

MITWIRKUNG / VORPRÜFUNG

Einwohnergemeinde Hasliberg

Zonenplan- und Baureglementsänderung «Ecole d'Humanité»



Erläuterungsbericht

Die Änderung besteht aus:

- Ausschnitt Zonenplan 1:2000
- Ergänzung Baureglement
Anhang C2

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Dezember 2022

Impressum

Planungsbehörde

Einwohnergemeinde Hasliberg
Urserni 331c
6085 Hasliberg Goldern

Auftraggeber:

Ecole d'Humanité
Gmeindi 318b
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

*Abbildung Titelseite:
Blick auf das Schulareal*

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Situation	5
1.2 Vordringliches Vorhaben	5
1.3 Erschliessung	6
2. Änderung der Grundordnung	6
2.1 Ausgangslage und Zielsetzung	6
2.2 Zonenplanänderung	6
2.3 Baureglementsänderung	7
3. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)	8
3.1 Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht	8
3.2 Schutzgebiete und -objekte	8
3.3 Orts- und Landschaftsbild	9
3.4 Naturschutz	9
3.5 Wald	9
3.6 Gewässer	10
3.7 Lärmschutz und Luftreinhaltung	11
3.8 Naturgefahren / Altlasten	11
3.9 Wanderwege	11
3.10 ÖV-Erschliessung	11
4. Mehrwertausgleich und Baulandverfügbarkeit	12
4.1 Mehrwertabgabe	12
4.2 Baulandverfügbarkeit	12
5. Verfahren	13
5.1 Vorgehen / Termine	13
5.2 Mitwirkung	13
5.3 Vorprüfung	13
5.4 Öffentliche Auflage und Einsprachen	14
5.5 Beschlussfassung und Genehmigung	14

1. Ausgangslage

1.1 Situation

In Hasliberg Goldern befindet sich die internationale, deutsch- und englischsprachige Internatsschule Ecole d'Humanité. Zur Schule gehören ca. 20 Liegenschaften, davon ein reiner Zweckbau (Schulhaus). Die übrigen Gebäude dienen als Internat respektive für betreutes Wohnen in Familien mit 6-8 Schülern.

Die Grundstücke der Ecole d'Humanité befinden sich in der Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig und innerhalb des Ortsbilschutzgebiets Goldern. Mehrere Bauten sind als erhaltenswert bezeichnet, darunter auch die neueren Gebäude von Architekt Anderegg. Das Eduard Behrent-Haus, das 2018 bezogen wurde, sowie der Anbau an das Gebäude 3181 konnten nur mit Ausnahmen bewilligt werden. Aus diesem Grund hat das Regierungsstatthalteramt eine planerische Lösung vorgeschlagen, damit diese für die Weiterentwicklung der Schule auch eine gewisse Rechtssicherheit für die Zukunft erlangt.



Abb. 1 Luftbild gesamtes Schulgebiet mit Tennisplatz (rot) in Goldern (Quelle: Geoportal Kt. Bern)

1.2 Vordringliches Vorhaben

Zu den bestehenden zwei Gebäuden auf der Parzelle 1566 war im Jahr 2020 zu Beginn der Planungsarbeiten ein drittes am Waldrand geplant. Dieses sollte im Bereich des vorhandenen, aber schlecht genutzten Tennisplatzes entstehen (siehe Abbildung 1 und 2). Ein zusätzliches Gebäude soll als Internat-Gruppen-Wohngebäude erstellt werden können. Dessen Lage wird zur Zeit gestützt auf eine inzwischen erarbeitete Entwicklungsplanung eruiert.



Abb. 2 Tennisplatz am Waldrand (Quelle: Reimann Sidler Architekten, 07.04.2020)

1.3 Erschliessung

Die Grundstücke sind vollständig erschlossen und benötigen keinen Ausbau der öffentlichen Infrastruktur. Die notwendigen Werkleitungen sind vorhanden. Zum Tennisplatz führt bereits ein interner Weg. Die Schule besitzt ein Wegrecht.

2. Änderung der Grundordnung

2.1 Ausgangslage und Zielsetzung

Die Genehmigung der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Hasliberg datiert vom 7. Juli 2011. Für das Ecole-Areal ist mit dem Zonenplan die Wohn- und Gewerbezone nach Art. 39 GBR übernommen worden. In der besagten Mischzone sollen gemäss dem Vorhaben weitere grössere Schul- und Wohnbauten erstellt werden können. Die baurechtliche Grundordnung lässt die vorgesehenen reduzierten Gebäudeabstände und Gebäudemasse nicht zu. Deshalb ist eine Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN) nach Art. 77 BauG mit Ergänzung des Baureglements erforderlich.

2.2 Zonenplanänderung

Aus dem Ausschnitt des Teilzonenplans Goldern und Reuti wird der heutige sowie der zukünftige Zustand mit der vorgesehenen Einzonung ersichtlich.

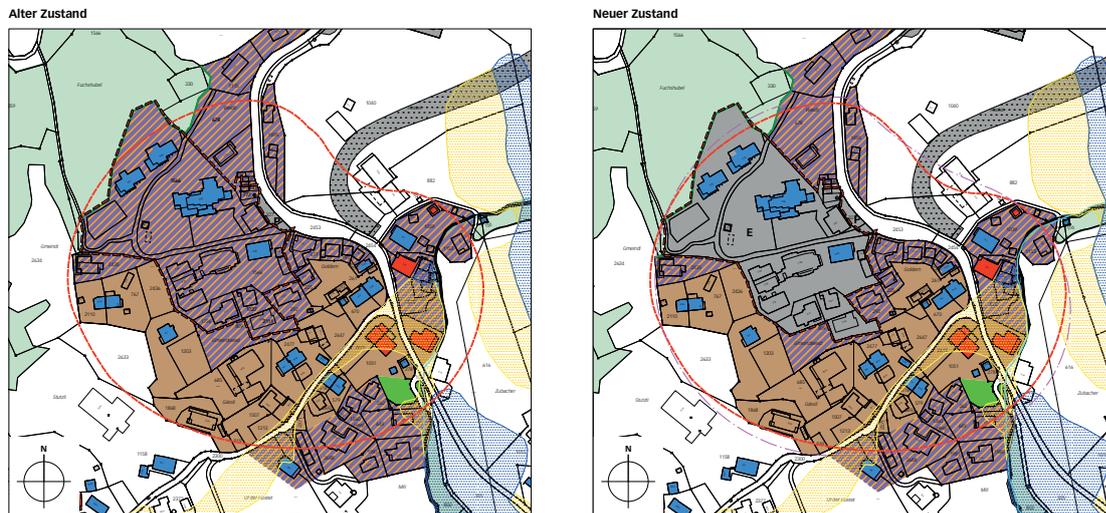


Abb. 3 Ausschnitt aus dem Zonenplan Goldern-Reuti mit heutigem (links, Mischzone WG) und künftigen Zustand (rechts, ZÖN E)

Die Zonenplanänderung betrifft die Parzellen Nrn. 731, 777, 1566, 1726, 1727 und 2111. Dabei wird die heutige Wohn- und Gewerbezone WG durch die Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN) E abgelöst und dazu spezielle Vorschriften erlassen (vgl. 2.3).

Die rechtskräftige Waldfeststellung wird durch die Umzonung nicht tangiert.

Nicht in die Umzonung einbezogen wird die Parzelle Nr. 1115, welche nicht an das Schulgebiet angrenzt.

2.3 Baureglementsänderung

Die Umzonung erfordert eine Anpassung des Anhangs C2 Zonen für öffentliche Nutzungen im Baureglement der Gemeinde Hasliberg.

ZöN E	Ecole d'Humanité ES III	1 Schulgebäude mit Nebenanlagen und Wohnraum für Internat. 2 Baupolizeiliche Vorschriften: Fh tr = 10 m / GL 55 m / Grenzabstand = 4 m 3 Erweiterungen und Erneuerungen sind in einer zeitgemässen Architektursprache unter Berücksichtigung der erhaltenswerten Bauten zu gestalten.
-------	----------------------------	---

Abb. 4 Neue Vorschriften zur ZöN Ecole d'Humanité

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

3.1 Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht

Der kantonale Richtplan sieht mit dem Massnahmenblatt A_01 als «Umzonungsvoraussetzungen Wohnen» einen häuslicheren Umgang mit dem Boden vor. Umzonungen von Nichtkulturland in Hügel- und Berggebiete wird eine minimale GFZo von 0.40 auferlegt. Dabei kann unter folgenden Voraussetzungen abgewichen werden:

Zur Wahrung vorhandener Qualitäten im Umfeld von Baudenkmalern gemäss Art. 10a BauG oder in Ortsbildschutzgebieten resp. Strukturertaltungsgebieten kann in begründeten Fällen von der minimalen GFZo abgewichen werden. Wenn bei Umzonungen von Nichtkulturland, die zu einer Siedlungsentwicklung nach innen im Sinne der Massnahmen A_07 führen, andere wichtige raumplanerische Gründe vorliegen, kann in Einzelfällen von der minimalen GFZo abgewichen werden.

Die Umzonung befindet sich in einem Ortsbildschutzgebiet mit schützens- und erhaltenswerten Gebäude. Die Schule benötigt Grün- sowie Sport- und Freizeitflächen. Mit der Umzonung von Mischzone wird einerseits keine neue WMK-Zone geschaffen und andererseits wird mit der ZÖN eine dichtere Nutzung angestrebt. Die Festlegung einer minimalen GFZo ist somit rechtlich nicht nötig und zudem wäre eine solche auch nicht zweckmässig.

3.2 Schutzgebiete und -objekte

Im Perimeter der Umzonung befinden sich gemäss dem Schutzplan der Gemeinde Hasliberg erhaltens- und schützenswerte Objekte (siehe Abbildung und Kap. 3.3). Auf der Nachbarzellen befindet sich eine Trockenmauer/Mauer nach Art. 51 Abs. 2 (Abbildung 4, orange). Die Umzonung hat auf diese Festlegungen keine erheblichen Auswirkungen.

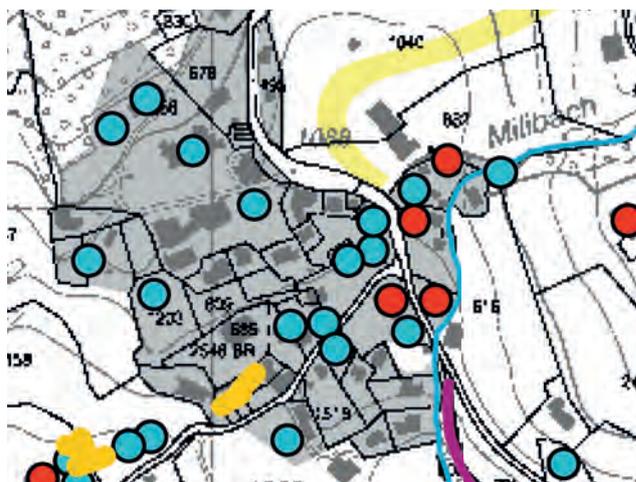


Abb. 5 Ausschnitt aus dem Schutzplan Gemeinde Hasliberg

3.3 Orts- und Landschaftsbild

Die Umzonung befindet sich im Ortsbildschutzgebiet. In diesen Gebieten soll gemäss Art. 49 BauR das Ortsbild mit seinem bedeutenden Bau-, Garten- und Baumbestand möglichst erhalten bleiben. Neubauten sowie An- und Umbauten haben sich der Umgebung anzupassen.

Des Weiteren befindet sich auf dem geplanten Gebiet schützenswerte und erhaltenswerte Gebäude. Bei Umbauten und Erweiterungen solcher Gebäude wird gemäss Art. 48 BauR die kantonale Denkmalpflege in das Verfahren miteinbezogen.

Die vorgesehenen baupolizeilichen Masse mit einer traufseitigen maximalen Fassadenhöhe von 10 m und maximal 55 m Gebäudelänge sind auf die Bestandesbauten und die Hangtopografie abgestimmt. Mit den Gestaltungsvorgaben der neuen ZÖN (Punkt 3) wird sichergestellt, dass sich Neubauten und wesentliche Erneuerungen ins Ensemble einordnen.

Die Umzonung wird sich bei einer angepassten Baugestaltung nicht nachteilig auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken.

3.4 Naturschutz

Von der Zonenplanänderung sind direkt keine wertvollen Lebensräume oder Schutzgebiete betroffen (vgl. auch 3.5). Mit Neubauten, welche einen verkürzten Waldabstand erfordern, ist sicherzustellen, dass bei Bauarbeiten der Waldsaum möglichst nicht tangiert wird.

3.5 Wald

Die Zonenplanänderung grenzt an das Waldnaturinventar-Objekt Nr. 783022 Golderbiel (siehe Abbildung 5).

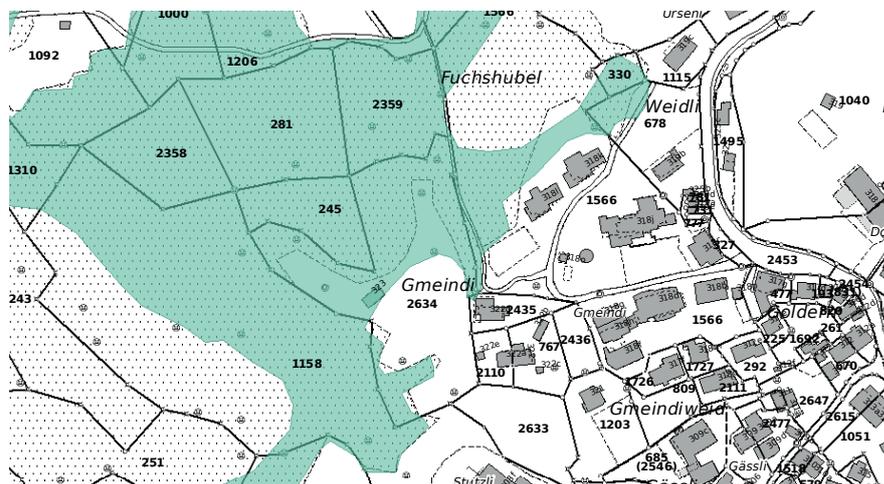


Abb. 6 Ausschnitt Naturschutzkarte Kanton Bern

Am 7. November 2019 wurde die angrenzende Waldfläche durch René Wyler (Forstingenieur) begutachtet und pflanzensoziologisch angesprochen. Daraus wurde ersichtlich, dass es sich nördlich des bestehenden Tennisplatzes an einer Hangkrete um einen Lindenmischwald auf felsigem Untergrund (Waldgesellschaft Nr. 25* Fels) handelt. Östlich der Hangkrete geht der reine Laubwald in einen Mischwald über. Er stockt oberhalb der Gebäude Nr. 318l und 318k. Bei der Bestockung östlich der Krete handelt es sich um einen Zahnwurz-Buchenwald auf Blockschutt (Waldgesellschaft Nr. 12a Block).

Im betrachteten Zeitraum konnten im Wald keine geschützten Pflanzen, Ameisenhaufen, Fuchs- oder Dachsbauten festgestellt werden.



Abb. 7 Lindenmischwald nördlich des Tennisplatzes



Abb. 8 Lindenmischwald westlich des Tennisplatzes

Gemäss Mitteilung des AWN vom 22. Juli 2020 kann für das Vorhaben keine Rodung in Aussicht gestellt werden. Die ursprünglich angedachte «variable Wald-Baulinie», also Wald-Baulinie, die unterschiedliche Waldabstände festhalten (z.B. für jede Baute oder alle 20 m einen anderen), wären nach Ansicht AWN im Bereich der Willkür, weil glaubhafte Begründungen für variierende Wald-Baulinien nicht geben sind.

Für Neubauten im Bereich des heutigen Tennisplatzes kann das AWN eine Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes unter Auflagen (Niederhaltung und Pflege des angrenzenden Waldbestandes) in Aussicht stellen. Weitere Bauvorhaben im Waldabstandsgebiet sind jeweils im Rahmen der Baubewilligungsverfahren individuell zu prüfen.

Die Umzonung hat keinen Einfluss auf die Inventarflächen.

3.6 Gewässer

Durch Goldern fliesst der Milibach, der durch die Umzonung nicht betroffen ist.

Der Perimeter der Umzonung liegt im Grundwasserschutzbereich Au.

3.7 Lärmschutz und Luftreinhaltung

Gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV) gilt für Zonen für öffentliche Nutzungen die ES III, was der bisherigen Festlegung der WG-Zone entspricht. Durch die Umzonung sind keine erhöhten Lärm- oder Luftverschmutzungswerte zu erwarten. Die ES III kann ohne weiteres eingehalten werden.

3.8 Naturgefahren / Altlasten

Gemäss Naturgefahrenkarte und dem Kataster der belasteten Standorte des Kanton Berns liegt das Vorhaben in keinem Gefahrengebiet und ist nicht belastet.

3.9 Wanderwege

Die eingezeichneten Wanderwege des Sachplans Wanderroustennetz führen entlang der vorhandenen Strassen und Wege im Perimeter. Die bestehende Wegstruktur bleibt erhalten, sodass keine Wanderwege versetzt werden müssen.

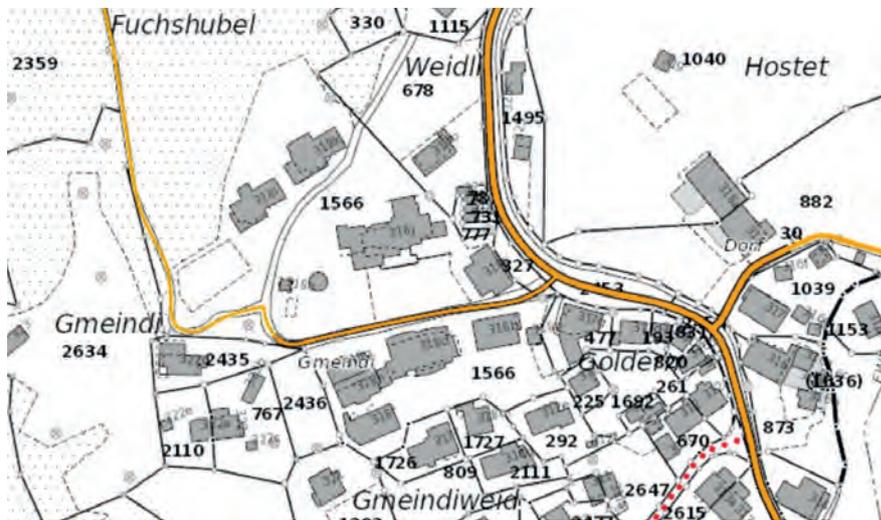


Abb. 9 Ausschnitt Sachplan Wanderroustennetz (gelb, Wanderweg) (Geoportal Kt. Bern)

3.10 ÖV-Erschliessung

Das Gebiet ist gemäss Massnahmenblatt B_10 des kantonalen Richtplans in der ÖV-Erschliessungsgüteklasse E. Angrenzend an das Areal befindet sich die Bushaltestelle Hasliberg Goldern, Post. Die ÖV-Erschliessung ist gewährleistet. Die Anforderungen an die ÖV-Erschliessung bei Umzonungen von Nichtkulturland im Massnahmenblatt A_01 gelten für Gemeinden des Raumtypes «Hügel und Berggebiete», in welchem sich das Vorhaben befindet, nicht.



Abb. 10 ÖV-Erschliessungsgüteklasse E (gelb) mit eingezeichneter Buslinie und Haltestelle (orange) (Geoportal Kt. Bern)

4. Mehrwertausgleich und Baulandverfügbarkeit

4.1 Mehrwertabgabe

Bei einer Umzonung kann auf den Grundstücken ein planungsbedingter Mehrwert entstehen. Die Bemessung des Ausgleichs ist gesetzlich mit Art. 142ff BauG geregelt. Danach können Gemeinden auf Um- und Aufzonungen eine Mehrwertabgabe von mindestens 20% bis maximal 40% erheben, wenn sie im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage über ein entsprechendes Gemeindereglement verfügen. Nach Art. 142a Abs. 4 BauG wird bei einem Mehrwert von weniger als CHF 20'000.– keine Abgabe erhoben.

Die Gemeinde Hasliberg hat noch kein Reglement zur Mehrwertabschöpfung erlassen. Sofern zum Zeitpunkt der Auflage oder Beschlussfassung ein Reglement besteht, ist der Mehrwert nach einer anerkannten Methoden durch einen Schätzer zu erheben. Voraussichtlich wird durch die Umzonung kein wesentlicher Mehrwert entstehen.

4.2 Baulandverfügbarkeit

Die Ecole d'Humanité ist Eigentümerin der Parzellen Nrn. 731, 777, 1115, 1566, 1726, 1727 und 2111. Die Baulandverfügbarkeit ist somit sichergestellt.

5. Verfahren

5.1 Vorgehen / Termine

Die vorliegende Umzonung erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff BauG mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung. Die Mitwirkung und die Vorprüfung sollen gleichzeitig eingeleitet werden, weil die Umzonung nur beschränkt von allgemeinem Interesse ist. Es ergibt sich folgender ungefährender Ablauf:

6. November 2017	Abschluss Planungsvereinbarung
Okt. 2019 – Mai 2020	Vorabklärungen, Entwurf Zonen- und Baureglementsänderung
22. Juli 2020	Rückmeldung AWA
Oktober/Dezember 2022	Bereinigung Entwurf und Beschlussfassung Gemeinde
6. Jan. – 6. Febr. 2023	Mitwirkung
Februar 2023	Auswertung / Freigabe Gemeinderat
Januar – Juni 2023	Kantonale Vorprüfung
Juli /Aug. 2023	Bereinigung nach Vorprüfung / Freigabe Gemeinderat
September 2023	Öffentliche Auflage
Oktober 2023	evtl. Einspracheverhandlungen
anschliessend	Beschluss Gemeinderat
Dezember 2023	Beschluss Gemeindeversammlung
ab Januar 2024	Genehmigung AGR

5.2 Mitwirkung

Die Mitwirkung wird mit einer öffentlichen Auflage vom 6. Januar bis 6. Februar 2023 gewährt. Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe kann jedermann Anregungen und Einwände zu Händen der Planungsbehörde eingeben.

5.3 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung prüft die Planänderung im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug weiterer Fachstellen auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und die Übereinstimmung mit übergeordneten Vorgaben.

5.4 Öffentliche Auflage und Einsprachen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können von Personen, die von der Planung betroffen sind, und von berechtigten Organisationen Einsprachen erhoben werden. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen sucht die Gemeinde mit allfälligen Einsprechenden nach Lösungen.

5.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung wird das Amt für Gemeinden und Raumordnung über allfällige unerledigte Einsprachen entscheiden.