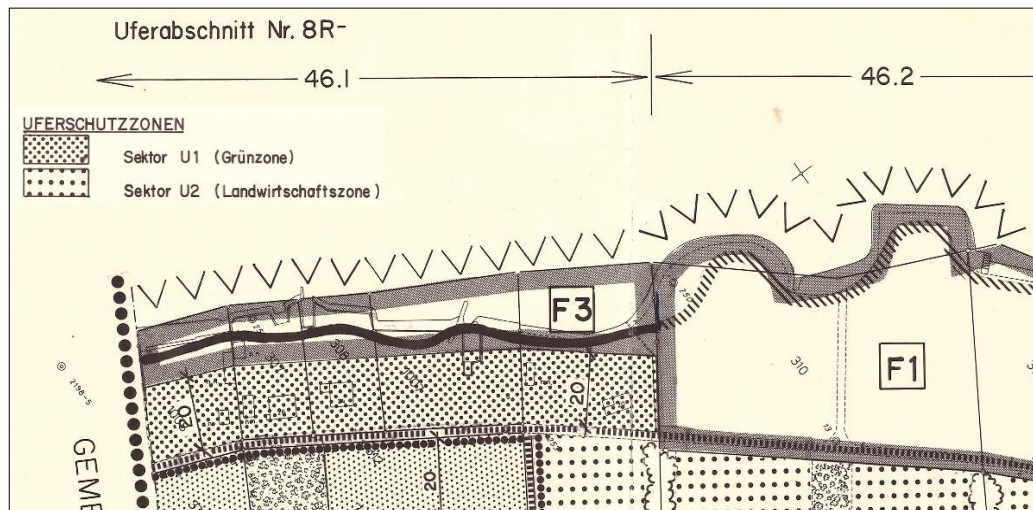


- UeO-Vorschriften Im Artikel 20 wird festgelegt, dass der Uferweg im Abschnitt 46.1 und teilweise Abschnitt 46.2 rückwärtig und gemäss Überbauungsplan auf dem bestehenden Strandweg verläuft. Zur Sicherstellung des Durchblicks zum See werden in den UeO-Vorschriften zu den angrenzenden Sektoren Ü1 und U1 (für den Uferabschnitt 46.1) entsprechende Bestimmungen aufgenommen (siehe Kap. 3.2.2).

3.2.2 Ferienhauszone und Grünzone

Sachverhalt

Aufgrund des erwähnten Beschwerdeentscheides der Justiz- Gemeinde- und Kirchendi- rektion von 1996 wurden die Freiflächen gemäss SFG (Sektor F3) auf den Parzellen Nr. 308, 1007 und 271 (Teilabschnitt 46.1) sowie die dazugehörigen Bestimmungen in den UeO Vorschriften nicht genehmigt. Mit der vorliegenden Änderung der UeO muss sowohl die Uferwegführung (Kap. 3.1) wie auch die Nutzung dieses Sektors neu geregelt werden.



Gemäss der rechtsgültigen UeO sind die zwei bestehenden Bauten des Teilbereichs 46.1 dem Sektor U1 (Grünzone) zugewiesen. Für diese Bauten gilt eine eingeschränkte Besitzstandgarantie. Gemäss Art. 13 der rechtsgültigen UeO Vorschriften dürfen Bauten und Anlagen im Sektor U1 nur unterhalten werden. Eine zeitgemässe Erneuerung, einen Umbau oder eine Erweiterung sind demnach nicht zugelassen.

Ferienhauszone

Für die beiden bestehenden Wohngebäude im Sektor U1 wird ein Sektor Ü1 für überbau- tes Gebiet innerhalb des SFG Perimeters ausgeschieden. Auf die im ersten Vorprüfungs- entwurf beabsichtigte Umzonung der unüberbauten Teilparzelle Nr. 1008 in eine Ferien- hauszone wird verzichtet.

Die planungsrechtliche Festlegungen der Ferienhauszone (mit Baubereichen) basieren auf den Empfehlungen des AGR gemäss der 1. und 2. Vorprüfung.

Der neue Sektor Ü1 wird als Ferienhauszone definiert. Er ist für Ferien- und Wochenend- häuser bestimmt. Es gilt Art. 76 BauG. Es sind nur Zweitwohnsitze und ausdrücklich kein dauerhaftes Wohnen zulässig. Das Kontingent der Baulandreserven der Gemeinde Ipsach wird dadurch nicht tangiert (keine Umzonung von unüberbauten Flächen).

De Facto wird so einzig der heutige Bestand gesichert. Die Bestimmungen gelten analog der benachbarten Gemeinde Sutz-Lattrigen, wobei in dieser Ferienhauszone zusätzliche Neubauten zulässig sind. Somit wird eine Rechtsgleichheit annähernd sichergestellt.

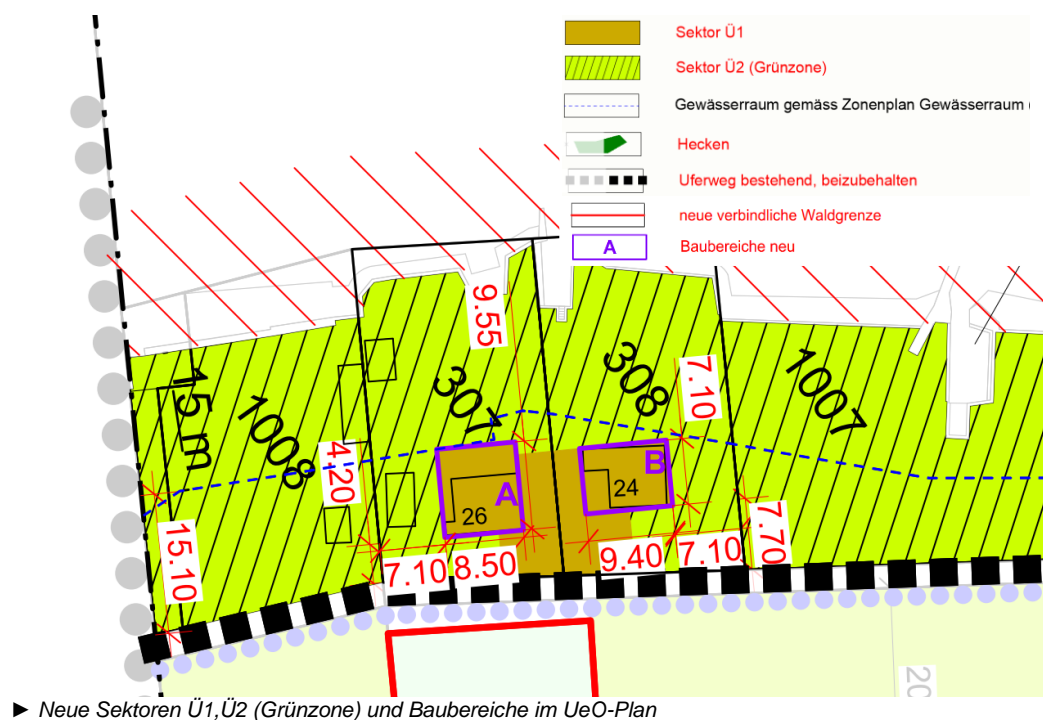
Da keine unüberbauten Flächen bestehen, kein dauerhaftes Wohnen zulässig ist und über die Sicherung des Bestandes hinaus eine zusätzliche bauliche und touristische Ent- wicklung ausgeschlossen ist, muss dieser neuen Zonenordnung kein touristisches Ent- wicklungskonzept zu Grunde gelegt werden.

F3 neu Grünzone Die ursprünglich festgelegte Freifläche F3 wird neu dem Sektor Ü2 (Grünzone) zugewiesen.

UeO-Plan

Auf die Festlegung der Freifläche F3 entlang des Ufers wird verzichtet. Der bestehende Sektor U1 (Grünfläche) (neu Ü2) wird bis zum Ufer erweitert. Für die Gebäude Nr. 26 und 24 werden zwei Baubereiche ausgeschieden und eine Ferienhauszone im bereits überbauten Gebiet (Sektor Ü1) ausgeschieden.

Für die Parzelle Nr. 307 reicht der Baubereich A bis zum Gewässerraum. Bei einem Abbruch/Neubau hat das neue Gebäude den grösstmöglichen Waldabstand einzuhalten. Für bestehende Bauten gilt die Besitzstandgarantie.



UeO-Vorschriften

Die UeO-Vorschriften werden um das Kapitel „C3a Überbautes Gebiet innerhalb des SFG Perimeters“ ergänzt. Es wird neu der Artikel 18a zu Sektor Ü1 mit den entsprechenden Vorschriften einer Ferienhauszone bestimmt. Es ist keine dauerhafte Wohnnutzung gestattet.

Zur Sicherstellung des Durchblicks vom Uferweg zum See (gemäss Art. 4. Abs. 4 SFG) werden die Vorschriften zu den beiden vom neuen Uferweg betroffenen Sektoren (Ü1 und U1 für den Uferabschnitt 46.1) ergänzt, dass zur Gewährung der freien Sicht vom Uferweg zum See Gartenhecken, Zäune dgl. eine max. Höhe von 1.20 m aufweisen dürfen. Zudem darf die Sicht nicht durch Bepflanzungen eingeschränkt werden.

3.2.3 Badewiese (Freifläche F1)

Sachverhalt

Der bestehende öffentlich zugängliche Uferbereich (Aufenthalt- und Badebetrieb) erfreuet sich hoher Beliebtheit und ist besonders im Sommer extrem stark frequentiert. An schönen Tagen halten sich mehrere Hundert Personen aller Altersklassen im Seebereich auf. Zwischen den verschiedenen Nutzungen von Jugendlichen, Familien und Sonnenanbeter etc. ergeben sich oft Konflikte. Badende werden gestört und für Kinder und Jugendliche sowie Familien fehlen die entsprechenden Angebote. Die verschiedenen Nutzungsbedürfnisse sind dem Gemeinderat schon mehrmals durch die Bevölkerung an zahlreichen Anlässen und Versammlungen kundgetan worden. Der Gemeinderat hat erkannt, dass Spielmöglichkeiten für Jugendliche und alle Altersklassen fehlen. Zudem fehlen Veloabstellplätze an geeigneten Standorten, was insbesondere bei hoch frequentierten Sommertagen teilweise zu chaotischem Wildparkieren der Velos führt.



Beeinträchtigte Naturobjekte durch Velos im Sommer (Quelle: B. Kradolfer)

Auf der heutigen Badewiese kann das zusätzliche Angebot für Sport- und Spielmöglichkeiten nicht realisiert werden ohne dass dabei die Nutzung der Badewiese eingeschränkt wird und die bestehenden Konflikte zunehmen. Generell besteht ein Mangel an Spiel- und Sportaktivitäten entlang des rechten Seeufers (z.B. keine Beachvolleyballfelder zwischen Biel und Erlach). Demensprechend gross ist die Nachfrage und der Nutzungsdruck auf der Badewiese mit einem grossen Einzugsgebiet von Ipsach, Bellmund, Port, Sutz-Lattrigen und Nidau.

Die Pappelreihe, welche entlang des Wegs, bzw. der Parzellengrenze verläuft, stellt heute für die Nutzenden des Uferbereichs ein erhebliches Sicherheitsrisiko dar. Die Pappelreihe steht auf privatem Grund. Das Sicherheitsrisiko kann aufgrund der Privateigentumsverhältnisse nicht behoben werden. Durch die Erweiterung der Freifläche Sektor F1 würde der Handlungsspielraum geschaffen, um die bestehende Pappelallee auszulichten oder zu ersetzen und das sehr hohe Sicherheitsrisiko endlich beseitigen zu können.

Nutzungskonzept Seezone Ipsach Mittels einer Nutzungsstudie wurden die Potenziale des Gebiets im bestehenden Uferbereich evaluiert. Das Ziel der Studie ist die optimale Nutzung und Zuordnung der Flächen für Velos, Aktivitäten und Erholung auf der Badewiese und dem südlich der Pappelreihe angrenzenden Landwirtschaftsgebiet aufzuzeigen.



In der vorliegenden Studie sind die neuen Sportflächen (Volleyball, Boulebahnen) beim Le Cruchon angeordnet, so dass in diesem Bereich ein Nutzungsschwerpunkt Sport gesetzt wird. Im Gebiet südlich des Strandwegs soll die Pappelreihe ausgelichtet und durch gezielte Neubepflanzungen von einheimischen Bäumen und Sträuchern ökologisch aufgewertet werden. Die Freifläche wird süd-östlich der Pappelreihe erweitert und als Ruhezone mit naturnahem Parkcharakter gestaltet. Im nordwestlichen Teil der bestehenden Badewiese soll ein neuer und attraktiver Kinderspielplatz erstellt werden.

Durch die Erweiterung der Badewiese süd-östlich der Pappelreihe als naturnaher Park und die Konzentration von Nutzungen (Sport, Kinder&Familien, Verweilen) können die Angebote für die verschiedenen Zielgruppen ausgebaut und die Nutzungskonflikte stark reduziert werden. Dank 110 zusätzlicher Veloabstellplätze entlang des Strandwegs wird die Problematik des Wildparkierens gelöst. Die Anzahl Parkplätze wurde aufgrund eines Grössenvergleichs mit dem vergleichbaren Bieler Strandbad (150 PP) festgelegt.

Die Nutzungsstudie zeigt Möglichkeiten und Potenziale des Uferbereichs auf. Sie hat jedoch keinen Projektcharakter. Die Umsetzung erfolgt nach Genehmigung der Überbauungsordnung und in einem separaten Projektauftrag und einen entsprechenden Kreditantrag an die Stimmberechtigten von Ipsach.

Bedarfsnachweis Flächenerweiterung Freifläche F1 Die zusätzlichen Nutzungsansprüche für einen Kinderspielplatz, eine grössere Spielfläche für Jugendliche (z.B. Volleyball), Freizeitanlagen (z.B. Boule, Grillstelle) und eine geordnete Veloabstellplätze stellen seit längerem geforderte Bedürfnisse von der Bevölkerung dar. Die gewünschten Anlagen können auf der heute stark frequentierten Badewiese nicht in ausreichendem Masse realisiert werden. Daher muss die Badewiese zwingend erweitert werden.

Die hohe Besuchendenzahl in Kombination mit den mangelnden Flächenangebot zur Erholung und Spielen führt zu Konflikten zwischen den verschiedenen Badegästen. Um den hohen Nutzungsdruck auf der bestehenden Badewiese reduzieren zu können, ist eine Erweiterung der Freifläche F1 südlich der Pappelreihe erforderlich.

Prüfung Alternativstandorte

Die zusätzlichen Nutzungsansprüche für einen Kinderspielplatz, eine grössere Spielfläche für Jugendliche (z.B. Volleyball) und Freizeitanlagen (z.B. Boule, Grillstelle) erfordern zwingend einen Standort auf oder angrenzend an die Badewiese. Die Standortgebundenheit der Erweiterung der Freifläche ist dadurch begründet.

Die Erstellung von Veloparkplätzen in der Nähe der Freifläche F1 wurde geprüft. Das angrenzende Gebiet im Sektor S3 (Sport- und Freizeitanlage) bietet keine Möglichkeit für Veloparkplätze: Die Erweiterung des „Le Cruchon“ und die Abstellplätze für Boote beanspruchen bereits sämtliche potenzielle Flächen auf der Parzelle 1181 und 943. Zudem sind die Flächen auf den weiteren Parzellen 134, 82 und 939 für die Nutzung des BASPO vorenthalten (u.a für Trockenplätze Boote). Weitere Möglichkeiten für Veloparkplätze sind zu weit weg und würden von den Personen, welche den Uferpark besuchen, nicht genutzt werden.

Interessenabwägung

Die dezentralen Abstellplätze für Velos tragen zu einer Aufwertung des ganzen Uferbereichs von Ipsach bei. Die grosse Anzahl und Standorte der Veloparkplätze entlang des Strandwegs verhindert das wilde Parkieren auf dem Gebiet und dadurch unter anderem auch die Beeinträchtigung von Bäumen, Sträucher und Rasenfläche.

Die Erstellung von Volleyballfeldern, Boulebahnen und einem Kinderspielplatz bietet ein attraktives Freizeitangebot für alle Bevölkerungsgruppen. Das Konzept setzt Nutzungsschwerpunkte, so dass die neue Infrastruktur flächensparend und angrenzend an bestehende Bauten und Anlagen errichtet wird und in einen ökologischen und naturnahen Kontext gestellt werden. So kann das Angebot für die Bevölkerung ausgebaut und die naturnahe Parklandschaft erhalten und aufgewertet werden.



► Übersicht Nutzungen Sektor Freifläche F1 (gelb) und F2 (rot)

Natur und Landschaft

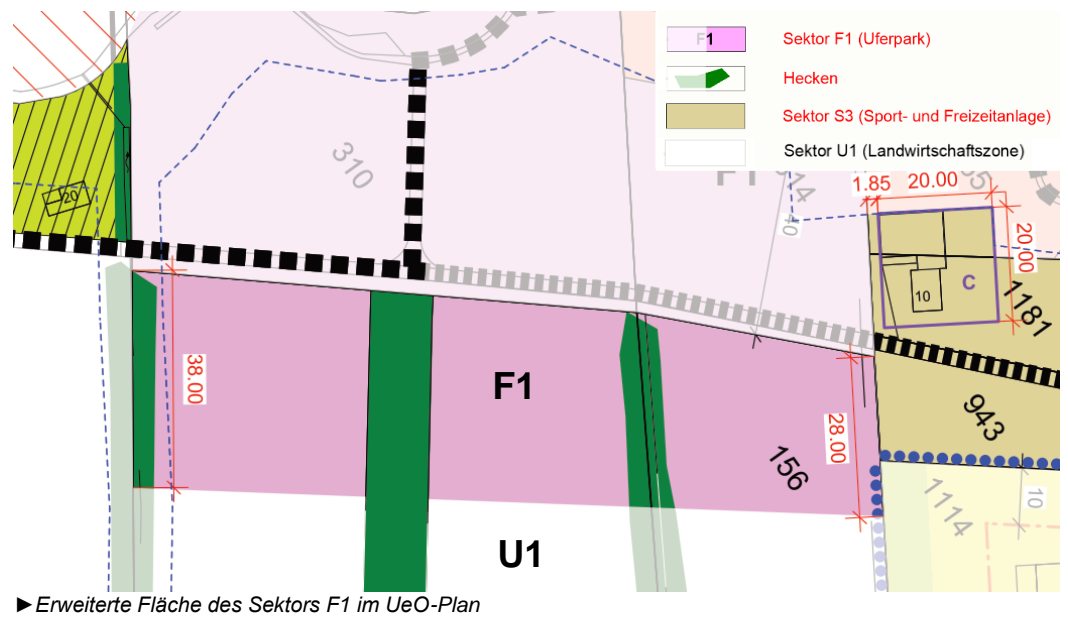
Nennenswerte betroffene Naturelemente sind die drei Heckenstreifen, die den Strandboden prägen. Die drei mächtigen Hecken werden erhalten und punktuell mit Bäumen ergänzt (vgl. Abbildung Nutzungskonzept Seezone Ipsach). Mit der Neugestaltung wird ein Naturpark erstellt, welcher die bestehenden Strukturen berücksichtigt und mit weiteren naturnahen Elementen aufwertet wird. Die neuen Anlagen werden schonend in die sensible Parklandschaft integriert.

Kulturland

Bei der beanspruchten Fläche für die Erweiterung des Sektors F1 handelt es sich aktuell um Kulturland und ist nicht als Fruchtfolgefläche deklariert. Da die angestrebte Nutzung als öffentliche Spielfläche und Liegewiese für Badegäste als Erweiterung des bestehenden Sektors F1 „Uferpark“ standortgebunden ist, können keine Alternativstandorte, wie gemäss Art. 11b BauV gefordert, geprüft werden. Da einzig Kleinbauten für den Bedarf an Spielplätzen und Fahrradabstellplätzen zulässig sind, ansonsten aber keine Bauten, kann auf die Festlegung einer Mindestdichte verzichtet werden.

UeO-Plan

Aufgrund der vorherigen Erläuterungen wird der Sektor F1 (Uferpark) südlich des Strandwegs auf Kosten des Sektors U1 (Landwirtschaftszone) um rund 4500 m² erweitert. Dadurch wird der zusätzliche benötigte Raum für Spiel- und Verweilflächen sowie für die Veloabstellplätze geschaffen. So kann den Bedürfnissen der verschiedenen Benutzergruppen in Zukunft räumlich entsprochen und die Liegewiese entlastet werden. Die Hecken bleiben bestehen.



UeO-Vorschriften In Artikel 14 wird präzisiert, dass im Sektor F1 die Erstellung von ober- und unterirdischen Gebäuden ausgeschlossen ist, mit Ausnahme solcher für den Bedarf für die Kinderspielplätze und Ballfänge. Die Höhe der entsprechenden Geräte und Ballfänge beträgt max. 2 m.

Realisierungsprogramm Das Konzept der Erweiterung der Badewiese südlich der Pappelreihe als Naturpark ist im behördenverbindlichen Realisierungsprogramm (Massnahmenblatt 2) verankert und bei der Umsetzung zu berücksichtigen.

3.3 Teilbereich 46.3 (Le Cruchon und BASPO)

Sachverhalt
Le Cruchon

Mit einer geringfügigen Planänderung vom Januar 2001 wurde der Bau des Restaurants Le Cruchon ermöglicht, als definitiver Ersatz für die seinerzeitige mobile "Coca-Cola-Büchse". Die zulässigen Grundflächen der Baute und der Terrassenvorbauten wurden auf 35 m² bzw. auf 70 m² beschränkt. Der Betrieb läuft seither aufgrund der Betriebsbewilligung vom 9. August 2002 als Sommerbetrieb vom März bis Oktober.

Die grosse Gästefrequenz hat dazu geführt, dass die offene Terrasse mit Storen und Plastikfenstern wetterfester gemacht wurde. Der eher behelfsmässige Ausbau bietet ein unbefriedigendes Erscheinungsbild und ist auch betrieblich nicht zufriedenstellend. Die Betriebsfläche für die Gastronomie beträgt rund 35 m² (inkl. öffentliche Toilettenanlagen). Die Terrassenvorbauten umfasst eine Fläche von rund 70 m². Aufgrund des Platzmangels befindet sich das Lager und der Kühlraum des Le Cruchon in separaten Fahrzeugen neben dem Gebäude.



Situation Le Cruchon mit Lager- und Kühlraumfahrzeug (Quelle: www.lecruchon.ch)

Der Besitzer und Betreiber des "Le Cruchon" hat im Januar 2004 ein Projekt für eine umfassende, wintergartenartige Verglasung zum Zwecke des wetterunabhängigen Betriebs eingereicht. Das Projekt hat Einsprachen hervorgerufen, wobei sich auch die kantonale

Kommission zur Pflege des Orts- und Landschaftsbildes (OLK) kritisch dagegengestellt hat. Das Bewilligungsverfahren wurde in der Folge nicht weitergezogen.

Mit der Erweiterung der Nutzfläche für das Le Cruchon werden die Rahmenbedingungen geschaffen, um die ungenügende betriebliche Situation zu verbessern und ein bauliche Aufwertung in dem sensiblen Landschaftskammer zu ermöglichen. Zudem können durch die Erweiterung die Räumlichkeiten für die öffentlichen Bedürfnisse (Garderoben, Toiletten, Geräteräume) integriert werden. Zur Gewährleistung der Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild wird ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt.

Sachverhalt
BASPO

Das bestehende Strandhaus der Wassersportanlage Ipsach wird heute vor allem als Verpflegungslokal für die stattfindenden Kurse und als erster Theorieraum genutzt. Auf der Anlage können rund 40 Teilnehmende gleichzeitig an (Ausbildungs-) Kursen teilnehmen. Gleichzeitig bildet das Strandhaus die erste wasserseitige Anlaufstelle mit Toilette und Telefonanschluss bei Notfällen.

Das Gebäude erfüllt zudem eine wichtige Rolle im gesamten Sicherheitsdispositiv der Wassersportanlage des BASPO. Im Gebäude befindet sich ein Festnetztelefon – insbesondere beim Windsurfunterricht kann kein Mobiltelefon mit aufs Wasser genommen werden – und weiteres Rettungs- und Sanitätsmaterial, dass im Bedarfsfall so rasch zur Verfügung steht. Ebenso ist der Router der Windmessenanlage sowie eine Webcam mit Blick auf das Schulungsrevier installiert.

Das Gebäude ist beim Bau der Wassersportanlage im Jahre 1998 nur geringfügig umgebaut worden und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an ein Verpflegungslokal für die BASPO-Kurse. Die Nutzfläche des Gebäudes beträgt rund 70 m² und ist verteilt auf 5.5 Räume im 1. Vollgeschoss und Dachgeschoss mit Schrägdach. Aufgrund dieser Aufteilung sowie der Aufteilung auf zwei Stockwerke ergeben sich sehr kleine Räume. Dies führt dazu, dass das Volumen schlecht und ineffizient genutzt werden kann. Gleichzeitig hat das Gebäude das Ende seines Lebenszyklus erreicht und ist daher seit der Aufnahme der Arbeiten bzgl. der Überarbeitung der UeO Seezone durch die Gemeinde Ipsach nur noch soweit notwendig unterhalten worden.

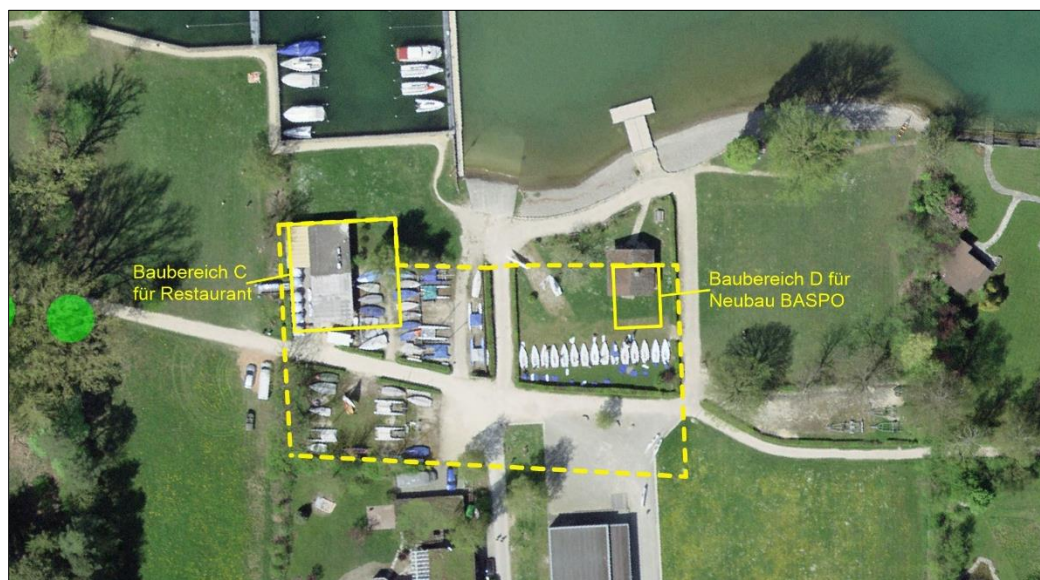


BASPO Gebäude (Quelle: www.lecruchon.ch)

Vorhaben
BASPO

Das BASPO beabsichtigt, das Gebäude am Strandweg abzureissen und an dessen Stelle einen 1-geschossigen, transparenten Neubau zu erstellen, ohne Nutzflächenerweiterung. So können die bestehenden Nutzungen auf effiziente Weise im Gebäude untergebracht werden und die heutigen Anforderungen an eine Verpflegungsstätte sichergestellt werden. Gleichzeitig soll es auch weiterhin erste Anlaufstelle am Wasser mit Toilette und Telefon für die Kurse sein. Zur Gewährleistung der Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild wird ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt. Eine Zusammenlegung der Nutzungen mit dem bestehenden Gebäude im Sektor S1 (Parzelle Nr. 939) ist aus folgenden Gründen nicht zweckmässig:

- Eine Integration der Nutzung im Gebäude des Sektors S1 würde eine Erweiterung des Gebäudevolumens verlangen, da das bestehende Gebäude bereits intensiv genutzt wird (unbeheizter Teil als Lager für Wassersportmaterial und Schiffe; beheizter Teil für Seminarräume, Büro, Garderoben und Trockenraum) und keine Reserven aufweist. Es besteht keine Möglichkeit die Verpflegung für die Kurse im Gebäude zuzubereiten und anzubieten.
Eine Erweiterung der bestehenden Gebäude im Sektor S1 kann aufgrund der bestehenden Baulinien auf der Nordwestseite nur nach Südosten stattfinden. Dies wiederum wäre aufgrund des Grundrisses des Gebäudes Nr. 2 mit erheblichen Anpassungen des bestehenden Layouts verbunden.
- Eine Integration der Nutzung im Gebäude des Sektors S1 hätte zur Folge, dass keine Anlaufstelle in unmittelbarer Nähe zum Wasser besteht, was zu einem erhöhten Sicherheitsrisiko bei Notfällen führt. Neben der zusätzlichen Distanz (50m) bei Ersthilfe-Massnahmen würde auch der Ausbildungsbetrieb bei schlechtem Wetter nicht optimal durchgeführt werden können.



► Übersicht Sektor S3 Sport- und Freizeitanlage (gelb) und Baubereiche für Restaurant und Neubau BASPO

Zonenkonformität

Planungsrechtlich befinden sich die beiden Liegenschaften aktuell in der Freifläche Sektor F2, welche in den Nutzungsbestimmungen einer Zone für öffentliche Nutzungen entspricht. Weiter befinden sich im Sektor F2 Parkplätze und Trockenstandplätze für Boote. Die Nutzung des „Le Cruchon“, die Aktivitäten des BASPO sowie die Trockenstandplätze für Boote und die Parkplätze entsprechen nicht vollumfänglich dem Zweck einer Zone für öffentliche Nutzungen. Es wird daher ein neuer Sektor für Publikumseinrichtungen in bereits überbautem Gebiet ausgeschieden (Sektor S3 Sport- und Freizeitanlage, vgl S.18).

In den Vorschriften sollen Einrichtungen wie die BASPO Sportanlagen und ein Restaurant (Le Cruchon) ermöglicht werden.

Der kantonale See- und Flussuferrichtplan sah an den betroffenen Standorten grundsätzlich Freiflächen für Erholung und Sport sowie einen Hafenstandort vor. Gemäss dem heutigen Sachplan Seeverkehr kommen in Ipsach grundsätzlich keine neuen Häfen in Frage. Der bestehende Bootshafen Ipsach wird nicht infrage gestellt.

Integration Orts- und Landschaftsbild

Gleichzeitig kann bezüglich des Landschaftsbildes und weiteren Umweltaspekten festgehalten werden, dass es sich beim vorliegenden Planungsgeschäft um das Schaffen von Voraussetzungen handelt, welche den Ersatz zweier bestehender Gebäude ermöglichen. Es handelt sich also um bereits heute versiegelte und bebaute Flächen. Da keine zusätzlichen Bauten vorgesehen sind, wird das Orts- und Landschaftsbild durch die vorliegende Planung nicht zusätzlich beeinträchtigt. Des Weiteren sind gemäss Überbauungsplan keine geschützten Naturelemente betroffen, bzw. werden nicht infrage gestellt. Der Gewässerraum des Bielersees wird nicht tangiert.

Die Verdoppelung der Nutzfläche ermöglicht den Gastronomie-Betrieb „Le Cruchon“ und den BASPO-Betrieb (Sportkurse) langfristig zu erhalten und öffentliche Nutzungen (Toiletten, Umkleideraum) zu integrieren. Dank der eingeschossigen Bauweise können pavillonähnliche Gebäude erstellt werden, welche der Bautypologie in Seenähe und der bestehenden BASPO-Gebäude (Sektor S2) entsprechen. Dadurch wird Rücksicht auf das sensible Landschaftsbild genommen. Eine höhere Nutzungsdichte (zweistöckige Gebäude) würde eine starke Beeinträchtigung der Ufer- und Landschaftsbild bedeuten und im Widerspruch zu den bestehenden einstöckigen Gebäuden im Sektor S2 stehen. Ein zweistöckiges Gebäude ist zudem aus betrieblicher Sicht für ein Restaurant nicht zweckmässig.

Im Sinne einer flächensparenden Anordnung von Gebäuden wurde eine Zusammenlegung der Gebäude in einem gemeinsamen Baubereich geprüft. Aus folgenden Gründen ist ein zusammengelegter Baubereich nicht zweckmässig:

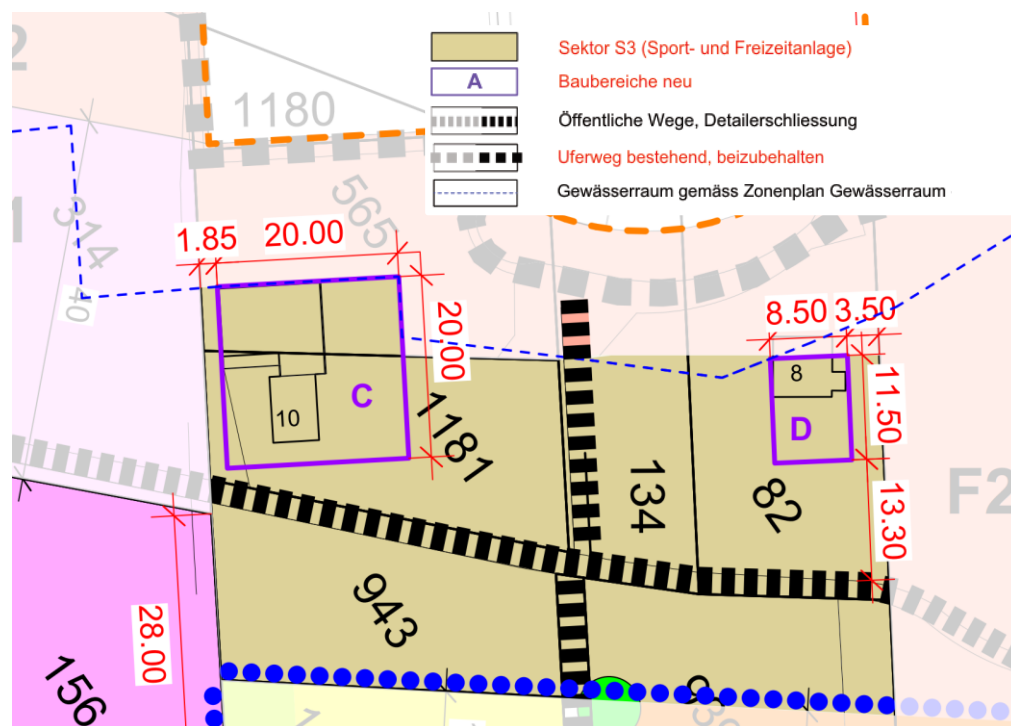
- Das BASPO-Gebäude muss für die Gewährleistung der Sicherheit und eines effiziente Betriebs in unmittelbarer Nähe zu den Trockenplätzen der Segeljollen und zur Windsurf-Wiese liegen. Bei einer Zusammenlegung der Baufelder ist dies nicht mehr im gleichen Masse gegeben.
- Das Restaurant befindet sich ausserhalb der vom BASPO aktiv genutzten Flächen und bildet eine räumliche Grenze zur Liegewiese für die Freizeitnutzung (Sektor F1). Die räumliche Trennung verhindert Nutzungskonflikte und ermöglicht dem BASPO eine sichere und qualitativ gute Durchführung von Kursen.
- Die gewerbliche Nutzung des Restaurants und die BASPO-Nutzung als Ausbildungsstätte bieten keine Synergien, da die BASPO-Anforderungen für die Verpflegung (z.B. Ausstattung, Zeitpunkt, Flexibilität) nicht mit den Anforderungen des Restaurantbetriebs vereinbar sind.

UeO-Plan

Im UeO-Plan wird neu der Sektor S3 (Sport- und Freizeitanlage) festgelegt, welcher bereits heute bebautes Gebiet innerhalb des Uferschutzplanperimeters (USP) umfasst.

Für das Le Cruchon und das Gebäude BASPO werden im Sektor S3 (Sport- und Freizeitanlage) je ein Baubereich bezeichnet. Die bestehende Nutzung wird auf einem Geschoss realisiert. Die Nutzungsfläche entspricht in etwa dem heutigen Gebäude mit Dachgeschoss. Für das Restaurant "Le Cruchon" werden planungsrechtliche Voraussetzungen für einen Aus- oder Ersatzneubau geschaffen, um einen Gastrobetrieb, der den heutigen

Anforderungen entspricht, und mit integrierten Räume für die öffentliche Nutzung zu ermöglichen. Die Baubereiche sind so angeordnet, dass sie ausserhalb des Gewässerraumes liegen.



► Ausschnitt UeO-Plan mit Sektor Ü2 und den Baubereichen für Restaurant und BASPO

UeO-Vorschriften

Die UeO-Vorschriften werden um das Kapitel „C3a Überbautes Gebiet innerhalb des SFG Perimeters“ und den Artikel 18b ergänzt. Art 18b legt die Bestimmungen zum neuen Sektor S3 und zu den beiden Baubereichen für das BASPO Gebäude und das Restaurant „Le Cruchon“ fest. In den Baubereichen sind analog zum bestehenden Sektor F2 Gebäude mit einer Fassadenhöhe giebelseitig von 6.0 m zulässig, der Grenzabstand beträgt mindestens 2.5m. Weiter sind eine öffentliche Toilette im Restaurantgebäude sowie zwei Parkplätze für den Betrieb des Restaurants (Anlieferung, Personal) und Veloabstellplätze zulässig. Für die Bauprojekte ist ein qualitätssicherndes Planungsverfahren vorgeschrieben. Ansonsten entsprechen die Bestimmungen jenen des bestehenden Sektors F2.

Die Baubereiche C und D sind flächensparend angeordnet. Da die Mehrgeschossigkeit aufgrund der sensiblen Landschaftskammer ausgeschlossen ist, wird die häusliche Bodennutzung mit qualitativen Festlegungen in den Überbauungsvorschriften verankert.

3.4 Uferweg Teilbereiche 46.4 / 46.5 / 46.6

Sachverhalt

Am 8. Dezember 1993 genehmigte die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion den Uferschutzplan. Gegen diesen Genehmigungsbeschluss wurde eine Beschwerde eingereicht. Insbesondere wurde die Linienführung des vorgesehenen Uferweges beanstandet. Unter anderem wurde der Teilbereich 46.5 mit der Uferwegführung nicht genehmigt bzw. sistiert.

Der bestehende Weg im betroffenen Teilbereich befindet sich mehr als 50 m vom Seeufer entfernt. Abklärungen bezüglich der Festlegung des Uferwegs auf dem bestehenden Weg haben ergeben, dass eine ufernahe Weglösung nicht möglich ist. Daher ist der Uferweg dem Ufer entlang zu führen.

Durch die Sistierung des genannten Teilbereichs befindet sich der Uferschutzplan seit dem 12. Juni 1996 in einem hängigen Verfahren.

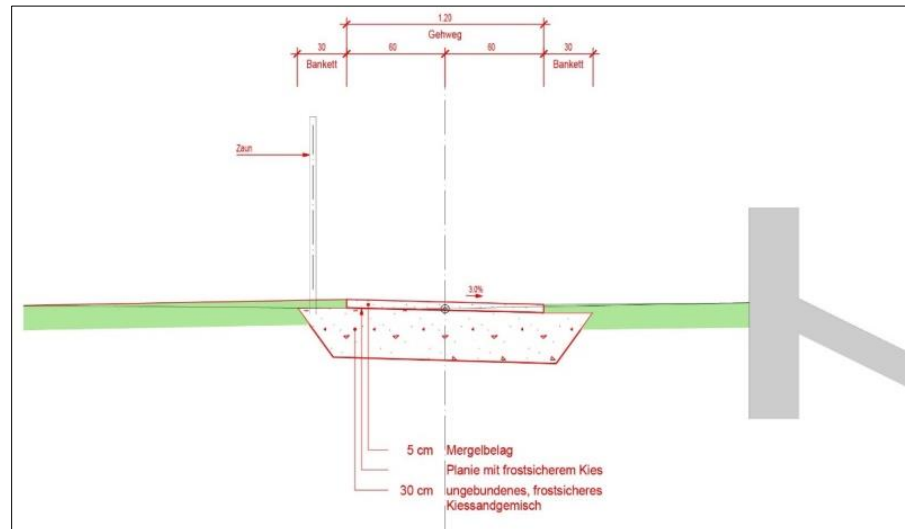
Bauprojekt

Für den fehlenden Wegabschnitt wurde ein Bauprojekt erarbeitet. Der bestehende Weg führt auf der Parzelle Nr. 501 bis zum nördlichsten Punkt der Parzelle Nr. 261. Ab diesem Punkt beginnt die neue Wegführung. In einer leicht geschwungenen Linienführung folgt sie dem Seeufer zur bestehenden privaten Hafenanlage. Der weitere Verlauf des Weges führt zur westlichen Parzellengrenze und folgt weiter dem bestehenden Trampelpfad über die Parzelle Nr. 209. An der westlichen Parzellenbegrenzung erfolgt der Zusammenschluss mit dem bestehenden Wegnetz.

Mit der geschwungenen Linienführung können die markanten Pappeln auf Parzelle 209 erhalten und der Weg in die Gestaltung integriert werden. Es werden nur die im Bereich des Uferwegs befindlichen Gehölze entfernt. Auf zusätzliche Fällungen wird nach Möglichkeit verzichtet. Die weiteren ökologischen Auswirkungen werden weiter unten erläutert.



► Situation Uferweg mit Parzellennummern (gelb) und Uferabschnitten (rot)



► Normalprofil neuer Uferweg (Breite 1.20m) im Teilbereich 46.5

Erhebung Ufervegetation

Im Rahmen des Baugesuchs für den Uferweg erfolgte eine Vegetationserhebung und Erfassung der Naturwerte. Dadurch konnten die Auswirkungen des Projektes auf die Lebensräume auf Flora und Fauna festgestellt werden. Der Untersuchungsperimeter umfasst die Parzelle 261, da durch das Bauprojekt die Lebensräume an der südwestlichen und nordöstlichen Parzellengrenzen betroffen sind.

Dokumentation Vegetation

(1) Der Grünstreifen aus Sträuchern und Bäumen, welcher entlang der südwestlichen Parzellengrenze verläuft, ist mehrheitlich aus einheimischen Arten zusammengesetzt. Es handelt sich bis zur Seeparzellengrenze um eine Hecke im Sinne von Art. 28 Abs. 1 des kant. Naturschutzgesetzes. Innerhalb der Hecke besteht ein Abschnitt ausschliesslich aus Bambus. Es ist davon auszugehen, dass dieser gärtnerisch ergänzt wurde und sich seither ausbreitet. Im Sinne einer ökologischen Vielfalt ist der Bambus eine Beeinträchtigung der Hecke. Ab der Seeparzellengrenze bis zum See steht eine Mauer (vgl. untere Abbildung). Hier besteht oberhalb der Mauer eine gärtnerische Bepflanzung; mehrheitlich kleine Sträucher mit Efeu als Bodendecker. Es bestehen noch drei Bäume: Eine junge Esche, eine höhere Esche mit verkahlender Krone und ein scheinbar mehrheitlich abgestorbener Süsskirschenbaum. Auf den ersten 13 m vom See her zieht sich entlang der südwestlichen Parzellengrenze (Nr. 261) eine Betonmauer bzw. ein Maschendrahtzaun. Für wenig mobile Tierarten (z.B. Igel, Blindschleiche, praktisch alle Amphibien) sind dies unüberwindbare Barrieren, die den Zugang zur Parzelle 261 verunmöglichen.



(1) Hecke südwestlich der Parzelle 261 (Foto links: von Norden, Foto rechts: von Süden)

(2) Auf der entgegengesetzten, nordöstlichen Seite des Grundstücks ist dies ähnlich; die Mauer ist hier über 2 m hoch. Allerdings besteht hier keine Hecke, sondern nur eine gärtnerische Bepflanzung. Dabei handelt es sich um unterpflanzte Sträucher und Bäume, es wurden mehrheitlich einheimische Arten verwendet. An die Mauer anschliessend befindet sich ausserdem eine Thuja-Reihenpflanzung.



(2) Unterpflanzte Einzelbäume inkl. Mauer (beide Fotos: von Süden)

Ökologische Auswirkungen

Die Hecke wird vom Bau des Uferwegs nicht tangiert. Im Bereich der gärtnerischen Bepflanzung oberhalb der Mauer müssen möglicherweise der Süsskirschenbaum und die kleinere Esche entfernt werden. Ausserdem müssen dort einzelne Kleinsträucher weichen. In Anbetracht der angrenzenden üppigen Hecke fallen diese Gehölze weder aus ökologischer noch landschaftlicher Sicht in Gewicht. Im nordöstlichen Teil (unterpflanzte Einzelbäume, keine Hecke) wird eine Birke gefällt. Auch hier werden mehrere Kleinbäume und -sträucher wegfallen.

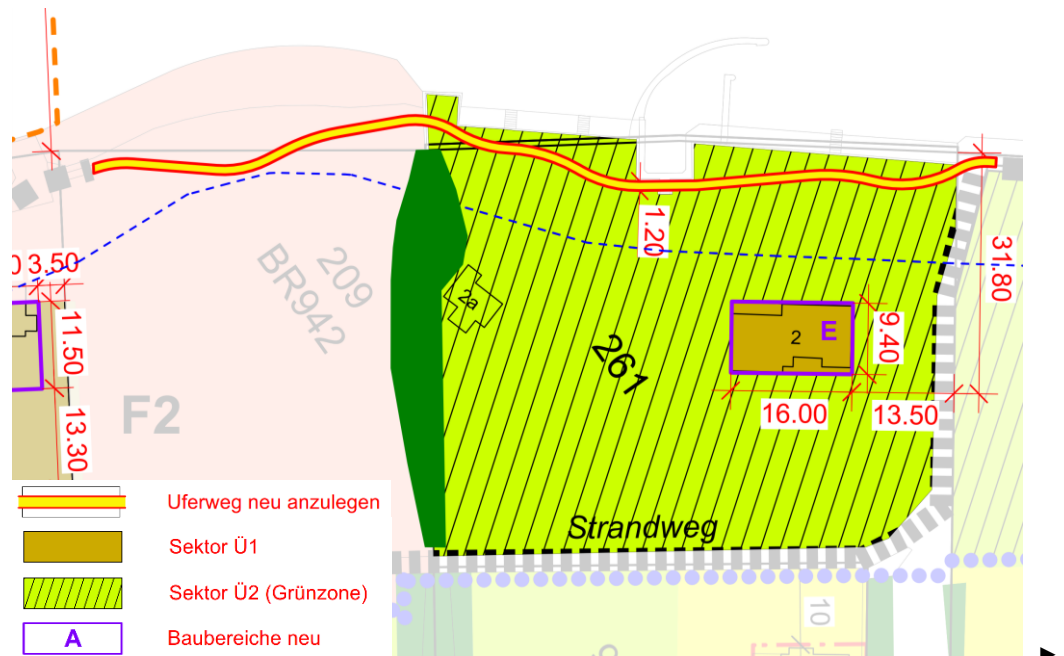
Für den Bau des Uferwegs werden die Mauern bei der Wegquerung entfernt. Dies ermöglicht an beiden Parzellengrenzen eine Verbindung der Lebensräume für wenig mobile Tierarten, wo vorher unüberwindbare Hindernisse waren. Aufgrund dieser deutlichen Verbesserung der ökologischen Vernetzung entlang des Sees erhöht sich für den betrachteten Abschnitt insgesamt der ökologische Wert mit dem Bau des Uferwegs.



► Ausschnitt Situationsplan Vegetationserhebung

UeO-Plan

Im Teilbereich 46.5 wird der Uferweg entlang des Ufers festgelegt. Für das bestehende Gebäude wird eine Ferienhauszone mit Baubereich ausgeschieden.



Neuer Uferweg Teilbereich 46.5 im UeO-Plan.

UeO-Vorschriften

In den Vorschriften ist im Artikel 20 festgehalten, dass der Uferweg im Abschnitt 46.5 gemäss Überbauungsplan zu verlaufen hat. Der Uferweg ist als reiner Fussweg mit minimalem Ausbaustandard und in einer Breite von 1.20m zu erstellen. Die Vorschriften für die Ferienhauszone sind im Artikel 18 festgehalten.

Landerwerb

Für die Erstellung des Uferwegs erwirbt die Gemeinde Ipsach Land auf der Parzelle Nr. 261, 209 (BR 942) und der Seeparzelle. Der Landerwerbsplan ist Bestandteil dieser Überbauungsordnung.

Baugesuch

Mit Erlass der Überbauungsordnung wird nach dem Koordinationsgesetz (KoG) gleichzeitig auch das Baugesuch bewilligt (siehe Dossier Baugesuch).

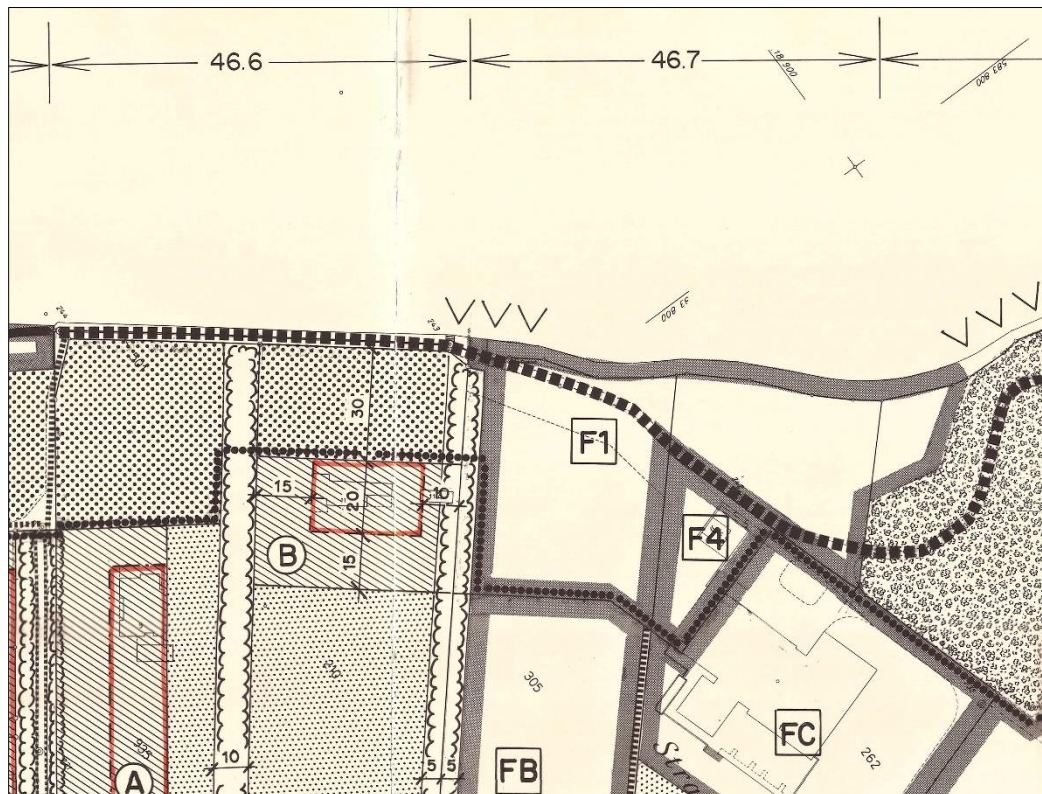
3.5 Teilbereich 46.7 / 47

3.5.1 Sektor F1 und FB

Sachverhalt

Das Grundstück (Parz. Nr. 305), welches der Burgergemeinde Nidau gehört, ist seeseitig zu einem guten Drittel dem Sektor F1 (öffentliche Freifläche nach SFG) zugeteilt, der Rest befindet sich in einer Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN; Sektor FB).

Für die beiden Sektoren F1 und FB stellt sich die Frage, welche Absichten die Gemeinde langfristig verfolgen will und ob die Nutzungsvorschriften demgemäss noch zweckmässig sind.



► Ausschnitt rechtsgültiger UeO-Plan.

Ersatz Tennisplätze Nidau

Ende 2009 wurde an einer Sitzung mit Vertretern der Gemeinden Biel und Ipsach entschieden, dass die Stadt Biel eine Studie über die Integration der Tennisplätze von Nidau im Uferbereich von Ipsach, östlich der Pumpstation durchführt. Der Anlass für die Studie war die Umsetzung der Vision AGGLOlac, welche die Verlegung der Tennisplätze von Nidau erfordert. Das Projekt AGGLOlac wurde 2021 von der Stimmbevölkerung in Biel und Nidau abgelehnt. Das Ziel von Biel und Nidau ist weiterhin das Areal (inkl. Tennisplätze) zu entwickeln. Der Baurechtsvertrag mit dem Tennisclub endet 2027. Daher ist der Bedarf für neue Plätze vorhanden.

Die Studie für den Ersatzstandort der Tennisplätze Ipsach sieht eine zweckmässige Fläche für die Sportanlage vor. Diese soll räumlich und funktional in den Seeuferpark integriert werden. Vorgesehen ist auch ein Clubhaus. Dieses darf lediglich eine öffentliche Funktion (z.B. WC-Anlagen) für die Nutzer des Seeuferparks beinhalten. Zwischen Gebäude und See entsteht ein vergrösserter, öffentlicher Freiraum mit Kinderspielplatz und Grillstelle.

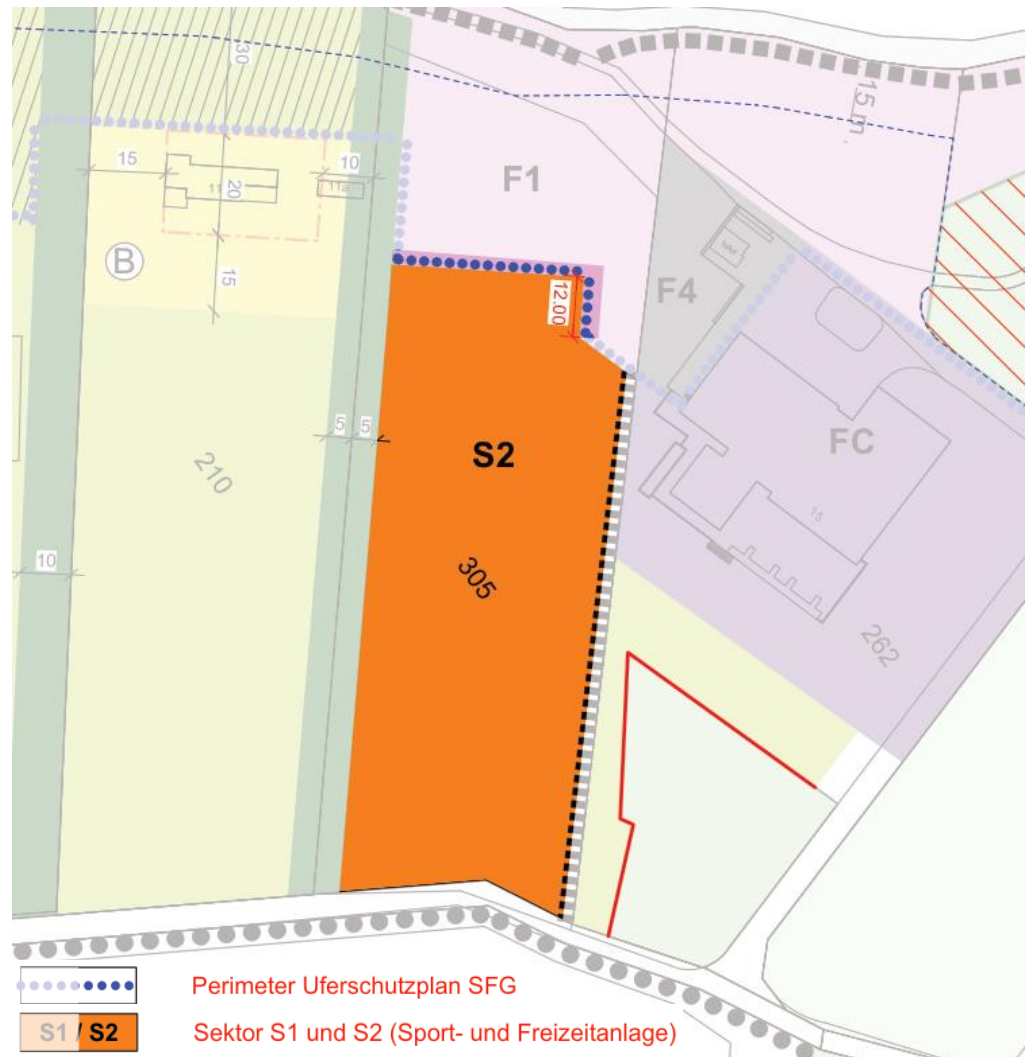


► Ausschnitt Konzeptplan neue Tennisanlage

Planungsrechtlich wird für die Tennisplätze und das Clubhaus eine neue Zone umschrieben, welche einer Zone für Sport und Freizeit gleichgestellt ist.

UeO-Plan

Da die Nutzung des Sektors FB für Club-Tennisplätze nicht vollumfänglich dem Sinn und Zweck einer Zone für öffentliche Nutzungen entspricht, wird der neue Sektor S2 geschaffen. Der heutige Sektor FB wird vollumfänglich in diese neue Zone überführt, wobei der neue Sektor S2 zusätzlich gegen Norden um 12 m erweitert wird. Da der neu geschaffene Sektor S2 auf beiden Seiten des Uferschutzplanperimeters zu liegen käme, wird dieser ebenfalls um 12 m nach Norden hin angepasst.



► Ausschnitt UeO-Plan mit neuem Sektor S2

UeO-Vorschriften Es wird in den UeO-Vorschriften ein neuer Artikel 9a Sektor S2 geschaffen, in welchen die bisherigen Bestimmungen zum Sektor FB mehrheitlich übernommen werden. Zusätzlich ist ein Clubhaus mit Garderoben, Toilettenanlagen und Clubraum zulässig. Die Bauabstände gegenüber den Hecken und Feldgehölz sind einzuhalten oder andernfalls mit Ersatzmassnahmen zu kompensieren.

3.5.2 Ersatzneubau Seewasserwerk Ipsach

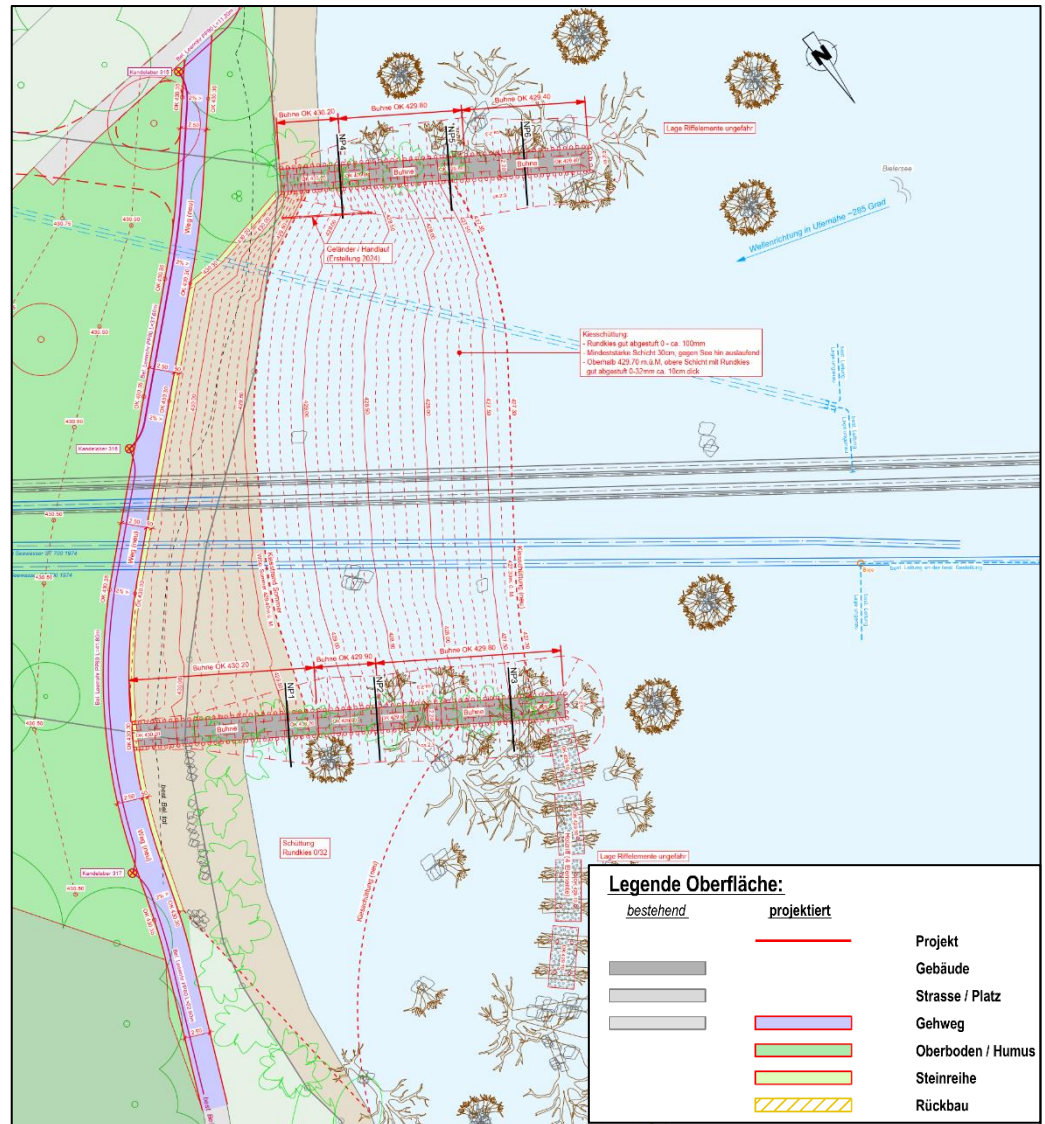
Sachverhalt Das bestehende Seewasserwerk (SWW) wurde 1974 gebaut muss nach knapp 50 Jahren ersetzt werden. Mit dem neuen Werk wird die Aufbereitung des Trinkwassers für die Zukunft sichergestellt. Die Prüfung hat ergeben, dass ein Ersatzneubau am bestehenden Standort bezüglich Betriebs- und Versorgungssicherheit, Umsetzbarkeit und Wirtschaftlichkeit die optimale Lösung ist. Die geplante Betriebsaufnahme des neuen Seewasserwerks ist für das Quartal 4/2024 festgelegt. Der Zugang zum See wird für die Öffentlichkeit auch während den Bauarbeiten jederzeit gewährleistet sein.

Ökologische Aufwertung Seeufer Der ökologische Ausgleich ergibt sich aus der Beanspruchung des Seegrundes durch die Wasserleitungen des SWW. Eine ökologische Aufwertung erfolgt deshalb hauptsächlich im aquatischen Bereich, also in der Flachwasserzone und an der Uferlinie. Das ökologische Massnahmenkonzept beinhaltet folgende Schwerpunkte:

- Schaffung von wellenberuhigten Bereichen
- Erhöhung der Strukturvielfalt im Wasser (Totholz, Blöcke, etc.)
- Schaffung von Unterständen durch überhängende Gehölze
- Abflachung der Uferlinie

Uferschutzkonzept und wasserbauliches Design

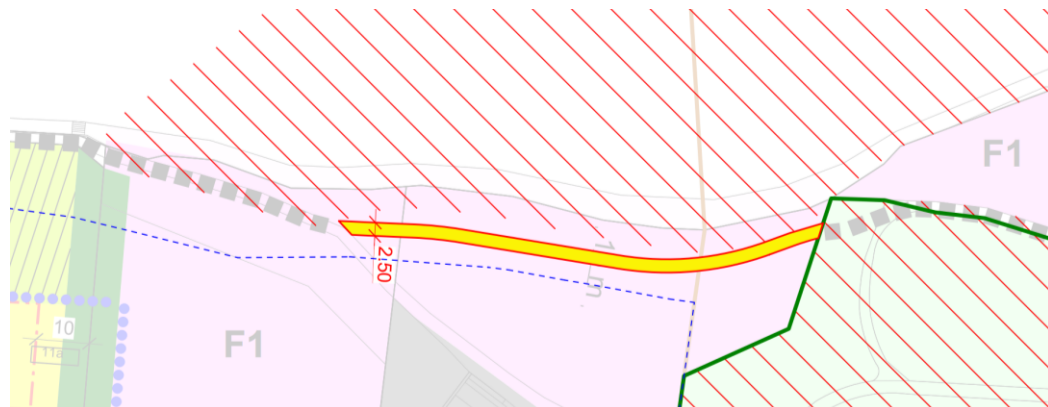
Gemäss Variantenprüfung sind die Erstellung von zwei Buhnen benötigt, um einen grösseren Badestrand zu realisieren. Die Buhnen dienen als Stabilisatoren für die Kieskörper und als Trennungselement zwischen der Badenutzung und den ökologischen Massnahmen. In der Abbildung sind Buhnen, die Kiesschüttungen, die ökologischen Elemente sowie der zurückversetzte Weg gemäss dem ausgeführten Projekt dargestellt.



► Plan des ausgeführten Projekts (Quelle: B+S Ingenieure und Planer)

UeO-Plan

Der Bereich für die ökologische Aufwertung wird neu als naturnahes Ufer gemäss SFG ausgewiesen.



► Ausschnitt UeO-Plan

3.6 Bestandeszone

Sachverhalt

Die Parzelle Nr. 72 mit dem bestehenden Gebäude liegt gemäss der gültigen UeO in der ZöN (FE). Gemäss den Vorschriften ist dieser Sektor für Einrichtungen und Anlagen der öffentlichen Infrastruktur, der Erschliessung und für Freizeitbedürfnisse bestimmt (Parkplatz, Trafo, Garderoben, etc.). Der Grundeigentümer beantragt, für die bestehende Baute stilles Gewerbe (Atelier) zuzulassen.



► Bestand Parz. Nr 72.

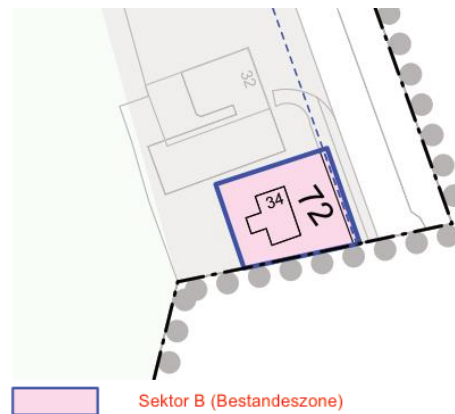
In der ZöN (FE) ist kein stilles Gewerbe zugelassen. Um dieses zu ermöglichen, ist die Schaffung einer Bestandeszone mit entsprechenden Vorschriften sinnvoll. Innerhalb der Zone können bestehende Hauptgebäude und An- und Kleinbauten durch Ersatzbauten mit gleicher Nutzung und Grundfläche ersetzt werden. Ersatzneubauten haben sich an den Standort der bestehenden Gebäude zu halten.

UeO-Plan

Die Parzelle Nr. 72 wird neu in den neuen Sektor B (Bestandeszone) umgezont.



► Ausschnitt UeO-Plan mit Sektor B (gelber Rahmen, Parzelle Nr. 72).



► Ausschnitt UeO-Plan mit Sektor B (Bestandeszone)

UeO-Vorschriften

Der neue Sektor B ist im neu geschaffenen Artikel 11a definiert. Für die Parzelle Nr. 72 wird explizit festgehalten, dass nur stilles Gewerbe zulässig ist.

4 Parkplatzangebote

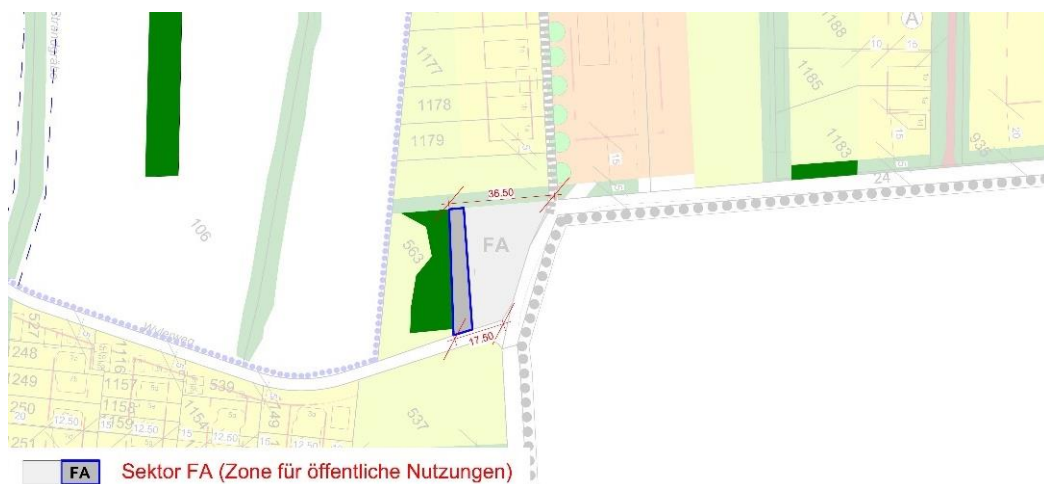
4.1 Parkplatz Parzelle 563

Sachverhalt

Die Parzelle 563 ist im Eigentum der Gemeinde Ipsach. Sie ist einerseits einer Zone für öffentliche Nutzungen ZöN (Sektor FA) mit der Zweckbestimmung Parkplatz / Infrastruktur und andererseits zu einem grösseren Teil der Grünfläche zugewiesen. Als gestalterischer Abschluss der Bebauungszeile am Birkenweg fungiert die im Plan bezeichnete Heckenpflanzung. Die Parkplatzanlage ist mit Naturbelag erstellt. Die Parkplätze sind gebührenpflichtig. Der bestehende Parkplatz ist grösser als die entsprechende ZöN und dehnt sich auf die angrenzende Grünfläche aus.

UeO-Plan

Der Sektor FA wird den heutigen Gegebenheiten angepasst.



► Ausschnitt ÜO Plan: ZöN FA 1

UeO-Vorschriften

Es sind keine Anpassungen der Vorschriften erforderlich.

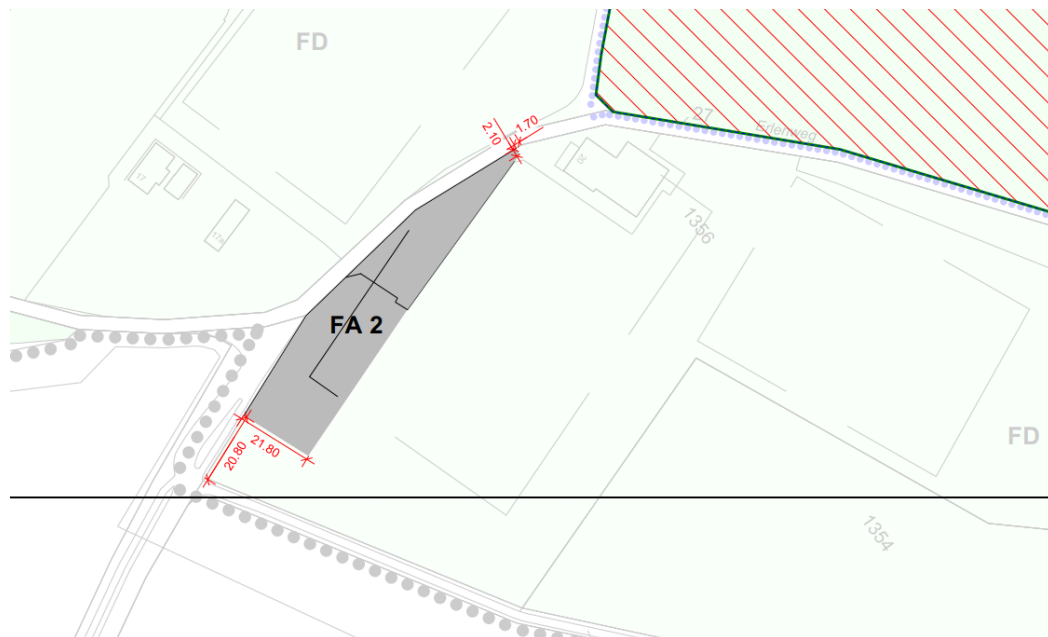
4.2 Parkplätze Sektor FA

Sachverhalt

Bisher war für die beiden aneinandergrenzenden, funktional zusammengehörenden und nur durch ein Strässchen getrennten Sektoren FD jeweils eine Anzahl von 60 Parkplätzen zulässig. Neu wird festgelegt, dass insgesamt im Sektor FA 1 und 2 total 120 Parkplätze zulässig sind. Dadurch entsteht die Möglichkeit, die Parkierung bedarfsgerechter zu organisieren. Das Verkehrsaufkommen ändert sich dadurch nicht, da die Anzahl der maximal zulässigen Parkplätze nicht angepasst wird.

UeO-Plan

Bei den bestehenden Parkplätzen wird neu der Sektor FA 2 festgelegt.



Ausschnitt ÜO-Plan mit ZöN FA 2

UeO-Vorschriften In Artikel 10a) wird festgehalten, dass innerhalb des Sektors FA 1 und 2 gesamthaft max. 120 Autoabstellplätze eingerichtet werden dürfen. Wie bisher muss pro Autoabstellplatz mindestens ein Zweirad-Abstellplatz erstellt werden.

5 Umsetzung Sachplan Seeverkehr

Sachverhalt Die Planungshoheit über den bernischen Teil des Bielersees liegt beim Kanton. Damit Ufergemeinden seeseitige grundeigentümergebundene Nutzungen festlegen können, muss der Kanton die entsprechenden Teile freigeben und entsprechende Befugnisse erteilen. Der am 28. August 2013 durch den Regierungsrat des Kantons Bern genehmigte Sachplan „Seeverkehr Bernische Teile Bieler- und Neuenburgersee“ dient diesem Zweck. Er ersetzt den Richtplan „Bootsstationierung für die bernischen Teile des Bieler- und Neuenburgersees“ aus dem Jahr 1993.

Als Anrainer des Bielersees ist die Gemeinde Ipsach angehalten, die behördenverbindlichen Inhalte des Sachplanes in ihre Nutzungsplanung zu überführen. Insbesondere sieht der Sachplan den Erlass grundeigentümergebundener Nutzungspläne vor, mit denen Anlagen zur Bootsstationierung (Anbindestellen) festgesetzt werden, unabhängig davon, ob es sich um private oder öffentliche Anlagen handelt. Erst wenn diese Nutzungspläne vorliegen, können Veränderungen bewilligt werden.

Der Sachplan Seeverkehr teilt die Seeufer in drei verschiedene Uferkategorien ein. In den *Ausschlussbereichen* sind neue Anbindestellen oder das Verändern bestehender Anbindestellen ausgeschlossen. Für bestehende Anbindestellen besteht eine Bestandesgarantie. In dieser Hinsicht sind nutzungsplanerische Massnahmen nicht nötig.

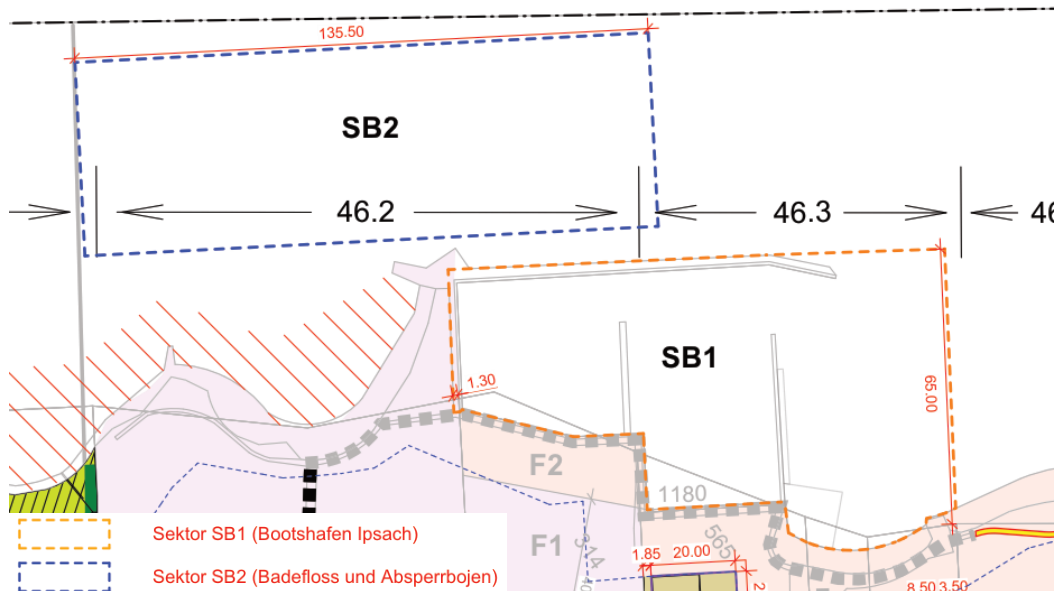
In den *Konsolidierungsbereichen* sind Veränderungen grundsätzlich möglich. Insbesondere können Anbindestellen verlagert werden, Anlagen technisch angepasst und optimiert werden und in geringem Mass neue Anbindestellen realisiert werden, wenn bereits eine rechtskräftige Nutzungsplanung existiert. Für bestehende Anbindestellen besteht eine Bestandesgarantie. In dieser Hinsicht sind nutzungsplanerische Massnahmen nicht nötig. In den *Prüfungsbereichen* besteht Handlungsspielraum und –bedarf. In der Nutzungsplanung stehen sowohl der Umfang als auch die Lage der Anbindestellen zur Diskussion. Sie müssen in der Nutzungsplanung entsprechend festgelegt werden.

BASPO im Konsolidierungsbereich befinden, sind grundsätzlich keine weiteren Anbindestellen bewilligungsfähig. Eine Erhöhung der Anzahl bedingt die Aufhebung und Verlagerung anderer Anbindestellen. Dies steht momentan nicht zur Diskussion und entsprechend wird von einer Erhöhung der Anbindestellen abgesehen. Die Hafenanlagen der BHI AG und die des BASPO werden zusammengefasst betrachtet und in einem entsprechenden Sektor grundeigentümerverbindlich festlegt.

UeO-Plan

Der Plan wird um die Sektoren SB1 und SB2 ergänzt.

Sektor SB1 umfasst die Hafenanlagen der BHI AG und des BASPO (Steg, Slipanlage, 1 Anbindestellen). Sektor SB2 legt einen Bereich für das Badefloss und die Absperrbojen der Badefläche fest.



► Ausschnitt UeO-Plan. Sektoren SB1 und SB2

UeO-Vorschriften

Die Vorschriften werden um die Artikel 23 und 23a ergänzt.

Art. 23 enthält die Vorschriften zum neuen Sektor SB1. Es werden gemäss konzessioniertem Bestand 46 Bootsanbindestellen zugelassen.

Art. 23a enthält die Vorschriften zum neuen Sektor SB2. Vorgesehen ist ein Floss sowie fünf Bojen zur Sicherung der Badefläche.

6 Naturnahe Ufer

Sachverhalt

Das kantonale potentielle Biotop Auenlandschaft „Erlenwäldli“ ist der ökologische Schwerpunkt des Ipsacher Seeufers. Das Erlenwäldli setzt sich zusammen aus verschiedenen Lebensräumen der Auen, welche im Jahr 2000 im Rahmen der Umsetzung des Realisierungsprogramms aufgewertet und seither im Hinblick auf die Förderung der autotypischen Arten und Strukturen gepflegt werden. Neben den verschiedenen Auenwaldbeständen weist das Areal diverse offene Feuchtlebensräume wie Riedflächen und Schilfbestände sowie Amphibienlaichgewässer auf. Das Erlenwäldli ist funktional integraler Bestandteil einer ökologisch intakten und vernetzten Uferlandschaft. Das „Erlenwäldli“ ist im kantonalen Waldnaturinventar erfasst.

Die ökologisch wichtige Auenlandschaft „Erlenwäldli“ wird zwar schon heute als solche gepflegt, ist jedoch nicht beitragsberechtigt, da sie nicht als naturnahes Ufer bezeichnet ist. Die Stadt Biel als Eigentümerin ist in Zusammenarbeit mit dem Landschaftswerk Biel-Seeland für den Unterhalt und die Pflege des Erlenwäldlis zuständig. Es ist ihr Anliegen, dass für das betroffene Gebiet eine Beitragsberechtigung für Pflege und Unterhalt für naturnahe Ufer (gemäss Art. 13 Abs. 2 SFV) gegeben ist.

Mit der Zuweisung als Naturnahes Ufer gemäss SFG wird die Erreichung der ökologischen Zielsetzung gem. Art. 3 Abs. 1 Bst d SFG unterstützt und gefördert. Zudem wird dadurch eine Berechtigung für Unterhaltsbeiträge installiert, womit die Mehrkosten, welche sich aus einer ökologischen Pflege des Erlenwäldli im Vergleich zu einer konventionellen Waldbewirtschaftung ergeben, zumindest teilweise entschädigt werden.

UeO-Plan

Die naturnahen Ufer werden aus den Hinweisen in die Festlegungen überführt. Das „Erlenwäldli“ wird neu im UeO-Plan als naturnahes Ufer dargestellt. Das naturnahe Ufer umfasst die gesamte Waldfläche des „Erlenwäldlis“ und den Naturuferbereich östlich des Kiesstrands sowie die wasserseitigen Teile vor dem Naturuferbereich mit Schilf und dem Wellenbrecher. Zudem wird in den Abschnitten 46.1 und 47 die bestehende Schraffur zu den naturnahen Ufern leicht angepasst, damit eindeutig ersichtlich ist, dass es sich sowohl um die land- als auch um die wasserseitigen Uferbereiche handelt.

Die naturnahe Ufer gemäss SFG im seeseitigen Bereich der öffentlichen Freiflächen (Sektor F1) ermöglichen Synergien: Die abgeflachten Ufer, welche mit Kies abgedeckt und mit Buhnen geschützt sind, dienen sowohl naturnahen Lebensräumen wie auch den Badegästen. Allfällige Massnahmen zum Schutz oder Wiederherstellung des Ufers (Sanierung Buhne, Neumodellierung oder Ergänzung der Kiesufer) stören die Nutzung von öffentlichen Freiflächen nicht.



► Ausschnitt UeO-Plan. Naturnahe Ufer

UeO-Vorschriften

In Kapitel C5 „Naturnahe Ufer“ der Vorschriften wird klargestellt, dass die naturnahen Ufer gemäss Art. 3d SFG und Art. 13 Abs. 2 SFV zu behandeln sind.

In Art. 21 wird zusätzlich zur Wiederherstellung der Ufer das Prinzip des Erhalts aufgeführt. Dies, weil mit den neu bezeichneten Ufern nicht mehr nur die Wiederherstellung, sondern auch die Pflege im Fokus stehen. Zudem wird festgehalten, dass nur eine naturnahe Pflege und ökologische Aufwertungsmassnahmen zugunsten naturnaher Lebensräume zulässig ist. Ansonsten bleiben die Bestimmungen unverändert.

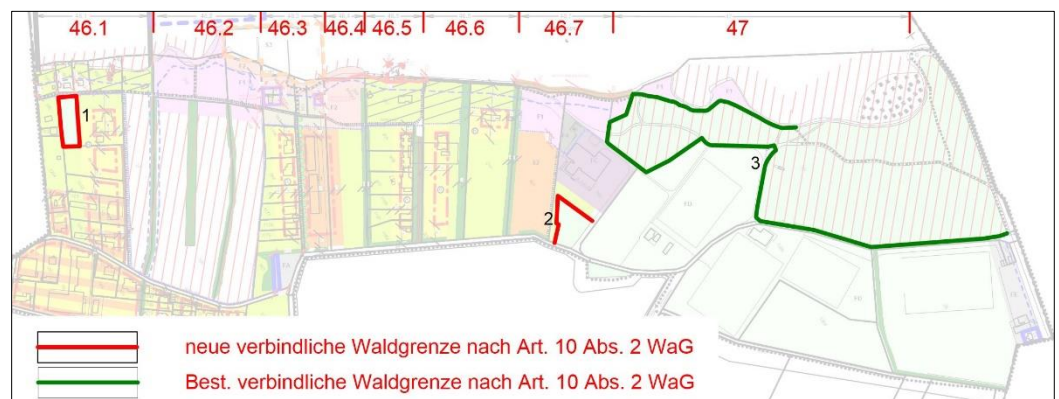
7 Waldfeststellung / Hecken / Feldgehölze

7.1 Aktualisierung Waldfeststellung

Sachverhalt In der überarbeiteten UeO Seezone soll die rechtgültige Waldfeststellung aktualisiert werden: Der Waldstreifen auf der Parzelle 106 ist gemäss Stellungnahme der kantonalen Waldabteilung KWA (neu Amt für Wald und Naturgefahren) vom Mai 2018 als Hecke zu bezeichnen. Für die Waldflächen auf den Parzellen 262 und 78 sind Waldfeststellungen nötig.

UeO-Plan Im UeO-Plan werden folgende Waldfeststellungslinien ergänzt oder angepasst:

1. Neue Waldfeststellungslinie Parz. 78
2. Neue Waldfeststellungslinie Parz. 262
3. Bestehende Waldfeststellungslinie des „Erlenwäldli“ als Hinweis

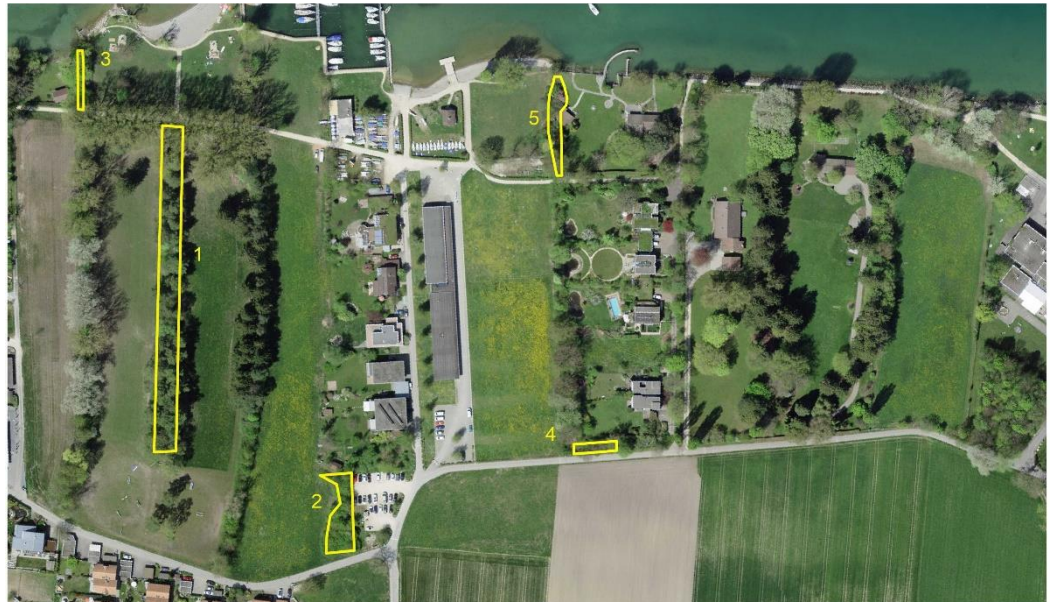


► Ausschnitt UeO-Plan. Aktualisierung Waldfeststellung

UeO-Vorschriften Es gilt unverändert Art. 5.

7.2 Aktualisierung Hecken und Feldgehölze

- Sachverhalt In der überarbeiteten UeO Seezone soll die aktuelle Umweltsituation berücksichtigt werden. Des Weiteren sind folgende Beobachtungen zu machen: Der Waldstreifen auf der Parzelle 106 ist gemäss Stellungnahme der kantonalen Waldabteilung KWA (neu Amt für Wald und Naturgefahren) vom Mai 2018 als Hecke zu bezeichnen.
- UeO-Plan Im UeO-Plan werden folgende Hecken und -teile ergänzt oder angepasst:
1. Der bisherige Waldstreifen im Strandboden auf Parz. 106 wird neu als Hecke festgelegt.
 2. Die bisherige Hecke auf Parz. 563 wird gemäss Istzustand angepasst, dieser entspricht heute dem Soll-Zustand des Gestaltungsrichtplans.
 3. Die bisherige Hecke auf Parz. 271 wird gemäss Istzustand ergänzt.
 4. Schliessen der Hecke auf Parz. 1183 gemäss Istzustand.
 5. Die bisherige Hecke auf Parz. 261 wird gemäss Istzustand ergänzt.



► *Übersichtsplan neue Hecken bzw. -erweiterungen*

8 Naturgefahren

Sachverhalt Mehrere Bereiche innerhalb des Uferschutzplanes liegen im blauen Gefahrengebiet (Überschwemmungen). Im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung, d. h. im blauen Gefahrengebiet sind gemäss kantonaler Gesetzgebung Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.



► Übersicht Naturgefahren (blau schraffiert) im Perimeter der Überbauungsordnung Seezone

Die Überbauungsvorschriften sind dahingehend anzupassen, dass Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt sind. Der vorherrschenden potenziellen Gefährdung durch Hochwasser innerhalb des Uferschutzplanes kann die Gefahrenbehebung durch das Festlegen einer Hochwasserschutzkote von 431.30 M.ü.M. für Wohnräume (und anderen Einrichtungen, welche bei Hochwasser Schaden nehmen können) umgesetzt werden.

UeO-Plan Es sind keine Anpassungen im Plan erforderlich. Auf eine Abbildung der Gefahrenkarte in den Hinweisen wird aus Gründen der Lesbarkeit verzichtet. Ein separater Plan (Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum) mit den entsprechenden Festlegungen befindet sich in Bearbeitung.

UeO-Vorschriften Die UeO-Vorschriften werden mit dem Artikel 6a um folgenden Inhalt ergänzt: Fassadenöffnungen von Wohnräumen (und anderen Einrichtungen, welche bei Hochwasser Schaden nehmen können) dürfen die gültige Hochwasserkote von 431.30 m ü.M. nicht unterschreiten.

9 Umsetzung BMBV

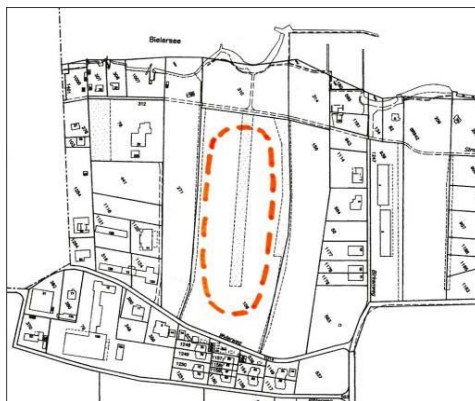
Die Begrifflichkeiten in den Vorschriften werden, wo nötig, gemäss der BMBV angepasst. Materielle Änderungen resultieren nicht mit der Anpassung an die BMBV nicht.

10 Archäologische Schutzgebiete und Fundstellen

Im Überbauungsplan sind archäologische Schutzgebiete und Fundstellen enthalten und hinweisend dargestellt. Durch see- als auch uferseitig geplanten Bodeneingriffen können archäologische Funde und Strukturen tangiert werden.

11 Nicht berücksichtigte Zonenplanänderungsvorschläge

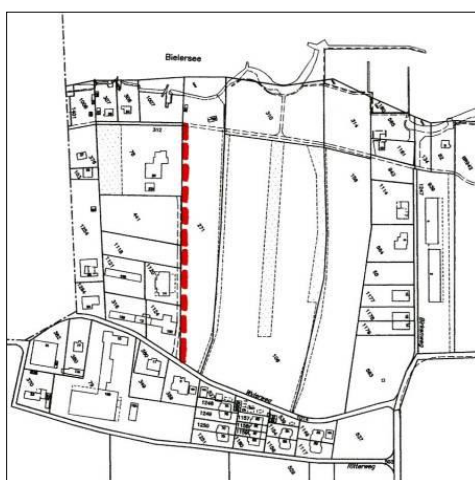
Reitbahn



Der Betreiber des Pferdeportzentrums am Wylterweg hat die Absicht, auf der Parzelle 106 eine Reitbahn zu erstellen.

In einer Interessenabwägung kam man zum Schluss, die landwirtschaftlich genutzte Grünfläche solle nicht durch bauliche Massnahmen tangiert werden. Die Nutzung als Pferdeweide ist auch ohne Umzonung möglich.

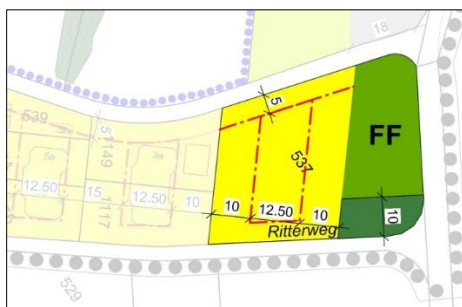
Verbindungsweg



Es wurde beanstandet, dass die UeO zum bereits vorhandenen Weg eine zusätzliche Wegverbindung vorsieht. Deshalb sei auf Letztere zu verzichten.

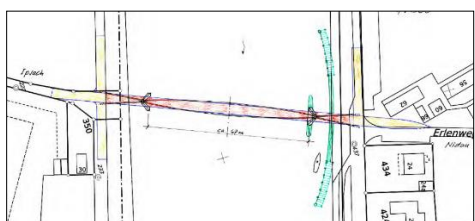
Die Beurteilung ergab, dass der bestehende Privatweg schmal ist, in erster Linie als Hauszufahrt funktioniert und zum Strandweg mit einem Tor geschlossen ist. Deshalb wird an der zusätzlichen Wegverbindung im Plan festhalten und die Vorschriften belassen.

Einzonung Parzelle 537



Es bestand das Anliegen der Grundeigentümerschaft der Parzelle 537 eine Teilfläche von der Grünzone in eine Wohnzone umzuzonen und eine Teilfläche für eine der Öffentlichkeit zugängliche Fläche (FF) vorzusehen. Da die Gemeinde Ipsach ihren Wohnbaulandbedarf bereits ausgeschöpft hat, ist eine Umzonung in eine Wohnzone jedoch nicht möglich und das Projekt wird nicht weiterverfolgt.

Fussgänger- und Velobrücke Nidau-Ipsach



Die Fussgänger- und Velobrücke Nidau-Büren-Kanal ist Gegenstand des Agglomerationsprogramms Biel und sollte in der 2. Etappe des Agglomerationsprogramms 2013/14 realisiert werden (A-Projekt).

Ein entsprechendes Vorprojekt der Gemeinden Ipsach und Nidau aus dem Jahr 2014 wurde inzwischen sistiert und ein neues Projekt besteht momentan nicht. Es wird daher bis auf weiteres auf entsprechende Festlegungen in der UeO Seezone verzichtet.

12 Anpassungen Realisierungsprogramm

Gemäss Art. 7 der See- und Flussuferverordnung beinhaltet der Uferschutzplan ein Realisierungsprogramm. Das bestehende Realisierungsprogramm wird mit der vorliegenden Änderung der Überbauungsordnung „Seezone“ angepasst.

Die wesentlichsten Anpassungen sind wie folgt:

- Allgemein: Sprachliche Vereinheitlichung der Begriffe gemäss SFG.
- Massnahmenblatt 1: der öffentliche rückwärtige Uferweg im Abschnitt 46.1 wird neu zusätzlich aufgeführt.
- Massnahmenblatt 2: Erweiterung des Sektors F1 Richtung Süden bzw. Landerwerb
- Massnahmenblatt 8: Partielle Ufer-Umgestaltung, Die voraussichtlichen Kosten für die Massnahmen wurden aktualisiert. Bezüglich Landerwerb werden neu die Kosten für das Land für die Erweiterung des Sektors F1 aufgeführt. Dagegen entfallen die Kosten für den Uferweg im Teilbereich 46.1 (neu rückwärtig auf bestehendem Weg) und für den Verbindungsweg im Teilbereich 46.2 (neu auf bestehendem Weg).

Das Realisierungsprogramm hat die Wirkung eines kommunalen Richtplanes und wird vom Gemeinderat beschlossen.

Das Realisierungsprogramm wird noch in Rücksprache mit den kantonalen Fachstellen bereinigt, 19.10.2023.

13 Planungsverfahren Änderung Überbauungsordnung

Das Verfahren der Änderung der UeO "Seezone" und der Überbauungsvorschriften richtet sich nach dem ordentlichen Planungsverfahren (Mitwirkung, Vorprüfung durch das AGR, öffentliche Auflage, Beschluss Gemeinderat, Gemeindeversammlung sowie die Genehmigung des AGR).

13.1 Öffentliche Mitwirkung

Die Mitwirkungsunterlagen lagen vom 15. Februar - 21. Mai 2016 in der Gemeindeverwaltung in Ipsach während den ordentlichen Schalteröffnungszeiten öffentlich auf. Die einzelnen Unterlagen konnten zudem auch auf der Homepage der Gemeinde unter www.ipsach.ch eingesehen bzw. heruntergeladen werden. Für Interessierte standen an zwei Tagen der Ortsplaner Kurt Kilchhofer und die zuständigen Gemeindevertreter für Fragen und Auskünfte zur Verfügung.

Es gingen insgesamt 123 schriftliche Stellungnahmen ein. Die Unterlagen wurden aufgrund der Mitwirkungseingaben überprüft und bereinigt.

Die UeO wurde im Februar 2017 zur Vorprüfung eingereicht.

13.2 Vorprüfung

Die Unterlagen zur Änderung der Überbauungsordnung und die Baugesuchunterlagen zum Bauprojekt Uferweg Parz.- Nr. 261 und 209 wurden im März 2018 beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Vorprüfung eingereicht. Am 15. November 2018 fand mit Vertretern des AGR, der Gemeinde Ipsach und dem Planungsbüro eine Bereinigungssitzung statt. Aufgrund dieser Sitzung wurde die Themenliste entsprechend ergänzt. Diese Themenliste bildet die Grundlage für die Bereinigung für die zweite Vorprüfung.

Am 21. April 2020 wurden die Unterlagen zur zweiten Vorprüfung eingereicht. Der 2. Vorprüfungsbericht (9.März 2021) wurde an der Sitzung vom 12. April 2021 besprochen.

Am 8. Juni 2022 wurden die Unterlagen für eine abschliessende Vorprüfung beim AGR eingereicht. Der 3. Vorprüfungsbericht wurde der Gemeinde am 30. Mai 2023 zugestellt. Aufgrund des Berichts wurden die Planungsunterlagen angepasst und mit einer Ausnahme bereinigt.

Der Genehmigungsvorbehalt zur Ferienhauszone Uferabschnitt 46.1 und 46.5 ist nicht bereinigt. Folgende Punkte werden zur Ausscheidung der Ferienhauszone geltend gemacht:

- Die Festlegung der Ferienhauszone auf Empfehlung des AGR (1. und 2. Vorprüfung) werden in der vorliegenden Planung umgesetzt.
- Ferienhauszonen wurden auf den Bestand reduziert und es werden keine neuen Baulandreserven geschaffen.
- Die Ferienhauszone grenzen an die Bauzonen (Sektor G1, Grünflächen, Aussenraumflächen zu Wohngebäude) und stellt daher keine Kleinbauzone dar.
- Der Genehmigungsvorbehalt bezüglich Waldabstand wurde in den Überbauungsvorschriften umgesetzt (vgl. Art. 18 Abs. 3).
- Für die Grundeigentümer der Ferienhauszone in Ipsach werden mit den Festlegungen rechtsgleiche Bedingungen gegenüber der Ferienhauszone in Sutz-Lattigen geschaffen.

13.3 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage findet vom 14.Juni bis am 15.Juli 2024 statt.

13.4 Beschluss an der Urne

folgt

13.5 Genehmigung

folgt

Anhang 1: Vegetationserhebung (Parzelle Nr. 261)

Artenliste

Bezeichnung (lat.)	Bezeichnung (dt.)	Vegetationstyp	Grösse (in m)
<i>Prunus avium</i> L.	Süsskirsche	Baum	6
<i>Fraxinus excelsior</i> L.	Gemeine Esche	Baum	6
<i>Fraxinus excelsior</i> L.	Gemeine Esche	Baum	6
<i>Prunus padus</i> L.	Traubenkirsche	Baum	6
<i>Hedera helix</i> L.	Efeu	Bodendecker	5
cf. <i>Pseudosasa japonica</i>	Bambus	Flächig	5
<i>Corylus avellana</i> L.	Hasel	gross	4
<i>Corylus avellana</i> L.	Hasel	gross	4
<i>Corylus avellana</i> L.	Hasel	gross	4
<i>Corylus avellana</i> L.	Hasel	mittel	3
<i>Malus domestica</i>	Apfelbaum	mittel	3
<i>Juglans regia</i> L.	Walnussbaum	mittel	3
<i>Euonymus europaeus</i> L.	Gemeines Pfaffenhütchen	mittel	3
<i>Cornus sanguinea</i> L.	Hartriegel	klein	2
<i>Euonymus europaeus</i> L.	Gemeines Pfaffenhütchen	klein	2
<i>Corylus avellana</i> L.	Hasel	klein	2
<i>Corylus avellana</i> L.	Hasel	klein	2
<i>Acer pseudoplatanus</i> L.	Berg-Ahorn	klein	2
<i>Viburnum lantana</i> L.	Wolliger Schneeball	klein	2
<i>Viburnum opulus</i> L.	Gemeiner Schneeball	klein	2
<i>Euonymus europaeus</i> L.	Gemeines Pfaffenhütchen	klein	2
<i>Crataegus monogyna</i> aggr.	Eingriffeliger Weissdorn	klein	2
<i>Viburnum lantana</i> L.	Wolliger Schneeball	klein	2
<i>Euonymus europaeus</i> L.	Gemeines Pfaffenhütchen	klein	2
<i>Cornus mas</i> L.	Kornelkirsche	sehr klein	1
<i>Viburnum opulus</i> L.	Gemeiner Schneeball	sehr klein	1
<i>Crataegus monogyna</i> aggr.	Eingriffeliger Weissdorn	sehr klein	1
<i>Cornus mas</i> L.	Kornelkirsche	sehr klein	1
<i>Rubus</i> sp.	Brombeere	sehr klein	1
<i>Cornus sanguinea</i> L.	Hartriegel	sehr klein	1
<i>Ligustrum vulgare</i> L.	Liguster	sehr klein	1
<i>Juglans regia</i> L.	Walnussbaum	sehr klein	1

**Fotodokumen-
tation**

Die Fotos dokumentieren die wichtigsten Naturelemente der Vegetationserhebung auf der Parzelle Nr. 261.



Hecke bei Parzellengrenze, Blick von Süden



Hecke bei Parzellengrenze, Blick von Norden



Wildrose und Hartriegel (Gehölze flächig)



Hänge-Birke



Nördliche Parzellengrenze, Blick von Süden