

MITWIRKUNG / VORPRÜFUNG

## Einwohnergemeinde Hasliberg

### Zonenplanänderungen Hohfluh Reha-Klinik + Generationenhaus mit GBR-Änderung, Wasserwendi UeP Hag und Reuti UeO Hotel Balis



#### Erläuterungsbericht/ Bericht Art. 47 RPV

Die Zonenplanänderungen mit GBR-Änderung bestehen aus:

- Ausschnitt Zonenplan Hohfluh 1
- Ausschnitt Zonenplan Hohfluh 2
- Ausschnitt Zonenplan Wasserwendi
- Ausschnitt Zonenplan Reuti
- Auszug Baureglement

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht / Bericht Art. 47 RPV
- Änderung UeP Nr. 4 Ferienhauszone «Hag»
- UeO Hotel Balis

Februar 2022

## **Impressum**

### **Auftraggeberin:**

Einwohnergemeinde Hasliberg  
Ursern 331c  
6085 Hasliberg Goldern

### **Auftragnehmerin:**

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81  
[www.ecoptima.ch](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

### **Bearbeitung:**

Beat Kälin, Siedlungsplaner HTL/FSU

*Abbildung Titelseite: Visualisierung Generationenhaus zvg alp architektur lischer partner, Luzern*

## Inhalt

<b>1. Ausgangslage</b>	<b>5</b>
1.1 Übersicht und Problemstellung	5
1.2 Reha-Klinik, Hohfluh	5
1.3 Generationenhaus, Hohfluh	6
1.4 Hotel Balis, Reuti	6
1.5 Auszonungen Überbauungsplan Nr. 4 FHZ «Hag»	7
<b>2. Zonenplanänderungen</b>	<b>8</b>
2.1 Zonenplanänderung Reha-Klinik	8
2.2 Zonenplanänderung Generationenhaus	9
2.3 Zonenplanänderungen Reuti	11
2.4 Zonenplanänderung UeP Nr. 4 Ferienhauszone «Hag»	14
2.5 Mehrwertausgleich	14
2.6 WMK-Bilanz	15
<b>3. Auswirkungen auf die Umwelt (Art. 47 RPV)</b>	<b>16</b>
3.1 Orts- und Landschaftsbild	16
3.2 Naturschutz und Wald	17
3.3 Gewässer	19
3.4 Naturgefahren	20
3.5 Lärmschutz und Luftreinhaltung	21
3.6 Erschliessung	22
<b>4. Verfahren</b>	<b>22</b>
4.1 Vorgehen	22
4.2 Information und Mitwirkung	23
4.3 Vorprüfung	23
4.4 Öffentliche Auflage und Einsprachen	23
4.5 Beschlussfassung und Genehmigung	23



## 1. Ausgangslage

### 1.1 Übersicht und Problemstellung

Die vorliegenden Zonenplanänderungen betreffen:

- die Hotelzone zur Reha-Klinik Hasliberg, welche für die Weiterentwicklung der Klinik der ZÖN A zugeordnet werden muss,
- das Grundstück Nr. 1406 der Einwohnergemeinde Hasliberg in Hohfluh, welches der Hotelzone zugeordnet ist und für das Modellvorhaben «Generationenhaus» in eine Mischzone umgezont werden muss,
- diverse private Grundstücke der Ferienhauszone Hag, welche umgezont werden sollen,
- das Grundstück Nr. 1567 neben der Bahnstation in Reuti, welches der Misch- und Grünzone zugeordnet ist und für das Hotel-Neubauvorhaben «Balis» mittels einer Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG umgezont werden muss und
- die Grundstücke Nrn. 759, 829, 1186, 1276, 1702 und 2455 in Reuti, bei welchen die Bauzone an die Kantonsstrasse angepasst wird.

Die Einwohnergemeinde Hasliberg verfügt über zu grosse Wohnbaulandreserven. Das heisst, für die Umzonung der Hotelzone in Hohfluh in eine sog. WMK-Zone muss die Gemeinde mindestens gleich viel unüberbautes Wohnbauland auszonen oder einer Nicht-WMK-Zone zuweisen. Dies erfordert eine Teilrevision der Grundordnung, bestehend aus dem Zonenplan (Anpassung der Teilpläne Hohfluh, Wasserwendi und Reuti) und dem Baureglement.

### 1.2 Reha-Klinik, Hohfluh

Die Michel Gruppe AG beabsichtigt den Um- und Ausbau der REHA-Klinik in Hasliberg Hohfluh. Die Klinik soll um 20 zusätzliche Betten erweitert werden, der Brandschutz, die Küche und die Restauration sollen ausgebaut werden.

Das Grundstück GBBl. Nr. 434 liegt heute in der Hotelzone und grenzt ostseitig an die ZÖN A, welche als Erweiterungsfläche für die Klinik vorgesehen ist. Bei Vorabklärungen mit dem Regierungsstatthalteramt und dem Bauverwalter a.i. Jürg Aegerter ist festgestellt worden, dass der Bestand bereits heute die geltenden baupolizeilichen Masse der Hotelzone überschreitet. Eine Baubewilligung für das Erweiterungsprojekt kann nur mit einer Ausnahmegewilligung zur Gebäudelänge erteilt werden. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, wird von der Bewilligungsbehörde empfohlen, eine Umzonung in die ZÖN A vorzunehmen.

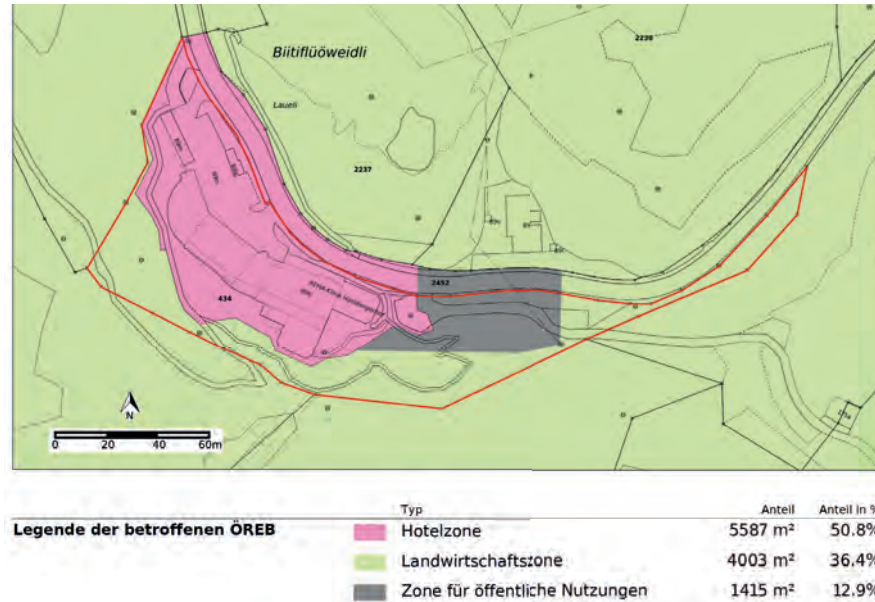


Abb. 1 Parzelle Nr. 434 Reha-Klinik, Hohfluh © Auszug aus ÖREB-Kataster

### 1.3 Generationenhaus, Hohfluh

Für das Generationenhaus, welches im Auftrag der Wohnbaugenossenschaft Hasliberg in einem breit abgestützten Planungsprozess als Modellvorhaben vorbereitet und zum Bauprojekt entwickelt wurde, muss eine Fläche von 3'950 m<sup>2</sup> umgezont und das Baureglement mit einer Spezialzone ergänzt werden. Der südliche Arealteil wird für eine Hotelnutzung entwickelt.

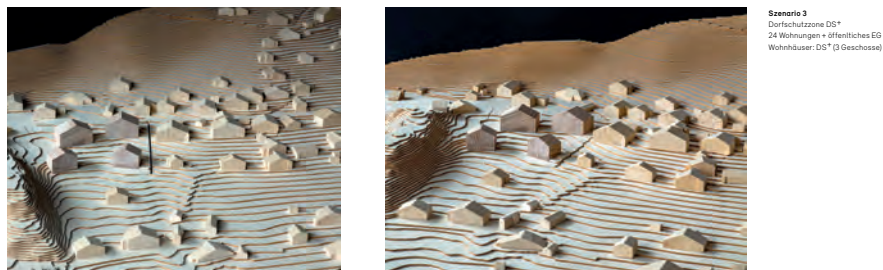


Abb. 2 Bauungskonzept Generationenhaus vvg alp architektur lischer partner ag, luzern

### 1.4 Hotel Balis, Reuti

Mit der Ortsplanung von 2011 wurde im Bereich der Parzelle Nr. 1573 sowie weiterer Grundstücke ein älterer Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften (UeO Nr. 3 Reuti-West, 1977) aufgehoben und in die Grundordnung überführt. Die Parzelle Nr. 1573 wurde in Anlehnung an die abzulösende Überbauungsordnung aufgeteilt und zu ca. 55 % der Wohn- und Gewerbezone WG, zu ca. 40 % der Grünzone und zu ca. 5 % der Verkehrsfläche zugewiesen. Um Platz für einen allfälligen Ausbau der Kantonsstrasse offen zu halten, wurde entlang dieser ein schmaler Streifen nicht der Bauzone zugewiesen.

Die Aufteilung der Parzelle in drei unterschiedliche Zonen und die Topografie verunmöglichen mit den Vorschriften der Mischzone eine angemessene Hotelbebauung.



Abb. 3 Ausschnitt Gebiet Reuti mit Parz. 1573 © Geoportal BE

Das Neubauvorhaben Hotel «Balis» auf Parzelle Nr. 1573 wurde in einem qualifizierten Verfahren erarbeitet (vgl. dazu Erläuterungsbericht zur Überbauungsordnung «Hotel Balis»). Die planungsrechtliche Umsetzung erfolgt mit der Überbauungsordnung. Mit dem Zonenplan wird lediglich der Perimeter der UeO abgebildet.

Gemäss Voranfrage beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom 29. August 2018 sind zudem die schmalen Streifen in der «Landwirtschaftszone» zwischen der Kantonsstrasse und der Bauzone der drei Parzellen Nrn. 1186, 1276 und 1573 ebenfalls einer Bauzone zuzuweisen. Somit können die bestehenden Zonenlücken zur Strasse geschlossen werden. Diese Umzonungen erfordern kein WMK-Kontingent.

### **1.5 Auszonungen Überbauungsplan Nr. 4 FHZ «Hag»**

Die Parzelle Nr. 2682, welche im Rahmen der letzten Revision der Ortsplanung von der Grünzone, Sektor III in eine Ferienhauszone, Sektor 1 umgezont wurde, soll zusammen mit der Parzelle Nr. 1632 Grünzone, Sektor III ausgezont werden.

Ausgehend vom WMK-Bedarf für das Generationenhaus im Umfang von 3'950 m<sup>2</sup> und der Kompensationsfläche vom Hotel Balis im Umfang von 2'067.5 m<sup>2</sup> müssen zusätzliche 1'882.5 m<sup>2</sup> aus- oder in Nicht-WMK-Zone umgezont werden. Weitere kleinere und mittlere Auszonungsflächen konnten am Rande der UeO mit den Parzellen Nrn. 728, 829 und 2081 gefunden werden.

## 2. Zonenplanänderungen

### 2.1 Zonenplanänderung Reha-Klinik

#### 2.1.1 Zonenplan Teilplan Hohfluh 1

Die Umzonung betrifft den Teil der Parzelle Nr. 434 im Umfang von insgesamt 5587 m<sup>2</sup>, welcher der Hotelzone zugeordnet ist. Diese Fläche wird neu der Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN) A zugewiesen. Da keine WMK-Zone betroffen ist, muss sie nicht kompensiert werden.

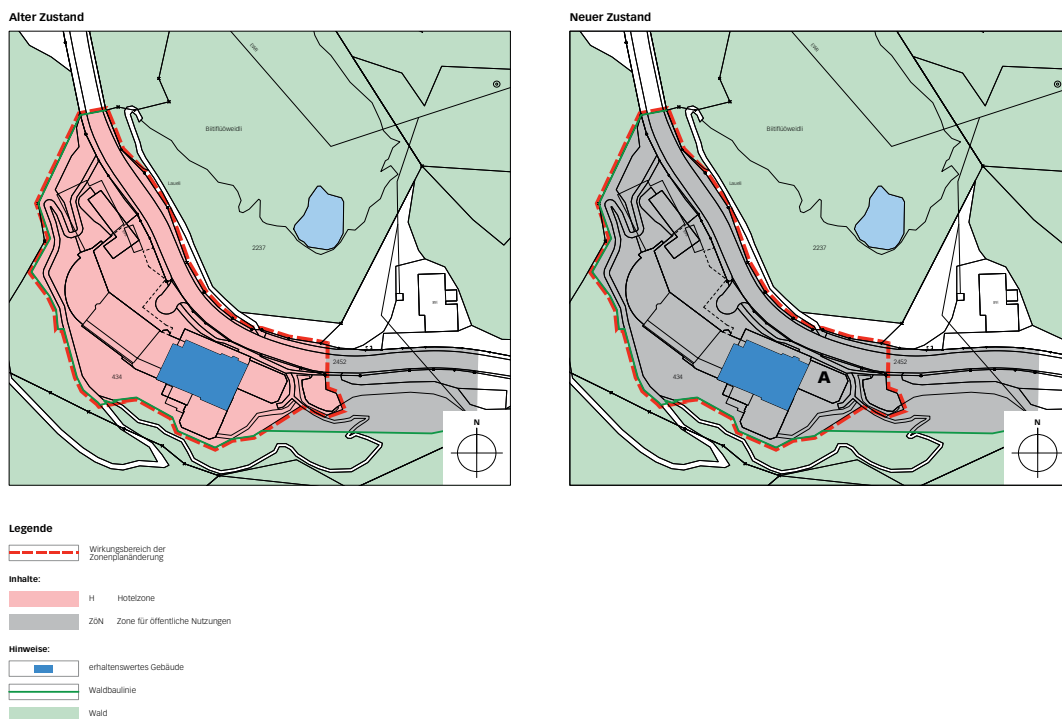


Abb. 4 Ausschnitt Teilzonenplan Hohfluh 1; alter und neuer Zustand

#### 2.1.2 Baureglement

##### C2 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)

ZÖN Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1. Zweckbestimmung 2. Baupolizeiliche Masse 3. Weitere Bestimmungen
ZÖN A	Klinik Hasliberg ES II	1 Bestehend; Erweiterung Klinik mit Restaurant und Parkierungsanlage 2 <del>GH Fh tr</del> gemäss bestehender Bebauung <del>OK-Dachkante</del> ; Firstrichtung parallel zum Hang; Gebäudelängebreite frei; GrenzabstandA für Hauptbauten = 3 m; Parkdeck 1 m. 3 Um- und Erweiterungsbauten in zeitgemässer Architektur. An-, NebenKlein- und Zwischenbauten Kleinbauten im Zwischenraum können mit Flachdach versehen werden. Andere Dächer können bei guter Gesamtwirkung bewilligt werden. Für grössere Bauvorhaben wird eine Voranfrage empfohlen.

Abb. 5 Anhang C2 Baureglement; Stand öffentliche Auflage Umsetzung BMBV 23. Febr. 2022

Die Zonenvorschriften zur ZÖN A müssen für das Ausbauprojekt der Michel Gruppe AG nicht angepasst werden.



## 2.2 Zonenplanänderung Generationenhaus

### 2.2.1 Zonenplan Teilplan Hohfluh 2

Die Umzonung betrifft den nördlichen Teil der Parzelle Nr. 1406 im Umfang von insgesamt 8'511 m<sup>2</sup>. Davon sind 759 m<sup>2</sup> Wald. Weiter muss die Parzelle Nr. 1683 im Umfang von 80 m<sup>2</sup> der Spezialzone Dorf zugewiesen werden. Die Umzonung von Hotelzone in Spezialzone Dorf umfasst 3'950 m<sup>2</sup>. Diese Fläche muss durch Aus- oder Umzonungen kompensiert werden. Die Erschliessung der verbleibenden Hotelzone wird grundbuchlich mit dem Verkauf der Spezialzone Dorf geregelt.

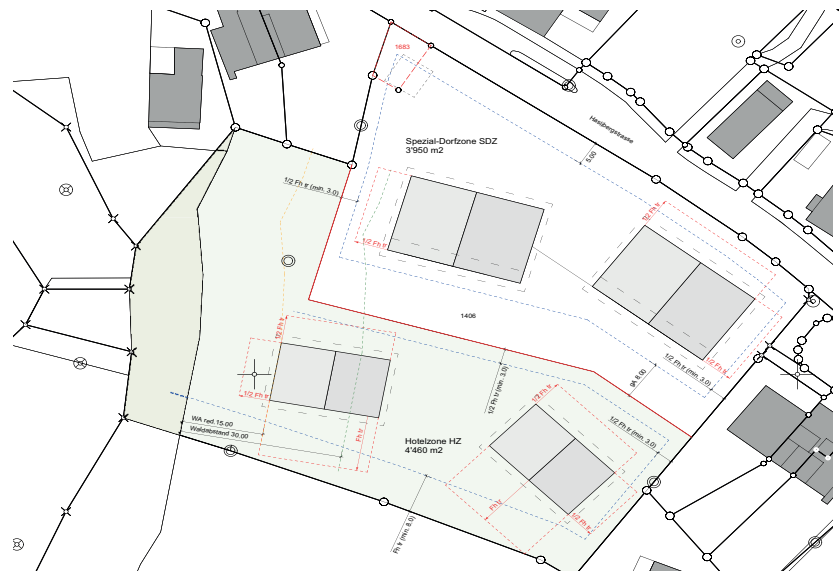


Abb. 6 Situation mit Spezial-Dorfzone auf dem nördlichen Teil der Parzelle Nr. 1406 und Parzelle Nr. 1683 © zvg alp architektur lischer partner ag, luzern

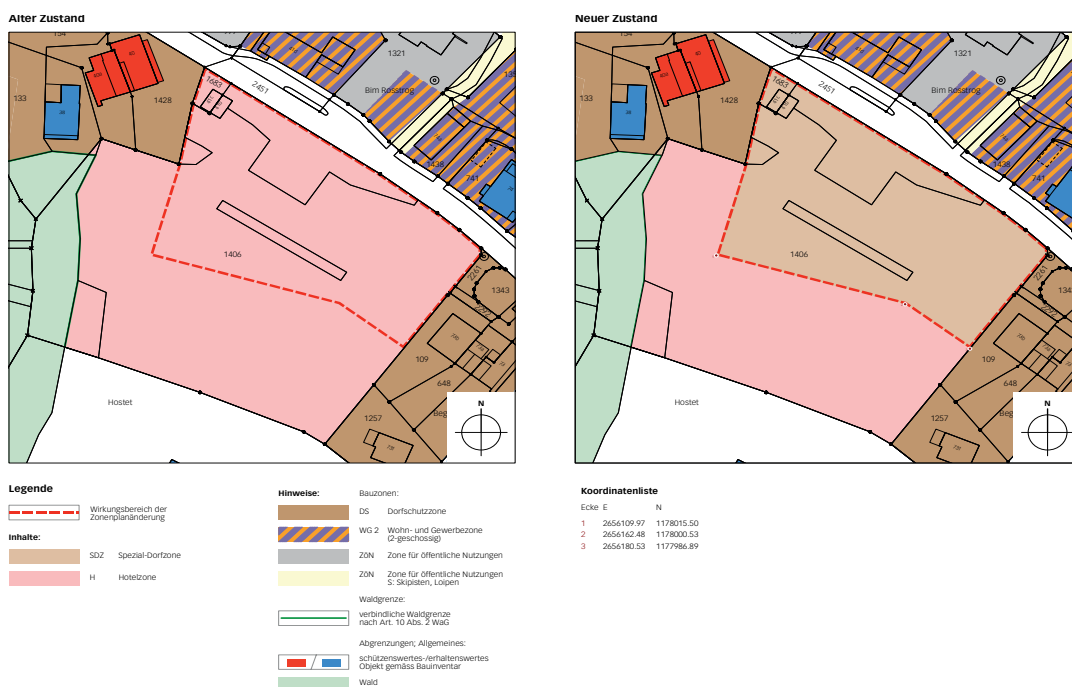


Abb. 7 Ausschnitt Teilzonenplan Hohfluh 2; alter und neuer Zustand

### 2.2.2 Ergänzung Baureglement

Für die Spezial-Dorfzone (SDZ) sollen die folgenden Bestimmungen erlassen werden, welche sich an den Vorgaben der Hotelzone orientieren. Eine Neuerung in der Hotelzone und in der SDZ ist dabei, dass künftig in beiden Zonen in begründeten Fällen Abweichungen von der Gebäudelänge (Art. 44 GBR) und den Gestaltungsvorschriften (insb. Art. 11 ff., Art. 30 und Art. 31 GBR) bewilligt werden können, wenn das Vorhaben von einem Fachgremium als ortsbildverträglich beurteilt worden ist. Das Fachgremium setzt sich dabei aus mindestens zwei unabhängigen Fachpersonen zusammen. Über die konkrete Zusammensetzung entscheidet jeweils der Gemeinderat aufgrund des konkreten Vorhabens - d.h., aufgrund der konkreten Auswirkungen auf Raum und Umwelt des jeweiligen Vorhabens. Anstelle eines Fachgremiums kann auch nach Art. 22 BewD eine kantonale Fachstelle beigezogen werden.

Im Vordergrund stehen dabei bauliche Situationen, bei denen gemeinsame Erschliessungsanlagen (siehe Bildbeispiel, Abb. 6 und 8) gebaut werden müssen, die im Sockelbereich in einem gewissen Masse über das massgebende Terrain hinausragen, so dass die Erschliessungsanlage als Gebäude zählen würde und das geltende Längenmass überschreiten würde. Hier wird im Sinne einer Liberalisierung zu Gunsten einer sinnstiftenden Lösung eine sogenannte unechte Ausnahme im Baureglement vorgesehen.

Spezial-Dorfzone  
(SDZ)

#### **Art. 38a (neu) / Ergänzung Art. 44**

*<sup>1</sup> Die Spezial-Dorfzone ist eine Zone mit gemischter Nutzung. Zulässig sind insbesondere Wohnen sowie dazugehörige Beschäftigungs- und Betreuungseinrichtungen und die für den Lebensbedarf der Bewohner notwendigen Geschäfte, Gastronomie sowie nicht störendes Gewerbe und Kleintierhaltung.*

*<sup>2</sup> An der Kantonsstrasse ist ein Platz mit öffentlichem Charakter zu gestalten.*

*<sup>3</sup> In begründeten Fällen können Abweichungen von der Gebäudelänge (Art. 44 GBR) und den Gestaltungsvorschriften (insb. Art. 11 ff., Art. 30 und Art. 31 GBR) bewilligt werden, wenn das Vorhaben von einem Fachgremium als ortsbildverträglich beurteilt worden ist. Das Fachgremium setzt sich aus mind. 2 unabhängigen Fachpersonen zusammen; über die konkrete Zusammensetzung entscheidet der Gemeinderat aufgrund des konkreten Vorhabens. Anstelle eines Fachgremiums kann auch nach Art. 22 BewD eine kantonale Fachstelle beigezogen werden.*



Abb. 8 Ansicht mit durchgehendem Sockel

Ergänzung Hotelzone (HZ)

Eine gleich lautende Bestimmung für eine gestalterische Liberalisierung zu Gunsten einer sinnstiftenden Lösung wird mit Art. 40 zur Hotelzone aufgenommen (vgl. vorangehende Ausführungen zur SDZ), welche in sämtlichen Hotelzonen zum Tragen kommt.

## 2.3 Zonenplanänderungen Reuti

### 2.3.1 Teilzonenplan Reuti

Überbauungsordnung Hotel Reuti

Die Umzonung betrifft primär die Parzelle Nr. 1573 im Gesamtumfang von 3572 m<sup>2</sup>. Die WG-Zone der Parzelle Nr. 1573 wird im Umfang 2040 m<sup>2</sup> der UeO «Hotel Balis» für den Hotelbau zugeführt. Zudem werden 220 m<sup>2</sup> Strassenland der UeO zugeteilt. Der restliche Parzellenteil (1'284 m<sup>2</sup>) verbleibt in der Grünzone und ist frei von oberirdischen Bauten und Anlagen zu halten.

Mit der Zonenplanänderung Reuti werden 2'068 m<sup>2</sup> WMK-Zone durch die UeO mit Hotelnutzung und die Verschiebung der Grünzone abgelöst, respektive die zu grosse Wohnbaulandreserve der Gemeinde verkleinert. Davon ist eine Fläche von ca. 500 m<sup>2</sup> überbaut.

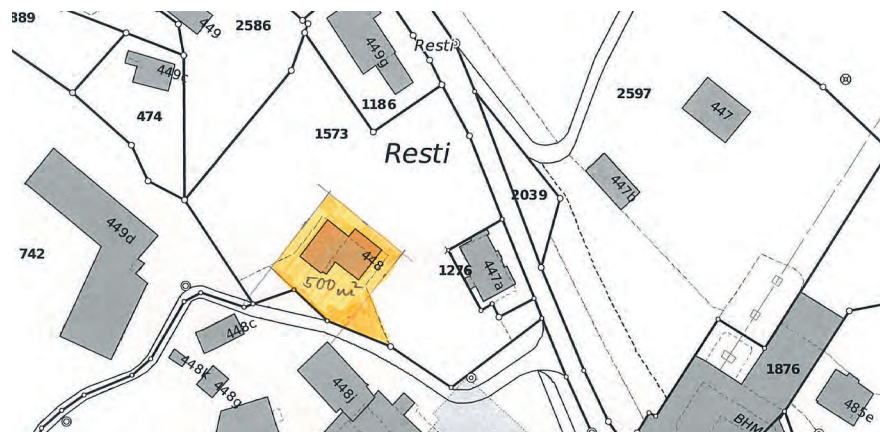


Abb. 9 überbauter Bereich Parzelle Nr. 1573 © eigene Darstellung auf Grundlage Geoportal BE

Ausbau Kantonsstrasse

Das kantonale Tiefbauamt, vertreten durch Daniel Kurz vom Oberingenieurkreis I, plant zusammen mit der Gemeinde Hasliberg die Sanierung der Kantonsstrasse mit einem Brückenneubau westlich von Reuti. Dazu gehört der Neubau eines Trottoirs, welches talseitig, das heisst auf der Seite des Vorhabens angeordnet werden soll. Der aktuelle Projektstand wird in die Zonenplananpassung aufgenommen.

Das Geometerbüro der Gemeinde stellt seit Jahren im Gebiet Albachbort bis Reuti eine weiträumige und tiefgreifende Geländeverschiebung von bis zu 1 cm pro Jahr fest. Die Grundbuchvermessung stimmt deshalb nicht exakt. Massgebend ist schlussendlich die mit dem Strassensanierungsprojekt festgelegte Lage der Strasse, respektive des Trottoirs.

Weitere Zonenplananpassungen

Im Gebiet Reuti werden abgestimmt auf das Strassensanierungsprojekt «weisse» Strassenflächen der angrenzenden Nutzungszone zugewiesen, die zum grössten Teil nach der neuen Grundordnungszone genutzt werden. Diese Flächen ausserhalb der UeO «Hotel Balis» sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Dabei handelt es sich um das Schliessen von Zonenlücken. Diese Lücken sind entstanden, da man für einen Strassenausbau Flächen freigehalten wollte. Die Flächen wurden dementsprechend einer Nichtbauzone zugeführt.



Abb. 10 Ausschnitt Teilzonenplan Reuti alter und neuer Zustand

### 2.3.2 Flächenübersicht

Aufgrund des bereinigten Strassenbauprojekts bleiben allfällig notwendige Anpassungen am Zonenplan vorbehalten.

#### Umzonungen UeO Hotel Balis, Reuti

Parzelle Nr.	Zone bisher	Zone neu	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bemerkung
1573	Grünzone	UeO Hotel	363	Umzonung
1573	WG	UeO Hotel	2040	Umzonung
1573	LWZ/Verkehrsfl.	UeO Hotel	220	Bereinigung im Rahmen Strassenprojekt
1573			2625	Gesamtfläche UeO

### Flächen ausserhalb UeO Hotel Balis

Parzelle Nr.	Zone bisher	Zone neu	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bemerkung <sup>1</sup>
1573	WG	Grünzone	28	Bereinigung
1231	LWZ/Verkehrsfl.	WG	213	Bereinigung
1276	LWZ/Verkehrsfl.	WG	110	Bereinigung
1186	LWZ/Verkehrsfl.	WG	120	Bereinigung
1702	LWZ/Verkehrsfl.	WG	15	Bereinigung
759	LWZ/Verkehrsfl.	Hotelzone	206	Bereinigung
723	LWZ/Verkehrsfl.	Hotelzone	264	Bereinigung
1802	LWZ/Verkehrsfl.	ZÖN	114	Bereinigung
1876	LWZ/Verkehrsfl.	ZÖN	96	Bereinigung
2039	LWZ/Verkehrsfl.	ZÖN	38	Bereinigung
2597	LWZ/Verkehrsfl.	ZÖN/Verkehrsfl.	112	Bereinigung
2455	LWZ/Verkehrsfl.	ZÖN/Verkehrsfl.	4	Bereinigung

#### 2.3.3 Baulandverfügbarkeit

Art. 126a BauG verlangt, dass die Gemeinden die notwendigen Massnahmen treffen, damit das Land in Bauzonen überbaut oder zonenkonform genutzt wird. Die Verfügbarkeit von Bauland mit der Zweckbestimmung Hotelnutzung ist insofern sicherzustellen, weil mit der vorliegenden Umzonung nur eine zweckgebundene Nutzung möglich ist und somit das Grundstück nur in einem beschränkten Rahmen frei handelbar wird. Zu diesem Zweck ist spätestens auf den Zeitpunkt der öffentlichen Auflage ein Kaufrechtsvertrag im Grundbuch einzutragen und ein Nachweis zur Finanzierbarkeit des Vorhabens vorzulegen.

#### 2.3.4 Baureglement

Das Baureglement wird formell in Art. 65 GBR mit der Aufnahme der Überbauungsordnung «Hotel Balis», Reuti ergänzt.

<sup>1</sup> Aufgrund der permanenten Geländeverschiebung können die exakten Flächen erst aufgrund des ausgeführten Strassenprojekts ermittelt werden.

## 2.4 Zonenplanänderung UeP Nr. 4 Ferienhauszone «Hag»

### 2.4.1 Zonenplanänderung Wasserwendi

Der Perimeter des Überbauungsplans Nr. 4 Ferienhauszone «Hag» wird geringfügig im Bereich der Parzelle Nr. 728 um 296 m<sup>2</sup> zu Gunsten der Landwirtschaftszone verkleinert. Dies erfordert eine formelle Anpassung des Zonenplans. Durch die Auszonungen mit Beibehaltung der Erschliessungsfestlegungen gibt es Flächen innerhalb des UeP-Perimeters, welche ebenfalls zur Landwirtschaftszone gehören. Es betrifft dies die Parzellen Nrn. 829 und 2081 am Rande der Bauzone. Zudem verbleiben auch die grössten Auszonung der Parzellen Nrn. 1632 und 2682 innerhalb des UeP-Perimeters.



Abb. 11 Ausschnitt Teilzonenplan Wasserwendi alter und neuer Zustand

### 2.4.2 Baureglement

Diese Zonenplanänderung erfordert keine Anpassung des Baureglements.

## 2.5 Mehrwertausgleich

Ein planungsbedingter Mehrwert kann bei folgenden Zonenplanänderungen Reha-Klinik, Generationenhaus und Hotel Balis entstehen. Die Zuweisung von bisher für den Ausbau der Kantonsstrasse vorgesehene Flächen zur Bauzone unterliegt nicht dem Mehrwertausgleich.

Die Bemessung des planungsrechtlichen Mehrwerts und dessen Ausgleich richtet sich nach Art. 142ff. BauG. Danach können Gemeinden auf Um- und Aufzonungen eine Mehrwertabgabe von mindestens 20 % bis maximal 40 % erheben, wenn sie im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage über ein

Gemeindereglement verfügen. Der Gemeinderat hat am 9. Dezember 2021 beschlossen auf den Erlass eines Reglements Mehrwertausgleich zu verzichten.

## 2.6 WMK-Bilanz

Die nachfolgende Tabelle zeigt, aufgeteilt nach Grundstücken und Zonen, die Um- und Auszonungsflächen und die Auswirkungen auf die Kapazität der unüberbauten WMK-Zonen gemäss Massnahmenblatt A\_01 des kantonalen Richtplans.

Vorhaben Parz. Nr.	Fläche Umzonung [m <sup>2</sup> ]	bisherige Zone	neue Zone	WMK relevante Fläche [m <sup>2</sup> ]
Reha-Klinik 434	5587	Hotelzone	ZÖN A	-
Generationenhaus 1406	3950	Hotelzone	Spezialzone Dorf	+ 3870
Reuti 1573	363	Grünzone	UeO Hotelnutzung	-
Reuti 1573	2040	Wohn- und Gewerbezone	UeO Hotelnutzung	- 1540
Reuti 1186, 1231, 1276, 1702	458	LWZ / Verkehrsfläche	Wohn- und Gewerbezone	-
Reuti 723 und 759	470	LWZ / Verkehrsfläche	Hotelzone	-
Reuti 1802, 1876, 2039, 2455	252	LWZ / Verkehrsfläche	ZÖN / Verkehrsfläche	-
UeP Hag 2682	2158	Sektor 1 Ferienhausz.	LWZ	- 2158
UeP Hag 1632	4660	Sektor III Grünzone	LWZ	-
UeP Hag 2081	124	Sektor 1 Ferienhausz.	LWZ	- 124
UeP Hag 728	242	Sektor 1 Parkierung	LWZ	- 242
UeP Hag 728	53	Sektor III Grünzone	LWZ	-
UeP Hag 829	520	Sektor 1 Ferienhausz.	LWZ	- 520
<b>WMK-Bilanz</b>				<b>- 714</b>
<b>LWZ-Bilanz</b>	<b>+ 7'757</b>			

Dieser Nachweis zeigt, dass die WMK-Zonen der Gemeinde Hasliberg durch die Um- und Auszonungen verkleinert werden, respektive die Umzonung zu Gunsten des Generationenhauses von der Hotelzone in die Spezialzone Dorf auch bei Berücksichtigung des überbauten Teils der Parzelle 1573 mit dem Gebäude Nr. 448 im Umfang von ca. 500 m<sup>2</sup> (vgl. Abb. 10) mehr als 1:1 kompensiert wird.

### 3. Auswirkungen auf die Umwelt (Art. 47 RPV)

#### 3.1 Orts- und Landschaftsbild

Die Dörfer der Einwohnergemeinde Hasliberg sind durch das Inventar der schützenswerten Ortsbilder nicht erfasst. Massgebend ist das Bauinventar der Gemeinde Hasliberg.

##### 3.1.1 Hohfluh

###### Ausgangslage

Im Gebiet Hohfluh ist eine Baugruppe ausgewiesen, welche viele erhaltens- und schützenswerte Einzelobjekte umfasst. Die Einzelobjekte werden zurzeit durch die kantonale Denkmalpflege überprüft.

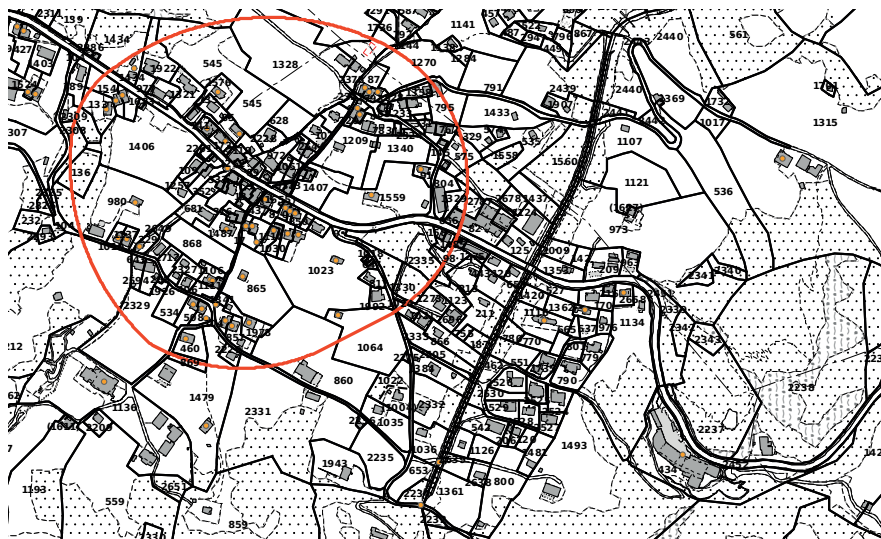


Abb. 12 Auszug aus dem Bauinventar: rot = Baugruppe, gelbe Punkte = Einzelobjekte © Geoport BE November 2021

###### Reha-Klinik

Die Reha-Klinik ist als Einzelobjekt auf Parzelle Nr. 434 erfasst. Die baupolizeilichen Bestimmungen der ZöN A orientieren sich an den Bestandesbauten. Bei baulichen Veränderungen ist Art. 10b Abs. 3 BauG anzuwenden. Demnach wäre ein Abbruch bei einem als «erhaltenswert» eingestuftes Gebäude nur möglich, wenn der Erhalt unverhältnismässig, also nicht mehr nutzbar oder zu Gefährdungen führen würde.

###### Generationenhaus

In der Nachbarschaft zur Umzonung Generationenhaus befinden sich drei K-Objekte. Mit dem Bauprojekt ist diesem Umstand Rechnung getragen worden. Auf den Parzellen Nrn. 1406 und 1683 befinden sich keine Kulturgüter.



### 3.1.2 Reuti

Die zur Umzonung vorgesehene Parzelle Nr. 1573 befinden sich gemäss Bauinventar des Kantons Bern weder in einer Bau- oder Strukturgruppe noch weist sie schützens- oder erhaltenswerte Objekte auf.

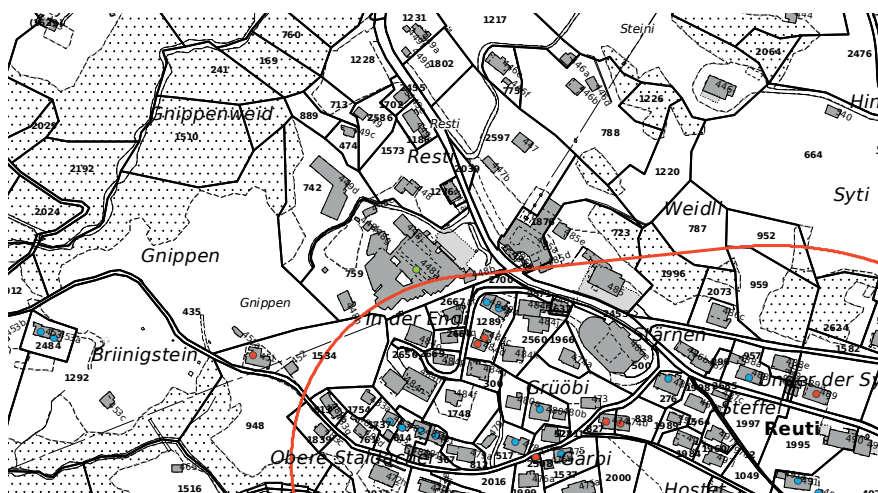


Abb. 13 Bauinventar © Geoportal BE

Die Zonenplanänderung befindet sich ausserhalb des Ortsbildschutzgebiets Reuti. Das südlich angrenzende Hotel Panorama (ehemals Viktoria) wie auch die Seilbahnstation Reuti weisen grosse Volumetrien aus. Mit einem weiteren Hotelneubau östlich der Bahnstation hat sich der Bereich um die Bahnstation zu einem touristischen Schwerpunkt entwickelt. Der geplante Hotelneubau setzt diese Entwicklung in nordwestlicher Richtung fort und befestigt diesen.

Aufgrund des abfallenden Terrains mit 1.5 Geschosse unter dem Strassen-niveau und 4 Geschosse darüber lässt sich das Vorhaben grundsätzlich in die Umgebung einbetten. Mit den UeO-Vorschriften wird festgelegt, dass die Qualitätsicherung durch ein begleitetes Verfahren sicherzustellen ist. Damit wird das Bauvorhaben das Ortsbild sinnfällig ergänzen.

## 3.2 Naturschutz und Wald

### 3.2.1 Hohfluh

Die Naturschutzkarte und der Schutzzonenplan der Gemeinde Hasliberg verzeichnen im Bereich der Umzonungen keine schützenswerten Lebens-räume oder Objekte.

#### Reha-Klinik

Die Reha-Klinik ist von Wald umgeben, der durch die Umzonung nicht tangiert wird (bestehende Waldfeststellung).



Abb. 14 Luftbild Reha-Klinik © geo-map admin.ch

### Generationenhaus

Im Bereich des Generationenhauses befinden sich nicht geschützte Einzelbäume, welche für das Vorhaben ersetzt werden.



Abb. 15 Luftbild Generationenhaus © geo-map admin.ch

Die rechtskräftige Waldfeststellung auf Parzelle Nr. 1406 wird durch die Umzonung nicht tangiert.

### 3.2.2 Reuti

Die Parzelle Nr. 1573 wird von keinem kantonalen oder regionalen Naturschutzgebiet tangiert. Auch befinden sich weder Wald noch Biotopflächen, anderweitige Naturschutzflächen oder -objekt wie besondere Bäume im Bereich des UeO-, respektive Umzonungsperrimeters.



Abb. 16 Luftbild Hotel Balis © geo-map admin.ch

### 3.3 Gewässer

#### 3.3.1 Hohfluh

##### Oberflächengewässer

Im Nahbereich der zur Umzonung vorgesehenen Parzellen Nr. 434 (Reha-Klinik) und Nr. 1406 (Generartionenhaus) befindet sich kein Fliess- oder Stehgewässer.

##### Gewässerschutz

Die Planungsgebiete befinden sich im Gewässerschutzbereich Au. Es sind keine Quellen betroffen.



Abb. 17 Ausschnitt Gewässerschutzkarte © Geoportal BE

#### 3.3.2 Reuti

##### Oberflächengewässer

Im Nahbereich der zur Umzonung vorgesehenen Parzelle Nr. 1573 befindet sich kein Fliess- oder Stehgewässer.

### Gewässerschutz

Das Planungsgebiet befindet sich in der Grundwasserschutzzone S3 (Brüningstein Nr. 707). Für Bau- und Grabungsarbeiten in Grundwasserschutzzonen ist eine Gewässerschutzbewilligung des kantonalen Amtes für Wasser und Abfall (AWA) erforderlich.

## 3.4 Naturgefahren

### 3.4.1 Hohfluh

#### Generationenhaus

Das Planungsgebiet des Generationenhaus (Parz. Nr. 1406) befindet sich gemäss Gefahrenkarte im Gefahrenbereich Überflutung (blau und gelb). Für den Umgang mit Naturgefahren gelten die Bestimmungen von Art. 6 BauG. Im Baubewilligungsverfahren ist mit einem Gefahrengutachten aufzuzeigen, wie der Gefahr begegnet wird, ohne dass negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke entstehen.

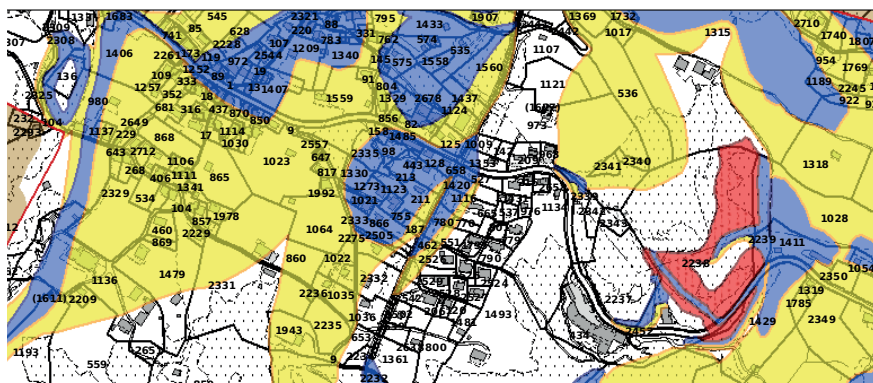


Abb. 18 Ausschnitt aus synoptische Gefahrenkarte © Geoportale BE

#### Reha-Klinik

Der Bereich der Zonenplanänderung auf Parz. Nr. 434 befindet sich ausserhalb von Naturgefahren.

### 3.4.2 Reuti

Das Planungsgebiet befindet sich gemäss Gefahrenkarte im Bereich geringer Gefährdung (gelb). Die Gefährdung besteht aufgrund des Gefahrenprozesses Rutschungen. Für den Umgang mit Naturgefahren gelten die Bestimmungen von Art. 6 BauG. Erfahrungsgemäss kann die Gefahr bei rutschgefährdeten Hängen mit einer entsprechenden Bauweise von oben nach unten sowie mittels entsprechender Foundation behoben werden.



Abb. 19 Ausschnitt aus synoptische Gefahrenkarte © Geoportal BE

### 3.5 Lärmschutz und Luftreinhaltung

#### 3.5.1 Hohfluh

##### Lärm

Die Spezial-Dorfzone ist der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III, die ZÖN A der Reha-Klinik der ES II gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) zugeordnet. Beide Umzonungen befinden sich an der Kantonsstrasse mit Durchfahrtsverkehr zu den weiteren Dörfern und zu den Parkierungsanlagen der Bergbahnen. Einzig die Einhaltung der Grenzwerte der ES II bei lärmempfindlichen Räumen auf Strassenniveau könnte im Grenzbereich liegen. Ein entsprechender Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

##### Luft

Die Umzonungen sind aus lufthygienischer Sicht unproblematisch. Für künftige Bauten und Anlagen gelten die Anforderungen aus der Luftreinhalteverordnung (LRV) sowie die entsprechenden kantonalen Gesetzgebung.

#### 3.5.2 Reuti

##### Lärm

Für die UeO Hotel Balis und die angrenzenden WMK-Zonen gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV).

##### Luft

Die Umzonung ist aus lufthygienischer Sicht unproblematisch. Für künftige Bauten und Anlagen gelten die Anforderungen aus der Luftreinhalteverordnung (LRV) sowie die entsprechenden kantonalen Gesetzgebung.

## 3.6 Erschliessung

### 3.6.1 Hohfluh

Die zur Umzonung vorgesehenen Grundstücke Nrn. 434 und 1406 sind erschlossen. Sie befinden sich an der Kantonsstrasse mit Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe.

### 3.6.2 Reuti

Das zur Umzonung vorgesehene Grundstück Nr. 1573 ist zweiseitig erschlossen. Es liegt entlang der Kantonsstrasse/Dorfstrasse und bei den Seilbahnstation Reuti sowie in nächster Nähe der Bushaltestellen.

Der allenfalls erforderliche Ausbau und/oder die Anpassung der Erschliessung für den Hotelneubau bleibt vorbehalten und wird falls erforderlich, im Rahmen der Überbauungsordnung mit einem Infrastrukturvertrag geregelt.

## 4. Verfahren

### 4.1 Vorgehen

Die vorliegenden Zonenplanänderungen mit Ergänzung des Baureglements sowie Erlass und Änderung je einer Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG sind im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff. BauG mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung zu beschliessen. Es ergibt sich folgender ungefährender Ablauf:

November/Mitte Dez. 2021	Entwurf
24. Februar 2022	Bereinigung und Beschlussfassung Gemeinderat
4. März – 4. April 2022	Mitwirkung
16. März 2022	Informationsveranstaltung
28. April 2022	Auswertung / Freigabe Gemeinderat Mitwirkungsbericht
März – Juni 2022	Kantonale Vorprüfung
27. Juli 2022	Bereinigung / Freigabe Gemeinderat
August 2022	Öffentliche Auflage
September 2022	Evtl. Einspracheverhandlungen
anschliessend	Beschluss Gemeinderat
Herbst 2022	Beschluss Gemeindeversammlung

## **4.2 Information und Mitwirkung**

Am 16. März 2022 werden die Planungsgeschäfte an einer öffentlichen Informationsveranstaltung im Haliberg Congress vor- und zur Diskussion gestellt.

Die Mitwirkung wird mit einer öffentlichen Auflage vom 4. März bis 4. April 2022 gewährt. Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe kann jedermann Anregungen und Einwände zu Händen der Planungsbehörde eingeben.

## **4.3 Vorprüfung**

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung prüft die Planänderung im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug weiterer Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit und prüft weiter die Übereinstimmung mit übergeordneten Vorgaben.

## **4.4 Öffentliche Auflage und Einsprachen**

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können Personen, die von der Planung betroffen sind, und berechnigte Organisationen Einsprache erheben. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen sucht die Gemeinde mit allfälligen Einsprechenden nach Lösungen.

## **4.5 Beschlussfassung und Genehmigung**

Nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung wird das Amt für Gemeinden und Raumordnung über allfällige unerledigte Einsprachen entscheiden.