



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.1592

8. Februar 2023

**Hasliberg; Teilrevision Ortsplanung, Überbauungsordnung Hotel Balis, Reuti mit Änderung Zonenplan, Vorprüfung
Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 01.03.2022 ist bei uns die Überbauungsordnung Hotel Balis, Reuti mit Änderung Zonenplan zur Vorprüfung eingegangen. Am 14.06.2022 sind weitere Unterlagen eingereicht worden. Es liegen folgende Akten zur Vorprüfung vor:

- Ausschnitt Zonenplan Teilplan Reuti 1:1'000 vom März 2022
- Überbauungsplan 1:500 vom Februar 2022
- Überbauungsvorschriften vom Februar 2022
- Erläuterungsbericht / Bericht nach Art. 47 RPV zur Überbauungsordnung Hotel Balis vom Februar 2022
- 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 Wald und Naturgefahren, Abteilung Naturgefahren, Fachbericht vom 25.03.2022
- Amt für Landwirtschaft und Natur, Abteilung Naturförderung (ANF), Fachbericht vom 6. April 2022
- Tiefbauamt, Obergeringenieurkreis (OIK) I, Stellungnahme vom 12.04.2022
- Amt für Wasser und Abfall, Fachbericht vom 28.04.2022
- Amt für Wirtschaft, Tourismus und Regionalentwicklung, Stellungnahme vom 23.01.2023
- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination, Fachbericht vom 25.01.2023

Folgende Fachstellen haben der Planung ohne Vorbehalte zugestimmt:

- Amt für Kultur, Denkmalpflege, Fachbericht vom 06.04.2022
- Amt für Umwelt und Energie, Abteilung Energie, Email vom 07.04.2022

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

Es wird beabsichtigt im Zentrum des Ortsteils Reuti, Hasliberg einen mehrgeschossigen 4-Sterne Hotelneubau mit entsprechendem Gastro- und Wellnessangebot zu realisieren. Hierfür ist eine Umzonung der Parzelle Nr. 1579 im Umfang von Total 2'625m² vorgesehen. Die Umzonung erfolgt von der Wohn- und Gewerbezone (2'040m²), der Grünzone (363m²) und der «weissen Fläche» (220m²) in die UeO Hotel Balis (Hotelnutzung).

Mit der vorliegenden UeO Hotel Balis sollen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Hotelneubaus geschaffen werden. Als Grundlage für die Erarbeitung der vorliegenden Überbauungsordnung diente zur Qualitätssicherung ein Workshopverfahren.

Das kantonale Tiefbauamt plant zusammen mit der Gemeinde Hasliberg die Sanierung der Kantonsstrasse (u.a. Neubau Trottoir) und den Ersatzneubau der Alpbachbrücke. Abgestimmt auf das Strassensanierungsprojekt werden Teile der Parzellen Nrn. 1573, 1231, 1276, 1186, 1702, 759, 723, 1802, 1876, 2039, 2597 und 2455 von der «weissen Fläche» der angrenzenden Nutzungszone zugeordnet.

Die vorliegende Umzonung ist 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 der Änderung Überbauungsplan Nr. 4 Ferienhauszone Hag (= Auszonungen) und dem hier vorliegenden Vorhaben Überbauungsordnung Hotel Balis (= Umzonung) 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 Überbauungsordnung Hotel Balis, Reuti mit Änderung Zonenplan zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Ein- und Umzonungen

3.1 Ein- und Umzonungen

Wie in der Voranfrage vom 29. August 2018 bereits festgehalten, kann die Einzonung der «weissen Fläche» entlang der Haslibergstrasse im Umfang von 220m² ohne spezielle Vorgaben erfolgen. **H**

Die Ausscheidung einer Grünzone erfolgt aus Sicht der Gemeinde in der Regel auf Grund von bestimmten Überlegungen (z.B. besondere Landschaftsräume, siedlungsgliedernde Freiräume, Standorte heimischer Natur usw.). Im Erläuterungsbericht Hotel Balis ist festgehalten, dass die verkleinerte Grünzone durch das vorliegende Vorhaben im Bereich Umgebung hin nicht erheblich tangiert wird. Die Aussage ist zu begründen und es ist zu erläutern, ob die Restfläche der Grünzone ihren ursprünglichen Zweck noch erfüllen kann. **GV**

3.2 Zonenplanänderungen im Rahmen des Strassensanierungsprojektes

Es ist unklar, warum die Zonenplanänderungen in den weiteren Bereichen entlang der Strasse erfolgen sollen. Die Gemeinde Hasliberg hat keine eigene «Strassenzone». Die Parzellen sind somit gemäss BauG-Kommentar Art. 71 N. 6 Bst. a bis mittig der Strasse den angrenzenden Zonen zuzuweisen. Es ist im Erläuterungsbericht zu verdeutlichen, warum es dieser Zonenplanänderungen bedarf. **GV**

4. Baulandbedarf Wohnen

4.1 Kompensationspflicht

Für die vorliegenden Umzonungen von der Wohn- und Gewerbezone, der Grünzone und der «weissen Fläche» in die UeO Hotel Balis wird kein Wohnbaulandbedarf geltend gemacht. Daher besteht beim vorliegenden Vorhaben keine Kompensationspflicht. **H**

Wie jedoch bereits erwähnt, sind die vorliegenden Umzonungen 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 Umzonungen 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 Umzonungen / Flächenbilanz

Umzonungen von der Grünzone und die Einzonungen der «weissen Fläche» in die UeO Hotel Balis oder in die angrenzenden Nutzungszonen sind, wie dies korrekt im Erläuterungsbericht beschrieben wird, nicht WMK-relevant. **H**

Die Umzonung von der Wohn- und Gewerbezone in die UeO Hotel Balis im Umfang von 2'040m² ist WMK-relevant. Da ein Teil der umzuzonenden Fläche bereits überbaut ist, sind nur die unüberbauten Flächen dem Wohnbaulandbedarf anzurechnen. Als überbaute Parzellenteile gelten die rechtsgültig baubewilligten Gebäude (plus der kleine Grenzabstand) sowie die Anlagen (Erschliessungsstrasse, Vorplatz). Wie im Erläuterungsbericht nachvollziehbar dargelegt, reduziert sich die Fläche, welche an die Kompensation angerechnet werden kann, um 500m². Für die erforderliche Kompensationspflicht des Generationenhauses kann demzufolge eine Fläche von 1'540m² berücksichtigt werden. Dies ist im Erläuterungsbericht Gesamtübersicht (Kapitel 2.6) korrekt ausgewiesen. **H**

4.3 Haushälterische Bodennutzung

Bei unüberbauten Flächen innerhalb der Bauzone ist aufzuzeigen, wie den übergeordneten Planungsgrundsätzen, namentlich dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung (Art. 1 RPG) und der Schonung der Landschaft (Art. 3 Abs. 2 RPG) sowie dem Gebot der Siedlungsentwicklung nach innen (Art. 54 Abs. 2 Bst. I BauG), entsprochen wird. Bei der vorliegenden Umzonung wird eine mehr als 1'500 m² grosse, zusammenhängende unüberbaute Fläche umgezont. Der haushälterische Umgang mit dem Boden verlangt hier gemäss Art. 3 RPG i.V.m. Art. 54 Abs. 2 Bst. I BauG die Festlegung einer Mindestdichte analog den Ein- und Umzonungsvoraussetzungen gemäss Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans von 0.45. **GV**

Den Unterlagen ist nicht zu entnehmen, ob der effektive Flächenbedarf für die neue UeO Hotel Balis im ausgewiesenen Umfang tatsächlich erforderlich ist. Hierfür ist eine Bedarfsermittlung/-berechnung zu erstellen. Dabei sind insbesondere die Beanspruchung der Grünzone und der relativ grosse Bereich «Anlieferung und Erschliessung» zu begründen. **GV**

Gemäss Ausführungen im Erläuterungsbericht UeO Hotel Balis (Kapitel 3.6 und 5.3.1 ff) sind die Parkplätze zu 50% gebäudeintern vorgesehen. Weiter wird ausgeführt, dass die Parkplatzbelegung in der Zwischensaison mehrheitlich mit der Einstellhalle abgedeckt werden kann. Langfristig wird mit einer Jahresbruttoauslastung der Parkplätze von 55% gerechnet. Dies widerspricht dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung. Der Bedarf für die oberirdischen Parkplätze ist nachzuweisen. **GV**

5. Zweitwohnungsanteil

Die Gemeinde Hasliberg weist einen Zweitwohnungsanteil von mehr als zwanzig Prozent auf und untersteht somit dem Zweitwohnungsgesetz (ZWG) und dem Massnahmenblatt D_06 des kantonalen Richtplans. Letzteres beauftragt Gemeinden mit erhöhtem planerischen Handlungsbedarf bezüglich Zweitwohnungen, die notwendigen Massnahmen im Rahmen ihrer Ortsplanung zu treffen, um die Zahl neuer Zweitwohnungen zu beschränken, die Auslastung zu verbessern, sowie preisgünstige Erstwohnungen und die Hotellerie zu fördern. Die Gemeinde Hasliberg hat in ihrer Grundordnung keine Massnahmen zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus ergriffen und zweckmässig geregelt.

5.1 Förderung Erstwohnungsanteil

Infolge der vorliegenden Umzonung der Wohn- und Gewerbezone in die UeO Hotel Balis geht in der Gemeinde Hasliberg eine Bauzone zur Erstellung von Erstwohnungen verloren. Im Erläuterungsbericht ist auf die Zweitwohnungsthematik einzugehen und aufzuzeigen, was die Gemeinde zur Förderung von preisgünstigen Erstwohnungen unternimmt (Massnahmenblatt D_06). **GV**

5.2 Erstellung von Zweitwohnungen

Gemäss Art. 6 ZWG besteht in Hasliberg grundsätzlich ein Verbot für neue Zweitwohnungen. Ausnahmen regeln Art. 7 ff. ZWG: Die Erstellung von Zweitwohnungen ist möglich als touristisch bewirtschaftete Wohnung gemäss Art. 7 Abs. 2 ZWG, als Wohnung in Zusammenhang mit einem strukturierten Beherbergungsbetrieb gemäss Art. 8, in einem geschützten Bau gemäss Art. 9 oder in altrechtlichen Bauten gemäss Art. 10 ZWG.

In Art. 5 Überbauungsvorschriften wird die Erstellung einer Zweitwohnung festgesetzt. Diese Formulierung lockert das übergeordnete Recht auf, was nicht zulässig ist. Die Überbauungsvorschriften sind gemäss ZWG zu präzisieren und im Erläuterungsbericht entsprechend auszuführen. **GV**

Die Prüfung der Einhaltung allfälliger ZWG-Bestimmungen erfolgt im Baubewilligungsverfahren. **H**

5.3 Hotellerie

Gemäss Stellungnahme des Amtes für Wirtschaft erfüllt die UeO Hotel Balis die Ansprüche der touristischen Nachfrage im alpinen Bereich und reiht sich gut ein in die bestehende Palette der vorhandenen v.a. im Drei-Sterne-Bereich angesiedelten Hotellerie und zur vorhandenen Parahotellerie-Infrastruktur am Hasliberg. Mit der Verbindung durch die Bergbahnen nach Meiringen ist sichergestellt, dass durch die Angebote dieses Hotels die Attraktivität in Hasliberg insgesamt und zusätzlich gesteigert wird. **H**

6. Überbauungsordnung

6.1 Erschliessung

Die Erschliessung für die Parkierung erfolgt über die bestehende Zufahrt zum Hotel Panorama. Der OIK I stellt fest, dass das Strassenprojekt der Kantonsstrasse im Überbauungsplan berücksichtigt wurde. Vor Genehmigung der UeO Hotel Balis muss das vorliegende Vorhaben mit dem Strassenbauprojekt des Kantons (Gemeinde / Projektleiter OIK I) terminlich abgestimmt sein. **GV**

Im Eingangsbereich des Hotels sind zwei Parkplätze für das Kurzparkieren vorgesehen. Diese dürfen den Gehwegbereich nicht tangieren und sind daher ausserhalb des Gehweges zu realisieren. **GV**

Das Areal befindet sich gemäss Massnahmenblatt B_10 des kantonalen Richtplans in der ÖV-Erschliessungsgüteklasse E. Die Anforderungen an die ÖV-Erschliessung sind erfüllt. **H**

6.2 Überbauungsplan (UeP)

Die einzelnen Bereiche (z.B. «Bereich Parkierung») sind auf dem UeP zu vermessen. **GV**

Der Baubereich Unterniveaubauten ist nicht vollständig eingezeichnet. Dies ist zu bereinigen. **GV**

Die Baumstandorte werden verbindlich festgelegt und sind zu vermessen. **GV**

Einige Bäume sind innerhalb des Bereichs Parkierung vorgesehen. Wir empfehlen Ihnen, die Baumstandorte unter den Hinweisen aufzuführen, dann braucht es auch keine Vermessung. **E**

Der Bereich Infotafel ist ausserhalb des Strassenabstands zu realisieren. **GV**

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung umfasst u.a. das neu geplante Trottoir im Rahmen des Strassenplanverfahrens. Dies ist zu begründen. **GV** (vgl. Kapitel 3.2)

6.3 Überbauungsvorschriften (UeV)

Art. Nr., Eingabestelle	Bemerkung
-------------------------	-----------

Art. 3 AGR	Dieser Verweis bezieht sich auf das am 7. Juli 2011 durch das AGR genehmigte und somit rechtskräftige Baureglement der Gemeinde Hasliberg. Ein Bezug auf ein (noch) nicht rechtskräftiges Baureglement ist nicht möglich. GV Innerhalb der UeV sind die nötigen baupolizeilichen und BMBV-konformen Masse gemäss Ziffer 4.4 BSIG-Weisung vom 01.02.2018 (BSIG Nr. 7/721.3/1.1) zu definieren. GV
---------------	--

Art. 4 Abs. 2 AGR	Es werden verschiedene Bereiche mit einer Bandbreite von 1.50 Meter festgelegt. Es ist unklar, was mit dem Begriff «Bandbreite» gemeint ist, da dieser nicht BMBV-konform ist. Dies ist zu bereinigen. GV
----------------------	--

- Art. 4 Abs. 3
AGR Die Koordinatenpunkte sind unter den Festlegungen aufzuführen. Infolgedessen ist der UeP entsprechend anzupassen. **GV**
In der Aufzählung fehlen, die in der Legende enthaltenen «abzubrechende Bauten» sowie «Kantonsstrassenprojekt». Dies ist zu ergänzen. **GV**
- Art. 5 Abs. 2
AGR Es ist hier unklar, welche weiteren Nutzungen unter die Formulierung «etc.» fallen, da die Aufzählung sehr breit ist und die einzelnen Nutzungen auch nicht in direktem Zusammenhang zu einander stehen. Dies ist zu bereinigen. **GV**
- Art. 5 Abs. 5
AGR Der Begriff «Eingangsgeschoss» ist nicht BMBV-konform und ist demzufolge anzupassen. **GV**
- Art. 5 Abs. 6
AGR Es ist unklar, welche Hotelnebennutzungen vorgesehen sind. Dies ist zu präzisieren. **GV**
- Art. 6 Abs. 1
AGR Um Missverständnisse zu vermeiden ist der Begriff «Hauptbaufeld» durch den Begriff «Baubereich Hauptgebäude» zu ersetzen. Damit wird klar, dass die GfO nur in diesem Bereich berücksichtigt werden muss. **GV**
- Art. 6 Abs. 2
AGR Der untere Referenzpunkt von 1056 m.ü.M. ist mit OK Einstellhallenboden zu präzisieren. **GV**
- Art. 6 Abs. 3
AGR Der Absatz widerspricht der haushälterischen Bodennutzung und ist entsprechend anzupassen (vgl. Kapitel 3.3). **GV**
- Art. 6 Abs. 4
AGR Es wird kein zulässiges Maximalmass für den Unterniveaubau definiert. Dieses ist in Metern anzugeben, weil keine Geschosshöhe definiert wird. **GV**
- Art. 7 Abs. 1
AGR Fensterschwellen sind grundsätzlich keine vorspringenden Gebäudeteile. Auch im vorliegenden Fall nicht, weil sie mehr als die Hälfte des dazugehörenden Fassadenabschnittes ausmachen. Alle Balkone mit Fensterschwellen müssen innerhalb des Baubereichs Hauptgebäude erstellt werden. Falls trotzdem eine gestalterische Vorschrift zu den Balkonen und den Fensterschwellen erlassen werden soll, so sind diese nicht unter dem Titel vorspringender Gebäudeteile aufzuführen, sondern unter den Gestaltungsvorschriften. **GV**
- Art. 8 Abs. 2,3
AGR Hier ist festgehalten, dass Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche gestattet sind, sofern sie sich in die «Umgebungsgestaltung eingliedern lassen». Dies ist zu begründen, zumal in Art. 10 Abs. 1 UeV vorgegeben wird, dass «zusammen mit der bestehenden Umgebung und den benachbarten Arealen eine architektonisch überzeugende Gesamtwirkung entsteht» und Art. 10 Abs. 2 UeV vorschreibt, dass das Richtprojekt auch für die «Umgebungsgestaltung» wegleitend ist. **GV**
- Art. 9 Abs. 3
AGR Es ist unklar, warum nur acht Bäume zu pflanzen sind, wenn dreizehn Standorte im UeP vorhanden sind und im Richtprojekt im Anhang der UeV ebenfalls mehr Bäume eingetragen worden sind. Dies ist zu bereinigen. **GV**
- Art. 10 Abs. 2
Art. 12 Abs. 1 Die Bedeutung des Begriffs «wegleitend» ist zu konkretisieren. **GV**
Wir empfehlen der Gemeinde, nur die Begriffe «verbindlich»/«massgebend»

- AGR oder aber «hinweisend»/«unverbindlich» zu verwenden. **E**
- Art. 11 Abs. 3
AGR Hier wird Art. 5 Abs. 4 UeV wiederholt. Dies ist zu bereinigen. **H**
- Art. 12 Abs. 2
ANF Die ANF begrüsst, dass für die Bepflanzung standortheimische, hochstämmige Bäume verwendet werden. Da sich die Hecke und die Trockenmauer ausserhalb des UeO-Perimeters befinden, sind bezüglich deren Erhalt keine Vorschrift aufzunehmen. **H**
- Art. 12 Abs. 3
AGR Falls Einschnitte in den Hang nicht fürs Ortsbild verträglich sind bzw. dem Richtprojekt widersprechen, ist anstelle von «zu verzichten» der Begriff «sind verboten» zu verwenden. **H**
- Art. 16
AGR Dieser Artikel kann vor der Genehmigung keine Wirkung entfalten und ist zu streichen. Denn gemäss Art. 7 BauG ist zum Zeitpunkt der Genehmigung aufzuzeigen, dass die Erschliessung sichergestellt werden kann und sie ausreichend ist. **GV**

6.4 Richtprojekt

Die Nordrichtung auf dem Richtprojekt ist falsch angegeben und ist folglich anzupassen. **H**

7. Ausschnitt Zonenplan

Gemäss Legende handelt es sich beim hellrosa Bereich um «bestehende Überbauungsordnung (UeO) oder Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften (UeO mit SBV). Vorliegend wird eine neue UeO ausgeschrieben. Diese ist in der Legende entsprechend zu kennzeichnen. **GV**

8. Grundwasserschutz

Vom Perimeter betroffen ist die Grundwasserschutzzone S3 der Quellfassung Brünigstein (GSZ-NR. 707) der Wasserversorgung Alpen Energie, Dorfgemeinde Meiringen. Gemäss Anh. 4 Ziff. 221 Abs. 1 Bst. b der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV) dürfen in der Grundwasserschutzzone S3 keine Bauten und Anlagen erstellt werden, die das Speichervolumen oder den Durchflussquerschnitt des Grundwasserleiters verringern. Einbauten unter den höchsten Grundwasserspiegel sind somit nicht zulässig. Im Erläuterungsbericht ist aufzuzeigen, dass mit dem vorliegenden Vorhaben die Grundwasserschutzzone nicht beeinträchtigt wird. **GV**

Je nach Bauvorhaben besteht die Gefahr einer Grundwasserverschmutzung mit direkter Beeinflussung der unten liegenden Quellfassungen. Es ist daher mit Auflagen und Massnahmen im Baubewilligungsverfahren zu rechnen. **H**

Die zuständige Wasserversorgung ist in das Baubewilligungsverfahren mit einzubeziehen. **E**

9. Empfehlungen und Hinweise

9.1 Naturgefahren

Die Parzelle Nr. 1573 liegt in einem gelben Gefahrengebiet durch eine permanente tiefgründige Rutschung. Die Abteilung Naturgefahren empfiehlt das Vorhaben während der gesamten Bauphase sowie im Betrieb geologisch begleiten zu lassen. **E**

9.2 Naturschutz

Im Erläuterungsbericht ist festgehalten, dass sich an der Grenze zwischen den Parzellen Nrn. 1573 und 2586 eine schützenswerte Trockenmauer und eine geschützte Hecke befinden. Diese Naturwerte müssen – gemäss Fachbericht der Abteilung Naturförderung - auch mit dem Bau des Hotel Balis erhalten bleiben, was gemäss Erläuterungsbericht der Fall ist.

Auf Änderungen, welche durch die Zonenplanänderung ausserhalb des UeO Perimeters hervorgerufen werden, geht der Erläuterungsbericht nicht ein. Aus Sicht Naturschutz ist dabei primär der Erdwall zwischen Kantonsstrasse und Parkplatz der Bergbahnen auf Parzelle Nr. 2597 von Bedeutung. Er beherbergt eine relativ hohe Artenvielfalt und müsste im Rahmen eines Bauprojekts auf seine Schutzwürdigkeit überprüft werden. **H**

9.3 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.). **H**

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. **E**

10. 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 beschluss-

fassenden 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

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- Planungsbüro info@ecoptima.ch

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli
- Fachstellen

