

MITWIRKUNG / VORPRÜFUNG

Einwohnergemeinde Hasliberg

Änderung Überbauungsplan Nr. 4 Ferienhauszone «Hag» Mit Zonenplanänderung



Erläuterungsbericht

Die UeO-Änderung besteht aus:

- Überbauungsplan 1:2500

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Ausschnitt Zonenplan

Februar 2022

Impressum

Auftraggeber:

Einwohnergemeinde Hasliberg
Ursern 331c
6085 Hasliberg Goldern

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

*Abbildung Titelseite: Luftbild Ferienhauszone
Hag (geoadmin)*

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Überbauungsplan mit SBV Nr. 4 Ferienhauszone «Hag»	5
1.2 Rahmenbedingungen	6
2. Planungsmassnahmen	6
2.1 Überbauungsordnung	6
2.2 Zonenplanänderung	7
2.3 Kompensation Wohnbaulandbedarf	7
2.4 Planungsbedingter Minderwert / Einnahmenverzeichnis	8
3. Auswirkungen auf die Umwelt (Art. 47 RPV)	8
3.1 Orts- und Landschaftsbild	8
3.2 Kulturland	8
3.3 Aufhebung Waldfeststellung	8
3.4 Naturschutz	8
3.5 Gewässer	9
3.6 Naturgefahren	9
4. Verfahren	10
4.1 Zuständigkeit	10
4.2 Ablauf und Termine	10
4.3 Information und Mitwirkung	10
4.4 Vorprüfung	11
4.5 Öffentliche Auflage und Einsprachen	11
4.6 Beschlussfassung und Genehmigung	11

1. Ausgangslage

1.1 Überbauungsplan mit SBV Nr. 4 Ferienhauszone «Hag»

1.1.1 Ausgangslage

Die vorliegende Änderung des Überbauungsplans mit Sonderbauvorschriften (SBV) Nr. 4 «Ferienhauszone Hag» (UeO) wurde am 27. Oktober 1977 durch die Kantonale Baudirektion genehmigt. Seither wurde die UeO unter mehreren Malen angepasst:

- Erweiterung Perimeter BD-Beschluss vom 19. Juli 1984
- Auszonung östlicher Teil und Aufhebung Ausnutzungsziffer (Art. 4 SBV) BD-Beschluss vom 31. Dezember 1993
- geringfügige Erweiterung Perimeter; AGR 2. August 2001
- Reduktion Sektor III (Grünzone) Hubel zu Gunsten Sektor I (Bauzone); AGR 24 Juni 2011

Die Ferienhauszone dient gemäss zugehörigen Sonderbauvorschriften in erster Linie dem ungestörten Wohnen und gilt als Ruhezone mit Gewerbeverbot. Ausser Ferien- und Wochenendhäusern, den erforderlichen öffentlichen Einrichtungen sowie allen Bewohnern der Ferienhauszone dienenden Anlagen dürfen keine weiteren Bauten erstellt werden.

Der Überbauungsplan sichert den Bau, respektive den weiteren Ausbau der Erschliessung und der Skipisten. Die Güterstrasse (im Plan als Erschliessungsstrasse für land- und forstwirtschaftliche Nutzung bezeichnet) wurde indes nicht oder nicht vollständig nach dem Überbauungsplan erstellt. Sie begrenzt jedoch die Bautätigkeit am oberen Siedlungsrand durch die Baulinien, welche mit dem Plan festgelegt sind und beibehalten werden.

Im Bereich der Parzelle Nr. 2080 ist der Wald in den Perimeter der UeO hineingewachsen. Der Waldrand wurde im Rahmen der Revision der Ortsplanung grundeigentümerverbindlich festgelegt.

1.1.2 Problemstellung

Nachdem auf Wunsch des Grundeigentümers die Parzellen Nr. 2682 (Wohnbauland) und die Parzelle Nr. 1632 (Grünzone) ausgezont werden sollen, hat sich die Frage gestellt, ob weitere Grundstücke oder Teile davon durch die betroffenen Grundeigentümer zur Auszonung frei gegeben werden. Dazu hat der Gemeinderat im Herbst 2021 diverse Gespräche geführt mit dem Ergebnis, dass auch die Baulandparzelle Nr. 728, 829 und die Parzelle Nr. 2081, soweit nicht überbaut, ausgezont werden können.

Die Parzelle Nr. 728 am Rande der Zone kann ausgezont werden. Bei den Parzellen Nrn. 829 und 2081 entsteht durch die Auszonung die Situation, dass die noch nicht erstellte Erschliessungsstrasse für land- und forstwirtschaftliche Nutzung nicht erstellt werden kann.

schaftliche Nutzung in die Landwirtschaftszone zu liegen kommt, was aus der Sicht der Gemeinde kein Problem darstellt. Aus diesem Grund sollen auch diese Auszonung vorgenommen werden.

1.2 Rahmenbedingungen

2012 hat das Schweizer Stimmvolk der Zweitwohnungsinitiative zugestimmt, die da verlangt, den Anteil an Zweitwohnungen in den Gemeinden zu begrenzen um der Zersiedelung entgegenzuwirken. Dabei ist der Anteil von Zweitwohnungen am Gesamtbestand einer Gemeinde auf höchstens 20 % zu beschränken.

Der Überbauungsplan Nr. 4 Ferienhauszone «Hag» mit Sonderbauvorschriften ist ein Sonderuntzungsplan. Dieser erfüllt die Voraussetzungen für Sonderuntzungspläne nach Art. 26 Abs. 1 Bst. b Zweitwohnungsgesetz nicht, um weitere Zweitwohnungen bewilligen zu können.

2. Planungsmassnahmen

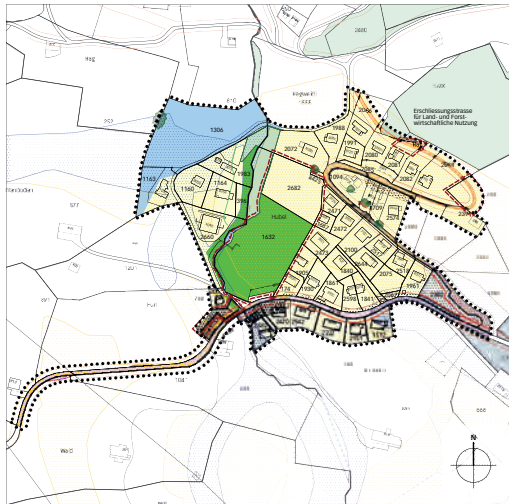
2.1 Überbauungsordnung

Die Änderung des Überbauungsplans Nr. 4 Ferienhauszone «Hag» betrifft die unbebauten Bauland-Parzelle Nr. 2682, die Parzelle Nr. 1632 ohne die Baurechtsparzelle Nr. 2078 mit einem ins Gelände integrierten Fahrzeugeinstellraum sowie je einen Teil der Bauland-Parzellen Nrn. 728, 829 und 2081.

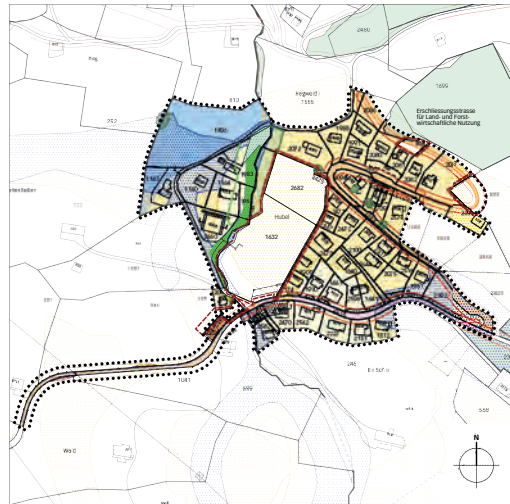
Die Parzelle Nr. 2682 mit einer Fläche von 2'158 m², sowie Teile der Parzellen Nrn. 728 (245 m²), 829 (520 m²) und 2081 (124 m²) sind als Sektor I «Ferienhauszone» ausgeschieden (total 2'590 m² WMK-Zone). Die Parzelle Nr. 1632 im Halte 5'631 m² umfasst Wald, ist überwiegend wie auch ein kleiner Teil der Parz. Nr. 728 (53 m²) dem Sektor III (Grünzone) zugeteilt. Mit der vorliegenden Änderung werden die genannten Bauzonenflächen durch die Landwirtschaftszone abgelöst (Auszonung).

Durch die Änderung der UeO, respektive die Auszonung sind keine Anpassungen an den zugehörigen Sonderbauvorschriften (SBV) erforderlich. Für die neu der Landwirtschaftszone zugewiesenen Flächen innerhalb des ÜP-Perimeters richtet sich die Nutzung nach Art. 46 Baureglement.

Alter Zustand



Neuer Zustand



Legende

Perimeter-Änderung	Parkierung
Inhalte:	verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG
Wirkungsbereich UeO-Plan	Waldbaulinie
Sektor I	Basisschliessung
Sektor III	Detailerschliessung
Sektor IV	Baulinie
Landwirtschaftszone	Zu erhaltende Bäume und Baumgruppen

Hinweise:

Wald
Gewässer, Bachläufe, eingedohnte Bachläufe
Naturerfahren (gering / mittlere Gefährdung)

Abb. 1 Änderung Überbauungsplan Nr. 4 Ferienhauszone «Hag»

2.2 Zonenplanänderung

Im Teilplan Wasserwendi wird der Perimeter der Überbauungsordnung Nr. 4 Ferienhauszone «Hag» entsprechend der Auszonung im Bereich der Parzellen Nrn. 728, 829, 1632, 2081 und 2682 reduziert. Die zusätzliche Landwirtschaftszone misst 7'757 m² (vgl. Kapitel 2.4 Erläuterungsbericht / Bericht nach Art. 47 RPV zu den Zonenplanänderungen).

2.3 Kompensation Wohnbaulandbedarf

Bei den Auszonungen der Parzellen Nrn. 728, 829, 2081 und 2682 handelt es sich um WMK-Flächen. Mit der Auszonung, respektive der Zuweisung zur Landwirtschaftszone können diese Flächen als Kompensation für den Wohnbaulandbedarf bei Um- oder Einzonungen angerechnet werden. Mit den vorliegenden Auszonung von WMK-Flächen können die zu grossen Wohnbaulandreserven der Gemeinde Hasliberg mit der vorliegenden Änderung um 2'802 m² reduziert werden (vgl. Erläuterungsbericht zu den Zonenplanänderungen).

2.4 Planungsbedingter Minderwert / Einnahmenverzicht

Durch die Auszonung entsteht ein planungsbedingter Minderwert, der nicht ausgeglichen wird, weil zusätzliche Ferienwohnungen ohnehin nicht möglich sind (vgl. 1.2).

Mit der Auszonung der Parzelle Nr. 2682 Ferienhauszone «Hag» entsteht ein theoretischer Einnahmenverzicht von CHF 108'885 zu einem altrechtlichen Mehrwertausgleich, welcher mit der Ortsplanungsrevision 2011 vertraglich vereinbart wurde.

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

3.1 Orts- und Landschaftsbild

Die zur Auszonung vorgesehenen Parzellen (-teile) befinden sich gemäss Bauinventar des Kantons Bern weder in einer Bau- oder Strukturgruppe noch weisen sie schützens- oder erhaltenswerte Objekte auf. Die Änderung des Überbauungsplans hat keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Im Gegenteil, es können grössere Landwirtschaftsfläche erhalten werden.

3.2 Kulturland

Die von der Änderung der UeO betroffenen Parzellen Nrn. 728, 829, 1632, 2081 und 2682 gelten heute nicht als Kulturland. Mit der Zuweisung zur Landwirtschaftszone wird dauerhaft Kulturland sichergestellt.

3.3 Aufhebung Waldfeststellung

Die Waldfeststellung auf Parzelle Nr. 1632 wird gegenüber der neuen Landwirtschaftszone aufgehoben. Künftig gilt wieder der dynamische Waldbegriff. Dies hat weder auf die Waldbewirtschaftung noch auf die landwirtschaftliche Nutzungen Auswirkungen.

3.4 Naturschutz

Die zur Auszonung bestimmten Grundstücke, respektive Teile davon werden von keinem kantonalen oder regionalen Naturschutzgebiet tangiert. Es befinden sich keine Biotopsflächen oder anderweitige Naturschutzflächen im Bereich der Umzonung.

3.5 Gewässer

Im Bereich der zur Umzonungen der Parzellen Nrn. 728 und 1632 befindet sich das Furibächli. Die Gemeinde Hasliberg ist zur Zeit an der Gewässer-
raumausscheidung (Stand Auflage Februar 2022). Der für das Furibächli
ausgeschiedene Gewässerraum von 12 m Breite stellt keinen Konflikt zur
Landwirtschaftszone dar und wird unabhängig dieser Planänderung fest-
gelegt.



Abb. 2 Ausschnitt aus Entwurf Zonenplan Gewässerraum (ecoptima AG)

3.6 Naturgefahren

Das Planungsgebiet befindet sich gemäss Gefahrenkarte der Gemeinde Hasliberg in einer Zone mit geringer Gefährdung. Die Gefährdung besteht aufgrund des Gefahrenprozesses Rutschungen. Da die Änderung der UeO Auszonungen vorsieht, ist die vorhandene Gefährdung durch Naturgefahren nicht relevant.

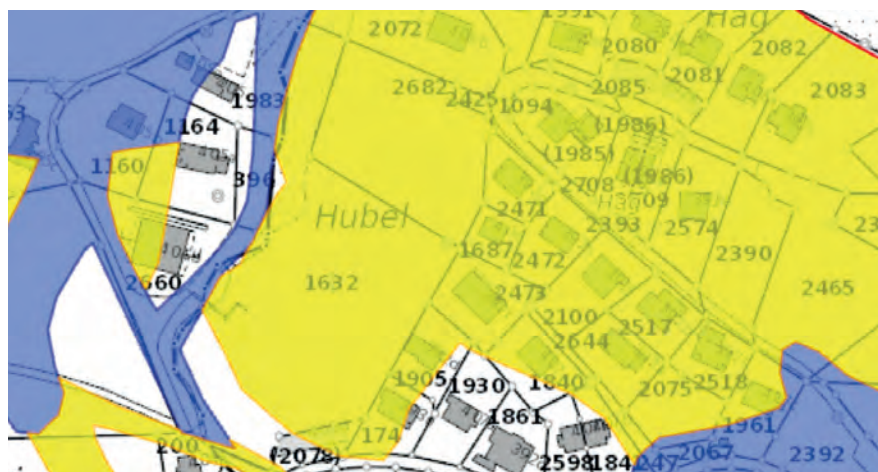


Abb. 3 Auszug aus synoptischer Gefahrenkarte © Geoportal BE

4. Verfahren

4.1 Zuständigkeit

Die Änderung des Überbauungsplans Nr. 4 Ferienhauszone «Hag» erfolgt im ordentlichen Verfahren parallel zu den Zonenplanänderungen Generationenhaus, Reha-Klinik und UeO Hotel Balis mit folgenden Planungsschritten.

4.2 Ablauf und Termine

Es ist folgender Terminplan vorgesehen:

bis Dezember 2021	Entwurf und Grundeigentümergegespräche
24. Februar 2022	Behandlung Gemeinderat
4. März – 4. April 2022	Mitwirkung
16. März 2022	Informationsveranstaltung
März – Juni 2022	Vorprüfung
27. Juli 2022	Bereinigung und Beschluss Gemeinderat
August 2022	Öffentliche Auflage
September 2022	evtl. Einspracheverhandlungen
anschliessend	Beschlussfassung Gemeinderat
Herbst 2022	Beschluss Gemeindeversammlung
anschliessend	Genehmigung AGR

4.3 Information und Mitwirkung

4.3.1 Allgemeines

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.

4.3.2 Ergebnis der Mitwirkung

pendent

4.4 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.

4.5 Öffentliche Auflage und Einsprachen

Während der Auflagefrist kann schriftlich Einsprache erhoben werden. Diese ist zu begründen. Die Einsprachebefugnis richtet sich nach Art. 35 ff BauG. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen sucht die Gemeinde mit allfälligen Einsprechenden nach Lösungen.

4.6 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung entscheidet das AGR über allfällige unerledigte Einsprachen mit der Genehmigungsverfügung.