



Direktion für Inneres und Justiz
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydeggasse 11/13
3011 Bern
+41 31 633 73 20
oundr.agr@be.ch
www.be.ch/agr

Isabelle Menétrey
+41 31 636 01 53
isabelle.menetrey@be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydeggasse 11/13, 3011 Bern

Einwohnergemeinde Hasliberg
Urserni 331C
6085 Hasliberg Goldern

G.-Nr.: 2022.DIJ.1590

12. Januar 2023

Hasliberg; Teilrevision Ortsplanung, Änderung Zonenplan Reha-Klinik, Hohfluh, Umzonung Hotelzone in ZöN A, Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 01.03.2022 ist bei uns die Änderung Zonenplan Reha-Klinik, Hohfluh, Umzonung Hotelzone in ZöN A, zur Vorprüfung eingegangen. Am 14.06.2022 wurden weitere Dokumente eingereicht. Es liegen nun folgende Akten zur Vorprüfung vor:

- Ausschnitt Zonenplan Teilzonenplan Hohfluh 1:1'000 vom Februar 2022
- Erläuterungsbericht / Bericht nach Art. 47 vom Februar 2022
- Mitwirkungsbericht vom 02.06.2022

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Tiefbauamt, Oberingenieurkreis (OIK) I, Fachbericht vom 12. April 2022

Folgende Fachstellen haben der Planung ohne Bemerkungen zugestimmt:

- Amt für Kultur, Denkmalpflege, Fachbericht vom 6. April 2022
- Amt für Wald und Naturgefahren, Abteilung Walderhaltung Region Alpen, Fachbericht vom 5. Mai 2022

Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen und unserer eigenen Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

Mit den nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbehalten (**GV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (**E**) und Hinweisen (**H**), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

2. Ausgangslage

Es wird beabsichtigt die bestehende Reha-Klinik in Hasliberg Hohfluh um- und auszubauen. Die Klinik soll um 20 zusätzliche Betten erweitert werden. Zudem sollen der Brandschutz, die Küche und die Restauration ausgebaut werden. Damit das Vorhaben umgesetzt werden kann, soll die Parzelle Nr. 434 von der Hotelzone in die Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) A umgezont werden.

Die Bevölkerung konnte vom 4. März bis am 4. April 2022 zu den Unterlagen im Rahmen der Mitwirkung Stellung nehmen. Der Mitwirkungsbericht nach Art. 58 BauG liegt vor.

Es handelt sich vorliegend um eine sorgfältige Planung. Besten Dank.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Änderung Zonenplan Reha-Klinik, Hohfluh, Umzonung Hotelzone in ZöN A zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Bedarfsnachweis

Die bestehende ZöN A wird um 5'587 m² erweitert. Dies entspricht einer Vervierfachung der bisherigen ZöN A. Es ist ein nachvollziehbarer Bedarfsnachweis für die Erweiterung der Reha-Klinik, beziehungsweise für die Vervierfachung der ZöN A zu erbringen. **GV**

Im Erläuterungsbericht wird die Umzonung in die ZöN A mit den baupolizeilichen Massen rechtfertigt, da in der ZöN A die Gebäudelänge frei ist. Der mit der Umzonung verbundene Enteignungstitel bzw. (mögliche) Eingriff ins Grundrecht (Eigentum) wird damit nicht gerechtfertigt, bzw. die Anforderungen an den Bedarfsnachweis sind hier erhöht. **GV**

Aufgrund der Tatsache, dass die Gebäudelänge in der ZöN A frei ist, können durch die erhebliche Erweiterung massive Gebäude erstellt werden. Es ist aufzuzeigen, dass sich diese massiven Gebäude gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen. **GV**

4. Strassenlärm

Die Hotelzone ist gemäss Baureglement der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet. Mit der Umzonung in die ZöN A würde die Reha-Klinik vollumfänglich in die ES II abgestuft. Es ist mit einem Lärmgutachten nachzuweisen, dass die Werte der ES II eingehalten werden. **GV**

5. Weiteres Vorgehen

Wir empfehlen Ihnen, uns die bereinigte Planung zu einer abschliessenden Vorprüfung eizureichen. Anschliessend ist die Planung während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG).

Einspracheverhandlungen sind **vor** der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Die Einladung zur Gemeindeversammlung oder zur Urnenabstimmung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in **6-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV 6-fach
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Gemeindeversammlung
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).

Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten.

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. T4-1 Abs. 3 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe www.geo.apps.be.ch - Datenmodell).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Isabelle Menétrey
Raumplanerin

Beilagen

- Überzähliges Dossier zurück
- Fachberichte

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- Planungsbüro info@ecoptima.ch

Kopie per E-Mail (ohne Fachberichte)

- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli
- Fachstellen