

AUFLAGE

Einwohnergemeinde Hasliberg

Änderung Überbauungsplan Nr. 4 Ferienhauszone «Hag» Mit Zonenplanänderung



Erläuterungsbericht

Die UeO-Änderung besteht aus:

- Überbauungsplan 1:2500

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Ausschnitt Zonenplan Teilplan Wasserwendi
- Mitwirkungsbericht vom 2.6.2022

Juni 2023

Impressum

Auftraggeber:

Einwohnergemeinde Hasliberg
Ursern 331c
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/FSU

Abbildung Titelseite:

Luftbild © geoamadmin.ch

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Überbauungsplan mit SBV Nr. 4 Ferienhauszone «Hag»	5
1.2 Rahmenbedingungen	6
2. Planungsmassnahmen	6
2.1 Überbauungsordnung	6
2.2 Zonenplanänderung	7
2.3 Kompensation Wohnbaulandbedarf	7
2.4 Planungsbedingter Minderwert / Einnahmenverzicht	8
3. Auswirkungen auf die Umwelt (Art. 47 RPV)	8
3.1 Orts- und Landschaftsbild	8
3.2 Kulturland	8
3.3 Aufhebung Waldfeststellung	8
3.4 Naturschutz	9
3.5 Gewässer	9
3.6 Naturgefahren	9
4. Verfahren	10
4.1 Zuständigkeit	10
4.2 Ablauf und Termine	10
4.3 Information und Mitwirkung	11
4.4 Vorprüfung	11
4.5 Öffentliche Auflage und Einsprachen	11
4.6 Beschlussfassung und Genehmigung	11

1. Ausgangslage

1.1 Überbauungsplan mit SBV Nr. 4 Ferienhauszone «Hag»

1.1.1 Ausgangslage

Die vorliegende Änderung des Überbauungsplans mit Sonderbauvorschriften (SBV) Nr. 4 «Ferienhauszone Hag» (UeO) wurde am 27. Oktober 1977 durch die Kantonale Baudirektion genehmigt. Seither wurde die UeO unter mehreren Malen angepasst:

- Erweiterung Perimeter BD-Beschluss vom 19. Juli 1984
- Auszonung östlicher Teil und Aufhebung Ausnutzungsziffer (Art. 4 SBV) BD-Beschluss vom 31. Dezember 1993
- geringfügige Erweiterung Perimeter; AGR 2. August 2001
- Reduktion Sektor III (Grünzone) Hubel zu Gunsten Sektor I (Bauzone); AGR 24 Juni 2011

Die Ferienhauszone Hag dient gemäss zugehörigen Sonderbauvorschriften in erster Linie dem ungestörten Wohnen und gilt als Ruhezone mit Gewerbeverbot. Ausser Ferien- und Wochenendhäusern, den erforderlichen öffentlichen Einrichtungen sowie allen Bewohnern der Ferienhauszone dienenden Anlagen dürfen keine weiteren Bauten erstellt werden.

Der Überbauungsplan sichert den Bau, respektive den weiteren Ausbau der Erschliessung und der Skipisten. Die Güterstrasse (im Plan als Erschliessungsstrasse für land- und forstwirtschaftliche Nutzung bezeichnet) wurde indes nicht oder nicht vollständig nach dem Überbauungsplan erstellt. Sie begrenzt jedoch die Bautätigkeit am oberen Siedlungsrand durch die Baulinien, welche mit dem Plan festgelegt sind und beibehalten werden.

Im Bereich der Parzelle Nr. 2080 ist der Wald in den Perimeter der UeO hineingewachsen. Der Waldrand wurde im Rahmen der Revision der Ortsplanung grundeigentümerverbindlich festgelegt.

1.1.2 Problemstellung

Nachdem auf Wunsch des Grundeigentümers die Parzellen Nr. 2682 (Wohnbauland) und die Parzelle Nr. 1632 (Grünzone) ausgezont werden sollen, hat sich die Frage gestellt, ob weitere Grundstücke oder Teile davon durch die betroffenen Grundeigentümer zur Auszonung frei gegeben werden. Dazu hat der Gemeinderat im Herbst 2021 diverse Gespräche geführt mit dem Ergebnis, dass auch die Baulandparzelle Nr. 728, 829 und die Parzelle Nr. 2081, soweit nicht überbaut, ausgezont werden können.

Die Parzelle Nr. 728 am Rande der Zone kann ausgezont werden. Bei den Parzellen Nrn. 829 und 2081 entsteht durch die Auszonung die Situation, dass die noch nicht erstellte Erschliessungsstrasse für land- und forstwirtschaftliche Nutzung in die Landwirtschaftszone zu liegen kommt,

was aus der Sicht der Gemeinde kein Problem darstellen würde. Da mit der Erschliessungsstrasse auch Baulinien festgelegt sind und gemäss Vorprüfungsbericht vom 8. Februar 2023 Auszonungen auf den Parzellen Nrn. 829 und 2081 nicht WMK-relevant sind, wird auf diese Auszonungen verzichtet.

1.2 Rahmenbedingungen

2012 hat das Schweizer Stimmvolk der Zweitwohnungsinitiative zugestimmt, die da verlangt, den Anteil an Zweitwohnungen in den Gemeinden zu begrenzen um der Zersiedelung entgegenzuwirken. Dabei ist der Anteil von Zweitwohnungen am Gesamtbestand einer Gemeinde auf höchstens 20 % zu beschränken.

Der Überbauungsplan Nr. 4 Ferienhauszone «Hag» mit Sonderbauvorschriften ist ein Sonderuntzungsplan. Dieser erfüllt die Voraussetzungen für Sonderuntzungspläne nach Art. 26 Abs. 1 Bst. b Zweitwohnungsgesetz nicht, um weitere Zweitwohnungen bewilligen zu können.

2. Planungsmassnahmen

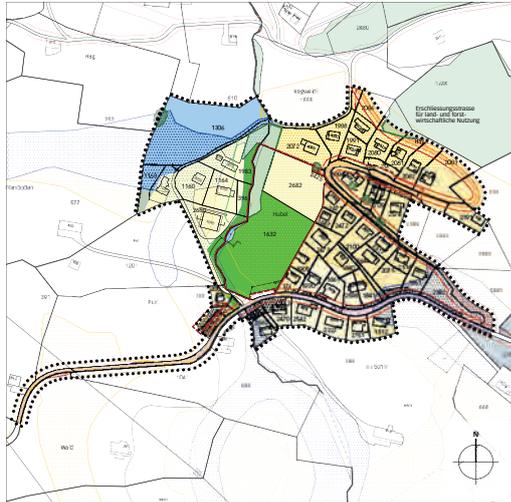
2.1 Überbauungsordnung

Die Änderung des Überbauungsplans Nr. 4 Ferienhauszone «Hag» betrifft die unbebauten Bauland-Parzelle Nr. 2682, die Parzelle Nr. 1632 ohne die Baurechtsporzelle Nr. 2078 mit einem ins Gelände integrierten Fahrzeugeinstellraum sowie einen Teil der Bauland-Parzellen Nrn. 728.

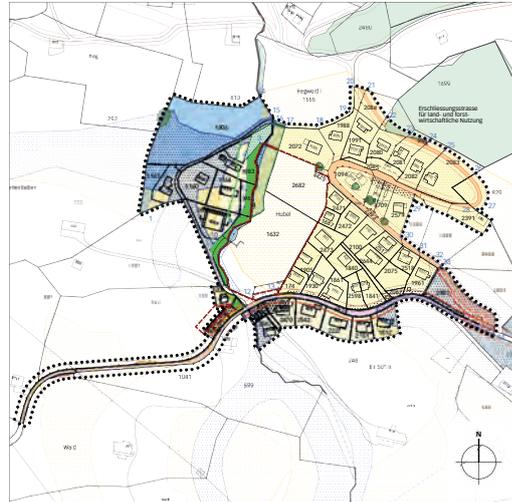
Die Parzelle Nr. 2682 mit einer Fläche von 2'158 m², sowie Teile der Parzellen Nrn. 728 (149 m²) sind als Sektor I «Ferienhauszone» ausgeschieden (total 2'307 m² WMK-Zone). Die Parzelle Nr. 1632 im Halte 5'631 m² umfasst Wald, ist dem Sektor III (Grünzone) zugeteilt. Mit der vorliegenden Änderung werden die genannten Bauzonenflächen durch die Landwirtschaftszone abgelöst (Auszonung).

Durch die Änderung der UeO, respektive die Auszonung sind keine Anpassungen an den zugehörigen Sonderbauvorschriften (SBV) erforderlich.

Alter Zustand



Neuer Zustand



Legende

Perimeter-Änderung

Inhalte:

- Wirkbereich UeO-Plan
- Sektor I
- Sektor III
- Sektor IV
- Landwirtschaftszone
- Parkierung

- Basiserschliessung
- Detailschliessung
- Baulinien
- Zu erhaltende Bäume und Baumgruppen

Hinweise:

- Wald
- bestehende verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG
- bestehende Waldbaulinie
- Gewässer, Bachläufe, eingesicherte Bachläufe
- Naturgefahren (gering / mittlere Gefährdung)

Koordinatenbemessung

Ecke	x	y			
1	2658683.11	1177507.68	19	2658863.62	1177597.05
2	2658698.69	1177538.95	20	2658865.80	1177619.92
3	2658794.15	1177568.89	21	2658880.91	1177615.47
4	2658772.81	1177555.49	22	2658896.40	1177591.45
5	2658771.82	1177534.29	23	2658917.55	1177576.85
6	2658770.03	1177511.44	24	2658934.20	1177570.11
7	2658766.14	1177502.97	25	2658948.71	1177562.59
8	2658761.87	1177494.29	26	2658974.57	1177541.16
9	2658751.36	1177486.59	27	2658984.47	1177514.96
10	2658746.52	1177481.91	28	2658976.98	1177508.19
11	2658739.04	1177473.03	29	2658920.56	1177518.62
12	2658778.04	1177433.36	30	2658909.21	1177484.41
13	2658800.41	1177438.27	31	2658925.68	1177471.61
14	2658782.97	1177610.53	32	2658940.79	1177462.31
15	2658793.69	1177593.49	33	2658945.12	1177458.77
16	2658792.93	1177589.86	34	2658993.03	1177296.29
17	2658806.97	1177585.36			
18	2658834.50	1177583.69			

Abb. 1 Änderung Überbauungsplan Nr. 4 Ferienhauszone «Hag»

2.2 Zonenplanänderung

Im Teilplan Wasserwendi wird der Perimeter der Überbauungsordnung Nr. 4 Ferienhauszone «Hag» entsprechend der Auszonung im Bereich der Parzellen Nrn. 728, 1632 und 2081 reduziert. Die zusätzliche Landwirtschaftszone misst 6'967 m² (vgl. Kapitel 2.4 Erläuterungsbericht / Bericht nach Art. 47 RPV zu den Zonenplanänderungen).

2.3 Kompensation Wohnbaulandbedarf

Bei den Auszonungen der Parzellen Nrn. 728 und 2682 handelt es sich um WMK-Flächen. Mit der Auszonung, respektive der Zuweisung zur Landwirtschaftszone können mit Ausnahme der Kleinstfläche Parz. 728 diese Flächen als Kompensation für den Wohnbaulandbedarf bei Um- oder Einzonungen angerechnet werden. Mit den vorliegenden Auszonung von WMK-Flächen können die zu grossen Wohnbaulandreserven der Gemeinde Hasliberg mit der vorliegenden Änderung um 2'158 m² reduziert werden (vgl. Erläuterungsbericht zu den Zonenplanänderungen).

3.4 Naturschutz

Die zur Auszonung bestimmten Grundstücke, respektive Teile davon werden von keinem kantonalen oder regionalen Naturschutzgebiet tangiert. Es befinden sich keine Biotopflächen oder anderweitige Naturschutzflächen im Bereich der Umzonung.

3.5 Gewässer

Im Bereich der zur Umzonungen der Parzellen Nrn. 728 und 1632 befindet sich das Furibächli. Die Gemeinde Hasliberg ist zur Zeit an der Gewässer-raumausscheidung (Stand Auflage Februar 2022). Der für das Furibächli ausgeschiedene Gewässerraum von 12 m Breite stellt keinen Konflikt zur Landwirtschaftszone dar und wird unabhängig dieser Planänderung festgelegt.



Abb. 3 Ausschnitt aus Entwurf Zonenplan Gewässerraum (ecoptima AG)

3.6 Naturgefahren

Das Planungsgebiet befindet sich gemäss Gefahrenkarte der Gemeinde Hasliberg in einer Zone mit geringer Gefährdung. Die Gefährdung besteht aufgrund des Gefahrenprozesses Rutschungen. Da die Änderung der UeO Auszonungen vorsieht, ist die vorhandene Gefährdung durch Naturgefahren nicht relevant.

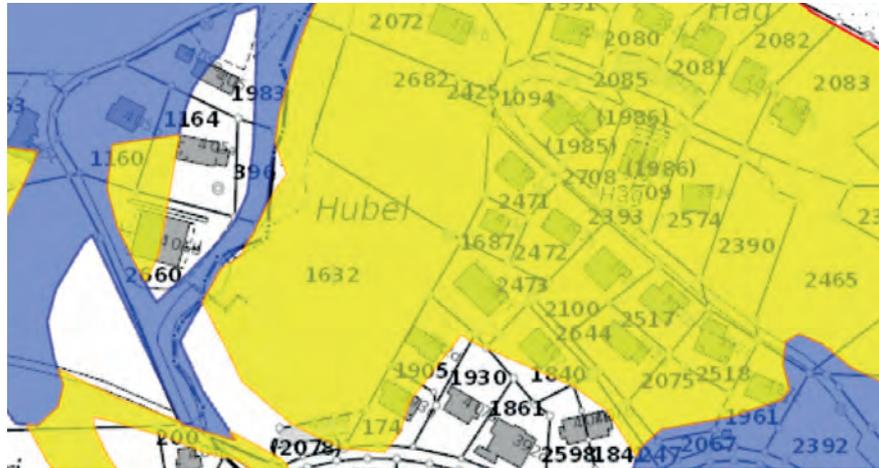


Abb. 4 Auszug aus synoptischer Gefahrenkarte © Geoportal BE

4. Verfahren

4.1 Zuständigkeit

Die Änderung des Überbauungsplans Nr. 4 Ferienhauszone «Hag» erfolgt im ordentlichen Verfahren parallel zu den Zonenplanänderungen Generationenhaus, Reha-Klinik und UeO Hotel Balis mit folgenden Planungsschritten.

4.2 Ablauf und Termine

Es ist folgender Terminplan vorgesehen:

bis Dezember 2021	Entwurf und Grundeigentümergegespräche
24. Februar 2022	Behandlung Gemeinderat
4. März – 4. April 2022	Mitwirkung
16. März 2022	Informationsveranstaltung
März 2022 – 8. Februar 2023	Vorprüfung
Februar – Juni 2023	Bereinigung und Beschluss Gemeinderat
Juli / August 2023	Öffentliche Auflage
September 2023	evtl. Einspracheverhandlungen
anschliessend	Beschlussfassung Gemeinderat
anschliessend	Beschluss Gemeindeversammlung
anschliessend	Genehmigung AGR

4.3 Information und Mitwirkung

4.3.1 Allgemeines

Am 16. März 2022 wurden die Planungsgeschäfte an einer öffentlichen Informationsveranstaltung im Hasliberg Congress vor- und zur Diskussion gestellt.

Die Mitwirkung wurde mit einer öffentlichen Auflage vom 4. März bis 4. April 2022 gewährt. Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe konnte jedermann Anregungen und Einwände zu Händen der Planungsbehörde eingeben.

4.3.2 Ergebnis der Mitwirkung

Zum Ergebnis der Mitwirkung wird auf den Mitwirkungsbericht vom 2. Juni 2022 verwiesen.

4.4 Vorprüfung

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

Der Vorprüfungsbericht zur «Änderung Überbauungsplan Nr. 4 Ferienhauszone Hag mit Änderung des Zonenplans» datiert vom 8. Februar 2023. Die darin enthaltenen Genehmigungsvorbehalte konnten bereinigt werden.

4.5 Öffentliche Auflage und Einsprachen

Während der Auflagefrist kann schriftlich Einsprache erhoben werden. Diese ist zu begründen. Die Einsprachebefugnis richtet sich nach Art. 35 ff BauG. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen sucht die Gemeinde mit allfälligen Einsprechenden nach Lösungen.

4.6 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung entscheidet das AGR über allfällige unerledigte Einsprachen mit der Genehmigungsverfügung.