



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

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

Isabelle Menétrey  
+41 31 636 01 53  
isabelle.menetrey@be.ch

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

Gemeindeverwaltung Unterseen  
Obere Gasse 2  
3800 Unterseen

G.-Nr.: 2021.DIJ.1499

17. August 2021

## **Unterseen; Änderung Baureglement Art. 55.1, ZPP Brandweg, Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 22.02.2021 ist bei uns die Änderung Baureglement Art. 55.1, ZPP Brandweg mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Änderung Baureglement Art. 55.1 alt/neu vom 07.12.2020 inkl. Arealentwicklung Wohnüberbauung Brandweg, Unterseen - Städtebauliches Richtprojekt vom 23.07.2020
- Erläuterungsbericht vom 07.12.2020
- Mitwirkungsbericht vom 07.12.2020

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- (1) Amt für Wald und Naturgefahren, Abteilung Naturgefahren, Stellungnahme vom 05.03.2021
- (2) Amt für Landwirtschaft und Natur, Abteilung Naturförderung, Fachbericht vom 17.03.2021
- (3) Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination, Fachbericht vom 24.03.2021
- (4) Amt für Umwelt und Energie, Fachbericht vom 26.03.2021
- (5) Amt für Wald und Naturgefahren, Waldabteilung Alpen, Stellungnahme vom 31.03.2021
- (6) Amt für Kultur, Denkmalpflege, Fachbericht vom 06.04.2021
- (7) Tiefbauamt, OIK I, Stellungnahme vom 06.04.2021

Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen und unserer eigenen Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

### **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.

Mit den nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbehalten (**GV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (**E**) und Hinweisen (**H**), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

## 2. Ausgangslage

Das Areal der ZPP Brandweg umfasst die Parzellen Nrn. 2163 und 8 und soll mit einer Wohnüberbauung überbaut werden. Es sind vier neue Wohngebäude mit bis zu sechs Vollgeschossen vorgesehen. Vorliegend wurden die Bestimmungen zur ZPP im Baureglement angepasst und ein städtebauliches Richtprojekt erarbeitet. Nebst einer hohen Qualität bezogen auf die Architektur und die Aussenraumgestaltung soll das Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen umgesetzt und eine verdichtete Wohnüberbauung realisiert werden. Die Ausarbeitung und der Erlass der Überbauungsordnung sind in einem nächsten Überarbeitungsschritt vorgesehen.

Die ZPP Brandweg ist für das Orts- und Landschaftsbild von Unterseen von grosser Bedeutung. Es ist daher zu begrüssen, dass im Rahmen des Workshopverfahrens «Arealentwicklung Wohnüberbauung Brandweg, Unterseen – Städtebauliches Richtprojekt» die Anliegen der Kantonalen Denkmalpflege berücksichtigt wurden. So konnte ein Richtprojekt, als Grundlage für die ZPP verabschiedet werden, welches die Ortsbildschutzziele berücksichtigt.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Änderung Baureglement Art. 55.1, ZPP Brandweg zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

## 3. Themen

### 3.1 Baureglement Art. 55.1 NEU / ZPP Brandweg

Planungszweck / Gestaltungsgrundsätze	<p>Im Planungszweck ist festgehalten, dass die «Lage und Dimension der Gebäude sind im städtebaulichen Richtprojekt dargestellt.» In den Gestaltungsgrundsätzen steht: «Das im Rahmen eines Workshopverfahrens erarbeitete städtebauliche Richtprojekt vom 17.08.2020 gilt als massgebend». Die Gemeinde muss entscheiden, ob das Richtprojekt verbindlich (massgebend) oder orientierend ist. Falls es als massgebend erklärt wird, muss das Richtprojekt im Anhang des Baureglements aufgeführt werden und ist Bestandteil der zu genehmigenden Unterlagen. (<b>GV</b>)</p> <p>Damit verständlich ist, um welches Richtprojekt es sich handelt, ist jeweils das Datum des Richtprojekts zu ergänzen (beispielsweise beim Planungszweck und bei den Aussenräumen). (<b>GV</b>)</p> <p>Es ist nicht eindeutig nachvollziehbar, welches Gebäude welchen Buchstaben hat. Im städtebaulichen Richtprojekt fehlen die entsprechenden Bezeichnungen. Sie sind demzufolge im Richtprojekt klar ersichtlich festzulegen, damit in den Bestimmungen verbindlich darauf hingewiesen werden kann. (<b>GV</b>)</p>
Art der Nutzung	<p>Um allfällige Widersprüche zur hier festgelegten Lärmempfindlichkeitsstufe zu vermeiden, ist lediglich auf Art. 43 <u>Abs. 1</u> GBR zu verweisen (Abs. 2 regelt die Lärmthematik). (<b>E</b>)</p>

Mass der Nutzung	<p>Als Mass wird hier die «Geschossflächenziffer oberirdisch» bezeichnet. Statt der Verhältniszahl wird jedoch die Geschossfläche in m<sup>2</sup> angegeben. Die Gemeinde muss entscheiden, ob eine GFZo oder eine GFo festgelegt wird. <b>(GV)</b></p> <p>«Dachausbau» ist kein BMBV-Begriff. Es ist zu erläutern, was genau damit gemeint ist. <b>(GV)</b></p>
Gestaltungsgrundsätze	<p>Im Erläuterungsbericht (Seite 9) sind die konstituierenden Elemente des städtebaulichen Richtprojektes aufgelistet. Sofern sämtliche dieser Punkte massgebend sind, wird empfohlen dies entsprechend in den Gestaltungsgrundsätzen zu präzisieren. <b>(E)</b></p>
Energie Abs. 1	<p>Das Amt für Umwelt und Energie begrüsst grundsätzlich, dass in Art. 55.1 BR energierelevante Aspekte berücksichtigt werden und dass die Erstellung eines gemeinsamen Heizwerkes vorgeschrieben wird. <b>(H)</b></p> <p>Das Kantonale Energiegesetz (KEnG) gibt den Gemeinden die Möglichkeit, einen bestimmten erneuerbaren Energieträger vorzuschreiben (vgl. Art. 13 Abs. 1 Bst. a KEnG). Hinter dieser Bestimmung steht die Absicht, dass Gemeinden gebietsweise - basierend auf ihrem Richtplan Energie und den ortsgebundenen, vorhandenen Energieträger – <u>einen bestimmten</u> erneuerbaren Energieträger vorschreiben können. Die vorliegende Formulierung in Art. 55.1 BR nimmt keine Bestimmung vor und ist daher nicht genehmigungsfähig. <b>(GV)</b></p>
Energie Abs. 2	<p>Diese Formulierung enthält keine verbindliche Vorschrift («wird empfohlen»). <b>(H)</b></p> <p>Die Gemeinde Unterseen hat die Kompetenz, den Anschluss an ein Fernwärmenetz vorzuschreiben. Eine mögliche Formulierung lautet:  <i>«Sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe das Bauvorhaben im Einzugsgebiet eines bestehenden Fernwärmenetzes liegt oder dieses rechtlich und finanziell gesichert und bis zur Inbetriebnahme des Bauvorhabens fertig gestellt wird, sind alle Neubauten an dieses Fernwärmenetz anzuschliessen.»</i> <b>(H)</b></p>
Naturgefahren	<p>Hier wird lediglich die Gefährdung bezüglich Naturgefahren festgestellt, aber keine Regelung getroffen. Da sich die Gefahrengebiete ändern können, wird empfohlen auf den Naturgefahrenartikel im Gemeindebaureglement zu verweisen. <b>(E)</b></p>

## 3.2 Erschliessung

### 3.2.1 Erschliessung Gebäude A

Die Erschliessung bei Gebäude A ist unmittelbar nach der Bushaltestelle «Hohmüedig» Richtung Beatenberg vorgesehen. Diese Erschliessung ist aufgrund der «Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene» (VSS-Norm SN 40 273a) nicht umsetzbar. **(GV)**

### 3.2.2 Erschliessung Gebäude D

Es wurde festgestellt, dass die Erschliessung bei Gebäude D relativ nahe an der Parzellengrenze vorgesehen ist. Mit der vorgesehenen Erschliessung liegt der Annäherungsbereich des bestehenden Fussgängerstreifens in der neuen Einmündung. Annäherungsbereiche als gegenüber der Fahrbahn baulich abgegrenzte Flächen sind in einer Einmündung nicht möglich (VSS 40 214).

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision wurde in diesem Bereich ein Strassenübergang (Fusswegnetzplanung) festgelegt. Eine Verschiebung der Strassenquerung in Richtung Interlaken ist aus heutiger Sicht nicht möglich, da nur einseitig ein Gehweg verläuft. In unserer Stellungnahme zur Voranfrage vom 7. Januar 2019 wurde bereits darauf hingewiesen, dass die Gemeinden dafür zu sorgen haben,

dass die Fusswege frei und möglichst gefahrlos begehbar sind (Art. 30 SV). Aus diesem Grund, kann einer Erschliessung bei Gebäude D nicht zugestimmt werden. **(GV)**

Es ist zu prüfen, ob eine Erschliessung in östlicher Richtung (vor dem Fussgängerstreifen mit genügend Abstand) möglich wäre. **(E)**

### 3.3 Naturschutz

Im südwestlichen Bereich der Parzelle Nr. 8 befindet sich eine geschützte Hecke (Art. 18 Abs. 1bis NHG, Art 27 & 28 NSchG). Entlang der nordwestlichen Grenze der Parzelle Nr. 2163 verläuft eine Trockenmauer, welche als schützenswerter Lebensraum gilt (Art. 14 Abs. 3 & 4 NHV).

Hecken sind im Kanton Bern geschützt. Eine Entfernung mit Ersatzpflicht ist nur möglich, wenn eine Standortgebundenheit und ein überwiegendes Interesse nachgewiesen werden können und so die rechtlichen Grundlagen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung gegeben sind (Art. 14 Abs. 6 & 7 NHV). Im vorliegenden städtebaulichen Richtprojekt wird die Hecke entfernt und durch eine Zufahrt bzw. einen Parkplatz ersetzt. Eine Standortgebundenheit dieses Vorhabens kann nicht nachvollzogen werden. Eine Ausnahmegewilligung für die Entfernung der Hecke mit Ersatzpflicht kann demzufolge nicht erteilt werden.

Zum Schutz der geschützten Hecke ist das Richtprojekt bezüglich Erschliessung entsprechend anzupassen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass Anlagen und Hochbauten einen Mindestabstand von 3 respektive 6 Meter gegenüber Hecken einzuhalten haben. Gemessen wird 2 Meter ausserhalb der äussersten Sträucher (Art. 14 Abs. 2 NHV, Art A126 MBR). **(GV)**

### 3.4 Öffentlicher Verkehr

Das Bestreben der inneren Verdichtung wird vom Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination unterstützt.

Im städtebaulichen Richtprojekt ist festgehalten, dass das Areal die Erschliessungsgüteklasse (EGK) D aufweist. Gemäss Geoportal liegt das Areal jedoch in der EGK E. Dies ist zu bereinigen. **(GV)**

### 3.5 Naturgefahren

Die ZPP Brandweg liegt teilweise im blauen Gefahrenggebiet durch Steinschlag und teilweise in der Restgefährdung durch Fels- / Bergsturz. Gemäss dem städtebaulichem Richtprojekt (Seite 5) ist die Spielwiese im blauen Gefahrenggebiet vorgesehen. Spielplätze gelten als sensible Objekte, so dass gemäss Art. 6 Abs. 2 BauG Schutzmassnahmen sicherzustellen sind. **(GV)**

## 4. Empfehlungen und Hinweise

### 4.1 Planbeständigkeit

Die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Unterseen wurde ebenfalls beim Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht ist in Erarbeitung. Gerne machen wir Sie darauf aufmerksam, dass in Bezug auf die Planbeständigkeit der vorliegenden Änderung von Art. 55.1 BauR folgende Varianten denkbar sind:

- Die Gemeinde integriert die vorliegende Änderung in die Ortsplanungsrevision.

- Die Gemeinde beschliesst die vorliegende Änderung unabhängig von der Ortsplanungsrevision (allenfalls zu einem früheren Zeitpunkt) und vermerkt dort, dass Art. 55.1 von der Ortsplanungsrevision ausgenommen ist.

Wir empfehlen der Gemeinde sich auf eine dieser Varianten festzulegen. (E)

#### 4.2 Wald

Im städtebaulichen Richtprojekt ist ein Waldabstand von etwa 20 Meter eingetragen (orange Linie). Dieser Waldabstand ist nicht als Baulinie zu verstehen. Der Waldabstand ist im Rahmen der UeO resp. im Rahmen eines konkreten Bauprojektes abschliessend zu beurteilen. (H)

Für Wohnbauten inkl. vorstehende Balkone und Loggias ist ein Waldabstand von 18 - 20 Meter einzuhalten, für unterirdische Bauten gilt ein Waldabstand von 5 Meter und bei oberirdischen Nebenanlagen wie Parkplätzen, Erholungsräumen (Bsp. Spielplatz) oder Gartenhäuschen gilt ein Waldabstand von 10 Metern. (H)

Es ist darauf zu achten, dass in der «Spielfläche» nordöstlich der Gebäude keine Bauten geplant werden, welche den Waldabstand von 10 Metern unterschreiten. (E)

#### 5. Weiteres Vorgehen

Die bereinigte Planung ist 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 Regierungstatthalteramt 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 der Sitzung des Gemeinderates der Sitzung des Gemeindeparlaments
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).

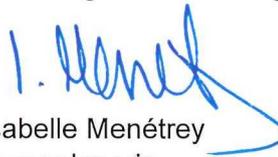
Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten.

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).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Isabelle Menétrey  
Raumplanerin

#### Beilagen

- Überzählige Dossiers
- Datenstick

#### Fachberichte

- Amt für Wald und Naturgefahren, Abteilung Naturgefahren, Stellungnahme vom 05.03.2021
- Amt für Landwirtschaft und Natur, Abteilung Naturförderung, Fachbericht vom 17.03.2021
- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination, Fachbericht vom 24.03.2021
- Amt für Umwelt und Energie, Fachbericht vom 26.03.2021
- Amt für Wald und Naturgefahren, Waldabteilung Alpen, Stellungnahme vom 31.03.2021
- (Amt für Kultur, Denkmalpflege, Fachbericht vom 06.04.2021
- Tiefbauamt, OIK I, Stellungnahme vom 06.04.2021

#### Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- Planungsbüro: [info@syntas.ch](mailto:info@syntas.ch)

#### Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli
- Fachstellen