



Gemeinde Unterseen

Kanton Bern

## Änderung Zonenplan Umzonung Teilfläche Parzelle Nr. 1292 von ZÖN h «Schul- zentrum» in Verkehrsfläche - Erschliessung Vorholz

im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff. BauG



Fassung vom 10. Juli 2023

Stand: **Mitwirkung / Vorprüfung**

Die Planung besteht aus:

- Zonenplan alt/neu

Weitere Unterlagen:

- **Erläuterungsbericht** (Bericht nach Art. 47 RPV)
- Zonenplan alt/neu (Version ÖREB)

**syntas**  
solutions

Syntas Solutions AG  
Planungs- und Prozessberatung  
Worbstrasse 180  
3073 Gümligen

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Planungsgegenstand und -ziele</b>	Seite 3
1.1. Ausgangslage	
1.2. Lage im Ort	
1.3. Planungsziel und Bedürfnisse	
<b>2. Areal und Eigentumsverhältnisse</b>	Seite 4
<b>3. Planungsmassnahmen</b>	Seite 5
3.1. Änderung Zonenplan	
3.2. Übergeordnete Planungsinstrumente	
3.3. Planerische Beurteilung und Würdigung	
3.4. Neue Zufahrtsstrasse	
<b>4. Planungsinstrumente</b>	Seite 6
<b>5. Planerlassverfahren</b>	Seite 6
5.1. Zuständigkeit	
5.2. Öffentliches Mitwirkungsverfahren	
5.3. Kantonale Vorprüfung	
5.4. Öffentliche Planaufgabe	
5.5. Beschlussfassung	
5.6. Genehmigung	

# 1. Planungsgegenstand und -ziele

## 1.1. Ausgangslage

Auf dem Grundstück Unterseen-Gbbl. Nr. 499 befindet sich ein älteres, chaletartiges Wohnhaus, welches heute fahrmässig ab der Schulhausstrasse über das Areal der Schulanlage Steindler erschlossen ist.

Die heutigen Eigentümer haben am 28.02.2018 das Baugesuch für den Abbruch des bestehenden Gebäudes und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Autoeinstellhalle eingereicht. Geplant sind neu vier 3-Zimmerwohnungen, die Autoeinstellhalle weist 6 Autoabstellplätze auf.

Ein von der Gemeinde im Jahre 2018 eingereichtes Baugesuch für den Bau einer Erschliessungsstrasse ab der Vorholzstrasse zum Sportweg hin, wurde mangels Zonenkonformität mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.03.2019 zurückgezogen. Das Baugesuch wurde in der Folge mit Verfügung vom 02.04.2019 durch das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli abgeschrieben.

Nebst der Parzelle Nr. 499 sind weitere Parzellen zufahrtsmässig über die Schulhausstrasse bzw. den Sportweg erschlossen. Die Parzelle Nr. 563 stösst im Süden an die Vorholzstrasse an. Die Parzelle Nr. 496 verfügt zulasten der Baurechtsparzelle Nr. 2059 über ein Fusswegrecht bis zur Vorholzstrasse. Die Parzellen Nr. 1781, 1782 und 1783 sind fahrmässig über die Vorholzstrasse und die (Gemeinschafts-)Parzelle Nr. 1786 (mit unterirdischer Autoeinstellhalle auf dem Baurecht Nr. 1787) erschlossen.

Zugunsten der Parzelle Nr. 499 und zulasten der südlich gelegenen Parzelle Nr. 563 ist im Grundbuch seit 1912 ein "Fahr- und Fusswegrecht" als Grunddienstbarkeit eingeschrieben.

Die Parzelle Nr. 496 verfügt zulasten der Baurechtsparzelle Nr. 2059 über ein Fusswegrecht bis zur Vorholzstrasse. Die Parzellen Nrn. 1781, 1782 und 1783 sind fahrmässig ab der Vorholzstrasse und die (Gemeinschafts-)Parzelle Nr. 1786 (mit unterirdischer Autoeinstellhalle auf dem Baurecht Nr. 1787) fahrmässig erschlossen.

Für die Neuüberbauung der Parzelle Nr. 499 muss die Erschliessung neu ab der Vorholzstrasse erstellt werden, da die heutige Zufahrt über das Schularreal, obschon dienstbarkeitlich geregelt, zonenrechtlich (ZöN) nicht bewilligungsfähig ist. Nebst der Parzelle Nr. 499 sind auch die Parzellen Nrn. 563 und 496 über die Schulhausstrasse bzw. den Sportweg erschlossen. Zu Gunsten dieser beiden Grundstücke sind auf dem auf der Parzelle Nr. 1292 liegenden Sportweg jedoch keine Fahrwegrechte eingeräumt.

Aus diesen Gründen soll eine Teilfläche der Parzelle Nr. 1292 von der ZöN h «Schulzentrum» in eine Verkehrsfläche umgezont werden.

## 1.2. Lage im Ort

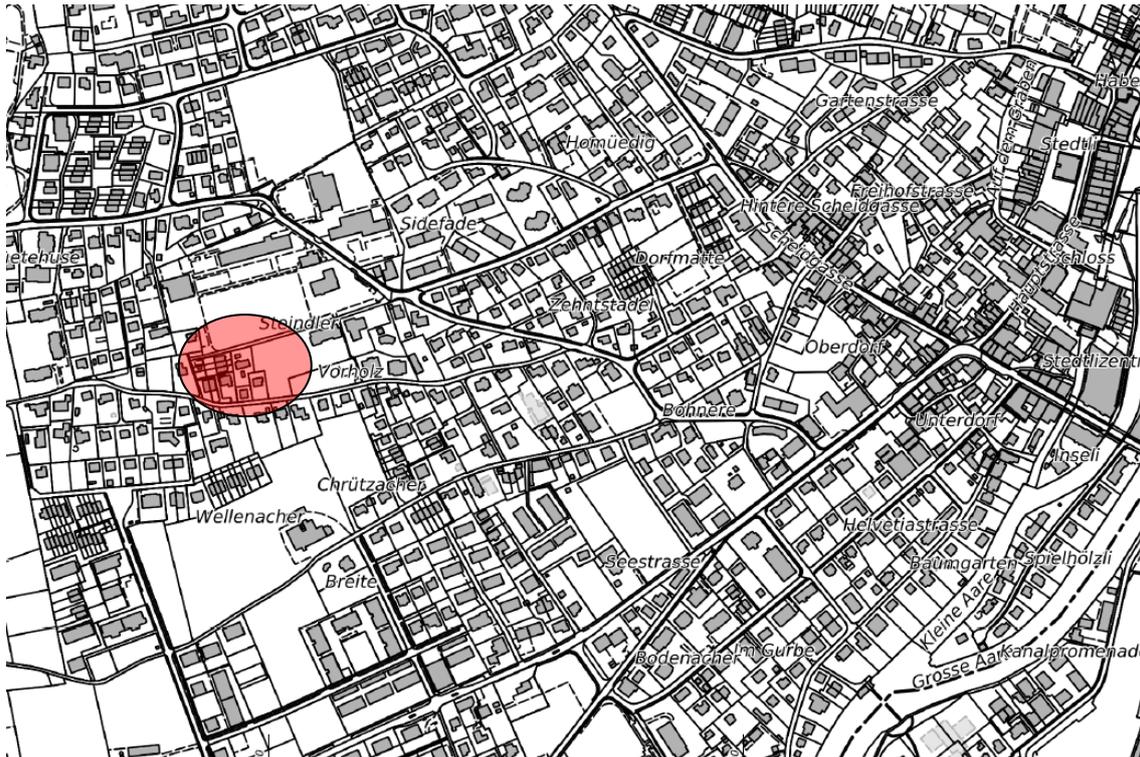


Abb. Lage im Ort

## 1.3. Planungsziel und Bedürfnisse

Mit der Planung soll einerseits sichergestellt werden, dass die westlich an die ZÖN h angrenzenden, in der Wohnzone W2 befindlichen Grundstücke im öffentlich-rechtlichen Sinne erschlossen werden können.

Zudem kann mit dieser Planungsmassnahme der auf dem Areal der ZÖN h liegende Sportweg von Fremdverkehr befreit werden und dient künftig ausschliesslich der Nutzung durch die Schule. Mit der Umsetzung der Planung kann die auf dem Grundstück Parzelle Nr. 1292 eingetragene Wegrechtsdienstbarkeit gelöscht werden.

Die Planungsmassnahme liegt ausschliesslich auf dem gemeindeeigenen Grundstück Parzelle Nr. 1292.

## 2. Erschliessungsrechtliche Vorgaben

Die Gemeinden sind von Gesetzes wegen verpflichtet, ihre raumplanungskonformen Bauzonen, d.h. welche voraussichtlich innert den nächsten 15 Jahren benötigt werden, mit Strassen, Elektrizität, Kanalisations- und Wasserleitungen zu erschliessen. Die Erschliessungspflicht umfasst die Erstellung der Basis- und Detailerschliessungsanlagen nicht aber der Hauszufahrten und Hausanschlüsse, welche privat sind. In Unterseen muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes oder der Anlage, und nötig bereits für den Baubeginn, die Erschliessung des Baugrundes gesichert sein (Art. 7 Abs. 1 GBR).

Die Erschliessung bezweckt die Ermöglichung der zonengemässen Nutzung von Grundstücken. Die Basiserschliessung umfasst die Hauptstränge, bei Strassen etwa die Sammelstrasse. Die Detailerschliessung verbindet mehrere Grundstücke mit der Basiserschliessung und die Hauszufahrt ein Grundstück oder eine zusammengehörige Gebäudegruppe mit der Detailerschliessung (Art. 106 f. BauG).

Aus Sicht der erschliessungspflichtigen Gemeinde gilt Land als erschlossen, wenn für die zulässige Nutzung eine hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie sowie Abwasserleitungen so nahe heranführen, dass ein (Haus-)Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist. Bezüglich der strassenmässigen Erschliessung setzt eine «hinreichende Zufahrt» nicht voraus, dass ein befahrbarer Weg von der öffentlichen Strasse bis zum Baugrundstück besteht, sondern es genügt, dass in angemessener Nähe eine Strasse vorhanden ist. Die befahrbare Strasse muss nicht bis zum Baugrundstück oder gar zu jedem einzelnen Gebäude reichen; vielmehr genügt es, wenn Benützer und Besucher mit dem Motorfahrzeug (oder einem öffentlichen Verkehrsmittel) in hinreichende Nähe gelangen und von dort über einen Weg zum Gebäude oder zur Anlage gehen können.

### 3. Planungsmassnahmen

#### 3.1. Änderung Zonenplan

Um die Erschliessung der Grundstücke Parzellen Nrn. 496, 499 und 563 ab der Vorholzstrasse realisieren zu können, ist eine Zonenplanänderung wie folgt erforderlich:



Zonenplan alt



Zonenplan neu

Der Bereich innerhalb des punktierten Perimeters wird von der ZöN einer Verkehrsfläche zugewiesen. Die Abmessungen sind so festgelegt, dass darin eine Zu-/ Weg-

fahrt erstellt werden kann, welche insbesondere im Einmündungsbereich in die Vorholzstrasse die geltenden Sichtweiten aufweisen kann.

Nach erfolgter Umzonung und dem Bau der neuen Zufahrt wird diese dem Strassenareal zugewiesen.

### 3.2. Übergeordnete Planungsinstrumente

Die übergeordneten Planungsinstrumente stehen der Zonenplanänderung nicht entgegen.



Abb. Auszug aus dem Richtplan Verkehr

Gemäss dem Richtplan Verkehr, Teilrichtkarte Motorisierter Individualverkehr, handelt es sich bei der Vorholzstrasse um eine Anlage der Detailerschliessung im Eigentum der Gemeinde.

### 3.3. Planerische Beurteilung und Würdigung

Durch das Planungsvorhaben bzw. der Umzonung entsteht eine bereinigte und verbesserte baurechtliche Gesamtsituation im Steindler / Vorholz. Die unterschiedlichen Nutzungsarten von ZöN und Wohnzone können erschliessungsmässig künftig klar getrennt werden.

### 3.4. Neue Zufahrtsstrasse

Auf der Grundlage der rechtskräftigen Änderung des Zonenplanes wird dannzumal ein Bauprojekt für die neue Erschliessungsstrasse ausgearbeitet. Auf dieser Grundlage werden dann die mit den betroffenen Grundeigentümern die auszurichtenden Anschlussbeiträge ausgehandelt.

## 4. Planungsinstrumente

Die Planung besteht aus dem Zonenplan alt und neu und wird durch den vorliegenden Erläuterungsbericht ergänzt.

Auf der Grundlage der rechtskräftigen Änderung des Zonenplanes wird dann ein Bauprojekt für die neue Erschliessungsstrasse ausgearbeitet. Auf dieser Grundlage werden dann die mit den betroffenen Grundeigentümern die auszurichtenden Anschlussbeiträge ausgehandelt.

## 5. Planerlassverfahren

### 5.1. Zuständigkeit

Da vorliegend eine Änderung einer Zone für öffentliche Nutzung erfolgt, ist für die Beschlussfassung der Planungsmassnahme die Gemeindeversammlung zuständig.

## 5.2. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

In einem ersten Schritt wird ein öffentliches Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Die Mitwirkungsaufgabe erfolgt in der Zeit vom 23.10. bis und mit 22.11.2023.

## 5.3. Kantonale Vorprüfung

*Text folgt*

## 5.4. Öffentliche Planaufgabe

*Text folgt*

## 5.5. Beschlussfassung

*Text folgt*

## 5.6. Genehmigung

*Text folgt*