

VORANFRAGE

Gemeinde Unterseen

Änderung Überbauungsordnung «Harder Kulm» mit Rodungsgesuch und Zonenplanänderung



Erläuterungsbericht

Die UeO-Änderung besteht aus:

- Überbaungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Rodungsgesuch (*pendent*)

weitere Unterlagen:

- Zonenplanänderung (*pendent*)
- Erläuterungsbericht
- Gutachterbericht Umwelt, Wald und Landschaft

April 2019

Impressum

Auftraggeber:

Harderbahn AG

Auftragnehmer:

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

Bearbeitung:

Beat Kälin, Siedlungsplaner HTL/FSU

Abbildung Titelseite: [Harder Kulm©Internet]

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Bedeutung Panorama-Restaurant Harder Kulm	5
1.2 Problemstellung	5
2. Änderung der Überbauungsordnung	7
2.1 Überbauungsplan	7
2.2 Überbauungsvorschriften	8
2.3 Anpassung des Zonenplans	8
3. Auswirkungen	8
3.1 Nutzungen	8
3.2 Ortsbild	8
3.3 Umwelt, Wald und Landschaft	9
3.4 Rodungsgesuch	10
3.5 Gewässer	10
3.6 Naturgefahren	10
4. Mehrwertausgleich	11
5. Betrieb und Unterhalt	11
6. Verfahren	11
6.1 Zuständigkeit	11
6.2 Voranfrage	11
6.3 Auflage	11
6.4 Beschlussfassung und Genehmigung	12
6.5 Termine	12
Anhang	13
Anhang A Stellungnahme zu Spielplatz und Rutschbahn	13
Anhang B Konzept Waldspielplatz	15

1. Ausgangslage

1.1 Bedeutung Panorama-Restaurant Harder Kulm

Das Panorama-Restaurant Harder Kulm liegt auf 1322 m ü. Meer am Zugang zum UNESCO-Welterbe Jungfrauregion. Viele Gäste, welche die Jungfrauregion zum Ziel haben, machen einen Abstecher auf den Harder, wo sie eine grandiose Aussicht auf Thuner- und Brienersee und das Dreigestirn Eiger, Mönch und Jungfrau des UNESCO-Welterbes erwartet. Die Standseilbahn auf den Harder und das Panorama-Restaurant Harder Kulm sind touristisch von nationaler Bedeutung.

Die heutige Anlage mit dem schützenswerten Gebäude mit Restaurant und die dazu gehörende Infrastruktur konnte gestützt auf die Überbauungsordnung «Harder Kulm» (UeO) mit Rodungsbewilligung und Zonenplanänderung vom 2016 zeitgemäss ausgebaut werden. Die Realisierung des aus einem anonymen Studienauftragsverfahren hervorgegangen Projekts für eine bergseitige Erweiterung war daher von grossem öffentlichen Interesse. Dazu wurde 2016 eine Überbauungsordnung erlassen.

1.2 Problemstellung

1.2.1 Allgemeines

Nach Vollendung des Umbaus konnte eine erfreuliche hohe Zunahme bei den Gästen verzeichnet werden, die alle Erwartungen übertroffen hat. Namentlich hat sich gezeigt, dass der Spielplatz nicht wie in der UeO vorgesehen auf der Plattform des Restaurants erstellt werden kann. Deshalb soll wie bereits früher ein Waldspielplatz eingerichtet und der Verbindungsweg zwischen Bergstation Harderbahn und dem Harderkulm soll mit einem Plattenbelag versehen werden.

Frequenzentwicklung Harderbahn	2015	2016	2017	2018
Beförderte Personen	317'000	345'000	448'000	528'000
Verkehrszunahme pro Jahr		9 %	30 %	18 %

1.2.2 Waldspielplatz

Der Bau eines Spielplatzes am bisher in der UeO vorgesehen Ort, im Hauptstrom der Gäste, ist Punkt Sicherheit und infolge des grossen Personenaufkommens auf der Restaurantterrasse ungeeignet, namentlich weil der Gästestrom viel grösser ist als bei der Bearbeitung des Studienauftrags angenommen wurde. Östlich des Harder Kulms war bereits früher einmal ein Waldspielplatz betrieben worden, der zeitgemäss wieder eingerichtet werden soll.



Abb. 1 Ehemalige Rutschbahn im Wald:
2010©zvg

Vorgesehen ist ein Waldspielplatz mit Rutschbahn und ev. ein Baumwipfelpfad, die keine Rodung mit Entfernung des Waldbodens erfordern (vgl. Anhang B). Die Spielelemente werden auf Punktfundamenten erstellt oder setzen Waldbäume voraus. So weit nötig sollen Fusswege zu den Waldspielementen mit Holzschnitzel oder mit einem Kiesbelag angelegt werden. Die Rahmenbedingungen für den Spielplatz gemäss Schreiben des Regierungsstatthalteramtes vom 13. September 2018 sollen dabei eingehalten werden (vgl. Anhang A).

Der Waldspielplatz ist nicht Gegenstand der Nutzungsplanung. Er soll gestützt auf die bisherige Bewilligungspraxis von Waldspielplätzen und von Seilpärken ohne Rodung als nichtforstliche Kleinbaute bewilligt werden.

1.2.3 Befestigung Verbindungsweg

Der heutige Verbindungsweg soll mit einem rollstuhlgängigen und sickerfähigen Plattenbelag versehen werden, damit er allwettertauglich und behindertengerecht unterhalten werden kann. Dazu wurde ein Baugesuch eingereicht und festgestellt, dass die Bewilligung eine planungsrechtliche Grundlage erfordert.

1.2.4 Weitere Nutzungszonen

Für die Bergstation der Harderbahn wird eine Verkehrszone ausgeschieden. Bahnbedingte Bauten und Anlagen sollen gestützt auf das Eisenbahngesetz weiterhin im Konzessionsverfahren bewilligt werden können. Die vorgesehene Verkehrszone ermöglicht eine Waldfeststellung und damit eine höhere Planungssicherheit.

1.2.5 Gleitschirm-Startplatz

Mittel- bis längerfristig ist die Erstellung eines Gleitschirm-Startplatzes beabsichtigt. Die diesbezüglichen Abklärungen nehmen mehr Zeit in Anspruch. Dieses Vorhaben ist auf Gemeindegebiet von Interlaken angedacht und soll zu gegebener Zeit in einem separaten Verfahren geprüft werden.

2. Änderung der Überbauungsordnung

2.1 Überbauungsplan

Als neue Inhalte wird folgendes festgelegt:

- Verzicht auf die Spielfläche auf der Plattform
- teilweise Aufhebung, respektive Verschiebung der verbindlichen Waldgrenze
- Ergänzung der verbindlichen Waldgrenze
- neue Verkehrsfläche

Hinweis: Die Plangrundlage ist im Bereich der Gemeindegrenze nicht genau. Gemäss Luftbild ist das Bahntrasse gerade, im Plan weist es einen Knick auf, was sich auf die Waldfeststellung auswirken kann. Im Bereich des Planausschnitts grenzt der Wald auf der ganzen Länge an das Bahntrasse.

2.1.1 Waldausscheidung

Als Grundlage für die Ergänzung der Waldfeststellung (verbindliche Waldgrenze) wurde der Waldrand durch die zuständige Waldabteilung Alpen aufgenommen und festgestellt, dass der Verbindungsweg im Wald liegt.



Abb. 2 Waldausscheidung bei der Bergstation vom 13.12.2018©Amt für Wald BE; Martin Sonderer

2.1.2 Rodungsgesuch

Für den Verbindungsweg wurde bisher keine Rodungsbewilligung erteilt. Mit der Festlegung des Zugangs in einem Nutzungsplan ist eine Rodungsbewilligung erforderlich. Die Rodungsfläche misst 421 m².

2.2 Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsvorschriften werden für die Verkehrsflächen ergänzt (neuer Art. 11 Abs. 2). Die Bestimmungen zur Spielfläche für Kinder werden so angepasst, dass ein Waldspielplatz mit Zustimmung der Waldabteilung Alpen im Wald als nichtforstliche Kleinbaute bewilligt werden kann (Änderung von Art. 10). Da dieser Artikel keinen Bezug mehr zum Überbauungsplan hat, wird in Art. 4 die «Spielfläche für Kinder» gestrichen. Die Bestimmungen zum Gebrauch von Hänggleitern werden so angepasst, dass diese nur im bisherigen Bereich der UeO um das Harderkulm nicht gestattet sind (Art. 19).

2.3 Anpassung des Zonenplans

Formell ist der Zonenplan an den vergrösserten Perimeter der Überbauungsordnung anzupassen.

3. Auswirkungen

3.1 Nutzungen

Mit der vorliegenden Änderung der UeO «Harder Kulm» werden grundsätzlich keine neuen Nutzungen ermöglicht.

Der ehemalige Waldspielplatz soll wieder belebt und den heutigen Bedürfnissen entsprechend erweitert und gestaltet werden.

3.2 Ortsbild

Unterseen hat gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Das Gebiet Harder Kulm ist darin nicht erfasst.

Im Bauinventar ist das Ausflugsrestaurant Harder Kulm als schützenswertes Objekt erfasst.

Beurteilung

Weder der Einbau eines sickerfähigen Plattenbelags auf dem Verbindungsweg noch der Waldspielplatz werden sich nachteilig auf das schützenswerte Gebäude auswirken.

3.3 Umwelt, Wald und Landschaft

Zu den Themen Umwelt (Natur), Wald und Landschaft wird auf den Gutachterlichen Bericht des Forstingenieurbüros natec vom 30. Januar 2019 verwiesen.

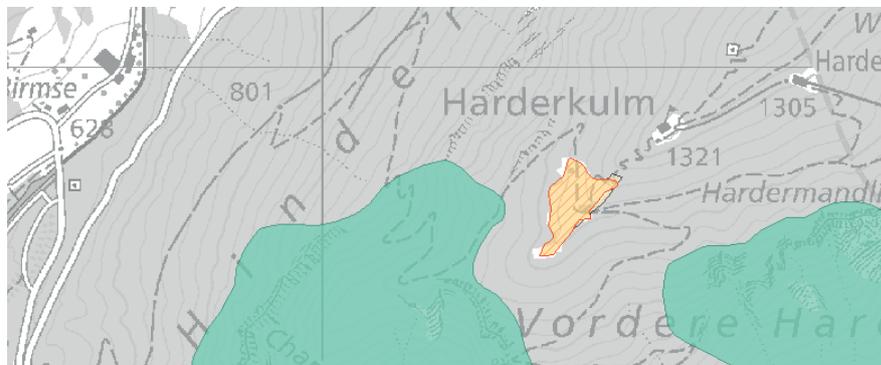


Abb. 3 Naturschutzkarte@Geoportal BE

Im Gebiet Harder Kulm sind, insbesondere beim geplanten Waldspielplatz und dem Verbindungsweg keine speziellen Standorte von kantonaler Bedeutung verzeichnet.

Betreffend Auswirkungen kommt der Gutachter in seinem detaillierten Untersuchungsbericht vom 30. Januar 2019 zu folgenden Schlüssen:

3.3.1 Verbindungsweg

In der Gesamtbetrachtung kann festgehalten werden, dass ein Verbundsteinbelag einen einmaligen grösseren Eingriff mit sich bringt, dafür in der Folge laufend Unterhalt und jährliche wenig ökologische (Flug) Transporte vermeiden hilft. Für die Gäste entsteht eine verbesserte Situation mit Mehrwert.

Für Pflanzen und Tiere sowie den Wald im Speziellen sind kaum nachteilige Auswirkungen erkennbar und aus ökologischer Gesamtsicht erscheint das örtlich sehr begrenzte Vorhaben vertretbar.

3.3.2 Waldspielplatz

In der Gesamtbetrachtung kann festgehalten werden, dass am vorgesehenen Standort grundsätzlich eine Spielanlage erstellt und betrieben werden kann, die den Fortbestand der bestehenden Bestockung kaum in grösserem Mass gefährdet, als dies heute der Fall ist. Der ungleichmässig aufgebaute Bestand mit einem hohen Weisstannenanteil wird als einigermassen

tolerant auf kleinere Eingriffe angesehen. Bei der Detailplanung kann auf die aktuelle Situation Rücksicht genommen werden, so dass die bestehenden Bäume grundsätzlich kaum beschädigt werden und integriert werden können. Die erfahrungsgemäss in vielbegangenen Zonen erschwerte Verjüngung ist auf längere Zeit nicht zwingend erforderlich, um einen stabilen Waldbestand zu erhalten. Basierend auf einem Konzept zur periodischen Begutachtung des Zustands der Einzelbäume und des Waldbestands kann bei Bedarf auf allfällig später auftretende Problemen reagiert werden.

3.4 Rodungsgesuch

Das Rodungsgesuch für den Verbindungsweg umfasst eine Fläche von 421 m². Für den Einbau eines sickerfähigen Plattenbelags müssen weder Bäume noch Waldboden entfernt werden. Somit handelt es sich um eine formelle Rodungsbewilligung zu einer bestehenden Anlage. Als Ersatzaufforstung soll eine Einwuchsfläche im Gebiet bezeichnet werden. Solche Flächen sind an der gleichen Bergflanke ausreichend vorhanden.

3.5 Gewässer

Es werden keine Gewässer tangiert.

3.6 Naturgefahren

Die Gefahrenkarte (Abb. 4) zeigt, dass weder im Bereich des Waldspielplatzes noch im Bereich der Verkehrszone mit erheblichen Naturgefahren zu rechnen ist.

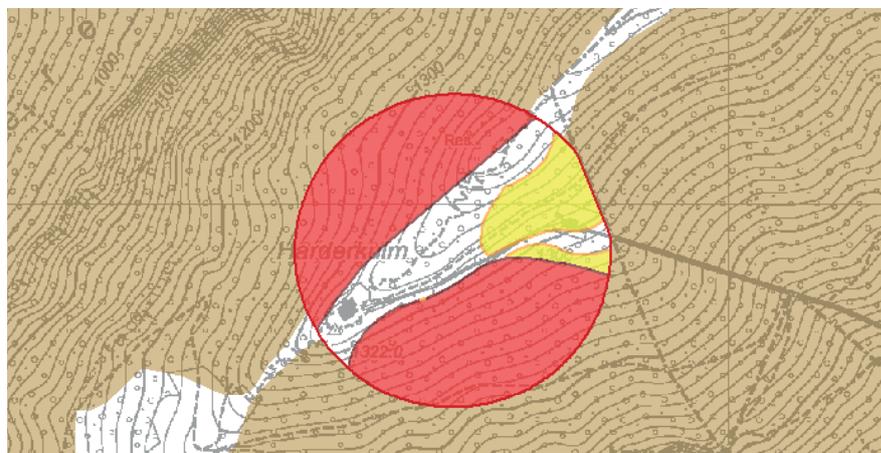


Abb. 4 Ausschnitt aus Gefahrenkarte:©Geoportal BE

4. Mehrwertausgleich

Da es sich bei der Verkehrszone nicht um eine Bauzone nach Art. 15 RPG, sondern um eine sogenannte «beschränkte Bauzone» nach Art. 18 RPG handelt, löst die Schaffung einer Verkehrszone die Abgabepflicht nach Art. 142ff BauG nicht aus.

5. Betrieb und Unterhalt

Der Gemeinderat hat den überarbeiteten Entwurf der UeO Harder zur Kenntnis genommen und beschlossen, die Verantwortung zu Betrieb und Unterhalt auf dem Wegabschnitt Bergstation - Harder Kulm der Harderbahn AG, Interlaken, zu übertragen und dies in die Vorschriften aufzunehmen.

6. Verfahren

6.1 Zuständigkeit

Mit dieser Änderung der Nutzungsplanung (UeO «Harder Kulm») werden grundsätzlich keine neuen Nutzungen und auch keine erhebliche Nutzungsintensivierung ermöglicht. Deshalb soll die Änderung im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV in der Kompetenz des Gemeinderates vorgenommen werden.

6.2 Voranfrage

Um die wald- sowie die bau- und planungsrechtlichen Fragen umfassend vor der Auflage der Planänderung auf kantonaler Ebene prüfen zu können, wird eine Voranfrage gestellt.

Namentlich ist die Frage zu klären, ob der Waldspielplatz ohne Rodung und damit ohne Nutzungsplanung bewilligt werden kann.

6.3 Auflage

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können Personen, die von der Planung in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind und berechtigte Organisationen gemäss Art. 35 und 60 BauG Einsprache erheben.

Im Rahmen der Einspracheverhandlungen sucht die Gemeinde mit den Einsprechenden gemeinsam nach einer Lösung.

6.4 Beschlussfassung und Genehmigung

Gestützt auf die zweite Beschlussfassung durch den Gemeinderat mit Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV (Beschwerdemöglichkeit zum Verfahren) entscheidet das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) im Genehmigungsverfahren erstinstanzlich über allfällige unerledigte Einsprachen.

6.5 Termine

Entwurf	Dez. 2018 / Januar 2019
Behandlung Gemeinde	Februar / März 2019
Voranfrage	April / Mai 2019
Bereinigung und Beschluss Auflage	Juni 2019
Auflage	Juli 2019
Ev. Einspracheverhandlungen	August 2019
2. Beschluss Gemeinderat	September 2019
Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV	anschliessend
Genehmigung	anschliessend

Anhang

Anhang

Anhang A Stellungnahme zu Spielplatz und Rutschbahn

Regierungsstatthalteramt
Interlaken-Oberhasli

Schloss 1
3800 Interlaken
Telefon 031 635 97 70

Martin Maier
(Direktwahl: 031 635 97 77)
martin.maier@jgk.be.ch

Harderbahn AG
Herr Marco Luggen
Harderstrasse 14
3800 Interlaken

Unser Zeichen: bvor 18/2018/mm

Interlaken, 13. September 2018

Gemeinde Unterseen; Spielplatz und Rutschbahn beim Restaurant Harder-Kulm

Sehr geehrte Damen und Herrn, lieber Marco

Ich beziehe mich auf die Voranfrage vom 13. September 2018 für den Spielplatz und die Rutschbahn beim Berghotel Harder auf der Parzelle Nr. 1267 in der Gemeinde Unterseen.



Die Baukommission von Unterseen steht dem Vorhaben gemäss ihrer Stellungnahme vom 10. September 2018 dem Vorhaben kritisch gegenüber und findet es störend, dass die von der Harderbahn AG ausgearbeitete Überbauungsordnung nun für den Spielbereich bereits überholt sein soll. Ein positiver Amtsbericht könne nur in Aussicht gestellt werden, wenn die wichtigen Ausnahmegründe dargelegt werden, die betroffenen Fachstellen dem Vorhaben zustimmen und die Unterhaltsvereinbarung für den Wanderwegabschnitt, welcher als Spielflächenerschliessung genutzt wird, vor Eingang des Baugesuches vorliegt.

Die Waldabteilung Alpen stuft den Spielplatz mit der Rutsche aus Sicht Waldrecht grundsätzlich als bewilligungsfähig ein. Vorbehalten bleiben jedoch folgende Punkte:

- im Baugesuch ist der rechtlich verbindlich festgelegte Waldrand gemäss UeO darzustellen;
- das Aufenthaltsnest hat soll eine Fläche von 25 m² nicht übersteigen;
- die kleinen Bäume im Bereich der Ersatzaufforstung sind durch Einzelauszäunung zu schützen;
- hinter dem Waldturm mit Rutsche ist ein klarer Abschluss des Spielbereiches auszubilden (allenfalls liegende Baumstämme).

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) teilt in ihrer Stellungnahme vom 4. September 2018 mit, dass die Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. Raumplanungsgesetz nicht in Aussicht gestellt werden kann. Ein wichtiger Grundsatz der Raumplanung sei die Trennung von Bau- und Nichtbaugesamt. Massgebend für die Bewilligungsfähigkeit von Bauten und Anlagen sei die Zonengrenze. Nebenanlagen zu Bauten innerhalb der Bauzone wie Sitzplätze, Gartenhäuser, Spielplätze und weitere Anlagen der Gartengestaltung oder Erschliessungsanlagen ausserhalb der Bauzone seien nicht bewilligungsfähig. Bei dem ausserhalb des Baugesamtes geplanten Spielplatzes handle es sich um eine Anlage, die ausschliesslich der Bauten innerhalb der Überbauungsordnung dienen werde. Der raumplanerische Trennungsgrundsatz werde dadurch verletzt. Erschwerend

Anhang

Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli

komme dazu, dass die bestehende Überbauungsordnung bereits einen Spielbereich vorsehe und zwar im westlichen Bereich des Restaurants. Der neue Spielplatz sei somit nicht an einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen, da er unmittelbar an die Bauzone grenzen würde.

Aufgrund des kritischen Berichts der Gemeinde Unterseen und der negativen Stellungnahme des AGR empfiehlt das Regierungsstatthalteramt der Harderbahn AG, für die geplanten Bauten und Anlagen im Bereich des Restaurants Harder Kulm eine Anpassung der Überbauungsordnung anzustreben.

Als Beilage unterbreite ich Ihnen die Stellungnahmen und bitte Sie, die Bemerkungen in die weitere Planung miteinzubeziehen. Die Gebühren für diese Voranfrage betragen CHF 780.00 und werden mit separater Post in Rechnung gestellt.

Freundliche Grüsse

Regierungsstatthalteramt
Interlaken-Oberhasli



Martin Maier
Bauinspektor

Beilagen erwähnt

Kopie an

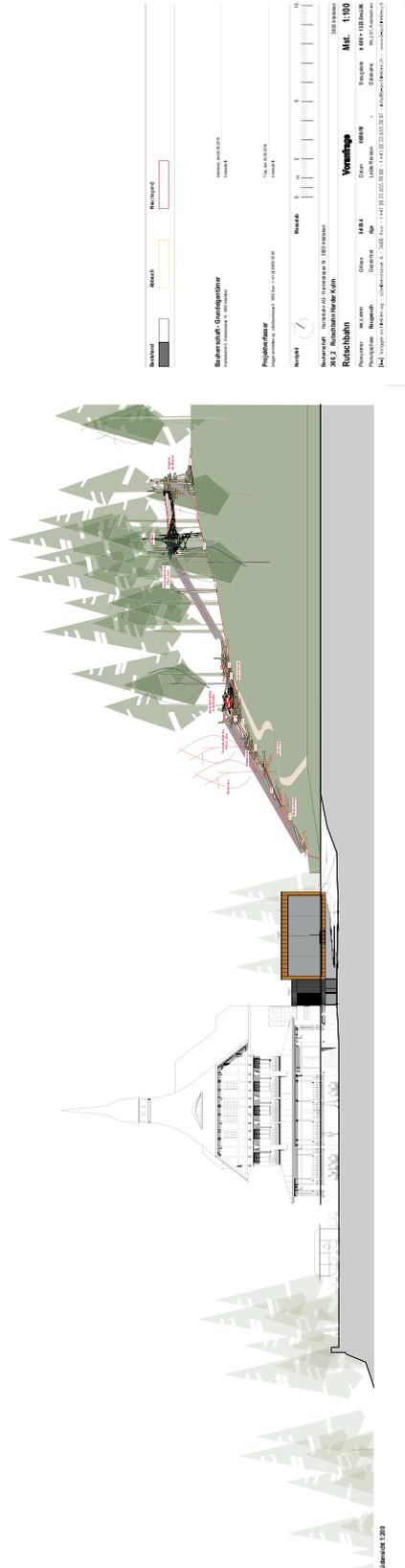
- Einwohnergemeinde Unterseen, Bauverwaltung, 3800 Unterseen
- Brügger Architekten AG, Scheibenstrasse 6, 3600 Thun
- Rechnungsführerin RSTA

Anhang

Anhang B Konzept Waldspielplatz



Skizzen 1100



Skizzen 1200