ecoptima
RAUM · VERKEHR · UMWELT · RECHT

Spitalgasse 34
Postfach, 3001 Bern
Industriestrasse 5a
6210 Sursee
Telefon 031 310 50 80
Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch
info@ecoptima.ch

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Einwohnergemeinde Hasliberg

Überbauungsordnung «Wärmeverbund Hohfluh»

Erläuterungsbericht

Die Planung «Wärmeverbund Hohfluh» umfasst:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Zonenplanänderung

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht

Juli 2025

Impressum

Planungsbehörde:
Gemeinderat Hasliberg,
Urseni 331c, 6085 Hasliberg Goldern

Auftraggeber:
Wärmeverbund Hohfluh AG,
Alfred Blatter, Ahoren 86a, 6083 Hasliberg

Auftragnehmerin:
ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:
Balthasar Marx, Raumplaner MAS ETH, FSU
Kevin von Wartburg, Raumplaner BSc
Wolfgang Letsche, Dipl. Ing. Raum- und Umweltplanung
Noemi Häussler, Raumplanerin BSc

Abbildung Titelseite: Luftbild Hasliberg Hohfluh; Quelle: Geoportal Kanton Bern

Aufträge aktuell/Hasliberg/Wärmeverbund Hohfluh_07882/4_Resultate/01_EB/07882_EB_Wärmeverbund_Hohfluh_250718_AL/bm, kw, wl, nh

Inhalt

1. Ausgangslage 5
1.1 Vorhaben 5
1.2 Standort und Bedarfsnachweis 5
1.3 Baurechtliche Grundordnung 6
1.4 Herausforderungen 7
1.5 Umsetzung 8
1.6 Grundlagen 8

2. Richtprojekt (Bauvorhaben) 9
2.1 Heizzentrale 9
2.2 Fernwärmenetz 11

3. Überbauungsordnung und Zonenplanänderung 12
3.1 Überbauungsplan 12
3.2 Überbauungsvorschriften 13
3.3 Zonenplanänderung 18

4. Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV) 19
4.1 Mehrwertausgleich 19
4.2 Überbauungsordnung «Schneesportgebiet Hasliberg» 19
4.3 Orts- und Landschaftsbild 19
4.4 Erschliessung und Verkehr 21
4.5 Grundwasserschutz 22
4.6 Naturgefahren 22
4.7 Wald 24
4.8 Grenzabstände 24
4.9 Luftemissionen 24
4.10 Lärmemissionen 25
4.11 Nicht betroffene Themenbereiche 26

5. Verfahren 27
5.1 Verfahrensübersicht und Termine 27
5.2 Öffentliche Mitwirkung 27
5.3 Kantonale Vorprüfung 28
5.4 Öffentliche Auflage 28
5.5 Beschlussfassung 29
5.6 Genehmigung 29

Anhang 31
Anhang 1 Richtprojekt 31
Anhang 2 Auswertung der Vorprüfung 38

Beilagen 48
Beilage 1 Machbarkeitsstudie Wärmeverbund Hohfluh 48
Beilage 2 Gutachten Wassergefahren 48
Beilage 3 Beurteilung der Kaminhöhe mit Ausbreitungsberechnung 48

1. Ausgangslage

1.1 Vorhaben

Die Bauherrschaft (Wärmeverbund Hohfluh AG) beabsichtigt in Zusammenarbeit mit der Allotherm AG eine Schnitzelheizung inklusive neuem Fernwärmenetz zu realisieren. Dazu sind der Neubau einer Heizzentrale im Bereich der Parzellen Nrn. 804 und 1329 sowie die Erstellung neuer Fernwärmeleitungen vorgesehen. Eine erste Leitung bis zur Parzelle Nr. 1992 wurde im Jahr 2021 bereits bewilligt.

Zur Beurteilung, ob ein solches Vorhaben wirtschaftlich tragbar ist, wurde die Machbarkeitsstudie «Wärmeverbund Hohfluh» vom 1. März 2022 durch die Allotherm AG erarbeitet. Diese zeigt unter anderem auf, dass im Ortsteil Hohfluh eine hohe Nachfrage nach einem Wärmeverbund besteht. Dies ist insbesondere damit zu begründen, dass viele Bauten noch über ältere, fossile Heizanlagen verfügen, welche mittels neuen Fernwärmeleitungen gut erschlossen werden können.

Die Realisierung einer neuen Heizzentrale mit Fernwärmenetz würde eine nachhaltige Energieversorgung zahlreicher Bauten ermöglichen, wodurch jährlich ca. 130'000 Liter Heizöl bzw. rund 351'000 kg CO_2 eingespart werden könnten.

1.2 Standort und Bedarfsnachweis

Lage des Standorts

Die Parzellen Nrn. 804 und 1329 befinden sich im Ortsteil Hohfluh, unmittelbar angrenzend an die Kantonsstrasse. Begrenzt werden die beiden Grundstücke im Weiteren durch die Gemeindestrasse «Oberdorf» im Westen, das erhöht gelegene Waldstück im Norden sowie das Feuerwehrmagazin im Osten.

Abb. 1 Luftbild Hasliberg Hohfluh; Standort der geplanten Heizzentrale im Ortsteil Hohfluh (rot umkreist); Quelle: Geoportal Kanton Bern

Standortwahl

Die Wärmeverbund Hohfluh AG hat im Vorfeld der Planung eine umfassende Standortevaluation vorgenommen. Nach Prüfung aller Möglichkeiten wurde der Standort mit den Parzellen Nr. 804 und 1329 als besonders geeignet erachtet und aus den nachfolgenden Gründen ausgewählt:

Es hat sich gezeigt, dass dieses Areal sehr gut gelegen ist («zentral, aber nicht mitten im Ortskern») und gute Anschluss- und Entwicklungsmöglichkeiten für ein Fernwärmenetz bietet (vgl. Kap. 2.2). An diesem Standort ist eine gute topographische Eingliederung und eine geringe Sichtbarkeit des Vorhabens, versteckt hinter einem bestehenden Gewerbebau (vgl. Kap. 2.1 und 4.3), möglich. Die Verkehrserschliessung ist durch den fast unmittelbaren Anschluss an die Kantonsstrasse und die auf dem Areal vorhandene Manövrierfläche für Lastwagen ebenfalls gut lösbar (vgl. Kap. 4.4). Das Vorhaben ist betreffend vorgesehene Nutzung auf diesen Parzellen zonenkonform umsetzbar. Es wird kein Kulturland beansprucht. An diesem Standort wird bereits heute eine Schnitzelheizung (inkl. Schnitzelherstellung) betrieben, die das am Standort stehende Gewerbehaus und ein Wohngebäude beheizt. Es besteht ein kleiner Wärmeverbund mit bewilligter Fernwärmeleitung in Richtung Parzelle Nr. 1992. Das Areal befindet sich darüber hinaus bereits im Eigentum der Wärmeverbund Hohfluh AG.

Bedarfsnachweis

Betreffend den Bedarfsnachweis für das vorliegende Vorhaben wird auf die Machbarkeitsstudie der Allotherm AG verwiesen.

1.3 Baurechtliche Grundordnung

Zonenplan

Gemäss rechtskräftiger baurechtlicher Grundordnung der Gemeinde Hasliberg befinden sich die Parzellen Nrn. 804 und 1329 mehrheitlich in der Wohn- und Gewerbezone (WG) und teilweise im Wald. Zudem liegen sie am äusseren Rand des kommunalen Ortsbildschutzperimeters bzw. der Baugruppe «Hasliberg, Hohfluh» (gemäss kantonalem Bauinventar). Neben dem bereits angesprochenen Wald befinden sich angrenzend an den Planungsperimeter die Wohn- und Gewerbezone (WG), die Landwirtschaftszone (LWZ) sowie die Zonen für öffentliche Nutzungen «Kirche» (ZöN K) und «Wehrdienste» (ZöN W).

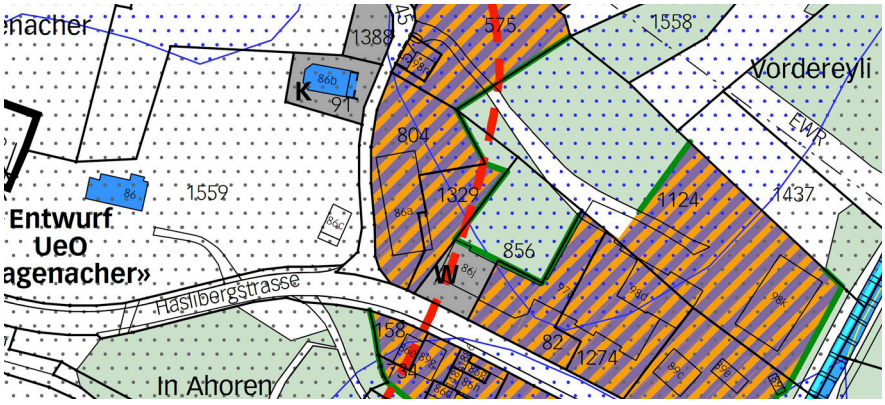


Abb. 2 Planausschnitt Zonenplan «Teilplan Hohfluh»

Baureglement

Gemäss Art. 39 des revidierten Baureglements der Gemeinde Hasliberg (Anpassung an die BMBV, Genehmigung hängig; nachfolgend nGBR genannt) ist die Wohn- und Gewerbezone eine gemischte Zone für Wohn-, Gewerbe- und Bürobauten. Gewerbenutzungen, die das Wohnen erheblich beeinträchtigen, sind nicht zulässig.

Die massgebenden baupolizeilichen Masse sind in Art. 44 nGBR geregelt:
- kleiner Grenzabstand (kA): 3.0 m
- grosser Grenzabstand (gA): 6.0 m
- Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr): 6.5 m
- Gebäudelänge (GL): 25 m*
- Erstwohnanteil (EWA) 40 %
- Lärmempfindlichkeitsstufe (ES): III

** Für Bauten, die zu mindestens 50 % gewerblich genutzt werden (anrechenbare Gebäudefläche), gilt bis zu einer maximalen Fh tr von 5 m eine Gebäudelänge von 28 m.*

1.4 Herausforderungen

Voranfrage

Da das Vorhaben einige Herausforderungen unter anderem betreffend baupolizeiliche Masse (Überschreitung Gebäudelänge) sowie Immissions- und Ortsbildschutz mit sich bringt, wurde beim Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli im Februar 2023 eine Voranfrage eingereicht. Dieses hat das Vorhaben unter Beizug weiterer Amts- und Fachstellen geprüft und mit Schreiben vom 11. Mai 2023 Stellung dazu genommen.

Herausforderungen gemäss Stellungnahme

In der Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass eine Baubewilligung für das Vorhaben nicht in Aussicht gestellt werden kann, da die in der Wohn- und Gewerbezone zulässigen Nutzungsmasse (vorliegend Gebäudelänge) überschritten werden. Ebenfalls wird aufgeführt, dass die Kaminmündung der geplanten Fernheizung den Wald im Einwirkungsbereich um 5 m zu überragen hat. Da sich das Bauvorhaben in einer Baugruppe des kantonalen Bauinventars bzw. in einem kommunalen Ortsbildschutzgebiet befindet, wird in Frage gestellt, ob ein derart hoher Kamin bewilligbar wäre. Es wird jedoch aufgezeigt, dass die Kaminhöhe allenfalls reduziert werden kann, sofern dadurch keine übermässigen Immissionen entstehen, was mittels Immissionsprognose nachgewiesen werden muss.

Weitere Herausforderungen

Neben den hiervor aufgeführten Herausforderungen betreffend baupolizeiliche Masse sowie Ortsbild- und Immissionsschutz, gilt es im Rahmen der vorliegenden Planung zusätzlich insbesondere die folgenden Aspekte zu klären:
- Unterschreitung Grenzabstand
- Unterschreitung Waldabstand
- Umgang mit Naturgefahren

1.5 Umsetzung

Überbauungsordnung

Basierend auf der Stellungnahme des Regierungsstatthalteramts bedingt das Vorhaben den Erlass einer Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG sowie eine Änderung des Zonenplans «Teilplan Hohfluh». Die Überbauungsordnung soll die sich in der Bauzone befindlichen Parzellen Nrn. 804 und 1329 (exkl. Waldfläche) umfassen. Mit der Überbauungsordnung soll die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, um am Standort die geplante Heizzentrale inkl. den zugehörigen Bauten und Anlagen realisieren zu können. Dabei gilt es unter anderem der bereits heute bestehenden Gewerbenutzung sowie einer optimalen Eingliederung des Vorhabens ins Orts- und Landschaftsbild Rechnung zu tragen.

Abgrenzung

Die zusätzlich geplanten Fernwärmeleitungen sind nicht Bestandteil der vorliegenden Überbauungsordnung. Dies ist damit zu begründen, dass die Lage der neuen Fernwärmeleitungen zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht in einer genügenden Detailgenauigkeit vorliegen, als dass diese im Rahmen der Überbauungsordnung grundeigentümerverbindlich gesichert werden können. Weiter muss berücksichtigt werden, dass die geplanten Leitungen grösstenteils innerhalb bestehender Strassen zu liegen kommen, wofür keine Korridorsicherung erforderlich ist. Wo diese hingegen ausserhalb der Strassen geplant werden, bedarf es eines Durchleitungsrechts. Die konkrete Planung und Realisierung der neuen Fernwärmeleitungen erfolgt im Nachgang der Überbauungsordnung im Rahmen eines Bewilligungsverfahrens. Auf das geplante Fernwärmenetz wird im vorliegenden Bericht dennoch kurz eingegangen.

1.6 Grundlagen

Neben den übergeordneten Vorgaben sowie der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Hasliberg dienen insbesondere die folgenden Unterlagen als massgebende Grundlagen der vorliegenden Planung:

- Machbarkeitsstudie «Wärmeverbund Hohfluh», erarbeitet durch die Allotherm AG vom 01.03.2022
- Stellungnahme des Regierungsstatthalteramts (RSTA) vom 11. Mai 2023 gestützt auf die folgenden Fachberichte:
  - Einwohnergemeinde Hasliberg
  - Amt für Gemeinden und Raumordnung
  - Amt für Wald und Naturgefahren, Abt. Walderhaltung Region Alpen
  - Amt für Umwelt und Energie, Abteilung Immissionsschutz
- Richtprojekt (Bauvorhaben), erarbeitet durch die Allotherm AG vom 9. August 2023 (revidiert 1. Juli 2024):
  - Fassadenansichten 1:100
  - Grundriss und Schnitt 1:100
  - Umgebungsplan mit Grenzabständen 1:500
  - Umgebungsplan mit Zu- und Wegfahrt inkl. Sichtweiten 1:500

– Gefahrengutachten «Wassergefahren» mit Schutzmassnahmen, erarbeitet durch die Mätzener & Wyss Bauingenieure AG vom 3. Juni 2025
– Fachgutachten «Beurteilung der Kaminhöhe mit Ausbreitungsberechnung», erarbeitet durch die ecolot GmbH vom 21. Juni 2024

2. Richtprojekt (Bauvorhaben)

2.1 Heizzentrale

Basierend auf dem in der Machbarkeitsstudie «Wärmeverbund Hohfluh» ausgewiesenen Leistungs- und Energiebedarf wird das Vorhaben auf die effektiven Platz- und Raumbedürfnisse dimensioniert. Die neue Heizzentrale mit Heizraum, Schnitzelsilo, Schopf und überdachtem Unterstand soll angrenzend an das bestehende Gewerbegebäude erstellt werden.

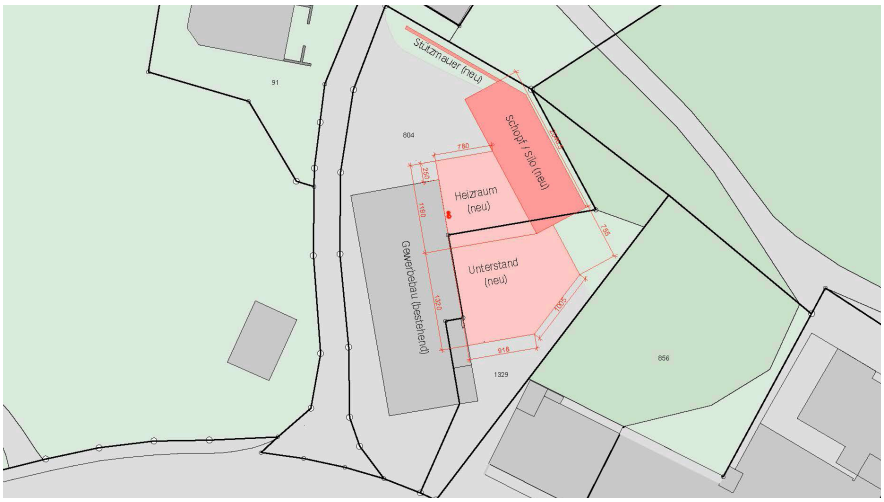


Abb. 3 Planausschnitt mit geplanten Bauten und Anlagen auf den Parzellen Nrn. 804 und 1329; Quelle: Allotherm AG

Heizraum

Unter Berücksichtigung des starken Gefälles kann der Heizraum des Wärmeverbunds optimal ins gewachsene Terrain integriert werden, sodass dieser von Süden (Kantonsstrasse) als eingeschossige Baute, von Norden (Kapelle) als unterirdische Baute in Erscheinung tritt. Der Heizraum wird mit einem Heizkessel ausgestattet, welcher wiederum mit einem Vorschubrost versehen ist. Die geplanten Absetzkammern dienen der Rauchgasreinigung.

Silo / Schopf

Unmittelbar östlich angrenzend an den unterirdischen Heizraum ist das Silo mit integriertem Schopf sowie weiteren technischen Anlagen (u.a. Hydraulik) geplant. Gemessen am obersten Punkt der Dachkonstruktion (Pultdach) kommt dieses Gebäude bzw. dieser Gebäudeteil 9.0 m höher zu liegen als der Heizraum, sodass in diesem Bereich die Holzschnitzel zugeführt werden können. Mit einem Fassungsvermögen von ca. 230 m^3 muss das Silo während der Heizperiode ca. 10–11 mal gefüllt werden. Die Austragung der Holzschnitzel erfolgt durch eine Schubbodenaustragung, die Zuführung in die Brennkammer (Heizraum) übernehmen Förderschnecken.

Unterstand / Lagerplatz

Am heute bestehenden Gewerbegebäude sind keine Änderungen vorgesehen. Jedoch soll östlich angrenzend an dieses bzw. als Verlängerung des Heizraums ein überdachter Unterstand entstehen, welcher unter anderem als Materiallager genutzt werden kann. Abgesehen von der Brüstung ist der Unterstand, analog dem Heizraum, von Norden her nicht als solcher erkennbar. Bei Bedarf soll dieser überdacht werden können, wobei einer sorgfältigen Gestaltung und Eingliederung Rechnung getragen wird.

Zulieferung

Die Zulieferung der Holzschnitzel erfolgt über den gegenüber der Kantonsstrasse erhöht liegenden Vorplatz im Norden des bestehenden Gewerbebaus bzw. über den geplanten Heizraum. Dadurch wird eine unkomplizierte und ebenerdige Anlieferung zum Silo gewährleistet. Das arealinterne Wenden für Fahrzeuge und Lastwagen ist über den ausreichend grossen Vorplatz sichergestellt, ohne dass die bestehende Gemeindestrasse (Oberdorf) in Anspruch genommen werden muss.

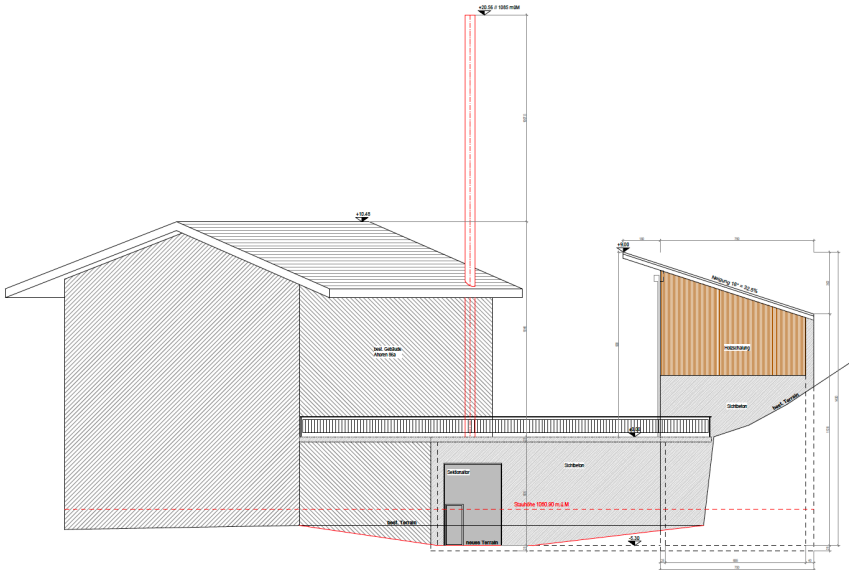


Abb. 4 Fassadenansicht Süd; geplante Bauten und Anlagen in rot; Quelle: Allotherm AG

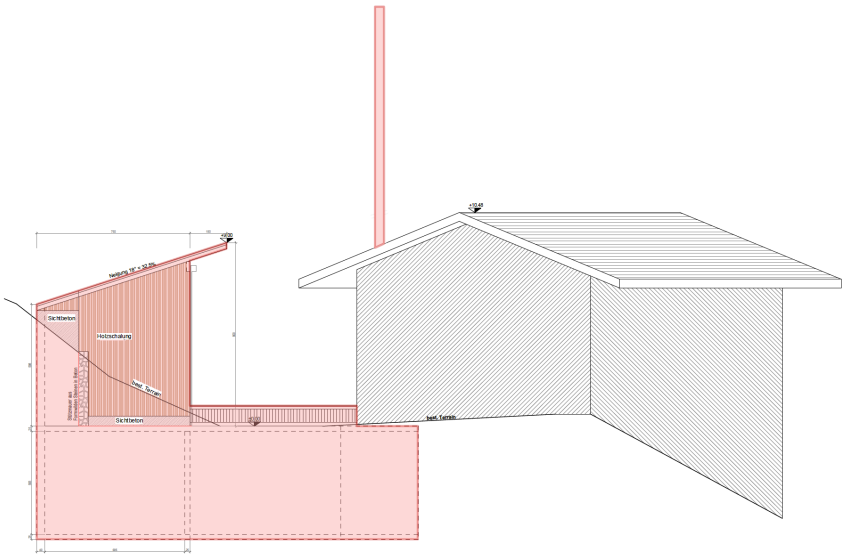


Abb. 5 Fassadenansicht Nord; geplante Bauten und Anlagen in rot; Quelle: Allotherm AG

2.2 Fernwärmenetz

Geplante Linienführung

Das geplante Fernwärmenetz bzw. die dazu erforderlichen Fernwärmeleitungen kommen mehrheitlich innerhalb der bestehenden Strassen und/oder innerhalb rechtskräftiger Bauzonen zu liegen. Ab der neuen Heizzentrale sollen die Leitungen über die Kantonsstrasse in Richtung Westen bis zum Hotel Wetterhorn bzw. in Richtung Osten bis zur Rehaklinik Hasliberg verlegt werden. In Richtung Norden werden die Leitungen über die Gemeindestrasse «Oberdorf» geführt. Ebenfalls sollen im Süden weitere Häuser an die bereits bewilligte Leitung zur Parzelle Nr. 1992 angehängt werden. Insgesamt können gemäss Machbarkeitsstudie dadurch ca. 35 Anlagen bzw. Gebäude an den Wärmeverbund angeschlossen werden.

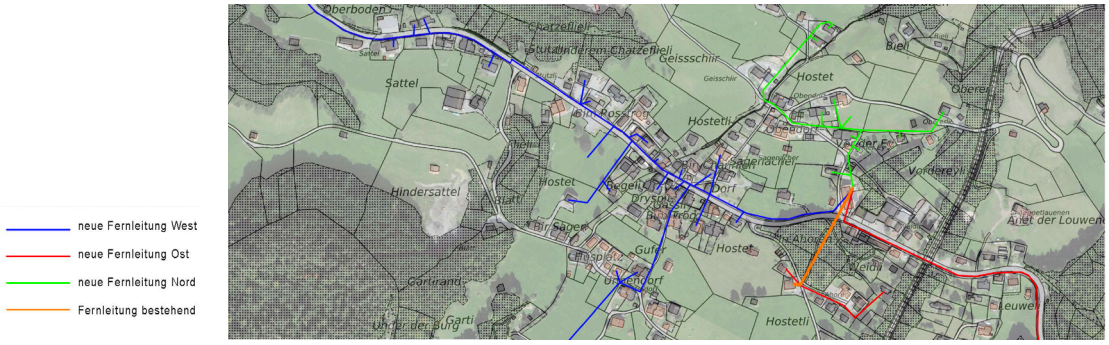


Abb. 6 Geplantes Fernwärmenetz; orange: bestehende, bewilligte Leitung; blau: neue Leitungen West; grün: neue Leitungen Nord; rot: neue Leitungen Ost

Stellungnahme AGR

Gemäss Stellungnahme des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom 28. März 2023 zur Voranfrage (vgl. Ziff. 1.4) gilt es den raumplanerischen Trennungsgrundsatz Baugebiet/Nichtbaugebiet im Sinne von Art. 1 Abs. 2 RPG zu berücksichtigen. Demnach ist es grundsätzlich untersagt, dass ausserhalb der Bauzone Anlagen erstellt werden, welche Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone dienen.

Gemäss aktuell geplantem Fernwärmenetz verlaufen die Fernwärmeleitungen zwar grösstenteils innerhalb der Bauzone, an einigen Stellen queren sie jedoch nicht eingezontes Gebiet. Gestützt auf Art. 24 ff. RPG hält das AGR diesbezüglich fest, dass:

- die Standortgebundenheit der Fernwärmeleitungen ausserhalb des Baugebiets anerkannt wird und die erforderliche Ausnahmebewilligung nach Art. 24 RPG für das Bauen ausserhalb der Bauzone in Aussicht gestellt werden können;
- Im weiteren Projektierungsverlauf zu prüfen ist, ob die Leitung im Bereich der Parzellen Nrn. 211 und 1559 in die Bauzone verlegt werden kann;
- eine Zustimmung sämtlicher Amts- und Fachstellen vorbehalten bleibt, damit sichergestellt werden kann, dass die Leitungen ausserhalb der Bauzone keinen überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Rücksprache mit dem Regierungsstatthalteramt

Im Anschluss an das Startgespräch mit dem AGR vom 27. Oktober 2023, an welchem unter anderem auch diskutiert wurde, ob eine Korridorsicherung der geplanten Fernwärmeleitungen erforderlich ist, hat die Gemeinde Hasliberg diese Angelegenheit telefonisch mit dem Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli besprochen.

Basierend auf dem hohen Detailierungsgrad des Leitungsplans (vgl. Abb. 6), welcher im Rahmen der damaligen Voranfrage vom Februar 2023 eingereicht wurde (vgl. Kap. 1.4), können die Rückmeldungen der Fachstellen gemäss Aussagen des Regierungsstatthalteramts als verbindlich beurteilt werden (vgl. u.a. Ausführungen hiervor zur Stellungnahme des AGR). In der Konsequenz wird eine Korridorsicherung nicht vorausgesetzt bzw. die Fernwärmeleitungen können auch ohne eine solche bewilligt werden.

Es muss allerdings berücksichtigt werden, dass eine Baubewilligung nur erteilt werden kann, wenn die gesamte betroffene Grundeigentümerschaft ein Durchleitungsrecht erteilt. Sollte eine Grundeigentümerin bzw. ein Grundeigentümer ein solches verweigern, wäre für die Leitungsanlage ein Enteignungstitel von Nöten, was wiederum eine Erschliessungs- bzw. Leitungs-UeO bedingen würde (Korridorsicherung).

3. Überbauungsordnung und Zonenplanänderung

3.1 Überbauungsplan

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung umfasst die Parzelle Nr. 804 sowie die Teilparzelle Nr. 1329 (exkl. Wald). Die Lage der neuen Bauten und Anlagen wird gestützt auf das Richtprojekt festgelegt. Wo es die Abstände zulassen, werden die Baubereiche gegenüber dem Richtprojekt um 0.5 m vergrössert, um einen angemessenen Handlungsspielraum im Rahmen des Bauprojekts zu gewähren. Der Teilbaubereich B4 wird zudem auf die Flucht der Rückwand des Silos verlängert, um hier eine Reserve für künftige Erweiterungen zu erhalten. Auch dieser Bereich ist bereits bisher bis auf das tiefere Niveau abgegraben.

Verbindliche Inhalte

Im Überbauungsplan werden folgende Inhalte verbindlich (lagegenau) festgelegt:
- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baubereich A: Gewerbebau (bestehend)
- Baubereich B: Heizzentrale (neu)
- Koordinatenpunkte
- Vorplatzbereich
- Zufahrtsbereich
- Umgebungsbereich
- Stützmauer

Die hiervor aufgeführten Inhalte werden lagegenau festgelegt.

Verbindliche Inhalte mit Flexibilität

Mit einer +/- 1.5 m flexiblen Lage werden die Abgrenzungen der Teilbaubereiche innerhalb des Baubereichs B verbindlich festgelegt:
- Teilbaubereich B1: Heizraum
- Teilbaubereich B2: Silo / Schopf
- Teilbaubereich B3: Kamin
- Teilbaubereich B4: Unterstand / Lagerplatz

Die zulässige Abweichung von 1.5 m stellt sicher, dass im Rahmen des Baugesuchs ein angemessener Handlungsspielraum zur Verfügung steht.

Hinweise

Im Überbauungsplan werden folgende Hinweise dargestellt:
- Wald
- Verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG, übernommen aus dem Zonenplan
- Strasse (bestehend)
- Gebäude (bestehend)

Die Hinweise haben orientierenden Charakter.

3.2 Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsvorschriften legen den Zweck der Überbauungsordnung fest und enthalten Bestimmungen zu Art und Mass der Nutzung. Vorschriften zur Bau-, Dach- und Umgebungsgestaltung, zur Erschliessung und Parkierung sowie weitere Bestimmungen präzisieren die Vorgaben und Rahmenbedingungen für den Geltungsbereich der Überbauungsordnung.

3.2.1 Allgemeine Bestimmungen

Planungszweck

Die UeO «Wärmeverbund Hohfluh» stellt die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung sowie den Betrieb und Unterhalt einer Heizzentrale bzw. eines kommunalen Wärmeverbunds inkl. den zugehörigen Bauten und Anlagen sowie der heute möglichen Wohn- und Gewerbenutzung sicher. Weiter definiert die UeO Rahmenbedingungen für eine sorgfältige Einbettung des Vorhabens ins Orts- und Landschaftsbild.

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung wird im zugehörigen Überbauungsplan mit einem Perimeter bezeichnet. Der Perimeter umfasst die Parzellen Nrn. 804 und 1329 (exkl. Waldflächen).

Stellung zur Grundordnung

Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes regeln, gelten die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Hasliberg.

3.2.2 Art und Mass der Nutzung

Art der Nutzung

Die zulässige Nutzung innerhalb der Überbauungsordnung «Wärmeverbund Hohfluh» orientiert sich an der heutigen Zonierung resp. der Wohn- und Gewerbezone. Zulässig sind Wohnen, höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie die Realisierung einer Wär-

mezentrale zum Unterhalt und Betrieb eines kommunalen Wärmeverbunds inkl. den zugehörigen Bauten und Anlagen. In der Überbauungsordnung gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidg. Lärmschutzverordnung (LSV).

Baubereiche A und B

Die Überbauungsordnung legt die Baubereiche A (Wohn-/Gewerbebau) und B (Heizzentrale) fest, welche die maximale Grundfläche und die Nutzung der Bauten definieren. Der Baubereich B wird weiter in Teilbereiche mit differenzierten Funktionen und Massvorschriften unterteilt. Diese Unterteilung können im Bauprojekt bis zu 1.5 m innerhalb des Baubereichs B verschoben werden.

weitere Bereiche

Neben den Baubereichen A und B definiert die Überbauungsordnung weitere Bereiche des Aussenraums :

- Vorplatzbereich:
  Der Vorplatzbereich dient der arealinternen Erschliessung, als Lager- und Umschlagsplatz sowie der Erstellung von Parkplätzen.
- Zufahrtsbereich (überlagernd):
  Der Zufahrtsbereich dient der minimalen Raumsicherung für die Zulieferung von Holzschnitzel sowie der dafür erforderlichen Flächen für das arealinterne Wenden von Fahrzeugen und Lastkraftwagen zum Teilbaubereich B2. Innerhalb des Zufahrtsbereichs sind keine Bauten, Anlagen, Nutzungen oder Bepflanzungen zulässig, die eine Zu- oder Wegfahrt beeinträchtigen können.
- Umgebungsbereich:
  Der Umgebungsbereich dient als Pufferzone gegenüber dem Wald und der Nachbarschaft. Im Umgebungsbereich sind Bauten und Anlagen nicht gestattet. Davon ausgenommen sind naturnah gestaltete Retentionsflächen sowie Hangsicherungen.

Mass der Nutzung

Das max. zulässige Nutzungsmass innerhalb der Überbauungsordnung ergibt sich durch die max. Ausdehnung der jeweiligen Baubereiche in Kombination mit den max. zulässigen Höhekoten. Für die Festlegung der Gebäudehöhen werden sowohl die Referenzkote (massgebendes Terrain) als auch die Höhenkote auf dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion angegeben. Auf die Festlegung einer GFZo wird aufgrund der Nutzung verzichtet (eine solche wird erfahrungsgemäss bei Wohnbauten angewendet). Ebenfalls erübrigt sich die Festlegung einer Überbauungsziffer (erfolgt über die Fläche der Baubereiche).

Die max. zulässigen Höhekoten werden gestützt auf das Richtprojekt je Baubereich bzw. Teilbaubereich als Kote in m ü. M. definiert (vgl. Abb. 7 und Abb. 8), wobei gegenüber dem Richtprojekt ein kleiner Handlungsspielraum (+0.5 m) einkalkuliert wird. Um die effektiv zulässige Höhe der Bauten abschätzen zu können wird zusätzlich eine tiefste Kote für das massgebende Terrain festgelegt. Diese stellt im Südosten des Perimeters resp. unter der Heizzentrale die Abtiefung sicher, welche voraussichtlich für die Schnitzelförderung und die Aschenabsaugung nötig ist. Insgesamt stellen die Koten zusammen mit den Vorschriften für die Dachformen

sicher, dass die Höhe des bestehenden Gebäudes nicht überschritten wird (mit Ausnahme des Kamins) und zugleich alle betrieblichen Anforderungen und die nötigen Massnahmen zum Naturgefahrenschutz möglich sind.

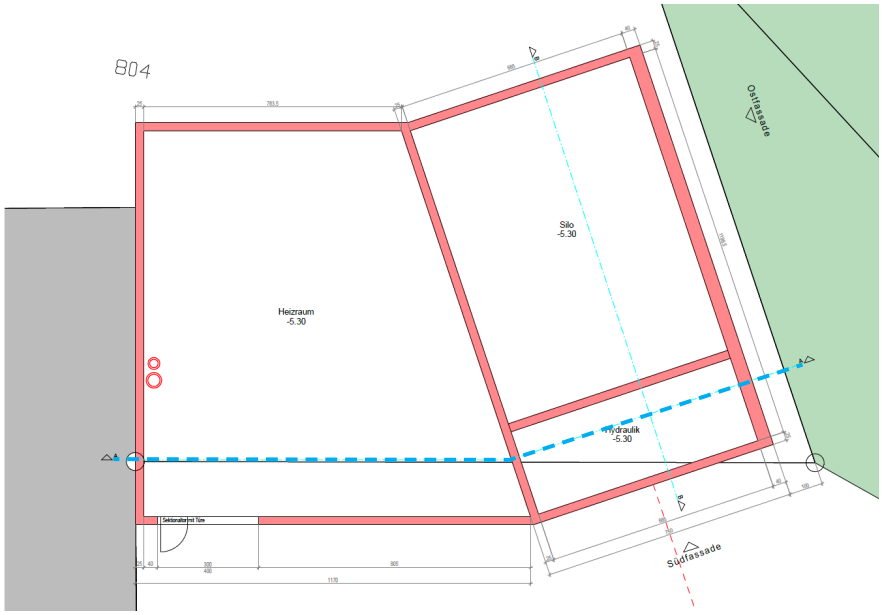


Abb. 7 Grundriss mit Schnittlinie A-A (blau gestrichelt); Quelle: Allotherm AG

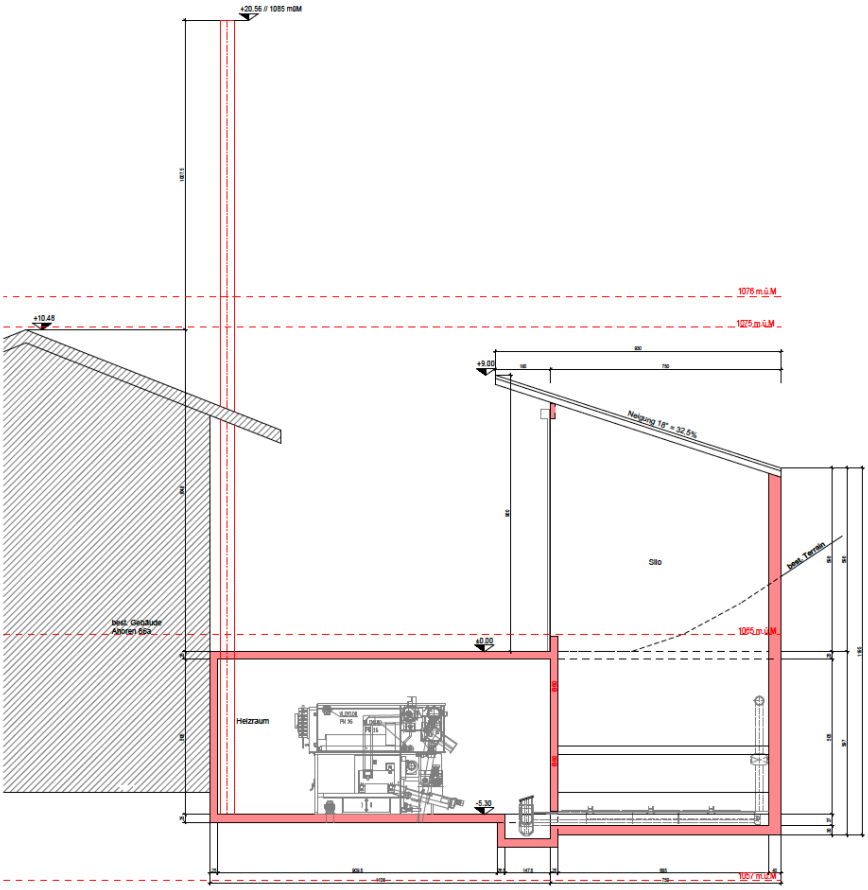


Abb. 8 Schnitt A-A durch die Südfassaden-Ansicht; Quelle: Allotherm AG

Die zu erstellenden Brüstungen resp. Absturzsicherungen in den Teilbaubereichen B4 (Unterstand) resp. B1 (Heizzentralen dürfen die max. zulässige Höhenkote (oberes Platzniveau) um 1.2 m (Empfehlung SUVA für neue Geländer: 1.1 m) überschreiten. Zudem kann der Lagerplatz auf dem Unterstand (Teilbaubereich B4) bis zur Kote B4 b überdacht werden, wenn eine sorgfältigen Gestaltung erfolgt. So ist eine Erweiterung des Schopfes auf dem oberen Niveau möglich.

Vorspringende Gebäudeteile und Dachvorsprünge

Ebenfalls gestützt auf das Richtprojekt bzw. den baulichen Bestand (bestehender Wohn-/Gewerbebau; Baubereich A) werden Bestimmungen zu den vorspringenden Gebäudeteilen bzw. den Dachvorsprüngen in die Überbauungsvorschriften festgelgt.

Über den Baubereich A und den Teilbaubereich B2 dürfen die Dachvorsprünge max. 2.5 m hinausragen, soweit sie dabei innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung bleiben. Im Baubereich A entspricht dies ungefähr dem heutigen baulichen Bestand. Dabei ist zu berücksichtigen, dass gegenüber dem Wald sowie der angrenzenden Parzelle Nr. 575 in jedem Fall ein minimaler Abstand von mind. 1.0 m zu wahren ist. Vorbehalten ist zudem die Freihaltung des Lichtraumprofils nach Art. 83 Strassengesetz.

Weiter dürfen Vordächer den Baubereich A um max. 2.0 m innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung überragen, sofern sie max. 50 % des zugehörigen Fassadenabschnitts belegen und die Freihaltung des Lichtraumprofils nach Art. 83 Strassengesetz gewährleistet ist. Alle übrigen vorspringenden Gebäudeteile sind nur innerhalb der Baubereiche A resp. B zulässig.

An- und Kleinbauten

An- und Kleinbauten sind nur innerhalb der Baubereiche (A / B1–B4) gestattet.

3.2.3 Bau-, Dach- und Umgebungsgestaltung

Bau- und Aussenraumgestaltung

Bauten, Anlagen und Aussenräume sind hinsichtlich Gesamterscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe sowie Terrainveränderungen so zu gestalten, dass eine gute Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild gewährleistet wird.

Im Sinne einer guten Einpassung sind die von der Kantonsstrasse bzw. der Erschliessungsstrasse (Oberdorf) gut einsehbaren Fassaden der Bauten im Baubereich B2 (Silo / Schopf) mehrheitlich mit Holz zu verschalen.

Auch der Kamin ist so zu erstellen, dass sich dieser möglichst optimal ins Orts- und Landschaftsbild eingliedert.

Die geplanten Bauten und Anlagen sind ins bestehende Terrain zu integrieren. Abgrabungen und Terrainaufschüttungen sind auf ein Minimum zu beschränken.

Dachgestaltung

Betreffend Dachgestaltung gelten die folgenden Bestimmungen:

- Im Baubereich A sind nur Satteldächer im Rahmen der Vorschriften des Baureglements zulässig.
- Das Dach des Gebäudes im Teilbaubereich B2 (Silo / Schopf) ist als Pultdach mit einer Dachneigung von 18–22° auszugestalten.
- Als Bedachungsmaterialien sind im Baubereich A und im Teilbaubereich B2 Schieferplatten, ton- oder erdfarbene Ziegel und Schindeln sowie dunkelgraue oder braune, matte Wellbleche und dergleichen (sofern eine gute Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist) gestattet. Das Befüllen des Silos im Teilbaubereich B2 mit den Holzschnitzeln erzeugt viel Staub, was bei einer normalen Ziegeleindeckung zu erheblichem Unterhaltsaufwand führt. Deshalb soll hier eine Eindeckung mit Wellblech erfolgen. Bei einer Neueindeckung des Hauptdaches des Gebäudes im Baubereich A soll auch eine solche Materialisierung zulässig sein, um eine einheitliche Dachlandschaft zu ermöglichen.
- In den Teilbaubereichen B1 und B4 bis zur maximalen Höhenkote a sind (befahrbare) Flachdächer zulässig. Dies entspricht dem oberen Platzniveau und dient der Zufahrt zum Silo. Im Teilbaubereich B4 bis zur maximalen Höhenkote b gelten die Bestimmungen zum Teilbaubereich B2.
- Technisch bedingte Dachaufbauten und Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig. Sie sind sorgfältig zu gestalten und dürfen die Dachhaut nur um das technisch erforderliche Mass, jedoch max. 1.5 m überragen.

Stützmauer

Zur Terrainsicherung ist gegenüber der Parzelle Nr. 575, eine gut gestaltete mit Natursteinen verkleidete oder aus Bruchsteinen bestehende Stützmauer zu erstellen. Die Stützmauer darf eine maximale Höhe von 4 m aufweisen und muss nicht gestaffelt ausgeführt werden.

3.2.4 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung

Die Erschliessung der Heizzentrale bzw. der heute bestehenden Gewerbenutzung erfolgt ab der bestehenden Strasse «Oberdorf» über den Vorplatz- bzw. den Zufahrtsbereich. Der Zufahrtsbereich ist freizuhalten, sodass die Anlieferung von Heizmaterial bzw. ein arealinternes Wenden von Fahrzeugen und Lastwagen stets gewährleistet ist.

Parkierung

Die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach Art. 49 ff. BauV und wird im Baubewilligungsverfahren bestimmt. Die erforderlichen Abstellplätze sind im Vorplatzbereich oder ins bestehende Gewerbegebäude integriert zu erstellen.

3.2.5 Weitere Bestimmungen

Entwässerung

Die Entwässerung des Areals erfolgt im Trennsystem. Sauberes Meteorwasser ist nach Möglichkeit versichern zu lassen.

Naturgefahren

Die Schutzmassnahmen werden gemäss Gutachten Wassergefahren der Mätzener & Wyss Bauingenieure AG vom 3. Juni 2025 festgelegt und sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung «Wärmeverbund Hohfluh» tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

3.3 Zonenplanänderung

Der Erlass der Überbauungsordnung erfordert eine Änderung des Zonenplans «Teilplan Hohfluh» der Gemeinde Hasliberg. Die Zonenplanänderung umfasst die Parzellen Nr. 804 sowie die Teilparzelle Nr. 1329 (exkl. Wald) im Umfang von 1608 m^2. Dabei wird die heutige Wohn- und Gewerbezone durch den Perimeter der Überbauungsordnung abgelöst.

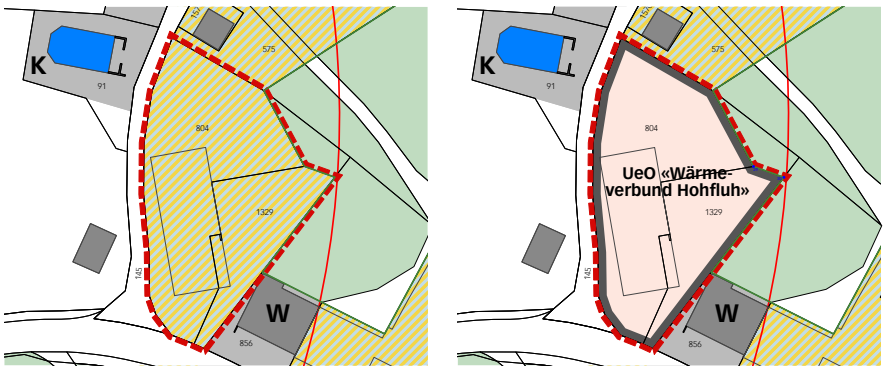


Abb. 9 Planausschnitt Zonenplan «Teilplan Hohfluh»; links: alter Zustand; rechts: neuer Zustand

4. Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV)

4.1 Mehrwertausgleich

Durch den Erlass der Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG mit Zonenplanänderung (Umzonung) entsteht auf den Parzellen Nrn. 804 und 1329 vermutlich ein planungsbedingter Mehrwert. Der Ausgleich von Planungsvorteilen ist auf kantonaler Stufe in Art. 142 ff. BauG geregelt. Weiter gelten die Bestimmungen des kommunalen Reglements über die Mehrwertabgabe (MWAR) welches die Gemeindeversammlung im Juni 2023 beschlossen hat.

Ob eine Mehrwertabgabe anfällt bzw. wie hoch eine solche ausfällt, wird durch ein anerkanntes Schatzungsbüro (bestimmt durch die Gemeinde) ermittelt. Die Mehrwertabgabe wird fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung oder Veräusserung realisiert wird.

4.2 Überbauungsordnung «Schneesportgebiet Hasliberg»

Der Planungsperimeter kommt innerhalb des Perimeters der rechtskräftigen UeO «Schneesportgebiet Hasliberg» zu liegen. Die vorliegende Planung tangiert jedoch keine Inhalte der UeO «Schneesportgebiet Hasliberg» und hat somit keinerlei Auswirkungen auf diese.

Abb. 10 Planausschnitt Überbauungsplan «UeO Schneesportgebiet Hasliberg»; rot umkreist: Planungsperimeter (UeO «Wärmeverbund Hohfluh); gelb: Skipiste; braun: Wanderweg; gelb transparent: Trockenstandort

4.3 Orts- und Landschaftsbild

Die Parzellen Nrn. 804 und 1329 befinden sich am östlichen Rand der Baugruppe «Hasliberg, Hohfluh» gemäss kantonalem Bauinventar. Zudem befindet sich mit der reformierten Kapelle aus dem Jahre 1938 ein erhaltenswertes Gebäude in der Nähe des Planungsperimeters.

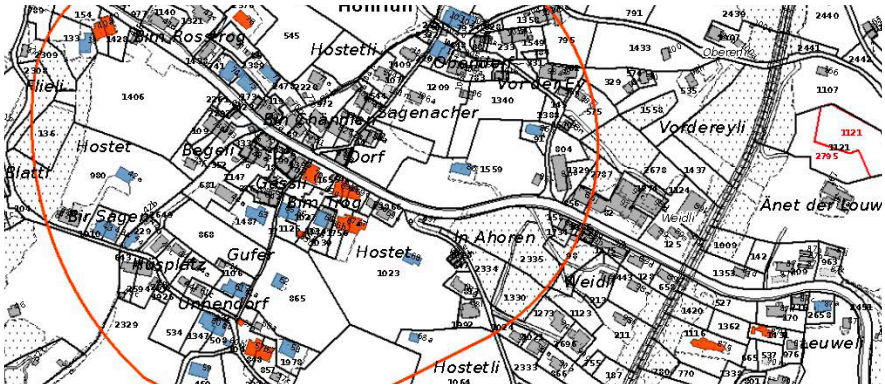


Abb. 11 Planausschnitt Hasliberg Hohfluh; Bauinventar Kanton Bern; Quelle: Geoportal Bern

Mit der Überbauungsordnung wird den Schutzzielen der entsprechenden Objekte Rechnung getragen bzw. diese werden nicht merklich beeinträchtigt. Die Überbauungsvorschriften stellen sicher, dass sich die geplanten Bauten und Anlagen optimal ins Gelände integrieren. Hinzu kommt, dass die neue Heizzentrale inkl. Schopf bzw. Silo und der überdachte Unterstand gut versteckt zwischen bestehendem Gewerbebau, Wald und Feuerwehrmagazin zu liegen kommen. Ebenfalls legt das Fachgutachten der ecolot GmbH dar, dass der Kamin weniger hoch erstellt werden kann als zunächst angenommen (max. 10.0 m über der Dachfirstkote des bestehenden Gewerbebaus). Von der Kapelle her ist der schmale Kamin nur teilweise erkennbar, da dieser durch die Fassade des bestehenden Gewerbebaus teilweise verdeckt wird. Eine behutsame Integration ins Orts- und Landschaftsbild wird, soweit wie möglich, gewährleistet.

Abb. 12 Heutige Situation; links: Ansicht von Süden (Kantonsstrasse), ersichtlich ist der Bereich zwischen dem bestehenden Gewerbebau und dem Feuerwehrmagazin; rechts: Ansicht von Nordwesten (Kapelle), ersichtlich ist der gegenüber der Kantonsstrasse höher gelegene und bestehende Vorplatz; Quelle: Allotherm AG

Abb. 13 Visualisierung Vorhaben; links: Ansicht von Süden (Kantonsstrasse) mit dem geplanten Silo/Schopf sowie dem Kamin; rechts: Ansicht von Westen (Kapelle) mit dem geplanten Schopf/Silo sowie dem Kamin; Quelle: Allotherm AG

4.4 Erschliessung und Verkehr

Die vorliegende Planung hat keinen nachteiligen Einfluss auf die Themenbereiche «Erschliessung und Verkehr». Die beiden zusammenhängenden Grundstücke sind über die Gemeindestrasse erschlossen. An der bestehenden Arealzufahrt sind keine Änderungen vorgesehen.

Weiter wird mit dem Richtprojekt nachgewiesen, dass die erforderlichen Sichtweiten (Ausfahrt auf die Erschliessungsstrasse) eingehalten sind. In diesen Bereichen sind keine Bauten, Anlagen oder Bepflanzungen geplant.

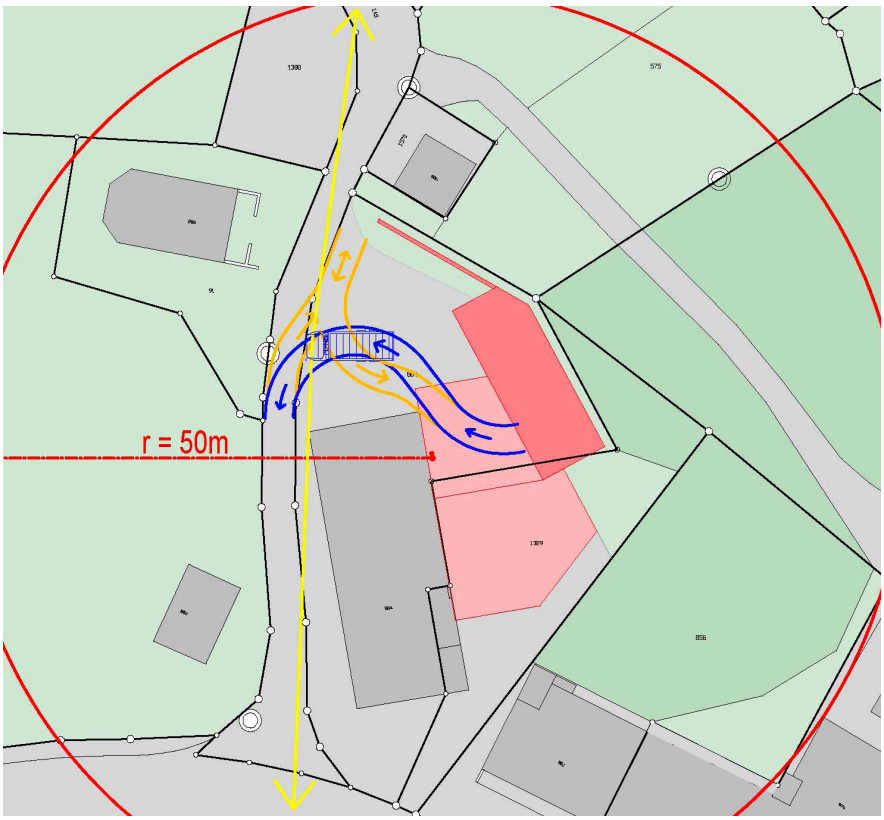


Abb. 14 Planausschnitt mit geplanter Zu- und Wegfahrt (orange bzw. blau) sowie Sichtweite (gelb); Quelle: Allotherm AG

Mit rund zwei zusätzlichen Fahrten pro Woche verursacht die geplante Heizzentrale verhältnismässig geringen Mehrverkehr. Der Strassenanschluss an die Kantonsstrasse ist so dimensioniert, dass in einem Begegnungsfall ein Kreuzungsmanöver zwischen PW und LKW problemlos möglich wäre.

4.5 Grundwasserschutz

Der Wirkungsbereich der UeO «Hasliberg Hohfluh» befindet sich im Gewässerschutzbereich A_u. Damit sind zwar keine grösseren Auflagen verbunden, jedoch muss berücksichtigt werden, dass Bauten und Anlagen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserspiegel zu erstellen sind. Im Bereich der Planung befinden sich keine gefassten Quellen.

4.6 Naturgefahren

Das Bauvorhaben befindet sich im blauen Gefahrengebiet (mittlere Gefährdung). Das Bauvorhaben befindet sich im Wirkungsbereich des Flusses «Hohflüölouwenen». Auf Teilen der beiden Grundstücke 804 und 1329 kann es in der Folge zu Übermurung mit mittlerer Intensität kommen. Ebenso handelt es sich um eine potenzielle Wassergefährdung (Hochwasser). Somit kann im vorliegenden Fall Wasser und/oder Geschiebe aus Murgängen bis zum geplanten Neubau gelangen, wo es auf die Ostfassade auftrifft und sich aufstauen kann. Gemäss kantonalem Baugesetz dürfen im blauen Gefahrengebiet Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn Massnahmen zur Gefahrenbehebung sicherstellen, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

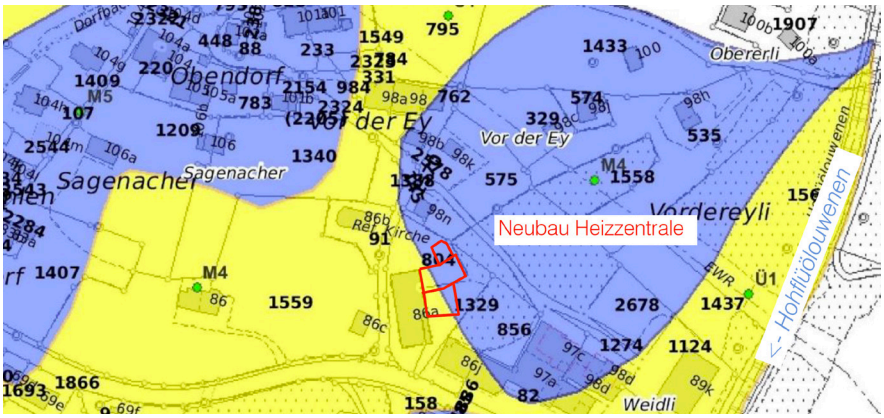


Abb. 15 Planausschnitt Hohfluh; Naturgefahrenkarte; Quelle: Geoportal Kanton Bern und Mätzener & Wyss Bauingenieure AG (03.06.2025)

Zur Beurteilung der Gefährdung bzw. zur Definition von Schutzmassnahmen wurde ein Naturgefahrengutachten (Wassergefahren) durch die Mätzener & Wyss Bauingenieure AG erarbeitet (vgl. Beilage 2). Um Schäden am und im Gebäude zu verhindert, sind gemäss Gutachten beim Neubau folgende Vorkehrungen zu treffen:

- Alle über Terrain liegenden Wände auf der Ost-, West und Nordseite des Gebäudes sind bis zur Unterkante der Dachkonstruktion aus Beton (40 cm dicke Wandkonstruktionen) zu erstellen. Sowohl ostseitig als auch nord- und südseitig (Fassade im Bereich Silo) sind die Aussenwände bis auf eine Höhe von mindestens 1.5 m über das anstehenden Terrain aus Beton auszuführen.
- Der Vorplatz auf der Nordseite des Neubaus ist mit Gefälle vom Gebäude weg auszugestalten werden. So wird verhindert, dass Wasser Richtung Schopf und Silo gelangt.
- Das Sektionaltor in der Südfassade ist Hochwassersicher auszuführen und auf hydrostatischen Wasserdruck zu dimensionieren. Massgebend für die Wasserkote ist die Kantonsstrasse. Die zu berücksichtigende Wasserkote bzw. Stauhöhe beträgt 1'060.70 m ü. M. + 20 cm Freibord = 1'060.90 m ü. M.

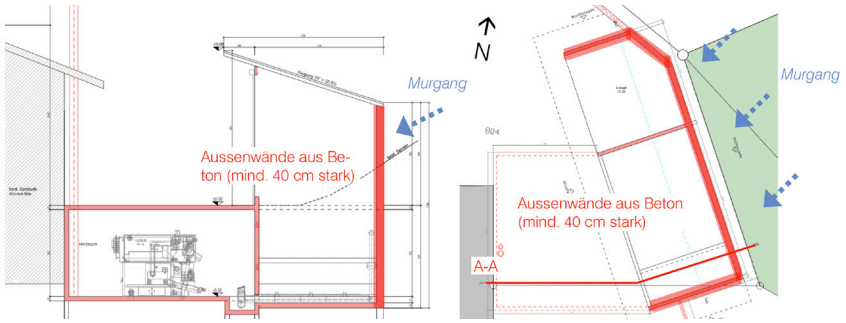


Abb. 16 Betonwand als Schutz vor Murgängen im Schnitt und Grundriss (Mätzener & Wyss Bauingenieure AG, 03.06.2025)

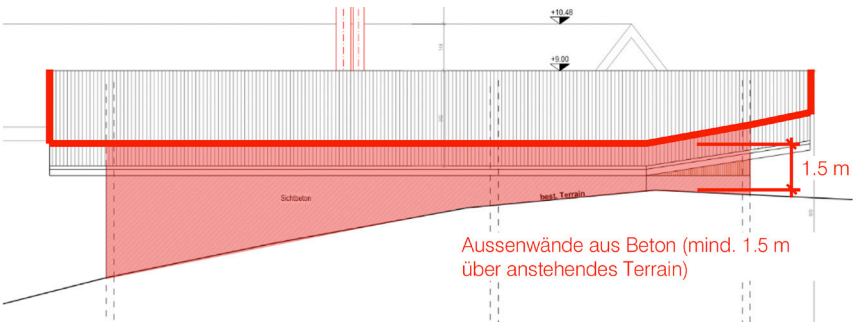


Abb. 17 Betonwand als Schutz vor Murgängen an der Ostfassade (Mätzener & Wyss Bauingenieure AG, 03.06.2025)

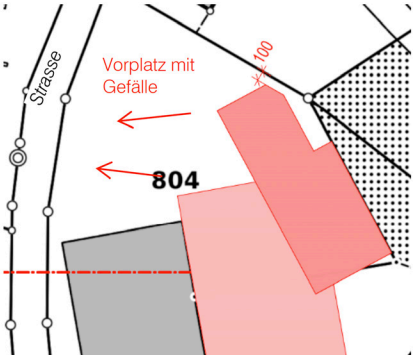


Abb. 18 Vorplatz mit Gefälle in Richtung Strasse (Mätzener & Wyss Bauingenieure AG, 03.06.2025)

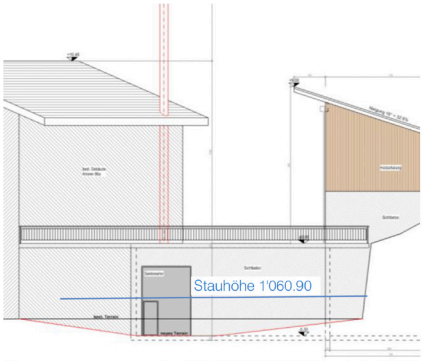


Abb. 19 Südfassade mit Sektionaltor (Mätzener & Wyss Bauingenieure AG, 03.06.2025)

4.7 Wald

Der geplante Neubau unterschreitet den gesetzlichen Waldabstand. Gemäss Stellungnahme des Amtes für Wald und Naturgefahren, Abteilung Walderhaltung Region Alpen vom 29. März 2023 kann eine Bewilligung zur Unterschreitung des Waldabstandes in Aussicht gestellt werden, sofern sämtliche Gebäudeteile ausserhalb des Waldareals erstellt werden und dieses im Rahmen der Bauphase nicht tangiert wird. Die Überbauungsordnung stellt sicher, dass ein min. Waldabstand von 1.0 m gewahrt wird. Ausserdem befindet sich das Areal bereits heute 5–10 m unterhalb des Waldes und dieser wird bereits mit Hangsicherungen abgestützt. Die Baulichen Massnahmen greifen daher nirgends zusätzlich in den Wurzelraum der Bäume ein.

4.8 Grenzabstände

Der geplante Schopf unterschreitet den Grenzabstand gegenüber der Parzelle Nr. 575. Dazu ist ein entsprechendes Näherbaurecht erforderlich, welches in unterzeichneter Form vorliegt.

4.9 Luftemissionen

Da sich das Bauvorhaben innerhalb einer Baugruppe des kantonalen Inventars sowie in einem kommunalen Ortsbildschutzgebiet befindet, ist die Erstellung eines Kamins, welcher den Anforderungen der Kamin-Empfehlungen gerecht wird, voraussichtlich nicht realisierbar. Aus diesem Grund wurde zunächst eine Immissionsprognose durch die Allotherm AG erstellt.

Nach Rückmeldung des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR) respektive des Amts für Umwelt und Energie, Abteilung Immissionsschutz (AUE) im Rahmen der kantonalen Vorprüfung sowie gestützt auf eine Eingabe während der öffentlichen Mitwirkung wurde ein Fachgutachten

(«Beurteilung der Kaminhöhe mit Ausbreitungsberechnung») durch die ecolot GmbH (Dr. Luzi Bergamin) erstellt. Als Schlussfolgerung des Gutachtens wurden folgende Empfehlungen festgehalten, welche wie folgt berücksichtigt werden:

1. Anlagespezifischer Emissionsgrenzwert für Stickoxide von 200mg No_x/ Nm^3 bei 11 vol-% Rest-O_2.
   – Der entsprechende Nachweis muss im Rahmen des Baugesuchs erbracht werden.
2. Aus lufthygienischer Sicht wäre der bevorzugte Kaminstandort an der Südecke des Gebäudes Ahoren 86a. Wird der Kamin an der Südfassade dieses Gebäudes im westlichen Bereich zwischen Südecke und First realisiert, erachten wir eine Kaminbauhöhe von 1'080 m ü. M. für ausreichend.
   – Die Empfehlung, den Standort für den Kamin an der Südfassade zu wählen, kann aus betriebstechnischen Gründen nicht berücksichtigt werden. Dies ist auch mit der Eingliederung des Kamins ins Ortsbild (unmittelbar angrenzend an die Kantonsstrasse; keine Verdeckung durch die Fassade) zu begründen.
3. Aus betrieblicher Sicht liegt der ideale Kaminstandort an der Ostfassade. Angesichts der Unsicherheiten der Modellierung empfehlen wir hier eine Mindesthöhe des Kamins von 1'085 m ü. M.
   – Die Empfehlung wird berücksichtigt. In der Überbauungsordnung wird die maximal zulässige Kaminhöhe mit einer Kote von 1'085 m ü. M. definiert.

Im Weiteren hat am 24. Mai 2024 eine Besprechung zwischen der Auftraggeberschaft, dem Projektverfasser, dem AUE und der ecolot GmbH stattgefunden. Gestützt auf die Ausführungen der ecolot GmbH respektive der Berücksichtigung der entsprechenden Empfehlungen im Rahmen der UeO sowie des Baugesuchs wurde ein positiver Fachbericht seitens des Kantons in Aussicht gestellt.

4.10 Lärmemissionen

Mit erhöhten Lärmemissionen durch den Betrieb der Heizzentrale ist nicht zu Rechnen. Die Heizzentrale wird mehrheitlich unterirdisch angeordnet. Ebenfalls muss berücksichtigt werden, dass diese innerhalb eines Gebietes mit Lärmempfindlichkeitsstufe III zu liegen kommt und sich in der unmittelbaren Umgebung keine reinen Wohnquartiere befinden. Den Grenzwerten gemäss Lärmschutzverordnung gilt es in jedem Fall Rechnung zu tragen.

4.11 Nicht betroffene Themenbereiche

Von der vorliegenden Planung nicht betroffene Themenbereiche sind:

- Kulturland / Fruchtfolgeflächen
- ISOS
- Wohnbaulandbedarf
- Planbeständigkeit
- Gewässer / Gewässerraum
- Naturschutz
- Archäologie
- Belastete Standorte / Altlasten
- Nicht ionisierende Strahlung
- Störfallvorsorge

5. Verfahren

5.1 Verfahrensübersicht und Termine

Der Erlass der Überbauungsordnung «Wärmeverbund Hohfluh» mit Zonenplanänderung erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff BauG. Es ergibt sich folgender ungefährer Zeitplan:

bis August 2023	Erarbeitung Vorprojekt
27. Oktober 2023	Startgespräch mit dem AGR
bis Anfang Nov. 2023	Entwurf Überbauungsordnung inkl. Zonenplanänderung
16. November 2023	Beschluss Gemeinderat
24.11.–29.12.2023	Öffentliche Mitwirkung
ab Dezember 2023	Kantonale Vorprüfung
Januar 2024	Unterbruch kantonale Vorprüfung
bis Juni 2024	Erstellung Fachgutachten, Erstellung Mitwirkungsbericht, Bereinigung Richtkonzept, Überbauungsordnung und Erläuterungsbericht
24.05.2024	Besprechung mit dem Amt für Umwelt und Energie (AUE)
April 2025	Abschluss kantonale Vorprüfung
Mai 2025	Bereinigung Planung aufgrund Vorprüfung, Konsolidierung Gutachten Naturgefahren
Juni 2025	Beschluss Gemeinderat
Juni–Juli 2025	Öffentliche Auflage
August 2025	Evtl. Einspracheverhandlungen
September 2025	Beschluss Gemeinderat
November 2025	Beschluss Gemeindeversammlung
anschliessend	Genehmigung AGR

5.2 Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 24. November bis am 29. Dezember 2023 statt. Im Rahmen der Mitwirkung waren alle interessierten Personen eingeladen, Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einzureichen.

Im Rahmen der Mitwirkungsfrist wurde eine Eingabe durch eine Privatperson eingereicht. Diese Mitwirkungseingabe ist im separaten Mitwirkungsbericht zusammengefasst. Dabei wird auf die einzelnen Anträge bzw. Rückmeldungen Stellung genommen. Sofern möglich und umsetzbar wurden die einzelnen Anträge in den Planungsinstrumenten und -unterlagen berücksichtigt (vgl. separater Mitwirkungsbericht).

5.3 Kantonale Vorprüfung

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung prüft das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die vorliegende Planung unter Einbezug weiterer Fachstellen auf deren Rechtmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit den übergeordneten gesetzlichen Vorgaben.

Aufgrund von Vorbehalten von Seite der Abteilung Immissionsschutz des Amtes für Umwelt und Energie (AUE) betreffend Kaminhöhe sowie Immissionsprognose wurde die kantonale Vorprüfung per Ende Januar 2024 unterbrochen. Nach Rücksprache mit den involvierten kantonalen Fachstellen wurde ein Fachgutachten (Beurteilung Kaminhöhe und Ausbreitungsberechnung) erarbeitet und ein Gespräch mit dem AUE durchgeführt (vgl. Ziff. 4.9). Anschliessend wurden die Planungsinstrumente und -unterlagen überarbeitet und per Mitte Juli 2024 wiederum dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zugestellt.

Mit dem Vorprüfungsbericht vom 16. April 2025 stellt das Amt für Gemeinden und Raumordnung die Genehmigung der UeO in Aussicht, wenn einige Genehmigungsvorbehalte ausgeräumt werden. Diese betreffen in erster Linie formelle Punkte und stellen Vorhaben und Planung nicht in Frage. Der Umgang mit den Vorbehalten ist in der Auswertung der Vorprüfung (Anhang 2) dokumentiert.

Der Gemeinderat kommt den Vorbehalten des AGR nach und nimmt einige Änderungen der Vorschriften vor.

Die Rückmeldung des OIK und die Vorgabe, dass mit der UeO verbindliche Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren zu erlassen sind, veranlasste die Gemeinde und die Projektträgerschaft, die Massnahmen und den Projektstand durch Fachpersonen nochmals genauer beurteilen zu lassen. Aus dem revidierten Fachgutachen Naturgefahren (Beilage 2) vom 03.06.2025 werden die nötigen Massnahmen in den Überbauungsvorschriften festgelegt.

5.4 Öffentliche Auflage

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können von der Planung betroffene Personen, welche unmittelbar in ihren eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind sowie berechtigte Organisationen gemäss Art. 35 und 60 BauG gegen die Änderung und Absicht, schriftlich und begründet Einsprache erheben.

5.5 Beschlussfassung

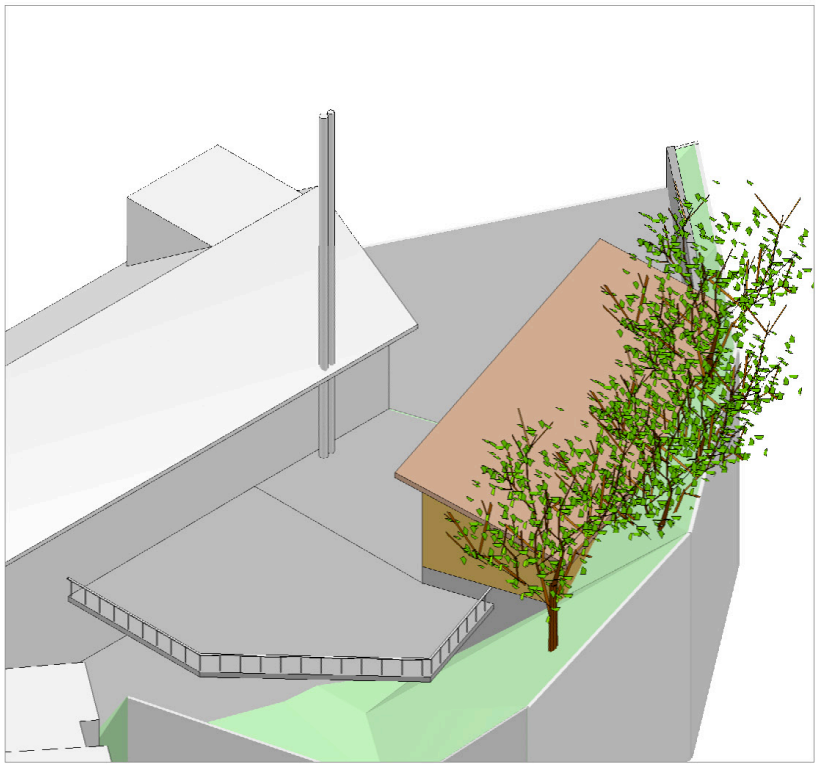
Im Anschluss an die öffentliche Auflage sowie allfällige Einsprachever-handlungen obliegt der Beschluss der vorliegenden Planung der Gemein-deversammlung.

5.6 Genehmigung

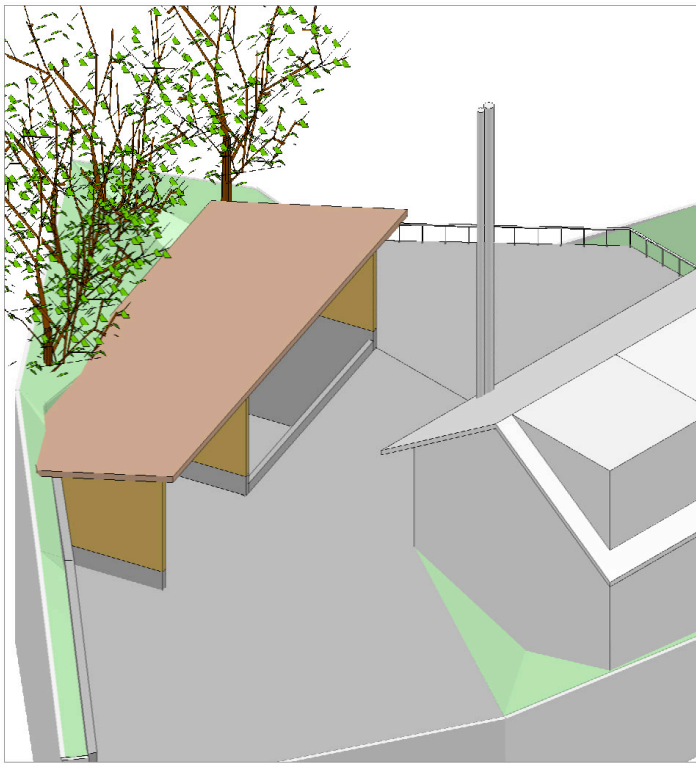
Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und die Gemeindever-sammlung wird die Planung zur Genehmigung beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) eingereicht.

Anhang

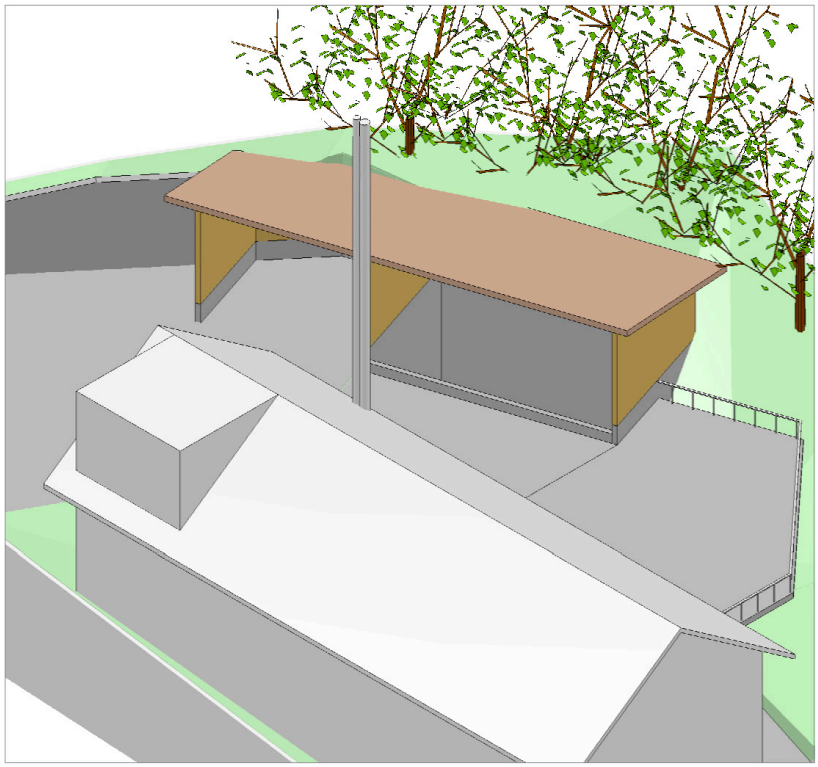
Anhang 1 Richtprojekt



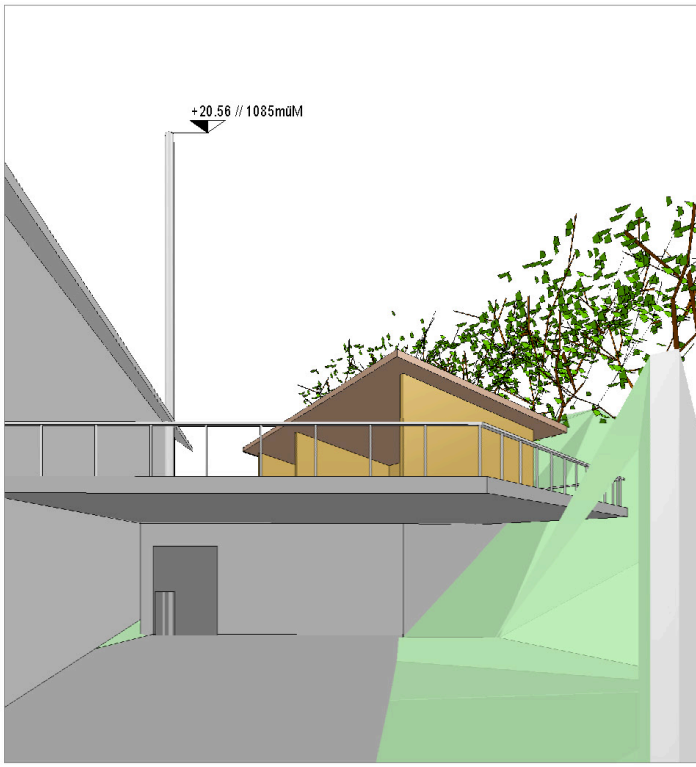
Vogelansicht Südost



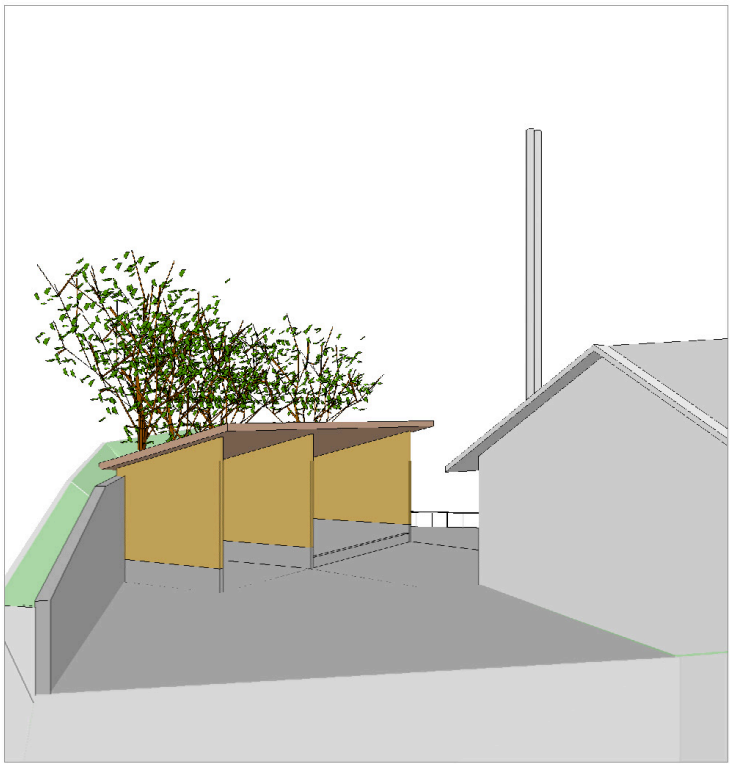
Vogelansicht Nordwest



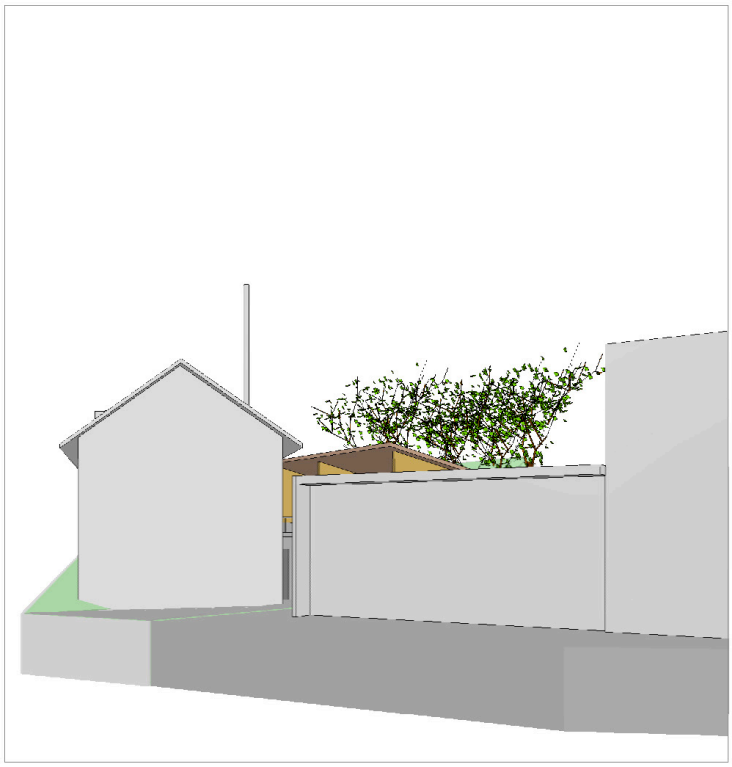
Vogelansicht Südwest



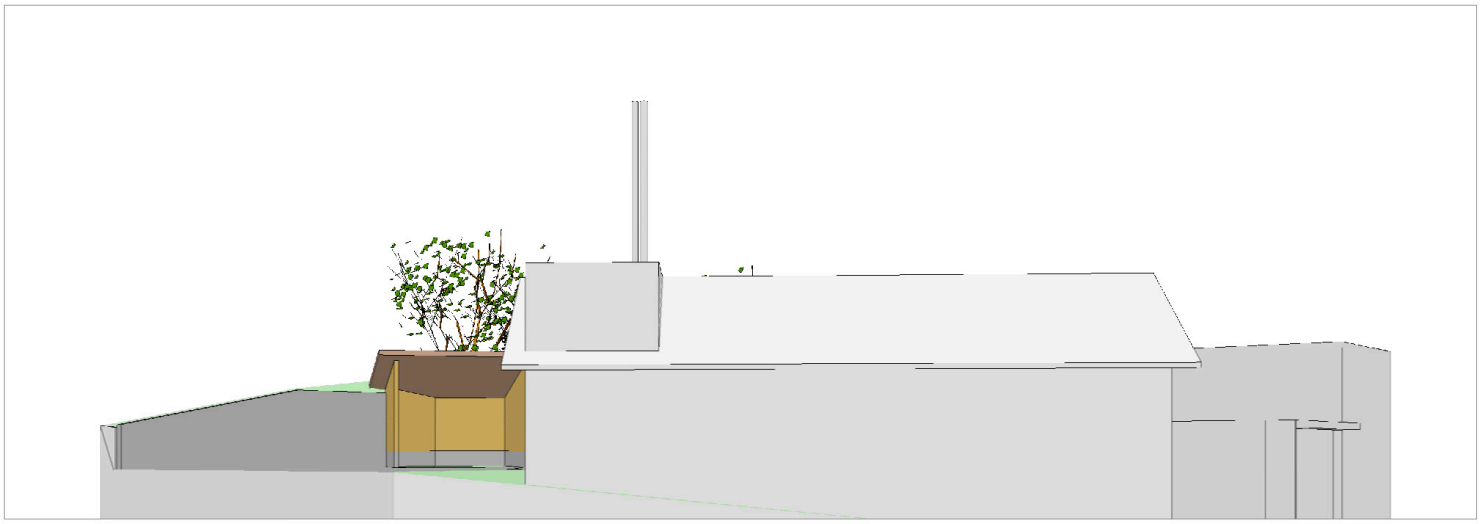
Strassenansicht Süd



Strassenansicht Nordwest



Strassenansicht Süd



Strassenansicht West

Wärmeverbund Hohfluh
Alfred Blatter
Ahoren 98l
6083 Hasliberg

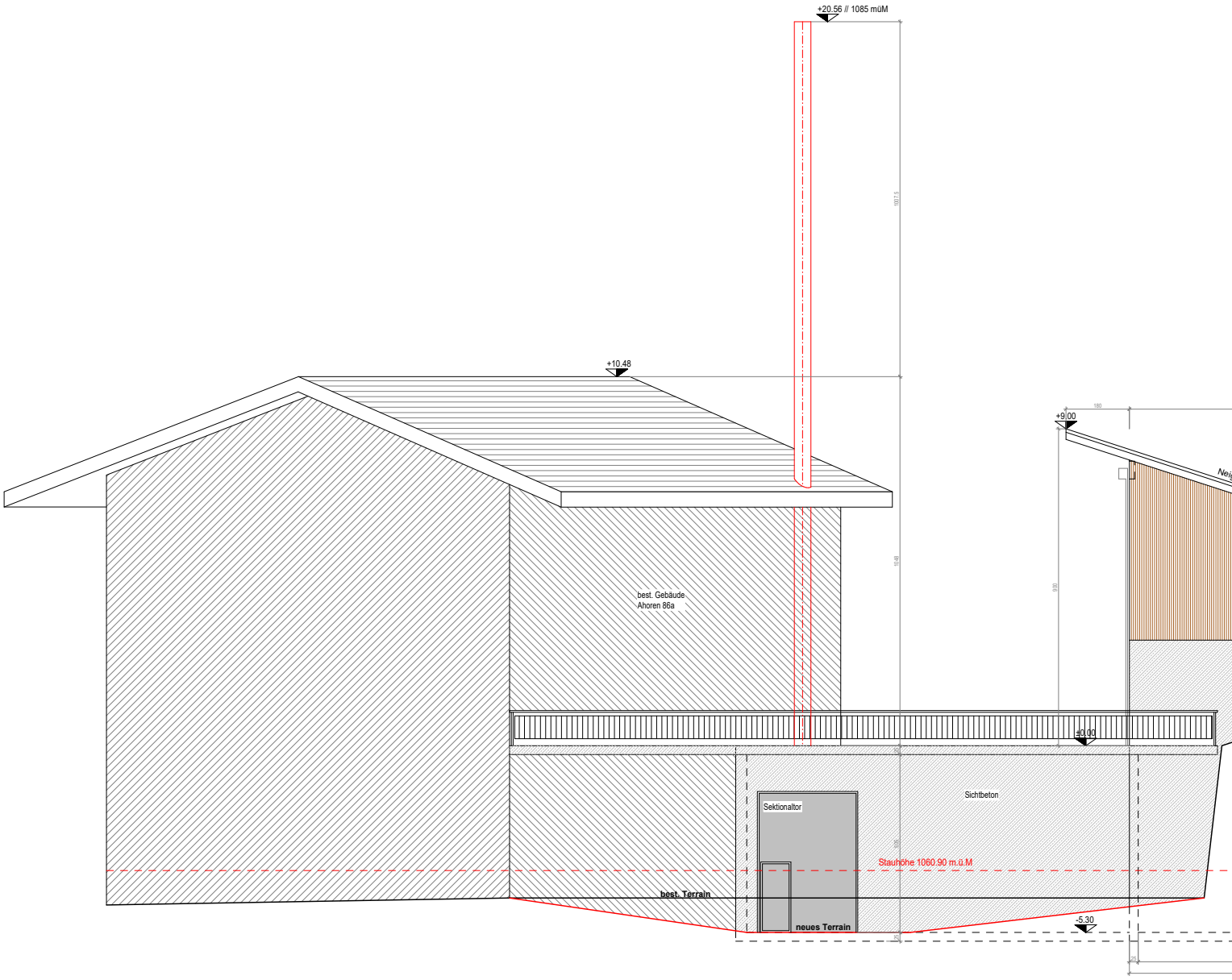
3d Ansichten Zentrale

Massstab	--
Plangrösse	297/550
Gezeichnet	HS
Datum	24.10.2023
Revidiert	03.05.2024
Revidiert	01.07.2024

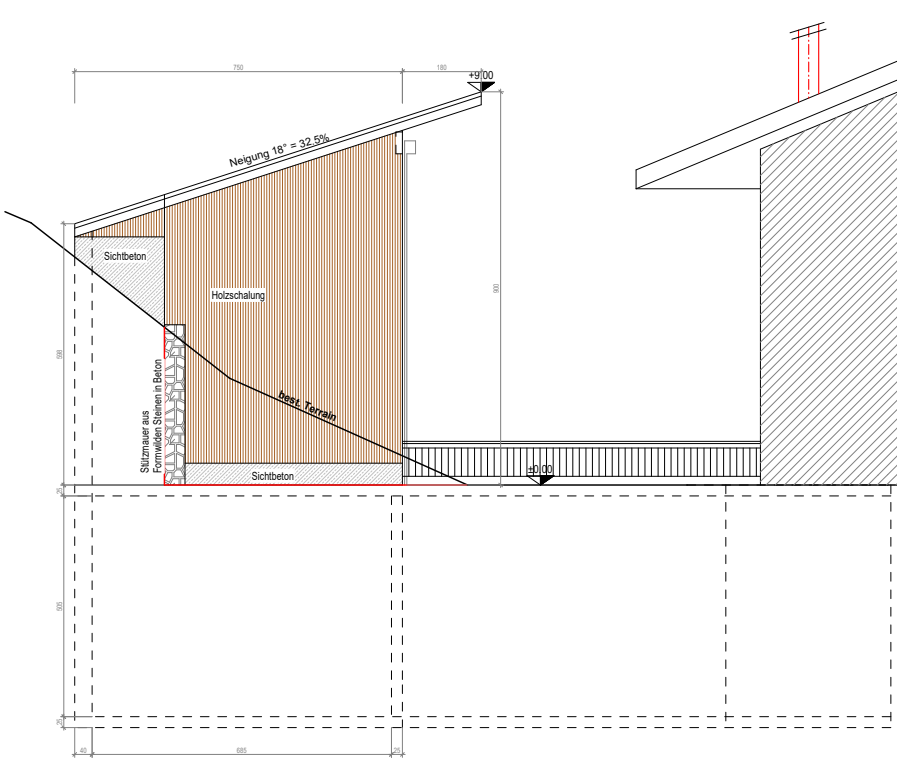
Ökologische Heizsysteme
ALLOTHERM

Allotherm AG
Moosweg 19
3645 Gwatt

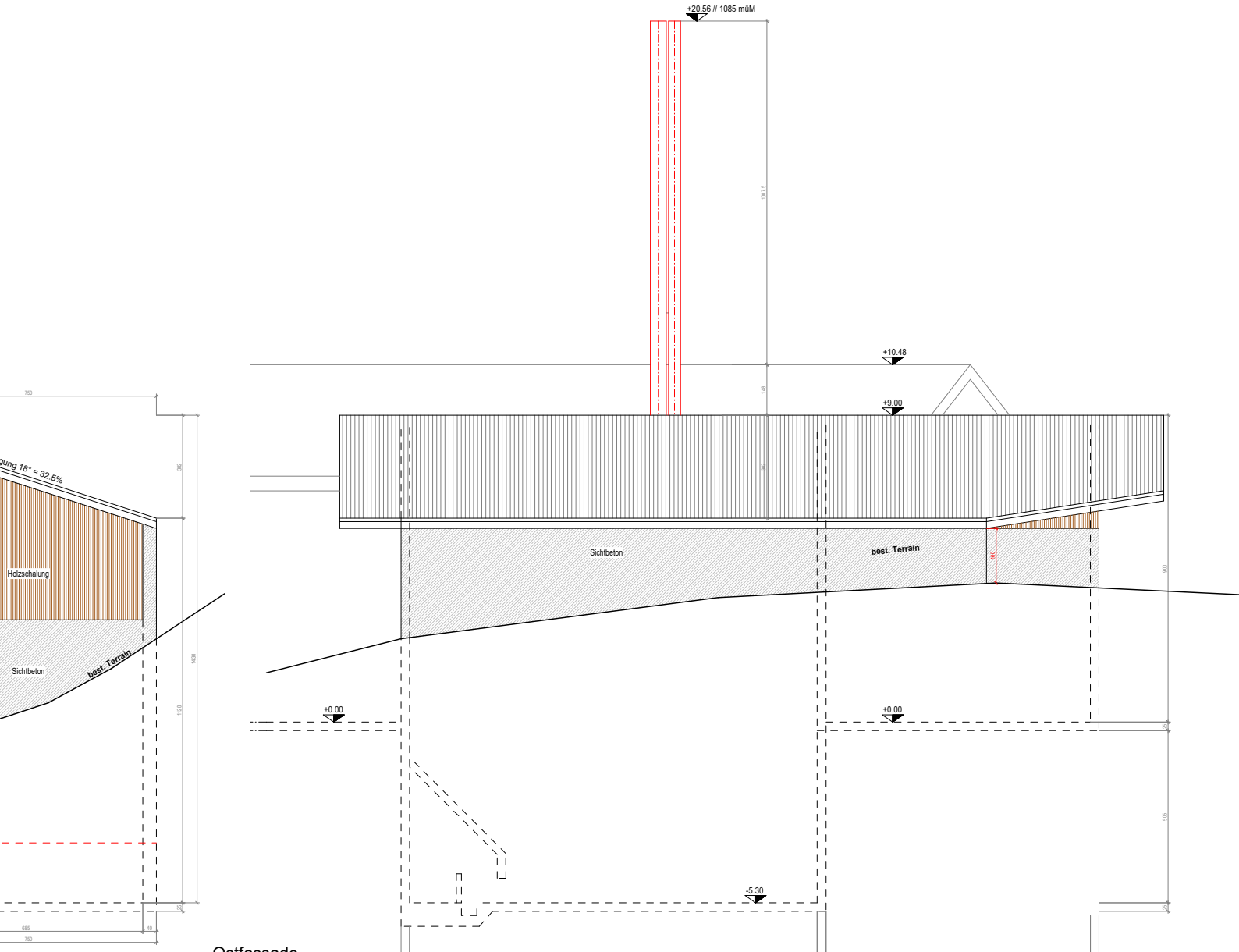
Tel. +41 033 555 08 00
Fax. +41 033 555 08 08
info@allotherm.ch
www.allotherm.ch



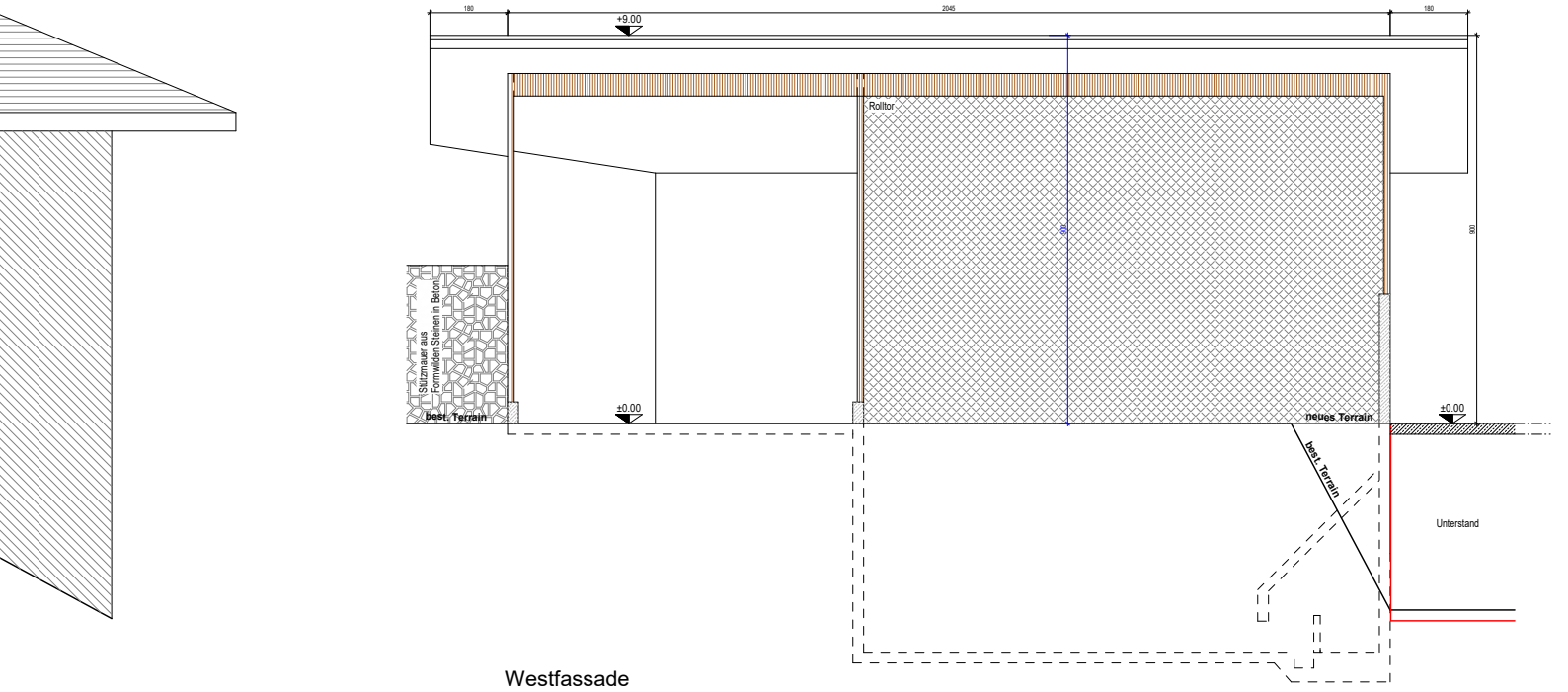
Südfassade



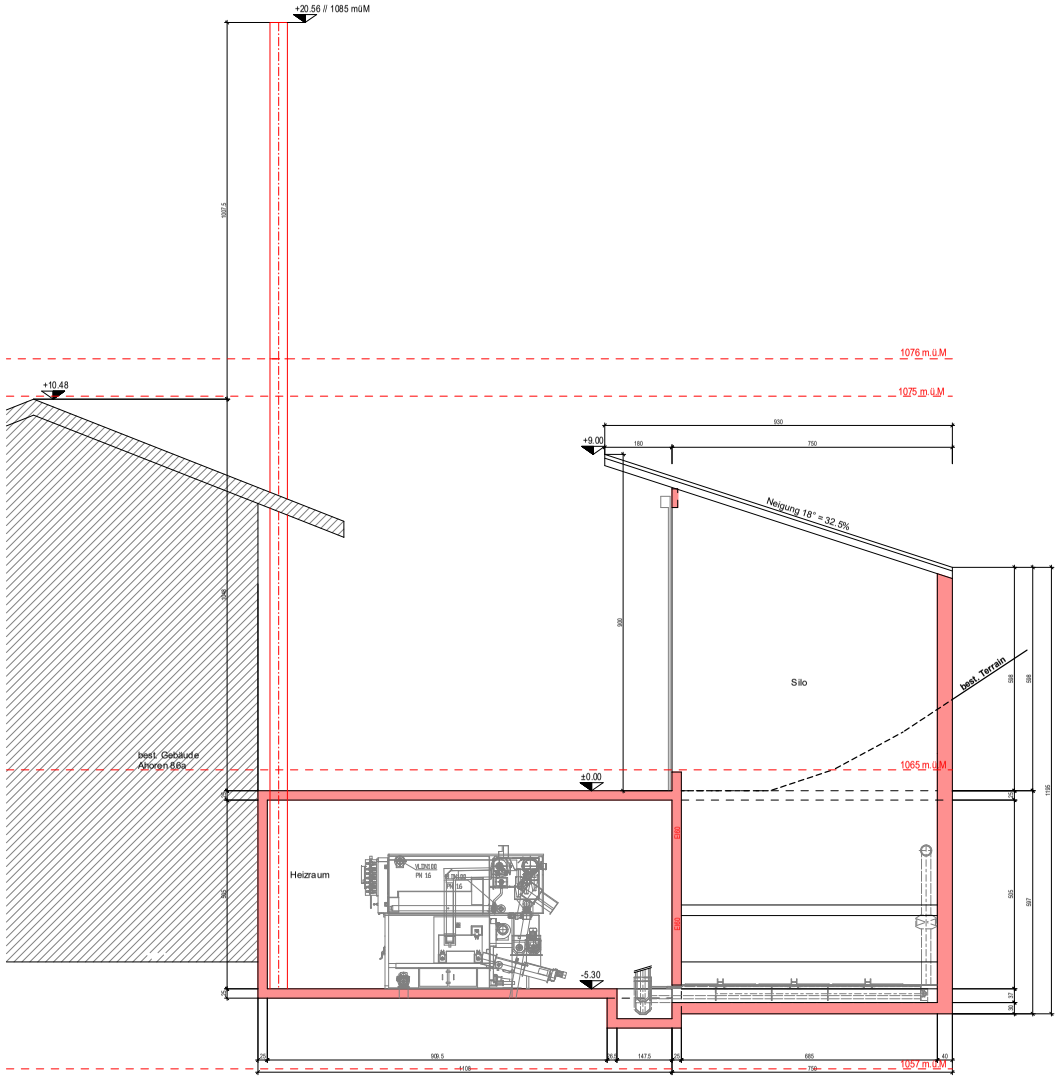
Nordfassade



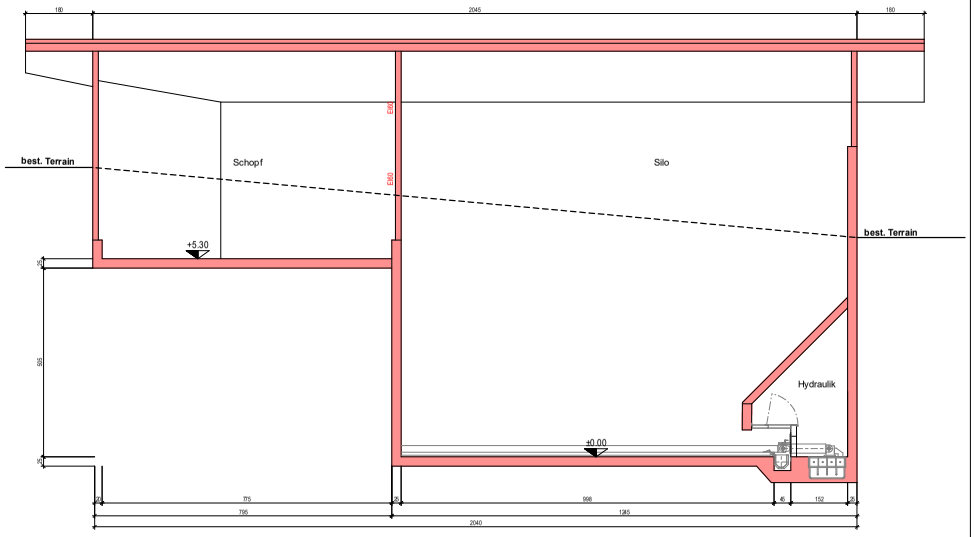
Ostfassade



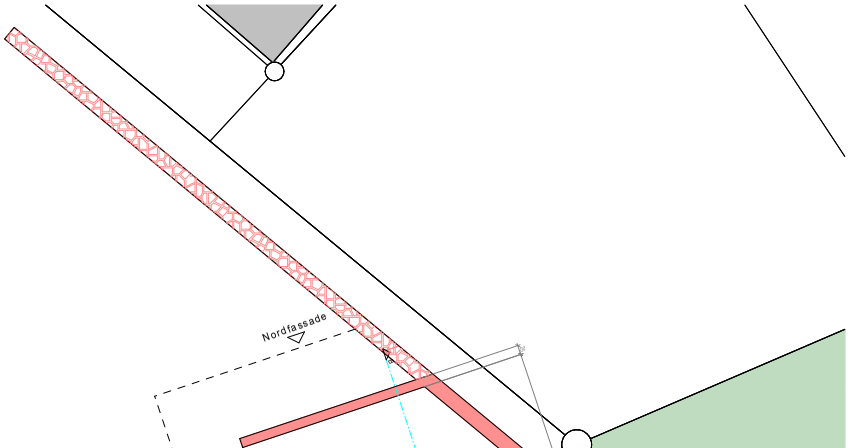
Westfassade

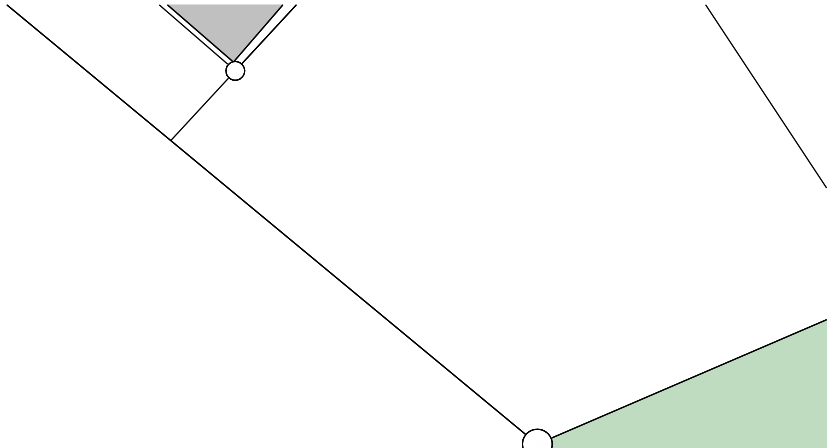


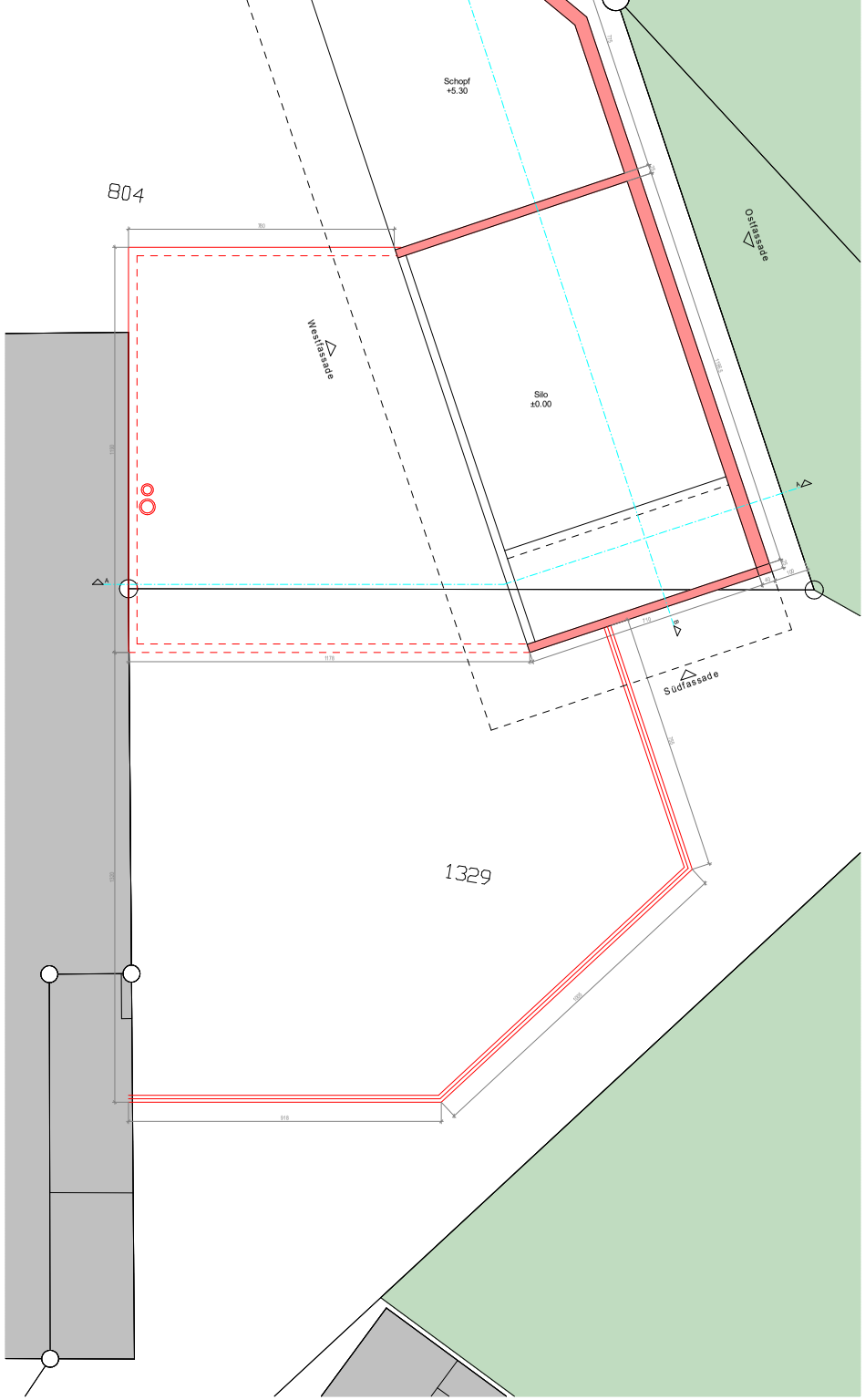
Schnitt A-A



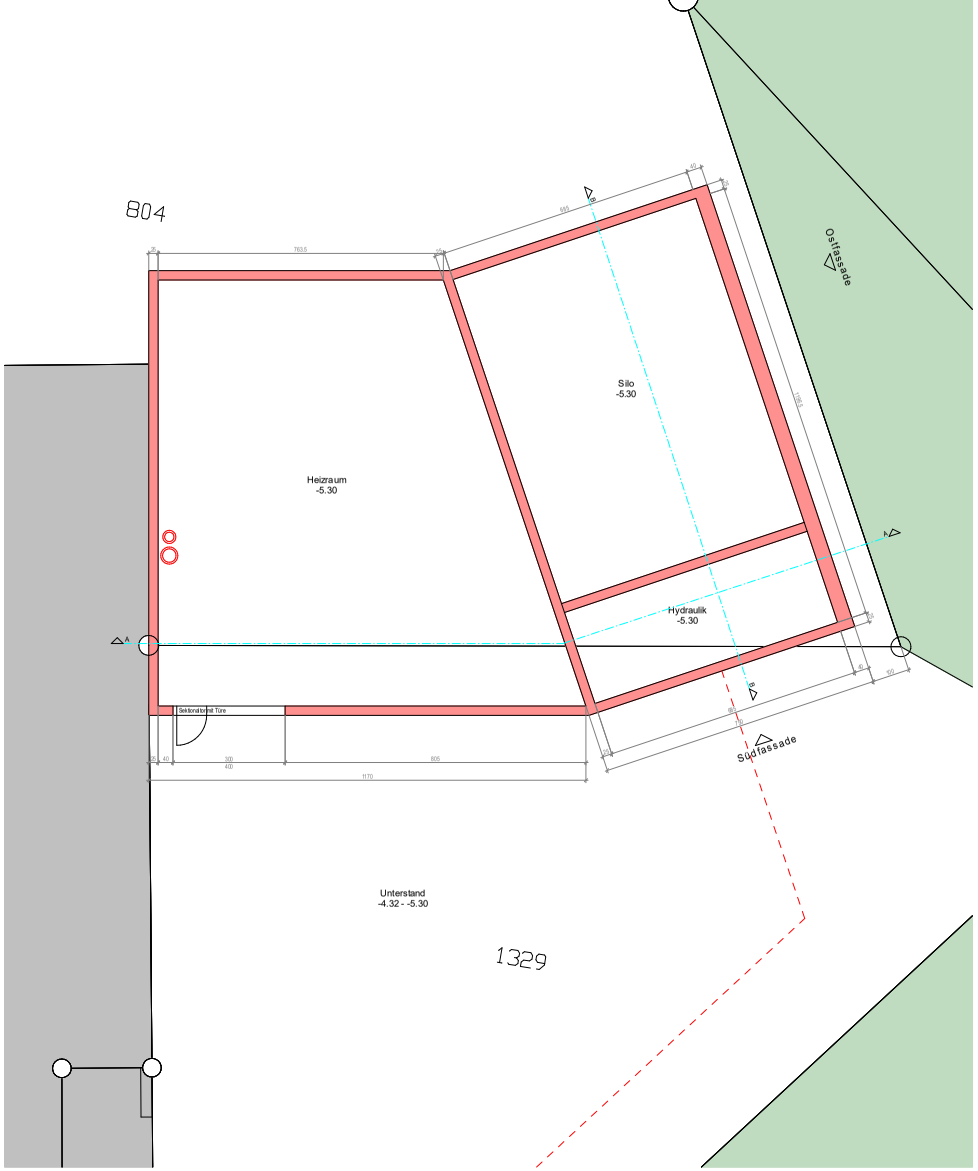
Schnitt B-B







Grundriss OG



Grundriss EG

N

±0.00 = 1064.44 m ü. M.

Wärmeverbund Hohfluh Alfred Blatter Ahoren 98l 6083 Hasliberg	ÜO

Zentrale Grundriss + Schnitt

Massstab	1:100
Plangrösse	600/850
Gezeichnet	HS
Datum	17.02.2023
Revidiert	03.05.2024
Revidiert	01.07.2024
Revidiert	04.06.2025

Ökologische Heizsysteme
ALLOTHERM
Allotherm AG
Moosweg 19
3645 Gwatt
Tel. +41 033 555 08 00
Fax. +41 033 555 08 08
info@allotherm.ch
www.allotherm.ch

Kat.	Vorprüfungsvorbehalt	Stellungnahme Gemeinderat	Anpassung
	3. Zonenplanänderung		
GV	Vorliegend ist in den Genehmigungsvermerken vorgesehen, dass der «Abteilungsleiter Infrastruktur», Herr Reto von Bergen, unterzeichnet und die Richtigkeit bescheinigt. Gemäss Art. 17 Abs. 2 der Organisationsverordnung1 führt der Abteilungsleiter zentrale Dienste das Protokoll nach Art. 69 OgR2 und unter- breitet dieses gleichzeitig mit der Traktandenliste bzw. dem Vorprotokoll zur Genehmigung an der nächsten Sitzung. Gemäss Webseite der Gemeinde ist Frau Monika Wehren die «Abteilungsleiterin zentrale Dienste / Leitung Gemeindeschreiberei und Finanzverwaltung». Daraus schliessen wir, dass die «Gemeindeschreiberin» die Sekretärin des Gemeinderats und der Gemeindeversammlung ist, weshalb sämtliche Genehmigungsvermerke entsprechend anzupassen sind.	umsetzen Die Genehmigungsvermerke werden aktualisiert.	alle Dokumente
	4. Überbauungsvorschriften (UeV)		
GV	Art. 5 Bisher waren die (Teil-)Parzellen der Wohn- und Gewerbezone zugewiesen, weshalb Wohnen schon bisher möglich war. In Art. 5 wird nun ebenfalls Wohnen als zulässig definiert. Dies widerspricht jedoch Art. 1 UeV, in dem festgehalten wird, dass die UeO der Realisierung sowie dem Betrieb einer Heizzentrale unter Berücksichtigung der bestehenden Gewerbenutzung dient. Zudem ist in den unterschiedlichen Baubereichen keine Wohnnutzung erwähnt. Dieser Widerspruch ist zu klären.	Zwar besteht aktuell in der bisherigen WG-Zone nur eine gewerbliche Nutzung, die Bandbreite der möglichen Nutzungsarten soll jedoch nicht eingeschränkt werden. Entsprechend wird Art. 1 UeV dahingehend angepasst, dass auch die Wohnnutzung erwähnt ist. Damit wird der Widerspruch zwischen Art. 1 und Art. 5 aufgehoben. Auch in Art. 6 sowie in der Legende des UeP/Art. 4 wird die Wohnnutzung ebenfalls erwähnt. Art. 6 wird differenzierter dargestellt	UeV
GV	Art. 9 Der Umgebungsbereich dient gemäss Art. 9 UeV sowie den Ausführungen im Erläuterungsbericht «als Pufferzone gegenüber	Der Umgebungsbereich dient auch als Pufferzone gegenüber der Nachbarschaft. Dies wird in Art. 9 UeV so ergänzt.	UeV

Kat.	Vorprüfungsvorbehalt	Stellungnahme Gemeinderat	Anpassung
	dem Wald». Es ist unklar, warum der Umgebungsbereich nicht auch im südöstlichen Bereich entlang der Grenze des UeO-Perimeters und Wald ausgeschieden wird. Zudem wird die «Wald-Pufferzone» ebenfalls entlang der Parzelle Nr. 575 im Überbauungsplan (UeP) eingetragen. Sie dient wohl auch als «Übergang» zur Nachbarschaft. Der Zweck der Zone widerspricht somit teilweise den Eintragungen im UeP. Dies ist entsprechend anzupassen.	Im südöstlichen Bereich ist liegt das bestehende Terrain über 5 m unter dem Wald, abgestützt durch eine massive Hangsicherung. Die tiefliegende Fläche hat deshalb keinen Bezug zum Wald (inkl. Wurzelraum). Hingegen dient die Fläche als betroebsnotwendiger Aussenraum auf der unteren Ebene. In Zusammenhang mit der Anpassung der Festlegungen mit 1.5 m Spielraum (vgl. nachfolgend) wird auch die Abgrenzung der Bereiche konsolidiert.	
GV	Art. 10 Abs. 1 Damit eruiert werden kann, wie hoch die Gebäude werden, sind ebenfalls die unteren Referenzpunkte je Baubereich festzulegen. Dies ist zu ergänzen.	Es wird für alle Baubereiche eine einheitliche untere Referenzhöhenkote für das massgebende Terrain festgelegt, die dem bereits tief liegenden bestehenden Terrain südöstlich des bestehenden Gebäudes in Baubereich A entspricht. Untere Referenzkoten ergänzen	UeV
GV	Art. 10 Abs. 2 Die Brüstungshöhe und der oberste Punkt der Dachkonstruktion des überdachten Lagerplatzes in Baubereich B4 sind ebenfalls mit Höhenkoten in m ü. M. anzugeben.	Die Kote höchster Punkt der Dachkonstruktion ohne und mit zusätzlicher Überdachung sowie die Referenzhöhe werden für Baubereich B4 in Art.10 Abs. 1 geregelt. Abs. 3 (bisher Teil von Abs. 2) regelt die Voraussetzung für die Nutzung der höheren Kote. Die Maximale Brüstungshöhe ist in Art. 10 Abs. 2 so festgelegt, dass die Absturzsicherung auf den befahrbaren Flachdächern der Baubereiche B1 und B4 (Kote a) sichergestellt werden können.	UeV

Kat.	Vorprüfungsvorbehalt	Stellungnahme Gemeinderat	Anpassung
H	Art. 10 Abs. 4 Systematisch gehören die Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) zur Art der Nutzung (vgl. BauG-Kommentar, Art. 72-74, N. 25). Dies ist zu korrigieren.	Regelung in Art. 5 verschoben.	UeV
GV	Art. 11 Der Baubereich A darf grundsätzlich mit Dachvorsprügen um max. 2.5 m überragt werden. Der Koordinatenpunkt 1 liegt sehr nahe an der Strasse, was zu einem Konflikt gegenüber der Strasse führt. Das Dach darf aus Sicherheitsgründen nicht an (oder sogar auf) die Strassenfläche ragen, wenn nicht eine minimale lichte Breite (seitlicher Abstand zum Fahrbahnrand) in einer gewissen Höhe eingehalten wird (Lichtraumprofil, Art. 83 SG). Dies ist entsprechend anzupassen.	Vorschrift präzisiert: – Überragung nur innerhalb des Wirkungsbereichs der UeO (nicht auf die Strassenparzelle) – Freihaltung des Lichtraumprofils nach Art. 83 SG – min. 1.0 m Abstand zur Nachbarschaft und zum Wald (wirkt für Teilbaubereich B2) Im Baubereich A besteht Gebäude, dessen Dach in den Strassenraum hineinragt. Der Baubereich bildet das bestehende Gebäude ab, so dass der zulässige Dachvorsprung dem Bestand entspricht. Das Dach liegt jedoch weit über der Strasse, so dass das Lichtraumprofil freigehalten ist. Dies wird mit einem Vorbehalt zum Lichtraumprofil nach Art. 83 SG gesichert.	UeV
GV	Art. 11 Gemäss Art. 80 SG sind Strassenabstände einzuhalten. Entlang von Gemeindestrassen gelten grundsätzlich 3.60 m. Gemeinwesen können aber geringere Abstände vorsehen. Dies allerdings nur, falls die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird. Sowohl Dachvorsprüge (Abs. 1) als auch Vordächer (Abs. 2) dürfen den Baubereich A überragen. Weiter gilt es zu beachten, dass sich in unmittelbarer Nähe (Koordinatenpunkt 22) der Zufahrtsbereich der Lastwagen befindet, welcher nicht lagegenau eingetragen ist, sondern ± 1.5 m verschiebbar ist. Dies ist zu prüfen.	Grundsätzlich handelt es sich beim Baubereich A um ein bestehendes Gebäude, welches bestehen bleiben soll. Die Vorschriften der UeO sollen dies sicherstellen. Die Baubereiche A und B bleiben (wie bereits im Entwurf für die Vorprüfung vorgesehen) verbindlich festgelegt. Neu werden auch der Vorplatzbereich und der Zufahrtsbereich (Freihaltebereich für Lastwagenmanöver) sowie der	–

Kat.	Vorprüfungsvorbehalt	Stellungnahme Gemeinderat	Anpassung
		Umgebungsbereich und die Stützmauer verbindlich festgelegt. Mit +/- 1.5 m Spielraum werden nur noch die Abgrenzungen zwischen den Teilbaubereichen im Baubereich festgelegt, um hier den nötigen Spielraum für die weitere Projektierung zu erhalten. Mit der Überprüfung wird für den Baubereich B4 nach Südosten und für Baubereich B1 nach Norden zusätzlicher Spielraum geschaffen. Der Waldabstand von 1.0 (Osten) resp. 3.0 m (Süden) bleibt dabei mit dem Umgebungsbereich resp. Vorplatzbereich gewährleistet. Der Wald liegt hier 5–10 m über dem bestehenden Terrain und wird mit (bestehenden) Hangsicherungen (Ergänzung in Art. 9) abgestützt, so dass die Nutzung des Wurzelraum der Bäume nicht tangiert. Die mit der UeO festgelegten Baubereiche und die Regelung der vorspringenden Gebäudeteile gehen der generellen Festlegung im Strassengesetz vor. Der Vorbehalt zur Freihaltung des Lichtraumprofils wird ergänzt, so dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Der Nachweis genügender Sichtverhältnisse und Fahrgeometrien für die Zufahrt ist auf Stufe Machbarkeit nachgewiesen und mit der Festlegung des Baubereichs A gesichert.	

Kat.	Vorprüfungsvorbehalt	Stellungnahme Gemeinderat	Anpassung
		Die Signatur «Zufahrtsbereich Lastwagen» sichert den minimalen Bereich für die Manöver der Lastwagen freizuhalten ist. Damit ist gewährleistet, dass die Anlieferung des Brennmaterials ohne Beanspruchung des öffentlichen Strassenraums erfolgen kann. Die Abgrenzung basiert auf den für Zu- und Wegfahrt zum Silo sowie für die Wende der Lastwagen nötigen Fahrgeometrien. Befahrbar ist der gesamte «Vorplatzbereich» sowie der Deckel auf dem oberen Niveau in den Baubereichen B1 und B4.	
E	Art. 13 / Art. 14 Abs.1 Dieser Artikel ist mit den Formulierungen «gute Eingliederung», «mehrheitlich mit Holz zu verschalen», «möglichst optimal ins Orts- und Landschaftsbild eingliedert» sowie «auf ein Minimum zu beschränken» sehr vage formuliert. Wir empfehlen Ihnen dies nach Musterbaureglement wie folgt anzupassen: «hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen».	nicht umgesetzt Die «vage» Beschreibung ist eine orts- und funktionsspezifische Konkretisierung der generellen Bestimmung des MBR. Die offene Formulierung berücksichtigt, dass es sich bei den Bauten und Anlagen in wesentlichen Teilen um eine «Maschine» handelt, die technischen und betrieblichen Anforderungen genügen muss, so dass der Gestaltungsspielraum eingeschränkt ist.	–
H	Art. 14 Abs. 1 Es ist unklar, ob die Gemeinde hier die minimale und maximale Dachneigung aus gestalterischen Gründen nicht festlegen möchte. Dies ist zu erläutern.	nicht umgesetzt Grundsätzlich gelten die Bestimmungen von Art. 34 des GBR, soweit nicht spezifische Regelungen resp. Einschränkungen gemacht werden: – Im Baubereich A ist zwingend ein Satteldach zu erstellen – Für Baubereich B2 als Dachform ein Pultdach mit einer Dachneigung zwischen 18–22° festgelegt. Im Erläuterungsbericht in Kap. 3.2.3 erläutert.	–

Kat.	Vorprüfungsvorbehalt	Stellungnahme Gemeinderat	Anpassung
E	Art. 14 Abs. 1 Wir empfehlen die Firstrichtung der Gebäude festzulegen.	Im Baubereich A besteht ein Gebäude, im Baubereich B sind Pult- und Flachdächer vorgesehen, deren Anordnung und Ausrichtung betrieblich vorgegeben sind. Der Gemeinderat erachtet eine Festlegung der Firstrichtung in diesem Rahmen als nicht nötig	–
GV	Art. 14 Abs. 2 Es ist nicht klar, welches Material mit Wellplatten gemeint ist. Dies ist zu definieren.	umsetzen «Wellblech»	UeV
GV	Art. 19 Vorliegend wird auf das Gefahrengutachten verwiesen und die Schutzmassnahmen werden verbindlich geregelt. Demzufolge ist das Gefahrengutachten in den Anhang der UeV und des EB aufzunehmen.	Die im Kapitel 4.6 des Gutachtens definierten Massnahmen werden sinngemäss abstrahiert in die Vorschrift übernommen.	UeV, EB
	5. Überbauungsplan (UeP)		
GV	Der UeO-Perimeter ist im nordöstlichen Bereich entlang des Waldes zu vermassen/georeferenzieren, da er dort nicht auf einer Parzellengrenze verläuft.	umsetzen Der Perimeter entspricht der geltenden statischen Waldgrenze, die bereits im Zonenplan festgelegt ist. Die Vermassung wird auch in der Zonenplanänderung ergänzt. Im Gegenzug wird die statische Waldgrenze auch im Überbauungsplan dargestellt	UeP, ZPAe
GV	Die Breite der Stützmauer ist mit «0.40» anstatt «40» zu beschriften.	umsetzen	UeP
GV	Einige (Bau)Bereiche der UeO werden nicht lagegenau, sondern mit einer «verbindlichen Lage ± 1.5 m» festgelegt. Teilweise überschreiten diese Bereiche (und/oder die dazugehörenden	Die Legendeninhalte und die zugehörigen Bestimmungen werden so bezeichnet resp. angeordnet, dass die Flexibilität +/- 1.5 m nur noch für die	UeV/UeP?

Kat.	Vorprüfungsvorbehalt	Stellungnahme Gemeinderat	Anpassung
	Dachvorsprünge und Vordächer) dadurch, den UeO-Perimeter. Dies ist nicht möglich und entsprechend anzupassen.	Abgrenzungen zwischen den Teilbaubereichen B1–B4 wirksam ist, vgl. auch obenstehende Ausführungen	
E	Es ist grundsätzlich möglich neben der «verbindlichen Lage ± 1.5 m» zusätzliche Angaben mit einer geringeren Meterangabe, beispielsweise «unverbindliche Lage ± 0.5» zu definieren. Dies ist für den Zufahrtsbereich und die Stützmauer zu prüfen.	s.o.	UeP
	6. Empfehlungen und Hinweise		
	6.1 Grundstücksentwässerung		
H	Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss aktuellem generellem Entwässerungsplan (GEP) zu erschliessen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen im GEP nicht vorgesehen ist, muss das Teilprojekt «Entwässerungskonzept» durch den GEP-Ingenieur nachgeführt werden.	Kenntnisnahme	EB
H	Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss der aktuellen generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) zu erschliessen und mit der zuständigen Wasserversorgung abzusprechen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen in der GWP nicht vorgesehen ist, muss diese vorgängig durch den GWP-Ingenieur nachgeführt werden.	Kenntnisnahme	EB
	6.2 Naturgefahren		
H	Das vorliegende Vorhaben liegt in einem gelben Gefahrengebiet durch permanente Rutschung. Gemäss Art. 6 Abs. 3 Baugesetz des Kantons Bern (BauG, BSG 721) ist in Gefahrengebieten mit	Kenntnisnahme	–

Kat.	Vorprüfungsvorbehalt	Stellungnahme Gemeinderat	Anpassung
	geringer Gefährdung (gelbe Gefahrengebiete) bei besonders sensiblen Bauvorhaben wie beispielsweise Spitälern oder Kläranlagen sicherzustellen, dass Menschen und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Beim geplanten Wärmeverbund handelt es sich nicht um ein besonders sensibles Objekt. Folglich liegt die Verantwortung zur Ergreifung von freiwilligen Objektschutzmassnahmen bei der Bauherrschaft.		
E	Die Abteilung Naturgefahren des AWN empfiehlt dringend, die Gebäude und insbesondere die unterirdischen Leitungen auf freiwilliger Basis mit geeigneten Objektschutzmassnahmen gegen die erwarteten Einwirkungen zu schützen.	Die nötigen Massnahmen gemäss Gefahrengutachten sind verbindlich in den UeV festgelegt (Art. 19, s.o.).	(UeV, UeP, EB)
H	Der OIK I weist in seiner Stellungnahme vom 29. Oktober 2024 darauf hin, dass bei den Fassadenpläne des angepassten Richtprojekts vom 1. Juli 2024 die Ostfassade durch das bestehende Terrain wesentlich stärker verdeckt / eingebunden ist als in der Version aus dem Jahr 2023. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird aufzuzeigen sein, dass die dem Naturgefahrenprozess exponierten Gebäudefassaden – also auch die Ostfassade – ausreichend hoch über das umgebende Terrain hinaus auf die zu erwartenden Einwirkungen aus Murgang und Überflutung zu dimensionieren und dicht auszugestalten sind.	Aufgrund der Rückmeldung wurde die Gefährdungssituation nochmals überprüft und auf den aktuellen Stand des Richtprojekts abgestimmt. Die nötigen Massnahmen konnten im Gefahrengutachten geschärft werden und sind verbindlich in den UeV festgelegt (Art. 19, s.o.).	–
	6.3 Wald		
H	Der Wald liegt oberhalb des Areals auf einer erhöhten Geländestufe. Die Erschliessung des Waldes erfolgt von der dahinterliegenden Seite. Eine Unterschreitung des Waldabstandes ist möglich. Die Waldfunktionen gemäss WaG Art. 1, Abs. 1 lit c werden nicht massgeblich beeinträchtigt. Durch das Bauvorhaben	Kenntnisnahme	–

Kat.	Vorprüfungsvorbehalt	Stellungnahme Gemeinderat	Anpassung
	entsteht keine übermässige zusätzliche Behinderung der Walderhaltung /-bewirtschaftung.		
	6.4 Luftreinhaltung		
H	Die Abteilung Immissionsschutz des AUE hat das Fachgutachten der ecolot GmbH zur «Beurteilung der Kaminhöhe mit Ausbreitungsberechnung» vom 21. Juni 2024 geprüft und für vollständig, plausibel und korrekt befunden und ist mit den Schlussfolgerungen und der Umsetzung in die UeO einverstanden.	Kenntnisnahme	–
	6.5 Erläuterungsbericht (EB)		
H	Die Aussagen des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli auf Seite 13 des EB, dass die Rückmeldungen der Fachstellen zur Voranfrage vom Februar 2023 – aufgrund des hohen Detailierungsgrades des Leitungsplans – als verbindlich beurteilt werden können, stimmen wir nicht zu. Es handelt sich zum einen um eine Voranfrage und zum anderen ist nicht klar, weshalb die Aussagen der Amts- und Fachstellen im Rahmen einer Bauvoranfrage das Ausscheiden eines Leitungskorridors hinfällig machen.	Kenntnisnahme vgl. Kap. 2.2 Erläuterungsbericht Die Voranfrage hat grundsätzlich ein positives Ergebnis gezeigt, so dass von der grundsätzlichen Bewilligungsfähigkeit ohne planerische Festlegung ausgegangen wird. Entsprechend umfasst die vorliegende UeO keine Festlegungen zum Fernwärmenetz.	–
	7. Weiteres Vorgehen		
–	Wir empfehlen Ihnen die bereinigte Planung zu **einer abschliessenden Vorprüfung** einzureichen. Anschliessend ist die Planung während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG).	Aus Sicht des Gemeinderates können alle Genehmigungsvorbehalte geklärt werden. Deshalb wird auf eine abschliessende Vorprüfung verzichtet.	–
–	Die Pläne und Vorschriften sind in **6-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der	Kenntnisnahme	–

Kat.	Vorprüfungsvorbehalt	Stellungnahme Gemeinderat	Anpassung
	Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen.		

Beilagen

Beilage 1 Machbarkeitsstudie Wärmeverbund Hohfluh

«Wärmeverbund Hohfluh, Machbarkeitsstudie» der Allotherm AG, Gwatt vom 01.03.2022

Beilage 2 Gutachten Wassergefahren

«Gutachten Wassergefahren» der Mätzener & Wyss Bauingenieure AG, Interlaken vom 3. Juni 2025

Beilage 3 Beurteilung der Kaminhöhe mit Ausbreitungsberechnung

«Wärmeverbund Hohfluh, Beurteilung der Kaminhöhe mit Ausbreitungsberechnung» der ecolot GmbH, Bern vom 21.06.2024