

MITWIRKUNG

Gemeinde Unterseen

Änderung Überbauungsordnung und Uferschutzplanung «Neuhaus – Manorfarm»



Erläuterungsbericht

Die UeO/USP-Änderung besteht aus:

- Ausschnitt Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

18. September 2017

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Unterseen

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Peter Perren, Fürsprecher, M.B.L.-HSG
Barbara Bütikofer, Geographin M.A.

Inhalt

1. Ausgangslage und Zielsetzung	5
1.1 Standort	5
1.2 Vorhaben	5
1.3 Aufgabenstellung und Planungsziel	6
2. Rahmenbedingungen	6
2.1 Planungsrechtliche Ausgangslage und Anforderungen	6
3. Standortevaluation	7
4. Planungsrechtliche Umsetzung und Auswirkungen	9
4.1 Änderung des Überbauungsplans	9
4.2 Änderung der Überbauungsvorschriften	9
5. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)	11
5.1 Orts- und Landschaftsbild	11
5.2 Verkehr, Lärm und Luft	11
5.3 Öffentliche Interessen	12
5.4 Auswirkungen auf weitere Umweltbereiche	12
5.5 Beurteilung aus raumplanerischer Sicht	12
6. Verfahren	13
6.1 Übersicht und Termine	13
6.2 Mitwirkung	13
6.3 Vorprüfung	14
6.4 Öffentliche Auflage	14
6.5 Beschlussfassung und Genehmigung	14
Anhang: Stellungnahme Interlaken Tourismus	16

1. Ausgangslage und Zielsetzung

1.1 Standort

Der Perimeter der Überbauungsordnung (UeO) und Uferschutzplanung (USP) «Neuhaus – Manorfarm» liegt im südwestlichen Ortsteil Neuhaus. Beim fraglichen Teilgebiet der UeO USP handelt es sich um den Strand 6 am oberen Thunerseeufer, südlich des Lombachs (vgl. Abb.1). Südlich angrenzend an den Strand 6 (Zone für Sport- und Freizeitanlagen) befindet sich das Schülerbad Unterseen (Freifläche SFG). Weiter südlich folgt das Schutzgebiet Weissenau (Wald). Östlich wird der Strand durch eine Hecke und den Uferweg begrenzt, im Westen und Norden durch den See. Das Seeufer bildet in diesem Bereich ein viel genutztes Naherholungsgebiet mit Uferweg, Golfplatz, Wassersportmöglichkeiten, Camping und Gastronomieangeboten sowie einer Ferienhaussiedlung.



Abb. 1 Lage des Strands 6 (roter Perimeter)

1.2 Vorhaben

Die Grundeigentümerin NEUHAUS MANOR FARM AG (NMF AG) strebt eine Anpassung der UeO USP «Neuhaus – Manorfarm» an, so dass temporäre Zeltbauten auf dem Strand 6 künftig realisierbar sind und auf die Einholung von Einzelbewilligungen verzichtet werden kann. Die Gemeinde Unterseen hat zudem signalisiert, dass sie derartige Einzelbewilligungen aufgrund des Bauverbots nicht länger praktizieren könne.

Vorgeschichte

Die NMF AG hat auf dem Strand 6 in den letzten Jahren in der Regel eintägige Anlässe durchgeführt, wofür jeweils temporäre Zeltbauten aufgestellt wurden. Bis ins Jahr 2011 wurden diese Anlässe mit gastgewerblichen Einzelbewilligungen der Gemeinde durchgeführt.

In den letzten Jahren wurde diese Praxis zunehmend in Frage gestellt. Der Grundeigentümerin wurde deshalb von der Gemeinde empfohlen, eine Änderung der UeO USP anzustreben und damit die Durchführung von entsprechenden Anlässen auf dem Strand 6 zu ermöglichen.

Die im Januar 2013 beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) eingereichte Voranfrage zur Änderung der UeO USP «Neuhaus – Manorfarm» wurde vom AGR, gestützt auf die Empfehlungen der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder OLK, mit Stellungnahme vom 18. März 2013 negativ beantwortet. In der Folge einigten sich die Gemeinde und die Grundeigentümerin auf eine Übergangsregelung, welche der NMF AG im Jahr 2014 maximal sechs Anlässe à vier Tage ermöglichte. Dies unter der Bedingung, dass die Grundeigentümerin die planungsrechtlichen Anpassungen der UeO USP vorantreibt. Dazu haben die Gemeinde und die Grundeigentümerin eine Planungsvereinbarung abgeschlossen.

Im Frühling 2015 wurde dem AGR eine erneute Voranfrage eingereicht und eine Begehung vor Ort durchgeführt. Im Rahmen dieser Begehung wurden die Rahmenbedingungen für eine planerische Umsetzung des Vorhaben zusammen mit dem Vertreter des AGR, der Grundeigentümerin und der Gemeinde diskutiert und die Planung im Folgenden entsprechend überarbeitet.

1.3 Aufgabenstellung und Planungsziel

Aufgabe	Es soll ermöglicht werden, dass im Sommer auf dem Strand 6 Zeltbauten für die Durchführung von Anlässen aufgestellt werden dürfen.
Planungsziel	Dazu soll die Überbauungsordnung und Uferschutzplanung «Neuhaus – Manorfarm» so geändert werden, dass die geplante Nutzung zwischen Mitte Mai und Mitte September ohne Einzelbewilligungen ermöglicht wird.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Planungsrechtliche Ausgangslage und Anforderungen

UeO USP «Neuhaus – Manorfarm»	Gemäss rechtsgültiger UeO und USP «Neuhaus – Manorfarm» vom 9. Januar 2003 befindet sich der Strand 6 in einer Zone für Sport- und Freizeitanlagen. Art. 6 Abs. 1 der Überbauungsvorschriften hält fest, dass für diese Zone ein allgemeines Bauverbot gilt. Die Zone muss als Rasenfläche (Liegewiese) oder Park gestaltet werden. Gemäss Überbauungsplan soll im Bereich des Strands 6 entlang des Ufers eine Baumreihe aus Pappeln gepflanzt werden.
-------------------------------------	---



Abb. 2 Ausschnitt aus dem Überbauungsplan «Neuhaus – Manorfarm»

Anforderungen

Aufgrund der Stellungnahmen der OLK und des AGR lassen sich folgende Anforderungen an das Vorhaben ableiten:

Einpassung

- Zeltbauten müssen sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Sie dürfen das Orts- und Landschaftsbild weder aus der Ferne vom See her noch für Gäste vor Ort stören und dürfen nicht als Fremdkörper im Grünen wahrgenommen werden.

Freihaltung

- Zeltbauten dürfen die Zweckbestimmung der Freihaltung und die Verwendung als Liegewiese nicht verunmöglichen.

Installation

- Zeltbauten dürfen nur temporär aufgestellt werden.

3. Standortevaluation

Standortevaluation

Das AGR empfiehlt in seiner Stellungnahme vom 18. März 2013 die Prüfung alternativer Standorte, beispielsweise im unmittelbaren Umfeld des bestehenden Hotel-Restaurants Neuhaus. Die NMF AG hat die möglichen Standorte am See geprüft und kommt zu folgendem Ergebnis:

Strand 5: Umfeld Hotel-Restaurant Neuhaus (1)

Die Durchführung von Anlässen (z.B. Betriebsfeste, Events im Zusammenhang mit Kongressen, Geburtstagsfeiern, Hochzeiten) erfordern eine Zeltfläche von einer minimalen Grösse. Diese Fläche steht im unmittelbaren Umfeld des Restaurants nicht zu Verfügung. Das Zelt müsste daher näher zum See gerückt werden und würde die angrenzenden Wohnbau-

ten sowohl durch Emissionen als auch aufgrund der verschlechterten Seesicht stören. Zudem würde ein Zeltbau an dieser Lage den wichtigsten Erfolgsfaktor des Hotel-Restaurant Neuhaus, nämlich die Sicht auf den See und die Berge beeinträchtigen. Letztlich würde dadurch die Existenz des Hotel-Restaurant Neuhaus in Frage gestellt. Der vorgeschlagene Standort ist deshalb nicht möglich.

Östlich angrenzende Park- und Gartenzone (2)

Das Gebiet östlich des Uferwegs ist sumpfig und damit ungeeignet für das Aufstellen von Zelten und die Durchführung von Anlässen. Zur Sicherstellung eines einigermaßen trockenen Standorts müsste das Gelände um ca. 40 cm aufgeschüttet werden, was einen unverhältnismässigen Eingriff in das natürliche Terrain darstellen würde.



Abb. 3 Lage der beiden geprüften alternativen Standorte

4. Planungsrechtliche Umsetzung und Auswirkungen

4.1 Änderung des Überbauungsplans

Im Überbauungsplan wird neu der «Bereich für private Anlässe», in welchem die Zelte aufgestellt werden sollen, bezeichnet. Der Bereich wird durch den Mindestabstand von 15.00 m zur generellen Uferlinie begrenzt.

4.2 Änderung der Überbauungsvorschriften

In den Überbauungsvorschriften wird einerseits Artikel 3 zu den Inhalten des Überbauungsplans gemäss den neuen Festlegungen im Überbauungsplan ergänzt. Art. 6 wird so ergänzt, dass Zeltbauten zulässig werden:

Artikel 6

¹ Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen ist eine Zone gemäss Art. 78 BauG. Es gilt ein allgemeines Bauverbot. Die Zone muss als Rasenfläche (Liegewiese) oder Park gestaltet werden.

² Im Bereich westlich vom Restaurant Neuhaus ist die Errichtung einer temporären Zeltbar für eine Zeitdauer von 6 Monaten – jeweils vom 1. Mai bis 31. Oktober – zugelassen. Der mind. Abstand von der generellen Uferlinie beträgt 50 m, die max. Fläche 120 m². Bezüglich der Gestaltung wird auf Art. 12 und 13 des Baureglements verwiesen.

³ Im Bereich für private Anlässe ist der Aufbau von Zelten wie folgt gestattet:

- a) Der mind. Abstand von der generellen Uferlinie beträgt 15 m.
- b) 3 Zelte dauerhaft vom 15. Mai bis am 15. September.
- c) Temporär während max. 2 Monaten in der Zeit vom 15. Mai bis am 15. September zusätzlich 3 Zelte.
- d) Max. Grundfläche pro Zelt: 65 m²
- e) Max. Höhe der Zelte: 5.0 m
- f) Mit Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild sind Zelte mit einer unscheinbaren Farbe zu verwenden.
- g) Flutlichtanlagen und Lasershows sind nicht zulässig, ab 23.00 Uhr gilt Nachtruhe.

Die Vorschriften beschränken die Anzahl und das Ausmass der Zelte klar. Die Masse orientieren sich an den heute bereits verwendeten Zelten. Mit dieser Festlegung wird sichergestellt, dass die Liegewiese nicht übermässig beansprucht wird und keine für diesen Ort überdimensionierten Zelte aufgestellt werden. Auch der mögliche Zeitraum für die Erstellung der Zelte wird beschränkt. Im Frühling, Herbst und Winter sollen keine Zelte aufgestellt werden dürfen. Die Anlässe müssen sich – wie bereits heute – auch in Zukunft auf die Sommermonate beschränken.

Der Einpassung der Zelte in das Orts- und Landschaftsbild kommt eine wichtige Bedeutung zu. Diese wird einerseits durch die Definition des Standorts und der maximalen Masse der Zelte sichergestellt, aber insbesondere auch durch die Festlegung, dass Zelte in einer unscheinbaren Farbe zu verwenden sind.

Konkret ist geplant, die bisher bereits verwendeten Zelte resp. Zelte im gleichen Stil zu verwenden (vgl. Abb. 4). Diese passen sich aufgrund ihrer Form und Farbe gut in das Orts- und Landschaftsbild am See ein und treten nicht negativ in Erscheinung.



Abb. 4 Ansicht der bisher verwendeten Zelte vom See aus.

Die Beleuchtung der Zelte am Abend erfolgt mit gedimmtem Licht und/ oder Kerzen (vgl. unten stehende Beispielbilder). Flutlichtanlagen und Lasershows werden in den Überbauungsvorschriften mit Rücksicht auf die Natur und die Nachbarschaft ausgeschlossen. Zudem entspricht eine solche Beleuchtung auch nicht dem angestrebten Angebot der NMF AG.



Abb. 5 Beleuchtung der Zelte in der Nacht.

5. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)

5.1 Orts- und Landschaftsbild

Einpassung	Der Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild wird mit der Bestimmung, dass farblich unscheinbare Zelte (beispielsweise beige, crème, königsblau) verwendet werden müssen sowie dem einzuhaltenden Abstand vom Ufer entsprochen. Aus der Ferne werden solche Zelte kaum sichtbar sein, aus der Nähe erscheinen sie eleganter und weniger auffällig als herkömmliche weisse Zelte. Zusätzlich übernimmt die Grundeigentümerin NMF AG die Pflanzung der in der UeO und USP vorgesehenen Baumreihe entlang der Uferlinie. Diese Massnahme stellt sicher, dass die Zelte abgeschirmt werden und die Sicht vom See her nicht stören.
Freihaltung	Die Beschränkung der maximal belegbaren Fläche ermöglicht eine parallele Nutzung des Strands sowohl als Liegewiese als auch für die geplanten Anlässe und gewährleistet somit die Zweckbestimmung Freihaltung und Verwendung als Liegewiese.
Installation	Durch die oben erwähnten Massnahmen für eine verbesserte Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild verlieren die Zeltbauten die vom AGR in seiner Stellungnahme vom 18. März 203 angesprochenen unerwünschten Wirkungen. Der Schotterrasen, welcher als stabile Unterlage für die flexiblen, temporären Holzroste dient, wird während der übrigen Zeit als begrünter Rasen in Erscheinung treten. Die Zelte wirken sich nicht mehr negativ auf das Orts- und Landschaftsbild aus, so dass sie während der oben genannten Zeitspanne dauerhaft aufgestellt werden können.

5.2 Verkehr, Lärm und Luft

Das Vorhaben sieht keine Realisierung zusätzlicher Parkplätze vor. Der bestehende Parkplatz Neuhaus bietet genügend Parkplätze für den motorisierten Individualverkehr sowie Personenbusse. Die Verkehrerschliessung aus Richtung N8 und Unterseen ist sehr gut. Die Anbindung des Orts an den öffentlichen Verkehr (Bus STI-Haltestelle «Neuhaus», BLS Schifffahrt-Station «Neuhaus») ist vorhanden und wird demnächst im Sommerhalbjahr noch durch Abendkurse im Rahmen des Ortsbusses ausgebaut. Da die Anlässe bereits heute durchgeführt werden kann davon ausgegangen werden, dass künftig nicht mehr Verkehr anfallen wird als bisher. Entsprechend wird sich auch die Luftbelastung nicht verändern.

Die durch die Veranstaltungen entstehende Lärmbelastung ist erfahrungsgemäss gering. Aufgrund der Lage im Bereich des öffentlichen Strands und abseits von Wohnquartieren sowie der Auflage, dass ab 23.00 Uhr Nachtruhe gilt, ist nicht mit problematischen Lärmemissionen zu rechnen.

Die Ver- und Entsorgung – insbesondere der Sanitäreinrichtungen – können über die bestehende Anlage des Hotel- und Restaurantbetriebs sichergestellt werden.

5.3 Öffentliche Interessen

Auf dem Areal der NMF AG liegt der einzige Gastgewerbebetrieb in der Destination Interlaken mit direktem Anstoss an den Thunersee auf eigenem Grund und Boden und damit der einzige Ort in der Destination Interlaken, an welchem Gästen ein Erlebnis direkt am Thunersee geboten werden kann. Die Durchführung solcher Anlässe am Ufer des Thunersees mit Sicht auf die ihn umgebenden Berge und Richtung Sonnenuntergang hat auch für die Tourismusorganisationen grosse Bedeutung.

Der Direktor von Interlaken Tourismus (TOI) teilt diese Einschätzung und beurteilt die Nutzung des Strands mit temporären Zeltbauten während dem Sommer als Bereicherung des touristischen Angebots der Region: «Insbesondere für die Bereiche Kongresse und Events bietet die Liegenschaft Neuhaus – speziell die auf drei Seiten vom See umflutete südliche Strandwiese mit ihren beachtlichen Ausmassen – eine absolute Toplage für die Durchführung von Anlässen verschiedenster Art». Entsprechend unterstützt die TOI die Bestrebungen einer zonenrechtlichen Sicherstellung des Angebots (vgl. Anhang).

5.4 Auswirkungen auf weitere Umweltbereiche

Abgesehen von den bereits erläuterten Auswirkungen sind keine weiteren Auswirkungen der Änderungen auf die Umwelt zu erwarten. Insbesondere entstehen durch den Abstand von 15 m zum See und der bereits bestehenden naturfernen Ufergestaltung und -nutzung als Liegewiese sowie der Festlegung, dass Flutlichtanlagen und Lasershows nicht zulässig sind, keine Auswirkungen auf den Lebensraum Ufer, weder land- noch wasserseitig.

5.5 Beurteilung aus raumplanerischer Sicht

Das von der NMF AG angestrebte Angebot ist sowohl aus kommunaler wie auch aus regionaler Sicht wichtig, um den Standort und die Tourismusregion zu stärken. Die raumplanerische Sicherstellung des Angebots liegt entsprechend nicht nur im Interesse der NMF AG, sondern auch im Interesse der Gemeinde und der Region.

Mit der Festlegung der oben erwähnten Massnahmen wird eine gute Einordnung der Zeltbauten in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt. Die Bilder unter Ziff. 4.2 der aktuell verwendeten Zeltbauten zeigen, dass dies möglich ist. Gleichzeitig kann der Strand 6 weiterhin als Liegewiese

für Badegäste genutzt werden. Auch die angrenzenden land- und wasserseitigen Natur- und Lebensräume werden dank den verschiedenen Festlegungen nicht beeinträchtigt.

Die planerische Sicherung der Zeltbauten ist aus raumplanerischer Sicht richtig, zumal dadurch die Rahmenbedingungen für das geplante Angebot klar festgeschrieben werden können.

6. Verfahren

6.1 Übersicht und Termine

Für die Änderung der Überbauungsordnung wird ein ordentliches Verfahren mit Mitwirkung, kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage, Beschlussfassung und kantonaler Genehmigung durchgeführt. Die Beschlussfassung liegt in der Kompetenz der Gemeindeversammlung.

Es ist folgender Terminplan vorgesehen:

– Entwurf UeO-Änderung	bis Ende August 2017
– Beschluss Planungskommission (PK)	September 2017
– Beschluss Gemeinderat (GR)	September 2017
– Öffentliche Mitwirkung mit	29. Sept. bis 30. Okt. 2017
– Kantonale Vorprüfung	November 2017 bis Januar 2018
– Auswertung und Bereinigung	Februar 2018
– Beschluss PK und GR	März 2018
– Öffentliche Auflage	Mitte März bis Mitte April 2018
– Einspracheverhandlungen	April/Mai 2018
– Beschluss PK und GR	Mai 2018
– Beschluss Gemeindeversammlung	Juni 2018
– Genehmigung AGR	anschliessend

6.2 Mitwirkung

Die UeO-Änderung wird während 30 Tagen auf der Gemeindeverwaltung zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Innerhalb dieser Frist können alle Interessierten eine schriftliche Mitwirkungsangabe bei der Gemeinde einreichen. Die Eingaben werden in einem Mitwirkungsbericht zusammengefasst und ausgewertet und die Planungsinstrumente gegebenenfalls angepasst.

6.3 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) prüft die UeO-Änderung im Rahmen der Vorprüfung auf ihre Rechtmässigkeit. Anschliessend wird die Planung gemäss den im Vorprüfungsbericht festgehaltenen Vorbehalten bereinigt und vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage beschlossen.

6.4 Öffentliche Auflage

Im Rahmen der öffentlichen Auflage kann von Personen, die von der Planung in einem eigenen schützenswerten Interesse betroffen sind und von berechtigten Organisationen Einsprache erhoben werden.

6.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung entscheidet das AGR erstinstanzlich über allfällige unerledigte Einsprachen.

Anhang

Anhang: Stellungnahme Interlaken Tourismus

Interlaken, 27. Juni 2017/cia

Neuhaus Manor Farm AG
Postfach 549
3800 Interlaken

Unterstützung Projekt «Neuhaus Manorfarm» in Interlaken

Sehr geehrte Damen und Herren

Herzlichen Dank für die Zustellung Ihrer Unterlagen.

Das Segment MICE (Markets, Incentives, Congresses, Events) stellt für die Tourismusdestination Interlaken, der Unterseen als Kerngemeinde angehört, einen wichtigen strategischen Geschäftsbereich dar.

Insbesondere für die Bereiche Kongresse und Events bietet die Liegenschaft Neuhaus – speziell die auf drei Seiten vom See umflutete südliche Strandwiese mit ihren beachtlichen Ausmassen – eine absolute Toplage für die Durchführung von Anlässen verschiedenster Art an. Mehrmals jährlich können bzw. könnten dort in demontierbaren Zeltbauten für grössere Anlässe Bankette durchgeführt werden.

Die Liegenschaft Neuhaus ist im Vereinsgebiet der TOI, ja im ganzen östlichen Berner Oberland, der einzige vergleichbare Standort für die geschilderte Art von Anlässen. Er zeichnet sich aus durch die landschaftliche Toplage (Wasser, Aussicht auf den See, Sonnenuntergang), das flache Gelände, die gute Erreichbarkeit für den MIV, ÖV, Schiffsbetriebe, gute Infrastruktur (grosser Parkplatz, Restaurationsbetrieb mit leistungsfähiger Küche, Sanitäranlagen).

Die Nutzung des Potenzials der geschilderten Lage mit temporären Zeltbauten während den Sommermonaten stellt eine Bereicherung des touristischen Angebots unserer Region dar. In diesem Sinne unterstützt die TOI Bestrebungen für die zonenrechtliche Sicherstellung eines derartigen Angebots.

Wir wünschen Ihnen bei der Realisierung dieses tollen Projekts viel Erfolg und würden uns über eine Zusammenarbeit freuen.

Freundliche Grüsse

Interlaken Tourismus



Daniel Sulzer
Direktor

