

MITWIRKUNG

Einwohnergemeinde Brienz

Überbauungsordnung zur ZPP «Bären»

mit Änderung der Uferschutzplanung und der UeO (Baulinienplan) Nr. 6 Aenderdorf»



Erläuterungsbericht

Die Planung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Änderung Uferschutzvorschriften
- Änderung Überbauungsplan
(Baulinienplan) Nr. 6 «Aenderdorf»

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Richtprojekt Hotel Bären, IGD Grüter AG
und ideaverde ag vom September 2023
- Schlussbericht des Begleitgremiums
vom 12. Dezember 2023

Januar 2024

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Brienz,
Hauptstrasse 204, 3855 Brienz

Auftraggeber:

ACAMA Immobilien AG, Wassergrabe 6,
6210 Sursee

Projektverfasser:

IGD Grüter AG, Zügholzstrasse 1, 6252 Dagmarsellen
und idea verde AG, Haselmatte 12b, 6210 Sursee

Auftragnehmerin:

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Danielle Arm, Raumplanerin BSc

*Abbildung Titelseite: Richtprojekt «Hotel Bären»,
IGD Grüter AG*

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Zielsetzung	5
1.2 Bärenareal	5
1.3 Planungsrechtliche Situation	6
1.4 Handlungsbedarf	8
2. Richtprojekt	9
2.1 Workshopverfahren	9
2.2 Beschrieb	9
3. Planungsrechtliche Umsetzung	15
3.1 Änderung Uferschutzplanung (ZPP «Bären»)	15
3.2 Überbauungsplan (Baulinienplan) Nr. 6 «Aenderdorf»	15
3.3 Überbauungsordnung zur ZPP «Bären»	16
4. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)	21
4.1 Übereinstimmung mit übergeordneten Rahmenbedingungen	21
4.2 Orts- und Landschaftsbild	21
4.3 Erschliessung und Parkierung	22
4.4 Lärm	25
4.5 Gewässerraum	25
4.6 Naturgefahren	25
4.7 Baugrund, Gewässerschutzbereich	26
4.8 Energie	27
4.9 Schutzraumpflicht	27
4.10 Weitere Themen	27
4.11 Mehrwertabschöpfung	27
5. Verfahren und Termine	29
5.1 Ablauf	29
5.2 Mitwirkung	29
5.3 Vorprüfung	29
5.4 Öffentliche Auflage und Einsprachen	30
5.5 Beschlussfassung und Genehmigung	30
Anhang	31

1. Ausgangslage

1.1 Zielsetzung

Die Eigentümerschaft (ACAMA Immobilien AG, Sursee) der Parzelle Nr. 2453 beabsichtigt das bestehende Hotel Bären entsprechend dem im Rahmen eines Workshopverfahren erarbeiteten Richtprojekt (vgl. Ziffer 2) teilweise zu erneuern und umzunutzen. Der westliche Gebäudeteil (Dependence) soll aufgrund der maroden Bausubstanz mit einem Neubau mit Eigentumswohnungen ersetzt werden. Der ostseitige Restaurant- und Hotelbau soll erhalten und saniert werden.

1.2 Bärenareal

Das Bärenareal liegt an prominenter Lage in Brienz zwischen der Hauptstrasse und der Quaianlage. Es besteht einerseits aus dem ursprünglichen Hotel Bären aus dem Jahr 1900 (Hauptstrasse 70), welches heute jedoch leer steht. Andererseits besteht ein neuerer Gebäudeteil auf der Ostseite (Hauptstrasse 72), welcher das heutige Hotel mit Restaurant im Erdgeschoss umfasst. Seeseitig, an den Seequai grenzend, befindet sich die grosse vom Restaurant genutzte Terrassenanlage. Heute bietet das Hotel 24 Zimmer an.



Abb. 1 Luftbild mit dem Planungsgebiet in rot. (Quelle: Swisstopo)



Abb. 2 Links: Ostseitiger Hotelbau an der Hauptstrasse mit Restaurant
Rechts: Dependence von Westen (Quelle: GoogleMaps)

1.3 Planungsrechtliche Situation

1.3.1 Zonenplan

Das Planungsgebiet umfasst die Parzelle Nr. 2453 (1'680 m²) und befindet sich gemäss rechtsgültiger Nutzungsplanung der Gemeinde Brienz im Bereich der Uferschutzplanung (Uferschutzplan Nr. 2). Im Norden grenzt der Perimeter an die Hauptstrasse, worauf die Dorfkernezone anschliesst.

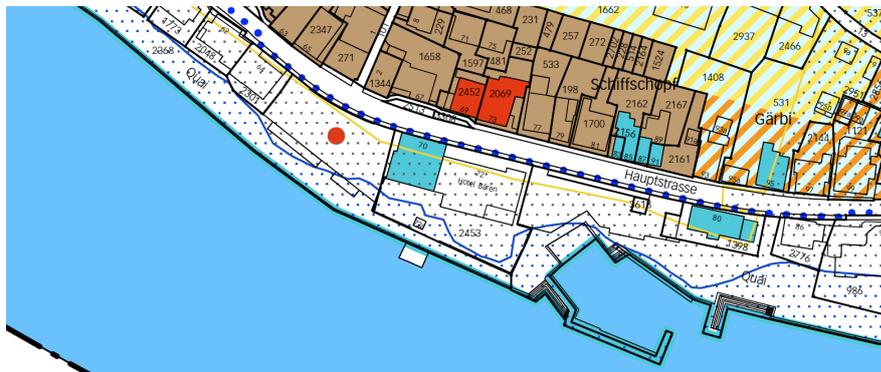


Abb. 3 Ausschnitt des rechtsgültigen Zonenplans (2014)
blau gepunktet: Perimeter Uferschutzplan USP, braun: Dorfkernezone, blau-gelb resp. orange gestreift: Wohn- und Gewerbezone WG2 resp. WG3, hellblau: erhaltenswerte Bauten, rot: schützenswerte Bauten

1.3.2 Uferschutzplanung

Uferschutzplan

Innerhalb des Uferschutzplans ist die Parzelle Nr. 2453 der ZPP «Bären» zugewiesen. Der Perimeter ist umgeben von der Quaianlage, welche als Freifläche nach See- und Flussufergesetz (SFG) gilt. Im Westen liegt der Fischbrunnenplatz und im Osten der Bärenplatz. Beide Plätze werden primär als Parkplatz genutzt.

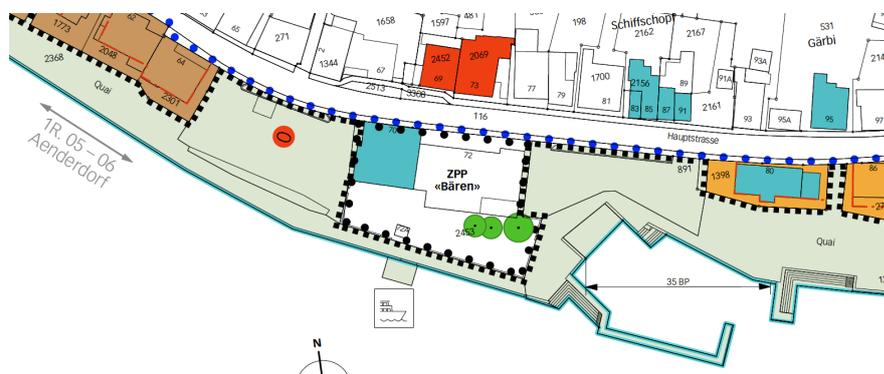


Abb. 4 Ausschnitt des Uferschutzplans (2019); Bildmitte Planungsgebiet ZPP «Bären».
schwarz gepunktet: Perimeter Zone mit Planungspflicht, türkis: Quaianlage, grün: geschützter Baum, orange: Wohn- und Gewerbezone WG2/WG3, hellblau: erhaltenswerte Objekte (Dependence wurde inzwischen aus Inventar entlassen), rot: geschützte Objekte, schwarz gestrichelt: Perimeter Gestaltungsrichtplan Quai

Uferschutzvorschriften

Gemäss den ZPP-Bestimmungen in Art. 222 der Uferschutzvorschriften umfasst die zulässige Nutzungsart in der ZPP «Bären» Zentrumsnutzungen inkl. Wohnen. Das Geschoss auf Niveau Hauptstrasse ist einer publikumsorientierten Nutzung wie z.B. einem Restaurant vorbehalten.

Für Neubauten gelten die Gebäudemasse der Zone WG3:

- Geschosszahl: 3
- Gebäudelänge: 25 m
- Gebäudelänge bei Staffelung: 40 m
- Mindestmass für die Staffelung: 1.80 m
- Fassadenhöhe / Fassadenhöhe traufseitig: 10 m
- Lärmempfindlichkeitsstufe: ES III

Die Gestaltung hat dem öffentlichen Charakter der Umgebung Rechnung zu tragen. Die Vorgaben des generellen Gestaltungsrichtplans Quai (vgl. Abb. 5) sind zu beachten. Zur Beurteilung der Baugesuche ist eine qualifizierte fachliche Beratung beizuziehen.



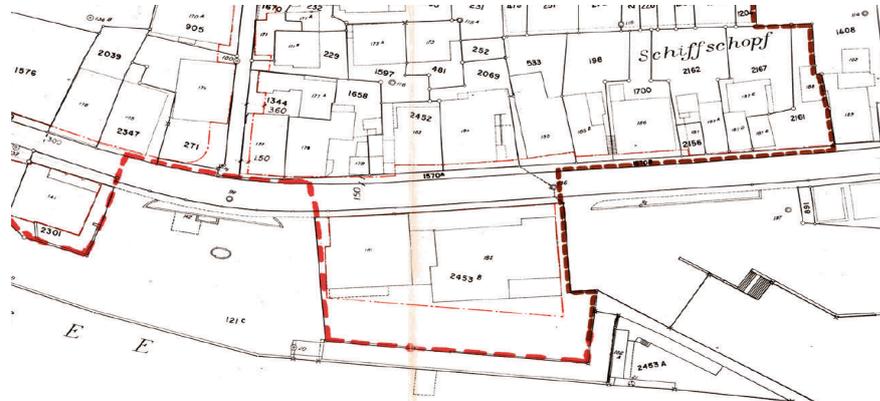


Abb. 6 Überbauungsplan (Baulinienplan) Nr. 6 «Aenderdorf»
fett gestrichelt in rot: Perimeter des Richtplans, Strichpunkt-Linie in rot: Baulinien

1.3.4 Entlassung erhaltenswerte Baute

Gemäss der rechtsgültigen Nutzungsplanung der Gemeinde Brienz (vgl. Ziffer 1.2.1) ist der westseitige Bären-Saalbau als erhaltenswertes Gebäude inventarisiert. Die kantonale Denkmalpflege hat das Objekt im Rahmen der Revision des Bauinventars (Projekt Bauinventar 2020) im kantonalen Quervergleich überprüft und im Anschluss aus dem Bauinventar entlassen, da es die strengeren Anforderungen an ein Baudenkmal nicht mehr erfüllt.

1.4 Handlungsbedarf

Als bau- und planungsrechtliche Voraussetzung für eine bauliche Entwicklung im Sinne des erarbeiteten Richtprojekts (vgl. Ziffer 2) ist eine Änderung der ZPP «Bären» (Teil der Uferschutzplanung), des Überbauungsplans (Baulinienplan) Nr. 6 Aenderdorf sowie der Erlass einer Überbauungsordnung (UeO) zur ZPP erforderlich (vgl. Ziffer 3).

2. Richtprojekt

2.1 Workshopverfahren

Zur Sicherung der Qualität der Bebauung und Gestaltung und der guten Eingliederung in das geschützte Ortsbild hat sich die Eigentümerschaft in Absprache mit der Gemeinde Brienz entschieden, ein qualitätssicherndes Workshopverfahren durchzuführen, in dessen Rahmen ein Bebauungs- und Erschliessungskonzept auf Grundlage von Varianten entwickelt wurde. Damit soll der zentralen Lage im geschützten Ortsbild sowie den Vorgaben der ZPP «Bären» Rechnung getragen und eine qualitativ hochstehende Erneuerung der Gesamtkomposition sichergestellt werden.

2.2 Beschrieb

Nachfolgend wird das Richtprojekt in stark reduzierter Form dargestellt (für Details vgl. Anhang, Schlussbericht zum Workshopverfahren vom 12. Dezember 2023 mit Würdigung und Dokumentation des Richtprojekts). Das Richtprojekt wird in den wesentlichen Teilen mit der UeO verankert.

2.2.1 Konzept

Der Dorfkern von Brienz, besonders entlang der Dorfstrasse, wird geprägt durch eine Aneinanderreihung von Einzelbauten, kleinerer und mittlerer Grösse. Seeseitige Gebäudelücken weiten den Strassenraum bis zum Seeufer aus und formen im Bereich des Hotel Bären den Fischbrunnen- resp. den Bärenplatz.

Das Richtprojekt, mit dem Ersatzneubau der Dependance und dem Umbau des Hotel Bären, führt den ortstypischen Charakter einzelner aneinander gereihten Bauten weiter. Sowohl in Volumen als auch architektonischer Erscheinung unterscheiden sich die beiden Gebäude deutlich. Trotz dieser unterschiedlichen Prägung entsteht unter anderem durch die Anpassung der Dachform des Bestandsbaus eine ruhige und klare Gesamterscheinung. Funktional verbunden werden die beiden Bauten mittels einer zurück versetzten Verbindungsbaute, welche das Ensemble zwar zusammenfügt, aber die beiden Hauptbauten als solche klar ablesen lässt. Im Erdgeschoss fungiert dieser Mittelbereich als Zugang zur Hotelloobby, sowie als Verbindung zur quaiseitigen Aussenterrasse, resp. zum Quai.

Die umlaufende Sockelzone sichert den Hochwasserschutz, dient als verbindendes Element und formt gleichzeitig Treppen, Rampen und die Aussenterrasse.

Auf der Ost- bzw. Westseite richten sich die beiden Gebäude konsequent zum Fischbrunnen- sowie Bärenplatz aus. Hierdurch erfahren auch diese seitlichen Aussenräume eine städtebauliche Klärung.



Abb. 7 Richtprojekt Situation Dachaufsicht. (Quelle: IGD Grüter AG, Sept. 2023)



Abb. 8 Richtprojekt Visualisierung Ost. (Quelle: IGD Grüter AG, Sept. 2023)



Abb. 9 Richtprojekt Visualisierung West. (Quelle: IGD Grüter AG, Sept. 2023)



Abb. 10 Richtprojekt Ansicht See / Süden (oben) und Ansicht Hauptstrasse / Norden (unten).
(Quelle: IGD Grüter AG, Sept. 2023)

2.2.2 Umgebungskonzept

Die Gartenterrasse des Hotel Bären befindet sich am stark frequentierten Quai mitten in Brienz. Diese ist als grosszügige Aussenanlage konzipiert und grundsätzlich in zwei, unterschiedlich grosse Bereiche unterteilt. Einem kleineren, eher den Bewohnern zugeordneten Teil, welcher mit drei Einzelbäumen bestückt wird und einem Grösseren, der dem Restaurationsbetrieb dient. Ergänzt wird dieser Teil mit einem doppelreihigen Baumdach, welches zum Verweilen einlädt.

Diese flachkronigen Bäume fügen sich aus der Ferne harmonisch zu einem Ganzen. Auch in der Vergangenheit waren diese ein prägendes Gestaltungselement und funktionieren seit jeher als Schattendach. Weder für den Restaurantbesucher noch für den Hotelgast wird die Aussicht auf den See oder die Berge dadurch beeinträchtigt.

Die charakterstarke Linde bleibt erhalten und wird durch leichte topografische Anpassungen stärker in den Aussenraum integriert. Umfasst wird die Terrasse Zum Quai hin mit einem Grünkörper und seitlich mit einer Mauer, die ebenfalls begrünt werden soll

Der Zugang zur Aussenanlage erfolgt vom Quai her über die markante, zentral gelegene Treppe, welche weiter auch die Hotellobby erschliesst und über einen untergeordneten Rampenzugang vom Bärenplatz her.

Dezente Farbtöne, eine einfach gehaltene Materialisierung, sowie wenige, aber prägnante Gestaltungselemente zonieren den Terrassenraum und schaffen hierdurch eine ansprechende Atmosphäre.

Insgesamt wurde die Gestaltung der Gartenterrasse des Hotel Bären sorgfältig geplant, um sowohl den Bedürfnissen der Gäste als auch den ästhetischen und funktionellen Anforderungen gerecht zu werden.



Abb. 11 Richtprojekt Visualisierung Quai. (Quelle: idea verde AG, Sept. 2023)



Abb. 12 Richtprojekt Visualisierung Quai. (Quelle: idea verde AG, Sept. 2023)

2.2.3 Nutzungen

Grundsätzlich soll der Restaurant-, Hotel- und Barbetrieb weitergeführt werden. Allerdings werden die Zimmer auch für einen längeren Aufenthalt, z.B. für ältere Menschen, ausgerichtet werden, welche unter anderem vom gastronomischen Angebot des Restaurants profitieren können.

Der Neubau wird als reines Wohngebäude konzipiert. Auch diese Wohnungen können auf Wunsch am Restaurantbetrieb partizipieren.

Im Untergeschoss befinden sich die gastronomienahen Nutzungen wie Küche, Lager, Wäschebereich, etc.. In der Dependance wird im Untergeschoss eine Einstellhalle, die Kellerbereiche und die Technik angeordnet.



Abb. 13 Richtprojekt Situation Erdgeschoss. (Quelle: IGD Grüter AG, Sept. 2023)

2.2.4 Erschliessungskonzept

Der Hauptzugang für das Restaurant- und das Hotel wird über die sich zwischen den Hauptgebäuden befindende Fuge gewährleistet. Es entsteht eine klare Adressierung zur Dorfstrasse.

Das Hotelgebäude erhält einen neuen Treppen Kern, damit die aktuellen Brandschutzvorschriften bzw. die Normen für behindertengerechtes Bauen eingehalten werden können und eine dem Hotelbetrieb angemessene vertikale Erschliessung gewährleistet ist.

Eine strassenseitige Arkadenzone mit Rampe führt zum Hauseingang der Dependance und garantiert den behindertengerechten Zugang zum Hotel bis hin zur seeseitigen Aussenterrasse.

Der Autolift wird über den öffentlichen Fischbrunnenplatz erreicht.

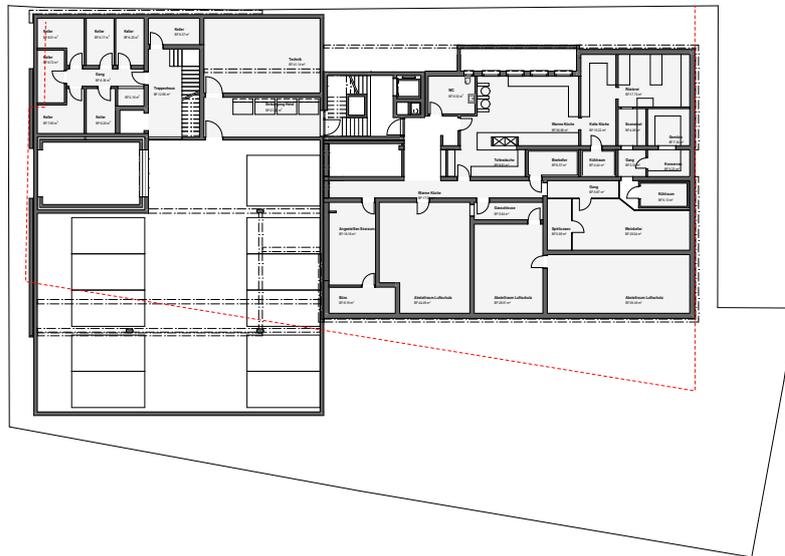


Abb. 14 Richtprojekt Situation Untergeschoss. (Quelle: IGD Grüter AG, Sept. 2023)

2.2.5 Materialisierung

Die beiden Hauptbauten vom Hotel Bären und Dependance, sowie der Fugenkörper werden eine unterschiedliche materielle Ausprägung erhalten. Farblich wird aber eine durchgängige Kontinuität angestrebt.

Für das Hotel Bären ist eine vertikale, in der Tiefe versetzte, eher flächig wirkende Holzschalung angedacht. Der zur Dorfstrasse vorstehende Bereich im Erdgeschoss wird mit einer semitransparenten Glas- Metallkonstruktion verkleidet.

Farbige Stoffstoren verleihen dem Gebäude Leichtigkeit und fungieren als Bindeglied zu den farbigen Fensterläden der Umgebungsbauten.

Das Dach aus Eternitplatten wird südseitig mit einer integrierten und flächenbündigen Solaranlage ergänzt.

Im Gegensatz zum Hotelgebäude soll der Ersatzbau der Dependance als massiver Baukörper in Erscheinung treten. Eine grobe Putzstruktur mit Betoneinfassungen im Erdgeschoss und feine Fensterumrandungen in den Obergeschossen verleihen dem Neubau eine elegante Erscheinung. Farblich gehaltene Fensterläden oder Fallarmmarkisen sollen auch bei diesem Gebäude die Brücke zu den umliegenden Bauten schlagen.

Der Fugenbau wird als farblich neutral gehaltener Bauteil aus einer Holz- oder Metallkonstruktion erstellt.

3. Planungsrechtliche Umsetzung

3.1 Änderung Uferschutzplanung (ZPP «Bären»)

Der Artikel Nr. 222 «ZPP Bären» der Uferschutzvorschriften wird mit zwei Anpassungen bezüglich der zulässigen Gebäudehöhe und der Nutzung im Geschoss auf Niveau Hauptstrasse an die veränderten Bedürfnisse im Zusammenhang mit dem erarbeiteten Richtprojekt angepasst.

Nutzung Geschoss
auf Niveau Haupt-
strasse

Gemäss bestehender Uferschutzvorschriften ist das Geschoss auf Niveau Hauptstrasse einer publikumsorientierten Nutzung vorbehalten. Das Richtprojekt des Workshopverfahrens sieht im Geschoss auf Niveau Hauptstrasse im Bereich des westlichen Saalbau Wohnnutzungen und damit zusammenhängende Nebenräume vor, um ein stimmiges Gesamtkonzept zu erreichen. Der Art. 222 Abs. 2 wird auf das Richtprojekt angepasst, sodass neu das Geschoss auf Niveau Hauptstrasse nur noch teilweise einer publikumsorientierten Nutzung vorbehalten bleibt.

Gebäudemasse

Die ZPP «Bären» verweist bezüglich der Gebäudemasse auf die WG3 gemäss Baureglement. Im Rahmen des Workshopverfahrens hat sich gezeigt, dass zur Erreichung der besten ortsbaulichen Lösung die Gesamthöhe, die Fassadenhöhe traufseitig sowie die Gebäudelänge gemäss WG3 überschritten werden. Folgend werden in den USV neu auf das Richtprojekt abgestimmt die Gebäudelänge, -breite und die Fassadenhöhe traufseitig vorgeschrieben. Weiteren Vorschriften werden in den Überbauungsvorschriften festgelegt.

Der Art. 222 Abs. 2 USV wird daher wie folgt geändert:

² Zulässig sind Zentrumsnutzungen inkl. Wohnen. Das Geschoss auf Niveau Hauptstrasse ist teilweise einer publikumsorientierten Nutzung vorbehalten. Für Neubauten gelten ~~die Gebäudemasse der Zone WG3~~: nachfolgende baupolizeiliche Masse. ES III.

- Gebäudelänge und -breite: frei*
- Fassadenhöhe traufseitig: max. 13.50 m, als massgebendes Terrain gilt die Kote 566.70 m ü.M*

3.2 Überbauungsplan (Baulinienplan) Nr. 6 «Aenderdorf»

Das Workshopverfahren hat gezeigt, dass eine angemessene und qualitativ hochwertige Bebauung auch ohne Einhaltung der im Überbauungsplan (Baulinienplan) Nr. 6 festgelegten Baulinien möglich ist. Mit der vorliegenden UeO «Bären» werden mit den Baubereichen die Grenzabstände und die Gebäudemasse ausreichend festgelegt.

Damit die Abgrenzungen der Gebäude nicht zweimal festgelegt werden und dem im Workshop erarbeiteten Richtprojekt entsprechen, wird die Parzelle Nr. 2453 aus dem Überbauungsplan (Baulinienplan) Nr. 6 «Aenderdorf» mittels Perimeterreduktion entlassen.

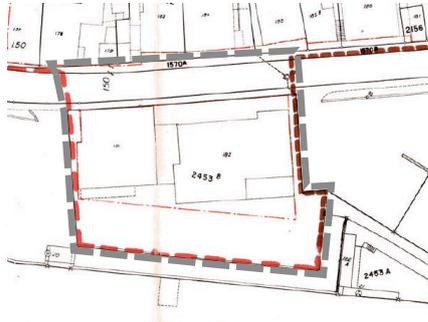


Abb. 15 UeP Nr. 6 «Aenderdorf» bestehend

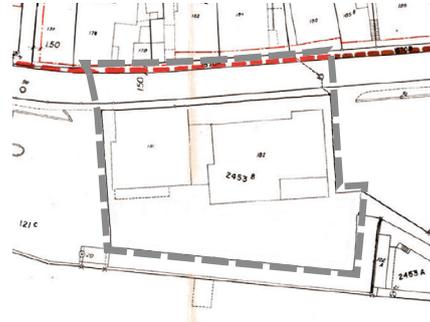


Abb. 16 UeP Nr. 6 «Aenderdorf» neu

3.3 Überbauungsordnung zur ZPP «Bären»

In einer Überbauungsordnung werden die Vorgaben der ZPP «Bären» präzisiert und die wesentlichen Elemente des Richtprojekts grundeigentümerverbindlich verankert und damit dessen qualitätsvolle Umsetzung sichergestellt. Die UeO besteht aus dem Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften.

3.3.1 Überbauungsplan

Die als Inhalte bezeichneten Elemente im Überbauungsplan (UeP) verorten die verschiedenen Bereiche für Bauten und Aussenräume sowie für weitere Inhalte wie z.B. Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle und eine Begrenzungslinie im Zusammenhang mit dem Gewässerraum. Die Inhalte werden lagegenau festgelegt.

Die im Überbauungsplan hinweisend dargestellten Elemente haben keinen rechtsverbindlichen Charakter. Sie dienen als Information und zum besseren Verständnis der Planung.

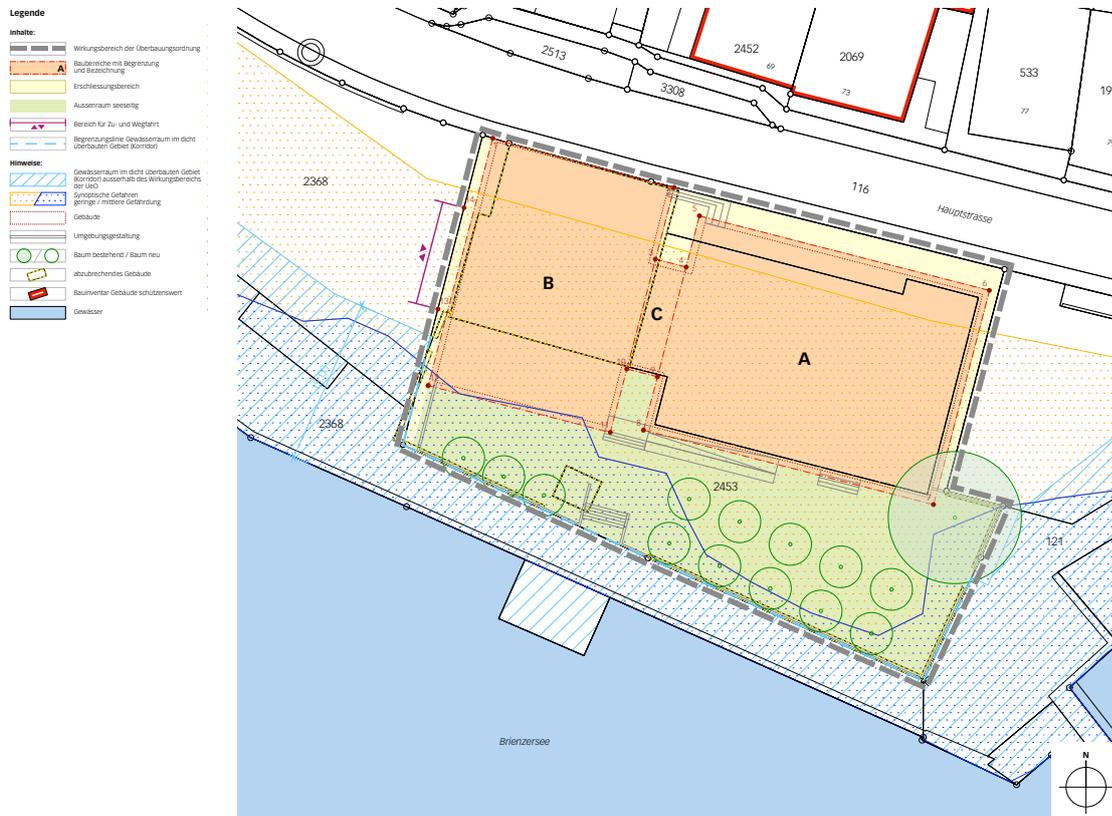


Abb. 17 Überbauungsplan zur ZPP «Bären»

3.3.2 Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsvorschriften ergänzen die Vorschriften der ZPP. Sie legen den Zweck der vorliegenden Überbauungsordnung fest und enthalten Bestimmungen zu Art und Mass der zulässigen Nutzung, Vorschriften zur Gestaltung, zur Erschliessung und Parkierung sowie weitere Bestimmungen.

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung umfasst die Parz. Nr. 2453.

Art und Mass der Nutzung

Art der Nutzung Die ZPP «Bären» sieht Zentrumsnutzungen inkl. Wohnen vor, ohne den Begriff Zentrumsnutzungen genauer zu umschreiben. Mit der UeO wird die Art der Nutzung als gemischte Nutzung im Sinne der Wohn- und Gewerbezone spezifiziert. Diese umfassen Wohn-, Gewerbe-, Büro- und Hotelbauten sowie Bauten mit gemischter Nutzung (Art. 11 GBR) und ist damit auf das Vorhaben abgestimmt.

Das Geschoss auf Niveau Hauptstrasse ist, wie in der ZPP vorgesehen teilweise einer publikumsorientierten Nutzung vorbehalten (vgl. Ziffer 3.1).

Da die Art der Nutzung mit der Wohn- und Gewerbezone vergleichbar ist gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III nach Art. 43 LSV.

Mass der Nutzung	<p>Das Mass der Nutzung wird mittels Ausscheidung dreier Baubereiche (A–C) in Verbindung mit der Festlegung von Höhenmassen je Baubereich begrenzt.</p> <p>Die Höhe und Geschossigkeit wird, wie in Brienz üblich, mit der Festlegung der Anzahl Vollgeschosse und einer Fassadenhöhe traufseitig festgelegt. Beim Kreuzfirst erfolgt die Messweise in den Gebäudeecken.</p> <p>Die Baubereiche A bis C erlauben eine viergeschossige Bebauung, wobei im Baubereich A und B, wie im Richtprojekt vorgesehen, ein zusätzliches Dachgeschoss realisiert werden kann. Das Dachgeschoss wird im Richtprojekt nicht als bewohnbares Geschoss ausgebaut, sondern als Dachraum im Sinne eines Estrichs mit einer Kniewandhöhe von wenigen Zentimetern vorgesehen.</p> <p>Für die Baubereiche wird eine spezifische Fassadenhöhe traufseitig festgelegt, welche gegenüber dem Richtprojekt einen Projektierungsspielraum von 50 cm aufweist. Für die Messweise der Fassadenhöhe sowie zur Differenzierung von unter- und oberirdischen Gebäudeteilen innerhalb und ausserhalb der Baubereiche (also beispielsweise auch die Einstellhalle) wird das massgebende Terrain resp. der unterer Referenzpunkt mittels Kote von 566.70 m ü.M. festgelegt. Diese Kote entspricht dem Trottoirniveau im Bereich des Gebäudezugangs im Baubereichs B.</p> <p>Technisch bedingte Dachaufbauten inkl. Energiegewinnungsanlagen können die maximale Fassadenhöhe traufseitig überragen.</p> <p>Die Dimension der Baubereiche basiert auf dem Richtprojekt. Um in der Weiterentwicklung des Vorhabens den erforderlichen Spielraum zu gewähren, wird allseitig ein Projektierungsspielraum von 50 cm (ausser Baubereich B strassenseitig, aufgrund der Baulinie gegenüber der Strasse) gewährt. Die Gebäudelänge und -breite innerhalb der Baubereichsbegrenzungen sind frei. Die Gebäude dürfen über die Baubereiche hinweg zusammengebaut werden. Die Bestimmungen des GBR betreffend Gebäudeproportionen kommen nicht zur Anwendung.</p> <p>Damit die Baukörper wie vorgesehen erstellt werden können, ist bezüglich Gebäudeteilen im zivilrechtlichen Grenzabstand eine privatrechtliche Zustimmung der angrenzenden Grundeigentümer (Einwohnergemeinde und Kanton Bern) erforderlich. Allenfalls können bereits bestehende Dienstbarkeiten (z.B. gegenseitiges Näherbaurecht mit der Parzelle Nr. 2368) genutzt oder angepasst werden.</p>
Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche	<p>Ausserhalb der Baubereiche sind An- und Kleinbauten, Anlagen und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Aussenraumgestaltung sowie dem Witterungsschutz, den Areal- und Hauszugängen, der Energie- und Wärmeversorgung sowie der Untergeschosse zulässig, sofern eine gute Gesamtwirkung sichergestellt wird.</p>

Über die Baubereiche hinausragende Bauteile sind nur in Form von Dachvorsprüngen, Vordächern zu Hauseingängen, Aussentreppen und Rampen zulässig. Dachvorsprünge dürfen die Baubereiche und mit nachbarrechtlicher Zustimmung die Parzellengrenze respektive den Wirkungsbereich der UeO überragen.

Damit der Dachvorsprung des Neubaus gegenüber der Kantonsstrasse mit den Dimensionen gemäss Richtprojekt und damit teilweise im Bereich der Strassenparzelle realisiert werden kann, ist im Baubewilligungsverfahren eine Zustimmung des Grundeigentümers (Kanton Bern) erforderlich.

Bau- und Aussenraumgestaltung

Allgemeine Gestaltungsvorschriften
Bauten

Bauten, Anlagen und deren Umgebung sind so zu gestalten, dass sich zusammen mit den bestehenden baulichen und landschaftlichen Gegebenheiten eine gute Gesamtwirkung ergibt. Zur Beurteilung der Qualität des Bauvorhabens und der Umgebungsgestaltung zieht die Bewilligungsbehörde die Fachmitglieder des Begleitgremiums des durchgeführten qualitätssichernden Workshopverfahrens bei. Das Resultat gemäss Bericht des Beurteilungsgremiums vom 12. Dezember 2023 zum durchgeführten Workshopverfahrens illustriert die Bebauungsidee.

Dachgestaltung

Die Dachform der Gebäude wird abgestimmt auf das Vorhaben je Baubereich festgelegt. Im Baubereich A (Hotel Bären) ist ein Steildach, im Baubereich B (Dependence) ein Kreuzfirst und im Baubereich C ein Flachdach vorzusehen. Die Dachform für allfällige An- und Kleinbauten und dergleichen ist frei.

Dachvorsprünge der Hauptdächer dürfen von der minimalen Tiefe nach Art. 27 GBR abweichen. Die Dimension der Dachvorsprünge der Hauptdächer wird abgestimmt auf das Richtprojekt festgelegt. Im Baubereich A ist ein Vordach von 0.8 bis 1.2 m (+/- 20 cm Spielraum gegenüber Richtprojekt) und im Baubereich B ein Vordach von 0.3 bis 0.5 m (+/- 10 cm Spielraum gegenüber Richtprojekt) vorzusehen ist.

Die Dachneigungen gemäss Art. 27 GBR (min. 18° und max. 30° für Steildächer) werden im Richtprojekt eingehalten (Baubereich A: 18°, Baubereich B: 19°-26°) eingehalten. Das Flachdach im Baubereich C ist auf Grundlage von Art. 28 Abs. 2 GBR zu begrünen.



Abb. 18 Süd-Fassade des Richtprojekts

Aussenraum see-seitig	Der seeseitige Aussenraum dient als Aufenthaltsbereich, Kinderspielplatz und Aussenrestaurationsfläche zum Gebäude sowie als seeseitiger Gebäudezugang. Er ist als Terrasse zum Gebäude, differenziert und abgestimmt auf die Nutzung der angrenzenden Gebäudeteile respektive deren Öffentlichkeitsgrad zu nutzen und zu gestalten.
Bepflanzung	<p>Im Uferschutzplan Nr. 3 (USP 3) sind im Planungssperimeter drei Bäume (zwei kleinere Kastanienbäume und eine grössere Linde) als geschützt bezeichnet. Gemäss Uferschutzvorschriften können geschützte Bäume mit Bewilligung des Gemeinderats in der näheren Umgebung ersetzt werden.</p> <p>Aufgrund des schlechten Zustandes der zwei Kastanienbäume wurde im durchgeführten Workshopverfahren entschieden, dass die Linde zu erhalten sei und die Kastanienbäume durch neue Bäume ersetzt werden können. Daher wird in der UeO der Erhalt der Linde sowie die Pflanzung von Bäumen als Baumdach im Sinne des Richtprojekts verankert.</p>
Erschliessungsreich	Der Erschliessungsbereich ist entlang der Kantonsstrasse als attraktiver Zugangsbereich mit Treppe und Rampe zum Gebäude zu gestalten. Entlang des Baubereichs B ist die Fläche als Fussverkehrsverbindung zwischen Hauptstrasse und Quai zu gestalten. Eine gesamtheitliche Gestaltung mit dem Fischbrunnenplatz ist anzustreben. Im Umfeld des Autolifts ist die Sicherheit des Fussverkehrs mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen.
Zu- und Wegfahrt	<p>Erschliessung und Parkierung</p> <p>Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle erfolgt ab der Hauptstrasse via Parzelle Nr. 2368 in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich. Innerhalb des bezeichneten Bereichs soll der Autolift gemäss Vorhaben erstellt werden.</p>
Fahrzeugabstellplätze	<p>Die Autoabstellplätze sind in einer Einstellhalle vorgesehen und mit dem Autolift im Baubereich B erschlossen. Die Berechnung der notwendigen Anzahl der Fahrzeugabstellplätze richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen von Art. 49ff der Bauverordnung (BauV). Siehe auch Ziffer 4.3.</p> <p>Zwischen dem Baubereich A und der Hauptstrasse sind im Erschliessungsbereich maximal drei oberirdische Parkplätze für kurze Aufenthalte zulässig. Voraussetzung für Parkplätze an dieser Stelle ist die Gewährleistung der Verkehrssicherheit.</p>
Gewässerraum	<p>Weitere Bestimmungen</p> <p>Die Begrenzungslinie Gewässerraum im dicht überbauten Gebiet begrenzt den Gewässerraum nach Art. 41a GSchV im dicht überbauten Gebiet gegenüber dem See. Auf die Festlegung eines Gewässerraums im Planungssperimeter mit entsprechenden Bau- und Nutzungsbeschränkungen in den Überbauungsvorschriften kann daher verzichtet werden. Siehe auch Ziffer 4.5.</p>

4. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)

4.1 Übereinstimmung mit übergeordneten Rahmenbedingungen

Mit der UeO werden die für die Erneuerung des Bären-Areals erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen und damit die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert.

Die Planung steht keinen kantonalen Rahmenbedingungen oder Vorgaben des Bundes entgegen. Für das überbaute Areal müssen keine Vorgaben zur Sicherstellung der besonders hohen Nutzungsdichte festgelegt werden. Mit der vorliegenden UeO wird ein angemessener Spielraum für die Beplanung der Grundstücke und eine haushälterische Nutzung des Bodens ermöglicht.

4.2 Orts- und Landschaftsbild

ISOS

Die Gemeinde Brienz ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) verzeichnet und weist zahlreiche inventarisierte Bauten auf. Das Hotel Bären liegt im alten Dorf (Gebiet 1, vgl. Abb. 18) mit der Bebauung entlang der parallel zum Seeufer am Hangfuss verlaufenden Hauptstrasse, welche geprägt ist durch Blockbauten aus dem 16.–18. Jh. und Wohn-/Geschäftshäuser des 19. Jh. Der Gebäudekomplex des Hotels Bären ist hinweisend verzeichnet und liegt im Gebiet des alten Dorfes mit Erhaltungsziel B (Erhalten der Struktur). Ebenfalls das Erhaltungsziel B gilt für die nördlich anschliessende Baugruppe 0.2.

Die Seepromenade, bekiest und mit Bäumen beschattete Anlage, ist als Umgebungszone III verzeichnet. Für sie ist das Erhaltungsziel a (Erhalten der Beschaffenheit) ausgewiesen.

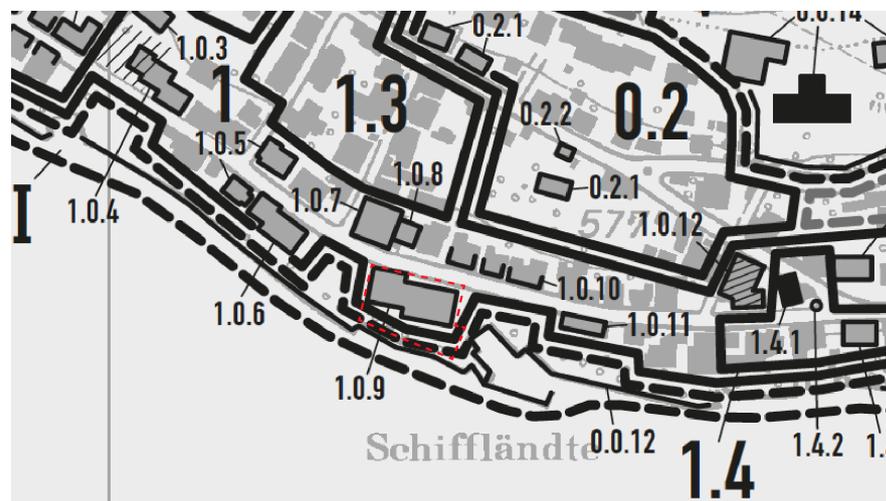


Abb. 19 Ausschnitt Aufnahmeplan des ISOS, in rot Bearbeitungsperimeter

Bauinventar

Bisher war der westseitige Bären-Saalbau als erhaltenswertes Gebäude inventarisiert. Die kantonale Denkmalpflege hat das Objekt im Rahmen der laufenden Revision des Bauinventars (Projekt Bauinventar 2020) im kantonalen Quervergleich überprüft. Es ist zur Entlassung aus dem Bauinventar vorgemerkt, da es die strengeren Anforderungen an ein Baudenkmal nicht mehr erfüllt.

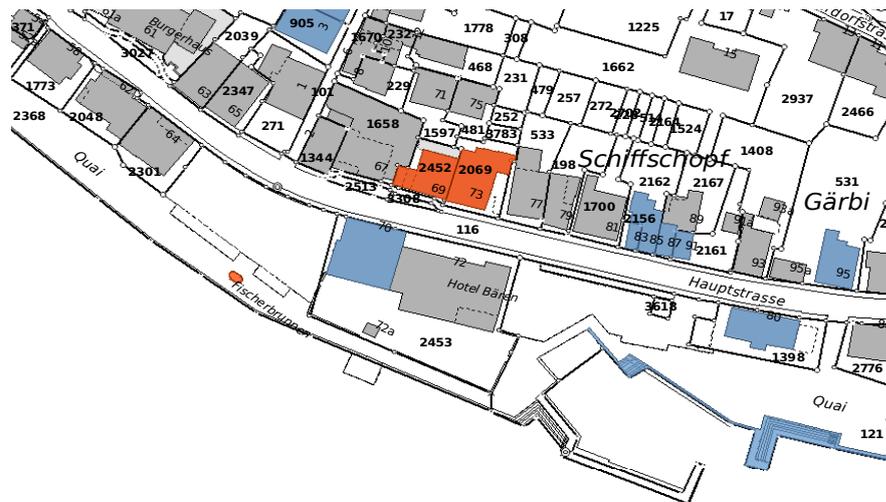


Abb. 20 Ausschnitt Bauinventar, hellblau: erhaltenswerte Objekte, rot: schützenswerte Objekte

Auf der gegenüberliegenden Seite des Planungspersimeters liegen zwei schützenswerte Gebäude (Hauptstrasse 69 und 73). Es handelt sich an der Hauptstrasse 73 um ein Bauernhaus aus dem 17. Jh. Das Gebäude an der Hauptstrasse 69 ist die westseitige Stubenerweiterung des Bauernhauses, der sogenannte alte «Bären». Heute werden die Gebäude als Wohn- und Geschäftshaus genutzt. Im Umfeld des Planungspersimeters bestehen zudem weitere erhaltenswerte Objekte.

Eingliederung in das Ortsbild

Die Eingliederung der Bebauung in das Ortsbild wurde durch die Durchführung des qualitätssichernden Workshopverfahren sichergestellt. Dabei bildete das ISOS eine massgebliche Grundlage, wurde berücksichtigt und die Einhaltung der abgeleiteten Vorgaben durch das Begleitgremium beurteilt und sichergestellt.

4.3 Erschliessung und Parkierung

Erneuerung Ortsdurchfahrt

Mit dem Strassenbauprojekt (Ortsdurchfahrt Brienz) werden im Bereich der Hauptstrasse entlang des Planungspersimeters der Gehweg erneuert, die Parkierung neu organisiert sowie der Strassenquerschnitt leicht angepasst. Der entsprechende Strassenplan wurde im November 2021 öffentlich aufgelegt.

Das Vorhaben und das Strassenbauprojekt wurden während des Workshopverfahrens aufeinander abgestimmt. Insbesondere beim Fischbrunnenplatz hat sich gezeigt, dass mit einer Anpassung der Zu- und Wegfahrt zum Parkplatz - neu mittig, statt seitlich - eine deutliche Verbesserung der ortsbaulichen Möglichkeiten für den Neubau (Baubereich B) ergeben.

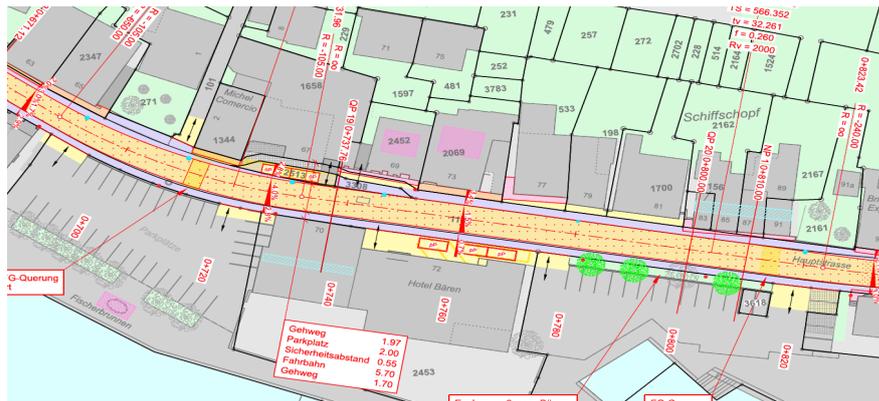


Abb. 21 Ausschnitt Strassenbauprojekt Ortsdurchfahrt Brienz, Stand 07.09.2022



Abb. 22 Ausschnitt Strassenbauprojekt Ortsdurchfahrt Brienz - Fischbrunnenplatz, Stand 19.10.2023

Strassenabstand Der Strassenabstand wird mit der UeO insbesondere für den Baubereich B sowie für die Anlagen im Erschliessungsbereich im Umfeld der Baubereiche A und C reduziert. Die erforderlichen Sichtbermen können voraussichtlich eingehalten werden und sind im Baubewilligungsverfahren bezogen auf das tatsächliche Vorhaben nachzuweisen. In Absprache mit dem OIK I muss eine Dienstbarkeit von 1961 (Last auf Parzelle Nr. 2453 zugunsten Kantonsstrasse) betreffend dem Strassenabstand nicht umgesetzt werden.

Erschliessung und Parkierung Die Erschliessung des Areals erfolgt heute direkt ab der Hauptstrasse. Die neue Einstellhalle wird ab der Hauptstrasse via Fischbrunnenplatz erschlossen.

Vor dem Hotel Bären bestehen aktuell fünf Parkplätze entlang der Hauptstrasse. Weiter sind westlich des Gebäudes im Grenzbereich zum Fischbrunnenplatz (Eigentum Einwohnergemeinde) drei Parkplätze für das Hotel reserviert (Vertrag von 1985). Vor dem Restaurant können künftig noch maximal drei oberirdische Parkplätze entlang der Hauptstrasse erstellt werden, wobei die Voraussetzung für die Erstellung von Parkplätzen an dieser Stelle die Gewährleistung der Verkehrssicherheit ist. Auf dem Fischbrunnenplatz sind künftig voraussichtlich noch 2 bis 3 Parkplätze exklusiv dem Hotel Bären vorbehalten. Die übrigen erforderlichen Parkplätze werden unterirdisch, in einer Einstellhalle, angeboten.

Die Erstellung der erforderlichen Anzahl Auto- und Veloabstellplätzen ist abgestimmt auf die tatsächlich vorgesehenen Nutzungen respektive Flächen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen. Aufgrund der engen Platzverhältnisse und dem dadurch beschränkten Platz im Untergeschoss und im Aussenraum für Fahrzeugabstellplätze besteht die Möglichkeit im Baubewilligungsverfahren besondere Verhältnisse nach Art. 54 BauV nachzuweisen oder eine Befreiung von der Erfüllung der Parkplatzpflicht im erforderlichen Umfang (aufgrund tatsächlichen oder rechtlichen Gründen wie topographische Verhältnisse, Schutz der Landschaft oder des Ortsbildes, etc.) durch die Baubewilligungsbehörde nach Art. 55 BauV anzustreben. Die Zahl der Abstellplätze für Personenwagen und für Zweiräder, deren Anlage dem Bauherrn erlassen wird, ist im Dispositiv des Bauentscheides festzuhalten. Sie bildet die Grundlage für den Bezug einer allfälligen Ersatzabgabe.

Bereits heute bestehen für die Hotel- und Gastronomienutzung gemäss geltender Bauverordnung eigentlich zuwenig Abstellplätze. Mit der gemäss Richtprojekt vorgesehenen Anzahl Autoabstellplätzen wird dieser Missstand nicht verstärkt, sondern mit der Reduktion der Bettenzahl gegenüber dem Bestand voraussichtlich deutlich verbessert.

Verkehrsaufkommen

Die Höhenmasse und damit das Mass der Nutzung wird gegenüber der rechtskräftigen ZPP erhöht. Gleichzeitig wird jedoch die Nutzungsintensität des bestehenden Hotels durch die tiefere Anzahl Betten reduziert. Weiter wird mit der ZPP die bisher für das gesamte Erdgeschoss geltende Vorgabe einer publikumsorientierten Nutzung auf Teilbereiche des Erdgeschosses beschränkt und damit die Fahrtenzahl gegenüber der rechtskräftigen ZPP tendenziell reduziert.

Gegenüber der geltenden Nutzungsplanung ist daher durch die Änderung der ZPP sowie dem Erlass der UeO zur ZPP «Bären» kein Mehrverkehr zu erwarten. Das Areal ist ab der Hauptstrasse erschlossen, es werden keine Wohnquartiere durch Durchgangsverkehr belastet.

4.4 Lärm

Das Grundstück ist der Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet. Die Lärmbeurteilung der Gartenmann Engineering AG vom 3. August 2022 (vgl. Anhang) hat ergeben, dass es auf der Parzelle zu keiner Überschreitung der Grenzwerte kommt. Demnach ist auch die strassenseitige Anordnung von lärmempfindlichen Räumen (z.B. Schlafen, Wohnen) möglich. Ein lärmindernder Belag würde die Lärmbelastung auf dem Areal zusätzlich reduzieren.

Durch die Planungsmassnahme sind keine massgeblichen Auswirkungen bezüglich Lärm auf das Umfeld zu erwarten.

4.5 Gewässerraum

In der Gemeinde Brienz ist die Gewässerraumplanung noch nicht genehmigt, sondern zurzeit noch laufend. Bis dahin gilt entlang des Seeufers ein Gewässerraum von 20 m Breite ab der Uferlinie. Im Gewässerraum sind nur Bauten und Anlagen die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen (z.B. Quaianlage, Strandbad, etc.) zugelassen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt.

Der noch zu erlassende «Zonenplan Gewässerraum» im Bereich des Planungsperimeters sieht vor, für das Gebiet einen 15m-Gewässerraum ab der Uferlinie auszuscheiden und diesen als «dicht überbaut» im Sinne von Art. 5b Abs. 3 WBG resp. Art. 41a Abs. 4 und Art. 41b Abs. 3 GSchV zu definieren. Im dicht überbauten Gebiet können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Darauf abgestimmt wird vorliegend im Überbauungsplan entlang der Perimetergrenze resp. Parzellengrenze eine «Begrenzungslinie Gewässerraum im dicht überbauten Gebiet (Korridor)» festgelegt, welche den Gewässerraum nach Art. 41a GSchV im dicht überbauten Gebiet gegenüber dem See begrenzt. Die Begrenzungslinie weist einen Abstand von rund 5.0 m zum See hin auf. Somit gelten innerhalb des Planungsperimeters keine Vorgaben zum Gewässerraum.

4.6 Naturgefahren

Gefahrengebiete

Der Planungsperimeter befindet sich im Gebiet mittlerer (blau) und geringerer (gelb) Gefährdung, wobei sich die blaue Gefährdung auf den seeseitigen Rand der Parzelle beschränkt.

EG-Kote für Bauten im Einflussbereich des Brienzsees

Im blauen Gefahrengebiet sind keine Hochbauten vorgesehen. Im entsprechenden Bereich befinden sich lediglich die Einstellhalle ohne Lichtschächte oder ähnliches und die Terrassenanlage, wobei diese gegenüber dem See resp. Quai erhöht wird. Gemäss Art. 20 Abs. 5 Baureglement der Gemeinde Brienz ist bei Baugesuchen im Einflussbereich des Brienzsees eine Erdgeschosskote von mindestens 567.30 m ü.M. (inkl. Wellenschlag) einzuhalten oder es sind entsprechende Schutzmassnahmen zu treffen.

Das Vorhaben hält diese Kote für das Erdgeschoss sowie die Gebäudeöffnungen des bestehenden als auch der neuen Gebäudeteile ein. Einzig der Autolift unterschreitet die Kote um ca. 1 m. In diesem Bereich wird auf einen auf die Naturgefahren abgestimmten Schutz zu achten sein.

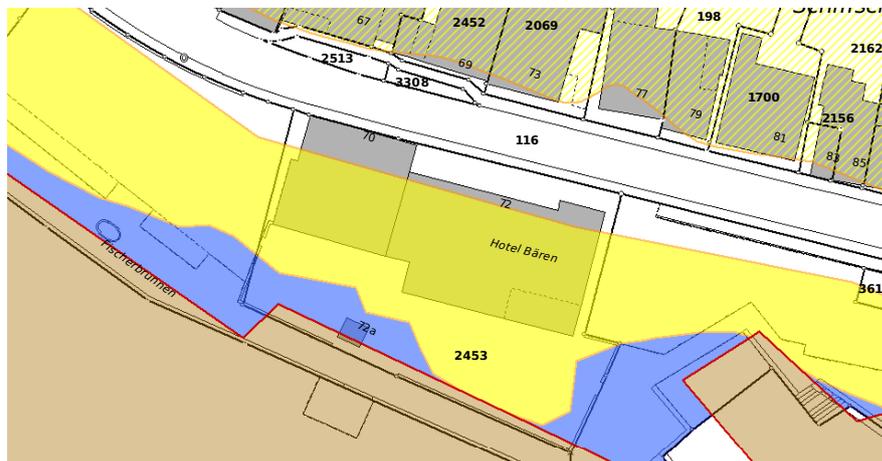


Abb. 23 Ausschnitt Naturgefahrenkarte aus dem Geoportale des Kantons Berns, 02.06.2022
blau: mittlere Gefährdung; gelb: geringe Gefährdung, braun: Gefahrenhinweis

4.7 Baugrund, Gewässerschutzbereich

Das Areal befindet sich im Gewässerschutzbereich A_u (vgl. Geoportale des Kantons Bern). Der Gewässerschutzbereich A_u umfasst die nutzbaren Grundwasservorkommen und die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete.

Im Gewässerschutzbereich A_u dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird. In den Gewässerschutzbereichen A_u und A_o dürfen keine Anlagen erstellt werden, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen; nicht zulässig ist insbesondere das Erstellen von Lagerbehältern mit mehr als 250 000 l Nutzvolumen und mit Flüssigkeiten, die in kleinen Mengen Wasser verunreinigen können. Die Behörde kann aus wichtigen Gründen Ausnahmen gestatten.

4.8 Energie

Die Bauherrschaft beabsichtigt die Umsetzung der energetischen Anforderungen im Minergie-Standard, jedoch ohne kontrollierte Lüftung, ev. mit Freecooling. Es wird beabsichtigt die Pflicht zur Nutzung der Sonnenenergie bei Gebäuden gemäss Art. 31a KEnV mittels Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen auf dem Dach des Hotels (Baubereich A) zu erfüllen und das Dach des Neubaus (Baubereich B) aus gestalterischen Gründen frei von entsprechenden Anlagen zu halten.

4.9 Schutzraumpflicht

Bauherrinnen und Bauherren können sich von der Schutzraumbaupflicht befreien lassen, wenn in der Gemeinde genügend Schutzplätze vorhanden sind und die Schutzraumbilanz mindestens 120 % erreicht. Aufgrund der Schutzraumbilanz 2022 von 131 % für die Gemeinde Brienz, kann davon ausgegangen werden, dass eine entsprechende Befreiung (mit Ersatzabgabe) im Baubewilligungsverfahren möglich sein wird.

4.10 Weitere Themen

Für die Überbauungsordnung sind folgende Themen nicht relevant, da am Standort resp. in der Umgebung keine entsprechenden Objekte, Bauten oder Anlagen vorkommen:

- Kulturland, FFF
- Wald
- Archäologie
- Naturschutzobjekte / Hecken- und Feldgehölze / Ufervegetation
- Altlasten
- NIS
- Störfall

4.11 Mehrwertabschöpfung

Im Rahmen der, am 3. März 2013 vom schweizer Stimmvolk, angenommenen Änderung des Raumplanungsgesetzes (RPG) wurde unter anderem der Gesetzgebungsauftrag über den Ausgleich planungsbedingter Mehrwerte (Mehrwertabgabe) erteilt. Der Kanton Bern hat die entsprechende gesetzliche Grundlage im Art. 142-142f BauG erlassen. Bei Einzonungen ist der Ausgleich des planungsbedingten Mehrwerts Pflicht. Bei Um- und Aufzonungen liegt es im Ermessen der Gemeinden, eine Mehrwertabgabe zu erheben. Das kommunale Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) vom Datum 3. Juni 2021 hält fest, dass die Höhe der Mehrwertabgabe bei Umzonungen und Aufzonungen 30 % des Mehrwerts beträgt. Beträgt der Mehrwert bei Um- und Aufzonungen weniger als Fr. 20'000.-, so wird keine Abgabe erhoben (Freigrenze).

Ob und wie hoch der planungsbedingte Mehrwert vorliegend ausfällt wird durch die Gemeinde im Hinblick auf die öffentliche Auflage geklärt. Grundlage dazu bildet eine Verkehrswertschätzung nach einer anerkannten Methode.

Die Mehrwertabgabe wird fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD) oder durch Veräusserung realisiert wird. Bei teilweiser Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks wird die Mehrwertabgabe anteilmässig fällig.

5. Verfahren und Termine

5.1 Ablauf

Die Änderung der Uferschutzplanung sowie die Änderung der UeO (Baulinienplan) Nr. 6 «Aenderdorf» erfolgen im ordentlichen Verfahren mit Mitwirkung, kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage, Beschlussfassung und kantonaler Genehmigung. Das Planerlassverfahren der UeO zur ZPP «Bären» erfolgt parallel und wird freiwillig zur Mitwirkung gebracht. Die Beschlussfassung der Änderung der Uferschutzplanung liegt in der Kompetenz der Gemeindeversammlung. Die Beschlussfassung der UeO zur ZPP «Bären» liegt in der Kompetenz des Gemeinderats.

Für die Planung ergibt sich somit folgender ungefährender Ablauf:

Entwurf	bis Ende 2023
Beschluss Gemeinderat (GR)	Anfang 2024
Mitwirkung	Anfang 2024
Auswertung und Bereinigung aufgrund Mitwirkung	Frühjahr 2024
Beschluss Gemeinderat (GR)	Sommer 2024
Vorprüfung	bis Ende 2024
Auswertung und Bereinigung aufgrund Vorprüfung	Anfang 2025
Bereinigung und Beschluss GR	anschliessend
Öffentliche Auflage	Mitte 2025
ev. Einspracheverhandlungen	anschliessend
Beschluss Gemeindeversammlung (Änderung USP)	Ende 2025
Beschluss Gemeinderat (UeO zur ZPP)	anschliessend
Genehmigung AGR	anschliessend

5.2 Mitwirkung

Die Mitwirkung wird mit einer öffentlichen Auflage gewährt. Im Rahmen der Mitwirkung konnten alle interessierten Personen Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einreichen.

5.3 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) prüft die Planung im Rahmen der kantonalen Vorprüfung und unter Beizug der kantonalen Fachstellen auf deren Rechtmässigkeit und Übereinstimmung mit den übergeordneten Vorgaben.

5.4 Öffentliche Auflage und Einsprachen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können Personen und stimmberechtigte Organisationen, die von der Planung in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind und berechnigte Organisationen gemäss Art. 35 und 60 BauG Einsprache erheben.

5.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung der Planung durch die Gemeindeversammlung erfolgt die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung. Im Genehmigungsverfahren wird erstinstanzlich über unerledigte Einsprachen und allfällige Stimmrechtsbeschwerden entschieden.

Anhang

Anhang

Hallo Serge

Wir haben die Lärmbeurteilung für das Objekt / die Parzelle in Brienz Hotel Bären durchgeführt.

Wir haben die Immissionspunkte an der Fassade / Baulinie entlang der Strasse (40er-Zone) positioniert und auch noch Situationen lärmabgewandt geprüft.

Die Parzelle liegt in der Empfindlichkeitsstufe ES III (Grenzwerte: Tag 65 dB(A) / Nacht 55 dB(A)).

Es kommt zu keiner Überschreitung der Grenzwerte. Demnach ist auch eine Positionierung von lärmempfindlichen Räumen (z.B. Schlafen, Wohnen) strassenseitig möglich.

Zu erwähnen ist: Es ist geplant (politisch noch nicht entschieden) die Strasse mit einem lärmarmen Belag auszuführen und daraus eine 30er Zone zu machen. -> Emmissionspegel nochmals tiefer -> gut fürs Projekt.

Ich hoffe mit diesen Angaben vorläufig zu dienen und stehe bei Fragen gerne zur Verfügung.

Beste Grüsse
Arne

Arne Pfeiffer
B. Ing. (FH) Bauphysik
Mitglied der Standortleitung Luzern / Prokurist

T +41 41 541 04 02
E A.Pfeiffer@gae.ch

Gartenmann Engineering AG
www.gae.ch



Anhang

Immissionspunkt X

Bez.: 

ID: 

Nutzungsart: 

aus Nutzungsgebieten ermitteln

verwende Richtwerte für: 

	Tag	Nacht
<input type="radio"/> Richtwert (dBA):	<input type="text" value="0.0"/>	<input type="text" value="0.0"/>
Pegel (dBA):	<input type="text" value="64.5"/>	<input type="text" value="50.9"/>
Überschreitung:	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Generiere Strahlen (als Hilfspolygone)

Pegelspektrum dB(A):

Typ	31.5	63	125	250	500	1000	2000	4000	8000
Tag	-119.6	41.3	46.8	50.6	56.1	62.1	57.2	49.3	39.8
Nacht	-119.6	27.3	32.1	36.7	42.1	48.6	43.6	35.4	25.2

< >

Typ	25	31.5	40	50	63	80	100	125	160	200	250	315	400	500
Tag														
Nacht														

< >