

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Einwohnergemeinden Gündlischwand und Gsteigwiler Überbauungsordnung «Schynige Platte»



Erläuterungsbericht/ Bericht nach Art. 47 RPV

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Teil Gsteigwiler:
 - Überbauungsplan Gsteigwiler
 - Überbauungsvorschriften Gsteigwiler
- Teil Gündlischwand:
 - Überbauungsplan Gündlischwand
 - Überbauungsvorschriften Gündlischwand

weitere Unterlagen:

- Gsteigwiler Änderung Bauzonenplan – Ausschnitt 4
- Zonenplanänderung Gündlischwand
- Nachführung Baureglement Gsteigwiler
- Nachführung Baureglement Gündlischwand
- Erläuterungsbericht / Bericht nach Art. 47 RPV
- Masterplan Schynige Platte, Stand 13.09.2021

22. Oktober 2024

Impressum

Planungsbehörden:

Gemeinderat Gündlischwand
3815 Gündlischwand

Gemeinderat Gsteigwiler
3814 Gsteigwiler

Auftraggeber:

Berner Oberland Bahn AG
Hardstrasse 14
3800 Interlaken

Auftragnehmer:

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

Bearbeitung:

Beat Kälin, Siedlungsplaner HTL/FSU
Franziska Rösti, Geografin MSc
Remo Föhn, MSc ETH in Raumentwicklung und
Infrastruktursysteme

*Abbildung Titelseite: Bahnstation Schynige Platte,
11.08.2021, eigene Fotografie (Remo Föhn)*

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Allgemeines	5
1.2 Masterplan	5
1.3 Geländestruktur	6
2. Hintergrund und Vorhaben	7
2.1 Geschichte der Schynige Platte	7
2.2 Angestrebter Zustand	8
2.3 Bedarfsnachweis der Gesamtkonzeption	9
2.4 Baubereiche (Bedarfs- und Standortnachweise)	10
2.5 Nutzungsbereiche (Bedarfs- und Standortnachweise)	21
2.6 Weitere Bereiche (Bedarfs- und Standortnachweise)	23
2.7 Wege (Bedarfs- und Standortnachweise)	23
2.8 Erschliessung	25
3. Planungsrechtliche Umsetzung	27
3.1 Überbauungsplan	27
3.2 Überbauungsvorschriften	27
3.3 Zonenplanänderung	27
4. Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV)	28
4.1 Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht	28
4.2 Lärm und Luft	28
4.3 Orts- und Landschaftsbild	28
4.4 Lebensräume	31
4.5 Wald	32
4.6 Gewässer	33
4.7 Naturgefahren	34
4.8 Nicht-ionisierende Strahlung	38
4.9 Beurteilung aus raumplanerischer Sicht	38
5. Verfahren	39
5.1 Abgrenzung UeO – PGV	39
5.2 Termine	39
5.3 Mitwirkung	39
5.4 Stellungnahme zum Fachbericht ortsbauliche und landschaftliche Integration	42
5.5 Vorprüfung	42
5.6 Auflage	43
5.7 Beschlussfassung und Genehmigung	43
Anhang – Fachbericht zur ortsbaulichen und landschaftlichen Integration	44

1. Ausgangslage

1.1 Allgemeines

Anlass	Die Schynige Platte ist ein regional bedeutendes Ausflugsziel, welches seit über 100 Jahren mit der nostalgischen Zahnradbahn vom BOB-Bahnhof Wilderswil aus erschlossen ist. Die Schynige Platte ist im RGSK Oberland-Ost als touristische Ausflugsstation festgesetzt. Neben einem Bergrestaurant mit Hotelzimmern mit grandioser Aussicht und dem Alpenblumengarten, ist die Schynige Platte Ausgangspunkt für Bergwanderungen. Das touristische Angebot auf der Schynige Platte konnte über all die Jahre den sich ändernden Bedürfnissen angepasst und zeitgemäss erneuert werden. Für eine Weiterentwicklung ist nun eine planerische Lösung in Form einer Überbauungsordnung erforderlich, weil die Möglichkeiten nach Art. 24 RPG weitgehend ausgeschöpft sind.
Inhalt	Die Schynige Platte soll entsprechend den Vorgaben des kantonalen Richtplans auch künftig massvoll weiterentwickelt werden. Nachfolgende Erläuterungen zeigen die bestehende und die geplante touristische Nutzung und legen dar, wie die vorgesehenen ergänzenden Angebote den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung, insbesondere dem Konzentrationsprinzip, der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet, dem Grundsatz Schonung der Landschaft und dem Ortsbildschutzgebiet entsprechen.

1.2 Masterplan

Auslöser	Für die Schaffung einer Tourismuszone hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung im Rahmen der Vorprüfung der revidierten Ortsplanung Gündlichwand mit dem Bericht vom 3. März 2021 verlangt, dass die angestrebten Entwicklungsvorhaben ausgewiesen und in der Nutzungsplanung präziser umrissen werden. Mit Hilfe eines Masterplans erfolgte die Abstimmung zwischen den beteiligten Nutzenden des Gebiets und den Gemeinden Gündlichwand und Gsteigwiler. Damit wurde die Grundlage für eine gemeindeübergreifende Überbauungsordnung mit dazugehörigen Vorschriften geschaffen.
Bereinigung Masterplan	Zur Diskussion des Masterplans und zur Abstimmung der Interessen wurde am 11. August 2021 eine Begehung durchgeführt. Teilgenommen haben das AGR, die ANF, die Einwohnergemeinden Gsteigweiler und Gündlichwand, die Alpschaft sowie der Verein Alpengarten. Am 23. September 2021 wurde das Vorhaben der kantonalen Denkmalpflege vorgestellt und gemeinsam weiterentwickelt. Im Rahmen der beiden Anlässe wurden die Inhalte besprochen, ein gemeinsames Verständnis gesucht und gestützt darauf, der Masterplan bereinigt, welcher die Grundlage für die Überbauungsordnung bildet.

1.3 Geländestructur

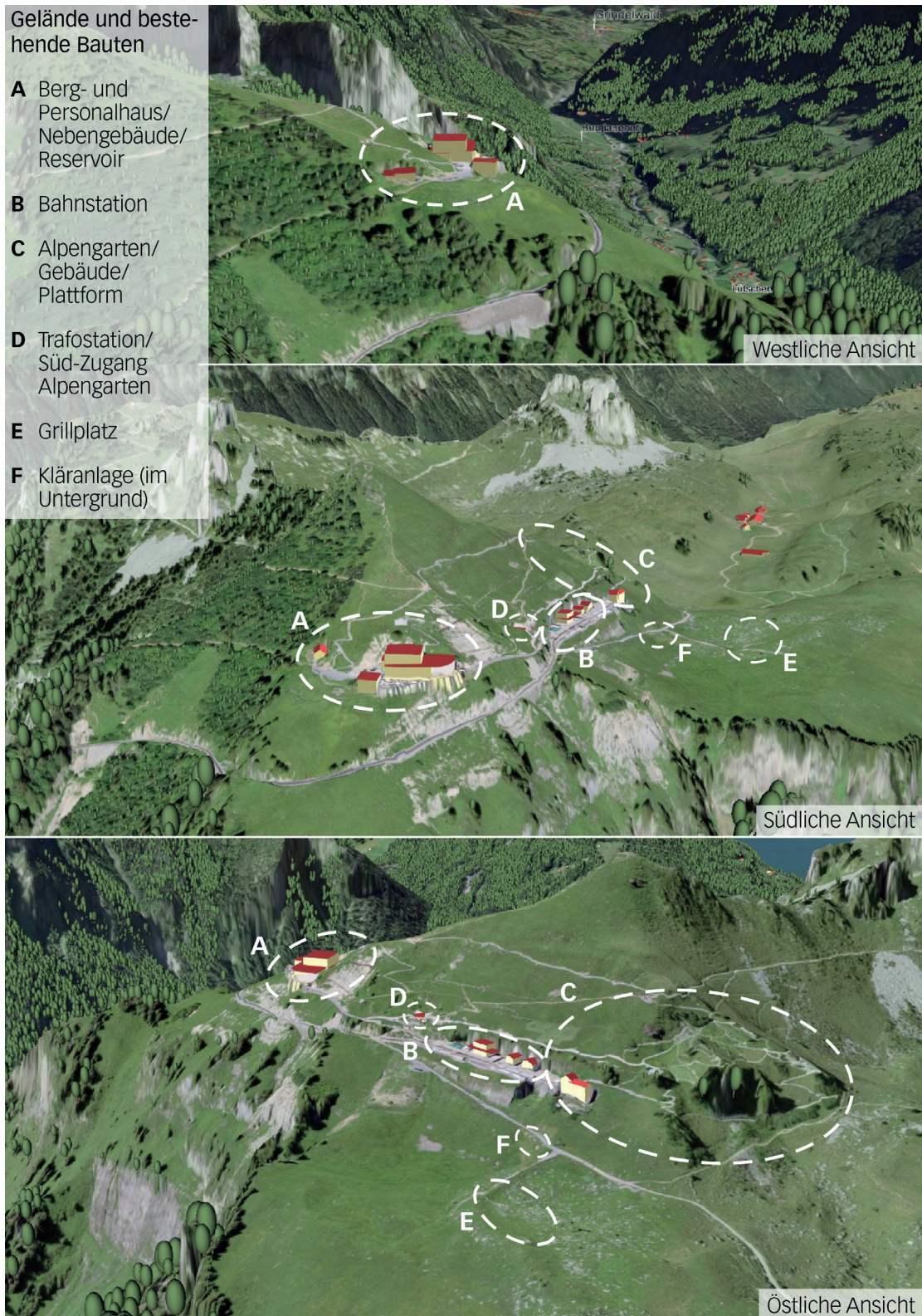


Abb. 1 Geländestructur mit den bestehenden Bauten und Nutzungen (eigene Darstellung, Grundlage: Swisstopo)

2. Hintergrund und Vorhaben

2.1 Geschichte der Schynige Platte

Anfänge

Die Idee, eine Bahn auf die Schynige Platte zu bauen, entstand 1880. Damals war die Schynige Platte bereits ein populäres Ausflugsziel. Es dauerte zehn Jahre, bis das Projekt Gestalt annahm und die Eidgenössischen Räte die Konzession erteilten. Am 14. Juni 1893 konnte die Anlage ihren regulären Betrieb aufnehmen. Bis Ende 1913 wurden die Züge mit Dampflokomotiven geführt. Ab 1914 wurden die Reisenden mit den neu angeschafften, damals hochmodernen elektrischen Lokomotiven befördert. Nach wie vor stammt die bestehende Bahninfrastruktur mehrheitlich aus den Anfangszeiten des Bahnbetriebs auf die Schynige Platte. Das Bergrestaurant besteht seit Beginn des 20. Jahrhunderts und der Alpengarten seit 1928.



Abb. 2 Luftbild 1960 (Quelle: Swisstopo)

Entwicklung

Auf dem ältesten zugänglichen Luftbild von 1960 präsentiert sich die Schynige Platte in einem Zustand, welcher weitgehend mit dem aktuellen Zustand übereinstimmt (vgl. untenstehende Abbildung). Die zentralen Grundpfeiler der touristische Nutzung sind seit Jahrzehnten die nostalgische Zahnradbahn, das Bergrestaurant mit wunderbarem Panorama und der historische Alpengarten. Von diesem Konzept wurde nie abgewichen. Somit kann auf der Schynige Platte bis heute eine sehr ursprüngliche Form des hochalpinen Tourismus erlebt werden kann.



Abb. 3 Luftbild 2023 (Quelle: Swisstopo)

2.2 Angestrebter Zustand

Zielvorstellung

Die Schynige Platte soll als bedeutendes Ausflugsziel für ein breites und heterogenes Publikum weiterentwickelt werden. Unter dem Motto «Top of Swiss Tradition» sollen die bestehenden Qualitäten der Schynige Platte gestärkt werden und die Schynige Platte im Kontext der weiteren Auflugsziele klar positioniert werden.

Grundsätze und Qualitäten

Die Schynige Platte wird auch künftig über ein hochwertiges touristisches Angebot verfügen, weil:

- ... sie mit der historischen Zahnradbahn, dem vielseitigen Alpengarten und dem unvergleichlichen Alpenpanorama ein schweizweit einzigartiges touristisches Angebot bietet, welches von jung bis alt geschätzt wird;
- ... sie als Gesamtpaket eine Zeitzeugin der touristischen Pionierzeit ist, deren Angebot stetig den sich verändernden Bedürfnissen angepasst wurde und dadurch zu einem Erhalt von Werten und Erinnerungen über Generationen beiträgt;
- ... sie ein von der Entschleunigung geprägtes touristisches Angebot bietet, welches mit einem schonenden und rücksichtsvollen Umgang mit der Landschaft, Alpwirtschaft und Tierwelt vereinbar ist;
- ... sie hervorragend erschlossen ist, da ihr Ausgangspunkt – der Bahnhof Wilderswil – in kurzer Zeit von den übergeordneten Verkehrsinfrastrukturen (Nationalstrasse, Bahnhof Interlaken) zu erreichen ist.

2.3 Bedarfsnachweis der Gesamtkonzeption

Die Schynige Platte ist spätestens seit dem Bahnbau 1880 ein bedeutendes und beliebtes Ausflugsziel im Berner Oberland. Der Bedarfsnachweis lässt sich einerseits durch die steigenden Besucherfrequenzen der Jahre vor der Covid-19-Pandemie mit der erforderlichen Besucherlenkung aufzeigen und andererseits durch den Bedarf nach einer steten Weiterentwicklung des Angebots und die Erforderlichkeit, das Angebot stetig an die Ansprüche der Gäste anpassen zu können. Weiter ist es eine Tatsache, dass sich die Ansprüche bei zunehmenden Besucherzahlen aber auch durch die sich veränderte Zusammensetzung der Besuchenden (Herkunft, Gruppen- oder Individualreisende, Familien oder Reisegruppen mit höheren Komfortansprüchen) ändern, respektive auf diese reagiert werden muss. Dem können die Vorgaben für Ausnahmen nach Art. 24 RPG nicht gerecht werden, weil die Entwicklung bezogen auf das Jahr 1972, also vor rund 50 Jahren im touristischen Bereich in jeder Beziehung enorm war. Um die Vorgaben für den Erhalt und die touristische Weiterentwicklung klar festzulegen, soll für die Schynige Platte eine Überbauungsordnung erlassen werden.

Die Besucherfrequenzen haben 2022 bereits wieder das Vor-Corona-Niveau erreicht, wie nachfolgende Abbildung zeigt. Aufgrund der hohen Besucherfrequenzen bestehen grosse Anforderungen an die Besuchendenlenkung. Einerseits ist sicherzustellen, dass sich die Besuchenden übers Tourismusgebiet verteilen, sodass ihre Sicherheit durchgehend gewährleistet ist und andererseits ist an neuralgischen Punkten (insb. Ankunftssituation an der Bahnstation) ein funktionierender Ablauf sicherzustellen.

Jungfraubahnen
Frequenzen (SPB) Berg an der letzten 5 Jahre und aktuelles Jahr pro Monat und Jahrestotal in Personen
01.2017 - 12.2022 (Daten bis 31.12.2022)

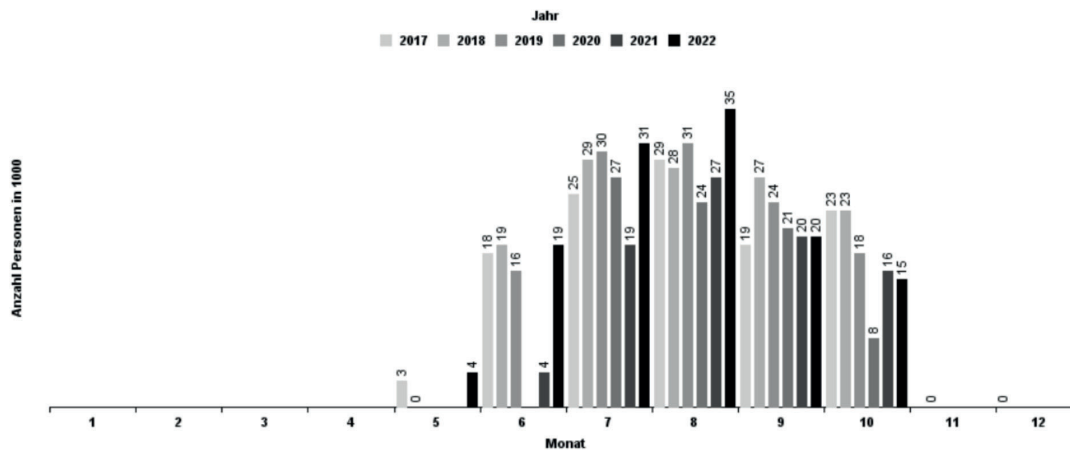


Abb. 4 Frequenzen Schynige Platte 2017–2022 (Quelle: Jungfraubahnen)

2.4 Baubereiche (Bedarfs- und Standortnachweise)

Lesehilfe

In den nachfolgenden Ausführungen wird aufgezeigt, mit welchen Einzelvorhaben das touristische Angebot konkret weiterentwickelt werden soll, sowie deren Bedarfs- und Standortnachweise dargelegt.

2.4.1 Berg- und Personalhaus (Baubereich 1)

Vorhaben

Das erhaltenswerte Hotel mit Restaurant Schynige Platte (Gebäude Nr. 226a) und Personalhaus (Gebäude Nr. 226) soll in seiner aktuellen Form erhalten und laufend den Gästebedürfnissen angepasst werden können. Aktuell sind keine äusserlichen baulichen Veränderungen geplant. Damit eine betrieblich bedingte Weiterentwicklung zur gegebenen Zeit möglich ist, soll ein gewisser Spielraum für eine zweckmässige und massvolle Erweiterung im Rahmen des kantonalen Denkmalschutzes ermöglicht werden.

Bedarf

Der Bedarf ist gegeben, weil die Hotellerie- und Gastronomienutzung ein zentraler Bestandteil des touristischen Angebots auf der Schynige Platte ist. Ohne ein gut funktionierendes Hotellerie- und Gastronomieangebot liesse sich die Schynige Platte nicht betreiben. Zum Erhalt des hochwertigen Angebots und zur Anpassung an die sehr stark gestiegenen Besuchendenfrequenzen und die geänderten Gästebedürfnisse ist eine wiederkehrende Weiterentwicklung des Angebots erforderlich.

Standortgebundenheit

Die Standortgebundenheit ist gegeben, weil das Berg- und Personalhaus seit Jahrzehnten an diesem Standort bestehend ist und es keine Gründe zur Suche eines alternativen Standorts gibt.

Konzentrationsprinzip Das Konzentrationsprinzip ist erfüllt, weil das Gebäude bestehend ist und sich der Baubereich eng an das bestehende Gebäude anlegt. Überdies ist das bestehende Gebäude Teil der Baugruppe.

Schonung der Landschaft Die Schonung der Landschaft ist gegeben, weil der Baubereich nur eine massvolle Erweiterung des bestehenden Gebäudes zulässt.

2.4.2 Wellnessangebot (Baubereich 2)

Vorhaben Oberhalb des Berg- und Personalhauses stand 2019 für die Hotelgäste ein Hotpot zur Verfügung. Der Hotpot wurde damals inkl. Umkleidekabinen auf einem bestehenden Reservoir eingerichtet, welches in der Überbauungsordnung den Baubereich 2 bildet. Über den bestehenden Fluchtweg des Hotels war der Hotpot mit dem Hotel verbunden. Mit der Aussicht aufs Alpenpanorama erfreute sich der Hotpot grosser Beliebtheit. Als massvolle Erweiterung des Hotelangebots soll auch künftig wieder ein Wellnessangebot geschaffen werden können.

Bedarf Der Bedarf ist gegeben, weil der zwischenzeitliche Betrieb in der Saison 2019 und die damalige rege Nutzung des Angebots, die Notwendigkeit eines einfachen Wellnessangebots für einen zeitgemässen Hotelbetrieb belegt. Das Angebot ist als wichtiges Element zu verstehen, welches zum Erhalt und der touristischen Attraktivität des Hotelbetriebs beiträgt. Dass ein einfaches aber attraktives Wellnessangebot heute für den zeitgemässen Betrieb und die Attraktivität eines Hotels praktisch zwingend ist, zeigen andere regionale Beispiele.



Abb. 5 Fotos des Hotpots von 2019, welcher auf der bestehenden Geländeplattform erstellt wurde (Quelle: Jungfrau-bahnen AG)

Standortgebundenheit	Die Standortgebundenheit ist gegeben, weil mit dem Reservoir bereits eine Baute an diesem Standort besteht und deshalb der bauliche Eingriff für die Installation eines kleinen aber attraktiven Wellnessangebots geringstmöglich ist. Eine Anordnung im Hotel oder im Hotelnebengebäude ist aus Platzgründen nicht ohne grösseren Anbau, respektive wegen der fehlenden Attraktivität (fehlende Aussicht) nicht möglich.
Konzentrationsprinzip	Das Konzentrationsprinzip ist erfüllt, weil sich der Baubereich auf einer bestehenden Baute innerhalb der Baugruppe befindet.
Schonung der Landschaft	Die Schonung der Landschaft ist gegeben, weil es sich beim Vorhaben nur um eine geringe Erweiterung im Vergleich zum Bestand (Reservoir) handelt.

2.4.3 Hotelnebenutzung (Baubereich 3)

Vorhaben	Das Gebäude Nr. 226b diente bislang als Massenlager. Aufgrund schwindender Nachfrage nach Schlafplätzen in Massenlagern, soll dieses nun einer anderen zeitgemässen, der Hotellerie- und Gastronomie dienenden Nutzung zugeführt werden. Die künftige Nutzung ist noch nicht definiert, soll sich aber ausschliesslich auf das Gebäudeinnere beschränken. Im Vordergrund steht die Errichtung zusätzlicher Schlafplätze.
Bedarf	Der Bedarf ist gegeben, weil das Gebäude bereits seit Jahrzehnten der Ergänzung des Gästeangebots im Hotel dient und als solches nach wie vor benötigt wird, obwohl die künftige Nutzung noch nicht abschliessend definiert ist.
Standortgebundenheit	Die Standortgebundenheit ist zu bejahen, weil es sich um ein bestehendes Gebäude handelt, welches seit mindestens 1960 besteht. Im Vergleich zum Hotel- und Personalhaus befindet es sich in einer landschaftlich weniger exponierten Lage (vgl. untenstehende Abbildung).



Abb. 6 Hotelnebenutzung in der linken Bildhälfte (eigene Fotografie)

Da das bestehende Gebäude die gesetzlichen Waldabstände nicht einhält, wird der Baubereich in der Überbauungsordnung für den Fall eines Neubaus leicht vom bestehenden Gebäude abweichend festgelegt. Mit dem ausgeschiedenen Baubereich kann sichergestellt werden, dass ein allfälliger Neubau einen Waldabstand von mindestens 12 m einhalten würde.

Konzentrationsprinzip

Das Konzentrationsprinzip ist erfüllt, weil sich um eine bestehende Baute handelt, die zudem Teil der Baugruppe ist.

Schonung der Landschaft

Die Schonung der Landschaft ist gegeben, weil der Baubereich nur eine massvolle Erweiterung des bestehenden Gebäudes erlaubt.

2.4.4 Aussichtsplattform (Baubereich 4)

Vorhaben

Das Gebäudeensemble um das Berg- und Personalhaus soll um eine Aussichtsplattform ergänzt werden, welche einen Blick auf den Thunersee sowie aufs Alpenpanorama ermöglicht und sich in das terrassierte Gelände einordnet. Ausdehnung, Materialisierung und Distanz zum Berghaus sind sorgfältig festzulegen, so dass sich die Aussichtsplattform gut ins Landschaftsbild integriert.



Abb. 7 Auszug Variantenstudium Aussichtsplattform mit der bestehenden Geländekante in braun (Quelle: Lohner+Partner AG)

Im Rahmen einer Variantenstudie wurde die ortsbauliche und landschaftliche Integration der Aussichtsplattform geprüft. Als Bestvariante wurde ein Steg mit einer runden Form ermittelt. Dieses hat insbesondere folgende Qualitäten:

- Keine visuelle Beeinträchtigung der historischen Bauten / keine ortsbauliche Konkurrenz zum Berghaus
- Teil des Ensembles «Berghaus» mit seinen Bauten und Terrassen (d.h. erkennbarer räumlicher Zusammenhang mit den Terrassen des Berghauses)

- Das Richtprojekt fügt sich in die Abfolge «Berghaus – Personalhaus – Spielplatz – Baubereich 3» ein
- Das Richtprojekt führt zu keinem weiteren räumlichen «Ausfransen» des Ensembles. Stattdessen bildet sie einen klaren Abschluss der Terrassen und bindet damit auch den Baubereich 3 räumlich besser ins Ensemble ein.
- Das Richtprojekt markiert den Ankunftsort von verschiedenen Bergwegen am Berghaus räumlich.
- Das Richtprojekt wirkt sich nicht negativ auf die Ablesbarkeit der Geländekante aus.
- Das Richtprojekt ist keine weitere Terrasse, sondern Teil des Weges rund um das Berghaus (insb. dank der Anknüpfung an die Wanderwege). Die Entwicklung der Form in Richtung «Steg» anstelle einer grossflächigen Plattform begünstigt dies weiter.
- Das Richtprojekt tritt horizontal in Erscheinung (Bodenkonstruktion und Brüstung; keine Pylonen, Abspannungen oder ähnliches oberhalb der Brüstung).
- Das Richtprojekt ist eine über dem abfallenden Terrain schwebende/selbsttragende Konstruktion, welche zu keiner/geringer Geländeänderung führt und keine Abstützung benötigt (Machbarkeit wurde technisch noch nicht vertieft).
- Die Form basiert einerseits auf dem Mäander der Zahnradbahn und andererseits auf der Anknüpfung an die runde Form der Hotelterrasse.
- Die Konstruktion und der architektonische Ausdruck folgt der Logik der (hist.) Bahnbauten (klar, schnörkellos und dennoch in einer Eleganz).
- Die Fundamente sind in die chaussierte Fläche integriert.

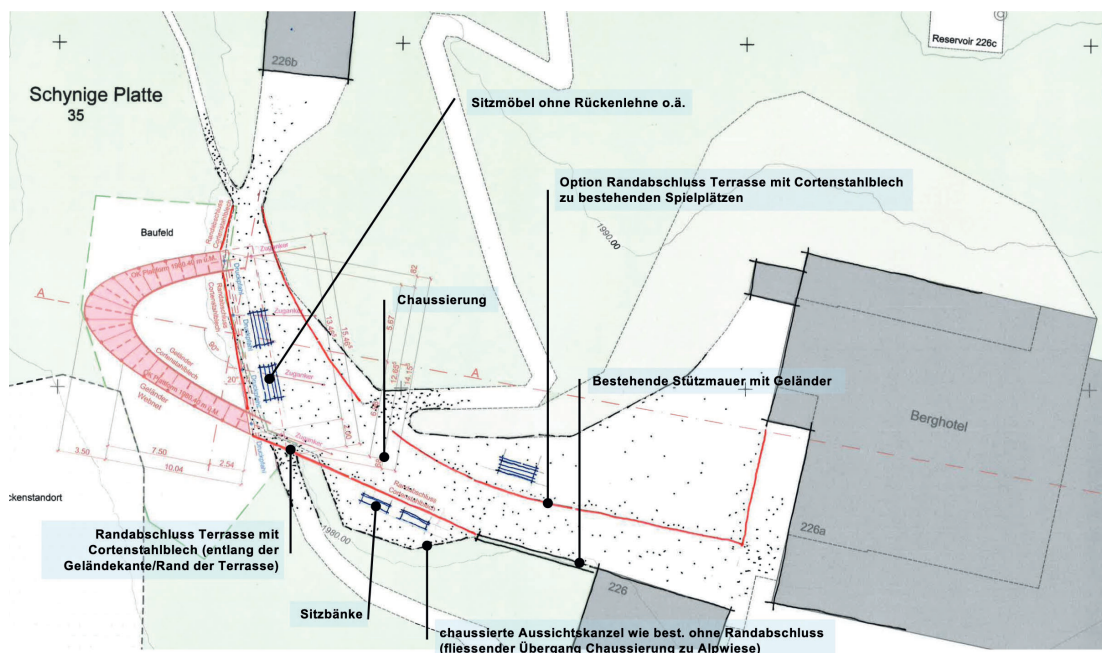


Abb. 8 Bestvariante Steg in runder Form sowie Freiraumgestaltung der westlichen Terrasse (Quelle: Lohner+Partner AG)

Bedarf	<p>Der Bedarf ist gegeben, weil die Aussichtsplattform für die Aufrechterhaltung der touristischen Attraktivität der Schynige Platte bedeutend ist. Touristen sind heutzutage stark an spektakulären Aussichten und Fotomotiven orientiert. Die Aussichtsplattform kann dies gewährleisten und zudem in diesem topographisch anspruchsvollen Gebiet sicherstellen, dass die Besuchenden auf der Suche nach dem perfekten Fotomotiv und der perfekten Aussicht sicher gelenkt werden können. Aus wirtschaftlicher Perspektive gibt es für ein infrastrukturintensives Ausflugsziel wie die Schynige Platte nur die Strategie, mit ansprechenden Anziehungspunkten für ein stabiles oder steigendes Besuchendenaufkommen zu sorgen um die Betriebskosten tragen zu können. Zentral ist dabei die Einhaltung der Erfolgsformel der Schynige Platte: Gelebte Tradition, einzigartige Landschaft und intakte Natur. Die Aussichtsplattform trägt entscheidend zur touristischen Attraktivität bei und ist mit der Erfolgsformel der Schynige Platte vereinbar.</p>
Standortgebundenheit	<p>Die Standortgebundenheit ist gegeben, weil sich der eingezeichnete Baubereich für eine Aussichtsplattform aus folgenden Gründen eignet:</p> <ul style="list-style-type: none">– Die künftige Attraktion reiht sich damit sehr gut in den Rundgang und somit in die bestehende Besuchendenlenkung ein. Der Flower Trail endet an dieser Stelle und vom Berghaus ist der Standort in wenigen Schritten am Spielplatz vorbei erreichbar. Damit gibt es auch keine «Staus» durch Fotografierende auf den Wegen und im Spielplatzbereich. Die Plattform am Harder zeigt, dass es gut ist, wenn zwischen Gebäude und Attraktion ein gewisser Raum geschaffen wird.– Die Ausrichtung gegen Westen bietet eine einmalige Abendstimmung. Die vom Gelände erhöhte Position der Plattform ermöglicht einen perfekten Blick ins Lauterbrunnental und über den Thunersee. Die entsprechende Aussicht kann andernorts nicht geboten werden.– Der Baubereich reiht sich gut zwischen Gästehaus und ehemaligem Massenlager ein.– Bereits heute sind die Bänke in diesem Bereich gut besetzt und ein bei den Gästen beliebter Ort zum Verweilen.– Überdies lässt sich die Aussichtsplattform gut in die bestehende, natürliche Topographie eingliedern (vgl. Abb. 7).
Konzentrationsprinzip	<p>Das Konzentrationsprinzip ist erfüllt, weil sich der Baubereich dort befindet, wo die Besuchenden über das bestehende Wegnetz ankommen. Der Steg fügt sich optimal in die Abfolge «Berghaus – Personalhaus – Spielplatz – Baubereich 3» ein, ohne die historische Bausubstanz zu beeinträchtigen. Das Vorhaben führt zu keinem weiteren räumlichen «Ausfransen» des Ensembles. Stattdessen bildet sie einen klaren Abschluss der Terrassen und bindet den Baubereich 3 räumlich besser ins Ensemble ein.</p>
Schonung der Landschaft	<p>Die Schonung der Landschaft ist gegeben, weil sich die Aussichtsplattform gut in die bestehende natürliche Topographie eingliedert und ohne Abstütungen im Gelände auskommen soll.</p>

2.4.5 Reservoir (Baubereich 5)

Vorhaben	Nördlich des Berg- und Personalhauses bestehen zwei Reservoirs. Das westliche Reservoir ist mit dem Baubereich 2 «Wellness» gesichert. Das östliche Reservoir wird mit dem Baubereich 5 gesichert. Es besteht aktuell kein Ausbaubedarf für die beiden Reservoirs.
Bedarf	Der Bedarf ist gegeben, weil es sich beim Reservoir um eine bestehende Baute innerhalb des Wirkungssperimeters der UeO handelt. Diese ist planungsrechtlich zu sichern.
Standortgebundenheit	Die Standortgebundenheit ist gegeben, weil es sich um eine bestehende Infrastruktur handelt.
Konzentrationsprinzip	Das Konzentrationsprinzip ist erfüllt, weil die Baute bestehend ist.
Schonung der Landschaft	Die Schonung der Landschaft ist gegeben, weil es sich beim Reservoir um eine bestehende Baute handelt.

2.4.6 Pavillon Alpengarten (Baubereich 6)

Vorhaben	<p>In diesem Baubereich besteht bereits seit Jahrzehnten eine weitgehend unterirdische Trafostation. Der Verein Alpengarten Schynige Platte beabsichtigt, auf der Trafostation am südlichen Zugang zum Alpengarten die Errichtung eines Pavillons. Ein entsprechendes Bauprojekt wurde beim Regierungsstatthalteramt eingereicht (vgl. untenstehende Abbildung). Nach erfolgreicher Prüfung wurde das Baugesuch sistiert, da die Naturgefahrensituation noch beurteilt werden musste. Der Grundriss des Pavillons inkl. einer massvollen Erweiterung hangwärts sowie die bestehenden Kleininstallationen (z.B. PhotoPoint oder -Rahmen) auf der Plattform über der Trafostation sollen in der UeO aufgenommen werden.</p> <p>Für das Vorhaben gelten aufgrund der Naturgefahrensituation Auflagen, welche in die Baueingabe einzupflegen sind. Im Detail sind diese in Kapitel 4.7 beschrieben.</p>
Bedarf	Der Bedarf ist gegeben, weil für den Betrieb des Alpengartens ein zusätzlicher, vor der Witterung geschützter Empfangs- und Informationspunkt erforderlich ist, welcher den zeitgemässen Ansprüchen genügt. Die bereits bestehenden und heute dafür genutzten Räumlichkeiten im Infrastrukturgebäude (Baubereich 7) reichen insbesondere bei einem hohen Besuchenaufkommen oder wenn mehrere oder grosse Gruppen kommen (beispielsweise Schulklassen), aufgrund der eingeschränkten Platzverhältnisse nicht mehr aus. Die Gruppen lassen sich schlecht aneinander vorbeidirektieren, weil deren Ankunft mit den Zugsankunftszeiten einhergeht.

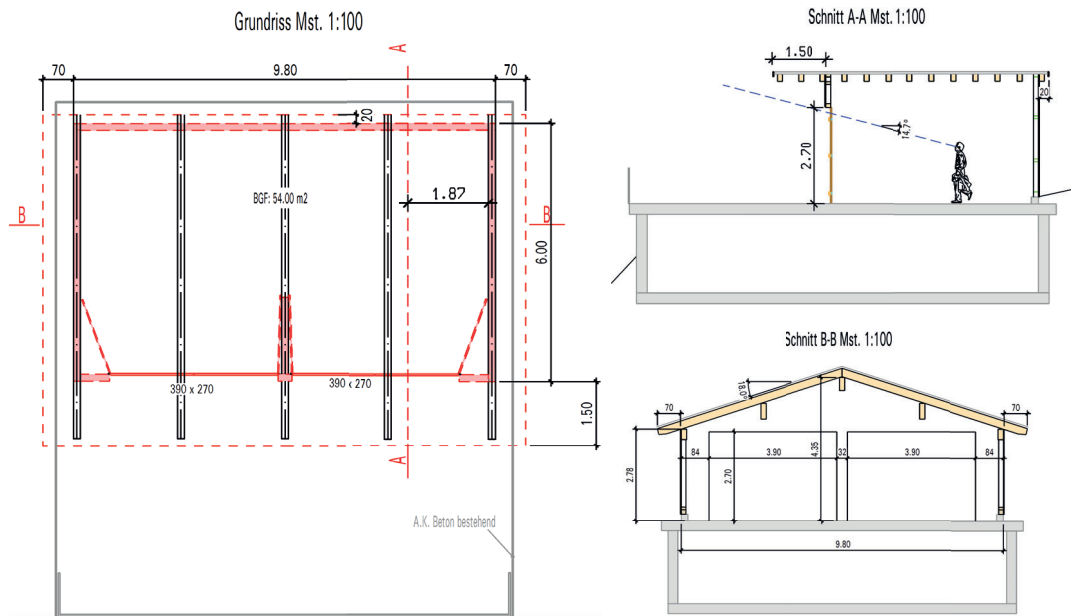


Abb. 9 Baueingabe Neubau Pavillon Alpengarten (Quelle: Boss & Michel AG)

Standortgebundenheit

Die Standortgebundenheit ist gegeben, weil sich der bewilligte Bau an einem der beiden Hauptzugangspunkte zum Alpengarten befindet. Überdies ist der bauliche Eingriff gering, weil der Pavillon Alpengarten auf einem bestehenden Gebäude (Trafostation) erstellt werden soll und der Zugang mit dem bestehenden Weg ebenfalls bereits vorhanden ist.



Abb. 10 Bestehende Plattform über der Trafostation, auf welcher der Pavillon gebaut werden soll (eigene Fotografie)

Konzentrationsprinzip

Das Konzentrationsprinzip ist erfüllt, weil sich der Baubereich auf einem bestehenden Gebäude und innerhalb der Baugruppe befindet.

Schonung der Landschaft

Die Schonung der Landschaft ist gegeben, weil das Vorhaben kaum Eingriffe in die bestehende Vegetation erfordert und es sich beim Vorhaben nur um eine geringe Erweiterung im Vergleich zum Bestand (Trafostation) handelt.

2.4.7 Alpengarten-Infrastruktur (Baubereich 7)

Vorhaben	<p>Der Alpengarten auf der Schynige Platte ist einzigartig und wird wissenschaftlich fundiert betrieben. Rund 800 Pflanzenarten der Schweizer Alpen leben hier in ihren natürlichen Gesellschaften. Neben der ästhetischen und touristischen Attraktion steht die wissenschaftliche Komponente des Alpengartens im Vordergrund. Seit 1932 befindet sich im Wohn- und Studiengebäude ein Unterrichtsraum, welcher die ideale Basis für wissenschaftliche Untersuchungen bietet. Das Infrastrukturgebäude bietet Platz für Kurse für Studenten der Universität Bern und für die Fortbildung von Lehrpersonen an. Verschiedene Seminar-, Diplom- und Doktorarbeiten wurden im Umfeld des Alpengartens erarbeitet. Seit Gründung des Alpengartens wurden in diesem und in der sogenannten «Versuchsweide» wissenschaftliche Versuche angestellt. Die im Alpengarten wachsenden Pflanzen sind auf den entsprechenden Standort angewiesen und entsprechende Gewächshäuser müssen in derselben klimatischen und topographischen Lage erstellt werden können.</p> <p>Für den Betrieb und den Unterhalt des Alpengartens sowie zur Unterbringung des Personals dient seit je her das Gebäude Nr. 195d. Mit der UeO sollen die Voraussetzungen zu einer massvollen Erweiterung dieses Gebäudes geschaffen werden. Zum langfristigen Erhalt des Alpengartens und zur Vereinfachung der Arbeitsprozesse soll zudem die Grundlage für Garten- und Gewächshäuser geschaffen werden.</p> <p>Der Baubereich 8 wurde so abgegrenzt, dass er sich vollständig ausserhalb des blauen Gefahrengebiets gemäss Naturgefahrengutachten der Geotest vom 13. Mai 2024 befindet. Details dazu sind Kapitel 4.7 zu entnehmen.</p>
Bedarf	<p>Der Bedarf ist gegeben, weil mit einer massvollen Erweiterung des bestehenden Gebäudes sowie der Möglichkeit zur Erstellung von Garten- und Gewächshäusern die Grundlage für die erfolgreiche Weiterführung der Bewirtschaftung des wissenschaftlich und naturhistorisch wertvollen Alpengartens geschaffen werden soll. Der Alpengarten auf der Schynige Platte ist einzigartig und wird wissenschaftlich fundiert betrieben. So leistet er einen sehr wertvollen Beitrag zur Forschung, der Lehre und dem Erhalt der hochalpinen Biodiversität. Die dort wachsenden Pflanzen sind auf den entsprechenden Standort angewiesen und auch Gewächshäuser für die alpinen Pflanzen müssen an derselben klimatischen und topographischen Lage erstellt werden können.</p>
Standortgebundenheit	<p>Die Standortgebundenheit ist gegeben, weil es sich um das bestehende Betriebsgebäude des Alpengartens handelt, die Pflanzen nur in derselben klimatischen und topographischen Lage gezüchtet werden können und die Anlage über einen unmittelbaren Anschluss an die Zahnradbahn verfügt.</p>
Konzentrationsprinzip	<p>Das Konzentrationsprinzip ist erfüllt, weil sich um eine bestehende Baute und eine bestehende Nutzung handelt, die massvoll erweitert werden soll. Der Baubereich befindet sich zudem innerhalb der Baugruppe.</p>

Schonung der
Landschaft

Die Schonung der Landschaft ist gegeben, weil es sich beim Vorhaben nur um eine geringe Erweiterung im Vergleich zum Bestand (Alpengarten-Infrastruktur) handelt und die notwendige Weiterentwicklung mit den neuen Gewächshäusern an einer verhältnismässig wenig exponierten Lage erfolgt.

2.4.8 Schutzunterstand (Baubereich 8)

Vorhaben

Auf dem Rundweg durch den Alpengarten besteht ein quadratischer Aufenthaltsbereich, welcher bei Gruppenführungen und für Pausenhalte genutzt wird. Dieser Bereich soll mit einer schlichten Bedachung versehen werden, um den Besuchenden Witterungsschutz zu bieten.

Bedarf

Im Bereich des Alpengartens gibt es heute kaum schattenspendende Bäume und keine Schutzbauten oder Überdachungen. Das Bedürfnis nach einem Witterungsschutz (Sonne und Regen) wurde wiederholt von Gästen des Alpengartens geäussert. Auch bei Führungen ist ein vor der Witterung geschützter Standort unmittelbar beim Alpengarten erforderlich.

Der Bedarf ist gegeben, weil es im Sommerhalbjahr auf der Schynige Platte gemäss langjährigen Klimadaten an rund 50 – 75% der Tage einen Witterungsschutz (Sonne, Regen) bedarf. Gemäss untenstehender Abbildung muss monatlich mit rund 12 – 16 Regentagen gerechnet werden. An 6 – 8 Tagen pro Monat herrscht sehr sonniges Wetter.

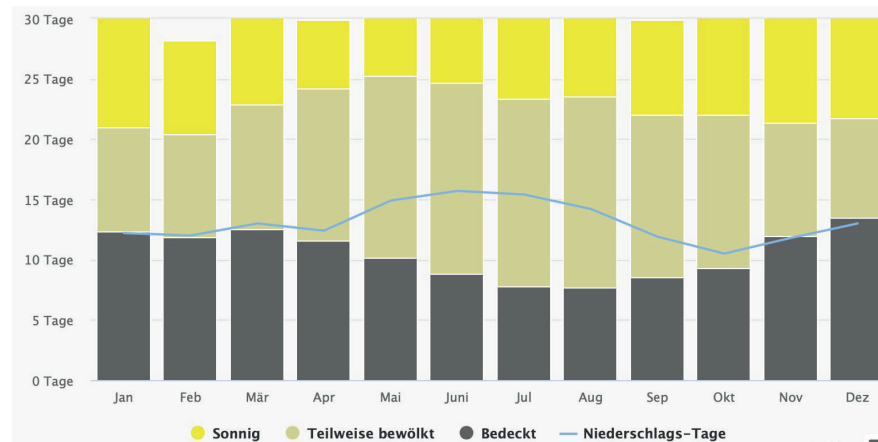


Abb. 11 Sonnen- und Regentage am Standort Schynige Platte (Quelle: Meteoblue.com, Zugriff 27.02.2024)

Standortgebundenheit

Die Standortgebundenheit ist gegeben, weil sich der Alpengarten in einem sehr anspruchsvollen Gelände befindet und der Weg zur Bahnstation aufgrund der Höhendifferenzen und Distanzen lang ist. Der Aufenthaltsbereich, welcher überdacht werden soll, liegt rund 15 m höher als das Alpengarten-Infrastrukturgebäude. Erst von diesem Standort aus, hat man einen ersten Blick in das Gelände des Alpengartens, weshalb sich hier oft, insbesondere bei Führungen, Menschen länger aufhalten. Die Plattform

ist bestehend und wird rege genutzt. Die vorgesehene Überdachung ist lediglich als Ergänzung zur besseren Nutzung der bestehenden Plattform zu beurteilen.



Abb. 12 Aufenthaltsbereich im Alpengarten (eigene Fotografie)

Konzentrationsprinzip	Das Konzentrationsprinzip ist erfüllt, weil sich der Baubereich zentral innerhalb des Nutzungsbereichs Alpengarten befindet.
Schonung der Landschaft	Die Schonung der Landschaft ist gegeben, weil es sich beim Vorhaben nur um eine geringe Erweiterung im Vergleich zum Bestand (Plattform für den Aufenthalt von Besuchenden ohne Witterungsschutz) handelt.

2.4.9 WC-Anlage (Baubereich 9)

Vorhaben	Im Bereich der bestehenden Kläranlage soll für die Gäste des Brätliplatzes eine kleine WC-Anlage erstellt werden.
Bedarf	Der Bedarf ist gegeben, weil die Wegdistanz zu den bestehenden Toiletten bei der Bahnstation vielen Gästen zu weit ist (rund 300 m Distanz und 40 Höhenmeter). Die Toiletten bei der Bahnstation sind zudem stark ausgelastet. Leider wird heute vermehrt das Phänomen des Wildpinkelns beobachtet, was insbesondere für die Alpnutzung der umliegenden Weiden ein grosses Problem darstellt. Eine bei der bestehenden Kläranlage angeordnete, kleine WC-Anlage soll die Situation entlasten.
Standortgebundenheit	Die Standortgebundenheit ist gegeben, weil das Wildpinkeln belegt, dass die Distanz vom Brätliplatz zur Bahnstation für viele Gäste zu gross ist. Zudem sind bei der bestehenden Kläranlage bereits alle notwendigen Infrastrukturen (Wasserver- und -entsorgung) vorhanden und der Standort ist vergleichsweise wenig exponiert.
Konzentrationsprinzip	Das Konzentrationsprinzip ist erfüllt, weil sich der Baubereich exakt bei der Kläranlage befindet und aufgrund der Lage das Problem behebt.
Schonung der Landschaft	Die Schonung der Landschaft ist gegeben, weil das notwendige Vorhaben an einer verhältnismässig wenig exponierten Lage und im Bereich bestehender Bauten angeordnet wird.

2.5 Nutzungsbereiche (Bedarfs- und Standortnachweise)

2.5.1 Spielarena (Nutzungsbereich)

Vorhaben	Nördlich des Berg- und Personalhauses besteht ein für alle zugänglicher Spielplatz mit diversen Geräten und Einrichtungen sowie einer am Hang gelegenen Rutschbahn. Das Angebot an Spielgeräten soll die Hotellerie- und Gastronutzung massvoll ergänzen und künftig an sich ändernde Bedürfnisse angepasst werden können. Innerhalb des Nutzungsbereichs ist ein Aufenthaltsbereich für Erwachsene mit einem Schutzdach oder Sonnensegel vorzusehen, welches unabhängig von den Spielgeräten installiert werden kann. Im Sinne des Konzentrationsprinzips soll für Spielgeräte, den Aufenthaltsbereich usw. ein definierter Bereich vorgesehen werden.
Bedarf	Der Spielplatz ist weitgehend bestehend. Der Bedarf ist gegeben, weil eine grosse Nachfrage nach einem Spielplatz besteht, zumal die Schynige Platte ein klassisches Familienausflugsziel ist.
Standortgebundenheit	Die Standortgebundenheit ist gegeben, weil der Spielplatz bereits an diesem Standort besteht. In den Spielplatz wurde in den vergangenen Jahren im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten umfassend investiert wurde. Der Spielplatz ist zudem auf eine Lage in der Nähe des Berg- und Personalhaus angewiesen, damit Kinder den Spielplatz nach dem Essen eigenständig und sicher erreichen können.



Abb. 13 Eindrücke der Spielarena (Quelle Bild o.l.: eigene Fotografie, 2021; Quelle Bild o.r.: zvg. Jungfraubahnen; Quelle Bild u.: Webseite Jungfrau.ch, Zugriff: 27.02.2024)

Konzentrationsprinzip Das Konzentrationsprinzip ist erfüllt, weil sich der Nutzungsbereich zwischen dem bestehenden Berg- und Personalhaus und dessen Nebengebäude befindet. Der Spielplatz ist bestehend und befindet sich innerhalb der Baugruppe.

Schonung der Landschaft Die Schonung der Landschaft ist gegeben, weil der Spielplatz weitgehend bestehend ist und es sich um eine verhältnismässig wenig exponierte Lage handelt.

2.5.2 Alpengarten (Nutzungsbereich)

Vorhaben Der bestehende Alpengarten wird im Rahmen dieser Planung lediglich planungsrechtlich gesichert. Die bestehende Anlage soll zeitgemäss angepasst werden können. Aktuell bestehen keine konkreteren Überlegungen dazu.

Bedarf Der Bedarf ist gegeben, weil der botanische Alpengarten mit seinen rund 600 Pflanzenarten bereits seit 1928 besteht, ein wichtiger Bestandteil der Schynige Platte ist und einen grossen wissenschaftlichen Wert aufweist.

Standortgebundenheit Die Standortgebundenheit ist gegeben, weil der Alpengarten als solcher bereits seit 1928 an diesem Standort besteht. Die dort angepflanzten und gezeigten alpinen Pflanzenarten sind auf den klimatischen und topographischen Standort angewiesen.

Konzentrationsprinzip Das Konzentrationsprinzip ist erfüllt, weil sich der Nutzungsbereich auf die bestehende Anlage beschränkt.

Schonung der Landschaft Die Schonung der Landschaft ist gegeben, weil es sich beim Vorhaben um keine Erweiterung im Vergleich zum Bestand (Alpengarten) handelt.

2.5.3 Brätliplatz (Nutzungsbereich)

Vorhaben Der Brätliplatz unterhalb der Bahnstation ist bestehend und sehr beliebt. Innerhalb des Brätliplatzes bestehen mehrere Feuerstellen mit einfachen Sitzgelegenheiten, welche erhalten und falls erforderlich erneuert werden sollen. Zusätzlich zu den Feuerstellen sollen ein gedecktes Brennholzlager sowie Abfalleimer erstellt werden können.

Bedarf Der Bedarf ist gegeben, weil der Brätliplatz seit Jahren besteht und rege genutzt wird. Einerseits besteht eine grosse Nachfrage nach einem Picknick- und Brätli-Angebot und andererseits leistet der Brätliplatz einen wichtigen Beitrag zur Besucherlenkung. Mit dem Angebot wird das übrige Alpgebiet entlastet, was sich unter anderem positiv auf die Abfallproblematik auswirkt.

Standortgebundenheit Die Standortgebundenheit ist gegeben, weil der Brätliplatz bereits seit rund 60 Jahren an diesem Standort besteht. Das zusätzliche Holzlager sowie Abfalleimer müssen in unmittelbarer Nähe angeordnet werden können, da sie ansonsten ihre Wirkung verfehlen.

Konzentrationsprinzip Das Konzentrationsprinzip ist erfüllt, weil sich die einzelnen Brätlistellen innerhalb des bestehenden Brätliplatzes räumlich konzentrieren. Aufgrund negativer Immissionen (Rauch, Lärm) und Konfliktpotenzial (Konkurrenz zu gastronomischen Angeboten) ist es nicht zielführend, mitten in den beiden Baugruppen zu bräteln.

Schonung der Landschaft Die Schonung der Landschaft ist gegeben, weil es sich beim Vorhaben um keine Erweiterung im Vergleich zum Bestand (Brätliplatz) handelt. Das Holzlager und Abfalleimer werden ausserhalb des Landschaftsschongebiets angeordnet.

2.5.4 Bahnstation (Bau- und Nutzungsbereiche)

Auf die Bau- und Nutzungsbereiche bei der Bahnstation wurde nach der Vorprüfung, aufgrund der bestehenden Naturgefahrensituation und weil diese Bauten und Anlagen weitestgehend im bundesrechtlichen Plangenehmigungsverfahren geregelt sind, verzichtet (vgl. Kap. 4.7).

2.6 Weitere Bereiche (Bedarfs- und Standortnachweise)

2.6.1 Erschliessungsbereich

Vorhaben Im Erschliessungsbereich bestehen keine weiterführenden Überlegungen, ausser dass dieser die übergeordnete Erschliessung aller Nutzungen sicherstellen soll.

Bedarf Der Bedarf ist gegeben, weil die Anlagen bestehend sind und für die Gäste und das Personal die erforderliche Erschliessung bereitstellen ist. Die Erschliessungsanlagen sind bestehend und sollen erhalten und bei Bedarf erneuert werden können.

Standortgebundenheit Die Standortgebundenheit ist gegeben, weil die Erschliessungsanlagen in dieser Form bestehend sind und weil diese alle Nutzungen übergeordnet erschliessen müssen.

2.6.2 Umgebungsbereich

Vorhaben Im Umgebungsbereich sind keine baulichen Veränderungen geplant.

2.7 Wege (Bedarfs- und Standortnachweise)

Übergeordnete Überlegungen Das Wegnetz soll den heutigen Bedürfnissen angepasst und die Besucherlenkung vereinfacht werden. Für Besuchende soll mit einladenden und interessanten Informationsmitteln ein attraktives Erlebnis geschaffen werden.

Rückbau von Wegen Als mögliche Ersatzmassnahme sollen Wege rückgebaut und renaturiert werden.

2.7.1 Zugangsweg Wellness

Vorhaben	Zum Baubereich Wellness soll ein einfacher Zugangsweg erstellt werden. Dabei handelt es sich um einen bestehenden Weg, welcher bisher ausschliesslich als Fluchtweg des Berg- und Personalhauses genutzt wurde.
Bedarf	Der Bedarf ist gegeben, weil der Zugangsweg für die Realisierung der Nutzung im Baubereich Wellness erforderlich ist.
Standortgebundenheit	Die Standortgebundenheit ist gegeben, weil es sich beim Zugangsweg Wellness um einen bestehenden Weg handelt.

2.7.2 Themenweg

Vorhaben	Am Themenweg zwischen der Bahnstation, resp. dem Alpengarten und dem Berg- und Personalhaus sollen wegbegleitend Kleininstallationen, Steelen, Figuren, Infotafeln und Sitzgelegenheiten erstellt werden dürfen.
Bedarf	Der Bedarf ist gegeben, weil der Themenweg integrierter Bestandteil des Gesamtkonzepts Schynige Platte ist und bereits als solcher genutzt wird. Der Themenweg hat einen pädagogischen Mehrwert. Er soll die Natur und Kultur nicht nur zeigen, sondern sie auch erlebbar machen und erklären.
Standortgebundenheit	Die Standortgebundenheit ist gegeben, weil der Themenweg in seiner ganzen Ausdehnung bereits besteht.

2.7.3 Alpengartenweg

Vorhaben	Beim Alpengartenweg handelt es sich um die wichtigste Wegverbindung durch den Alpengarten und um den Nebenzugang zum Rundweg Daube, welcher sich mehrheitlich ausserhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung befindet. Auch entlang dieses Wegs sollen Kleininstallationen, Steelen, Figuren, Infotafeln und Sitzgelegenheiten erstellt werden dürfen.
----------	--



Abb. 14 Informationsmittel (Stelen und Figuren) am Alpengartenweg (eigene Fotografie)

Bedarf Der Bedarf ist gegeben, weil es pädagogisch wichtig ist, den Alpengarten mit den zahlreichen alpinen Pflanzenarten und insb. seine naturhistorische Bedeutung zu erläutern und somit greifbar zu machen. Die Besuchenden werden über Pflanzen informiert und gleichzeitig für den Naturschutz sensibilisiert.

Standortgebundenheit Die Standortgebundenheit ist gegeben, weil der Alpengartenweg in seiner ganzen Ausdehnung bereits besteht.

2.7.4 Höhenweg

Vorhaben Der Höhenweg schafft mit dem Themen- und dem Alpengartenweg einen Rundweg innerhalb des Wirkungsbereichs und bildet zudem den Hauptzugang zum Rundweg Daube. Es besteht keine Absicht, den Höhenweg umfassend zu möblieren. Einige Sitzgelegenheiten sind jedoch wichtig für die Zugänglichkeit für Personen mit eingeschränkter Mobilität sowie Familien.

Bedarf Der Bedarf ist gegeben, weil der Höhenweg ein wichtiges Element des bestehenden Wegnetzes ist und für sich eine touristische Attraktion bildet. Als solche trägt der Höhenweg zum Weiterbestand des touristischen Ausflugsziels Schynige Platte bei.

Standortgebundenheit Die Standortgebundenheit ist gegeben, weil es sich beim Höhenweg um einen bestehenden Weg und eine bestehende Nutzung handelt.

2.8 Erschliessung

Bahnerschliessung Die touristische Erschliessung ist mit der Bahn und Wanderwegen sichergestellt. Der Fahrplan lässt sich nicht verdichten. Die Erschliessung per Bahn ist in den Monaten Juni bis Oktober sichergestellt. Transporte von Material und Maschinen erfolgen praktisch ausschliesslich per Bahn.

Ausgangspunkt der Schynige Platte-Bahn ist der Bahnhof Wilderswil, welcher einerseits im Halbstundentakt und mit einer Reisezeit von 5 Min. vom Bahnhof Interlaken Ost erreichbar ist und andererseits rund 600 m vom Nationalstrassenanschluss Wilderswil entfernt liegt. Für Personen, welche vom Auto auf die Bahn umsteigen, steht am Bahnhof Wilderswil ein Parkplatz zur Verfügung. Weitere Parkierungsmöglichkeiten stehen am Dorfeingang zur Verfügung.

Strassenerschliessung Die Schynige Platte ist durch Strassen- und Wegverbindungen ab Burglauen erreichbar (Fahrverbot):

- Alpfahrstrasse zwischen Burglauen und Hintisberg
- Fahrweg zwischen Hintisberg und Usserläger
- Karrweg zwischen Usserläger und Schynige Platte

Das Vorhaben löst keinen Mehrverkehr aus, da man während der Bau- und Betriebsphase nur im Ausnahmefall auf die Strassenerschliessung angewiesen ist.

Helikopterflüge In seltenen Fällen werden Material und Maschinen, welche nicht per Bahn transportiert werden können, per Helikopter transportiert.

Wanderwege Als Ausgangspunkt für diverse Wanderungen hat die Schynige Platte eine wichtige Bedeutung im kantonalen Wanderrouthenetz. Durch das Vorhaben ist keine Zunahme an Wanderer:innen zu erwarten, da weder neue Wanderwege geschaffen noch für Wanderer:innen neue Infrastrukturen bereitgestellt werden. Im Sinn des Konzentrationsprinzips trägt die Schynige Platte dazu bei, dass sich das Wanderaufkommen auf einige wenige Strecken konzentriert und grossflächige, südlich der Schynige Platte gelegene Waldabschnitte ungestört bleiben.

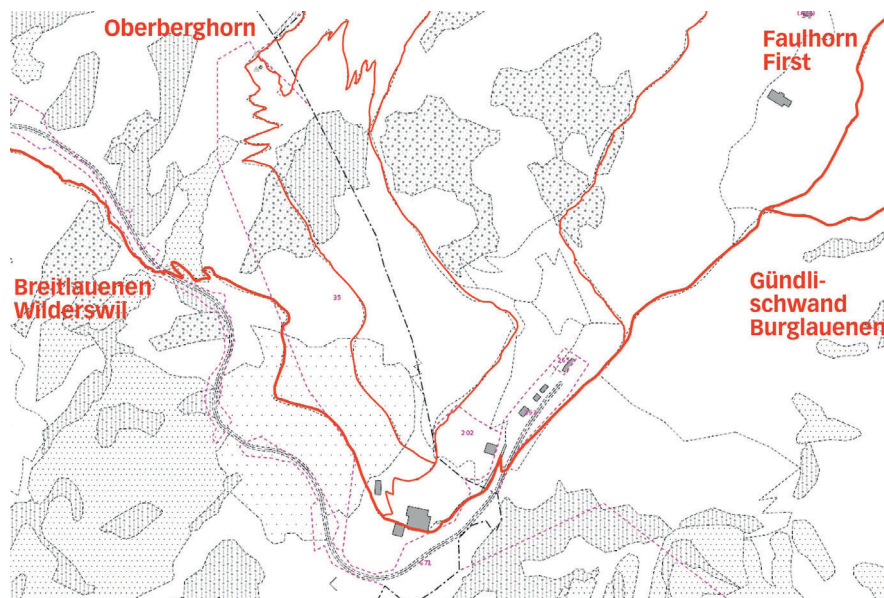


Abb. 15 Kantonales Wanderrouthenetz (Quelle: Kanton Bern)

Ver- und Entsorgung Das Gebiet ist an die Kanalisation angeschlossen und mit Elektrizität erschlossen. Die Wasserversorgung ist privat und ausreichend.

3. Planungsrechtliche Umsetzung

Um für den Erhalt und die Weiterentwicklung der Schynige Platte klare Voraussetzungen und Rahmenbedingungen zu schaffen, soll eine Überbauungsordnung erlassen werden, welche alle Bereiche und die bestehenden Nutzungen im Bereich der Schynige Platte umfasst. Die Überbauungsordnung umfasst ein Teilgebiet auf Gemeindegebiet Gsteigwiler und ein Teilgebiet auf Gemeindegebiet von Gündlichswand. Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften sind je Gemeinde aufgeteilt, wobei die Inhalte der jeweils anderen Gemeinde informativ dargestellt werden. Dies stellt sicher, dass jede Gemeinde nur über ihr Teilgebiet Regulierungen erlässt.

Hinweis: Die Nutzungen im Bereich der Bahnstation und damit zusammenhängende Infrastrukturen sind Teil des eisenbahnrechtlichen PGVs.

3.1 Überbauungsplan

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist mit einem gemeindeübergreifenden Perimeter bezeichnet. Er umfasst den touristisch intensiv genutzten Bereich der Schynige Platte. Für beide Gemeinden wird je ein Überbauungsplan erlassen, welcher lediglich die Festlegungen auf dem eigenen Gemeindegebiet umfasst. Die Inhalte der jeweils anderen Gemeinde werden lediglich informativ (aufgehellt) abgebildet. Grundlage der UeO und der ausgeschiedenen Bau- und Nutzungsbereiche ist der Masterplan vom 23.09.2021. Für Gebäude und grössere Bauten werden Baubereiche erlassen. Diese werden mit Nutzungsbereichen ergänzt, in welchen teilweise ebenfalls Kleinbauten oder Installationen zulässig sind.

3.2 Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsvorschriften legen je Gemeinde den Zweck der Überbauungsordnung fest und enthalten Bestimmungen zur Art und dem Mass der zulässigen Nutzung. Vorschriften zur Erschliessung, zur Bau- und Umgebungsgestaltung, zum Lebensrauminventar und zur Umweltbaubegleitung sowie weitere Bestimmungen präzisieren die Vorgaben und Rahmenbedingungen für die geplante Nutzung.

3.3 Zonenplanänderung

Die vorliegende Überbauungsordnung wird neu erlassen. Bislang gibt es mit Ausnahme der Ortsbildschutzgebiete, der inventarisierten Bauten und einem historischen Verkehrsweg weder im Zonenplan der Gemeinde Gündlichswand noch im Zonenplan der Gemeinde Gsteigwiler Festlegungen für die Schynige Platte. Mit einer geringfügigen Zonenplanänderung je Gemeinde wird der Wirkungsbereich der vorliegenden UeO in den jeweiligen Zonenplan aufgenommen.

4. Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV)

4.1 Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht

Bund	Die UeO stimmt mit den Sachplänen und Konzepten des Bundes überein. Im UeO-Perimeter bestehen keine Biotop- oder Inventargebiete.
Kanton Bern	Die Planung entspricht dem kantonalen Richtplan und insbesondere dem Massnahmenblatt C_23, welches eine nachhaltige touristische Entwicklung zum Ziel hat.
Region Oberland-Ost	Die Schynige Platte ist als Ausflugsstation (Festsetzung) gemäss RGSK langfristig gesichert und angemessene Entwicklungsmöglichkeiten sind dadurch vorgezeichnet. Diese sollen sich vorwiegend auf die bestehenden Bauten und Anlagen und deren unmittelbare Umgebung beschränken. Dies ist mit dem Vorgehen gemäss Masterplan zur Weiterentwicklung des touristischen Angebots auf der Schynige Platte der Fall. Die Überführung der Schynige Platte in eine UeO entspricht einem Vollzug der RGSK-Massnahme: «Die Gemeinden prüfen wo sinnvoll und zulässig die raumplanerische Sicherung der Anlagen in ihrer baurechtlichen Grundordnung oder in besonderen baurechtlichen Ordnungen.»

4.2 Lärm und Luft

4.2.1 Ausgangslage

Die Schynige Platte benötigt wenige Heitztage, da sie ausschliesslich im Sommerbetrieb touristisch genutzt wird. Die Haupterschliessung erfolgt per Bahn und nur in sehr seltenen Fällen per Helikopter. Die Art der Nutzung ist ruhig und naturverbunden. Aus diesen Gründen sind die Lärm- und Luftimmissionen unerheblich.

4.2.2 Auswirkungen

Die Nutzungsplanung führt zu keinen relevanten Lärm- und Luftimmissionen.

4.2.3 Massnahmen

Es sind keine Massnahmen erforderlich.

4.3 Orts- und Landschaftsbild

4.3.1 Ausgangslage

ISOS	Die Schynige Platte ist nicht im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) erfasst.
------	--

IVS Im Planungsperimeter der Schynige Platte befindet sich ein durch das Inventar der historischen Verkehrswege (IVS) erfasster Weg von lokaler Bedeutung (Wegstrecke Wilderswil – Faulhorn). Der Weg führt von Westen durch das Hotelareal und weiter in nordöstlicher Richtung unter der Bahnstation in Richtung Oberberg.

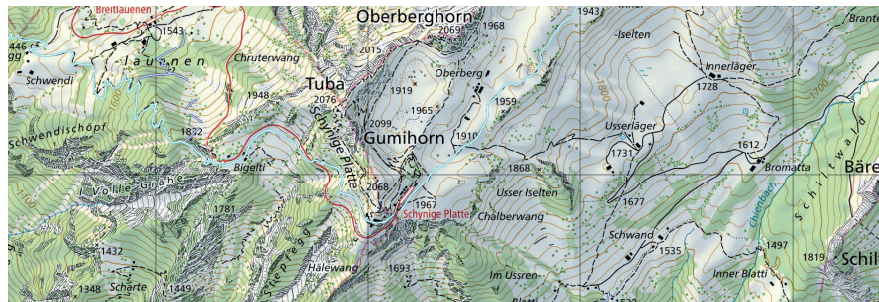


Abb. 16 Auszug aus IVS (Quelle: geo.admin.ch)

- Bauinventar und Ortsbildschutzgebiete Das Gebäudeensemble rund um die Bahnstation sowie das Berg- und Personalhaus bilden eine Baugruppe und sind in der jeweiligen Gemeinde als Ortsbildschutzgebiete ausgewiesen. Als erhaltenswerte Objekte sind das Berg- und Personalhaus sowie zwei Gebäude bei der Bahnstation verzeichnet. Als schützenswert sind die Bahnstation sowie die Gleisanlage verzeichnet. Durch die massvolle Weiterentwicklung und unter Berücksichtigung der Anforderungen der Denkmalpflege wird der historisch wertvollen Bausubstanz Rechnung getragen.
- Einbezug der Denkmalpflege Die Überbauungsvorschriften basieren auf dem Masterplan Schynige Platte, welcher im Rahmen einer Begehung (11. August 2021) und in Gesprächen mit der Denkmalpflege weiterentwickelt wurde (23. September 2021).
- Landschaftsbild Das Vorhaben tangiert eine alpwirtschaftlich sowie touristisch genutzte Kulturlandschaft. Die Landschaft ist geprägt von Alpweiden, Waldabschnitten, Sträuchern und gruppiert gelegenen Bewirtschaftungsgebäuden der Alpbetriebe. Seit Ende des 19. Jahrhunderts besteht in dieser Landschaft der touristische Ausflugsplatz Schynige Platte, welcher von Beginn an per Zahnradbahn erschlossen war und ein Gebäudeensemble zur Bewirtschaftung der Gäste umfasste.
- Landschaftsschongebiet Der Wirkungsbereich tangiert das regionale Landschaftsschongebiet. Es handelt sich dabei um eine «ländliche Kulturlandschaft mit weitläufigen, idyllischen Alpwirtschaftsgebieten und grossflächigen, stark bewaldeten und teilweise kaum erreichbaren Gebieten (auf der Südseite des Brienzsees).» Innerhalb des Landschaftsschongebiets befindet sich etwa der halbe Nutzungsbereich Brätliplatz. Die Nutzung ist seit Jahrzehnten bestehend und hat keine relevanten Auswirkungen auf das Landschaftsschongebiet. In den Überbauungsvorschriften wird festgehalten, dass das Holzlager sowie Abfalleimer ausserhalb des Landschaftsschongebiets angeordnet werden müssen.

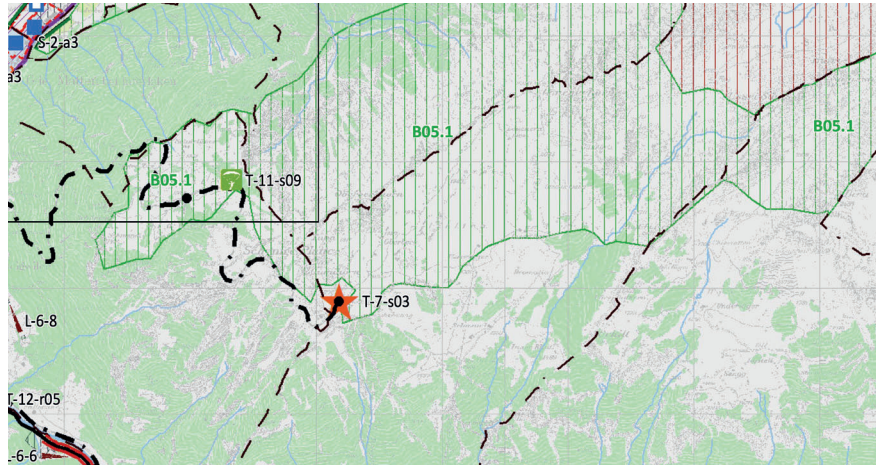


Abb. 17 Ausschnitt RGSK mit dem Landschaftsschongebiet B05.1 und der Ausflugsstation Schynige Platte T-7-s03 (Quelle: Regionalkonferenz Oberland-Ost)

4.3.2 Auswirkungen

Der Erlass der UeO verändert den Orts- und Landschaftscharakter insgesamt nicht erheblich. Die meisten Bauten und Anlagen sind bestehend oder bewilligt und werden mit der vorliegenden UeO lediglich planungsrechtlich gesichert. Auch wenn Möglichkeiten zur Ergänzung des touristischen Angebots mit einer Aussichtsplattform und WC-Anlage sowie zur massvollen Erweiterung ausgewählter bestehender Gebäude geschaffen werden, sind die Auswirkungen auf den Orts- und Landschaftscharakter marginal.

Der UeO-Entwurf wurde nach der Mitwirkung durch den Fachausschuss «Kommunale Fachberatung» der Einwohnergemeinde Gsteigwiler geprüft. Diese beurteilt den UeO-Entwurf als zwar enges Korsett mit wenig Gestaltungsspielraum, jedoch aus Sicht der ortsbaulichen und landschaftlichen Integration als tragfähig (vgl. Kapitel 6.4 sowie Anhang).

4.3.3 Massnahmen

Bau- und Umgebungsgestaltung

Bauten und Anlagen sind in einer zeitgemässen und schlichten Architektur und Farbgebung auszuführen, die sich mit zweckentsprechend angepassten Abmessungen in das Landschaftsbild einfügen. Bauvoranfragen und -gesuche sind zu diesem Zweck durch einen Fachausschuss zu beurteilen, welcher durch die örtlich zuständige Gemeinde bestimmt wird. Es kann sich dabei um eine anerkannte Fachstelle, einen eigens dafür einberufenen Fachausschuss oder den bestehenden Fachausschuss der Gemeinde Gsteigwiler handeln. Betreffen Vorhaben die erhaltenswerten Gebäude (K-Objekte) ist zudem die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

Rückbau

Es ist selbstverständlich, dass nicht mehr genutzte Anlagen und Installationen inkl. Fundamente zurückgebaut werden.

4.4 Lebensräume

4.4.1 Ausgangslage

- Trockenstandorte
- Der UeO-Perimeter überlagert Trockenstandorte von regionaler Bedeutung:
- Der südliche Trockenstandort grenzt an die Aussichtsplattform, welche aber den Trockenstandort nicht überlagert und sich deshalb nicht negativ auf das Objekt auswirkt.
 - Der nördliche Trockenstandort wird seit langer Zeit mit dem Alpengarten überlagert, dessen Nutzung den Standort tangiert, aber nur durch punktuelle Anlagen (z.B. durch Infotafeln) und deshalb geringe Auswirkungen hat. Der Trockenstandort wird durch keinen Baubereich tangiert.

Insgesamt hat die Planung geringe Auswirkungen auf die Standorte.

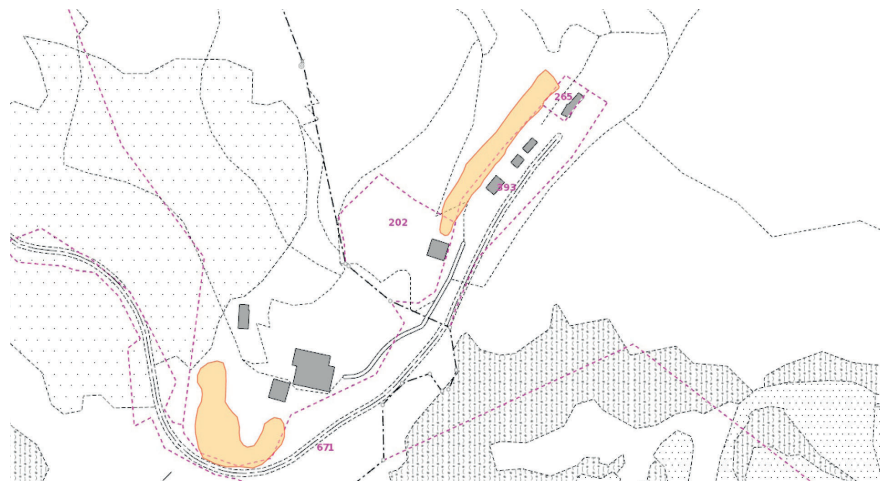


Abb. 18 Trockenstandorte (Quelle: Kanton Bern)

- Reptilien
- In den lockeren Geröllstrukturen beim Nutzungsbereich Brätliplatz wurden Reptilien gesichtet.

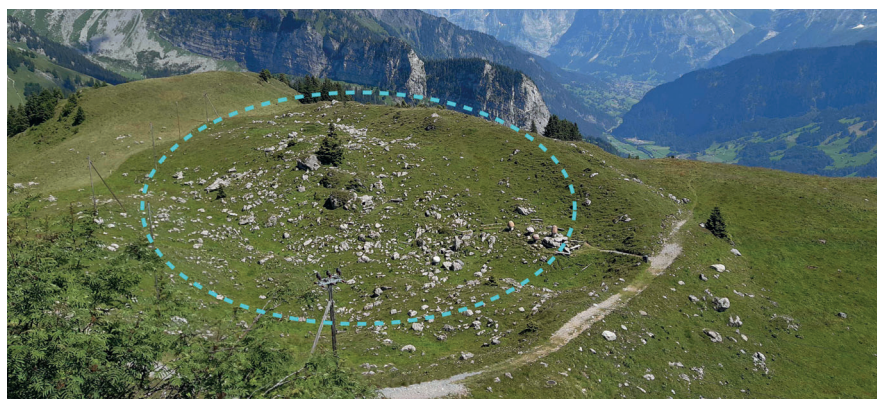


Abb. 19 Bereich, in welchem Reptilien gesichtet wurden (eigene Abbildung)

4.4.2 Auswirkungen

Der Brätliplatz ist in diesem Bereich seit Jahrzehnten bestehend und hatte, wie die Sichtungen belegen, bisher kaum negative Auswirkungen auf Reptilienvorkommen. Da mit der Überbauungsordnung lediglich die bestehenden Anlagen gesichert und besser organisiert werden sollen und somit keine Nutzungsintensivierung stattfinden soll, ist nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen. Abschliessend können die Auswirkungen erst durch eine Lebensrauminventarisierung oder Abklärungen zu Artenvorkommen im Rahmen der Projektierung beurteilt werden.

4.4.3 Massnahmen

Artenvorkommen	Eine detaillierte Lebensrauminventarisierung oder Abklärungen zu Artenvorkommen vor Ort soll im Rahmen von Bauprojekten stattfinden.
Ersatzmassnahme	Eine mögliche Ersatzmassnahme ist der Rückbau von Wegen.

4.5 Wald

4.5.1 Ausgangslage

Unterschreitung Waldabstand	Der gesetzliche Waldabstand gem. kWaG Art. 25 von 30 m wird durch das bestehende Gebäude im Baubereich 3 Hotelnebennutzung, Baubereich 4 Aussichtsplattform und Nutzungsbereich Spielarena unterschritten. Weil das bestehende Gebäude im Baubereich 3 den Waldabstand auf rund 8 m unterschreitet, wird er aus bauhygienischen Gründen mit einem Waldabstand von min. 12 m festgelegt (Lage südseitig zum Wald).
Schutzwald	Der nahe der Hotelnebennutzung gelegene Waldabschnitt ist gemäss der Schutzwaldhinweiskarte ein Objektschutzwald des Bundes. Auf diese Funktion hat das Vorhaben keine negativen Auswirkungen.

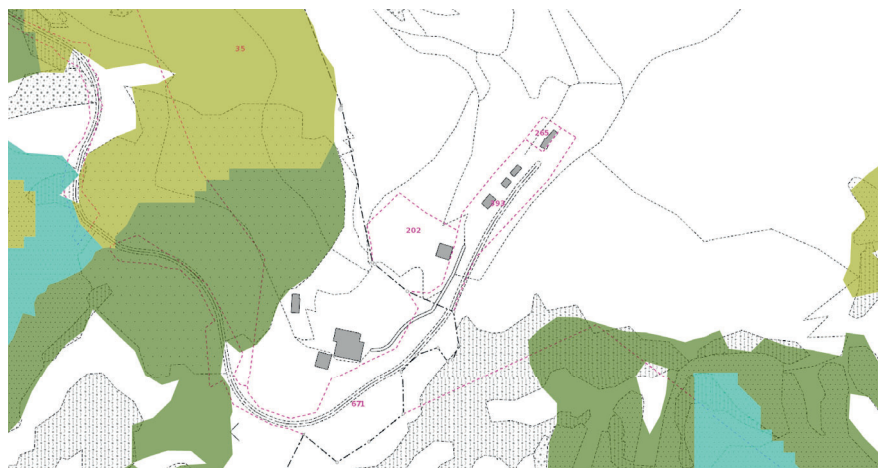


Abb. 20 Objektschutzwald; dunkelgrün = Objektschutzwald Bund; hellgrün = Objektschutzwald Kanton; blau = Gerinneschutzwald (Quelle: Kanton Bern)

4.5.2 Auswirkungen

Der gesetzliche Waldabstand wird durch ein im Bestand geschütztes Gebäude unterschritten. Da der Baubereich mit min. 12 m Waldabstand festgelegt wird, sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Wald zu erwarten.

4.5.3 Massnahmen

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist eine Ausnahmegewilligung nach kWaG Art. 26 erforderlich. Dabei handelt es sich um eine planungsrechtliche Sicherung des Bestands. Der Bedarf für die Hotelnebenutzung begründet sich in der zeitgemässen Weiterentwicklung des Hotellerie- und Gastgewerbeangebots. Die Standortgebundenheit ist mit den räumlich eingeschränkten Möglichkeiten für einen alternativen Standort und im Erhalt der bestehenden Baugruppe gegeben. Mit dem Waldabstand von min. 12 m wird mit einem allfälligen Neubau die IST-Situation verbessert.

4.6 Gewässer

4.6.1 Ausgangslage

Fliessgewässer

Der UeO-Perimeter wird von keinen Fliessgewässern tangiert.

Quell- und Gewässerschutz

Das Vorhaben liegt vollständig im Gewässerschutzbereich Au. Dieser umfasst Gebiete mit einem grösseren (vermuteten) Grundwasservorkommen, welche allenfalls mit der Quelfassung am Gumihorn und der Grundwasserschutzzone S3 an der Nordseite des Oberberghorns zusammenhängen.

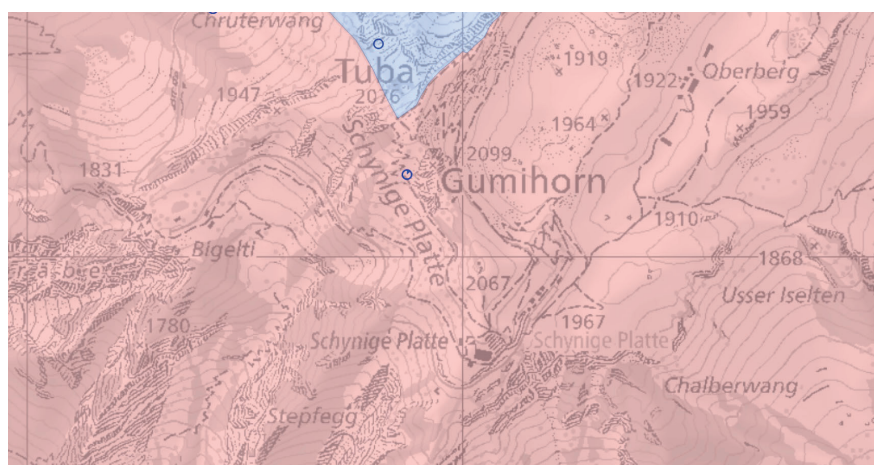


Abb. 21 Gewässerschutzkarte: hellrot Grundwasserschutzgebiet Au (Quelle: Kanton Bern)

Versickerung

Da das Vorhaben zu keiner erheblichen Bodenversiegelung führt, hat das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die Versickerung.

4.6.2 Auswirkungen

Im Bereich der Gewässer hat das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen.

4.6.3 Massnahmen

Ausser den üblichen Vorgaben zu Ableitung und Versickerung von unbelasteten Dach- und Platzwasser sind keine Massnahmen vorzusehen.

4.7 Naturgefahren

4.7.1 Ausgangslage

Die Schynige Platte befindet sich ausserhalb des Gefahrenkartenperimeters im Gefahrenhinweisbereich für Lawinen- und Rutschprozesse. Somit müssen die Vorhaben mittels einer detaillierten Naturgefahrenbeurteilung beurteilt werden. Diese Naturgefahrenbeurteilung wurde durch die Geotest erarbeitet (vgl. beiliegendes Naturgefahrengutachten vom 13. Mai 2024).

4.7.2 Auswirkungen

Die für das Bauprojekt relevanten Resultate aus der Gefahrenbeurteilung Fliesslawinen, Gleitschnee und Hangmuren werden jeweils in einer lokalen Gefahrenkarte dargestellt. Die zentralen Erkenntnisse werden nachfolgend dargelegt. Für weiterführende Informationen wird auf das beiliegende Naturgefahrengutachten verwiesen.

Lawinen

Das Fachgutachten Naturgefahren enthält folgende Gefahrenbeurteilung betreffend Lawinen und Gleitschnee:

Die Modellierungen zeigen, dass das Bahnhofsareal von Fliesslawinen betroffen ist, wobei Lawinen nahezu rechtwinklig (90°) auf die bergseitigen Fassaden bzw. Dächer der Bahnstation auftreffen. Insbesondere allfällige Um- bzw. Neubauten der Bahnnebenbenutzung (Schynige Platte 195i) und des Mehrzweckgebäudes (Schynige Platte 195e) werden mit Drücken >30 kN/m² stark getroffen. Die Um- bzw. Neubauten des Alpengarten Pavillons (Schynige Platte 195f) und der Alpengarteninfrastruktur (Schynige Platte 195d) werden gutachterlich dem blauen Gefahrengebiet für Fliesslawinen zugeschrieben mit Drücken zwischen 3 und 30 kN/m². Die zu beurteilenden Objekte im Bereich des Restaurants liegen ausserhalb des Einflussbereichs von Lawinen. Die geplante WC-Anlage und der Schutzunterstand im Alpengarten werden ebenfalls nicht von Fliesslawinen tangiert.

Die qualitative Beurteilung des Gleitschnees zeigt, dass die Gebäude der Bahnstation von Gleitschnee mit einer Wiederkehrdauer von 30 bis 100 Jahren betroffen sind (aufgrund dokumentierter Ereignisse). Die bis nach der Vorprüfung vorgesehenen Baubereiche der Bahnnebenbenutzung (Schynige Platte 195i), des Mehrzweckgebäudes (Schynige Platte 195e), des Alpengarten Pavillons (Schynige Platte 195f) und der nach wie vor

vorgesehene Baubereich Alpengarteninfrastruktur (nur teilweise betroffen, Schynige Platte 195d) werden gutachterlich dem blauen Gefahrengebiet für Gleitschnee zugeschrieben mit Drücken zwischen 3 und 30 kN/m². Die zu beurteilenden Objekte im Bereich des Restaurants sowie die geplante WC-Anlage und der Schutzunterstand im Alpengarten liegen ausserhalb des Einflussbereichs von Gleitschnee.

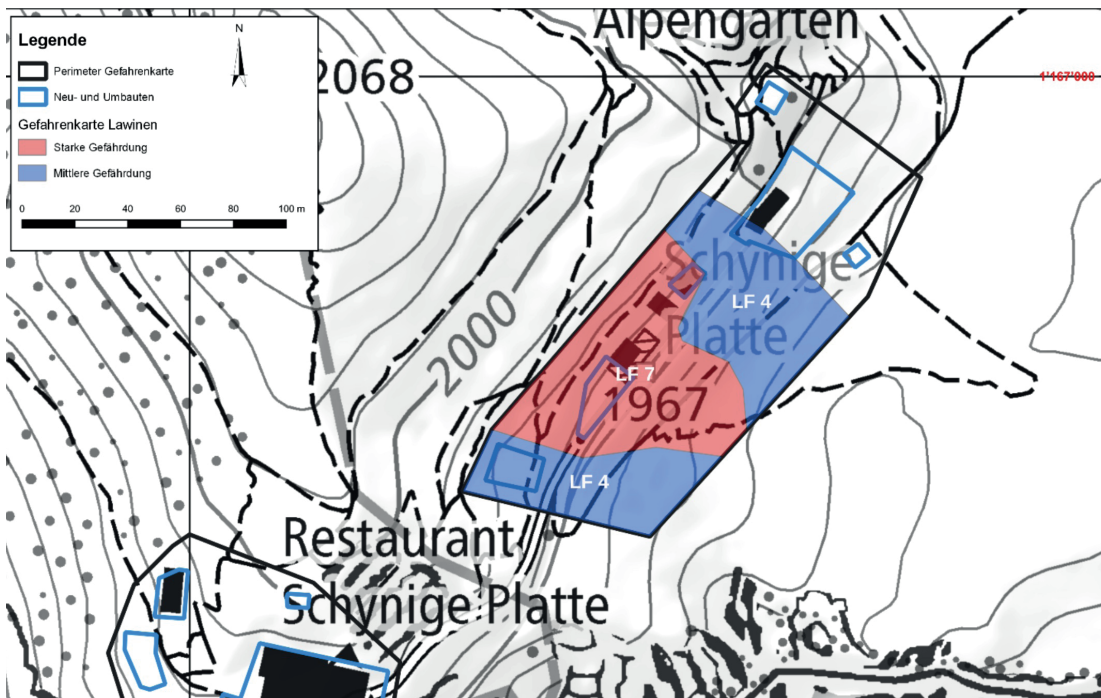


Abb. 22 Lokale Gefahrenkarte Fliesslawinen im Bereich der Schynige Platte (Quelle: Geotest AG)

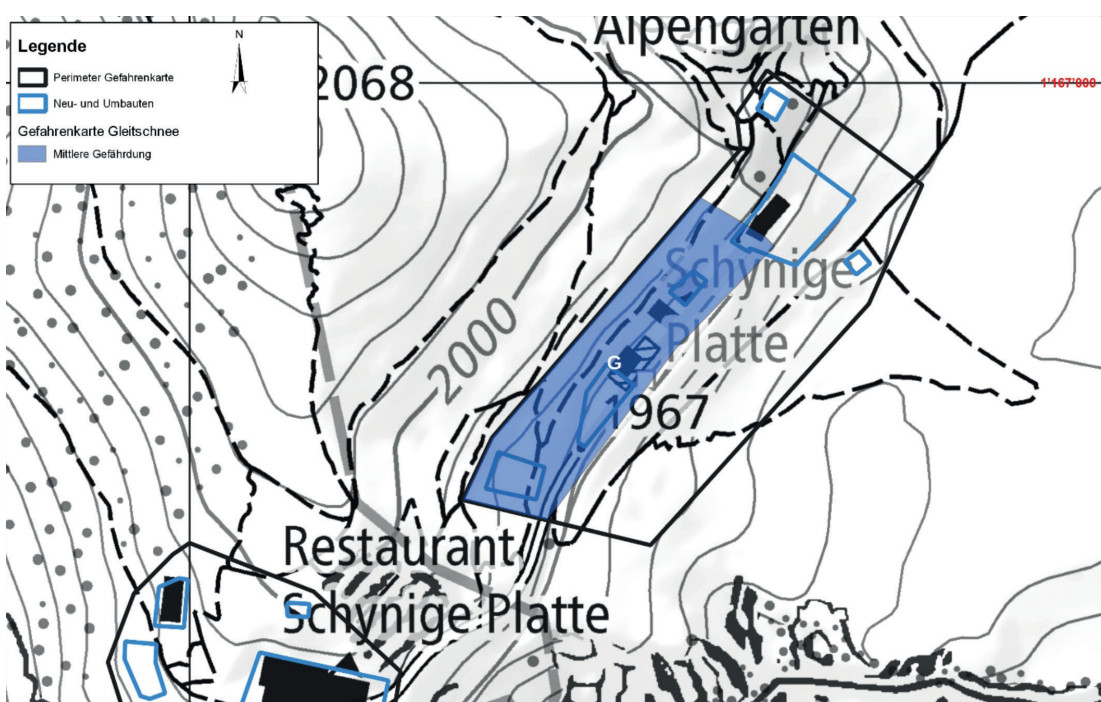


Abb. 23 Lokale Gefahrenkarte Gleitschnee im Bereich der Schynige Platte (Quelle: Geotest AG)

Hangmuren Das Fachgutachten Naturgefahren enthält betreffend Hangmuren folgende Gefahrenbeurteilung:
Der Hang oberhalb der geplanten Neu- und Umbauten im Bereich des Restaurants ist mehrheitlich flacher als 30° und ist somit kein Anrissgebiet für Hangmuren. Potenzielle Hangmuren erreichen das Bahnhofsareal in sehr seltenen Fällen (300-j.) mit geringer Intensität. Das Hangmurenmaterial wird am Fusse des Hanganschnitts bergseits der Bahnhofsinfrastrukturen abgelagert.

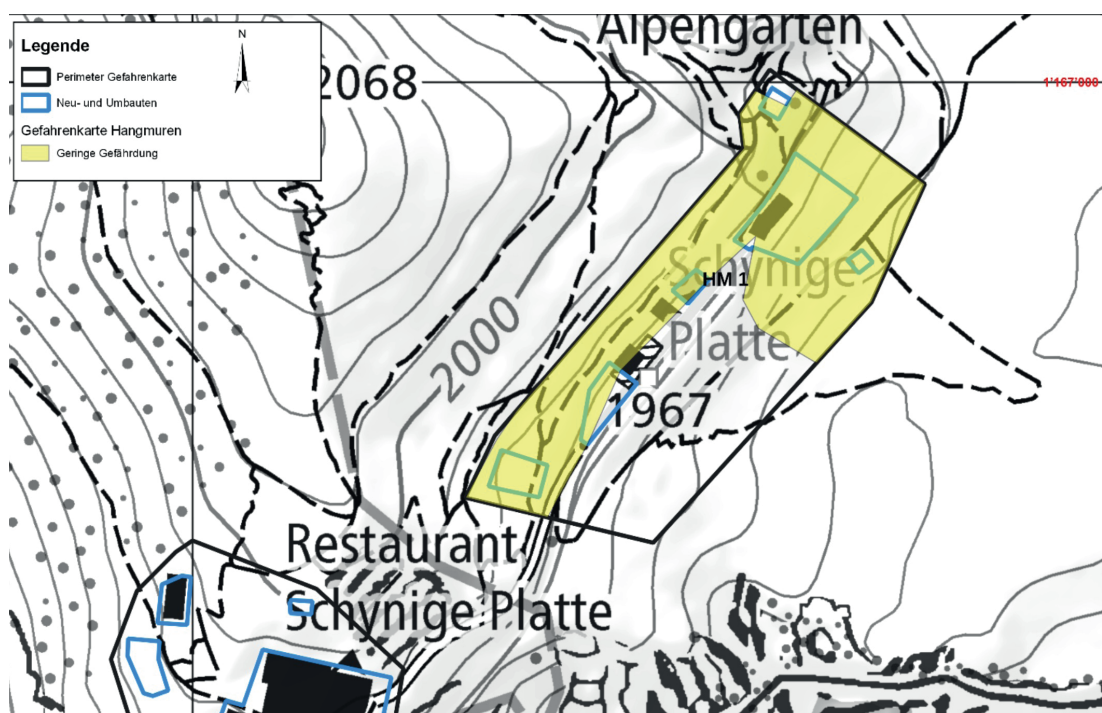


Abb. 24 Lokale Gefahrenkarte Hangmuren im Bereich der Schynige Platte (Quelle: Geotest AG)

Felsanschnitte Das Fachgutachten Naturgefahren enthält betreffend Felsanschnitten bergseits der Infrastrukturen folgende Gefahrenbeurteilung:
Die künstlichen Felsanschnitte der Infrastrukturanlagen der Schynige Platte Bahn wurden in gebankten, harten Kalken (Echinodermenbreckzie etc.) erstellt. Die Schichten sind horizontal bis leicht bergwärts einfallend. Im durchschnittlich 8 m hohen Anschnitt sind durch die Verschneidung der Schichten mit den Klüften, teilweise überhängende Felsbereiche mit ungünstiger Stabilität entstanden. Bei einem Absturz solcher Klüftkörper können Schäden an den Gebäuden oder an hinter den Gebäuden gelagertem Material und Maschinen entstehen.

4.7.3 Massnahmen

Lawinen Für den Baubereich 6 Pavillon Alpengarten ergeben sich somit drei verschiedene mit der festgestellten Naturgefahrensituation vereinbare Umsetzungsvarianten:

1. Die lawinenseitigen Gebäudefassaden werden auf die angegebenen Lawinendrucke und Einwirkungshöhen gemäss dem Fachgutachten Naturgefahren dimensioniert.
2. Saisonale Installation einer Leichtbaute (z.B. Sonnensegel montiert an fix einbetonierten Stützen). Dabei müssen die Stützen auf die Lawinendrucke und Einwirkungshöhen gemäss dem Fachgutachten Naturgefahren dimensioniert sein, wobei eine Druckreduktion für Stützenbreiten < 2 m angewandt werden kann.
3. Einfache Pavillonkonstruktion (auf mindestens 3 Seiten offen) mit einem Maximalwert von 50'000 CHF. Bei dieser Variante müsste ein winterliches Nutzungsverbot (Personenaufenthalt und Lagerungsmöglichkeiten) im Grundbuch eingetragen werden, ist aber aufgrund der Betriebszeiten der Schynigen Platte gegeben.

Für den Baubereich 7 Alpengarteninfrastruktur wurde im Fachgutachten eine Verschiebung möglicher Neubauten aus dem blauen Gefahrengebiet empfohlen. Dies wurde nach der Vorprüfung so umgesetzt, indem der Baubereich südlich um den Bereich im blauen Gefahrengebiet reduziert wurde. Das bestehende Gebäude kann im Bestand ohne Formulierung von Auflagen erhalten werden. Für die im blauen Gefahrengebiet liegenden Gebäudeteile ist jedoch ein winterliches Nutzungsverbot im Grundbuch einzutragen.

Aufgrund der Erkenntnisse des Fachgutachtens Naturgefahren wurde nach der Vorprüfung auf die Ausscheidung von Baubereichen im roten Gefahrengebiet (Bahnnebenutzung und Mehrzweckgebäude) sowie auf den Nutzungsbereich Bahnstation verzichtet. Diese Bauten sind bestehend und die vorliegenden Baubewilligungen enthalten Auflagen betreffend Naturgefahren. Überdies sind die Bauten und Anlagen weitestgehend Teil des eisenbahnrechtlichen PGVs, weshalb für diese auch nicht zwingend ein Baubereich ausgeschieden werden muss.

Hangmuren

In Bezug auf die Hangmurengefährdung (gelbe Gefahrenstufe) werden gemäss dem Fachgutachten Naturgefahren keine Auflagen betreffend Schutzmassnahmen formuliert, allerdings empfohlen. Aufgrund der morphologischen Situation sowie der Einwirkung im Dachbereich, sind Objektschutzmassnahmen nur aufwändig zu realisieren. Es wird deshalb empfohlen, organisatorische Massnahmen zu prüfen (z.B. Dauer und Anzahl Personen in hangmurentangierten Aufenthaltsbereichen möglichst zu reduzieren; Nutzung des Aussenbereichs während starken, langanhaltenden Niederschlägen einschränken).

Felsanschnitte

Gemäss dem Fachgutachten Naturgefahren werden zudem folgende Massnahmen empfohlen:

- Generelle Felskontrolle und Felsreinigung
- Lokale Felssicherungen (Vernagelung mit ggf. Netzabdeckung)

Die zwingend erforderlichen Massnahmen und Auflagen und die regelmässige Felskontrollen wurden in die Vorschriften aufgenommen.

4.8 Nicht-ionisierende Strahlung

Die Schynige Platte-Bahn (SPB) wird mit Gleichstrom betrieben und erzeugt keine nichtionisierende Strahlung. Die Fahrleitungen werden somit nicht vom Geltungsbereich der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) erfasst.

4.9 Beurteilung aus raumplanerischer Sicht

Anforderungen	<p>Die Schynige Platte wird seit langer Zeit touristisch intensiv genutzt. Es entspricht den regionalen Vorstellungen, die Schynige Platte als Auflugsstation raumplanerisch zu sichern. Die massvolle Weiterentwicklung des touristischen Angebots ist mit keinen erheblichen Auswirkungen für die Umwelt verbunden, sofern sichergestellt wird, dass</p> <ul style="list-style-type: none">– sich die (Ersatz-)Neubauten Punkto Materialisierung, Gestaltungsprinzipen und Ausführung ins Orts- und Landschaftsbild integrieren.– durch die Entwicklungen keine Lebensräume erheblich tangiert werden resp. entsprechende Schutz- und Ersatzmassnahmen umgesetzt werden.
Raumplanerische Grundsätze	<p>Die Entwicklung der Schynige Platte entspricht den raumplanerischen Grundsätzen:</p> <ul style="list-style-type: none">– Die UeO setzt das Konzentrationsprinzip um, indem (mit Ausnahme der schlichten WC-Anlage) ausserhalb der Baugruppe keine Bauten und Anlagen vorgesehen werden.– Dem Trennungsgebot von Bau- und Nichtbaugebiet entspricht, dass mit dem UeO-Perimeter die räumliche Entwicklungsmöglichkeiten begrenzt werden und dass mit den klar definierten und eng gefassten Baubereichen eine klare Abgrenzung zwischen Bauten und Anlagen einerseits und Naturräumen andererseits geschaffen wird.– Im Sinn des Grundsatzes der Schonung der Landschaft ist einerseits, dass die Weiterentwicklung der Schynige Platte insgesamt zu einer Konzentration der Erholungsnutzung beiträgt, und andererseits, dass Infrastrukturen geschaffen werden, welche negative Auswirkungen verhindern (Abfalleimer, Picknick-Plätze, WC-Anlage u. dgl.).
Fazit	<p>Die massvolle Weiterentwicklung der Schynige Platte hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt und entspricht den raumplanerischen Grundsätzen.</p>

5. Verfahren

5.1 Abgrenzung UeO – PGV

Die bahntechnischen Anlagen werden gestützt auf das Eisenbahngesetz im Rahmen eines Plangenehmigungsverfahren bewilligt. Bei den Nebenbenutzungen, welche im Rahmen der UeO geregelt werden, handelt es sich um ergänzende Angebote, welche nicht direkt mit der Bahnnutzung zusammenhängen.

5.2 Termine

Die Änderung einer Überbauungsordnung mit grundeigentümergebundlichen Festlegungen und Vorgaben für konkrete Vorhaben ist im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff BauG durchzuführen. Für das Verfahren ergibt sich folgender Ablauf:

Erarbeitung Masterplan	bis Frühling 2021
Begehung mit Fachstellen	Sommer 2021
Bereinigung und Verabschiedung Masterplan	Sommer 2021
Entwurf	Herbst 2021
Beschluss beide Gemeinden (Kommission und Gemeinderat)	Januar 2022
Mitwirkung, Mitwirkungsbericht	Februar–Mai 2022
Fachberatung Einwohnergemeinde Gsteigwiler	Juni–September 2022
Vorprüfung	Oktober 2022 – November 2024
Bereinigung, Erarbeitung Naturgefahrengutachten	Dezember 2023 – Juli 2024
Beschluss, Mehrwertabgabeberechnung	Juli – September 2024
Auflage	Oktober – November 2024
Einspracheverhandlungen	November 2024
Gemeindeversammlung	anschliessend
Genehmigung AGR	anschliessend

5.3 Mitwirkung

Die Gemeinderäte der Gemeinden Gsteigwiler und Gündlischwand verabschiedeten die UeO in eine öffentliche Mitwirkung, welche zwischen dem 21. März und 20. April 2022 stattfand. Am 17. und am 24. März 2022 wurde die Mitwirkung im amtlichen Anzeiger publiziert. Im Rahmen der Mitwirkung waren alle interessierten Personen dazu eingeladen, Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einzureichen.

5.3.1 Eingaben

An der öffentlichen Mitwirkung erfolgte eine Eingabe. Die Mitwirkungseingabe von Pro Natura Berner Oberland enthält Eingaben zu unterschiedlichen Themen, dies auch im Namen von Pro Natura Bern und Pro Natura Basel.

Eingabe	Vorschlag zur Stellungnahme der Planungsbehörde
<p>1. Grundsätzlich ist es zu begrüßen, dass die über die Jahre gewachsene Infrastruktur einer Planung unterzogen wird und künftige Nutzungen ausgewiesen werden. Was das Ausmass betrifft, soll die Schynige Platte mit der Überbauungsordnung (UeO) «auch künftig massvoll weiterentwickelt werden.» Es ist darauf hinzuweisen, dass das Gelände bereits heute intensiv genutzt wird. Mit den im Erläuterungsbericht aufgeführten Massnahmen wird die Landschaft weiter möbliert und dadurch entwertet. Dies widerspricht in unseren Augen dem Ziel einer massvollen Entwicklung</p>	<p>Das Ziel dieser Planung ist die touristische Weiterentwicklung des bereits intensiv genutzten Gebiets auf der Schynigen Platte. Sie unterscheidet sich damit zur übrigen touristisch extensiv genutzten Landschaft. Nutzung und Gestaltung eines solchen Ausflugsziels müssen an die sich wandelnden Bedürfnisse angepasst und für die Zielgruppe attraktiv gehalten werden können. Die Entwicklung erfolgt in einem Rahmen, in welchem auf die Naturwerte Rücksicht genommen und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Nutzung und Schutz sichergestellt wird.</p>
<p>2. Wie die Massenlager (Gebäude Nr. 226b) in Zukunft genutzt werden soll, wird nicht erläutert. Die Nutzung sollte in der UeO konkreter beschrieben werden. Das Gebäude befindet sich am Rand des Wirkungsbereichs der UeO, was in einem späteren Zeitpunkt zu Konflikten führen kann.</p>	<p>Die spätere Nutzung kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht genauer definiert werden. Die Nutzung wird so weit eingeschränkt, dass der Baubereich für die Tourismus-, Gastro- und Hotelnutzung bestimmt ist. Um potenzielle Konflikte vorab zu vermeiden, ist im Aussenbereich keine diesbezügliche Nutzung gestattet (Art. 5 Abs. 3).</p>
<p>3. Auf der «Spielarena» sind gemäss den aufgelegten Überbauungsvorschriften ein Schutzdach für Erwachsene mit einer maximalen Dachfläche von 40 m² oder einen Sonnensegel vorgesehen. Ein Schutzdach oder Sonnensegel würde den Bereich dominieren. Die Fläche sollte deshalb verkleinert werden.</p>	<p>Die zulässige Grundfläche des Schutzdachs soll auf maximal 30 m² reduziert werden (Art. 8 Abs. 1).</p>
<p>4. Beim Bau der Aussichtsplattform ist darauf zu achten, dass der angrenzende Trockenstandort regionaler Bedeutung nicht tangiert wird. Zudem ist bei der Materialisierung sicherzustellen, dass vom Bauwerk keine Gefahr für Vögel ausgeht. Auf den Einsatz von Glas ist zu verzichten.</p>	<p>Die Aussichtsplattform überlagert den Trockenstandort um weniger als einen Meter. Der Trockenstandort wird durch die Plattform, welche den Trockenstandort minimal überlagert, nicht tangiert oder in einer anderen Form eingeschränkt.</p> <p>Verglasungen und Fenster sind grundsätzlich nach den anerkannten Regeln zum Vogelschutz auszugestalten.</p>

<p>5. Mit der UeO soll die Grundlage für Gewächshäuser geschaffen werden. Gemäss Überbauungsvorschriften ist dafür eine Gebäudefläche von 200 m² vorgesehen. Im technischen Bericht fehlt eine verständliche Begründung, weshalb es ein solch grosses Gebäude braucht. Dadurch würde sich das Erscheinungsbild der Bergstation erheblich verändern, zudem würden die für ein Gewächshaus erforderlichen Glasfronten eine Falle für Vögel darstellen. Für den Unterhalt des Gartens bewähren sich die seit langem eingesetzten offenen Beete. Aus diesem Grund ist auf den Bau von Gewächshäuser zu verzichten.</p>	<p>Die Gewächshäuser dienen der mittel- bis langfristigen Entwicklung des Alpengartens, welcher einen wertvollen Beitrag zum Erhalt der heimischen Flora leistet (insb. um Samen zu ziehen). Mit Gewächshäusern könnten die trockenen Perioden im Frühjahr überbrückt werden, bis die Schynige Platte wieder zugänglich ist. Aufgrund der Klimaerwärmung werden für die Nutzung des Alpengartens Gewächshäuser benötigt.</p> <p>Die anrechenbare Gebäudefläche der Gewächshäuser wird auf 150 m² reduziert (Art. 6 Abs. 5).</p>
<p>6. Auf dem Aufenthaltsbereich im Alpengarten (Baubereich 9) ist ein Witterungsschutz vorgesehen. Dieser soll gemäss Überbauungsvorschriften eine Höhe von bis zu 5.0 m aufweisen. Angaben zur geplanten Fläche fehlen. Auf diese zusätzliche Mobilisierung der Landschaft sollte verzichtet werden.</p>	<p>Die Höhe ist z. B. für ein Zeltdach erforderlich. Die Ausgestaltung ist Sache des Baubewilligungsverfahrens, in dem die Ästhetik resp. die Integration ins Landschaftsbild geprüft wird. Dazu ist mit dem GP genügend Spielraum zu schaffen. Zur zulässigen Fläche sind keine Angaben enthalten, da die Fläche durch den Baubereich limitiert ist.</p>
<p>7. Die bereits vorhandenen Feuerstellen liegen zum Teil in einem Landschaftsschongebiet. Zudem kommen dort Vipern vor, was vereinzelt auch zu Schlangenbissen führt. Dieser Standort stellt gerade für Kinder eine Gefahr dar und ist deshalb ungenügend. Aus diesem Grund schlagen wir vor, einen alternativen Standort zu prüfen. In diesem Fall wäre auch die geplante WC-Anlage (Baubereich 10) zu überdenken.</p>	<p>An diesem Standort besteht seit Jahrzehnten ein Nebeneinander von Brätliplatz und Schlangen. Diesbezügliche Probleme sind nicht bekannt. Die Nutzung wird durch die UeO planungsrechtlich gesichert. Zur Sicherheit und Sensibilisierung sind allenfalls Tafeln zu ergänzen.</p>
<p>8. Entlang der Wege sollen Kleininstallationen, Figuren, Infotafeln und Sitzgelegenheiten installiert werden. Gemäss den Überbauungsvorschriften sind die Dimensionen beträchtlich (Kleininstallationen 3.5 m hoch, 4.5 m breit; Stelen 2.5 m hoch, 0.8 m breit; Figuren 2.0 m hoch). Anzahl und Dimensionen der Elemente sind zu überdenken, um die Landschaft nicht weiter zu entwerten. Zudem ist in der UeO die konkrete Inszenierung der Wege mittels Fotomontagen aufzuzeigen. Auf das erwähnte Glockenspiel ist zu verzichten, um unnötigen Schallimmissionen zu verhindern.</p>	<p>Die Dimension der Figuren entspricht dem Bestand und deckt sich mit Beispielen von anderen Tourismusgebieten. Die Anzahl der Figuren umfasst auch Wegmarkierungen, welche für die Besucherlenkung wichtig sind.</p> <p>Die Schallimmissionen des Glockenspiels sind mit denen einer Kuhherde vergleichbar und somit ortstypisch. Ähnlich wie die Schallimmissionen von Kuhglocken stört das Glockenspiel nicht.</p>
<p>9. Im den Gesuchsunterlagen fehlen detaillierte Angaben zu geplanten Ersatzmassnahmen. Einzig der Rückbau von Wegen ist als mögliche Ersatzmassnahme aufgeführt, was nicht ausreicht. Vielmehr sollen Ersatzmassnahmen bereits in der UeO aufgeführt werden, nicht erst bei der Publikation konkreter Bauvorhaben.</p>	<p>Solange keine ersatzpflichtigen Eingriffe vorgenommen werden, besteht kein Bedarf für weitere Ersatzmassnahmen.</p> <p>Grundsätzlich sollen mit dem Vorhaben Lebensräume nicht tangiert werden. Deshalb ist das Gelände im Rahmen von Vorhaben auf Lebensräume zu untersuchen.. Dabei gilt der Grundsatz Schutz, Wiederherstellung und nur in Ausnahmefällen Ersatz.</p>

Aufgrund der Mitwirkung ist Art. 6 Abs. 5 sowie Art. 8 Abs. 1 UeV anzupassen.

5.4 Stellungnahme zum Fachbericht ortsbauliche und landschaftliche Integration

Die Fachberatung wurde durch die Einwohnergemeinde Gsteigwiler im Nachgang zur öffentlichen Mitwirkung beauftragt, zur vorliegenden Überbauungsordnung und deren Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild Stellung zu nehmen. Am 12.08.2022 hat die kommunale Fachberatung eine Begehung vor Ort durchgeführt. Die einzelnen ausgeschiedenen Baubereiche und deren Entwicklungsziele wurden besichtigt und diskutiert.

Hinweis: Der Fachbericht ist im Anhang dieses Dokuments enthalten.

Ergänzung des Vorbehalts zur Aussichtsplattform	Die Fachberatung empfiehlt, den Baubereich für die Aussichtsplattform in seiner Lage und Dimensionierung zu überprüfen. Dieser Vorbehalt wurde durch A. Käuchi, Mitglied der Fachberatung, mündlich präzisiert (Telefonat vom 20. September 2022). Der Fachberatung sei zu wenig klar, was mit der Aussichtsplattform bezweckt werde. Dies sei aber nicht als Nein zur Plattform zu verstehen, sondern als Aufforderung diese im Erläuterungsbericht besser zu begründen. Später, im Baugesuchsverfahren sei insbesondere deren Lage zu präzisieren und, wenn möglich, an vorhandene Verkehrswege anzubinden. Die Begründung der Aussichtsplattform wird im Erläuterungsbericht ergänzt.
Stellungnahme zum übergeordneten Gestaltungskonzept	Das von der Fachberatung vorgeschlagene übergeordnete Gestaltungskonzept wird als nicht zweckmässig beurteilt, weil die UeO mehrere Bereiche umfasst, die gestützt auf die UeO unabhängig voneinander gestaltet werden sollen (Bahnanlage mit Nebengebäuden, Alpengarten, Themenwege, Gastronomie). Offen bleiben kann, ob im Rahmen der Umsetzung allenfalls für die einzelnen Bereiche ein Gesamtkonzept erarbeitet werden soll.
Anpassungsbedarf an den UeV	Aufgrund der Fachberatung der Einwohnergemeinde Gsteigwiler wurde Art. 13 Abs. 3 UeV ergänzt.

5.5 Vorprüfung

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung prüfte das Amt für Gemeinden und Raumordnung die vorliegende Planung unter Einbezug weiterer Fachstellen auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie die Übereinstimmung mit den übergeordneten Vorgaben. Der Vorprüfungsbericht vom 1. November 2023 listet die verbleibenden Genehmigungsvorbehalte auf. Im Anschluss an die Vorprüfung wurden die Planungsunterlagen in verschiedenen Bereichen überarbeitet. Insbesondere wurden die Nachweise betreffend Bedarf und Standortgebundenheit ergänzt, der Bereich Brätliplatz und der Baubereich für die Aussichtsplattform reduziert sowie auf Grundlage des

eingeforderten Fachgutachtens Naturgefahren die Baubereiche Bahnebenutzung und Mehrzweckgebäude sowie der Nutzungsbereich Bahnstation aus der UeO entfernt.

5.6 Auflage

Nach Abschluss der Vorprüfung und Bereinigung der Planungsunterlagen findet die 30-tägige öffentliche Auflage statt. Während der Auflagefrist können berechnigte Organisationen und von der Planung betroffene Personen schriftlich und begründet Einsprache erheben. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen sucht die Gemeinde mit allfälligen Einsprechenden nach Lösungen.

5.7 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch die beiden Gemeinderäte und Gemeindeversammlungen, wird das Amt für Gemeinden und Raumordnung über allfällige unerledigte Einsprachen entscheiden.

Anhang

Anhang – Fachbericht zur ortsbaulichen und landschaftlichen Integration

Einwohnergemeinde Gsteigwiler
Kommunale Fachberatung

Einwohnergemeinden Gündlischwand und Gsteigwiler
p.A. Einwohnergemeinde Gsteigwiler
Gemeindeverwaltung
Halten 90
3814 Gsteigwiler

Interlaken, 09. September 2022

Aufträge / 815 / 815_Ber_220815_Schynige_Platte.docx / 15.8.2022

Stellungnahme kommunale Fachberatung gem. Art. 421 GBR Gsteigwiler
Fachbericht zur ortsbaulichen und landschaftlichen Integration

Sehr geehrte Damen und Herren

Die unterzeichnenden Mitglieder der kommunalen Fachberatung nehmen zur Anfrage hinsichtlich der ortsbaulichen und landschaftlichen Integration nachfolgend Stellung.

- Geschäft: **Überbauungsordnung UeO «Schynige Platte»**
- Vorhaben: **Erlass UeO «Schynige Platte»**
- Unterlagen:
- Überbauungsplan 1:1000 Stand Mitwirkung vom 10. März 2022
 - Überbauungsvorschriften Stand Vorprüfung vom 08. Juni 2022
 - Erläuterungsbericht Stand Mitwirkung vom 08. Juni 2022
 - Masterplan / Betriebskonzept Schynige Platte ohne Datum
 - Auszug Mitwirkung (Kap. 6.3) ohne Datum
 - Begehung vom 12. August 2022
- Aufgabenstellung: Beurteilung der UeO bezüglich der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild; Stellungnahme gemäss Art. 421 zur ortsbaulichen und landschaftlichen Integration.
- Fachberater: Simon Goetz, MAS Denkmalpflege und Umnutzung, Architekt FH/SIA, Interlaken
Adrian Kräuchi, Dipl. Ing. FH in Landschaftsarchitektur BSLA, Wabern
Alexis Maeder, Master of Arts in Architektur, Architekt SIA, REG A, Bern
Andreas Wenger, Dipl. Architekt FH, Bern

Beurteilung:

Einleitung

Die Schynige Platte ist als Ausflugsziel und Ausgangspunkt für Bergwanderungen international bekannt und lockt jährlich mehrere tausend Gäste aus dem In- und Ausland an. Das Potential zur Entwicklung von Baubestand, Infrastruktur und touristischem Angebot im Rahmen der Möglichkeiten von Art. 24 RPG sind ausgeschöpft. Um die zukünftige Entwicklung sicherstellen zu können, ist eine Überbauungsordnung erforderlich.

Planungs-, Verfahrenstand

In einem Masterplan wurden die einzelnen Bausteine einer möglichen, zukünftigen Entwicklung dargestellt und beschrieben. Zusammen mit den beiden Einwohnergemeinden Gsteigwiler und Gündlischwand, dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), der Abteilung Naturförderung (ANF) und der Denkmalpflege des Kantons Bern wurde im Rahmen von Begehungen das Vorhaben diskutiert, Anforderungen und Rahmenbedingungen formuliert und in einer Überbauungsordnung bereinigt zusammengetragen. Die beiden Einwohnergemeinden haben im Anschluss die öffentliche Mitwirkung für die UeO durchgeführt, bei der eine Eingabe von Pro Natura Berner Oberland (auch im Namen von Pro Natura Bern und Pro Natura Basel) eingereicht wurde.

Die Fachberatung wurde im Nachgang zur öffentlichen Mitwirkung beauftragt, zur vorliegenden Überbauungsordnung und deren Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild Stellung zu nehmen. Am 12.08.2022 hat die kommunale Fachberatung der Gemeinde Gsteigwiler eine Begehung vor Ort durchgeführt. Die einzelnen ausgeschiedenen Baubereiche und deren Entwicklungsziele wurden besichtigt und diskutiert.

Beschreibung

Insgesamt werden in der Überbauungsordnung 10 räumlich begrenzte Baubereiche, 4 Nutzungsbereiche, 1 Erschliessungsbereich und 1 Umgebungsbereich festgelegt. Zudem sind die Wege als Achsen und die Hinweise im Plan eingetragen. Mit Ausnahme der Aussichtsplattform und der WC-Anlage umfassen die Baubereiche Flächen, auf denen sich bereits Gebäude befinden, Bauelemente im Terrain vorhanden sind oder Terrainanpassungen vorgenommen wurden. Die Baubereiche stehen in engem räumlichem Bezug zu den Bestandesbauten. Sie orientieren sich an der bisherigen Entwicklung und sind räumlich klar begrenzt.

Beurteilung

Die Fachberatung würdigt den klaren Weg, der bei der Erarbeitung der Überbauungsordnung bis jetzt begangen wurde. Die Fachberatung

erachtet den in der UeO festgelegten Entwicklungsspielraum, welcher sich im Wesentlichen am Bestand orientiert, als räumlich eng gefasst und stark eingeschränkt, insbesondere da zukünftige Vorhaben noch nicht mit konkreten Projekten plausibilisiert wurden. Die ausgeschiedenen Baufelder lassen kaum mehr abweichende Setzungen und die Baumasse wenig Optimierung im konkreten Fall zu. Das enge «Korsett» kann Chancen im spezifischen Fall verbauen, zumal künftige Projekte im Rahmen der Vorprojektierung und Baueingabe nochmals konkret auf deren Gestaltung, Funktionalität und Integration zu prüfen sind. Hier empfiehlt die Fachberatung, möglichst früh im Projektprozess miteinbezogen zu werden.

Die baulichen Möglichkeiten, die sich aus der UeO ergeben, sind in Bezug auf die Nutzung, die Lage, die Grösse und damit auch die Erscheinung sehr divers. Damit die gesamte Anlage innerhalb der Tourismuszzone Schynige Platte als Einheit erkennbar bleibt, erachtet es die Fachberatung als erforderlich, ein gesamtheitliches, übergeordnetes Gestaltungskonzept im Zusammenhang mit der ersten Projektabsicht zu entwickeln. Dieses soll im Wesentlichen die landschaftlichen, topografischen und kulturhistorischen / baulichen Aspekte umfassen und die Grundlage bilden, um den Geist dieses einmaligen Ortes weiterzuführen und in seinem einzigartigen Charakter zu wahren.

Der zweidimensionale Plan der UeO lässt teilweise vergessen, dass die Umgebung von einer markanten Topografie mit bestehenden Geländebrüchen – insbesondere im Bereich des Alpengartens – dominiert wird. Darauf ist besonders Rücksicht zu nehmen bei der Entwicklung. Diese spezifische Topografie gilt es in den konkreten Projekten rücksichtsvoll einzubinden.

Der klare Fokus der Entwicklung am Bestand sichert insgesamt eine räumliche Konzentration und verhindert eine disperse bauliche Tätigkeit auf der Schynigen Platte. Die vorliegende UeO wird aus Sicht der Ortsbaulichen und landschaftlichen Integration als tragfähig beurteilt.

Empfehlung

Die vorliegende UeO trägt dazu bei, dass sich die Schynige Platte in einem vernünftigen Mass weiterentwickeln kann. Der Fachausschuss empfiehlt der Gemeinde, die UeO unter Berücksichtigung der nachfolgenden Punkte weiterzuentwickeln:

- Der Entwicklungsspielraum soll nicht weiter eingegrenzt werden und einem sich möglicherweise ändernden Umfeld genügend Platz einräumen. Die teilweise sehr eng gefassten Bestimmungen einzelner Masse (z.B. Sonnensegel) sollen zu Gunsten des

- gestalterischen und funktionalen Spielraums überprüft werden.
- Die spezifische Prüfung der Einzelereignisse zur ortsbaulichen und landschaftlichen Integration soll durch den Fachausschuss erfolgen.
 - In Zusammenhang mit der ersten Projektabsicht soll ein übergeordnetes Gestaltungskonzept erarbeitet und dem Fachausschuss zur Beurteilung vorgelegt werden. Der Fachausschuss steht für Besprechungen im Rahmen der Erarbeitung gerne zur Verfügung.
 - Der Fachausschuss ist für alle Bauvorhaben bereits in einer frühen Projektphasen mit einzubeziehen.
 - Der Baubereich für die Aussichtsplattform ist in seiner Lage und Dimensionierung zu überprüfen.

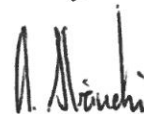
Wir hoffen, Ihnen mit dieser Stellungnahme zu dienen.

Für die Fachberatung:

Simon Goetz
Architekt FH/SIA



Adrian Kräuchi
Dipl. Ing. FH in
Landschaftsarchitektur



Alexis Maeder
Master of Arts in Architektur
Architekt SIA, REG A



Andreas Wenger
Dipl. Architekt FH

