



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
Urzeni 331C
6085 Hasliberg Goldern

G.-Nr.: 2022.DIJ.1593

8. Februar 2023

Hasliberg; Teilrevision Ortsplanung, Änderung Überbauungsplan Nr. 4 Ferienhauszone Hag mit Änderung Zonenplan (Auszonungen), Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 01.03.2022 ist bei uns die Änderung Überbauungsplan Nr. 4 Ferienhauszone Hag mit Änderung Zonenplan (Auszonungen) zur Vorprüfung eingegangen. Am 14.06.2022 sind weitere Unterlagen eingereicht worden. Es liegen folgende Akten zur Vorprüfung vor:

- Ausschnitt Zonenplan Teilplan Wasserwendi 1:2'000 vom Februar 2022
- Überbauungsplan 1:2'500 vom März 2022
- Erläuterungsbericht / Bericht nach Art. 47 RPV zur Änderung Überbauungsplan Nr. 4 Ferienhauszone Hag
- Erläuterungsbericht / Bericht nach Art. 47 RPV vom Februar 2022 (Gesamtbericht)
- Mitwirkungsbericht vom 02.06.2022

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Amt für Landwirtschaft und Natur, Abteilung Naturförderung (ANF), Fachbericht vom 06.04.2022
- Amt für Wald und Naturgefahren, Abteilung Walderhaltung Region Alpen, Fachbericht vom 06.05.2022

Folgende Fachstellen haben der Planung ohne Vorbehalte zugestimmt:

- Amt für Wald und Naturgefahren, Abteilung Naturgefahren, Fachbericht vom 25.03.2022
- Tiefbauamt, Oberingenieurkreis (OIK) I, Email vom 01.04.2022
- Amt für Kultur, Denkmalpflege, Fachbericht vom 06.04.2022

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

Die Gemeinde Hasliberg weist einen Zweitwohnungsanteil von mehr als zwanzig Prozent auf und untersteht somit dem Zweitwohnungsgesetz (ZWG). Dies bedeutet, dass grundsätzlich ein Verbot für neue Zweitwohnungen besteht. Die Gemeinde Hasliberg beabsichtigt daher die Parzellen Nr. 1632, 2682 sowie Teile der Parzellen Nrn. 728, 829 und 2081, welche innerhalb des Überbauungsplans Nr. 4 Ferienhauszone Hag liegen, auszunutzen.

Die vorliegenden Auszonungen sind mit zwei weiteren Vorhaben aus der Gemeinde Hasliberg gekoppelt, welche ebenfalls am 01.03.2022 zur Vorprüfung eingereicht wurden: Beim Vorhaben Änderung Zonenplan Generationenhaus, Hohfluh, Umzonung Hotelzone in Spezial-Dorfzone 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. Kompensationen können grundsätzlich durch Auszonungen oder durch Umzonungen von unüberbauten WMK in andere Bauzonen erfolgen.

Beim Vorhaben Generationenhaus soll die Kompensation mit den Vorhaben Überbauungsordnung Hotel Balis (= Umzonung) und der hier vorliegenden Änderung Überbauungsplan Nr. 4 Ferienhauszone Hag (Auszonungen) erfolgen.

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 Überbauungsplan Nr. 4 Ferienhauszone Hag mit Änderung Zonenplan (Auszonungen) zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Auszonungen

Den Ausführungen im Erläuterungsbericht zur Änderung Überbauungsplan Nr. 4 Ferienhauszone Hag ist zu entnehmen, dass die Erschliessungsstrasse für Land- und Forstwirtschaftliche Nutzung im nördlichen Bereich noch nicht erstellt wurde. Es ist unklar, ob sie je realisiert wird. Die vorgesehenen Auszonungen der Teilparzellen Nr. 829 und 2081, welche auch die Erschliessungsstrasse betreffen, sind zu begründen und es ist im Erläuterungsbericht darzulegen, ob die vorgesehene Erschliessungsstrasse und die dazugehörigen Baulinien überhaupt notwendig sind oder ob sie allenfalls aus dem Plan entfernt werden können. Die ausreichende Erschliessung der Baugrundstücke ist dabei sicher zu stellen. **GV**

4. Baulandbedarf Wohnen

4.1 Kompensationspflicht

Für Auszonungen wird kein Wohnbaulandbedarf geltend gemacht. Infolgedessen besteht beim vorliegenden Vorhaben keine Kompensationspflicht. **H**

Wie jedoch bereits erwähnt, sind die vorliegenden Auszonungen mit zwei weiteren Vorhaben gekoppelt, von denen für die Änderung Zonenplan Generationenhaus, Hohfluh, Umzonung Hotelzone in Spezial-Dorfzone der Wohnbaulandbedarf geltend gemacht wird und die Kompensationspflicht u.a. mit den vorliegenden Auszonungen erfolgen soll. 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. **H**

4.2 WMK-relevante Auszonungen / Flächenbilanz

Auszonungen von der Grünzone und vom Sektor I/Parkierung sind nicht WMK-relevant. Die Auszonungen auf den Parzelle Nrn. 728 und 1632 können daher nicht für die Kompensationspflicht für das Vorhaben Generationenhaus angerechnet werden. Die Erläuterungsberichte sind entsprechend anzupassen. **GV**

Die Auszonung von Abstandsbereichen von Wald, Strassen, Gewässern etc. können nicht als Kompensationsflächen angerechnet werden. D.h. die Auszonungen auf den Parzellen Nrn. 829 und 2081 sind nicht WMK-relevant. Sie können nicht für die Kompensationspflicht für das Vorhaben Generationenhaus angerechnet werden. Folglich sind die Erläuterungsberichte zu bereinigen. **GV**

Die Auszonung vom Sektor I (Wohnnutzung) auf der Parzelle Nr. 2682 im Umfang von 2'158m² ist WMK-relevant und kann für die erforderliche Kompensationspflicht des Generationenhauses vollumfänglich berücksichtigt werden. **GV**

5. Überbauungsplan (UeP)

5.1 Allgemeines

Die vorliegende Überbauungsordnung (UeO) ist nicht parzellenscharf abgegrenzt. Dort, wo der UeO-Perimeter nicht auf einer Parzellengrenze endet/verläuft, ist er entsprechend zu vermessen / georeferenzieren. **GV**

Verschiedene (Teil)Parzellen werden vorliegend ausgezont. Der UeO-Perimeter ist an diese Auszonungen anzupassen, respektive entsprechend zu verkleinern und der Erläuterungsbericht Gesamtbericht (Seite 14) ist zu bereinigen. **GV**

5.2 Wald

Der Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften Nr. 4 Ferienhauszone «Hag» wurde am 27. Oktober 1977 genehmigt. Mit der Ortsplanungsrevision von 2011 wurde auch die Änderung desselben Überbauungsplans am 7. Juli 2011 genehmigt. Dabei wurden im Bereich des Furibächli verbindliche Waldgrenzen festgelegt. Im Zonenplan; Teilplan Wasserwendi / Bidmi ist auch im nördlichen Bereich der UeO auf Parzelle Nr. 2080 die Waldgrenze verbindlich festgelegt worden. Im UeP ist demzufolge die bestehende verbindliche Waldgrenze auf Parzelle Nr. 2080 sowohl im alten, wie auch im neuen Zustand einzutragen. **GV** (vgl. Abbildung im Fachbericht der Abteilung Walderhaltung Region Alpen)

Die verbindlichen Waldgrenzen und die Waldbaulinie sind in der Legende unter "Hinweise" als „Bestehende verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG“ und «bestehende Waldbaulinie» aufzuführen. **GV**

In der vorliegenden UeO werden die Parzellen Nrn. 2682 und 1632 ausgezont. Deshalb kann die verbindliche Waldgrenze auf diesen Parzellen aufgehoben werden (vgl. Abbildung im Fachbericht der Abteilung Walderhaltung Region Alpen). Der UeP soll nach der Genehmigung auf Grund der Lesbarkeit nur bestehende Waldgrenzen aufführen. Alle aufzuhebenden verbindlichen Waldgrenzen sind in einem separaten Plan oder im Erläuterungsbericht aufzuführen. **GV**

6. Zonenplanänderung

Die Zonenplanänderung «Neuer Zustand» stimmt nicht mit dem neuen Zustand im UeP überein: Die (Teil-)Parzellen Nrn. 1632 und 2682 sowie die Teilparzellen Nr. 829 und 2081 werden ebenfalls ausgezont und sind somit auch nicht mehr Bestandteil der Überbauungsordnung. Die Zonenplanänderung ist entsprechend zu bereinigen. **GV**

7. Empfehlungen und Hinweise

7.1 Ufergehölz

Die Abteilung Naturförderung hätte es begrüsst, wenn auch auf den Parzellen Nrn. 396, 1983, 1164 und 2660 die Flächen, welche mit Ufergehölz bewachsen sind, ausgezont bzw. als Schutzzonen aufgenommen worden wären. Allfällige zukünftige Konflikte hätten dadurch bereinigt werden können. **H**

7.2 Waldrechtliche Ausnahmebewilligung

Die Erschliessungsstrasse für land- und forstwirtschaftliche Nutzung verläuft im nördlichen Bereich des Überbauungsplans oberhalb der Häuser und unterhalb des Waldes. Teilweise überschneidet sich die Waldfläche mit der Erschliessungsfläche. Im entsprechenden Baubewilligungsverfahren müssen die waldrechtlichen Ausnahmebewilligungen eingeholt werden. **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 der Sitzung des Gemeinderates der Sitzung des Gemeindeparlamentes
- Die abgeschlossenen Verträge zum Ausgleich von Planungsvorteilen bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen (Art. 120b Abs. 3 BauV)
- 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

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- Planungsbüro info@ecoptima.ch

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli
- Fachstellen

