



Juli 2019, Mitwirkung

TEILZONENPLANÄNDERUNG: ZONE FÜR ÖFFENTLICHE NUTZUNGEN (ZÖN), «PARKIERUNG BÄREN»

ERLÄUTERUNGSBERICHT NACH ART. 47 RPV

Parzelle Nr. 2556 GB Hasliberg



Die Änderung besteht aus:

- Ausschnitt Zonenplan 1:1'000
- Ergänzung Baureglement Anhang C2

Weitere Unterlagen

- **Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV**



ZEITRAUM PLANUNGEN AG



IMPRESSUM

Auftrag:	Teilzonenplanänderung Zone für öffentliche Nutzung ZöN
Auftraggeberin:	Ubinas AG Amlehnstrasse 22 6010 Kriens vertreten durch: Heiri Michel
Auftragnehmerin:	ZEITRAUM Planungen AG Brünigstrasse 25 6005 Luzern Telefon 041 329 05 05 info@zeitraumplanungen.ch
Bearbeitung:	Daniel Stalder Fabian Rieder
Dateiname	has-Planungsbericht-TZP_ZoeN_190702.docx



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Ausgangslage	4
2.	Ziele.....	9
3.	Grundlagen.....	9
4.	Auftragsverhältnis	10
5.	Änderung der Grundordnung	11
5.1.	Bestandteile.....	11
5.2.	Änderung im Baureglement	12
5.3.	Änderung im Zonenplan.....	13
6.	Auswirkungen auf die Umwelt	14
6.1.	Wald / -abstand.....	14
6.2.	Naturgefahr.....	15
7.	Verfahren	16
7.1.	Ablauf / Termine	16
7.2.	Mitwirkung	16
7.3.	Vorprüfung.....	17
7.4.	Öffentliche Auflage und Beschlussfassung	17
8.	Würdigung	17

1. AUSGANGSLAGE

Parkierung

Die Parkierung für das Hotel Restaurant Bären soll in der Zone ZÖN auf der Parzelle GB Nr. 2556, im Eigentum der Ubinas AG, realisiert werden. Es besteht ein Bedürfnis sowohl der öffentlichen Hand wie auch der Privaten.

Die Parkierung des Hotel Restaurant Bären wird seit Jahren über die angrenzende Parzelle GB Nr. 2556 abgewickelt, wobei acht Parkplätze dauerhaft für die Öffentlichkeit zur Verfügung stehen müssen. Aktuell ist die Parzelle etwa zu einem Drittel asphaltiert und zu zwei Drittel als Schotter- resp. Kiesplatz ausgestaltet. Die Parkfelder werden ohne Markierung genutzt. Weiter befindet sich die Postauto-Haltestelle «Hasliberg Hohfluh, Bären» in Richtung Wetterhorn/Brünig als Fahrbahn-Haltestelle auf der Strasse vor der Parzelle GB Nr. 2556.

Um auf der Parzelle GB Nr. 2556 eine öffentlich-private Parkierungsanlage realisieren zu können, ist im Gemeindebaureglement (GBR) die Nutzung der Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN beim Bären zu präzisieren. Diese Teilzonenplanänderung ist nun in Umsetzung und wird mit diesem Bericht dokumentiert. Die Anpassung erfolgt auf der Basis der Planungsvereinbarung zur UeO. Weiter wird auch die laufende OP-Revision resp. die neuen Baubegriffe (BMBV) berücksichtigt.

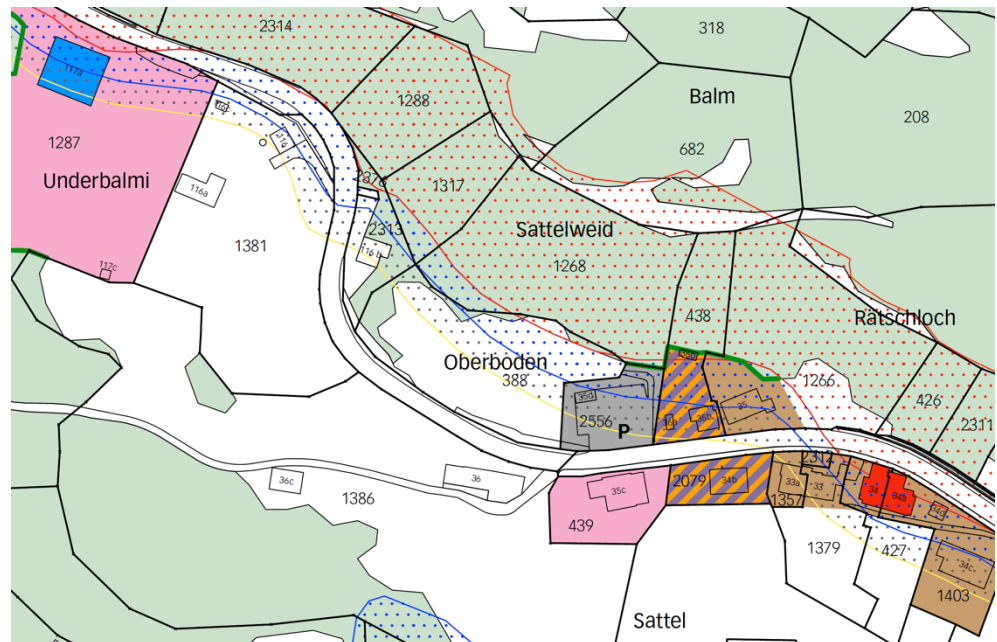


Abb. Rechtsgültiger Zonenplan

Da das bisherige Planungsteam bezüglich möglichen Weiterentwicklungen des Hotel Wetterhorn und Hotel Restaurant Bären sich seit längerer Zeit mit den planungsrechtlichen

Instrumenten in diesem Gebiet beschäftigt, findet es die Gemeinde Hasliberg sinnvoll, dass die Teilzonenplanänderung anstelle vom Ortsplaner (ecoptima) durch die ZEITRAUM Planungen AG durchgeführt wird. Eine entsprechende Voranfrage wurde vom Gemeinderat als zielführend beurteilt.



Abb. Übersichtsplan mit begrüntem Parking und Trottoir (Richtprojekt vom November 2018)

Naturgefahren

Ein Teil im Norden der Parzelle GB Nr. 2556 liegt, unterhalb des Hanges, in der Gefahrenzone blau.

Laufende Ortsplanungsrevision

Der Gemeinderat Hasliberg brachte, gestützt auf Art. 58 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985, vom 23.11.2018 bis und mit 14.01.2019 die Teilrevision der Ortsplanung zur öffentlichen Mitwirkung. In Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision ist das Gemeindebau-reglement (GBR), unter anderem mit Änderungen aufgrund der erforderlichen Anpassungen an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV), mit dem GBR-Artikel zum Zonenplan Gewässerraum und mit dem neuen Artikel über die Grünzonen sowie mit redaktionellen Anpassungen anzupassen. Die Gemeinde koordiniert die Ortsplanungs-revision mit der vorgesehenen Teilzonenplanänderung.

Dienstbarkeiten

Auf der Parzelle GB Nr. 2556 sind folgende Dienstbarkeiten als Lasten eingetragen:

- Wegrechte zu Gunsten Parzelle GB Nr. 1288, 1317, 1268 und 388
- Parkplätze zu Gunsten Parzelle GB Nr. 388
- Grenzbaurecht zu Gunsten Parzelle GB Nr. 388

Die Dienstbarkeiten sind entweder zu klären oder bei einem allfälligen Bauprojekt sicherzustellen.



Abb. Blick auf die bestehende Zufahrt (hinten rechts) zur Parzelle GB Nr. 388

Richtprojekt

alp Architektur Lischer Partner haben mit der ZEITRAUM Planungen AG in Zusammenhang mit den Planungen in der Hohfluh eine Lösung für eine Parkierung in der Zone für öffentliche Nutzungen ZöN aufgezeigt. Vorgesehen ist ein zweigeschossiges Parkdeck mit einer Begrünung auf dem Dach, welche den historischen Geländeausbruch repariert. Auf der Grundlage dieses Richtprojekts soll die Änderung im Baureglement erarbeitet werden.

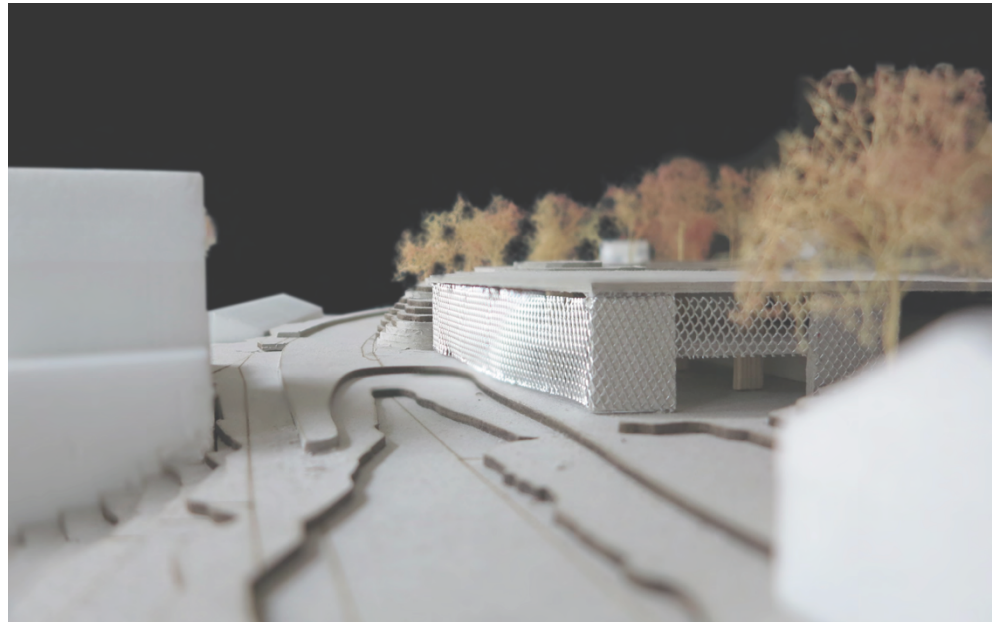


Abb. Modellfoto (Richtprojekt vom November 2018)

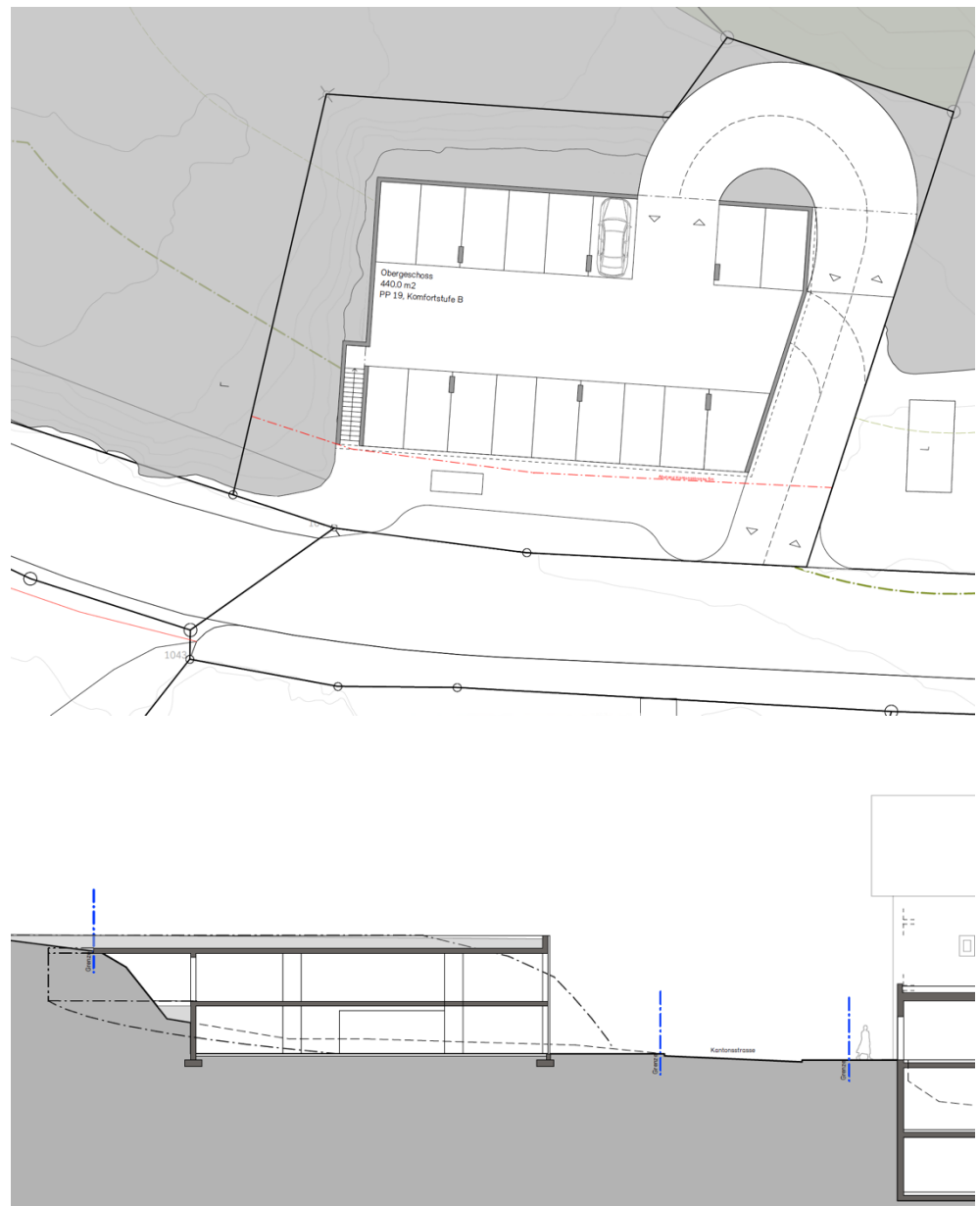


Abb. Grundriss oberes Parkierungsdeck und Schnittplan (Richtprojekt vom November 2018)



2. ZIELE

Mit der Teilzonenplanänderung werden folgende Ziele verfolgt:

- Ermöglichung einer öffentlich-privat genutzter Parkierungsanlage
- Sicherung der acht dauerhaft zur Verfügung stehender Parkfelder für die Öffentlichkeit
- Landschaftsgestaltung und architektonische Aufwertung der Parzelle GB Nr. 2556
- Massnahmen gegen Naturgefahr Steinschlag
- Ermöglichung einer zeitgemässen Postauto-Haltestelle

3. GRUNDLAGEN

Grundlagen für den vorliegenden Vorgehensvorschlag sind:

- Rückmeldung zur Voranfrage Naturgefahren beim Amt für Wald des Kantons Bern, Abteilung Naturgefahren, vom 11. Juni 2019
- Telefonische Besprechung mit Bauverwaltung Hasliberg, vom 07.06.2019
- Telefonische Besprechung mit Bauverwaltung Hasliberg, vom 10.05.2019
- Telefonische Besprechung mit Bauverwaltung Hasliberg, vom 05.04.2019
- Protokoll vom 26.03.2019, alp Architektur Lischer Partner
- Stellungnahme der OLK vom 10.01.2019
- Entwurf der UeO (UeP, UeV und Erläuterungsbericht), vom 18.12.2018
- Planungsvereinbarung, vom 13.09.2018
- Teil-Richtprojekte in Varianten, alp Architektur Lischer Partner
- Kurzbericht Schwachstellenanalyse – Verlängerung Gehweg Hohfluh, Roduner BSB + Partner AG, Liebefeld, vom 17.10.2018



4. AUFTRAGSVERHÄLTNIS

Auftraggeberin

Ubinas AG
Amlehnstrasse 22
6010 Kriens
vertreten durch: Heiri Michel

Auftragnehmerin

ZEITRAUM Planungen AG
Brünigstrasse 25
6005 Luzern
vertreten durch: Daniel Stalder (PL), Fabian Rieder

Planungsvereinbarung

Die Gemeinde Hasliberg ist über die Planung und der damit hergehenden Änderung des Gemeindebaureglement (GBR) informiert und einverstanden. Die Planung basiert auf der Planungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Hasliberg, der Ubinas AG, der Cosco AG sowie der ZEITRAUM Planungen vom 13. September 2018.



5. ÄNDERUNG DER GRUNDORDNUNG

Für die Realisierung der zweigeschossigen Parkieranlage ist eine Anpassung im Baureglement und im Zonenplan sinnvoll. In den rechtsgültigen Planungsinstrumenten ist die ZÖN der Parzelle GB Nr. 2556 generell unter «ZÖN P Parkplätze» geregelt. Diese Regelung bezieht sich auf mehrere Parzellen resp. ZÖN und lässt aus diesem Grund keine saubere Differenzierung zwischen den einzelnen unterschiedlichen Standorten zu. Um die öffentlich-private Parkieranlage zu realisieren, wird deshalb der «Anhang C2 Zonen für öffentliche Nutzungen ZÖN» mit einem neuen Eintrag, massgeschneidert auf die Situation der Parzelle GB Nr. 2556 ergänzt. Da die Einträge mit Buchstaben im Zonenplan zugewiesen sind, ist auch eine Anpassung des Zonenplans notwendig.

5.1. BESTANDTEILE

Die Teilzonenplanänderung richtet sich nach Art. 58 ff BauG.

Verbindliche Bestandteile	Ausschnitt Zonenplan 1:1'000 Ergänzung Baureglement Anhang C2
Orientierende Bestandteile	Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV Planungsvereinbarung, vom 13.09.2018



5.2. ÄNDERUNG IM BAUREGLEMENT

Im Baureglement der Gemeinde Hasliberg wird der «Anhang C2 Zone für öffentliche Nutzungen ZöN» wie folgt ergänzt (Ergänzungen in **rot**):

ZöN Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1. Zweckbestimmung
		2. Baupolizeiliche Masse
		3. Weitere Bestimmungen
ZöN P/B	Parkierungsanlage Bären, Parzelle 2556	1 Öffentlich-private Parkierungsanlage. Kleine Nebenbauten und Anlagen im öffentlichen Interesse sind gestattet. 2 Zulässig ist eine zweigeschossige Parkierungsanlage. Baupolizeiliche Vorschriften: GH = 7.5 m / GL = frei / Der Waldabstand ist als Baulinie Waldabstand definiert. Flachdächer sind zulässig. Das Dach der Parkierungsanlage ist zu begrünen. 3 Die Parkierungsanlage ist öffentlich und privat nutzbar. Mindestens 8 Parkplätze auf Niveau Haslibergstrasse sind dauerhaft der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen.

5.3. ÄNDERUNG IM ZONENPLAN

Die Anpassungen im Zonenplan beschränken sich darauf, das Kürzel «P/B» anstelle des bisherigen Kürzels «P» zu vermerken und die Baulinie Waldabstand zu integrieren:

Rechtsgültiger Zustand
Ausschnitt Oberboden



Neuer Zustand
Ausschnitt Oberboden (Änderung in rot)



Die Änderung betrifft ausschliesslich die Parzelle GB Nr. 2556. Es wird weder die Grundnutzung noch die Lärmempfindlichkeitsstufe angepasst.



6. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Bei der vorliegenden Teilzonenplanänderung handelt es sich um eine Präzisierung der bereits rechtsgültigen Planungsinstrumente. Aus diesem Grund werden ausschliesslich die relevanten Themenbereiche Wald- resp. Waldabstand und Naturgefahr abgehandelt. In allen weiteren Themenbereichen sind keine wesentlichen Einflüsse durch die Teilzonenplanänderung zu erwarten.

6.1. WALD / -ABSTAND

Am nördlichen Parzellenrand befindet sich auf etwa einem Drittel der Parzellengrenze eine Waldfeststellung und praktisch die gesamte Parzelle GB Nr. 2556 liegt innerhalb des Waldabstandes von 30 Meter. Der Wald liegt topografisch einige Meter höher als das Niveau der Parzelle GB Nr. 2556. Um die Parzelle weiterhin nutzen zu können, wird für die Parkierungsanlage auf einen Waldabstand verzichtet. Durch die bereits bestehende Höhendifferenz wird dabei das Wurzelwachstum des bestehenden Waldes nicht tangiert. Mit Verweis auf Art. 26 Abs. 2 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) wird der Waldabstand auf der Parzelle GB NR. 2556 im Zonenplan mittels einer Baulinie festgehalten.

Um die Bedürfnisse der Einwohnergemeinde Hasliberg abdecken zu können, die Bebaubarkeit der Parzelle GB Nr. 2556 zu ermöglichen sowie die Zukunft des Gastrobetriebes zu sichern, werden als besondere Verhältnisse betrachtet. Die Interessensabwägung zwischen einem ordentlichen Waldabstand und einer Reduktion gemäss Baulinie ergibt, dass die öffentlichen wie auch privaten Interessen für eine Reduktion überwiegen. Insbesondere auch, da die Parzelle GB Nr. 2556 bereits heute als Parkierungsanlage dient und negative Einflüsse auf den Wald durch die topografischen Verhältnisse sich auf ein Minimum beschränken. Zum Personen- und Sachschutz vor umkippenden Bäumen ist die Parkierungsanlage zu überdecken und das Dach zu begrünen. Das Dach darf mit Ausnahme für Unterhaltsarbeiten oder für Forstwege nicht begehbar sein.



6.2. NATURGEFAHR

Die Parzelle GB Nr. 2556 liegt teilweise im Gefahrengebiet blau und gelb. Bei einem allfälligen Baugesuch sind somit Auflagen notwendig, um Personen und Sachwerte vor möglichen Schäden durch Steinschlag zu schützen.

Um bereits frühzeitig mögliche Lösungen aufzeigen zu können, wurde am 7. Juni 2019 beim Amt für Wald des Kantons Bern, Abteilung Naturgefahren, beim Geologen Herrn Jörg Häberle eine Voranfrage eingereicht. Gemäss der Stellungnahme von Herrn Jörg Häberle sind bei einem Baugesuch folgende Auflagen resp. Schutzmassnahmen denk- und umsetzbar:

- Bei einem Baugesuch ist Artikel 6 des kantonalen Baugesetzes anwenden
- Beim Steinschlag ist im Bereich des Neubaus von rollenden Steinen oder Blöcken auszugehen
- Die Parkierungsanlage führt durch die vorgesehene Nutzung zu einem Personen- und Sachrisiko. Aufgrund der Nutzung als Parking wissen wir, dass im blauen Gefahrengebiet das Personenrisiko in der Regel über dem kantonalen Risiko-Grenzwert von 10-5/Jahr liegt. Um Schäden am Neubau zu verhindern, sind im blauen Gefahrengebiet Auflagen nötig, die sich auch positiv auf den Personenschutz auswirken.
- Objektschutzmassnahmen: Um die Frage der Deckenstärke oder Dicke der Humusschicht auf dem Dach zu beantworten, müssen die Blockgrössen und Energien berücksichtigt werden. Gemäss Gefahrenkartenbericht aus dem Jahr 2008 muss mit Blöcken bis zu 1.5m Durchmesser und einem Gewicht von 5 Tonnen gerechnet werden. Die Energie solcher Blöcke beträgt im Bereich des Neubaus etwas weniger als 300 kJ.
- Als Schutzmassnahmen stehen zwei Möglichkeiten im Vordergrund: (A) Eine Betondecke mit Humusauflage, welche auf solche Steinschlagereignisse dimensioniert ist. Oder (B) ein Erddamm mit bergseitigem Blocksatz nördlich des Neubaus. Letzterer müsste eine Höhe von mindestens 2.5m und eine Kronenbreiten von mindestens 1m aufweisen.
- Es wird verlangt, eine Schutzvariante im Bauprojekt vorzulegen. Wenn der Dimensionierungsnachweis (durch einen Bauingenieur, Variante A) erbracht ist oder die Dammgeometrie den oben genannten Anforderungen entspricht (Variante B), wird der Kanton dem Bauprojekt zustimmen und die vorgeschlagene Variante als Auflage festlegen.

Fazit

Die kantonalen Anforderungen zur Verminderung der Naturgefahr Steinschlag kann mit baulichen Massnahmen nachgekommen werden. Spätestens im Rahmen der Baubewilligung sind die entsprechenden Nachweise zu erbringen.



7. VERFAHREN

7.1. ABLAUF / TERMINE

Die Änderung im Zonenplan und im Baureglement wird im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff BauG vorgenommen. Daraus ergibt sich folgender Ablauf:

Phasen und Meilensteine der Teilzonenplanänderung	Termine
Erarbeitung Entwurf Teilzonenplanänderung	Juni 2019
Eingabe an Gemeinderat	17. Juni 2019
Verabschiedung Gemeinderat in die Mitwirkungsauflage	27. Juni 2019
Öffentliche Mitwirkung	Juli - August 2019
Kantonale Vorprüfung	September - November 2019
Eingabe an Gemeinderat (zur öffentlichen Auflage)	Dezember 2019
Öffentliche Auflage (30 Tage)	Dezember 2019 - Januar 2020
Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung	anschliessend
Genehmigung	2. / 3. Quartal 2020

7.2. MITWIRKUNG

Die Mitwirkung wird mit einer öffentlichen Mitwirkungsauflage gewährt. Dabei ist jedermann eingeladen und berechtigt schriftliche Eingaben und Einwände zu Händen des Gemeinderates vorzubringen.



7.3. VORPRÜFUNG

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung prüft im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug weiterer Fachstellen die Planungsinstrumente auf deren Rechtmässigkeit und auf allfällige Widersprüche zu übergeordneten Vorgaben. Anschliessend erfolgt die Bereinigung.

7.4. ÖFFENTLICHE AUFLAGE UND BESCHLUSSFASSUNG

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können Personen, die von der Planung in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind und berechnigte Organisationen gemäss Art. 35 und 60 BauG Einsprache erheben.

Im Rahmen der Einspracheverhandlungen sucht die Gemeinde mit den Einsprechenden gemeinsam nach Lösungen. Über unerledigte Einsprachen entscheidet das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung.

8. WÜRDIGUNG

Mit der geplanten Teilzonenplan kann die Anzahl der angebotenen Parkplätze erhöht werden, was den Bedürfnissen der Gemeinde sowie der Grundeigentümerschaft entspricht. Gleichzeitig kann der ehemalige Steinbruch landschaftlich aufgewertet werden und die durch den Abbau entstandene Lücke wieder geschlossen werden. Weiter sichern die Parkplätze die Zukunft des Gastrobetriebes und die Naturgefahr Steinschlag kann entschärft werden.

Mit der Teilzonenplanänderung werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen auf Stufe Grundnutzung gesichert. Die Grundeigentümerin und die Verfasser der Teilzonenplanänderung ersuchen daher den Gemeinderat sowie das AGR des Kantons Bern, die Teilzonenplanänderung zu genehmigen.