



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.2513

2. November 2020

## **Unterseen; Änderungen der Überbauungsordnungen "Golfplatz Interlaken-Unterseen" und "Neuhaus-Manorfarm", Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 15. April 2020 sind bei uns die Änderungen zu den Überbauungsordnungen «Golfplatz Interlaken-Unterseen» und «Neuhaus-Manorfarm» (Bereich Golfweg) mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- UeO Golfplatz Interlaken-Unterseen
  - Änderung Überbauungsplan Teilgebiet A vom 30. März 2020
  - Änderung Überbauungsplan Teilgebiet B vom 30. März 2020
  - Änderung Überbauungsvorschriften vom 30. März 2020
- UeO Neuhaus-Manorfarm
  - Änderung Überbauungsplan Bereich Golfweg vom 30. März 2020
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom 30. März 2020
- Aktennotiz der Informationsveranstaltung vom 14. Januar 2020
- Mitwirkungsbericht vom 30. März 2020

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis I, Fachbereiche Kantonsstrassen und Lärmschutz; Velo, Fuss- und Wanderwege, IVS; Wasserbau Stellungnahme vom 4. Mai 2020.
- Amt für Landwirtschaft und Natur, Abteilung Naturförderung vom 26. Mai 2020.
- Amt für Landwirtschaft und Natur, Fachstelle Hochbau und Bodenrecht vom 18. Mai 2020

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 den Änderungen zu den Überbauungsordnungen «Golfplatz Interlaken-Unterseen» und «Neuhaus-Manorfarm» (Bereich Golfweg) 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**

Es ist beabsichtigt, die Bauten der Golfanlage teilweise zu erneuern. Daher nimmt die Gemeinde Unterseen diverse Anpassungen der Überbauungsordnung «Golfplatz Interlaken-Unterseen» vor. Gleichzeitig soll die Zufahrt des Golfweges ab dem Seebad verbessert und die Parkieranlagen vergrössert werden. Dazu ist eine Änderung der Überbauungsordnung «Neuhaus-Manorfarm» erforderlich.

Die vorliegende Planung wurde durch die Gemeinde nachvollziehbar ausgearbeitet. Trotzdem bestehen noch mehrere Genehmigungsvorbehalte, die durch die Gemeinde Unterseen zu bereinigen sind.

## **3. Materielle Genehmigungsvorbehalte**

### **3.1 Gestaltungsrichtplan**

Der Abgleich mit dem Gestaltungsrichtplan «Teilgebiet A» ergab, dass die neu für Parkplätze vorgesehene Fläche bisher als «Gras / Rasen» festgesetzt ist. Gemäss Kapitel 3.1 des Erläuterungsberichts soll dieser Richtplan ersatzlos aufgehoben werden. Die Aufhebung des Gestaltungsrichtplans muss im Erläuterungsbericht begründet werden.

### **3.2 Mindestabstand gegenüber Hecken und Ufervegetation**

- Teilgebiet B (Werkhof): Am östlichen Rand grenzt eine geschützte Hecke an den Baubereich. Für den heutigen Werkhof gilt die Besitzstandgarantie. Das projektierte Gebäude hat jedoch den Mindestabstand von Hochbauten gegenüber Hecken einzuhalten. Dieser beträgt 9 m ab den Stämmen der äussersten Bäume und Sträucher (Art. 14 Abs. 2 NHV, Art. 27 und 28 NSchG).
- Bei der Änderung der UeO «Neuhaus – Manorfarm» dürfen nur Flächen zu Parkplatz umgezont werden, welche einen Mindestabstand von 6 m gegenüber den Stämmen der äussersten Bäume und Sträucher der Hecke und der Ufervegetation einhalten.

### **3.3 Anpassung Überbauungsvorschriften «Neuhaus Manorfarm»**

Die Gemeinde beabsichtigt, die innerhalb der Überbauungsordnung «Neuhaus Manorfarm» ausgeschiedene Zone mit Planungspflicht «Neuhaus» zu erweitern (Parkplatz). Die Nutzungsart innerhalb dieser Zone mit Planungspflicht «Neuhaus» wird in Art. 10 Abs. 5 UeV festgelegt. Wenn der Parkplatz aber

effektiv zu dem Zweck dienen soll, mehr Parkierungsmöglichkeiten für den Golfplatz zur Verfügung zu stellen, so dient er nicht den dort genannten Zwecken. Die Überbauungsvorschriften «Neuhaus Manorfarm» müssen daher entsprechend ergänzt werden. Zudem ist evtl. der Infrastrukturvertrag aufzunehmen.

### 3.4 Erläuterungsbericht

Der Bedarf für zusätzliche Abstellplätze wird nicht ausgewiesen. Im Erläuterungsbericht wird keine spezifische Zahl genannt, sondern lediglich die Vergrößerungsfläche angegeben. In Kapitel 3.2 des Erläuterungsberichts steht nur das neue Total, aber nicht die Anzahl neuer Abstellplätze. Im Erläuterungsbericht ist aufzuzeigen, wem die neuen Abstellplätze letztlich dienen bzw. welcher Nutzung sie zugewiesen sind (Golf, Restaurant, Campingplatz, Hotel, Seebad, öffentlicher Parkplatz etc.). Dem Überbauungsplan, Teilgebiet A, kann entnommen werden, dass sich die Parkierungsfläche verkleinert. Normalerweise wird zuerst die benötigte Anzahl Abstellplätze ermittelt und erst danach die dazu erforderliche Fläche beziffert. Es ist aufzuzeigen, weshalb eine zusätzliche Fläche von 345 m<sup>2</sup> benötigt werden. Die Planung ist gemäss Art. 47 RPV / Art. 118 Abs. 1 BauV klar zu begründen. Die Behauptung, die Parkierungsanlage sei in der Sommersaison deutlich zu klein reicht nicht aus.

Sofern neue Parkplätze nötig sind muss aufgezeigt werden, dass die bestehenden Parkplätze entlang des Golfweges bewilligt, d.h. legal erstellt wurden. Weiter muss die Gemeinde aufzeigen, dass der bestehende Parkierungsbereich der UeO Golfplatz oder der UeO Neuhaus-Manorfarm nicht optimiert werden kann (Parkhaus oder ähnliches).

## 4. Formelle Genehmigungsvorbehalte

### 4.1 Allgemein

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

### 4.2 Änderungen Überbauungsvorschriften Golfplatz Interlaken-Unterseen

Allgemein	Teilweise werden verschiedene Worte anders geschrieben bzw. ganze Absätze verschoben (wie z.B. Art. 3 Abs. 5 zu Art. 10 Abs. 4). Weiter sind die Anhänge 1 und 2 nicht rot markiert, obwohl diese ebenfalls neu sind. Solche Veränderungen sind rot zu markieren, da das AGR nur die farblich gekennzeichneten Änderungen genehmigt.
Art. 1	Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung bleibt unverändert. Daher ist auf eine Anpassung von Art. 1 zu verzichten.
Art. 4	In diesem Artikel sind sämtliche Festsetzungen über den gesamten Wirkungsbereich der UeO aufzuführen und nicht nur für die Teilgebiete A und B. Die vorliegenden Überbauungsvorschriften sind für den gesamten Perimeter der Überbauungsordnung gültig.
Art. 5 Abs. 2	Es handelt sich dem Sinn nach um eine Zone für Sport- und Freizeitnutzung (ZSF). Wohnen ist dort nicht möglich. Zudem soll an diesem Ort auch wegen der Raumplanungsgrundsätze (Art. 1 und 3 RPG) keine Wohnnutzung entstehen. Für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal ist jedoch (weiterhin) eine Wohnung möglich. Dies ist zu präzisieren.
Art. 6	Es muss definiert werden, was zur «oberirdischen» Geschossfläche ange-

	rechnet wird.
Art. 7 Abs. 3	Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Kote 559.30 m gesetzt wurde. Ist die Überflutungsgefahr überall gleich? Beruht dies auf einem Gutachten? Dies ist aufzuzeigen. Ansonsten kann vom massgebenden Terrain nicht abgewichen werden.
Art. 10 Abs. 6	Der Begriff «Nahbereich» ist unklar. Es muss entweder in den Vorschriften ein Mass in Metern oder ein entsprechender Eintrag im Überbauungsplan festgelegt werden.
Art. 13	Der bisherige Absatz (Satz) ist unverändert stehen zu lassen. Das Inkrafttreten der Änderungen ist in einem neuen Abs. 2 zu regeln. Nebst Art. 110 BauV ist auch Art. 45 GV zu nennen.

#### 4.3 Änderungen Überbauungsplan Golfplatz Interlaken-Unterseen

Alle Festlegungen sind zu vermessen (Grünbereiche, Zugangs- und Fussgängerbereiche, sowie der Bereich Parkplätze und Zu- und Wegfahrt).

#### 4.4 Änderung Überbauungsplan Neuhaus Manorfarm

- Da eine Erweiterung des «ZPP»-Perimeters geplant ist, muss die blau gestrichelte Linie auch die erwünschte Änderung mitenthalten. Ansonsten gilt Art. 10 der Überbauungsvorschriften «Neuhaus Manorfarm» für den nicht markierten Teil nicht.
- Der Plan stellt nicht klar dar, was eine Festlegung und was lediglich ein Hinweis ist. Dies muss noch unterschieden werden, bzw. mit der Uferschutzplanung abgeglichen werden.
- Es handelt sich vorliegend um einen Überbauungsplan. Der Begriff im Titel «Zonenplan»(ALT)/(NEU) ist entsprechend anzupassen.

#### 4.5 Erläuterungsbericht Raumplanerische Auswirkungen

Im Erläuterungsbericht sind die raumplanerischen und landschaftlichen Auswirkungen der vorliegenden Änderungen darzulegen.

### 5. Empfehlungen und Hinweise

#### 5.1 Hecken

Wir weisen darauf hin, dass sich die im Überbauungsplan östlich des Teilgebiets B gekennzeichneten «Pflanzbereiche für Einzelbäume» im Perimeter der geschützten Hecken befinden. Eine Rodung dieser Hecke mit anschliessender Einzelbaum Anpflanzung ist nicht zulässig.

#### 5.2 Überbauungsvorschriften «Golfplatz Interlaken-Unterseen»

Art. 5 Abs. 2	Klein- und Anbauten werden im Baureglement der Gemeinde Unterseen (noch) nicht nach der BMBV definiert. Entsprechend wären die baupolizeilichen Masse in den Überbauungsvorschriften festzulegen.
Art. 6	Die Formulierung für das Teilgebiet A verstehen wir als Total. Wir empfehlen der Gemeinde, zu präzisieren, dass 3'400 m <sup>2</sup> für beide Baubereiche insgesamt gilt.

## 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 der Sitzung des Gemeinderates der Sitzung des Gemeindeparlaments
- 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 (OIK, ANF, Hochbau und Bodenrecht)

Kopie mit Beilagen (Fachberichte)

- Planungsbüro Adrian Strauss (Raumplanung Entwicklung Städtebau) Hallerstrasse 54, 3012 Bern

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli
- Fachstellen
  - TBA, OIK I
  - LANAT, ANF
  - LANAT, Hochbau und Bodenrecht