



Gemeinde Unterseen

Kanton Bern

Öffentliche Bekanntmachung

**Planungszone Zweitwohnungen nach Art. 27 Raumplanungsgesetz
und Art. 62 ff Baugesetz - Verlängerung**

Öffentliche Bekanntmachung

Die öffentliche Bekanntmachung enthält:

Publikation der Verlängerung der Planungszone

Verlängerung Planungszone Zweitwohnungen

Gestützt auf Art. 62 Abs. 4 BauG sowie den Beschluss des Gemeinderates vom 06.12.2021 wird die am 17.01.2019 publizierte und durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am 18.09.2019 genehmigte Planungszone Zweitwohnungen auf insgesamt fünf Jahre verlängert.

Die Planungszone Zweitwohnungen nach Art. 62ff BauG in Verbindung mit Art. 27 RPG umfasst folgenden Planungszweck:

1. Planung

Planungszweck: Überprüfen sämtlicher zulässiger Wohnnutzungen im Hinblick auf die Beschränkung von Zweitwohnungen.

Planungsperimeter: Ganzes Gemeindegebiet (alle Bau- und Nichtbauzonen)

Wirkung: Innerhalb des Perimeters der Planungszone, d. h. im ganzen Gemeindegebiet darf nichts unternommen werden, das den Planungszweck beeinträchtigen könnte.

2. Für die Erteilung von Bau- und Ausführungsbewilligungen im Perimeter der Planungszone gelten wie bis anhin folgende Richtlinien:

- a. Innerhalb des Perimeters der Planungszone, d. h. im ganzen Gemeindegebiet darf nichts unternommen werden, das den Planungszweck beeinträchtigen könnte.
- b. Die Umnutzung von bestehenden Erstwohnungen in Zweitwohnungen ist baubewilligungspflichtig.
- c. Sämtliche hängigen Baubewilligungsverfahren im Perimeter der Planungszone werden für die Dauer der Planungszone und des Planerlassverfahrens eingestellt, wenn der Gemeinderat diesen nicht zustimmt. Eine Zustimmung ist nur dann zulässig, wenn das Bauvorhaben den Planungszweck nicht beeinträchtigt. Es ist Sache des Gemeinderates, die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Hinblick auf die Fortsetzung des Baubewilligungsverfahrens zu beurteilen.
- d. Bauvorhaben, die den Planungszweck nicht berühren, namentlich der Bau von Erstwohnungen und von betriebsnotwendigen Wohnungen in der Arbeits- und Landwirtschaftszone sowie der Bau von Gewerbe- oder Hotelbauten dürfen nach wie vor bewilligt und ausgeführt werden.
- e. Bewilligt werden dürfen auch bauliche Änderungen an bestehenden aufgrund des bisherigen Rechts bewilligten und rechtmässig erstellten Gebäuden. Diese dürfen trotz Planungszone unterhalten, zeitgemäss erneuert und auch umgebaut oder angemessen erweitert werden.
- f. Bereits bewilligte Bauvorhaben dürfen ausgeführt werden.

Die Verlängerung der Planungszone liegt während 30 Tagen, das heisst vom 17.12.2021 bis 17.01.2022 auf der Bauverwaltung Unterseen, Obere Gasse 2, 3800 Unterseen öffentlich auf.

Während der Auflagefrist kann mit Einsprache geltend gemacht werden, die Verlängerung der verfügbaren Planungszone oder ihre Dauer seien nicht notwendig.

Allfällige Einsprachen oder Rechtsverwahrungen sind schriftlich und begründet bei der Bauverwaltung Unterseen, Obere Gasse 2, 3800 Unterseen zu Händen des Gemeinderates einzureichen.

Unterseen, der 06.12.2021

Der Gemeinderat

Auszug aus dem Baugesetz vom 9. Juni 1985

Art. 62 Voraussetzungen, Zuständigkeit, Dauer *

¹

Als Planungszone im Sinne des Bundesgesetzes über die Raumplanung¹ können Gebiete bestimmt werden, für die Nutzungspläne (Art. 57 Abs. 2) erlassen oder angepasst werden müssen.

²

Haben die Bauwilligen ein Baugesuch eingereicht oder in Form eines Vorprojektes ihre Bauabsicht mitgeteilt, ist die Planungszone innert drei Monaten aufzulegen. Andernfalls ist eine Planungszone gegenüber dem gleichen Vorhaben seitens des Gemeinwesens, dem das Vorhaben als Baugesuch oder als Vorprojekt durch Zustellung zur Kenntnis gebracht worden ist, während fünf Jahren nur zulässig, wenn sich die Verhältnisse inzwischen wesentlich verändert haben.

³

Der Gemeinderat, das zuständige Organ der Regionalkonferenz, die zuständige Stelle der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion und die zuständige Stelle der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion können Planungszonen für zwei Jahre erlassen. Die Gemeinde kann Planungszonen für Nutzungspläne der Ortsplanung erlassen, die Regionalkonferenz kann regionale Planungszonen für regionale Überbauungsordnungen erlassen, der Kanton kann kantonale Planungszonen für Nutzungspläne der Kantonsplanung wie Strassenpläne, kantonale Überbauungsordnungen, Ersatzvornahmen nach Artikel 65 Absatz 2 Buchstabe c oder Wasserbaupläne erlassen.

⁴

Die Dauer einer Planungszone kann um ein Jahr, bei Gesamtrevisionen einer Ortsplanung oder komplexen sonstigen Planungen auf höchstens fünf Jahre verlängert werden, wenn nachgewiesen wird, dass die neuen Pläne und Vorschriften innert der ursprünglichen Frist nicht aufgelegt werden konnten.

⁵

Für die Verlängerung ist zuständig

a bei der kommunalen und regionalen Planungszone die zuständige Stelle der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion,

b bei der kantonalen Planungszone die Direktion, die der zuständigen Stelle vorsteht, die die Planungszone erlassen hat.

Art. 62a Wirkung

¹

In der Planungszone darf nichts unternommen werden, das den Planungszweck beeinträchtigen könnte. Sie wird mit der öffentlichen Bekanntmachung rechtswirksam. Die Erteilung einer Baubewilligung bedarf der Zustimmung jener Behörde, welche die Planungszone angeordnet hat.

²

Legt die Gemeinde oder die Regionalkonferenz neue oder geänderte Vorschriften oder Pläne auf, so hat sie darüber ohne Verzug zu beschliessen und die Genehmigung der zuständigen Stelle der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion einzuholen. Auf Verlangen des Gesuchstellers hat ihr der Regierungsstatthalter dafür eine angemessene Frist anzusetzen.

³

Baubewilligungsverfahren werden während der Dauer der Planungszone und des Planerlassverfahrens eingestellt, wenn nicht die Zustimmung nach Absatz 1 vorliegt. Treten die neuen Vorschriften oder Pläne in Kraft, werden die Bauvorhaben nach neuem Recht beurteilt. Nach altem Recht werden sie beurteilt, wenn die neuen Vorschriften oder Pläne nicht in Kraft treten oder wenn die vom Regierungsstatthalter nach Absatz 2 gesetzte Frist nicht gewahrt wird.

Art. 63 *Verfahren **

¹

Verfügte Planungszonen und ihre allfällige Verlängerung sind wie Vorschriften und Pläne öffentlich bekanntzumachen (Art. 60). Die Publikation bezeichnet das betroffene Gebiet und die mit der Planungszone verbundene Planungsabsicht.

²

Mit schriftlicher Einsprache kann innert 30 Tagen seit Bekanntmachung geltend gemacht werden, die verfügte Planungszone oder ihre Dauer seien nicht notwendig oder die bekanntgegebene Planungsabsicht sei nicht zweckmässig. Die Einsprache ist zu begründen. Für die Einsprachebefugnis gilt Artikel 35 Absatz 2.

³

Gegen die Festlegung kantonaler Planungszonen kann Beschwerde bei der Direktion geführt werden, die der zuständigen Stelle vorsteht, die die Planungszone erlassen hat.

⁴

Für die Anfechtung kommunaler und regionaler Planungszonen sowie für den weiteren Rechtsmittelweg finden die Artikel 61a und 61b sinngemäss Anwendung.