

GENEHMIGUNG

## **Einwohnergemeinde Brienz**

### **Überbauungsordnung Nr. 3 «Axalp»**

**Mit wintersportlicher Nutzung und Zonenplanänderung**

---

---

bestehend aus:

- Überbauungsplan 1:2500
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Baugesuch Hüttbodenskilift
- Baugesuch Beschneiungsanlage  
1. Etappe

Oktober 2006

Aufträge aktuell\Brienz\Axalp\UeOV \  
ÜeV\_Axalp\_061004.doc\bk

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Überbauungsvorschriften</b>	<b>3</b>
A. Allgemeines	3
B. Nutzung und Gestaltung des Baugebiets	3
C. Erschliessungsanlagen	6
D. Skipisten, Beschneigung und Transportanlagen	7
D1. Nutzung	8
D2. Betrieb	8
D3. Bau	9
D4. Verfahren	10
E. Schlussbestimmungen	10
<b>Anhang</b>	<b>11</b>
Zonen für öffentliche Nutzung ZÖN	11
<b>Genehmigungsvermerke</b>	<b>12</b>

## Überbauungsvorschriften

### A. Allgemeines

#### Art. 1

Planungszweck

<sup>1</sup> Die Überbauungsordnung (UeO) Nr. 3 stellt die baurechtliche Grundordnung für das Baugebiet der Axalp dar.

<sup>2</sup> Die UeO bezweckt die Ausscheidung des Baugebiets sowie die Sicherstellung der Erschliessung, der Skipisten und der Beschneiungsflächen mit den dazugehörigen Infrastrukturbauten und -anlagen und deren Abstimmung auf die Umwelt bezüglich Bau und Betrieb.

#### Art. 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der UeO ist im Überbauungsplan mit einem schwarz gepunkteten Perimeter festgelegt.

#### Art. 3

Stellung zum Baureglement

Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Gemeinde Brienz.

### B. Nutzung und Gestaltung des Baugebiets

#### Art. 4

Nutzung des Baugebiets

<sup>1</sup> Das Baugebiet wird in Zonen unterschiedlicher Nutzung aufgeteilt:

- a) die Zonen für Ferienhäuser (FHZ). Sie sind Bauzonen nach Art. 76 BauG mit absolutem Gewerbeverbot;
- b) die Zonen für Wohn- und Gewerbebauten (WG2);
- c) die Zonen für Hotelbauten inkl. Wohnungen für Hotelangestellte (HZ);
- d) die Parkplätze sind Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN A4) nach Art. 77 BauG. Es gelten die weiteren Bestimmungen gemäss Anhang.

<sup>2</sup> Für die einzelnen Zonen gelten die folgenden Empfindlichkeitsstufen ES gemäss Lärmschutzverordnung des Bundes:

- ES II: FHZ
- ES III: WG2, HZ, ZÖN, Landwirtschaftszone

**Art. 5**

Baupolizeiliche  
 Masse

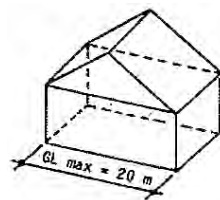
<sup>1</sup> In den einzelnen Zonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	GZ	GL	GLSt	MSt	GH	kGA	gGA	Ue%
FHZ	2	15 m	–	–	7 m	4 m	8 m	15
HZ	3	20 m vgl. Skizze 1	gem. Skizzen 2a+2b	1.8 m	10 m	4 m	8 m	15
WG2	2	20 m vgl. Skizze 1	gem. Skizzen 2a+2b	1.8 m	7 m	4 m	4 m	20

GZ	Geschosszahl	GH	Gebäudehöhe
GL	Gebäuelänge maximal	kGA	kleiner Grenzabstand
GLSt	Gebäuelänge bei Staffelung	gGA	grosser Grenzabstand
MSt	Mindestmass für Staffelung	Ue%	Überbauungsprozente

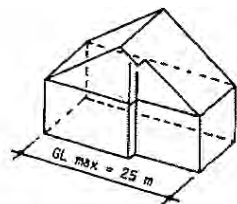
Gebäude ohne Staffe-  
 lung

Skizze 1



Gebäude mit Staffe-  
 lung im Grundriss

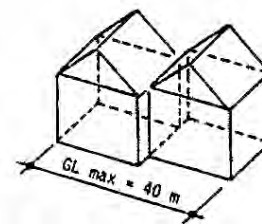
Skizze 2a



Staffelung ein- oder beidseitig

Gebäude mit Staffe-  
 lung im Grundriss und  
 Dach

Skizze 2b



<sup>2</sup> Die Überbauungsprozente geben an, welcher Teil eines Grundstücks mit oberirdischen Gebäuden (An- und Nebenbauten eingeschlossen) belegt werden darf.

<sup>3</sup> Die massgebende Grundstücksfläche wird nach Art. 93 Abs. 3 BauV ermittelt, wobei Skipisten im Bereich des Baugrundstücks angerechnet werden.

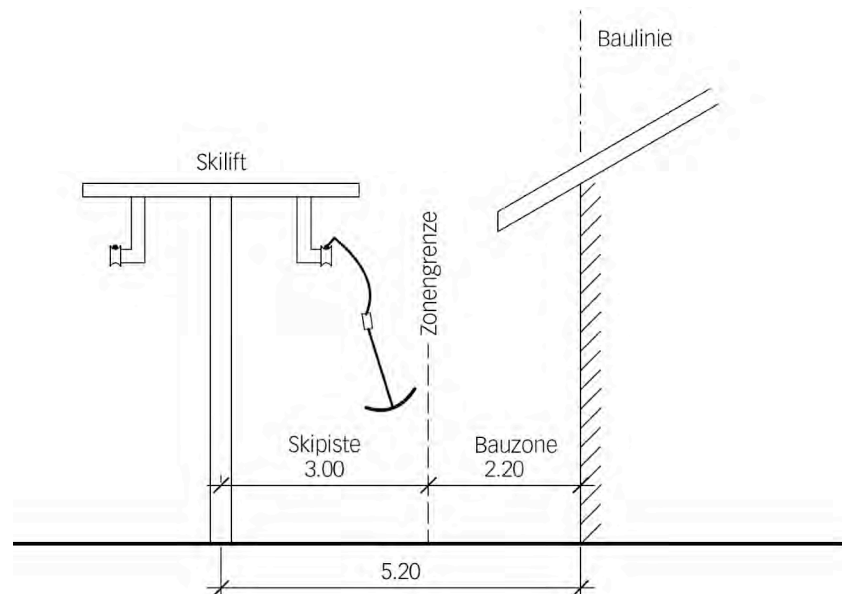
<sup>4</sup> Grundstücksteile mit unterirdischen Bauten gelten als nicht überbaut, wenn diese das umliegende Terrain nicht überragen und nur Zu- und Einfahrt, resp. Eingang sichtbar sind.

## Art. 6

### Bauabstände

<sup>1</sup> Wo keine Baulinien festgelegt sind, beträgt der Bauabstand zur Axalpstrasse bis Ende SAW-Gebäude 5.00 m, ab Ende SAW-Gebäude, von Strassen der Detailerschliessung und von Parkplätzen 3.60 m, von Skipisten, Schlittel-, Winterwanderwegen und der Langlaufloipe 2.00 m. Er wird vom bestehenden, respektive projektierten Fahrbahn-, Parkplatz- oder Pistenrand aus, resp. bei nicht vermassten Wegen und Loipen von der Achse plus 1m gemessen.

<sup>2</sup> Für Bauvorhaben, die innerhalb des gesetzlichen Waldabstands von 30 m liegen, bleibt die Erteilung einer forstlichen Näherbaubewilligung nach dem Waldgesetz vorbehalten.



## Art. 7

### Architektonische Gestaltung

<sup>1</sup> Als Dachformen sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von 18° bis 30° vorgeschrieben. Walm-, Flach- und Pultdächer sowie Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind untersagt.

<sup>2</sup> Für unbewohnte Anbauten sind Pultdächer mit einer Dachneigung gemäss Abs. 1 zulässig.

<sup>3</sup> Das Bedachungsmaterial und die Fassadengestaltung müssen dem Orts- und Landschaftsbild angepasst sein. Hellgrauer Eternit ist untersagt und Wellblech muss wetterfest braun gestrichen werden.

<sup>4</sup> Für die Ausführung der Bauten ist abgesehen vom Kellergeschoss möglichst Holz zu verwenden. Mindestens 65% der gesamten Fassadenfläche sind in Holz zu erstellen oder zu verkleiden.

### **Art. 8**

Antennen Aussenantennen sind unauffällig zu montieren. Im Übrigen gilt Art. 17 BauV.

### **Art. 9**

Umgebungsgestaltung<sup>1</sup> Terrainveränderungen sind so anzulegen, dass sie sich einwandfrei in den natürlichen Geländeverlauf einfügen und gute Übergänge zu den Nachbargrundstücken entstehen. Mauern der Umgebungsgestaltung sind als Trocken- oder Betonmauern auszuführen. Löffelsteine und ähnliche Böschungselemente sowie Eisenbahnschwellen sind untersagt.

<sup>2</sup> Im Interesse des Wintersports sind Zäune über den Winter abzulegen. Das Einzäunen mit Lebhägen, festen Zäunen und Mauern ist nicht zugelassen.

<sup>3</sup> Für Baumpflanzungen wird der einheimische Bergahorn empfohlen.

<sup>4</sup> Von geschützten Bäumen beträgt der Bauabstand mind. 10.00 m.

### **Art. 10**

Schutzobjekte<sup>1</sup> Die im Überbauungsplan als geschützt bezeichneten Bäume sind zu erhalten. Alle Vorkehrungen, die dem Schutzzweck widersprechen wie Abgrabungen, Aufschüttungen, Eingriffe in den Wasserhaushalt und dergleichen sowie das Fällen der Bäume sind verboten. Bei Abgang eines Baumes ist an Ort und Stelle Ersatz mit einem gleichartigen Baum zu leisten.

<sup>2</sup> Die weiteren Bäume sind als Hinweis und zur Orientierung verzeichnet. Sie sind nach Möglichkeit ebenfalls zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

<sup>3</sup> Für das im Überbauungsplan geschützte geologische Objekt gelten die einschlägigen Schutzbestimmungen des Kantons.

## **C. Erschliessungsanlagen**

### **Art. 11**

Erschliessungsanlagen<sup>1</sup> Beim Ausbau der Axalpstrasse ist ein niveaugleiches Gehweg zu erstellen, der für Kreuzungsmavöver verwendet werden kann.

<sup>2</sup> Alle notwendigen Detailerschliessungsanlagen sind durch die Grundeigentümer auf eigene Kosten zu erstellen und zu unterhalten.

<sup>3</sup> Ab SAW-Gebäude ist die Strasse im Winter für den motorisierten Verkehr gesperrt.

#### **Art. 12**

Fahrzeug-  
abstellplätze

<sup>1</sup> Die Erstellung der erforderlichen Abstellplätze für Fahrzeuge richtet sich nach Art. 49 ff BauG und dem Parkplatzregelament. Die erforderlichen Abstellplätze sind auch für den Winter sicherzustellen. Dies gilt insbesondere für Grundstücke, deren Zufahrt im Winter für den sicheren Skibetrieb geschlossen ist.

<sup>2</sup> Die erforderlichen Autoabstellplätze sind innerhalb des Teil-Baugebiets des Vorhabens zu erstellen.

<sup>3</sup> Die Befreiung von der Erstellungspflicht für Autoabstellplätze sowie die Leistung einer Ersatzabgabe nach Parkplatzregelament sind ausgeschlossen.

#### **Art. 13** (sistiert gemäss Verfügung vom 30. April 2007)

Aushubdeponie/ Win-  
terparkplatz

<sup>1</sup> Der Bereich Aushubdeponie ist für die Ablagerung von sauberem Erdmaterial aus dem Gebiet der Axalp bestimmt.

<sup>2</sup> Die fertige Deponiefläche ist zu rekultivieren und kann bei gefrorenem Boden als Winterparkplatz benützt werden.

<sup>3</sup> Die offene Fläche ist möglichst klein zuhalten. Art. 18 ist sinngemäss anzuwenden.

### **D. Skipisten, Beschneigung und Transportanlagen**

#### **Art. 14**

Inhalte

<sup>1</sup> Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- die Skipisten (ZÖN A1)
- die Langlaufloipe, die Winterwander- und Schlittelwege (ZÖN A1)
- das Skischulgelände (ZÖN A1)
- die Beschneigungsflächen (ZÖN A2)
- die Winterparkplätze (ZÖN A3)
- die Beschneigungsleitungen mit der ungefähren Lage der Zapfstellen
- die Lage der Pumpenstationen
- die Lage touristischer Transportanlagen

- <sup>2</sup> Im Überbauungsplan werden als Hinweise/Richtplaninhalt dargestellt:
- das Skigelände
  - Strasse ohne Schneeräumung
  - die zu ersetzenden, resp. abzubrechenden Transportanlagen
  - das bestehende Reservoir „Gussetsboden“
  - die Bereiche mit Pistenkorrekturen
  - das geschützte geologische Objekt
  - der Speichersee (ungefähre Lage)

## D1. Nutzung

### Art. 15

Skipisten, Winterparkplatz, Beschneigung und Speichersee	<sup>1</sup> Die wintersportlichen Flächen ZöN A1–A3 sind Zonen nach Art. 77 BauG. Es gelten die Nutzungsbestimmungen gemäss Anhang.
Loipen, Winterwander- und Schlittelweg	<sup>2</sup> Die im Überbauungsplan bezeichneten Loipen, Winterwander- und Schlittelwege sind den Flächen gemäss Abs. 1 gleichgestellt.
Skigelände	<sup>3</sup> Das als Hinweis eingetragene Skigelände zeigt dessen maximale Ausdehnung im Perimeter der UeO an. Dieser Bereich hat die Wirkung eines Richtplans und ist nach Möglichkeit von Bauten und Anlagen freizuhalten, die den Skibetrieb behindern. Zu Vorhaben im Skigelände, die nicht dem Skibetrieb dienen, ist die Betreiberin des Skigebiets im entsprechenden Bewilligungsverfahren anzuhören, soweit sie dem Gesuch nicht schriftlich zugestimmt hat.
Strassen ohne Schneeräumung/Skiweg	<sup>4</sup> Die Strasse ohne Schneeräumung sind zugleich Skiwege die dem Zugang zum Skigelände dienen. Sie sind können durch die Betreiberin des Skigebiets entsprechend präpariert werden und sind dafür freizuhalten.

## D2. Betrieb

### Art. 16

Lärmschutz	<p><sup>1</sup> Die Beschneigung in der Nähe von dauernd bewohnten Gebäuden ist mit geräuscharmen Geräten vorzunehmen. Für die Beschneigung auf Haufen sind lärmabgeschirmte Standorte zu wählen. Bei regulierbaren Aggregaten ist ab 22.00 Uhr der Wasserdruck auf das notwendige Minimum zu reduzieren.</p> <p><sup>2</sup> Wird von 22.00 bis 06.00 Uhr im Abstand von weniger als 200 m zu dauernd bewohnten Gebäuden beschneit, so ist die davon betroffene Bevölkerung vorgängig in geeigneter Form zu informieren.</p>
------------	---

<sup>3</sup> Vor Saisonbeginn darf der Schnee auf den Beschneiungsflächen nur am Tag verteilt und weiter präpariert werden.

### **D3. Bau**

#### **Art. 17**

Wald                    Leitungsräben und Zapfstellen für Beschneiungsanlagen haben einen Waldabstand von mindestens 2 m (= 5m ab Stockmitte der äussersten Randbäume) einzuhalten.

#### **Art. 18**

Boden                    <sup>1</sup> Bodenarbeiten werden durchgeführt, wenn der Boden genügend abgetrocknet ist, so dass er nicht verdichtet wird. Bei Arbeiten in stau- und hangnassen Böden werden zusätzliche Schutzmassnahmen getroffen.

<sup>2</sup> Dem Bodenaufbau ist beim Abtrag, der Zwischenlagerung und bei der Wiederherstellung Rechnung zu tragen (separater Abtrag und Lagerung von Rasenziegeln und Untergrundmaterial).

<sup>3</sup> Die bodenrelevanten Arbeiten werden mit Schreitbaggern oder Raupenfahrzeugen ausgeführt. Leichte Geländefahrzeuge können eingesetzt werden, wenn keine Bodenverdichtungen zu erwarten sind.

<sup>4</sup> Wo für die Rekultivierung die abgetragene Grasnabe nicht ausreicht, sind Lücken unverzüglich mit Saatgut standortheimischer Pflanzen zu schliessen.

<sup>5</sup> Nach Beendigung der Bauarbeiten erfolgt eine Bauabnahme. Die Bauherrschaft hat dafür zu sorgen, dass die Rekultivierung erfolgreich zu Ende geführt wird. Insbesondere überwacht sie die von der Umweltaubegleitung (Art. 20) angewiesenen Weidebeschränkungen.

#### **Art. 19**

Lebensräume            <sup>1</sup> Besondere Lebensräume von geschützten Pflanzen- und Tierarten sind zu berücksichtigen.

<sup>2</sup> Auf Waldareal und im Bereich von besonderen Lebensräumen dürfen keine Bauinstallationen und Zwischendeponien vorgenommen werden.

## **Art. 20**

Umweltbaubegleitung

Für die Bau- und Rekultivierungsphase ist eine ökologisch und pedologisch ausgewiesene Fachperson beizuziehen, die die Arbeiten begleitet und überwacht. Die Bauleitung beachtet die Anweisungen der Umweltbaubegleitung.

## **D4. Verfahren**

### **Art. 21**

Baubewilligung

<sup>1</sup> Abweichungen zur Lage der mit der Überbauungsordnung festgelegten Leitungen und Anlagestandorte können im Baubewilligungsverfahren gestattet werden.

<sup>2</sup> Die im Überbauungsplan festgelegten und mit den nötigen Projektplänen und Nebengesuchen ergänzten touristischen Anlagen, Bauten und Einrichtungen gelten mit der Genehmigung der UeO als ordentlich baubewilligt. Für alle anderen Vorhaben ist ein separates Bewilligungsverfahren durchzuführen.

<sup>3</sup> Mit der Genehmigung der UeO wird gleichzeitig die Baubewilligung für die mobile Beschneidung der Beschneidungsflächen erteilt.

### **Art. 22**

Anpassung von Skipisten und Beschneidungsflächen

Innerhalb des Skigeländes liegt die Kompetenz für die Änderung und Ergänzung von Skipisten und Beschneidungsflächen beim Gemeinderat. Das Verfahren richtet sich für Anpassungen bis zu 5000 m<sup>2</sup> nach Art. 122 Abs. 5 BauV, darüber hinaus entsprechend dem Erlass von Überbauungsordnungen nach Art. 93 BauG.

## **E. Schlussbestimmungen**

### **Art. 23**

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung ersetzt die gleichnamige Überbauungsordnung vom 3. Juli 1997 und tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

## Anhang

### Zonen für öffentliche Nutzung ZÖN

ZÖN Nr.	Bezeichnung	Zweckbestimmung	Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze
A1	Skipisten, Langlaufloipe, Ski-, Winter- wander- und Schlittelwege, Skischul- übungsgelän- de	Sicherstellung der Skipisten, etc., im Übrigen landwirt- schaftliche Nut- zung	<p><sup>1</sup> In den ausgeschiedenen Flächen und im Bereich der Loipen und Wege darf nichts unter- nommen werden, was die wintersportliche Nutzung behindern könnte. Bauten und An- lagen sind nur zulässig, soweit sie unmittelbar mit dem Skibetrieb in Zusammenhang stehen und diesen nicht behindern. Die landwirt- schaftliche Nutzung ist im bisherigen Rahmen gewährleistet.</p> <p><sup>2</sup> Zur Vorbereitung der Pisten hat die Bahnträ- gerschaft das Recht, Zäune, Geräte, Schnitt- gut, Holz etc. 2 Wochen nach der Weidezeit, spätestens auf den 15. November zu entfer- nen.</p> <p><sup>3</sup> Nach der Ausaperung, spätestens auf Vege- tationsbeginn sind durch die Betreiberin Abschränkungen etc. zu entfernen und die Pisten zu säubern.</p> <p><sup>4</sup> Der Gemeinderat kann Ausführungsbestim- mungen zur Entschädigung der Pistenbenüt- zung erlassen. Die Entschädigung erfolgt durch die Betreiberin.</p>
A2	Beschnei- ungsflächen	Sicherstellung der Beschneigung	<p><sup>1</sup> Die Beschneigungsflächen sind als ZÖN A3 den Skipisten überlagert. Es gelten die Nut- zungsvorschriften der ZÖN A1.</p> <p><sup>2</sup> Innerhalb der Beschneigungsflächen ist die Beschneigung im Rahmen von Art. 16 und der jeweils gültigen kantonalen Vorschriften ges- tattet.</p>
A3	Winterpark- platz	Sicherstellung der für den Winterbe- trieb erforderlichen Parkierungsan- lagen, im Übrigen landwirtschaftliche Nutzung	Keine Bauten. Jährliche Wiederherstellung des Kulturlandes bzw. Entschädigung durch Betreiberin.
A4	Parkplatz	Öffentlicher Park- platz	Keine Bauten. Gestattet sind betriebsbedingte und öffentliche Einrichtungen wie Sammel- container, Orientierungstafeln, etc.

## **Genehmigungsvermerke**

Mitwirkung vom 13. Jan. bis 11. Febr. 2005 /  
2. bis 31. März 2006

Vorprüfung vom 14. Juli 2006

### 1. Auflage

Publikation im Amtsanzeiger Nrn. 29+30 20.+27. Juli 2006

Publikation im Amtsblatt Nrn. 29+30 19.+26. Juli 2006

Öffentliche Auflage vom 20. Juli bis 21. August 2006

Einspracheverhandlungen vom 23. August 2006

Beschlossen durch den Gemeinderat am 24. Juli 2006

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 24. August 2006

Einwohnergemeinde Brienz

Vize-Präsident  
Werner Flück

Sekretär  
Thomas Dräyer

### 2. nachträgliche Auflage

Publikation im Amtsanzeiger Nr. 35 31. August 2006

Publikation im Amtsblatt Nr. 36 6. September 2006

Öffentliche Auflage vom 31. Aug. bis 29. Sept. 2006

Einspracheverhandlungen vom 2. Oktober 2006

Erledigte Einsprachen 3

Unerledigte Einsprachen 10

Rechtsverwahrungen 2

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Brienz,

Der Gemeindeschreiber

## **Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung**

Genehmigt gemäss Verfügung vom 30. April 2007 mit Änderungen und  
Sistierung der Deponieflächen sowie Art. 13 UeOV