



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

Nydegasse 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, Nydegasse 11/13, 3011 Bern

Einwohnergemeinde Hasliberg
Urseni 331C
6085 Hasliberg Goldern

G.-Nr.: 2022.DIJ.1591

8. Februar 2023

Hasliberg; Teilrevision Ortsplanung, Änderung Zonenplan Generationenhaus, Hohfluh, Umzonung Hotelzone in Spezial-Dorfzone mit Änderung Baureglement, Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 01.03.2022 ist bei uns die Änderung Zonenplan Generationenhaus, Hohfluh, Umzonung Hotelzone in Spezial-Dorfzone mit Änderung Baureglement zur Vorprüfung eingegangen. Am 13.04.2022, 19.04.2022 und 14.06.2022 wurden weitere Dokumente eingereicht. Es liegen folgende Akten zur Vorprüfung vor:

- Ausschnitt Zonenplan Teilplan Hohfluh 1:1'000 vom März 2022
- Auszug Baureglement vom 24.02.2022
- Erläuterungsbericht / Bericht nach Art. 47 RPV vom Februar 2022 (Gesamtbericht)
- Informationen zum Konzept und Planungsprozess Generationenhaus, Emails vom 13. und 19.04.2022
- Mitwirkungsbericht vom 02.06.2022

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Amt für Kultur, Denkmalpflege (KDP), Fachbericht vom 06.04.2022
- Tiefbauamt, Oberingenieurkreis (OIK) I, Bericht vom 09.04.2022
- Amt für Wald und Naturgefahren, Abteilung Walderhaltung Region Alpen, Bericht vom 05.05.2022
- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrscoordination, Fachbericht vom 25.01.2023
- Amt für Wasser und Abfall, Fachbericht vom 02.02.2023

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

Der nördliche Teil der Parzelle Nr. 1406 sowie die Parzelle Nr. 1683 sollen von der Hotelzone in die Spezialzone Dorf umgezont werden. Die Umzoning beträgt 3'950m². In der Spezialzone Dorf soll das «Generationenhaus» - ein vom Bundesamt für Wohnungswesen unterstütztes Modellvorhaben im Rahmen des Themenschwerpunkts «Demografischer Wandel: Wohn- und Lebensraum für morgen gestalten» - realisiert werden. Neben Wohnnutzung sollen auch dazugehörige Beschäftigungs- und Betreuungseinrichtungen und die für den Lebensbedarf der Bewohner notwendigen Geschäfte, Gastronomie sowie nicht störendes Gewerbe und Kleintierhaltung zugelassen werden.

Mit dieser Umzoning von der Hotelzone in die Spezialzone Dorf sollen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Generationenhaus geschaffen werden.

Bei der vorliegenden Umzoning wird der Wohnbaulandbedarf geltend gemacht. Gemäss Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans ist der tatsächliche Wohnbaulandbedarf der Gemeinde Hasliberg ausgeschöpft (und somit negativ). Für Umzonungen von unüberbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) ist demzufolge eine flächengleiche Kompensation erforderlich. Die Kompensation kann grundsätzlich durch eine Auszoning oder durch eine Umzoning von unüberbauten WMK in andere Bauzonen erfolgen.

Beim vorliegenden Vorhaben soll die Kompensation mit den Vorhaben Überbauungsordnung Hotel Balis (= Umzoning) und Änderung Überbauungsplan Nr. 4 Ferienhauszone Hag (= Auszonungen) erfolgen, welche ebenfalls am 01.03.2022 zur Vorprüfung eingereicht wurden.

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.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Änderung Zonenplan Generationenhaus, Hohfluh, Umzoning Hotelzone in Spezial-Dorfzone mit Änderung Baureglement zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Baulandbedarf Wohnen

3.1 Kompensationspflicht

Wie bereits erwähnt, ist der Wohnbaulandbedarf der Gemeinde Hasliberg ausgeschöpft und Umzonungen in WMK sind nur mit einer flächengleichen Kompensation möglich. Da beim vorliegenden Vorhaben ein Teil der umzoningenden Fläche bereits überbaut ist, sind nur die unüberbauten Flächen dem Wohnbaulandbedarf anzurechnen, also flächengleich zu kompensieren. Als überbaute Parzellenteile gelten die rechtsgültig baubewilligten Gebäude (plus der kleine Grenzabstand) sowie die Anlagen (Erschliessungsstrasse, Vorplatz). Vorliegend ist – analog zum Vorhaben UeO Hotel Balis – im Erläuterungsbericht nachvollziehbar darzulegen, wie gross die überbaute Fläche auf den Parzellen Nrn. 1406 und 1683 ist und zu berechnen wie gross die Fläche ist, welche kompensiert werden muss. **GV**

3.2 WMK-relevante Um- und Auszonungen / Flächenbilanz

Aus den beiden Vorhaben UeO Hotel Balis und Änderung Überbauungsplan Nr. 4 Ferienhauszone Hag mit Änderung Zonenplan (Auszonungen) können folgende Flächen für die Kompensation berücksichtigt werden:

UeO Hotel Balis:	1'540m ²
Ferienhauszone Hag:	2'158m ²

Dies entspricht einem Total von 3'698m². Es ist sicherzustellen, dass für die vorliegende Umzonung eine flächengleiche Kompensation erfolgt. **GV**

Die Genehmigung der Änderung Zonenplan Generationenhaus, Hohfluh, Umzonung Hotelzone in Spezial-Dorfzone mit Änderung Baureglement kann erst in Aussicht gestellt werden, wenn die, in Zusammenhang mit den beiden Vorhaben Überbauungsordnung Hotel Balis und Änderung Überbauungsplan Nr. 4 Ferienhauszone Hag der Gemeinde Hasliberg vorgesehenen (mindestens flächengleichen) Aus- und Umzonungen zur Reduktion der Bauzonenreserven, beim Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung eingereicht wurden und diese unbestritten sind. **GV**

3.3 Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)

Mit der Umzonung von Hotelzone in Spezialzone Dorf wird der Wohnbaulandbedarf beansprucht, was einerseits die Kompensationspflicht auslöst und andererseits einen Nachweis der SEin nach Massnahmenblatt A_07 des Kantonalen Richtplans erforderlich macht. Diesbezüglich hat die Gemeinde im Minimum darzulegen, wie die Umzonung und das Vorhaben mit der räumlichen Entwicklungsvorstellung der Gemeinde abgestimmt ist. Die Auseinandersetzung mit dem Thema SEin ist anhand des Erläuterungsberichts nicht ersichtlich und ist entsprechend zu ergänzen. **GV**

3.4 Haushälterischer Umgang mit dem Boden

Bei Einzonungen von Nichtkulturland sowie bei Umzonungen ist – je nach Raumtyp und Zentralitätsstruktur eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) im Sinne von Zielwerten festzulegen. Für die Gemeinde Hasliberg, welche dem Raumtyp zentrumsnahe ländliche Gebiete zugeteilt ist, beträgt die GFZo 0.45. **GV**

Im Rahmen der raumplanerischen Interessenabwägung kann in Einzelfällen von diesen Zielwerten abgewichen werden. Die Begründung der Abweichung muss im Erläuterungsbericht dargelegt werden. **H**

3.5 Erschliessung

Bei Einzonungen von Nichtkulturland sowie bei Umzonungen, bei welchen der Wohnbaulandbedarf geltend gemacht wird, gelten die Anforderungen an die öV-Erschliessung gemäss Massnahmenblatt A_01 des Kantonalen Richtplans. Da das umzuzonende Areal kleiner als 0.5 ha ist, ist vorliegend die Erschliessungsgüteklasse (EGK) F einzuhalten. Das umzuzonende Areal befindet sich in der EKG E. Somit sind die Anforderungen an die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr erfüllt. **H**

4. Ortsbildverträglichkeit

Die Kantonale Denkmalpflege nimmt zur Kenntnis, dass das Projekt federführend vom Bundesamt für Wohnungswesen und vom Bundesamt für Raumentwicklung begleitet wird. 2021 hat ein begleitetes Verfahren (Workshop) stattgefunden, in dem die Ortsbildverträglichkeit des Projektes gebührend berücksichtigt wurde. Als Ergebnis des Workshopverfahrens wurde ein Vorprojekt als Grundlage für die Umzonung verabschiedet, welches von der OLK mit kleinen Änderungsvorschlägen positiv beurteilt wurde. **H**

5. Naturgefahren

Das umzuzonende Areal befindet sich in der gelben und blauen Gefahrenzone durch Überflutungen. In blauen Gefahrengebieten dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn mit Objektschutzmassnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind (Art. 6 Abs. 2 BauG).

Die Gefährdung ist im Vorprüfungsverfahren durch ein spezialisiertes Naturgefahren-Büro (z.B. ErstellerIn der Gefahrenkarte) im Rahmen eines Fachgutachtens im Detail abzuklären. Durch das Fachbüro sind geeignete Schutzmassnahmen zu erarbeiten und diese in die Planungsdokumente zu integrieren. Die Objektschutzmassnahmen sind in den Plänen gut ersichtlich darzustellen und zu beschriften und in den Vorschriften entsprechend zu dokumentieren. Im Speziellen ist hier aufzuzeigen, dass durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke hervorgerufen werden. Insbesondere ist darzulegen, dass die Fliesswege im Ereignisfall nicht zu Ungunsten der Anstösser verändert werden. **GV**

In gelben Gefahrengebieten ist bei besonders sensiblen Bauvorhaben sicherzustellen, dass Menschen und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind (Art. 6 Abs. 3 BauG). **GV**

6. Änderung Baureglement

Die Änderungen im Baureglement beziehen sich auf das Baureglement «Basis Anpassung an die BMBV (Auflage 23. Februar 2022)». Ein Bezug auf ein (noch) nicht rechtskräftiges Baureglement ist nicht möglich. Die vorliegend vorgesehenen Änderungen sind im Baureglement der Gemeinde Hasliberg einzutragen, welches am 7.11.2011 durch das AGR genehmigt wurde. **GV**

Art. Nr., Eingabestelle	Bemerkung
Art. 38a, Abs. 2 AGR	Es ist festgehalten, dass an der Kantonsstrasse ein Platz mit öffentlichem Charakter vorgesehen ist. Hierbei handelt es sich um eine Zone für öffentliche Nutzung (ZöN), für welche es eine Verortung im Zonenplan (Ausscheidung Sektor) und einer Umschreibung im Baureglement bedarf. GV Für die Realisierung einer neuen ZöN muss zudem der Bedarf für die zusätzliche/neue Nutzung und ein öffentliches Interesse nachgewiesen werden. Der Erläuterungsbericht ist demzufolge mit einer Bedarfsermittlung/-berechnung zu ergänzen. GV
Art. 38a, Abs. 3 AGR	Es ist festgehalten, dass «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». Es muss jedoch das maximale Mass der Abweichung der Gebäudelänge festgelegt werden. GV
Art. 40 Abs. 5 AGR	Es ist unklar, weshalb dieser Absatz zur Hotelzone ebenfalls angepasst werden muss, da ja vorliegend das Areal von der Hotelzone in die Spezialzone umgezont wird. Diese Anpassung ist zu begründen und es muss das maximale Abweichungsmass für die Gebäudelänge festgelegt werden (analog Art. 38a Abs. 3 GBR). GV
Art. 44 AGR	Bisher galt für die Teilparzelle in der Hotelzone eine Gebäudelänge von 60m. Nun wird sie in dieser neuen Spezialzone auf 30m halbiert und gleichzeitig in Artikel 38a Abs. 3 GBR sowie in Art. 44 Bst. L wieder eine Ausnahmeregelung aufgenommen. <ul style="list-style-type: none">• Der Verweis in Bst. L zur Hotelzone auf Art. 38a Abs. 3 GBR ist nicht

möglich, da es sich um eine andere Zone (nämlich SDZ) handelt, die separat in der Tabelle geregelt wird. **GV**

- Weil die Gebäudelänge halbiert wird, geht damit eine Entdichtung einher, was nicht zulässig ist. Da die anderen Masse gleich wie vorher bleiben, ist die GL auf 60m zu belassen. **GV**

7. Empfehlungen und Hinweise

7.1 Optimierung Grenzverlauf

Die Abteilung Walderhaltung Region Alpen weist darauf hin, dass der westliche Teil der Parzelle Nr. 1406, welcher in der Hotelzone verbleibt, innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes liegt. Durch den Grenzverlauf zwischen Hotelzone und Spezial-Dorfzone ergibt sich in der nordwestlichen Ecke der Hotelzone eine Restfläche (vgl. Abbildung im Fachbericht der Abteilung Walderhaltung Region Alpen), die einerseits aufgrund des Waldabstandes, andererseits aufgrund des Grenzverlaufes zwischen den Zonen kaum bebaubar sein wird. Der Grenzverlauf ist zu optimieren. **H**

7.2 Abwasser

Änderungen bei der Ortsplanung führen zu Anpassungen des Generellen Entwässerungsplans (GEP). Der Bericht enthält jedoch keine detaillierten Angaben über die Siedlungsentwässerung (z.B. Kapazität der bestehenden Kanalisationen, erforderliche neue Kanalisationen, Versickerungsmöglichkeiten etc.). Die Zonenplanänderungen sind bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Siedlungsentwässerung und zur Bestimmung der korrekten abwassertechnischen Erschliessung der eingezonten Flächen zwingend mit dem GEP der Gemeinde abzustimmen resp. durch den GEP-Ingenieur zu planen oder zu überprüfen. **H**

8. 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).

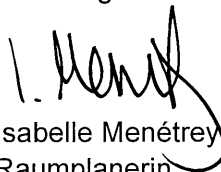
Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten.

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

- überzählige Dossiers zurück
- Fachberichte
- Vorprüfungsbericht Überbauungsordnung Hotel Balis, Reuti mit Änderung Zonenplan vom 8. Februar 2023
- Vorprüfungsbericht Änderung Überbauungsplan Nr. 4 Ferienhauszone Hag mit Änderung Zonenplan (Auszonungen) vom 8. Februar 2023)

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- Planungsbüro info@ecoptima.ch

Kopie per E-Mail (ohne Fachberichte)

- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli
- Fachstellen