



Ortsplanungsrevision (OPR) 2017 - 2020

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Unterseen, 06. Juli 2020

ÖFFENTLICHES MITWIRKUNGSVERFAHREN
10. AUGUST - 9. SEPTEMBER 2020

Die Revision der baurechtlichen Grundordnung besteht aus

- Zonenplan Siedlung
- Zonenplan Landschaft
- Gemeindebaureglement

Weitere Unterlagen

- Zonenplan Hinweise
- Inventarplan Landschaft
- Richtplan Verkehr
- **Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV**



Impressum

Planungsbehörde Einwohnergemeinde Unterseen
Gemeinderat

Kontakt
Gemeinde Unterseen
Bauverwaltung
Obere Gasse 2
3800 Unterseen
Tel 033 826 19 11

Auftragnehmer Raumplanung Entwicklung Städtebau
Adrian Strauss
Hallerstrasse 54
3012 Bern
Tel 031 335 10 10
info@straussplan.ch
www.straussplan.ch

Landschaftsplanung
Landplan AG
Adrian Kräuchi
Seftigenstrasse 400
3084 Wabern
Tel 031 809 19 50
info@landplan.ch
www.landplan.ch

Verkehrsplanung
Metron Bern AG
Antje Neumann
Neuengasse 43
3001 Bern
Tel 031 380 76 80
bern@metron.ch
www.metron.ch

Inhalt

1. Ausgangslage, Vision, Planungsablauf	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Die Vision: Unterseen zum Wohnen, Arbeiten, Erholen – Unterseen zum leben!	6
1.3 Planungsablauf Richtplan Raumentwicklung und Nutzungsplanung	7
2. Übergeordnete Grundlagen und Randbedingungen	8
2.1 Richtplan 2030 des Kantons Bern (RIPL)	8
2.1.1 Baulandbedarf Wohnen (Kant. Richtplan, Massnahmenblatt A_01)	8
2.1.2 Baulandbedarf Arbeiten (Massnahmenblatt A_05)	9
2.1.3 Fruchtfolgeflächen (Massnahmenblatt A_06)	9
2.1.4 Siedlungsentwicklung nach Innen (Massnahmenblatt A_07)	10
2.1.5 Naturgefahren in der Ortsplanung (Massnahmenblatt D_03)	10
2.1.6 Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr (Massnahmenblatt B_10)	10
2.1.7 Ortsplanung und Energieversorgung (Massnahmenblatt C_08)	11
2.1.8 Wasserkraftnutzung (Massnahmenblatt C_20)	11
2.1.9 ARA Standort (Massnahmenblatt C_27)	11
2.1.10 Landschaft (Massnahmenblatt E_08)	11
2.1.11 Bundesinventare nach Art. 5 NHG (Massnahmenblatt E_09)	11
2.2 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Oberland-Ost (RGSK)	12
2.3 Schützenswerte Ortsbilder, Baudenkmäler, Archäologische Schutzgebiete	13
2.3.1 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)	13
2.3.2 Baudenkmäler (Bauinventar der Gemeinde)	15
2.3.3 Archäologische Schutzgebiete und Fundstellen	15
3. Das öffentliche Bevölkerungsforum	17
3.1 Einbezug der Bevölkerung	17
3.2 Empfehlungen des Bevölkerungsforums	17
3.3 Fazit	18
4. Der Richtplan Raumentwicklung (RRE), Fassung Vorprüfung vom 29.10.2018	19
5. Der Zonenplan Siedlung	23
5.1 Siedlungsentwicklung nach innen und Siedlungsbegrenzung	23
5.2 Siedlungsgestaltung und Ortsbild	24
5.3 Strassen- und Platzräume	24
5.4 Einzonungen und Verdichten	24
5.5 Systematik der Zonen	25
5.6 Wohnzone W	25
5.7 Mischzone M	25
5.8 Kernzone K	25
5.9 Bestandeszone B	28
5.10 Arbeitszone AZ	28

5.11 Zone für öffentliche Nutzungen ZöN	28
5.12 Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF	29
5.13 Zonen mit Planungspflicht ZPP	29
5.14 Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen	29
5.15 Landwirtschaftszone LWZ	29
5.16 Bauernhofzone BZ	29
6. Spezielle Gebiete und Themen	30
6.1 Altstadt und Vorstadtbereich	30
6.2 Schulanlage „Steindler“	31
6.3 Spitalareal	31
6.4 Gebiet See, Neuhaus, Manorfarm, Golf	31
6.5 Areal Weissenaustrasse	32
6.6 Tourismus	32
6.7 Energie	33
7. Der Zonenplan Landschaft	34
7.1 Charakterisierung der Landschaftsräume	34
7.2 Landschaftsplanung in der Ortsplanung	38
8. Zonenplan Hinweise	42
9. Gemeindebaureglement	44
9.1 Ausgangslage	44
9.2 Verdichtung	44
9.3 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)	44
9.4 Schutzbestimmungen	44
10. Festlegung der Gewässerräume	45
10.1 Ausgangslage	45
10.2 Planungsgrundsätze	45
10.3 Fliessgewässer in Unterseen	46
10.4 Festlegungen in der baurechtlichen Grundordnung	49
11. Festlegung der Gefahrengebiete (Naturgefahren)	50
11.1 Ausgangslage	50
11.2 Festlegungen der Gefahrengebiete im Zonenplan Landschaft	50
12. Richtplan Verkehr	52
12.1 Ausgangslage und Herausforderungen	52
12.2 Stossrichtungen und Massnahmen	53

1. Ausgangslage, Vision, Planungsablauf

1.1 Ausgangslage

Die Entwicklung der Gemeinde soll im Rahmen der Ortsplanungsrevision (OPR) voraussichtlich geordnet und für die nächsten fünfzehn und mehr Jahre festgelegt werden. Basis bilden, ausgehend von der übergeordneten Gesetzgebung, die kantonalen Vorgaben und Richtlinien, die bisherige Entwicklung, die bestehenden Planungsinstrumente und die Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde. Die Entwicklung ist auf die Nachbargemeinden abzustimmen.

Die neusten Erkenntnisse aus der Raumplanung (RPG) mit Vorgaben von Bund (ARE), Kanton (AGR) und Region (RGSK) sind in die Arbeiten einzufließen. Ziel ist es eine einfache und verständliche Planung zu entwickeln. Der Einbezug der Bevölkerung soll im Prozess frühzeitig eingeleitet werden.

Nebst einer sorgfältigen Planung mit einfachen gut verständlichen Planungsinstrumenten soll Gewicht auf die Behandlung qualitativer Inhalte gelegt werden. Dazu gehören auch gestalterische und ortsbauliche Aufgaben, speziell konkrete Vorschläge für Verdichtungen des Siedlungsgebietes nach Innen. Für die Umsetzung ist es wichtig, dass die Entwicklungsziele schrittweise verfeinert und zusammen mit der Bau- und planungsrechtlichen Grundordnung (Zonenpläne Siedlung und Landschaft sowie Gemeindebaureglement) zu einem griffigen planerischen Instrument entwickelt werden.

Die Ortsplanungsrevision erfolgt in zwei Schritten und soll voraussichtlich Ende 2021 zur Abstimmung durch die Gemeindeversammlung Unterseen geführt werden.

- In einem ersten Schritt wurden auf der Basis eines öffentlichen Bevölkerungsforums die Entwicklungsziele der Gemeinde im „Richtplan Raumentwicklung“ erarbeitet. Dieser enthält die Grundzüge der gewünschten Entwicklung bezüglich Siedlung, Landschaft, Ver- und Entsorgung, Freizeit sowie Verkehr und stellt die Voraussetzung dar für künftige Entwicklung der Baugebiete. Er wurde 2017-2018 erarbeitet, vom Kanton geprüft und soll nach der Vorprüfung von Zonenplänen und Gemeindebaureglement bereinigt, durch den Gemeinderat beschlossen und vom Kanton als behördenverbindliches Instrument genehmigt werden.
- In einem zweiten Schritt wurde die Nutzungsplanung (Zonenpläne Siedlung und Landschaft und Gemeindebaureglement) als grundeigentümergebundener Teil der Ortsplanungsrevision (OPR) erarbeitet. Parallel dazu wurde der Richtplan Verkehr erarbeitet. Diese Planungsinstrumente liegen nun zur öffentlichen Mitwirkung auf.

In der eidgenössischen Volksabstimmung vom 3. März 2013 wurde die Teil-Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) angenommen. Auf dieser Basis wurde der Richtplan 2030 des Kantons Bern ausgearbeitet. Dieser dient als verbindliche Basis für die Ortsplanungsrevision und bringt für die Gemeinde wesentliche weitgehende Neuerungen und Vertiefungen.

1.2 Die Vision: Unterseen zum Wohnen, Arbeiten, Erholen – Unterseen zum leben!

Welches sind die Eigenarten und Qualitäten der Gemeinde Unterseen, wohin soll die Entwicklung gehen, welches sind die Entwicklungsziele, welche Vision prägt die Ortsplanung?

- Unterseen liegt in einer einzigartigen Landschaft zwischen Thuner- und Brienersee mit der Aare und dem Lombach, weiten steilen Waldgebieten, markanten Bergketten und den Berner Hochalpen. Mit diesen einzigartigen Qualitäten ist siedlungs-, landschafts- und umweltschonend umzugehen.
- Unterseen hat sich als oberste historische Kleinstadt am Aarelauf in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich entwickelt. Mit der historischen Altstadt, dem prägenden Bezug zur Aare und seiner Einbettung in die Landschaft hat Unterseen eine hohe Wohn- und Lebensqualität, die zu wahren ist.
- Unterseen ist in der Ausdehnung seiner Besiedlung weitgehend gebaut. Ein moderates Wachstum soll nur innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers im Sinne einer besseren Nutzung und Verdichtung erfolgen. Das weiträumige Siedlungsgebiet ist nach innen zu verdichten, Baulücken sind zu schliessen, der Siedlungsrand ist verbindlich festzulegen.
- Mit seinen knapp 6000 Einwohnern und 2'800 Arbeitsplätzen weist Unterseen eine gute Durchmischung auf, diese soll gefördert werden. Die generationenübergreifende Bevölkerungsstruktur ist möglichst zu verbessern.
- Unterseen hat mit seiner historischen Altstadt und dem direkten Bezug zur Aare ein lebendiges Ortszentrum von hoher gestalterischer Qualität. Die Entwicklung in diesem Gebiet hat hohen Ansprüchen zu genügen. Dem unmittelbaren Bezug zu Interlaken ist grosse Bedeutung zu schenken.
- Das Gebiet des „Stedtli“ als Teil des Zentrums ist gestalterisch bezüglich Bauten und Aussenräumen aber auch bezüglich Nutzungsdurchmischung und Fussgängerdurchlässigkeit aufzuwerten. Dabei ist die Einbettung von neuen Bauten in das bestehende, geschützte Ortsbild mit den historischen Bauten (ISOS) zu fördern. Ein interessantes Beispiel der projektierte Ersatzbau auf dem RUAG-Areal.
- Die flache Schwemmlandebene zwischen Siedlungsgebiet und Thunersee besteht, soweit es sich nicht um ein Naturschutzgebiet handelt, ausschliesslich aus landwirtschaftlicher Kulturfläche mit fruchtbaren Böden. Dieses Gebiet hat als Landwirtschaftsgebiet eine grosse Bedeutung.
- Für die Naherholung und den Tourismus weist Unterseen beste Voraussetzungen auf. Die Naherholungsgebiete Aare, See, Neuhaus, Lombach und Harder sind bezüglich einer Übernutzung zu schonen und auf die verschiedenen Freizeitnutzungen sorgfältig abzustimmen.
- Das grosse touristische Potential ist für die Qualitätshotellerie eine Chance und optimal zu nutzen. Besondere Beachtung ist der Beschränkung der Zweitwohnungen und des Airbnb zu schenken.
- Das Schulareal „Steindler“ bietet mit seinen grossen Reserveflächen für Bildung und Sport ein bedeutendes Potential für künftige Entwicklungen im Bildungsbereich.
- Das Spital fmi ist als öffentliches Spital für das gesamte Oberland-Ost von grosser Bedeutung und für Unterseen ein wichtiger Arbeitsplatz. Den künftigen Ausbaubedürfnissen ist in der Nutzungsplanung Rechnung zu tragen.
- Unterseen bietet mit seiner kompakten Siedlungsstruktur und der flachen Topografie eine ausgezeichnete Voraussetzung für den Fuss- und Veloverkehr. Gezielte Verbesserungsmassnahmen sind umzusetzen. Die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr ist bereits heute bedarfsgerecht abgedeckt, der Bahnhof Interlaken mit seinen hervorragenden Verbindungen Richtung Thun und Bern ist zu Fuss gut erreichbar. Die Durchwegung des Zentrums ist zu

- verbessern.
- Mit dem weitgehend realisierten Verkehrskonzept besteht im "Bödeli" ein übergeordnetes Verkehrs- und Gestaltungskonzept für den motorisierten Verkehr wie auch für den Fuss- und Veloverkehr. Dieses Konzept ist als Fortsetzung der realisierten Massnahmen an der Marktgasse und Bahnhofstrasse in angepasster Form weiterzuführen.
 - Der Energiebedarf wird schrittweise mit erneuerbarer Energie abgedeckt, die Energieeffizienz mit Nutzung der vorhandenen erneuerbaren Energieträger ist laufend zu verbessern.
 - Die Zusammenarbeit mit den "Bödeli"-Gemeinden ist von grosser Bedeutung und bezüglich Siedlungsentwicklung, Arbeitsnutzung, Tourismus, Hotellerie, Naherholung und Verkehr zu intensivieren.

1.3 Planungsablauf Richtplan Raumentwicklung und Nutzungsplanung

Start der Planungsarbeiten	Winter 2017
Öffentliches Bevölkerungsforum	Frühjahr 2017
Richtplan Raumentwicklung (RRE)	ab Sommer 2017
Mitwirkungsverfahren RRE	Sommer 2018
Vorprüfung RRE	März 2019
Bearbeitung Nutzungsplanung	ab Frühling 2019
öffentliches Mitwirkungsverfahren	10. August – 9. September 2020
Vorprüfung Kanton	ab Herbst 2020
Bereinigung alle Unterlagen	Frühjahr 2021
Öffentliche Auflage	Sommer 2021
Gemeindeversammlung	Ende 2021



2. Übergeordnete Grundlagen und Randbedingungen

2.1 Richtplan 2030 des Kantons Bern (RIPL)

Der Richtplan 2030 des Kantons Bern wurde, basierend auf dem Bundesgesetz über die Raumplanung, am 2. September 2015 vom Regierungsrat beschlossen und am 4. Mai 2016 durch den Bundesrat genehmigt. Er stellt umfassende Randbedingungen für die Kantons-, Regional – und Ortsplanungen auf.

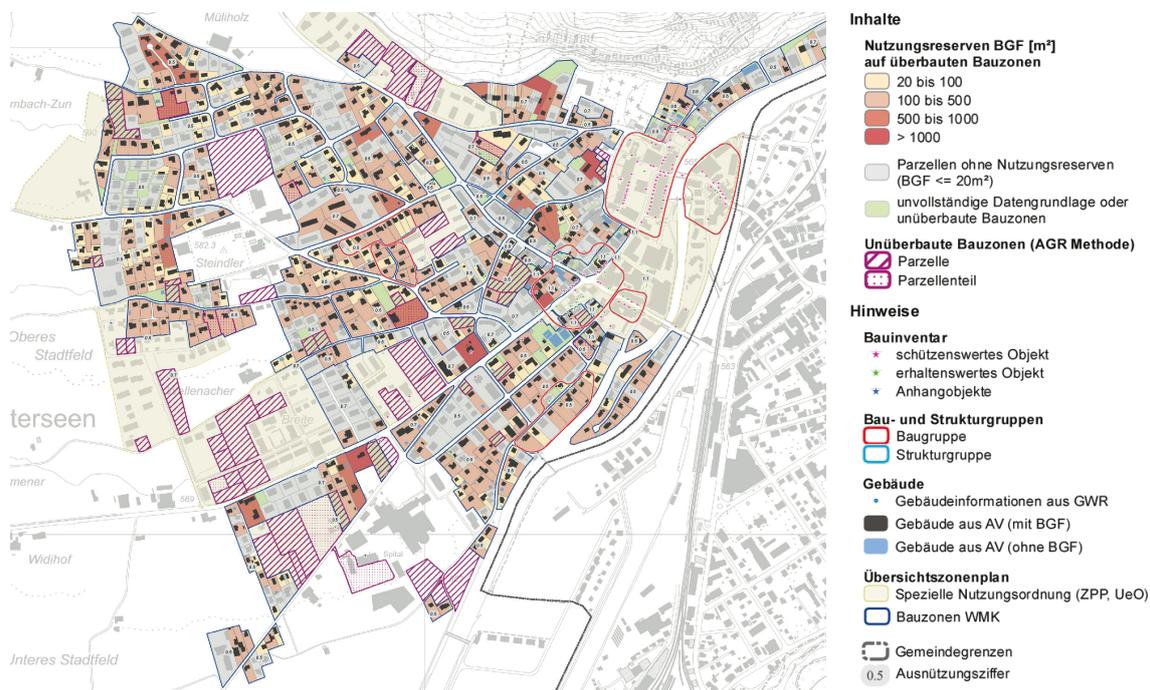
Im folgenden Kapitel wird in gekürzter Form aufgezeigt, wie im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision die Randbedingungen und Massnahmen des Kant. Richtplans 2030 in der baurechtlichen Grundordnung, bestehend aus den Zonenplänen Siedlung und Landschaft, dem Gemeindebaureglement und dem Richtplan Verkehr berücksichtigt und umgesetzt werden.

2.1.1 Baulandbedarf Wohnen (Kant. Richtplan, Massnahmenblatt A_01)

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist schweizweit der Bodenverbrauch zu stabilisieren und die Bauentwicklung an die geeigneten Standorte zu lenken. Dazu werden vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) klare, auf die übergeordneten raumordnungspolitischen Ziele (haushälterischer Umgang mit dem Boden, Zentralitätsstruktur, Erschliessungsqualität) abgestimmte Kriterien bezüglich der Bemessung des 15-jährigen Baulandbedarfs für das Wohnen festgelegt.

Der tatsächliche Wohnbaulandbedarf setzt sich zusammen aus dem theoretischen Wohnlandbedarf, abzüglich vorhandener unüberbauter Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) und den Nutzungsreserven in überbauten WMK.

Die Gemeinde Unterseen wird gemäss Massnahmenblatt A_01 als Ort von hoher Zentralität eingestuft. Die Reserven an unüberbauten Bauzonen verbunden mit dem bestehenden relativ hohen Verdichtungspotential in den bestehenden WMK-Zonen bewirken jedoch, dass für Unterseen vom Kanton kein Kontingent für Neueinzonungen vorgesehen ist. Die Siedlungsentwicklung hat folglich innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen zu erfolgen.



Karte der Nutzungsreserven in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) 2017

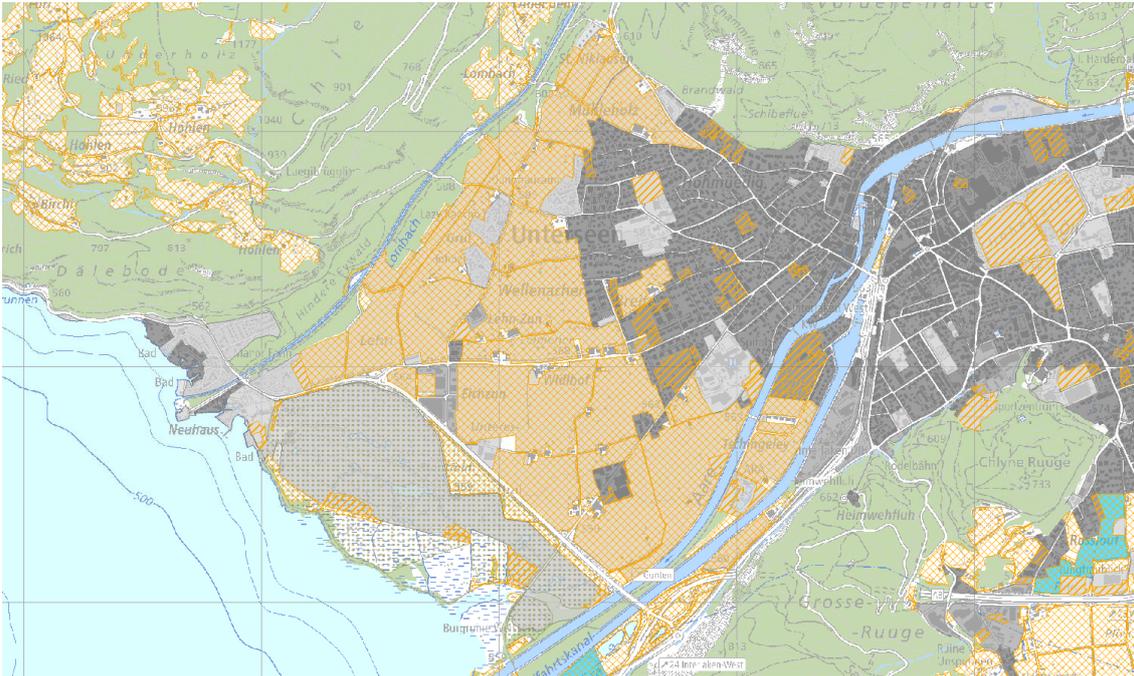
2.1.2 Baulandbedarf Arbeiten (Massnahmenblatt A_05)

Die Ausscheidung neuer Arbeitszonen setzt gemäss Art. 30a Abs. 2 Raumplanungsverordnung (RPV) eine Arbeitszonenbewirtschaftung (AZB) voraus, welche die haushälterische und zweckmässige Bodennutzung der Arbeitszonen insgesamt gewährleistet. Dazu werden klare, auf die Ziele des Raumkonzepts Kanton Bern abgestimmte, Kriterien (haushälterische und umweltschonende Nutzung des Bodens, Zentralitätsstruktur, Erschliessungsqualität, wirtschaftliche Entwicklung) bezüglich der Bezeichnung von Arbeitszonen festgelegt.

Die Entwicklung der Arbeitszonen wird schwerpunktmässig auf die kantonalen Entwicklungsschwerpunkte (ESP), strategischen Arbeitszonen (SAZ) und auf die regionalen Arbeitsschwerpunkte gemäss den Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzepten Oberland-Ost 2016 – 2019, 2. Generation (RGSK) gelenkt. Dieses befindet sich zurzeit in Überarbeitung.

2.1.3 Fruchtfolgefleichen (Massnahmenblatt A_06)

Neben den raumplanerischen Restriktionen zur Begrenzung des Siedlungsgebiets stellen die vom Kanton ausgeschiedenen Fruchtfolgefleichen (FFF) eine hohe Hürde für Neueinzonungen dar. Die in Unterseen landwirtschaftlich bewirtschafteten Landflächen zwischen Siedlungsgebiet und See liegen vollumfänglich innerhalb der FFF. Einzuzonende oder durch andere bodenverändernde Nutzungen beanspruchte FFF müssten generell kompensiert werden. Von der Kompensation könnte dann abgesehen werden, wenn die FFF für die Umsetzung eines RGSK festgesetzten Vorranggebietes Siedlungserweiterung Wohnen und/oder Arbeiten benötigt würden. Diese Dispensationsmöglichkeit ist für Unterseen nicht erfüllt, denn das RGSK sieht für die Gemeinde keine solchen Vorranggebiete der Siedlungserweiterung vor. Folglich dürfen bei Einzonungen zwingend keine FFF tangiert werden, das Kulturland ist zu erhalten.



Inventar Fruchtfolgeflächen gemäss Geoportal des Kantons Bern Mai 2018

2.1.4 Siedlungsentwicklung nach Innen (Massnahmenblatt A_07)

Im Kanton Bern wird spätestens seit dem Inkrafttreten des neuen Raumplanungsgesetzes der Grundsatz „Innenentwicklung vor Aussenentwicklung“ verfolgt. Unter Siedlungsentwicklung nach innen werden neben dem Schliessen von Baulücken die Aspekte der Siedlungsbegrenzung, Verdichtung, Umnutzung allfälliger Siedlungsbrachen und Aufwertung resp. Verdichtung bestehender Wohnquartiere verstanden.

2.1.5 Naturgefahren in der Ortsplanung (Massnahmenblatt D_03)

Die Strategie des Bundes bezüglich Naturgefahren besteht darin, langfristig das Schaden- und Gefahrenpotenzial auf ein erträgliches Mass zu vermindern, resp. nicht weiter anwachsen zu lassen. Entsprechend sind auf kommunaler Stufe im Rahmen der Ortsplanungsrevision bei der Bauzonenausscheidung die Gefahrengebiete gemäss der synoptischen Gefahrenkarte des Kantons verbindlich zu berücksichtigen (siehe Kap. 10.2 Festlegung der Gefahrengebiete).

2.1.6 Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr (Massnahmenblatt B_10)

Die häusliche Nutzung des Bodens ist ein zentrales Ziel des Kant. Richtplans. Im Zuge von Verdichtungen und Neuerschliessung von Wohngebieten, Arbeitsplatzschwerpunkten und publikumsorientierten Nutzungen ist eine gute Erschliessung mit dem lokalen öffentlichen Verkehr als Rückgrat der regionalen Entwicklung sicherzustellen. Diese Erschliessung ist in Unterseen weitgehend erfüllt.

2.1.7 Ortsplanung und Energieversorgung (Massnahmenblatt C_08)

In Unterseen muss aus der Sicht des Kantons kein kommunaler Richtplan Energie erarbeitet werden. Auf der Basis des überkommunalen Richtplans Energie „Bödeli“ sollen aber energierelevante Massnahmen und Festlegungen überprüft und konkretisiert werden. Die notwendigen Regelungen sind im Gemeindebaureglement festgelegt.

2.1.8 Wasserkraftnutzung (Massnahmenblatt C_20)

Mit der Festlegung von Nutzungskategorien für nutzbare Gewässer zeigt der Kanton Bern auf, wo die Realisierung neuer Wasserkraftanlagen aus seiner Sicht möglich ist, wo mit besonderen Auflagen zu rechnen ist und in welchen Gewässern die Schutzansprüche überwiegen. Ein Instrument zur Nachhaltigkeitsbeurteilung neuer Wasserkraftanlagen sichert eine ganzheitliche Betrachtung künftiger Projekte. Diese Nachhaltigkeitsbeurteilung ist Teil der kant. Vorprüfung bzw. integraler Bestandteil künftiger Konzessionsgesuche. In Unterseen besteht Wasserkraftnutzung auf der Aare.

2.1.9 ARA Standort (Massnahmenblatt C_27)

Die öffentliche Abwasserentsorgung der Gemeinde im „Bödeli“ ist dauerhaft und langfristig gewährleistet. Die bestehende Abwasserreinigungsanlage (ARA) in der „Tschingeley“ sichert einen ökologisch und volkswirtschaftlich zweckmässigen Gewässerschutz. Einem künftigen Ausbau soll im Zonenplan Rechnung getragen werden.

2.1.10 Landschaft (Massnahmenblatt E_08)

Unterseen besteht im Wesentlichen aus dem Siedlungsgebiet (Bauzonen), den weitläufigen steilen und unwegsamen Waldgebieten, dem landwirtschaftlich genutzten Kulturland (Fruchtfolgeflächen) und den Gewässern.

Die Gemeinde will, in Abstimmung mit der Regionalplanung, mit der klaren Festlegung des Siedlungsrandes im heutigen Ausmass erreichen, dass eine Siedlungsverdichtung nach innen stattfindet, zur Erhaltung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung, für den ökologischen Ausgleich, die Naherholung und den Schutz der Landschaft.

Im Rahmen der Revision der Ortsplanung wurde das Naturinventar und der Schutzstatus der Naturobjekte überprüft.

2.1.11 Bundesinventare nach Art. 5 NHG (Massnahmenblatt E_09)

Kanton und Gemeinden berücksichtigen in der Interessenabwägung bei Planungen und bei der Realisierung von raumwirksamen Vorhaben die Schutzziele der folgenden Inventare:

- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN),
- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) und
- Bundesinventar der historischen Verkehrswege (IVS).

Beim Naturschutzgebiet Wyssenau handelt es sich um ein BLN-Gebiet (BLN Nr. 1508) mit Schutz der Auen, Pflanzen und Tiere. Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler bezeichnet die typischen und wertvollen Landschaften der Schweiz.

2.2 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Oberland-Ost (RGSK)

Das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) Oberland-Ost ist das strategische Raumplanungsinstrument der Regionalkonferenz Oberland-Ost. Es dient dazu, die regionale Verkehrs-, Siedlungs- und Landschaftsentwicklung mittel- bis langfristig zu lenken und aufeinander abzustimmen.

Mit dem RGSK soll der Gesamtverkehr und die Siedlungsentwicklung auf Stufe Region mittel- und langfristig aufeinander abgestimmt werden. Der Kanton macht dazu formale und inhaltliche Vorgaben. Die Regionalkonferenzen erarbeiten die RGSK und aktualisieren sie in der Regel alle vier Jahre

Die Massnahmen des RGSK sind in Form von Massnahmenblättern festgehalten. Diese beinhalten eine Bewertung und Priorisierung der verschiedenen Massnahmen und geben Auskunft über den Stand der Koordination (Festsetzung, Zwischenergebnis, Vororientierung). Die Vororientierung ist die schwächste Verbindlichkeitsstufe und lässt die Aufnahme einzelner Ideen oder Ziele zu.

Für Inhalte und Massnahmen die in der Nutzungsplanung Unterseen aufgenommen werden, ist im RGSK zwingend die Stufe „Festsetzung“ zu bestimmen. Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision wurden der Regionalkonferenz verschiedene Massnahmen als Festsetzung beantragt.

Das für Unterseen massgebende RGSK definiert die künftige Entwicklung der Region aus übergeordneter Sicht. Im Zentrum des Zielszenarios 2030 steht gesamtregional ein allmähliches Bevölkerungswachstum und eine gezielte Siedlungsentwicklung in zentralen, gut erschlossenen Gebieten. Das Bevölkerungs-, das Arbeitsplatzwachstum und die Verkehrsentwicklung sollen auf die Leitsätze des Zukunftsbildes und auf die Ziele des Kant. Richtplans 2030 abgestimmt werden.

Als Zielszenario wird für die RGSK das gemäss Richtplan 2030 angestrebte Wachstum - differenziert nach Raumtyp - angestrebt. Die Region Oberland-Ost soll demnach von 46'850 (2013) auf etwa 51'000 (2030) Einwohner anwachsen. Die bestehenden Kapazitäten an Bauzonen, insbesondere in den urbanen Kerngebieten und teilweise in den Zentren 3. und 4. Stufe, dürften mit dem angestrebten Wachstum knapp genügen. Eine Ausdehnung der Bauzone ist nicht vorgesehen.

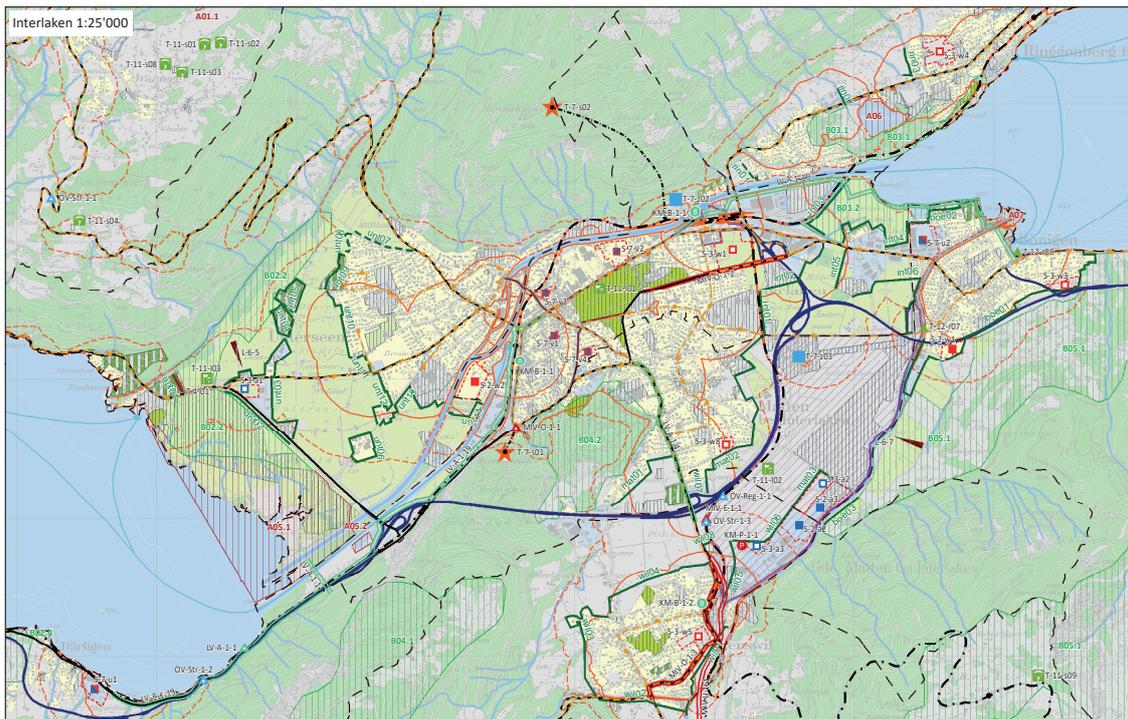
Die Zielsetzung für den Verkehr ist eine Verbesserung der Qualität des Verkehrssystems. Dies soll durch viele kleinere Massnahmen wie lokale Querschnittsanpassungen und Gestaltungsmaßnahmen erreicht werden, welche den Betrieb sicherer machen und dem Langsamverkehr mehr Bedeutung einräumen. Ein wichtiger Aspekt im Hinblick auf eine Unterstützung des öffentlichen Verkehrs ist die Förderung der kombinierten Mobilität (Park + Ride, Bike + Ride).

Die Kapazitäten des Bahn- und Strassennetzes müssen an den bekannten Engpässen angepasst werden:

- Partieller Doppelspurausbau der Zufahrt Interlaken-Ost
- Bedarfsanalyse Doppelspurausbau BOB-Strecke Interlaken – Lütschental (unter Berücksichtigung einer möglichen neuen Haltestelle Flugplatz mit P+R)
- Ausbau A8 Spiez-Interlaken (Aufhebung Mischverkehr)
- Umfahrung Wilderswil

Aufgrund ihrer Funktion als Tourismusdestination (ausgeprägter Tourismus- und Freizeitverkehr, öffentlicher Raum als wichtiger Standortfaktor) muss sich die Region folgenden Herausforderungen stellen:

- Verkehr: Lenkung des Tourismus- und Freizeitverkehrs
- Landschaft: Erhalt der vielfältigen und hochwertigen Landschaft
- Siedlung: Berücksichtigung der Naturgefahren sowie Erhalt und Aufwertung bedeutender Ortskerne.



RGSK Oberland-Ost, Richtplankarte 2016, Ausschnitt

2.3 Schützenswerte Ortsbilder, Baudenkmäler, Archäologische Schutzgebiete

2.3.1 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Das Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) basiert auf dem Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz. Ziel des ISOS ist es, die Qualitäten, die zum nationalen Wert der bezeichneten Ortsbilder führen, zu erhalten und zu vermeiden, dass ihnen irreversibler Schaden zugefügt wird.

Unterseen ist die oberste Kleinstadt am Aarelauf: Eine trapezförmige Altstadtanlage am nördlichen Brückenkopf des alten Aareübergangs mit Gebäudezeilen feingliedriger Kleinstadthäuser und einem mächtigen ehemaligem Kaufhaus im Zentrum (Stadthaus).



Gemäss ISOS wird der Stellenwert der Stadt bezüglich Lage sowie räumlichen und architektonischen Qualitäten als hervorragend beurteilt und folgendermassen definiert:

Die räumlich geschlossene Altstadt ist mit seiner eindrücklichen Wasserfront zur Aare auch heute der Mittelpunkt von Unterseen. Beidseits schliessen Vorstädte an, im Norden der Platz der Harberdarre, die alte Ländte, im Süden der ehemalige dörfliche Kern. Auf der Aareinsel liegt die gewerbliche Vorstadt Spielmatte mit den ehemaligen Mühlebauten und einem Flusskraftwerk. Eine städtisch geschlossene Achse stellt über die Bahnhofbrücke die zweite Verbindung nach Interlaken her. Westlich des Dorfkerns und des Stedtlis erstreckt sich ein sehr heterogenes Quartier. Hier sind die Bauernhäuser an den alten Flurwegen mit Wohnbauten verdichtet worden.

Schloss wie Kirche stehen in der Diagonale je in Ecklage am Rand des historischen Zentrums. Sie dominieren dieses in der äusseren Ansicht, obwohl sie sich dem mittelalterlichen Bebauungsschema der Stadtanlage aus dem 15. Jahrhundert unterordnen.

Die Stadtmitte wird vom mächtigen Stadthaus dominiert, das den leicht abfallenden Rechtecksplatz in zwei Hälften unterteilt. Der viergeschossige Walmdachbau hat trotz zentraler Stellung und wichtiger Funktion eine relativ schlichte Hauptfassade.

Die klassizistisch geprägte und durch eine Arkadenreihe betonte Front steht in spannungsreichem Gegensatz zur kleinteiligen Altstadtbebauung. Die beiden Platzhälften sind durch die von einer Kastanienallee gesäumte Untere und Obere Gasse verbunden. Die beiden parallelen, fein gegliederten Gebäudezeilen an den Längsseiten des Platzes bestehen aus einer selten gewordenen Ansammlung von ursprünglichen, in einigen Fällen bis ins 15. Jahrhundert zurückreichenden, kleinstädtischen Wohnhäusern.

2.3.2 Baudenkmäler (Bauinventar der Gemeinde)

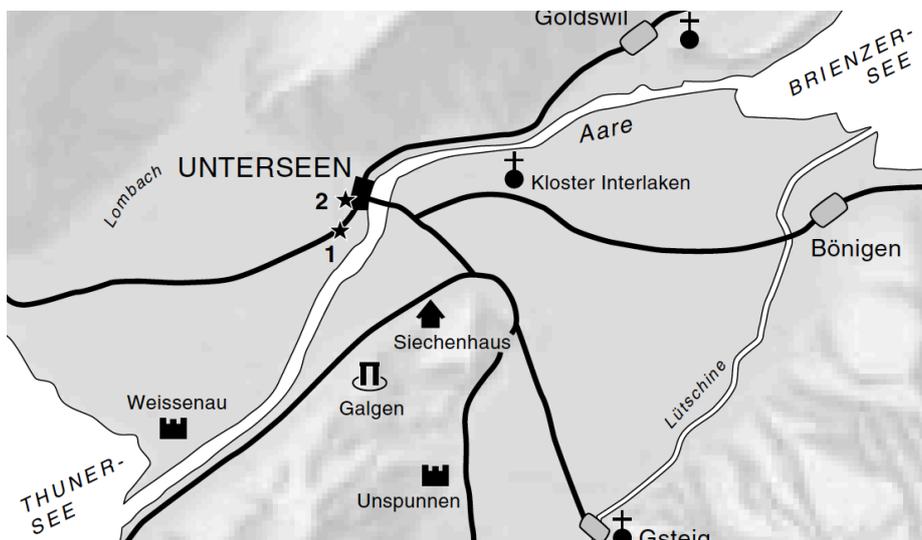
Das von der Kant. Denkmalpflege (KDP) erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar der Gemeinde bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Gebäude mitsamt ihren zugeordneten Ausserräumen. Es bezeichnet zudem die Ortsbildschutzgebiete. Grundlage für deren Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars und die Schutzbestimmungen des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS).

Bauliche und nutzungsmässige Veränderungen sind möglich, sofern der Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird. Betreffen Bauvorhaben schützenswerte oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzgebiet liegen, ist die KDP in jedem Fall beizuziehen. Das Bauinventar wird zurzeit durch die Kant. Denkmalpflege überarbeitet. Es ist nicht Bestandteil der Nutzungsplanung. Der Schutz der Baudenkmäler ist im Gemeindebaureglement festgelegt.

2.3.3 Archäologische Schutzgebiete und Fundstellen

Im Kant. Gesetz über die Denkmalpflege (Stand September 2009) werden neben den Baudenkmalern auch die archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen aufgeführt. Nachgewiesene oder vermutete archäologische Fundstellen werden vom Archäologischen Dienst des Kantons inventarisiert. Das Archäologische Inventar des Kantons enthält sämtliche bekannten archäologischen Fundstellen.

Die verkehrsgünstige Lage am Zugang zu wichtigen Alpenpässen sicherte eine frühe Besiedlung. Belege sind ein römisches Gräberfeld (2./3. Jahrhundert) an der Baumgartenstrasse (im Plan Nr. 1) ausserhalb des Stadtgebietes und ein frühmittelalterliches Gräberfeld (7.-12. Jahrhundert) im Nordwesten der späteren Stadt (im Plan Nr. 2). Vor der Stadtgründung (voraussichtlich in karolingischer Zeit) sicherte das Kloster Interlaken (älteste Urkunde datiert 1133) das "Bödeli".



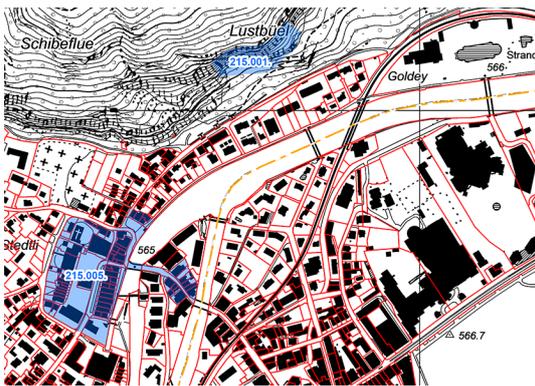
Übersichtskarte der archäologischen Fundstellen

In Unterseen wurde vom Archäologischen Dienst des Kantons Bern bis heute rund ein Fünftel der Fläche innerhalb der Stadtmauern untersucht. Das Städtchen zählt deshalb zu den bestuntersuchten Stadtgründungen des 13. Jahrhunderts. Weil mehrere nebeneinander liegende Parzellen untersucht werden konnten, sind die Ergebnisse von gesamtschweizerischer Bedeutung und zeigen interessante Fakten zur Stadtentwicklung im voralpinen Raum.

Die archäologischen Fundstellen sind im Zonenplan Hinweise dargestellt, die Schutzmassnahmen im Gemeindebaureglement festgelegt.

In Unterseen werden die nachfolgenden fünf archäologischen Schutzgebiete im Zonenplan Hinweise und im Gemeindebaureglement festgelegt:

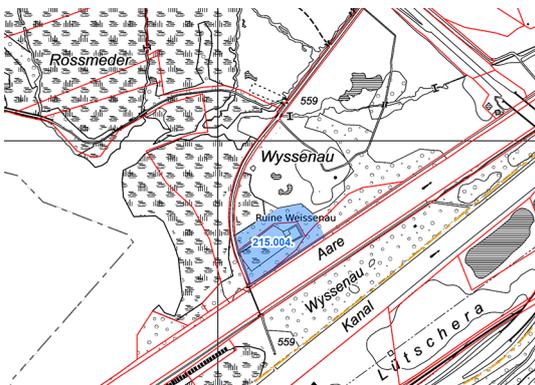
Nummer	Gebiet (Flurname)	Schutzgrad	Änderungen seit 2001
215.001	Zwerglilöcher (Lustbuel)	geschützt	Vergrösserung
215.002.	Baumgartenstrasse (Parz.-Nr. 1078/1306)	geschützt	keine Anpassungen
215.004.	Ruine Weissenau (Wyssenau)	geschützt	keine Anpassungen
215.005.	Städtli / Kirche (Altstadt Unterseen)	geschützt	Verkleinerung
215.010.	Brandwald (Underem Berg)	geschützt	neu



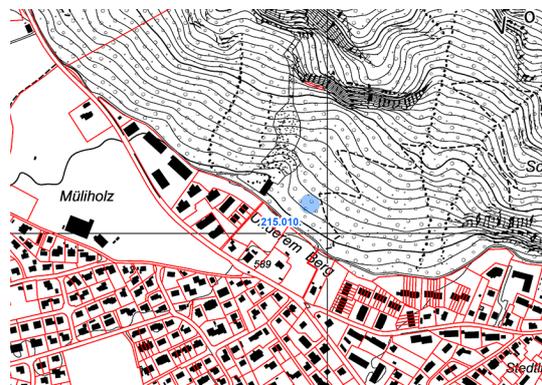
Arch. Schutzgebiet „Zwerglilöcher“ und „Städtli/
 „Städtli/
 Kirche“ (Altstadt Unterseen) vom Oktober 2017



Arch. Schutzgebiet „Baumgartenstrasse“ und
 Kirche“ (Altstadt Unterseen) vom Oktober 2017



Arch. Schutzgebiet „Ruine Weissenau“ (Wyssenau)
 vom Oktober 2017



Arch. Schutzgebiet „Brandwald“ (Underem Berg)
 vom Oktober 201

3. Das öffentliche Bevölkerungsforum

3.1 Einbezug der Bevölkerung

Zu Beginn der Ortsplanungsrevision (OPR) holte der Gemeinderat in einem öffentlichen Forum die Meinung der Bevölkerung zur künftigen Entwicklung der Gemeinde ein. Der frühzeitige Einbezug der Bevölkerung in den Planungsprozess bildete die Basis für eine breite Abstützung der OPR.

Das Bevölkerungsforum war als workshopartige Gesprächsplattform konzipiert und hatte zum Ziel, als Basis der OPR eine Meinungsbildung zu den Grundsatzfragen der Gemeindeentwicklung einzuleiten. Es wurden Visionen, Handlungsfelder, Lösungsvorstellungen, Konflikte, Probleme und Wünsche diskutiert.

Das Bevölkerungsforum fand an zwei Anlässen im März und April 2017 in der Aula des Oberstufen- schulhauses statt. Die Akteure waren rund 40 Personen, die sich auf acht thematisch gegliederte Tische verteilten. Die Auswahl der Teilnehmenden erfolgte durch den Gemeinderat. Die Durchführung wurde öffentlich publiziert, Interessierte waren eingeladen als Zuschauende teilzunehmen.



3.2 Empfehlungen des Bevölkerungsforums

Im Bevölkerungsforum wurden im Frühsommer 2017 zuhanden der Spezialkommission Ortsplanung und des Gemeinderats die folgenden Empfehlungen verabschiedet:

Gesamtentwicklung

- Unterseen bewahrt seinen kleinstädtischen Charakter und seine hohe Wohn- und Lebensqualität. Die altersmässige generationsübergreifende Bevölkerungsdurchmischung ist zu fördern.
- Die Bevölkerungszahl (heute 5'700 Einwohner) soll sich moderat im Verhältnis zu den Arbeitsplätzen (heute 2:1) entwickeln (künftig 6'000 bis 6'500 Einwohner, d.h. +10% bis 15%). Zu diesem Zweck werden die Baulücken der unüberbauten Bauzonen geschlossen und eine qualitative innere Verdichtung (Geschosszahl, Gebäudeabstände, usw.) angestrebt und gefördert.
- Eine Ausdehnung des Siedlungsgebietes wurde abgelehnt.
- Es sollen nach Möglichkeit Familien mit Kindern angesiedelt und die Überalterung verlangsamt werden. Die Schaffung altersgerechter Wohnungen durch Dritte ist zu fördern.

- Es ist ein gestärktes sozialräumliches Denken und eine enge Zusammenarbeit mit den "Bödel"-Gemeinden anzustreben.

Wohnen und Arbeiten

- Die künftige Siedlungsentwicklung erfolgt innerhalb der bestehenden Wohn- und Arbeitsgebiete durch verdichtete Bauformen und architektonisch gut gestaltete Bauten und Aussenräume.
- Das ausgewogene Verhältnis von Wohnbevölkerung und Arbeitsplätzen ist zu wahren.
- Die einschneidenden Regelungen für die bessere Nutzung bestehender Liegenschaften ausserhalb der Bauzone sollen gelockert werden.

Landschaft, Natur, Landwirtschaft und Naherholung

- Zur hervorragenden Qualität von Landschaft, Natur, Fruchtfolgeflächen und Naherholungsgebieten ist Sorge zu tragen. Die unüberbaute Landschaft ausserhalb der Siedlungsgrenzen soll erhalten bleiben.
- Besondere Beachtung ist dem Erhalt, der Pflege und Aufwertung der weitgehend intakten Naherholungsgebiete entlang der Aare, des Lombachs und des Thunersees zu schenken. Zudem sollen die öffentlichen Plätze und Aussenräume aufgewertet werden wie z.B. Dreispitzareal, Stadthausplatz.
- Ökologisch wertvolle Lebensräume sind zu fördern und zu vernetzen (z.B. Wildtierkorridor).

Verkehr und Infrastruktur

- Das bestehende gut funktionierende Verkehrsregime ist beizubehalten, es sind keine Verkehrsverlagerungen vorzunehmen.
- In allen Wohnquartieren ist grundsätzlich Tempo-30 einzuführen.
- Sogenannte „Schleichwege“ sind zu unterbinden.
- Es sind keine neuen Erschliessungsstrassen notwendig.
- Die im Verkehrsrichtplan 1984 enthaltene Umfahrungsstrasse West ist kein Thema mehr.
- Dem Angebot an sicheren Fuss- und Velowegen ist besondere Beachtung zu schenken (Verbesserung entlang der Mühleholz- und Beatenbergstrasse, Weissenau ab Spital). Punktuell sind Netzlücken zu schliessen (Fussgänger-Querungshilfen wie z.B. bei der Seestrasse und Scheidgasse) mit Verbesserung der Durchwegung.
- Die gute Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr ist beizubehalten.
- Im „Stedtli“ ist eine zweckmässige Parkplatzbewirtschaftung vorzusehen. Die Parkplätze sind zu bewirtschaften, auf dem Stadthausplatz sind sie zu reduzieren.

3.3 Fazit

Die beiden Veranstaltungen haben für die weiteren Arbeiten der Ortsplanungsrevision wertvolle Grundlagen geliefert. Es konnte festgestellt werden, dass in den wesentlichen Fragen ein Konsens besteht und in der Gemeinde keine überwiegenden Probleme oder Konflikte bestehen. Unter den Anwesenden wurde deutlich, dass für die Bevölkerung eine grosse Zufriedenheit in der Gemeinde besteht. Als Ergebnis des Bevölkerungsforums liegt ein Schlussbericht vor, mit Empfehlungen an die Spezialkommission und den Gemeinderat. Das Resultat wurde im Richtplan Raumentwicklung (RRE) aufgenommen.

4. Der Richtplan Raumentwicklung (RRE), Fassung Vorprüfung vom 29.10.2018

Der kommunale Richtplan Raumentwicklung (RRE) basiert auf den Empfehlungen des Bevölkerungsforums und stellt die Entwicklung der Gemeinde mit einem Zeithorizont bis etwa ins Jahr 2035 dar. Dies betrifft nebst der Landschafts- und Verkehrsplanung, schwergewichtig die künftige Siedlungsentwicklung nach innen (Verdichtung).

Dem Thema Innenentwicklung wird in der laufenden Ortsplanung grosse Aufmerksamkeit geschenkt. Der Richtplan 2030 des Kantons gibt dazu klare Vorgaben. Entsprechend ist der Paradigmenwechsel „Innen- vor Aussenentwicklung“ eine wichtige Vorgabe für den RRE. Für Unterseen bestehen im Rahmen der nachfolgenden Überarbeitung des Zonenplans nur kleine Spielräume für allfällige Einzonungen, Aufzonungen oder Umzonungen.

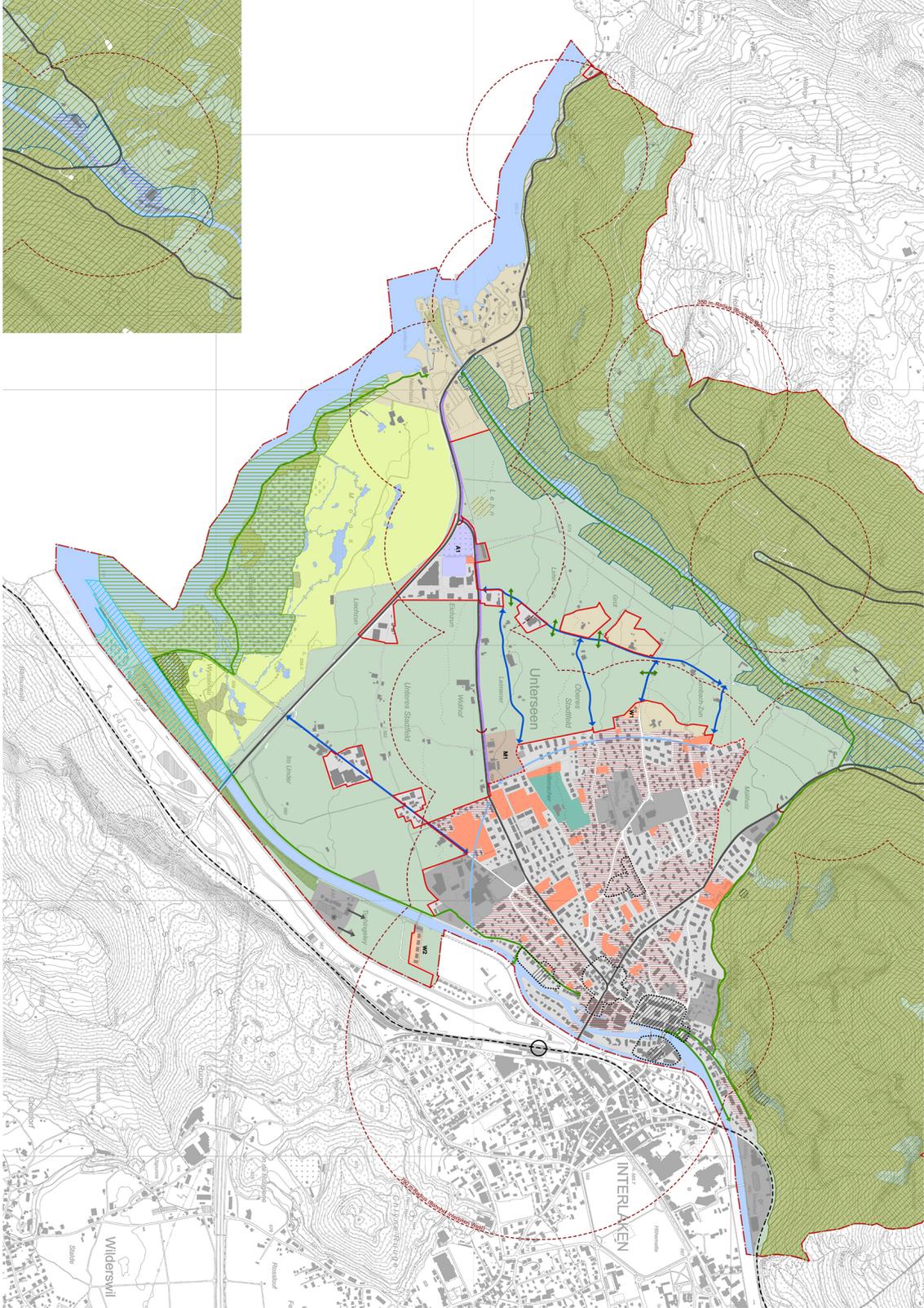
Von grosser Bedeutung im RRE ist der Umgang mit der Ressource Landschaft und Biodiversität. Es werden wertvolle Landschaftsgebiete, Kulturlandflächen, Fruchtfolgeflächen, markante Siedlungsränder, Grünzäsuren und -verbindungen, Schutzobjekte, aber auch Naherholungsgebiete und Freizeitanlagen bezeichnet. Unterseen ist reich an Qualitäten bezüglich Landschaft, Natur, Fauna und Flora.

Der RRE gibt einen Gesamtüberblick über die raumrelevanten Aussagen. Er besteht aus einer Richtplankarte, Massnahmenblättern und einem Erläuterungsbericht. Der RRE stellt die Grundlage für die Überarbeitung der Nutzungsplanung dar, ist behördenverbindlich, wird durch den Gemeinderat beschlossen und durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt.

Der Richtplan Raumentwicklung (RRE) wurde dem Kanton von der Gemeinde am 20. November 2018 zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht des AGR, datiert vom 13. März 2019, fasst die Stellungnahmen von 13 kantonalen Amtsstellen zusammen und gelangt zu folgendem Fazit:

Der vorliegende umfangreiche RRE wird grundsätzlich begrüsst. Er zeigt die Komplexität der verschiedenen Themen und deren Abstimmung aufeinander auf, lässt aber auch Fragen offen. Es fällt auf, dass bei den Massnahmenblättern keine Massnahme mit dem Koordinationsstand Festsetzung bestimmt wird. Es handelt sich durchwegs nur um Massnahmen mit dem Koordinationsstand Vororientierung und Zwischenergebnis. Ein Instrument ohne Festsetzungen entfaltet wenig Wirkung. Folglich enthält der Vorprüfungsbericht auch kaum Genehmigungsvorbehalte.

Es wurde vom AGR empfohlen zu prüfen welche Massnahmen, vor allem „kurzfristige“, festgesetzt werden können, damit sie als Grundlage für die Nutzungsplanung herangezogen werden können. Nach neusten Standards des AGR ist ein RRE nicht mehr zwingend nötig, es werden keine minimalen Formvorschriften definiert. Richtpläne werden bekanntlich nur dann konkretisiert und umgesetzt wenn die Gemeinde dies wirklich auch will. Die Gemeinden müssen ihre Richtpläne selbst bewirtschaften, sonst werden diese formell erlassen, verschwinden dann aber meistens in „der Schublade“. Möchte die Gemeinde keinen RRE, so ist dies aus Sicht des AGR kein Problem. Möglich wäre auch, wenn die Raumentwicklung anhand eines Entwicklungskonzepts oder Entwicklungsleitbildes aufgezeigt und die einzelnen Massnahmen in diesem Instrument aufeinander abgestimmt wurden. Ein RRE muss vom Kanton vorgeprüft und, nach dem Beschluss durch den Gemeinderat, auch vom Kanton genehmigt werden. Damit bekommt er, im Gegensatz zum Entwicklungskonzept das abschliessend vom Gemeinderat beschlossen werden muss, eine höhere Verbindlichkeit.



Richtplankarte (RRE), Fassung Vorprüfung vom 29. Oktober 2018

Legende Richtplankarte (RRE)

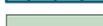
massgebend ist der Originalplan Mst 1/5'000

Festlegungen

Siedlung

-  W01 Entwicklungsgebiete für Wohnnutzung (ausserhalb rechtskräftiger Bauzone)
-  M01 Entwicklungsgebiete für Mischnutzung (ausserhalb rechtskräftiger Bauzone)
-  A01 Entwicklungsgebiete für Arbeitsnutzung (ausserhalb rechtskräftiger Bauzone)
-  unüberbaute Bauzonen mit Verdichtungspotential (Wohn-, Misch- und Arbeitsnutzung)
-  Siedlungsentwicklungsgebiete nach innen (Verdichtungspotential in Wohn-, Misch- und Kernzonen)
-  Entwicklungsgebiet Birmse (Energieproduktion, Pferdesport, Fischzucht)
-  Standort ARA (Erweiterung ARA, Energieproduktion)
-  harte / weiche Siedlungsbegrenzung von überörtlicher Bedeutung (gemäss RGSK 2. Generation)

Landschaft

-  Landschaftsraum Natur "Wyssebau" (kantonales Naturschutzgebiet)
-  Wald-Landschaft "Ussere Berg-Habkental-Harder"
-  Aufwertung des Aareraums
-  Erholungsgebiet Lombach
-  Landwirtschaftsgebiet
-  Grünkorridore
-  Landeplatz Gleitschirme

Verkehr

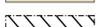
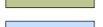
-  Verkehrskonzept Privatverkehr Zufahrt West
-  Torsituationen
-  Fuss- und Veloverbindung Nord-Süd
-  Rundweg Aare - See - Lombach
-  Fuss- und Veloweg Seestrasse

Hinweise

Siedlung

-  Gemeindegrenze (gemäss AV-Daten, August 2017)
-  bestehende Gebäude (gemäss AV-Daten, September 2017)
-  überbaute Bauzonen
-  Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)
-  Ortsbilderhaltungsgebiete

Landschaft

-  Golfplatz Interlaken-Unterseen (GCIU)
-  Bauernhofzone
-  Campingplätze
-  archäologisches Schutzgebiet
-  Wald (gemäss AV-Daten, September 2017)
-  Gewässer (gemäss AV-Daten, September 2017)

Verkehr

-  Kantonsstrassen
-  SBB-Bahnlinie mit Bahnhof Interlaken West
-  Einzugsbereich Haltestellen öffentlicher Verkehr

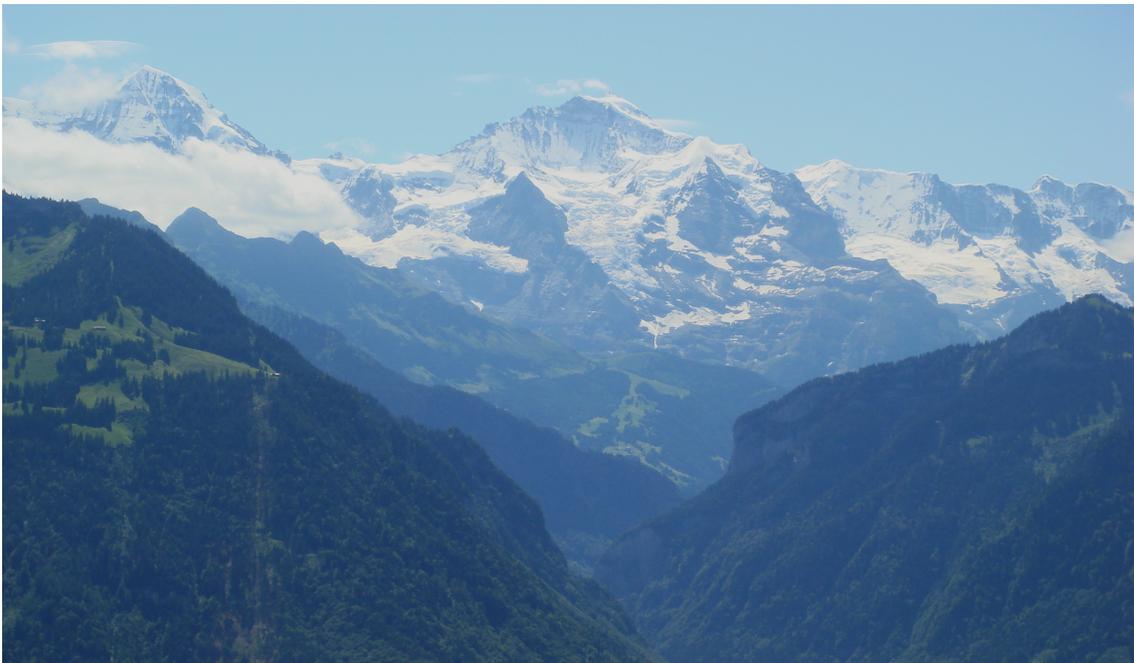
Da in Unterseen praktisch keine Einzonungen oder andere grundsätzlichen Änderungen und Massnahmen im Zonenplan vorgenommen werden und auch der bisherige Richtplan der Region (RGSK) wenig konkrete Festsetzungen bezüglich Siedlungsentwicklung in Unterseen enthält, stellte sich im Sommer 2019 in der Spezialkommission die Frage, ob die Gemeinde den RRE mit geringerem Aufwand, aber auch mit geringerer Verbindlichkeit, nicht in ein Entwicklungsleitbild umwandeln soll.

An ihrer Sitzung vom 4. Juli 2019 wurde durch die SpezKo beschlossen den RRE beizubehalten und vom Kanton (AGR) behördenverbindlich genehmigen zu lassen. Folglich wurde das Planwerk überarbeitet und auf 13 Massnahmenblätter mit „Festsetzung“ reduziert und präzisiert. Die übrigen 19 Massnahmenblätter werden im Anhang dazu aufgeführt.

Diese Überarbeitung des RRE wurde als Richtplan Raumentwicklung „light“ bezeichnet und am 17. Oktober 2019 von der Spezialkommission Ortsplanung verabschiedet.

Der RRE „light“ erfolgt im Rahmen der laufenden öffentlichen Mitwirkung zur Orientierung, ist aber nicht Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens.

Der RRE „light“ wird im Anschluss an die Vorprüfung der Nutzungsplanung schlussbereinigt, vom Gemeinderat beschlossen und vom Kanton als behördenverbindliches Instrument genehmigt.



5. Der Zonenplan Siedlung

5.1 Siedlungsentwicklung nach innen und Siedlungsbegrenzung

Aufgrund der landschaftlichen Qualitäten, der einmaligen Aussicht, der Lage zwischen Thuner- und Brienersee der Nähe und engen Verflechtung mit den Nachbargemeinden im „Bödeli“ und den wertvollen Naherholungsräumen ist Unterseen eine äusserst attraktive und lebendige Wohn- und Arbeitsgemeinde. Unterseen bildet im „Bödeli“, zusammen mit Interlaken und Matten eine Siedlungseinheit, bewahrt aber seine Eigenständigkeit. Die spezifische Qualität der Kleinstadt Unterseen besteht räumlich besonders aus der historisch gewachsenen Altstadt und ihrer unmittelbaren Umgebung. Diese bildet mit ihrem vielfältigen Nutzungsangebot und dem eindrücklichen Bezug zur Aare auch heute den Mittelpunkt der Gemeinde. Die Altstadt ist gemäss ISOS ein schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung mit wertvollen Gebäuden gemäss Bauinventar der Kant. Denkmalpflege.

Bei den übrigen Gebieten ausserhalb des eingezonten Siedlungsgebiets handelt es sich praktisch vollumfänglich um Fruchtfolgeflächen (FFF) der Landwirtschaft, was eine Einzonung von einzelnen Gebieten zusätzlich zur Siedlungsbegrenzung gemäss Raumplanungsgesetz und Kant. Richtplan entscheidend erschwert. Ein grosser Teil der Gemeinde besteht zudem aus den steilen Waldgebieten am Chienberg-Stollen und am Harder.

Folgende Ziele fanden gemäss RRE Eingang in die Siedlungsentwicklung:

- Von grosser Bedeutung ist die enge Zusammenarbeit und Koordination mit den Bödeli-Gemeinden betreffend Verkehr, Tourismus, Arbeiten und Energie
- Unterseen bewahrt seinen kleinstädtischen Charakter und seine hohe Wohn- und Lebensqualität. Die gute Durchmischung von Wohn- und Arbeitsplatzgebieten wird gefördert.
- Die heutige Bevölkerungszahl soll sich moderat im Verhältnis zu den Arbeitsplätzen entwickeln.
- Die Siedlungsbegrenzungen gemäss RGSK werden als „harte“ Siedlungsgrenzen im Zonenplan festgelegt. Der heutige Siedlungsrand Richtung Westen bleibt unverändert.
- Die künftige Siedlungsentwicklung erfolgt innerhalb der bestehenden Wohn- und Arbeitsgebiete in verdichteter Bauweise mit gut gestalteten Bauten, Aussenräumen, Platz- und Strassenräumen.
- Direkt angrenzend an die Wohngebiete sind Erweiterungen bestehender Landwirtschaftsbetriebe aufgrund zunehmender Lärm- und Geruchsemissionen nicht mehr möglich. Entsprechend sind allfällige Aussiedlungen zu prüfen.
- Die Landwirtschaftszone besteht praktisch ausschliesslich aus Fruchtfolgeflächen und steht entsprechend für Neueinzonungen nicht zur Verfügung.
- Die weitläufigen Wohnquartiere, grösstenteils Einfamilienhausgebiete, stellen ein grosses Verdichtungspotential dar. Dieses wurde bisher trotz der bestehenden „baupolizeilichen“ Spielräume kaum genutzt. Im Rahmen der Nutzungsplanung werden im Zonenplan und Gemeindebaureglement weitere Möglichkeiten zur Verdichtung vorgesehen. Allerdings wurden und werden diese Ausbaumöglichkeiten von den Grundeigentümern kaum genutzt.
- Mit der Bezeichnung der Siedlungsbegrenzung wird eine klare Trennung von Siedlungs- und Nichtsiedlungsgebieten erreicht. Dabei wird den übergeordneten Landschaftsräumen, der Naherholung und der Landwirtschaft Rechnung getragen.

5.2 Siedlungsgestaltung und Ortsbild

Mit der historischen Altstadt, dem prägenden Bezug zwischen den beiden Seen und seiner Einbettung in die eindrückliche Landschaft weist Unterseen eine hohe Wohn- und Lebensqualität auf. Die weitläufigen durchmischten Wohnquartiere, zu einem grossen Teil mit Einfamilienhäusern, gehören zum Ortsbild und prägen diese. Diese Quartiere sollen gezielt verdichtet werden bezüglich Geschosigkeit und Anpassungen der baupolizeilichen Vorschriften.

5.3 Strassen- und Platzräume

Bei der Gestaltung der Besiedlung handelt es sich nicht nur um die Gebäude und deren Architektur, sondern auch um ortsbauliche Zusammenhänge und um die Gestaltung der Aussenräume. Die Strassen-, Platz- und Freiräume sind, abgesehen von der Altstadt, von unterschiedlicher Qualität und in den Neubaugebieten teilweise „zufällig“ entstanden.

Alle bestehenden rechtskräftigen Strassenbaulinien werden aufgehoben, da die Strassenabstände neu gemäss Kant. Strassengesetz festgelegt sind (siehe auch GBR Art. 4.20). Strassenabstände im Rahmen von Überbauungsordnungen bleiben bestehen.



5.4 Einzonungen und Verdichten

Gemäss den Zielen des Richtplans Raumentwicklung (RRE) erfolgen - mit Ausnahme kleiner Einzelparzellen und bestehender Gebäude - keine Neueinzonungen, die Siedlungsgrenze Richtung See bleibt unverändert.

Im Sinne gezielter Verdichtungen werden einzelne Grenz- und Gebäudeabstände reduziert. In einzelnen Wohn- und Mischzonen können Dachgeschosse resp. Attikageschosse ausgebaut und zu einem Vollgeschoss umgewandelt werden.

5.5 Systematik der Zonen

Die im Kanton Bern übliche Systematik der Bauzonen wird in Unterseen beibehalten und ergänzt. Es werden im Wesentlichen die folgenden Bauzonen beibehalten:

- Wohnzone W (Wohnnutzung)
- Mischzone M (Wohnnutzung, Dienstleistungsnutzung, Kleingewerbe), bisher Wohn- und Gewerbezone
- Kernzone K (Nutzung wie Mischzone), bisher Dorfzone
- Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN
- Zonen mit Planungspflicht ZPP (arealspezifische Planungen mit Überbauungsordnungen)
- Zonen mit bestehenden Überbauungsordnungen und Uferschutzplanungen
- Landwirtschaftszone LWZ

Neu werden folgende Bauzonen geschaffen resp. umgezont:

- Bestandeszone B (Bauen im Rahmen der bestehenden Baustruktur)
- Arbeitszone AZ (nur Arbeitsnutzungen)
- Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF

Die baupolizeilichen Masse für die einzelnen Bauzonen werden im Gemeindebaureglement festgelegt.

5.6 Wohnzone W

Die in Unterseen festgelegten Wohnzonen entsprechen dem im Kanton Bern üblichen Nutzungszweck. Grundsätzlich entsprechen die Wohngebiete den bisherigen Wohnzonen. Sie sind wie bisher dem ruhigen Wohnen vorbehalten, ergänzt durch wenig störende, mit dem Wohnen verträgliche und ergänzende Dienstleistungen, die sich weder durch ihre Grösse noch durch den verursachten Verkehr oder andere Lärmimmissionen negativ auf's gesunde Wohnen auswirken. Es werden im Zonenplan und im Gemeindebaureglement zwei bis viergeschossige Wohnzonen festgelegt. In der viergeschossigen Zone ist ein zusätzliches Dach- oder Attikageschoss über dem obersten Vollgeschoss nicht gestattet.

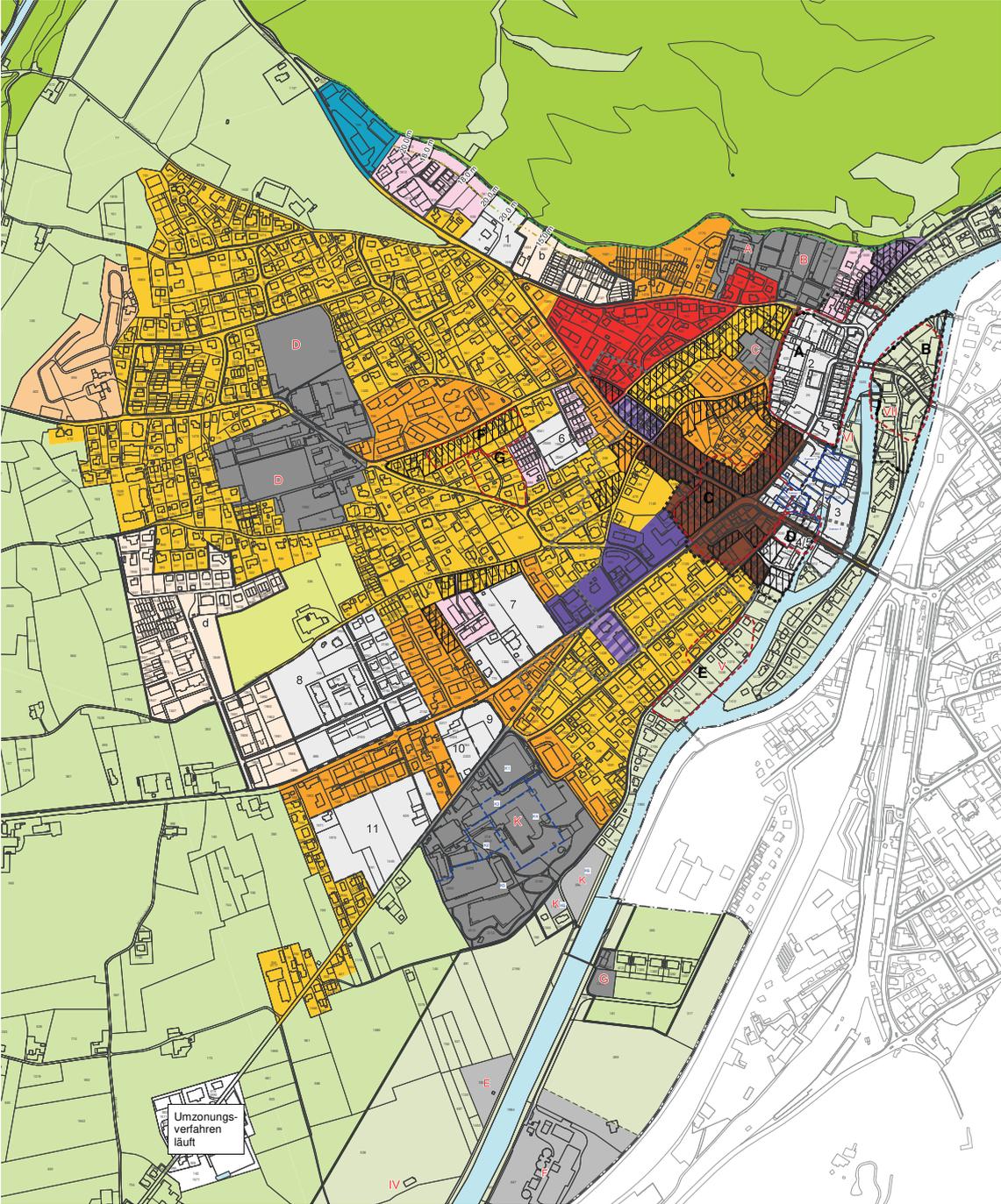
5.7 Mischzone M

Bei den Mischzonen handelt es sich um die bisherigen Wohn- und Gewerbezone. Es handelt sich um belebte Gebiete für Wohnnutzung und für wenig bis mässig störende Gewerbe und Dienstleistungen. Restaurants und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Detailhandelsgeschäfte) bis zu einer Geschossfläche von max. 500 m² sind gestattet. Nicht zugelassen sind Einrichtungen mit hohem Verkehrsaufkommen. Im Zonenplan werden zwei- bis dreigeschossige Mischzonen festgelegt.

5.8 Kernzone K

Die Kernzone entspricht der bisherigen Dorfzone. Sie umfasst den traditionellen Ortskern rund um die Altstadt mit Kirche, Schloss und den prägenden städtischen historischen Bauten und Aussenräumen. Die Kernzone liegt weitgehend im Ortsbildschutzgebiet mit denkmalpflegerisch wertvollen Gebäuden.

Öffentliche Mitwirkung, 06. Juli 2020



Zonenplan Siedlung vom 6. Juli 2020 (Ausschnitt)

Legende Zonenplan Siedlung

massgebend ist der Originalplan Mst 1/5'000

Festlegungen

-  Wohnzone 2-geschossig+ (W2+), ES II
-  Wohnzone 3-geschossig (W3), ES II
-  Wohnzone 3-geschossig+ (W3+), ES II
-  Wohnzone 4-geschossig (W4), ES II
-  Mischzone 2-geschossig+ (M2+), ES III
-  Mischzone 3-geschossig (M3), ES III
-  Mischzone 3-geschossig+ (M3+), ES III
-  Kernzone (K), ES III
-  Bestandeszone (B), ES II
-  Arbeitszone (AZ), ES III
-  Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN)
-  Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN), innerhalb USP
-  Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)
-  Zone mit Planungspflicht (ZPP)
-  Sektorengrenze und Sektorenbereich
-  Überbauungsordnungen (UeO gemäss Art. 88 BauG)
-  Uferschutzplanungen (UeO gemäss Art. 88 BauG)
-  Ortsbildschutzgebiet A
-  Ortsbildschutzgebiet B
-  Landwirtschaftszone (LWZ), ES III
-  Bauernhofzone (BZ), ES III
-  Campingplatzzone (CZ), ES II
-  Annähernd geschlossene Bauweise
-  Bestehende verbindliche Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG
-  Neue verbindliche Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG
-  Vermassung
-  Wald - Baulinien

Hinweise

-  Baugruppen
-  Wald, gemäss AV-Daten
-  Gewässer, gemäss AV-Daten
-  Gemeindegrenze

5.9 Bestandeszone B

Die Bestandeszone ist für Unterseen eine neue Bauzone. Es handelt sich dabei um eine Umwandlung spezieller Zonen mit bestehender Überbauungsordnungen. Sie bezweckt die Erhaltung und die massvolle Erweiterung ausgewählter bestehender Gebäude und Gebäudegruppen. Die betroffenen Bauten und Anlagen sind in ihrem Bestand gesichert. Die Gebäude können im Rahmen der bestehenden Struktur umgenutzt, geringfügig erweitert, erneuert oder im Rahmen der bestehenden Gebäudevolumen ausgebaut werden. Den Bauvorhaben dürfen keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Bei einem allfälligen Abbruch und Ersatz von Gebäuden ist eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) festzulegen.

5.10 Arbeitszone AZ

Bei der Arbeitszone handelt es sich um eine neu definierte Bauzone. Arbeitsgebiete wurden bisher in spezifischen Überbauungsplänen festgelegt. Gemäss Richtplan 2030 des Kantons Bern handelt es sich in Unterseen praktisch bei allen Entwicklungsgebieten möglicher Arbeitszonen um Fruchtflächflächen (FFF), Erweiterungen sind folglich kritisch.

In den drei „Bödeli“-Gemeinden Unterseen, Interlaken und Matten befinden sich gemäss RGSK 44% aller Arbeitsplätze der Region Oberland-Ost. Die Gemeinde Unterseen zählte im Jahr 2011 insgesamt 2'680 Beschäftigte (1. Sektor 65, 2. Sektor 425, 3. Sektor 2'190).

In Unterseen bestehen heute keine wesentlichen unüberbauten Arbeitszonenreserven mehr. Dagegen bestehen in einzelnen Arbeitszonen noch deutliche Verdichtungsreserven und Arrondierungsmöglichkeiten. Daraus kann gefolgert werden:

- Die Arbeitsgebiete konzentrieren sich gemäss Zonenplan auf die bestehenden Standorte „Lehnzun“, „Eichzun“ und „Weissenaustrasse“ (Umzonungsverfahren läuft).
- Die Armee-Lagerhäuser an der Beatenbergstrasse werden von der bisherigen Zone für öffentliche Nutzung in die Arbeitszone umgezont.
- Die Grünbereiche im Lehnzun werden aus landschaftlichen Gründen bezüglich Durchlässigkeit baulich freigehalten.
- Grosse regionale Arbeitsplatzreserven bestehen ausserhalb der Gemeinde im Gebiet des Flugplatzes Matten. Eine Koordination auf regionaler Ebene ist Voraussetzung für eine zweckmässige Entwicklung im „Bödeli“.

5.11 Zone für öffentliche Nutzungen ZöN

Die Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Bestehende, nicht zonenkonforme Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden. In den einzelnen ZöN werden die speziellen Nutzungen für den jeweiligen Verwendungszweck spezifisch definiert. Es werden 11 ZöN ausgeschieden, die ZöN K Spital wird zusätzlich in 6 Sektoren unterteilt.

5.12 Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF

Bei der ZSF handelt es sich um eine neue Zonenkategorie, die gegenüber der ZöN bezüglich Nutzungsart differenziert ist. Folgende drei Gebiete werden neu in einer Zone für Sport- und Freizeitanlagen festgelegt:

- Bödelibad (Freibad, Hallenbad, Sporthalle)
- Lehn (Schiessanlage, Sportnutzung und Hobbyflugsport)
- Wyden (Pferdesportanlage und Hundesportanlage mit zugehörigen Bauten)



5.13 Zonen mit Planungspflicht ZPP

Die Zonen mit Planungspflicht (ZPP) bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle, wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale. In der Regel wird das Überbauungskonzept im Rahmen eines qualitativen Verfahrens erarbeitet.

Es bestehen 10 ZPP bei denen weitgehend die bisherigen rechtskräftigen Bestimmungen beibehalten werden.

5.14 Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen

Es handelt sich hier um bestehende Überbauungsordnungen und Uferschutzplanungen die gegenüber den bisherigen rechtskräftigen Bestimmungen nicht verändert werden. Die vier Überbauungsordnungen regeln spezifische Überbauungsformen, die acht Uferschutzplanungen gelten für Baugebiete entlang des Thunersees und der Aare.

5.15 Landwirtschaftszone LWZ

Die Landwirtschaftszone ist ausschliesslich für die bäuerliche Nutzung von Land und Gebäuden reserviert. Die Nutzung und das Bauen richtet sich nach dem eidg. und kant. Recht. Für die Landwirtschaftszone werden keine kommunalen baupolizeilichen Masse festgelegt.

5.16 Bauernhofzone BZ

Bei der Bauernhofzone handelt es sich in Unterseen um einen im Siedlungsgebiet liegenden, resp. von Bauzonen umschlossenen, Bauernbetrieb. Es gelten sinngemäss die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

6. Spezielle Gebiete und Themen

6.1 Altstadt und Vorstadtbereich

Die bauliche Qualität von Unterseen besteht in erster Linie aus der historischen Altstadt und dem eindrücklichen Bezug zur Aare. Mit sorgfältig gestalteten Ergänzungsbauten wurde in den letzten Jahren die Qualität der Altstadt bereichert. Diese Bemühungen werden fortgesetzt und unterstützt, z.B. mit dem projektierten Neubau auf dem ehemaligen RUAG-Areal.

Das „Stedtli“ liegt in zentraler Lage zwischen Bahnhofstrasse und Altstadt, zwischen Kleiner Aare und Hauptstrasse. Das Areal ist dicht und heterogen in unterschiedlichster Qualität und in verschiedenen Zeiträumen überbaut worden. Vielfältig sind auch die Nutzungen und Eigentumsverhältnisse. Nebst Verkaufs- und Dienstleistungsbetrieben sind Gastronomie, Gewerbe und Wohnungen angesiedelt.

Das „Stedtli“ ist ein wichtiges Bindeglied zwischen Bahnhof Interlaken - Bahnhofstrasse und der Altstadt von Unterseen. Es bestehen klare Verdichtungs- und Entwicklungsmöglichkeiten verbunden mit gestalterischen Aufwertungen von Gebäuden und Aussenräumen. Mit der Masterplanung „Arealentwicklung Stedtli“ wurde am 18. April 2016 vom Gemeinderat ein wichtiger Baustein zur Entwicklung des gesamten Areals beschlossen. Ziel ist es, die langfristige städtebauliche Entwicklung und Etappierbarkeit des „Stedtli“ zu ermöglichen. Der Masterplan dient als Grundlage für die Anpassung der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan und Baureglement).

Fazit

- Wahrung und Schutz des historischen Ortskerns (gemäss ISOS und Bauinventar) mittels einer spezifischen Zone mit Planungspflicht „Altstadt“.
- Klärung und Förderung der Gesamtentwicklung des Zentrums, speziell des Gebiets „Stedtli“, mit Ersatz von ungenutzten Gewerbebauten bezüglich Aussenraumqualität und gezielten Massnahmen, z.B. Parkierung, Überbauung des ehemaligen RUAG-Areals.
- Aufwertung der Freiräume
- Anbindung des Vorstadtbereichs an das bestehende Fusswegnetz, Verbesserung der Durchlässigkeit und der Verbindung zur Bahnhofstrasse



6.2 Schulanlage „Steindler“

Das Potential der Schulanlage „Steindler“ mit seinen noch unüberbauten Freiräumen ist für eine Weiterentwicklung von Bildungs- und Sportanlagen beträchtlich. Die Gesamtanlage soll für alle Kinder und Jugendlichen eine qualitativ hochstehende und zeitgemässe Aus- und Weiterbildung ermöglichen. Der Entwicklung der Schülerzahlen muss bei einer Bevölkerungszunahme Rechnung getragen werden. Aussen- und Sportanlagen sind ein wichtiger Bestandteil der Schulanlage.

Fazit

- Die Ausdehnung der heutigen ZöN wird beibehalten.
- Für die Schulanlage „Steindler“ ist in einer vertieften Studie aufzuzeigen, wie die bestehenden Reserveflächen künftig sinnvoll genutzt und die verschiedenen Nutzungen aufeinander abgestimmt werden können. Es ist zu prüfen, inwieweit Nutzungen, wie Mehrzweckhalle, Tagesstrukturen für Familien (KITA, Tagesschulen, Kinderbetreuung) aber auch weitere Sportaktivitäten in diesem Areal realisiert werden können.

6.3 Spitalareal

Das Bezirksspital Interlaken fmi wurde anfangs des 20. Jahrhunderts am heutigen Standort erstellt und ist heute mit seinem breitgefächerten Angebot für das gesamte Oberland-Ost ein wichtiges Gesundheitszentrum und ein bedeutender Arbeitsplatz. Im Umfeld des Spitals sind ergänzende Angebote und Nutzungen angesiedelt. Es bestehen Spital, Notfallzentrum, Hausarztklinik, Apotheke, Spitexstandort, Altersheim, Hausarztklinik, Psychiatrie usw. Zurzeit befinden sich beträchtliche bauliche Erweiterungen des Spitals in Planung und Entwicklung.

Fazit

- Das Spital fmi bleibt als öffentliches Spital bestehen und wird im Rahmen des bestehenden Masterplans weiterentwickelt und verdichtet.
- Für das gesamte Areal wird eine differenzierte Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN K) mit 6 Sektoren festgelegt.

6.4 Gebiet See, Neuhaus, Manorfarm, Golf

Das Gebiet – See – Neuhaus – Manorfarm weist mit seiner attraktiven Lage direkt am See eine hohe Qualität mit grossem Potential für Naherholung und Tourismus auf. Mit seinem Angebot an Hotel, Restaurant, Campingplätzen, Golfplatz, Strandbädern, Bootshafen, Schiffplände, Wanderwegen und Naturschutzgebieten bestehen ausgezeichnete Voraussetzungen für eine qualitativ hochstehende Naherholung und Freizeitnutzung. Das Nebeneinander dieses vielseitigen Angebots erzeugt aber auch Konflikte und Handlungsbedarf.

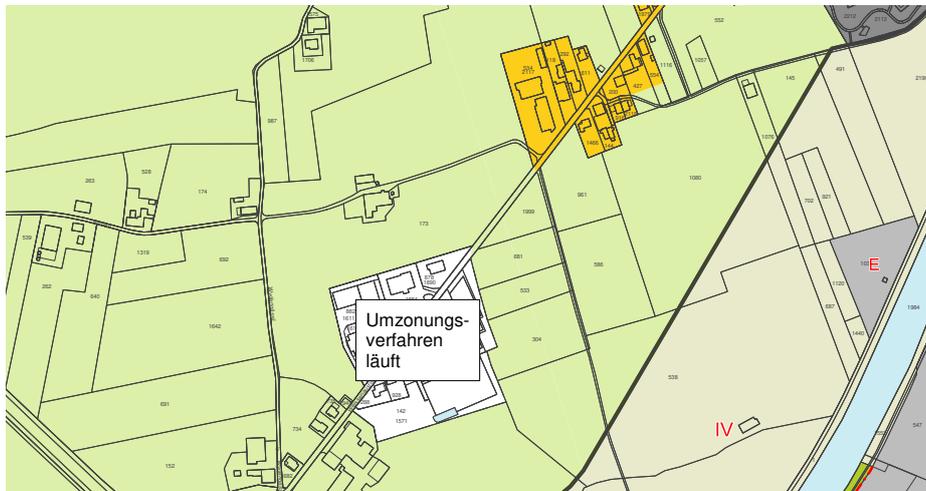
Fazit

- Koordination der verschiedenen Nutzungen und Angebote, spezifischer Planungsinstrumente, ZPP und ZueO.
- Anpassung der UeO Golf
- Verbesserung und Neuordnung des öffentlichen Parkplatzes „Schülerbad“



6.5 Areal Weissenaustrasse

Die bisherige Überbauungsordnung Weissenaustrasse soll vorgängig zur Ortsplanungsrevision in eine Arbeitszone (siehe Kap. 5.10) umgezont und der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Das notwendige Umzonungsverfahren läuft.



6.6 Tourismus

Das regionale Tourismusentwicklungskonzept Oberland Ost (R-TEK) vom Februar 2014 zeigt die Schwerpunkte des touristischen Angebots in der Region, definiert die Ziele der künftigen Entwicklung und listet entsprechende Massnahmen auf.

Im Massnahmenblatt T1 des R-TEK werden Massnahmen resp. Ziele für touristische Infrastrukturen wie Campingplätze im Siedlungsgebiet festgelegt. Das Angebot an Campingplätzen im „Bödeli“ wird insgesamt quantitativ als ausreichend und qualitativ als gut beurteilt. In Unterseen bleiben die bestehenden Campingplätze bestehen.

Die Hotellerie ist ein wichtiger Bestandteil des touristischen Angebots. Die heutigen und künftigen Ansprüche an eine hochwertige Hotellerie lassen sich bei mehreren Hotelbetrieben aufgrund der zu kleinen Kapazitäten kaum mehr erfüllen. Ein zentrales Thema sind Zweitwohnungen und Airbnb. Zur Einschränkung einer unerwünschten Entwicklung wurde 2019 eine Planungszone erlassen.

Entsprechende Bestimmungen und Vorschriften wurden inzwischen ausgearbeitet, das notwendige Verfahren läuft. Das Geschäft wird der Gemeindeversammlung vorgängig zur Ortsplanungsrevision zum Beschluss unterbreitet.

Fazit

- Die Förderung eines nachhaltigen Tourismus erfolgt im Rahmen des regionalen Tourismusentwicklungskonzepts.
- Eine spezielle Hotelzone wird nicht benötigt, die bestehenden Zonen lassen einen grösseren Spielraum für die Entwicklung der Hotellerie zu.
- Die bestehenden Campingplätze „Hobby“, „Lazy Rancho“, „Jungfrau“, „Manorfarm“ und „Alpenblick“ bleiben bestehen und werden aktuellen Bedürfnissen und Ansprüchen (z.B. Verbesserung von Infrastruktur und Aufenthaltsangebot) angepasst. Neue Standorte sind nicht vorgesehen.

6.7 Energie

Kanton und Gemeinden fördern einen sparsamen und umweltschonenden Umgang mit Energie. Die Gestaltung von Gebäuden hat der passiven Energienutzung durch Sonneneinstrahlung sowie der Möglichkeit zur Nutzung von Solarenergie Rechnung zu tragen (Dachgestaltung, Lage von Kaminen und Abluftanlagen, Fensteranordnung und -grösse, Wintergarten, usw.)

Bei Ersatz bestehender Erzeugungsanlagen für Raumwärme und Brauchwarmwasser ist der Einsatz erneuerbarer Energien anzustreben. Unter Berücksichtigung und Einhaltung des übergeordneten Rechts kann der erneuerbare Energieträger frei gewählt werden.

Die ausführlichen Bestimmungen zur Energie sind in Art. 4.31 des Gemeindebaureglements festgelegt.

7. Der Zonenplan Landschaft

7.1 Charakterisierung der Landschaftsräume

Im Richtplan Raumentwicklung vom 29. Oktober 2018 wurden die verschiedenen Landschaftsräume charakterisiert und Entwicklungsziele festgelegt.

Landschaftsraum „Wyssenau“

Mit der „Wyssenau“ verfügt die Gemeinde Unterseen über eines der bedeutendsten Auengebiete des Kantons Bern. Das Naturschutzgebiet liegt in der Obhut des Kantons. Es handelt sich um ein BLN-Gebiet Nr. 1508.

Das Gebiet ist ein bedeutender Lebensraum für Pflanzen und Tiere, aber auch ein wichtiges Naherholungsgebiet der sanften Erholung für Unterseen.

Fazit

- Ungeschmälerter Erhalt des Gebietes mit Förderung von Naturerlebnissen
- Einbindung in das Angebot an Naherholung der Gemeinde

Waldlandschaft „Ussere Berg – Habkerntal - Harder“

Die Hangflanken vom Beatenberg und der Augstmatthorn-Rothornkette weisen durch ihre Kargheit und durch die mehrheitlich Südost bis Südwest exponierte Lage einen hohen Artenreichtum an Flora und Fauna auf.

Das unwegige Gelände bewirkt, dass das Gebiet sowohl durch die Land- und Forstwirtschaft wie auch durch die Naherholung wenig intensiv genutzt wird, was zum Waldeinwuchs sowie zum Rückzug der Landwirtschaft führt. Umso wichtiger wird dieser Raum als ökologisch wertvoller Ausgleichsraum für Pflanzen und Tiere.

Fazit

- Pflege der traditionellen Kulturlandschaft, Lenkung der Verwaltung
- Förderung der Artenvielfalt durch eine gezielte Nutzung
- Regelung der Naherholung, spez. der Sportkletterer an den Kletterfelsen.

Aufwertung des Aareraums

Die Aare bildet die östliche Begrenzung der Gemeinde und prägt Unterseen sowohl als bedeutendes Landschaftselement wie auch durch den Bestand von Kulturgütern wie Brücken, Kraftwerk, Wehr, historische Ufer und Gebäude.

Ab dem Gebiet Gurben-Spital fliesst die Aare eingedämmt, in einem engen, hart verbauten Flussbett und führt verbaut durch die Aue von nationaler Bedeutung und durch das BLN Gebiet in den Thunersee. Der Schifffahrtkanal liegt auf Gemeindegebiet von Interlaken.

Fazit

- Entwicklung des Aare-Abschnittes zwischen Weissenaustrasse und Thunersee zu einer möglichst naturnahen Flusslandschaft mit Berücksichtigung der Gewässerräume (siehe Kapitel 7)
- Förderung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, sowohl im Wasser wie an den Ufern
- Förderung der Zugänglichkeit zum Wasser für die Naherholung, mit Verbindung für die Fussgänger und Velofahrer

Erholungsgebiet Lombach

Beidseitig des Lombachs werden Ufer, Wald und Fels als Wander-, Kletter-, Bike- und Reitgebiet intensiv genutzt. Die unmittelbare Nähe zu den touristischen Anlagen im Neuhaus und Grüt, die Nähe zum Siedlungskern, die Attraktivität des Fliessgewässers wie auch des südlichen Waldrandes mit Blick auf die Jungfrau, lösen einen hohen Naherholungsdruck auf dieses Gebiet aus.

Fazit

- Die unterschiedlichen Nutzungen wie Reiten, Biken, Wandern, Hunde ausführen, Sportklettern sind untereinander zu koordinieren mit Schutz der bestehenden Qualitäten von Natur und Landschaft.

Erholungsgebiet See - Golfplatz

Die vielseitigen Seezugänge, die gute Erschliessung und bestehenden Infrastrukturen öffnen ein aussergewöhnliches Entwicklungspotenzial, mit welchem der Erlebniswert, die örtliche Qualität wie auch die mögliche Wertschöpfung gesteigert werden können.

Das Naherholungsgebiet vom Golfplatz über das Neuhaus und Manorfarm bis zum „Bätterich“ umfasst eines der grössten Naherholungsgebiete am Thunersee. Die sorgfältig gestaltete 18-Loch Golfanlage in schönster Lage am See bildet einen überregionalen Anziehungspunkt. Der Parkplatz beim Golfplatz und Schülerbad bietet im Sommer ein Konfliktpotential.

Fazit

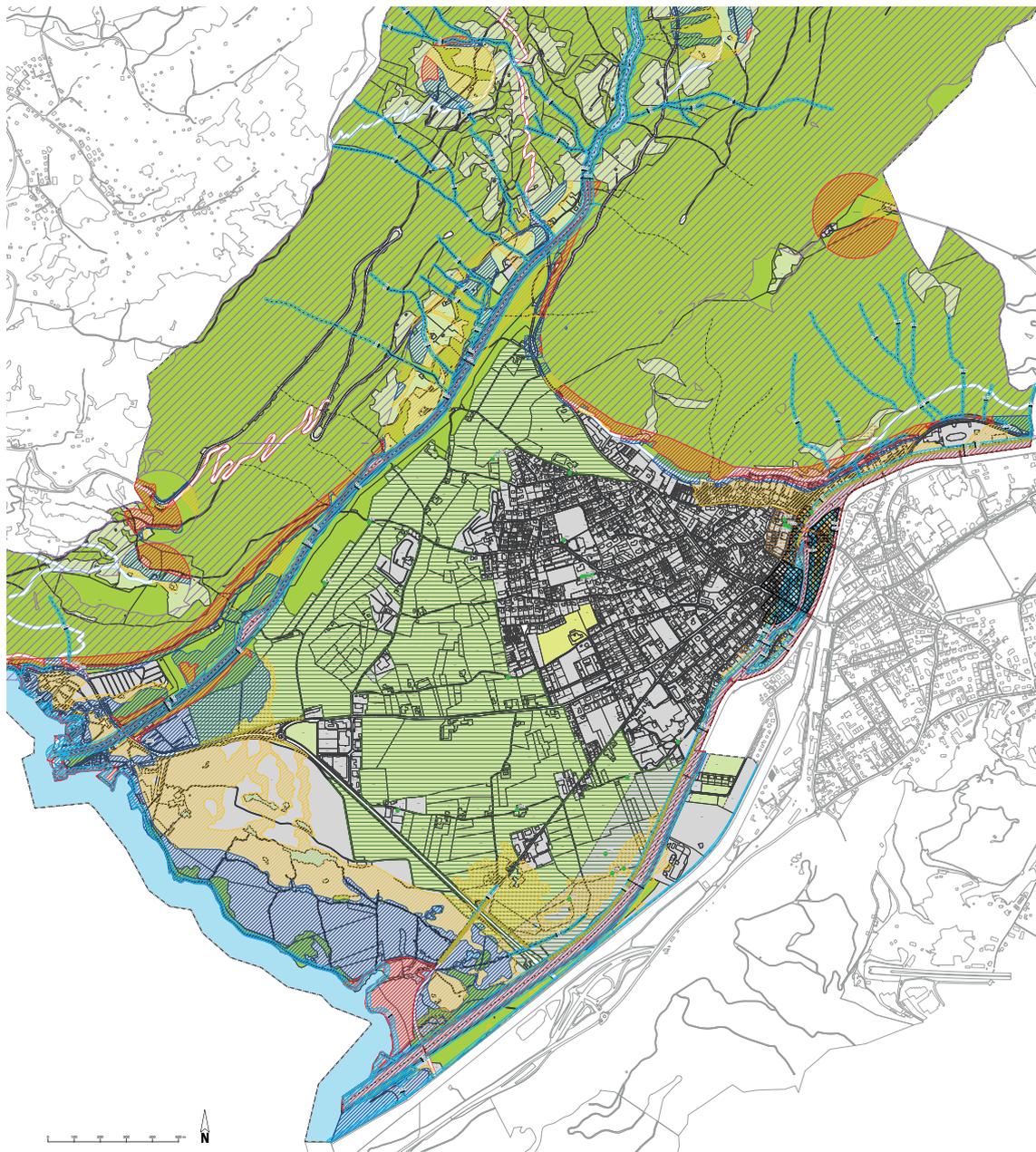
- Verbesserung der Seezugänglichkeit
- Verbesserung der Uferzonen (vermehrte Flachuferbildung im Bereich Manorfarm-„Bätterich“)
- Aufwertung der Uferverbindung (Uferweg)
- Erhalt der öffentlichen Badeplätze, Erweiterung des „Schülerbads“
- Ordnen der Parkplätze, speziell Strandbad - Golf
- Vermeidung von Störungen von Wildtieren und Wildtierkorridoren

Landwirtschaft

Zwischen dem Siedlungskörper von Unterseen und dem Thunersee mit seiner intensiven Naherholungsnutzung liegen die landwirtschaftlichen Kulturlandflächen resp. Fruchtfolgeflächen (FFF). Mit diesem offenen Gebiet besteht in Unterseen eine deutliche kulturlandschaftliche Zäsur zwischen dem Siedlungsgebiet und dem Thunersee.

Fazit

- Verbesserung Erhalten des Kulturlandes (FFF) als wertvolle Ressource gemäss Kant. Richtplan für die landwirtschaftliche, bodenabhängige Produktion.
- Räumliche Entwicklungsstrategie Landwirtschaft im Zusammenhang mit potentiellen Aussiedlungen von Landwirtschaftsbetrieben.



Zonenplan Landschaft vom 6. Juli 2020 (Ausschnitt)

Legende Zonenplan Landschaft

massgebend ist der Originalplan Mst 1/5'000

Festlegungen

Schutzgebiete und -Objekte

-  Archäologische Schutzgebiete
-  Landschaftsschongebiete
-  Hochstammbäume geschützt
-  Baumreihe
-  Quelle ungefasst

Historische Verkehrswege (IVS)

-  Nationale mit Substanz / viel Substanz
-  Regionale mit Substanz / viel Substanz
-  Lokale mit Substanz / viel Substanz

Gewässerräume

-  Gewässerraum offene Gewässer
-  Gewässerraum eingedolte Fließgewässer
-  Gefahrengebiete mit nicht bestimmter Gefahrenstufe
-  Dicht überbaute Gebiete nach Art. 41a Abs. 4 bzw. Art. 41b Abs. 3 GSchV
-  Vermessung

Naturgefahren (gemäss synoptischer Gefahrenkarte vom 03.12.18)

-  Gefahrenzone mit geringer Gefährdung
-  Gefahrenzone mit mittlerer Gefährdung
-  Gefahrenzone mit erheblicher Gefährdung

Hinweise

-  Bauzonen (inkl. ZöN innerhalb Uferschutzplanungen)
-  Landwirtschaftszone (LWZ), ES III
-  Bauernhofzone (BZ), ES III
-  Wald, gemäss AV-Daten
-  Gewässer, gemäss AV-Daten
-  Gemeindegrenze

7.2 Landschaftsplanung in der Ortsplanung

Die grosse Bedeutung der wertvollen Landschaft mit den spezifischen Gebieten bedingt eine sorgfältige Landschaftsplanung mit Umsetzung im Zonenplan Landschaft und im Gemeindebaureglement.

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision ist die Aktualisierung der Landschaftsplanung und die Abstimmung mit übergeordneten Grundlagen und Bestimmungen ein wesentlicher Bestandteil. Die Inhalte der Landschaftsplanung werden generell überprüft und, gestützt auf die übergeordneten Rahmenbedingungen und Vorgaben, aktualisiert oder neu festgelegt. In Bezug auf die Aktualisierung der kommunalen Landschaftsplanung werden in einem ersten Schritt die schutzwürdigen Landschaften und Naturobjekte der verschiedenen Planungsebenen (Bund, Kanton, Region, Gemeinde) erfasst und dargestellt.

Der Inventarplan mit dem dazugehörigen „Aufnahmeprotokoll Natur- und Landschaftswerte“ beinhaltet alle schützenswerten Flächen und Objekte ohne Aussagen über allfällige Schutzmassnahmen. Es handelt sich um ein Inventar (Übersicht) ohne rechtliche Wirkung. Das Inventar zeigt die zu erhaltenden Landschaften, Naturobjekte und Lebensräume sowie deren Bewertung. Nicht alle Landschaftselemente finden den Eingang in die baurechtliche Grundordnung. Dort, wo hohe Veränderungen häufig sind oder Qualitätsaspekte eine wichtige Rolle spielen, wie beispielsweise bei den Einzelbäumen, finden nur die besonderen Exemplare wie beispielsweise Naturdenkmäler und Bäume mit Situationswert Einzug in ein verbindliches Schutzinstrument. Im Protokoll wird definiert, ob ein übergeordneter Schutz besteht oder ob eine kommunale Unterschutzstellung erforderlich ist.

Im Zonenplan Landschaft werden die kommunalen Festlegungen (Schutzgebiete und -objekte von lokaler Bedeutung) verankert, welche grundeigentümergebunden geschützt werden sollen. Die entsprechenden Regelungen im Gemeindebaureglement werden angepasst und aktualisiert. Im Zonenplan Hinweise werden diejenigen Objekte dargestellt, welche in übergeordneten Planungen und Instrumenten geregelt sind. Es handelt sich um grundeigentümer- oder behördenverbindliche Inhalte mit Hinweis auf übergeordnete Planungen oder übergeordnetes Recht.



Planungsprozess in der Landschaftsplanung



Nachfolgend werden die wichtigsten Aktualisierungen, Änderungen und Anpassungen, welche im Rahmen der Revision der Landschaftsplanung erfolgt sind, erläutert.

Landschaftsschongebiete (GBR Art. 7.4)

Die bisherigen Landschaftsschutzgebiete werden durch Landschaftsschongebiete abgelöst, da in erster Linie der Schutzzweck zur Erhaltung eines hochstehenden Landschaftsbildes sichergestellt werden soll. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung und Entwicklung wie auch die Realisierung von weiteren standortgebundenen und im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen ist sichergestellt, jedoch werden erhöhte Anforderungen an die Integration in das Orts- und Landschaftsbild gestellt. Insgesamt wird der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung ein hoher Stellenwert beigegeben, dementsprechend sind Aufforstungen und Baumschulen ausgeschlossen.



Hochstammbäume (GBR Art. 7.5)

Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Hochstammbäume sind im Rahmen der Feldarbeiten überprüft, bereinigt und ergänzt worden. Auf Grund der Abweichungen zwischen den bisher geschützten Hochstammbäumen und dem effektiv vorhandenen Bestand wurde eine Neubeurteilung und -bewertung des Bestandes vorgenommen. Die Bestimmungen wurden dahingehend verändert, dass Fällungen einzig auf der Grundlage eines Fachberichtes (qualifizierte Interessensabwägung) vorgenommen werden können und durch gleichartige Arten zu ersetzen sind.



Historische Verkehrswege (GBR Art. 7.6)

Der Schutz der historischen Verkehrswege (IVS) erfolgt gemäss den Musterformulierungen des Kantons. Geschützt sind neben den national bedeutenden Objekten mit „viel Substanz“ und mit „Substanz“ auch diejenigen der regionalen und lokalen Ebene. Dies insbesondere auf Grund der hohen Qualität des Kulturguts, der landschaftlichen Wirkung und Bedeutung für die Naherholung und den Tourismus.

Archäologische Schutzgebiete (GBR Art. 7.3)

Die archäologischen Schutzgebiete sind gemäss dem Inventar des archäologischen Dienstes eingetragen, die Bestimmungen entsprechen den Musterformulierungen.

Gebietsfremde und schädliche Pflanzen und Tiere (GBR Art. 7.7)

Auf die Verbreitung gebietsfremder Pflanzen und Tieren (Neophyten und Neozoen), welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen, soll effektiv reagiert werden können.

Lebensräume (GBR Art. 7.13)

Als Lebensräume von kommunaler Bedeutung werden mehrere ungenutzte Quellen unter Schutz gestellt. Damit soll im Wesentlichen deren Funktion als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten sichergestellt werden.

Hecken, Feld- und Ufergehölze sind aus dem kommunalen Schutz entlassen worden, da diese durch die nationale und kantonale Gesetzgebung ausreichend geschützt sind. Sie sind im Zonenplan Hinweisweise eingetragen.

Die Feuchtgebiete wie auch der Wildtierkorridor sind auf Grund des übergeordneten Schutzes im Zonenplan Hinweisweise dargestellt.

8. Zonenplan Hinweise

Zur besseren Lesbarkeit der Zonenpläne Siedlung und Landschaft wurden sämtliche raumplanungsrelevanten Festlegungen die sich auf rechtskräftiges nationales und kantonales Recht abstützen in einem eigenen „Zonenplan Hinweise“ dargestellt. Die darin aufgeführten Gebiete, Objekte, Standorte und Naturelemente sind grundeigentümerverbindlich. Sie können nicht durch die Gemeinde bestimmt oder verändert werden.



Zonenplan Hinweise vom 6. Juli 2020

Legende Zonenplan Hinweise

massgebend ist der Originalplan Mst 1/5'000

Hinweise

	Landschaften von nationaler Bedeutung (BLN-Gebiet)
	Eidgenössisches Jagdbanngebiet
	Verbreitung der Steinbockkolonien
	International Bird Area (IBA)
	Kantonale Wildschutzgebiete
	Auen von nationaler Bedeutung
	Flachmoore von nationaler Bedeutung
	Kantonale Naturschutzgebiete
	Feuchtgebiete des Kantons Bern
	Trockenstandorte von regionaler Bedeutung
	Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TWW)
	Hecken, Feldgehölze
	Ufervegetation
	Waldnaturinventar WNI
	Geschützte geologische Objekte
	Überregionale Wildtierkorridore gemäss KLEK/REN
	Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung
	Umsetzungspereimeter Wildwechselkorridor
	Bauzonen (inkl. ZöN innerhalb Uferschutzplanungen)
	Landwirtschaftszone (LWZ), ES III
	Bauernhofzone (BZ), ES III
	Wald, gemäss AV-Daten
	Gewässer, gemäss AV-Daten
	Archäologische Fundstellen (gemäss Kant. Archäologisches Inventar vom 30.06.18)
	Gemeindegrenze

9. Gemeindebaureglement

9.1 Ausgangslage

Mit der Ortsplanungsrevision wurde auch das Gemeindebaureglement (GBR) aus dem Jahr 2010 überholungsbedürftig. Einerseits ergaben sich aus der praktischen Anwendung in der Gemeinde verschiedene Erkenntnisse und Verbesserungen, andererseits haben sich in der Zwischenzeit wesentliche übergeordnete Randbedingungen verändert und bedürfen einer Anpassung. Das GBR wurde entschlackt und von komplizierten und veralteten Regelungen befreit. Der Aufbau richtet sich nach dem kant. Musterbaureglement. Die verschiedenen Zonen des Zonenplans werden bezüglich Art und Mass der Nutzung definiert. Zusammen mit den Zonenplänen Siedlung und Landschaft bildet das GBR die grundeigentümerverbindliche Nutzungsplanung der Gemeinde.

9.2 Verdichtung

Bei den baupolizeilichen Bestimmungen wurden soweit als möglich Reduktionen der Grenz- und Gebäudeabstände vorgenommen um Mehrnutzungen zu ermöglichen, ohne dabei den Charakter eines Quartiers negativ zu verändern. Bezüglich Geschossigkeit wurden die Wohnzonen W2 unverändert übernommen, die bisherigen Wohn- und Gewerbezone M2 neu teilweise in eine Mischzone M3 umgewandelt, die Wohnzonen W3 und Wohn- und Gewerbezone M3 teilweise in viergeschossige Zonen umgewandelt.

9.3 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

Die neue „Interkantonale Verordnung über die Harmonisierung der Bauvorschriften“ ist für alle Gemeinden im Kanton verbindlich und muss bis Ende 2023 eingeführt werden. Die neuen Begriffe und Messweisen der BMBV werden in den Artikeln 6ff des GBR aufgeführt. Zur besseren Verständlichkeit dienen die zugeordneten grafischen Darstellungen und Erläuterungen. Es geht dabei besonders um die Messweisen der Gebäudedimensionen (Höhe, Längen), die Abstandsregelungen und deren Differenzierung nach Gebäudetypen sowie das Verhältnis von Gebäudegrössen zu Grundstücksflächen (Nutzungsziffern).

9.4 Schutzbestimmungen

Ein wesentlicher Teil des GBR betrifft die Bestimmungen zu Schutzgebieten, Naturobjekten, Denkmalpflege, Archäologie, Fließgewässern, Gefahrengebieten und Lebensräumen.

10. Festlegung der Gewässerräume

10.1 Ausgangslage

Seit dem 1. Januar 2011 schreibt das eidg. Gewässerschutzgesetz (GSchG) entlang von Fliessgewässern und für stehende Gewässer Gewässerräume vor (Art. 36a GSchG). Die Bestimmungen sind in der Gewässerschutzverordnung (Art. 41a ff., GSchV) des Bundes konkretisiert. Das Wasserbaugesetz (WBG) und die zugehörige Wasserbauverordnung (WGV) des Kantons Bern sowie das Kant. Baugesetz (BauG) mit der zugehörigen Bauverordnung (BauV) wurden entsprechend auf den 1. Januar 2015 angepasst. Für die grundeigentümergebundene Festlegung der Gewässerräume an die neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen sind die Gemeinden zuständig. In Unterseen erfolgt die Umsetzung im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision.

Die Umsetzung und Festlegung der Gewässerräume wird in einem separaten Planungsbericht „Ortsplanungsrevision, Umsetzung der Gewässerräume“ vom 23. April 2020 detailliert erläutert.

Der Gewässerraum steht dem Gewässer zur Verfügung und gewährleistet insbesondere den Schutz vor Hochwasser. Er dient aber auch dem Unterhalt der Gewässer sowie als Erholungsraum. Zudem soll ein ausreichender Abstand zwischen Gewässer und landwirtschaftliche Nutzflächen die Belastung der Gewässer von Nähr- und Schadstoffen reduzieren. Der Gewässerraum soll auch die natürlichen Funktionen der Gewässer ermöglichen. Darunter wird der Transport von Wasser und Geschiebe, die Ausbildung einer naturnahen Strukturvielfalt der angrenzenden Lebensräume und deren Vernetzung, die Entwicklung standorttypischer Lebensgemeinschaften sowie die dynamische Entwicklung der Gewässer verstanden.



10.2 Planungsgrundsätze

Für die Umsetzung und Festlegung der Gewässerräume in Unterseen gelten folgende Grundsätze:

Offene Fliessgewässer

- Der Gewässerraum wird, unabhängig ob das Gewässer innerhalb oder ausserhalb einer Bauzone oder der Landwirtschaftszone liegt, gemäss Art. 41a Abs. 1 bis 3 GSchV auf Basis der Hochwasserkurve ermittelt. Im Sinne der Rechtsgleichheit wird der Gewässerraum beidseitig gleichmässig festgelegt.
- Entlang der Aare und dem Lombach wird beidseitig, unabhängig ob innerhalb oder ausserhalb einer Bauzone, ein Gewässerraum von 15.0 m festgelegt, gemessen ab Uferlinie (Mittelwasserlinie). Zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes und aufgrund der überwiegenden kantonalen Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes wird in einzelnen Gebieten zudem ein

Gewässerentwicklungsraum festgelegt.

- Unter der Voraussetzung, dass keine bestehenden und künftig geplanten Infrastrukturanlagen – die dem Unterhalt der Gewässer dienen – oder Bauten im Sinne des Hochwasserschutzes, wie z.B. Geschiebesammler, tangiert werden und auch keine weiteren überwiegenden Interessen entgegenstehen, wird im Wald auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet.
- Auf die Festlegung eines Gewässerraums wird verzichtet, wenn ein Fließgewässer künstlich angelegt wurde.

Eingedolte Fließgewässer

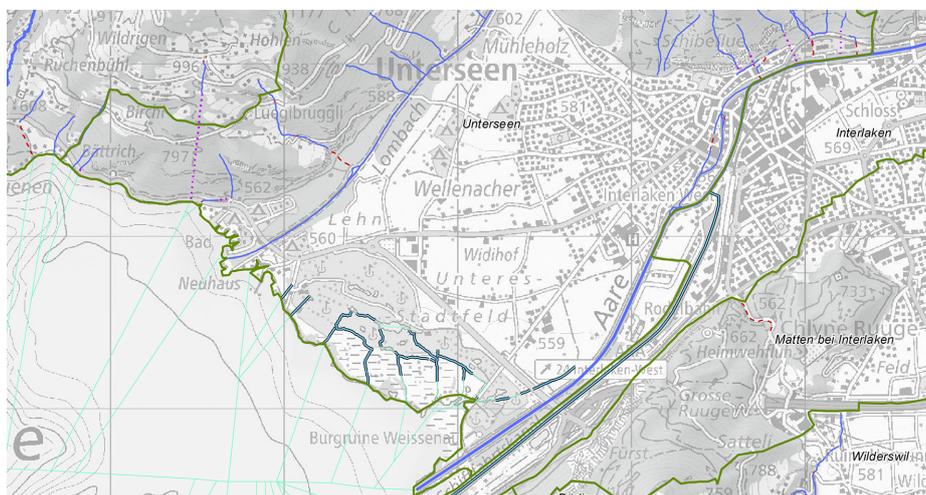
- In der Landwirtschaftszone (LWZ) und im Wald wird bei eingedolten Fließgewässern kein Gewässerraum festgelegt, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Eine Ausnahme bilden kleine Teilabschnitte eines sonst offen geführten Fließgewässers bei dem ein Gewässerraum festgelegt wird (z.B. bei Querung einer Strasse). Innerhalb der Bauzone gilt für eingedolte Fließgewässer ein Gewässerraum von 11.0 m. Im Sinne der Rechtsgleichheit wird der Gewässerraum beidseitig gleichmässig festgelegt (5.5 m gemessen ab Gewässerachse resp. Rohrachse).

Stehende Fließgewässer

- Entlang des Thunersees wird ein Gewässerraum von 15.0 m festgelegt, gemessen ab Uferlinie des jährlichen Hochwassers. Zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes und aufgrund der überwiegenden kantonalen Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes wird in einzelnen Gebieten zudem ein Gewässerentwicklungsraum festgelegt.
- Auf die Festlegung eines Gewässerraums wird verzichtet, wenn ein stehendes Gewässer künstlich angelegt wurde. Darunter werden auch künstliche Erweiterungen des Sees, wie beispielsweise Bootsbuchten, verstanden.
- Bei stehenden Gewässern mit einer Fläche von weniger als 0.5 ha wird auf eine Festlegung der Gewässerräume verzichtet.

10.3 Fließgewässer in Unterseen

Unterseen weist ein verzweigtes Gewässernetz auf. Das Landschaftsbild und das Siedlungsgebiet sind von der Aare und dem Lombach sowie deren wichtigsten Zuflüssen geprägt. Es sind nur diese beiden Gewässer betroffen.



Karte „Gewässernetz des Kantons Bern“, offene Fließgewässer (blau), eingedolte Fließgewässer (rot punktiert)

Aare, Teilabschnitt „Nord“ und „Süd“ (Objektblatt Nr. 124 und 125)

Im nördlichen Teilabschnitt fliesst die Aare durch teilweise dicht überbautes Siedlungsgebiet (Bauzonen) wie zum Beispiel die Altstadt Unterseen. Im südlichen Abschnitt fliesst sie einerseits durch landwirtschaftlich intensiv genutzte Gebiete, die der Fruchtfolge dienen. Andererseits kreuzt sie das kantonale Naturschutzgebiet „Weissenau-Neuhaus“.

Aus Sicht der Gewässer sind Revitalisierungen mit grosser Vorsicht und im Sinne einer Aufwertung für die wertgebenden Arten durchzuführen. Die Aare ist durch ihre hohe Artenvielfalt und das Vorkommen von national prioritären Arten definiert. Die Revitalisierung wird innerhalb der nächsten 20 Jahre (hohe Priorität) vorgesehen.

Lombach (Objektblatt Nr. 123)

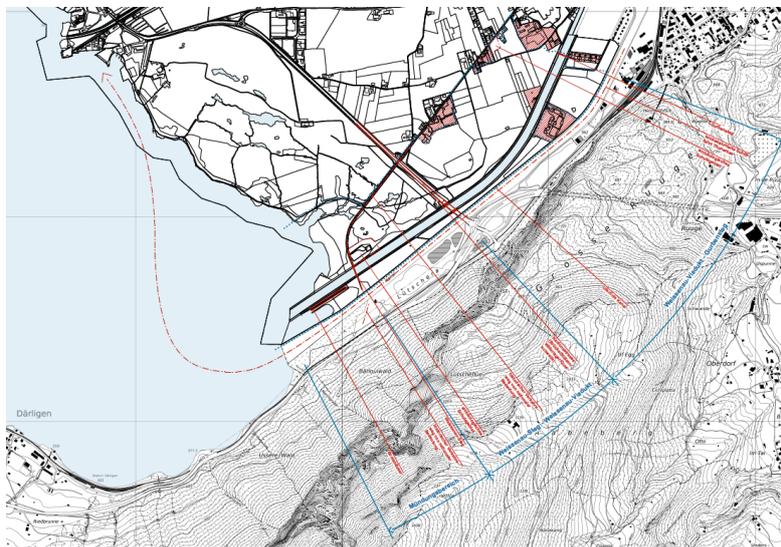
Der Lombach ist durch seine hohe Artenvielfalt und das Vorkommen von national prioritären Arten definiert. Revitalisierungen sind mit grosser Vorsicht und im Sinne einer Aufwertung für die wertgebenden Arten durchzuführen. Die Revitalisierung wird innerhalb der nächsten 20 Jahre (hohe Priorität) vorgesehen.

Gewässerentwicklungskonzept (GEK) „Aare Unterseen, Gurbensteg - Thunersee“

Mit einem Gewässerentwicklungskonzept (GEK) „Aare Unterseen, Gurbensteg bis Thunersee“ wurde der Zustand der Aare im Flussabschnitte zwischen Gurbensteg bis zum Delta des Thunersees analysiert, Defizite erfasst, räumliche Eingrenzungen des Gewässers erhoben und Massnahmen, aus der Perspektive des Gewässers, erarbeitet.

Das Gewässerentwicklungskonzept hat nicht den Status eines Richtplans und ist damit weder behörden- noch grundeigentümerverbindlich. Es dient als eine weitere Grundlage um den Gewässer-raum resp. den Gewässerentwicklungsraum entlang der Aare zu definieren. Letzterer dient dazu, den Raumbedarf für die langfristige Förderung der natürlichen Funktionen eines Gewässers über den Gewässerraum hinaus (raumplanerisch) zu sichern, ohne die landwirtschaftliche Nutzung einzuschränken. Des Weiteren gewährleistet er den Handlungsspielraum für künftige noch nicht vorher-sehbare Massnahmen.

Der gemäss GEK „Aare Unterseen“ betrachtete etwa 2 km lange Gewässerabschnitt wird in die drei Abschnitte «Mündungsbereich», «Weissenau-Steg bis Weissenau-Viadukt» und «Weissenau-Viadukt bis Gurbensteg» unterteilt.



GEK «Aare Unterseen», Gewässerabschnitte der Aare mit Restriktionen

Innerhalb des Gewässerentwicklungsraums können keine neuen Bauzonen ausgeschieden werden. Neue Bauten und über die Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG) hinausgehende Erweiterungen innerhalb des Gewässerentwicklungsraums sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, keine überwiegenden (öffentlichen) Interessen entgegenstehen und wenn sie standortgebunden sind.

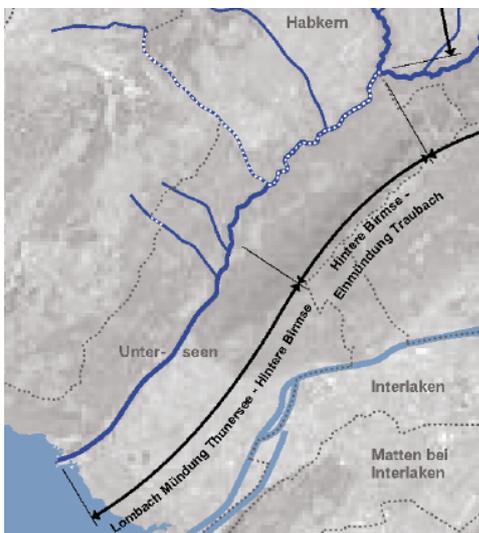
Gewässerentwicklungskonzept (GEK) „Lombach“

Auch der Lombach wurde in der Vergangenheit durch verschiedene Nutzungsansprüche geprägt und steht vielfältigen Herausforderungen gegenüber. Er weist ökologische als auch flussmorphologische Defizite auf und ist als Seezufluss, insbesondere für Seeforellen, von hoher Bedeutung.

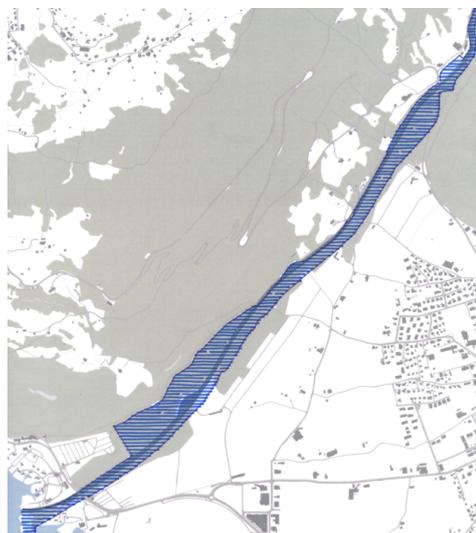
Ziel ist es, basierend auf einer Gesamtschau, partizipativ und unter Berücksichtigung aller relevanten Aspekte der Sektoren Wasserbau, Ökologie, Gesellschaft, Naherholung und Wirtschaft, eine konsolidierte Strategie festzulegen. Wie auch das GEK „Aare Unterseen“ weist das GEK „Lombach“ nicht den Status eines Richtplans auf und ist damit weder behörden- noch grundeigentümergebunden.

Damit Menschen und Sachwerte vor Hochwasser des Lombach geschützt werden können und das Gewässer seine wichtigen ökologischen Funktionen erfüllen kann, wird dem Lombach der notwendige Raum – in Form eines Gewässerentwicklungsraums – zugewiesen.

Innerhalb des Gewässerentwicklungsraums „Lombach“ stehen neue Bauzonen nicht zur Diskussion. Neue Bauten und über die Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG) hinausgehende Erweiterungen innerhalb des Gewässerentwicklungsraums sind nur ausnahmsweise zulässig.



GEK «Lombach», Gewässerabschnitte



GEK «Lombach», Gewässerentwicklungsraum

Erhöhung der Gewässerräumlichkeiten

Zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes und aufgrund der überwiegenden kantonalen Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes (Ufervegetation) wird in der Gemeinde Unterseen der Gewässerraum teilweise erhöht. Die vorliegende Planung sieht insbesondere entlang der Ufer des Thunersees und im Kant. Naturschutzgebiet „Weissenau-Neuhaus“ eine Erhöhung des Gewässerräumraums vor. Der Gewässerraum wird hier, in Anlehnung an den potenziell natürlichen Uferbereich an die Abgrenzung des Golfclubareals Interlaken-Unterseen (GCIU) und damit den topographischen als auch den nutzungs- und unterhaltsintensiven Verhältnissen angepasst, was zu einem deutlich breiteren Gewässerräumraum führt.

10.4 Festlegungen in der baurechtlichen Grundordnung

Bei allen offenen Fliessgewässern sind die Gewässerachsen geometrisch definiert. Die Gewässerräume werden je hälftig von der Gewässerachse im Zonenplan als Korridor festgelegt (gemessen ab Gewässermittelachse). Der Gewässerraum für stehende Gewässer wird ab der mittleren jährlichen Hochwasserlinie gemessen und beträgt 15.0 m. Um den Raumbedarf entlang der Aare und des Lombachs für die Umsetzung von erweiternden Hochwasserschutz- und Gewässerrevitalisierungsmassnahmen längerfristig sicherzustellen, wird im Zonenplan, der Grundnutzung überlagernd, in einzelnen Gebieten ein Gewässerentwicklungsraum festgelegt. Die entsprechenden Bewirtschaftungs- und/oder Nutzungseinschränkungen werden im Gemeindebaureglement festgelegt.

Bei eingedolten Gewässern innerhalb der Bauzone wird ein Gewässerraum von 11.0 m (5.5 m ab Gewässerachse) festgelegt. Da ihre genaue Lage nicht abschliessend bekannt ist, wird im Zonenplan einzig die Linienführung – kein Korridor – plangrafisch dargestellt.

Im GBR werden die Bestimmungen für die Gewässerräume und Gewässerentwicklungsräume festgelegt.

11. Festlegung der Gefahrengebiete (Naturgefahren)

Die Strategie des Bundes bezüglich Naturgefahren ist es, das Schadenpotenzial langfristig auf ein vertretbares Mass zu vermindern und mindestens nicht weiter anwachsen zu lassen. Die zunehmenden Unwetterereignisse der letzten Jahrzehnte haben in ihrer Intensität eindrücklich gezeigt, dass eine weitsichtige Berücksichtigung von Naturgefahren und Festlegung der Gefahrengebiete in der Ortsplanung zwingend notwendig und volkswirtschaftlich von Bedeutung ist.

Das eidg. Waldgesetz (WaG) und das eidg. Wasserbaugesetz (WBG) verpflichtet die Kantone, wo es der Schutz von Menschen oder erheblichen Sachwerten erfordert, forstliche oder bauliche Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren zu ergreifen. Das kantonale Waldgesetz (KWaG) konkretisiert, dass die Gefahrenkarten von den Gemeinden zu erstellen sind, wenn Gefahren für das Siedlungsgebiet und die Infrastrukturanlagen erkennbar sind. Es bestimmt, dass diese bei der Nutzungsplanung zu berücksichtigen sind. Die Ausführungsbestimmungen sind in Art. 6 des kantonalen Baugesetzes (BauG) geregelt.

Die Gemeinden sind gesetzlich für die Abwehr von Naturereignissen und die Sicherheit der Bevölkerung im Siedlungsgebiet verantwortlich (Art. 30 KWaG). Im Rahmen der Ortsplanungsrevision kommt die Gemeinde Unterseen diese Aufgabe nach.

11.1 Ausgangslage

Im August 2016 hat die Einwohnergemeinde Interlaken beschlossen, die Gefahrenkarte „Bödeli“ (Gemeinden Interlaken, Matten, Unterseen, Bönigen und Wilderswil) im Rahmen einer Gesamtrevision der Wassergefahren gemeindeübergreifend zu überarbeiten. Die Erarbeitung der Gefahrenkarte „Bödeli“ (Wassergefahren) erfolgte durch die Flussbau AG SAH, Kissling + Zbinden AG, Mätzener & Wyss Bauingenieure AG, Herzog Ingenieure AG, Geo7 und beffa tognacca gmbh.

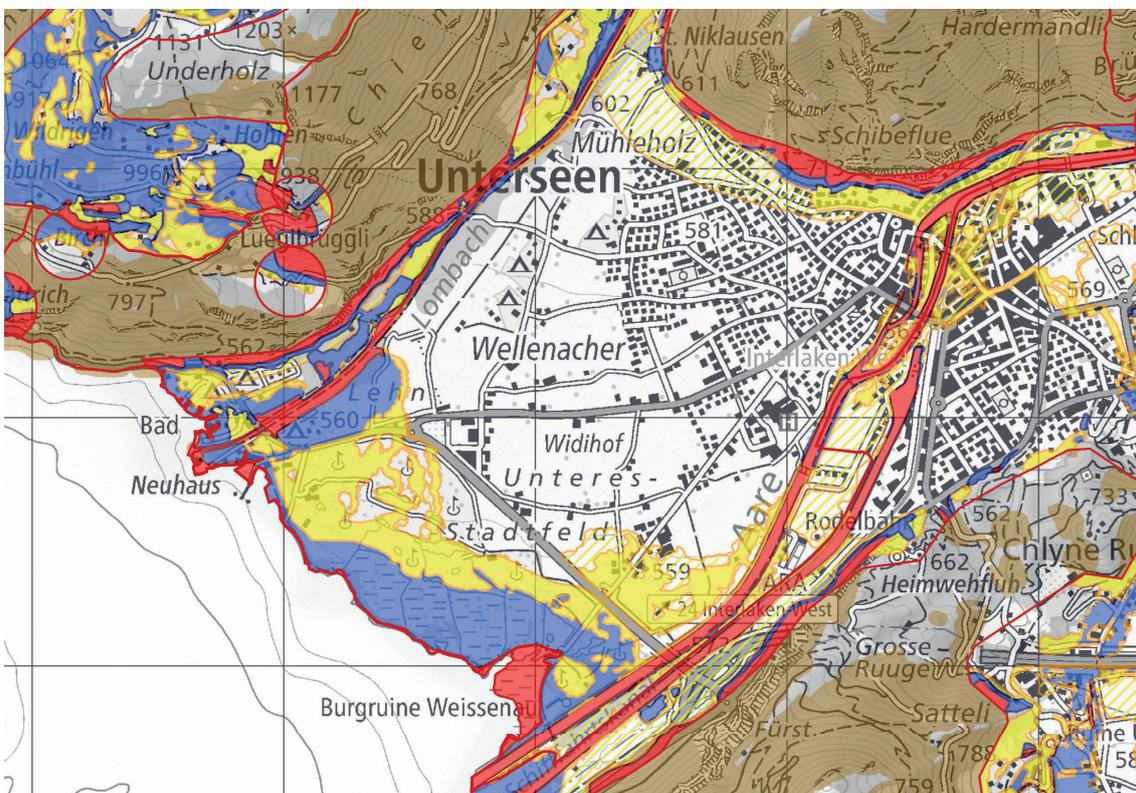
Inzwischen haben die kantonalen Fachstellen (Tiefbauamt, Obergerienieurkreis und Amt für Wald, Abteilung Naturgefahren) die synoptischen Gefahrenkarte „Bödeli“ vom 3. Dezember 2018 geprüft. Sie erfüllt die im Pflichtenheft umschriebenen Anforderungen und dient den Gemeinden als Grundlage für die raumplanerische Umsetzung (Ortsplanung und Behandlung von Baugesuchen). Der Regierungsrat hat am 20. Juni 2007 beschlossen, dass die Gemeinden verpflichtet sind, die Gefahrenkarte innerhalb von zwei Jahren nach deren Anerkennung in die Ortsplanung umzusetzen (RRB 1076 vom 20. Juni 2007).

11.2 Festlegungen der Gefahrengebiete im Zonenplan Landschaft

Die Naturgefahren werden in drei Kategorien (Gefahrenstufen) unterschieden: Geringe, mittlere und erheblich Gefährdung. Zudem gibt es die Gefahrengebiete mit einer nicht bestimmten Gefahrenstufe gemäss der Gefahrenhinweiskarte und die SilvaProtect Karte sowie die übrigen Gefahrengebiete mit einer Restgefährdung. Im Zonenplan Landschaft werden folgende Gefahrenzonen abgebildet:

Gefahrenzone	Bedeutung	Verbindlichkeit
Erhebliche Gefährdung (rot)	Personen sind sowohl innerhalb als auch ausserhalb von Gebäuden gefährdet. Mit der plötzlichen Zerstörung von Gebäuden ist zu rechnen oder die Ereignisse treten in schwächerem Ausmass, dafür mit einer hohen Wahrscheinlichkeit auf.	Festlegung
Mittlere Gefährdung (blau)	Personen sind innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet, jedoch ausserhalb davon. Mit Schäden an Gebäuden ist zu rechnen, jedoch sind plötzliche Gebäudezerstörungen nicht zu erwarten, falls geeignete Massnahmen getroffen werden.	Festlegung
Geringe Gefährdung (gelb)	Personen sind kaum gefährdet. An der Gebäudehülle sind geringe Schäden möglich, und im Innern von Gebäuden können bei Hochwasser sogar erhebliche Sachschäden auftreten.	Festlegung
Gefahrenhinweis (braun)	Gefahrengebiet mit nicht bestimmter Gefahrenstufe	Im Zonenplan nicht dargestellt

Der Zonenplan Landschaft zeigt auf, wo rechtskräftige Bauzonen mit einer mittleren (blau) oder erheblichen (rot) Gefährdung betroffen sind. Durch die Festlegung der Gefahrenzonen sollen drohende Naturgefahren bei raumwirksamen Tätigkeiten rechtzeitig erkannt und die Zuständigkeit im Baubewilligungsverfahren geklärt werden. Die Festlegung der Naturgefahren in Zonenplan Landschaft mit den Schutzbestimmungen im Gemeindebaureglement (Art. 7.11) sind grundeigentümergebunden und im Baugesuchsverfahren zwingend zu berücksichtigen.



Gefahrenkarte gemäss Geoportal des Kantons Bern Juli 2020, Auszug Unterseen

12. Richtplan Verkehr

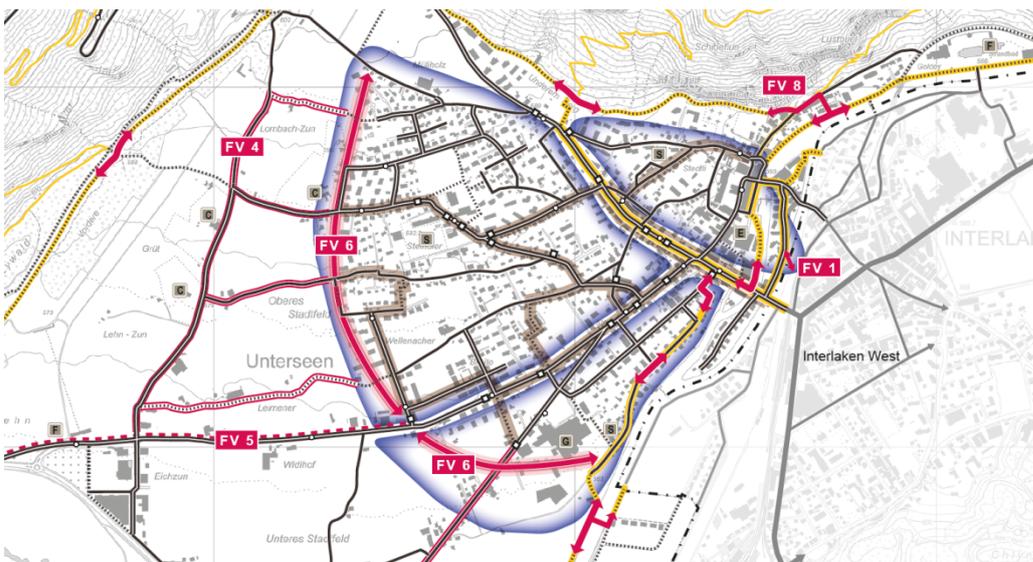
Der Richtplan Verkehr ist ein eigenständiges behördenverbindliches Planwerk mit Richtplankarten, Massnahmenblättern und Erläuterungsbericht. Nachstehend erfolgt eine Zusammenfassung.

12.1 Ausgangslage und Herausforderungen

Die Gemeinde Unterseen ist als Teil der Böödeli-Gemeinden in eine eng miteinander vernetzte Verkehrsinfrastruktur der Region eingebunden. Die Kantonsstrassen Weissenaustrasse, Seestrasse sowie Beatenberg-/Bahnhofstrasse bilden das Grundgerüst der verkehrlichen Lokalerschliessung für die Gemeinde, dienen jedoch gleichzeitig auch als Erschliessungs- und Durchbindungsachsen für das Böödeli. Der lokale Verkehr der Böödeli-Gemeinden überlagert sich mit dem Tourismus- und Freizeitverkehr, was temporär zu verkehrlichen Behinderungen, Ausweichverkehr in die Quartiere und Überlastungen des Netzes führen kann. Anforderungen an die Verkehrsentwicklung sind daher die Entlastung und Verkehrsberuhigung der Wohnquartiere, eine sichere Infrastruktur für den Fuss- und Veloverkehr, ein nachfragegerechtes ÖV-Angebot sowie attraktive Aufenthaltsqualitäten.

Im Stedtle und dem erweiterten Zentrumsbereich bestehen Konflikte zwischen den verschiedenen Nutzungsansprüchen von Siedlung und Verkehr. Erschliessungsfunktion, Parkierung und Verkehrssicherheit sind zum Teil zu wenig abgestimmt mit Gestaltung, Aufenthaltsqualität und den angrenzenden Nutzungen.

Stärken der Gemeinde Unterseen und der anderen Böödeli-Gemeinden sind ihre kompakten Siedlungsstrukturen, geringen topographischen Unterschiede sowie zentral gelegenen Bahn- und Busstandorte und attraktive Zentren. Verglichen mit anderen Agglomerationen ist der Anteil des Fuss- und Veloverkehrs dementsprechend hoch, dennoch fehlt es an weitsichtigen Planungen, wie dieser nachhaltige und siedlungsverträgliche Verkehr weiterentwickelt und gestärkt werden kann.



Auszug Richtplan Verkehr: Teilrichtplankarte Fussverkehr

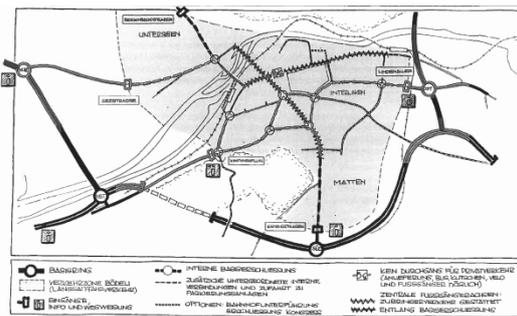
12.2 Stossrichtungen und Massnahmen

Gemäss der Gesamtmobilitätsstrategie des Kantons Bern und der seit vielen Jahren bewährten Praxis des „Berner Modells“ in der Verkehrsplanung, richtet sich die Verkehrsstrategie für die Gemeinde Unterseen nach folgenden Grundsätzen: Verkehr vermeiden (durch Siedlungsentwicklung am richtigen Ort), Verkehr verlagern (auf umweltfreundliche Verkehrsmittel) und Verkehr verträglich gestalten (z.B. durch tiefere Geschwindigkeiten).

Motorisierter Individualverkehr

Verkehr lenken und die Quartiere entlasten

Mit dem Projekt "Crossbow" besteht ein stringentes Verkehrs- und Gestaltungskonzept für den motorisierten Verkehr, an welches eine Anknüpfung und Weiterführung auf dem erweiterten Zentrumsbereich von Unterseen sinnvoll ist. Die Massnahmen zielen auf eine Kanalisierung des motorisierten Verkehrs auf den leistungsfähigen Achsen und einer Umfahrung des Zentrums ab. Durch eine flächendeckende Einführung von Tempo-30-Zonen in den Quartieren, soll die Aufenthalts- und Wohnqualität sowie Verkehrssicherheit erhöht werden.



Verkehrsrichtplan Bödeli ("Crossbow")



Tempo-30-Zone Altstadt

Aufenthaltsqualität im Zentrumsbereich aufwerten

In der Altstadt und im Zentrumsbereich bestehen ungenutzte Potenziale, welche es zu aktivieren gilt. Beispielsweise prägen die parkierten Autos sehr stark das Bild des Stadthausplatzes. Die gemeindeverbindenden Achsen Bahnhofstrasse und Spielmatte-Marktgasse sind entsprechend ihren Netzfunktionen zu betreiben. Es bedarf einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität und der Verkehrssicherheit durch gestalterische Massnahmen und ein an die unterschiedlichen Bedürfnisse angepasstes Geschwindigkeitsregime.

Differenziertes Parkierungsangebot

Im Zentrumsbereich und Zielorten mit publikumsorientierter Nutzung sowie bei den Zugängen zu den Naherholungsgebieten ist ein bedarfsgerechtes, differenziert bewirtschaftetes Parkplatzangebot zur Verfügung zu stellen. Ein Überangebot, das in der Folge auch Mehrverkehr generiert, ist zu vermeiden. Durch eine Neuorganisation der Parkplätze sollen innerstädtische Aufenthaltsqualitäten wieder gestärkt werden.

Öffentlicher Verkehr und Kombinierte Mobilität

Hohe Erschliessungsqualität halten und weiterentwickeln

Die Gemeinde Unterseen setzt sich für den Bestand und die kontinuierliche Weiterentwicklung der hohen ÖV-Qualität ein. Sie nutzt die Chance der guten ÖV-Erschliessung und setzt sich für eine Modal-Split-Verlagerung des Pendler- und Freizeitverkehrs zugunsten des öffentlichen Verkehrs ein.

Kombinierte Mobilität stärken

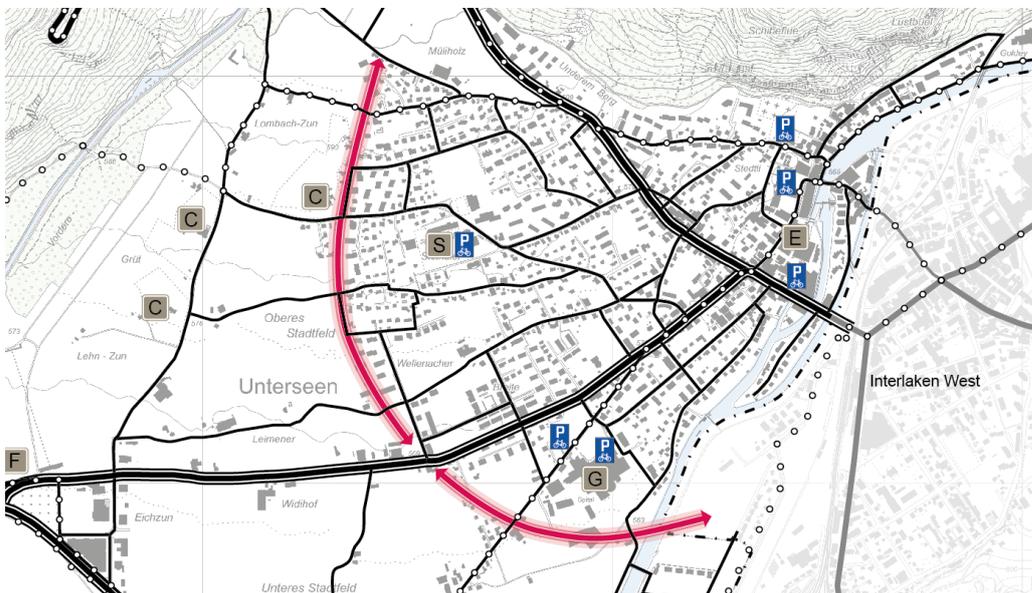
Die kombinierte Mobilität mit Sharing-Angeboten für Auto und Velo, trägt ebenfalls zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs bei. Ein attraktives Angebot an Veloabstellplätzen und Parkplätzen bei wichtigen Haltestellen des Öffentlichen Verkehrs fördern zudem die kombinierte Mobilität.

Fuss- und Veloverkehr

Stärkung des siedlungsinternen Fuss- und Veloverkehrs

Unterseen weist eine kompakte Siedlungsstruktur, mit kurzen Wegen und einer flachen Topographie, auf. Die Gemeinde bietet damit eine hervorragende Ausgangslage für den Fuss- und Veloverkehr, der weiter gefördert werden soll. Ziel ist es, ein lückenloses Netz aus direkten, sicheren und möglichst komfortablen Fusswegen anzubieten. Besondere Beachtung wird den Schulwegen geschenkt.

Im Sinne einer "Gemeinde der kurzen Wege" werden die siedlungsinternen Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr gestärkt. Hierzu zählt u.a. die Bildung einer attraktiven Nord-Süd Verbindung im westlichen Siedlungsteil, durch die sowohl die Schulanlage Steindler als auch die Naherholungsgebiete Lombach und Aare für den Fuss- und Veloverkehr besser erschlossen werden. Es soll keine durchgehende Achse für den MIV geschaffen werden.



Nord-Süd-Achse zur Stärkung der kurzen Wege-Struktur

Veloparkierung am richtigen Ort

Um den Veloverkehr der Gemeinde insgesamt zu stärken, sind — neben einer sicheren und attraktiven Verkehrsnetzstruktur — an den wichtigen Zielorten genügend und gut ausgestaltete Veloabstellmöglichkeiten anzubieten. Das bedarfsgerechte Angebot berücksichtigt dabei unterschiedliche Bedürfnisse: Velos, E-Bikes (Ladestationen), (Kinder-) Anhänger, Spezialvelos (z.B. Lastenvelos, Tandem).

Freizeit und Naherholung

Naherholungsräume zugänglich und erlebbar machen

Die Gemeinde Unterseen befindet sich umgeben von einem "Blauen Band", welches aus Abschnitten von unterschiedlichen Gewässern besteht. Die Aufenthaltsqualität und die Attraktivität der siedlungsnahen Freizeitverbindungen sind im Rahmen eines Rundwegs zu stärken. Der Rundweg selbst ist ein neuer Teil der Freizeitinfrastruktur von Unterseen, welcher weitere Freizeit-Zielorte verbindet.

Der Freizeit- und Erholungs-HotSpot Neuhaus – Manorfarm stellt einen wichtigen Zielort für die Bewohner der Gemeinde Unterseen sowie den zahlreichen Besuchenden dar. Ob Camping, Beachvolleyball, Delta- und Gleitschirmfliegen, Segeln oder Baden – das Angebot ist vielfältig und bedarf einer entsprechenden Infrastruktur, welche in einem zusammenhängenden Verkehrskonzept zu koordinieren ist.



Freizeit-Standorte, wie z.B. der Gleitschirmlandesplatz und den Uferweg, sind zu verbinden