



Direktion für Inneres und Justiz  
Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydegasse 11/13  
3011 Bern  
+41 31 633 73 20  
oundr.agr@be.ch  
www.be.ch/agr

Beat Michel  
+41 31 633 73 31  
beat.michel@be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydegasse 11/13, 3011 Bern

Gemeindeverwaltung Unterseen  
Obere Gasse 2  
3800 Unterseen

G.-Nr.: 2020.DIJ.2511

23. Oktober 2020

**Unterseen; Änderung Zonenplan und Baureglement, Umzonung Überbauungsordnung "Wohn- und Gewerbezone Weissenaustrasse" in Arbeitszone 2 "Weissenaustrasse", Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 15. April 2020 ist bei uns die Umzonung der Überbauungsordnung (UeO) «Wohn- und Gewerbezone Weissenaustrasse» in die Arbeitszone 2 «Weissenaustrasse» mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Zonenplan- und Baureglementsänderung
- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Archäologischer Dienst
- Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis I
- Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK)

Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen und unserer eigenen Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt. Für die Fristüberschreitung des Vorprüfungsverfahrens möchten wir uns entschuldigen.

## **1. Allgemeines zur Vorprüfung**

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

Unter Vorbehalt der in Kapitel 3 und 4 bezeichneten materiellen und formellen Genehmigungsvorbehalte können wir der Umzonung der Überbauungsordnung (UeO) «Wohn- und Gewerbezone Weissenaustrasse» in die Arbeitszone 2 «Weissenaustrasse» zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

Mit den materiellen Genehmigungsvorbehalten werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können.

Formelle Genehmigungsvorbehalte müssen von der Planungsbehörde beachtet werden. Sie stellen aber den Gegenstand der Planung nicht in Frage. Die Bereinigung solcher formellen Gegenstände verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung.

## **2. Ausgangslage**

Die Gemeinde Unterseen beabsichtigt, das Areal der heutigen UeO «Wohn- und Gewerbezone Weissenaustrasse» in eine Arbeitszone 2 «Weissenaustrasse» umzuzonen. Dadurch soll für das heute weitgehend überbaute Areal eine bessere Nutzungsmöglichkeit für die bestehenden Betriebe geschaffen werden (insbesondere in Bezug auf die Gesamthöhe der Gebäude). Das Areal der geplanten Umzonung ist zudem von einem kommunalen Landschaftsschutzgebiet umgeben.

Die Unterlagen der vorliegenden Umzonung wurden grundsätzlich sorgfältig ausgearbeitet. Es bestehen jedoch noch einige Genehmigungsvorbehalte, die sich insbesondere auf die exponierte Lage des Areals beziehen.

## **3. Materielle Genehmigungsvorbehalte**

### **3.1 Landschaftsverträglichkeit**

Im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens hat das AGR eine Stellungnahme der OLK eingeholt. Diese beurteilt die geplante Umzonung aus Sicht der Landschaftsverträglichkeit wie folgt:

«Für das Arbeitsgebiet besteht kein Gesamtkonzept der zukünftigen Entwicklung. Der Nutzungsplanänderung liegt nur ein Richtprojekt für die Erweiterung des südöstlich der Weissenaustrasse liegenden Arbeitskomplexes vor. Auf Grund der Insellage im Landschaftsschutzgebiet müsste für die zukünftige Entwicklung und eine Nutzungsplanänderung jedoch eine Gesamtstrategie bezüglich der volumetrischen Entwicklung wie auch bezüglich der Bau- und Freiraumgestaltung ausgearbeitet werden.

Im Erläuterungsbericht wird dargelegt, dass die Höhe der Gebäude grundsätzlich beibehalten werden soll. Die zulässige Höhe erhöht sich jedoch um 1.50 m. Im sehr knapp gehaltenen Erläuterungsbericht fehlt eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild (u.a. bezüglich dem kommunalen Landschaftsschutzgebiet und der ISOS-U-Ri IV mit dem Erhaltungsziel «b»). Eine abschliessende Beurteilung, dass die zulässige Höhe der Gebäude keine negativen Auswirkungen hat, ist mit den vorhandenen Unterlagen nicht möglich.

Auf der südöstlichen Seite entsteht mit den grossmassstäblichen Fabrikbauten mit Flachdächern ein klarer Siedlungsrand. Das Arbeitsgebiet weist aber auf nordwestlicher Seite der Weissenaustrasse noch ein grosses Nutzungspotenzial auf. Als Inselbauzone am Siedlungsrand ist daher der Baugestaltung sowie der Fragestellung zu einem adäquaten Übergang in die Kulturlandschaft (Landschaftsschutzgebiet) ein besonderes Augenmerk zu schenken. Mit den neuen Bestimmungen werden die Bestimmungen zur Bau- Freiraumgestaltung jedoch weitgehend aufgehoben, bezüglich der Qualitätssicherung von Projekten sogar ersatzlos gestrichen.»

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung teilt die Auffassung bzw. Beurteilung der OLK. Die Unterlagen sind daher wie folgt zu ergänzen:

Im neuen Baureglementsartikel müssen zusätzliche Bestimmungen zur Bau- und Freiraumgestaltung aufgenommen werden. Aufgrund der exponierten Lage des Areals ist zudem eine Qualitätssicherung festzulegen zum Beispiel, dass die kommunale Fachberatung in jedem Fall beizuziehen ist. In diesem Zusammenhang weisen wir Sie darauf hin, dass die heute rechtskräftigen Überbauungsvorschriften (UeV) den Bezug der OLK vorsehen (siehe Art. 8 UeV «Wohn- und Gewerbezone Weissenaustrasse»).

Im Erläuterungsbericht sind die Auswirkungen der neuen Gesamthöhe sowie der uneingeschränkten Gebäudelänge auf das kommunale Landschaftsschutzgebiet bzw. den Landschaftsraum darzustellen. In diesem Zusammenhang ist daher eine Gesamtstrategie der volumetrischen Entwicklung sowie der Bau- und Freiraumgestaltung auszuarbeiten.

#### **4. Formelle Genehmigungsvorbehalte**

##### 4.1 Zonenplanänderung

- Die Zonenplanänderung ist mit einer Legende zu versehen.
- Der Perimeter der Zonenplanänderung ist direkt auf den Wirkungsbereich der heutigen UeO «Wohn- und Gewerbezone Weissenaustrasse» bzw. der Arbeitszone 2 «Weissenaustrasse» zu legen.
- Die Bezeichnung gemäss Art. 57a Baureglement lautet: Arbeitszone A2 «Weissenaustrasse». Dementsprechend ist sie auch im Ausschnitt Zonenplan neu zu benennen.

##### 4.2 Erläuterungsbericht

Seite 3: Es wird im Erläuterungsbericht ausgeführt, dass sich das Areal in einem Landschaftsschutzgebiet befindet. Es handelt sich dabei aber um ein Landschaftsschutzgebiet.

In Kapitel 2.2 des Erläuterungsberichtes wird erwähnt, dass die Geschossigkeit und Gebäudehöhe grundsätzlich beizubehalten ist. Erstens wird aber die Geschosszahl in Art. 57a nicht festgelegt und zweitens wird die Gebäudehöhe heraufgesetzt. Diese Widersprüche sind zu bereinigen.

##### 4.3 Aufhebung der Überbauungsordnung «Wohn- und Gewerbezone Weissenaustrasse»

- In der Publikation zur öffentlichen Auflage ist explizit aufzuführen, dass die bestehende Überbauungsordnung aufgehoben wird.
- Die Aufhebung der bestehenden Überbauungsordnung muss ebenfalls von der Gemeindeversammlung beschlossen werden.

#### **5. Empfehlungen und Hinweise**

##### 5.1 Allgemein

Bei den Genehmigungsvermerken ist anstelle von «Amtsanzeiger» der Begriff «amtlicher Anzeiger» zu verwenden.

##### 5.2 Archäologie

Aus Sicht des archäologischen Dienstes gibt es keine Einwände gegen die geplante Umzonung.

### 5.3 Verkehr

Kantonsstrassen, Lärmschutz, Velo-, Fuss- und Wanderwege sowie das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz sind durch die geplante Umzonung nicht betroffen.

### 5.4 Landwirtschaft

Wir empfehlen der Gemeinde Unterseen zu prüfen, ob die intensivere Nutzungsmöglichkeit des Areals Auswirkungen auf die umliegende landwirtschaftliche Nutzung hat.

### 5.5 Baureglementsänderung (neuer Artikel 57a Baureglement)

Absatz 6	Ist damit ein «Umgebungsgestaltungsplan» i.S.v. Art. 14 Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 14 Abs. 1 Bst. d BewD gemeint? Wenn ja, sollte dies auch so benannt werden.
Absatz 7	Die Gemeinde Unterseen verfügt noch nicht über ein BMBV-konformes Baureglement. Die Gemeinde sollte daher prüfen, ob Ergänzungen in Bezug auf die BMBV erforderlich sind (z.B. <i>Attika</i> gemäss Kap. 1.2 und 5 des Erläuterungsberichts).

## 6. Weiteres Vorgehen

Wir empfehlen Ihnen, uns die bereinigte Planung zu einer abschliessenden Vorprüfung einzureichen. Anschliessend ist die Planung während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG).

Einspracheverhandlungen sind **vor** der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Die Einladung zur Gemeindeversammlung oder zur Urnenabstimmung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in **6-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (6-fach)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Gemeindeversammlung

- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), sofern ein solches erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).

Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten.

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. 61 Abs. 6 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe [www.geo.apps.be.ch](http://www.geo.apps.be.ch) - Datenmodell).

Zur Beantwortung allfälliger Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Beat Michel  
Raumplaner

- Überzählige Dossiers retour

Fachberichte

- Archäologischer Dienst
- Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis I
- Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK)

Kopie mit Beilagen (Fachberichte)

- Planungsbüro Adrian Strauss, Optingenstrasse 54, 3013 Bern

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli
- Archäologischer Dienst
- Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis I
- Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK)