



Direktion für Inneres und Justiz
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydeggasse 11/13
3011 Bern
+41 31 633 73 20
oundr.agr@be.ch
www.be.ch/agr

Samuel Lustenberger
+41 31 636 12 50
samuel.lustenberger@be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydeggasse 11/13, 3011 Bern

Gemeindeverwaltung Saanen
Schönriedstrasse 8
3792 Saanen

G.-Nr.: 2024.DIJ.14299

13. Januar 2024

Saanen; Änderung Zone mit Planungspflicht ZPP B3 mit Änderung Überbauungsordnung Kleine Umfahrung KLUMF, Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 15. Juli 2024 ist bei uns die Änderung der Zone mit Planungspflicht ZPP B3 mit Änderung Überbauungsordnung Kleine Umfahrung KLUMF mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Änderung Baureglement vom Juni 2024
- Änderung Zonenplan Nr. 4, 1:2'500 vom Juni 2024
- Erläuterungsbericht vom Juni 2024
- Änderung UeO «KLUMF» vom Juni 2024
- Mitwirkungsbericht vom Juni 2024
- Schlussbericht zum Workshopverfahren vom 4. März 2024

Weiter wurden die nachfolgenden Dokumente berücksichtigt, die dem AGR in Zusammenhang mit anderen Geschäften zugestellt wurden:

- Programm zum Workshopverfahren vom 15. August 2023
- Aktennotiz zum 1. Workshop vom 23. August 2023

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Tiefbauamt (TBA), Oberingenieurkreis (OIK) I, Koordinierte Stellungnahme vom 5. November 2024

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

Das Areal des Sport- und Kulturzentrums Gstaad auf der Saanematte stellt Räumlichkeiten für vielfältige Nutzungen für Sport und Freizeit sowie temporäre Kulturbauten bereit. Die Nutzungen sind planungsrechtlich in der ZPP B3 und der UeO Nr. 44 Saanematte geregelt.

Die Einwohnergemeinde Saanen zusammen mit der Stiftung Gstaad Concert Hall und die Sportzentrum Gstaad AG beabsichtigen das Sport- und Kulturzentrum Gstaad gemeinsam weiterzuentwickeln, zu ergänzen und baulich zu verdichten. Auslöser ist das Bedürfnis nach einer ganzjährig und multifunktional nutzbaren Konzerthalle, die anstelle des in die Jahre gekommenen Konzertzelts treten soll. Für die Erarbeitung eines neuen ortsbaulichen Gesamtkonzepts wurde ein Workshopverfahren durchgeführt. Dieses sieht den Neubau einer Konzerthalle, den Ersatzneubau einer Mehrzweckhalle, sowie die Neukonzeption der Aussenräume inkl. der Aussentennis- und der Beachvolleyballplätze vor. Im Bestand erhalten bleiben die Curlinghalle mit 5-Rinks sowie die darauf angeordnete Minigolfanlage, das Hallenbadgebäude, sowie die südwestlich gelegenen Beherbergungshäuser.

Die dafür erforderliche Änderung der Nutzungsplanung soll in zwei Schritten erfolgen. Zunächst sollen mit der vorliegenden Planung die Bestimmungen der ZPP B3 angepasst, deren Perimeter erweitert und aus der UeO KLUMF ausgenommen werden. In einem darauffolgenden Verfahren soll die UeO Nr. 44 Saanematte neugefasst werden.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Änderung der Zone mit Planungspflicht ZPP B3 mit Änderung Überbauungsordnung Kleine Umfahrung KLUMF zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Anerkanntes Qualitätssicherndes Verfahren nach Art. 99a BauV

Die angepassten Bestimmungen zur ZPP B3 sehen für die Überbauung des Sektors II ein qualitätssicherndes Verfahren nach Art. 99a BauV vor. Dies ist vor dem Hintergrund der Hochhausgesetzgebung von besonderer Bedeutung.

Wird ein Workshop oder Gutachterverfahren nach Art. 99a Abs. 2 BauV vorgesehen, ist zu beachten, dass gemäss Bst. b für das Beurteilungsgremium eine Mehrheit von ausgewiesenen, mehrheitlich unabhängigen Fachleuten gegenüber den Vertretern der auftraggebenden Stelle und der Standortgemeinde erforderlich ist. Eine Regelung, die bei gleicher Anzahl ein Stichentscheid durch eine vertretende Fachperson vorsieht, kann dem aus Sicht AGR nicht gleichgesetzt werden. **H**

4. Naturgefahren

Das Areal der ZPP B3 liegt gemäss dem OIK I im gelben und blauen Gefahrenggebiet der überarbeiteten Naturgefahrenkarte Wassergefahren Louwibach vom 22. Februar 2022. Die Gefährdung besteht auf

Grund von Überschwemmungen. Neubauten, Wiederaufbauten, Umbauten, Zweckänderungen und Erweiterungen sind im blauen Gefahrengbiet grundsätzlich möglich, sofern sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere sowie erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Weiter gilt dies für sensible Objekte, auch wenn diese nur im gelben Gefahrengbiet zu liegen kommen. Die Bestimmungen zur ZPP sehen neu eine unterirdische Parkierung vor. Einstellhallen von deutlich mehr als 10 Einstellhallenplätze gelten ebenfalls als sensible Objekte. Dieser Nachweis ist durch ein Gefahrengutachten einer ausgewiesenen Naturgefahrenfachperson zu erbringen. Der OIK I empfiehlt als Gutachter den Ersteller der Gefahrenkarte oder andere spezialisierte Büros.

Eine Umsetzung der vorgesehenen Nutzungen der ZPP B3 ist aus Sicht AGR ohne die Möglichkeit der Eindämmung der Naturgefahren durch permanente Massnahmen nicht möglich. Die erforderlichen Nachweise sind folglich bereits auf Stufe Erlass ZPP vorzunehmen. **GV**

5. Gewässerraum

Der Perimeter der ZPP B3 tangiert die Gewässerräume des Louwibachs und der Saane. Der in der rechtskräftigen UeO bereits festgelegte Gewässerraum genügt den bundes- und kantonrechtlichen Vorgaben nicht. Es gilt somit der Gewässerabstand gestützt auf die Übergangsbestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung zur Änderung vom 4. Mai 2011 (GSchV, SR 814.201). Die Gemeinde ist derzeit daran, die Gewässerräume den Vorgaben entsprechend in einem Zonenplan über das gesamte Gemeindegebiet zu erarbeiten. Ist dieser zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Neufassung der UeO noch nicht rechtskräftig, so sind die Gewässerräume in diesem Verfahren grundeigentümerverbindlich festzulegen. Dazu ist im Zonenplan ein vermasster Gewässerabschnitt auszuscheiden, indem der Gewässerraum (beidseitig, als Korridor) festgelegt wird. Im Zonenplan Gewässerräume der Gemeinde muss dieser Abschnitt später als hinweisend dargestellt werden. Es muss sichergestellt werden, dass keine Doppelfestlegungen oder Abschnitte ohne Gewässerraum stattfinden können. **H**

6. Planungsunterlagen

6.1 Änderung Baureglement vom Juni 2024 (Änderung der ZPP B3)

Darstellung Änderungen Alle Änderungen sind eindeutig als Änderungen darzustellen. Geänderte Passagen, die nicht als Änderung gekennzeichnet sind, werden nicht genehmigt und erlangen keine Geltung. Es wurden verschiedene Abweichungen festgestellt. Die Änderungen des Baureglements sind diesbezüglich zu überprüfen, bzw. zu überarbeiten. **GV**

Referenzhöhe Es wird die Kote des Sportzentrumsplatzes als untere Referenzhöhe angegeben. Es geht nicht zweifelsfrei hervor, ob diese für alle Sektoren gelten soll. Dies zumal diese Kote zu einigen Bereichen der Sektoren I und II eine grössere Abweichung aufweist. Die Regelung der Gesamthöhe in m.ü.M. ist gemäss der BMBV nur zulässig, wenn pro Sektor eine dem massgebenden Terrain entsprechende Referenzhöhe festgelegt wird. Eine etwaige Abweichung vom massgebenden Terrain ist zu begründen. Es ist zusätzlich pro Sektor eine gemäss dem massgebenden Terrain nachvollziehbar definierte untere Referenzhöhe oder eine Gesamthöhe in Meter festzulegen. **GV**

Gewässerräume Der OIK I fordert in seiner Stellungnahme, dass eine Bestimmung zur Wahrung der Gewässerräume in die ZPP aufgenommen wird. Aus Sicht AGR gelten diese unabhängig der Bestimmungen in der ZPP und eine explizite Erwähnung ist nicht erforderlich. Es ist

zu beachten, dass auch bezüglich Terrainveränderungen der Gewässerraum zu beachten ist. **H**

Darstellung Art. 99a BauV In den Bestimmungen ist der Verweis auf den Art. 99a BauV mit einem Leerschlag zwischen Zahl und Buchstabe dargestellt. Dieser Leerschlag ist zu entfernen, um eine Ähnlichkeit zu Art. 99a Abs 1 lit. a BauV eindeutig ausschliessen zu können. **GV**

6.2 Änderung UeO «KLUMF»

Die Änderung der UeO «KLUMF» sieht vor, den ganzen, erweiterten Perimeter der ZPP B3 in dem sich überlagernden Bereich aufzuheben.

Dies erweist sich aus verschiedenen Gründen als problematisch. Primär kann die UeO KLUMF nicht aufgehoben werden, da sie den Detaillierungsgrad eines Baugesuchs aufweist. Eine Aufhebung der UeO in dem Bereich würde die Aufhebung des Baugesuchs bedeuten und ist somit unzulässig. Weiter wurde mit der Verfügung vom 18. September 2002 bereits ein Teil der UeO KLUMF aufgehoben, der einen Grossteil der bisherigen ZPP B3 umfasst. Die Trottoirs / Fusswege sowie weitere Elemente im Bereich der bisherigen ZPP B3 haben somit mutmasslich derzeit keine Baubewilligung.

Schliesslich fordert der OIK I, dass die Baulinie und die Trottoirs / Fusswege im Bereich des Sportzentrumskreisel bestehen bleiben und nicht aufgehoben werden.

Die Änderung der UeO KLUMF ist nicht genehmigungsfähig. Die Grundlagen sind zu bereinigen. Es ist aufzuzeigen, wie mit der Problematik der Aufhebung der Baubewilligung im Bereich des bestehenden ZPP B3 umgegangen werden kann. **GV**

6.3 Erläuterungsbericht

Besitzstand im Gewässerraum Der OIK I beantragt, dass die Ausführungen zum Besitzstand für Anlagen im Gewässerraum präzisiert werden. Ein Besitzstand gilt nur, sofern die Anlagen rechtmässig erstellt wurden und bestimmungsgemäss nutzbar sind. **E**

Erschliessung Im Erläuterungsbericht wird die Thematik der künftigen Erschliessung der bestehenden Beherbergungshäuser und der Zufahrt zur Einstellhalle der Konzerthalle nicht weiter ausgeführt. Wir empfehlen, vor dem Hintergrund des Prinzips der Planbeständigkeit, die Thematik soweit zu klären, dass ausgeschlossen werden kann, dass grössere Anpassungen (z.B. des ZPP-Perimeters) erforderlich sind. **E**

Hochwasserschutzprojekt Louibach Der OIK I weist darauf hin, dass die Abbildungen im Erläuterungsbericht nicht auf dem aktuellen Stand sind und in dem das Areal betreffenden Bereich eine grössere Aufweitung vorgesehen ist.
Die Darstellungen und Ausführungen zum Hochwasserschutzprojekt sind im Erläuterungsbericht zu aktualisieren. Es ist darzulegen, wie die Abstimmung mit dem Hochwasserschutzprojekt erfolgt und welche Auswirkungen auf die Umsetzbarkeit der Nutzungen der ZPP erwartbar sind. **GV**

Abstellplatz Wohnwagen Auf S. 25 des Erläuterungsberichts wird erwähnt, dass auf dem Areal auch Parkplätze für Wohnmobile vorgesehen sind. In den Bestimmungen zur ZPP ist keine Campingnutzung vorgesehen. Ist eine Wohnmobilnutzung im Sinne von Stellplätzen vorgesehen sind entsprechende Bestimmungen aufzunehmen. Dabei ist insbesondere die Naturgefahrenproblematik zu behandeln. **H**

7. Weiteres Vorgehen

Die bereinigte Planung ist 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). Sofern die Publikation ausschliesslich über die Plattform «ePublikation» erfolgt, ist die Bekanntmachung in der Rubrik «Raumplanung» aufzuführen, nicht in der Rubrik «weitere kommunale Bekanntmachungen». Letztere Variante erschwert oder verunmöglicht die Auffindbarkeit der Publikation, was im schlimmsten Fall deren Wiederholung zur Folge hätte.

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 beschlussfassenden 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 der Sitzung des Gemeinderates der Sitzung des Gemeindeparlaments
- 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 [Datenmodell der Digitalen Nutzungsplanung \(be.ch\) - Datenmodell](#)).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Samuel Lustenberger

13.01.2025 10:22

Geregeltes elektronisches Siegel · www.be.ch/signatur
Cachet électronique réglementé · www.be.ch/signature

Samuel Lustenberger
Raumplaner

Beilagen

- Fachberichte

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- Gemeinde Saanen (walter.matti-zbaeren@saanen.ch; Heinz.vonGunten@saanen.ch)
- ecoptima ag (info@ecoptima.ch)

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Obersimmental-Saanen
- OIK I
- KDP
- AGR-intern: SAS, ENB, HOM



Bau- und Verkehrsdirektion
Tiefbauamt

Schorenstrasse 39
3645 Gwatt (Thun)
+41 31 636 44 00
info.tbaoik1@be.ch
www.be.ch/tba

Stephan Ansorge / Petra Bylang
+41 31 636 58 68 / -95 96
stephan.ansorge@be.ch
patra.bylang@be.ch

Oberingenieurkreis I, Schorenstrasse 39, 3645 Gwatt (Thun)

Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern
Orts- und Regionalplanung
Nydegasse 11/13
3011 Bern

5. November 2024

Koordinierte Stellungnahme OIK I zur Vorprüfung Änderung ZPP B3 mit Änderung UeO KLUMF

Gemeinde:	Saanen
Vorhaben:	Vorprüfung Änderung Zone mit Planungspflicht ZPP B3 mit Änderung Überbauungsordnung Kleine Umfahrung KLUMF
Ortsbezeichnung:	Saanematte
Beurteilungsgrundlagen:	Vorprüfungsdossier September 2024
Geschäfts-Nr.:	AMT110029 / 3660251
Leitverfahren:	Vorprüfung Nutzungsplanverfahren
Geschäfts-Nr. der Leitbehörde:	2024.DIJ.14299
Kontaktperson:	Stephan Ansorge / Petra Bylang

Grundlagen

- Baureglement der Gemeinde Saanen
- Überarbeitete Naturgefahrenkarte Wassergefahren Louwibach vom 22. Februar 2022
- Mail AGR vom 07.06.2023 «AW: Beurteilung Areal Sportzentrum (Concerthall) Gstaad bezüglich «dicht überbautem Gebiet»»
- Schreiben AGR vom 14.03.2024 «Saanen; Gewässerraum dicht überbaut, Beurteilung Areal Sportzentrum Concerthall Gstaad, Antwort auf Ihr Schreiben vom 1. November 2023»
- Stellungnahme Oberingenieurkreis I vom 12.07.2024 «Voranfrage Erschliessung im Gewässerraum»
- Schreiben AGR vom 17.07.2024 «Saanen; Sport- und Kulturzentrum, Erschliessung im Gewässerraum, Voranfrage»

1. Beurteilung des Vorhabens

1.1 Beschreibung des Vorhabens

Das Gebiet der Saanematte in Gstaad wird grossflächig neu beplant. Um die geplanten Vorhaben umsetzen zu können wird der Perimeter der ZPP B3 um die Parzelle Nr. 721 sowie um Teile der beiden Strassenparzellen Nrn. 1459 und 6106 erweitert.

1.2 Erschliessung

1.2.1 Die Erschliessung erfolgt über den Sportzentrumkreisel (Kantonsstrasse) in die Sportzentrumstrasse (Gemeindestrasse). Die detaillierte arealinterne Erschliessung ist mit der UeO zur ZPP festzulegen.

Heute bestehen ca. 150 oberirdische Parkplätze. Mit dem geplanten Vorhaben sollen zusätzliche 200 Parkplätze geschaffen werden, welche mehrheitlich unterirdisch angelegt werden. Dies generiert einen deutlichen Mehrverkehr. Die Leistungsfähigkeit des Knoten «Sportzentrumkreisel» wird heute gemäss einer Verkehrsüberprüfung der B+S Ingenieure und Planer als sehr gut eingestuft. Mit dem Vorhaben nimmt bei Abendveranstaltungen die Verkehrsqualität unbedeutend ab, so dass die Qualität immer noch als gut eingestuft werden kann.

Wir stellen fest, dass der neue Zustand der Änderung UeO KLUMF die Baulinie beim Sportzentrumkreisel ausschliesst. Dem können wir nicht zustimmen. Der Strassenabstand gemäss Art. 80 SG von 5 m zum Fahrbahnrand ist einzuhalten und muss in der UeO KLUMF enthalten bleiben. Dies beinhaltet ebenso die Fussgängerführung (Trottoir) entlang dem Sportplatzkreisel.

⇒ Genehmigungsvorbehalt: Art. 80 SG (Strassenabstand)

1.3 Strassenlärm

1.3.1 Die Empfindlichkeitsstufe ES III wird durch die Zonenplanänderung nicht verändert. Mit der Integration der Parzelle Nr. 721 in die ZPP im Sektor III, wird auch diese neu der ES III zugeordnet (bisher ES II).

1.4 Fuss- und Wanderwege

1.4.1 Es befinden sich keine Wanderwege im Perimeter der ZPP B3 wie auch der UeO KLUMF.

1.5 Inventar historischer Verkehrswege (IVS)

1.5.1 Es befinden sich keine historischen Verkehrswege im Perimeter der ZPP B3 wie auch der UeO KLUMF.

1.6 Gewässerraum

1.6.1 Im Anhang 6 des Baureglements der Gemeinde Saanen wird festgehalten, dass Terrainveränderungen im Umfang, welche zu Umsetzung des Gesamtkonzepts für die Gestaltung erforderlich sind, zulässig seien. Ebenso wird festgehalten, dass die Gebäudelänge in den Sektoren I und II frei sind und die Grenzabstände gemäss Kernzone K gelten.

Es wird beantragt diese Formulierungen zu präzisieren, da die Gewässerräume zu wahren sind und die Bestimmungen diesbezüglich in der Gewässerschutzverordnung des Bundes (GSchV) klar definiert sind.

⇒ Genehmigungsvorbehalt: Art. 41c GSchV

1.6.2 Der Perimeter des Zonenplans (ZPP B3) und der Änderung UeO KLUMF tangieren die Gewässerräume des Louwibachs und der Saane. Der von der Gemeinde Saanen festgelegte Gewässerraum/Gewässerabstand genügt den bundes- und kantonrechtlichen Vorgaben nicht mehr.

Gemäss der Leitbehörde werden die Gewässerräume nicht in der vorliegenden Zonenplanänderung definiert, sondern sollen in der nachfolgenden Überarbeitung der zugehörigen Überbau-

ungsordnung (UeO Nr.44 Saanematte) bundesrechtskonform in ihrer baurechtlichen Grundordnung festgelegt werden. Bis dahin bemisst sich der Gewässerabstand gestützt auf die Übergangsbestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung zur Änderung vom 4. Mai 2011 (GSchV, SR 814.201). Es gilt sicherzustellen, dass die nachfolgende Ausscheidung der Gewässerräume, eng mit der Gemeinde und deren Raumplanern abgestimmt wird. Der OIK I steht gerne beratend zur Seite.

Im vorliegenden Fall bietet es sich jedoch an, die Gewässerräume bereits jetzt in der Zonenplanänderung rechtsverbindlich auszuscheiden und die Zone entsprechend anzupassen, um die Planungssicherheit zu erhöhen.

⇒ Antrag: Art. 36a GSchG, Art. 41a GSchV

1.6.3 Im Erläuterungsbericht (EB) wird festgehalten, dass für bestehende Bauten und Anlagen im Gewässerraum die Besitzstandgarantie gilt. Es wird beantragt diese Aussage zu präzisieren, da gemäss Art. 41 c, Abs. 2 GSchV unter anderem Anlagen im Gewässerraum in ihrem Bestand geschützt sind, sofern sie rechtmässig erstellt wurden und bestimmungsgemäss nutzbar sind.

⇒ Genehmigungsvorbehalt: Art. 41c, Abs. 2 GSchV

1.6.4 Aus den Unterlagen geht nicht hervor, wie die zukünftige Erschliessung des Areals im Detail erfolgen soll. Gemäss Schreiben des AGR vom 17.07.2024 ist eine Erschliessungsstrasse im Gewässerraum nicht möglich. Die Thematik der Erschliessung des Gebiets Saanematte ist in der nachfolgenden Änderung der UeO Nr.44 Saanematte abschliessend festzulegen. Der Bau der Erschliessungsstrasse soll in einem nachfolgendem Baugesuchverfahren auch bewilligungsfähig sein und so umgesetzt werden können, dass die Koordination mit dem HWS-Projekt bereits sichergestellt ist.

⇒ Antrag: Art. 41c GSchV, Art. 48 WBG

1.7 Wasserbaupolizei

1.7.1 Der Zonenplan (ZPP B3) und die Änderung UeO KLUMF tangieren den wasserbaupolizeilichen Perimeter. Die Schwellenkorporation Saanen ist derzeit daran ein Hochwasserschutzprojekt (HWS) am Louibach zu erarbeiten. Aufgrund hydraulischer und geschiebetechnischer Prozesse ist im Mündungsbereich in die Saane eine Aufweitung des Louibachs erforderlich.

Wie in den Abbildungen Nr. 6, 19, 20 des EB abgebildet, wurde zwar eine Aufweitung berücksichtigt. Diese Aufweitung entspricht jedoch nicht dem aktuellen Planungsstand des HWS-Projektes, welches auf orografisch linker Seite eine grössere Aufweitung vorsieht.

Es wird abermals darauf hingewiesen, dass es unerlässlich ist das neue Projekt der Gemeinde auf das HWS-Projekt abzustimmen.

⇒ Antrag: Art. 41c GSchV, Art. 48 WBG

1.7.2 Gemäss Schreiben des AGR vom 17.07.2024 ist eine Erschliessungsstrasse im Gewässerraum nicht möglich. Die Thematik der Erschliessung des Gebiets Saanematte ist in der nachfolgenden Änderung der UeO Nr.44 Saanematte abschliessend festzulegen. Der Bau der Erschliessungsstrasse soll in einem nachfolgendem Baugesuchverfahren auch bewilligungsfähig sein und so umgesetzt werden können, dass die Koordination mit dem späteren HWS-Projekt bereits sichergestellt ist.

⇒ Antrag: Art. 41c GSchV, Art. 48 WBG

1.7.3 Es wird darauf hingewiesen, dass Bauten und Anlagen im oder am Gewässer, über oder unter dem Gewässer und im Gewässerraum sowie andere Vorkehrungen im Gewässerbereich, die auf die Wasserführung, den Abfluss, die Sicherheit und Gestaltung des Gewässerbettes und Ufers, die natürliche Funktionsfähigkeit oder den Zugang zum Gewässer Einfluss haben, einer Wasserbaupolizeibewilligung bedürfen.

Es ist in der weiteren Detailplanung darauf zu achten, dass unter anderem der Hochwasserschutz, das Gewässer und der wasserbaupolizeiliche Perimeter nicht beeinträchtigt werden dürfen. Auch nicht während der Bauzeit. Entsprechend ist dies in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

⇒ Antrag: Art. 48 WBG

1.8 Naturgefahren (Wasserprozesse)

1.8.1 Der Zonenplan soll um die Parzelle Nr. 721 und teilweise um die Parzelle Nr. 6126 im Bereich der Zufahrt ab dem Sportzentrumskreisel erweitert werden. Diese Parzellen sind bereits einer Zone zugeordnet. Die ZPP B3 wird mit diesen Zonen arrondiert.

1.8.2 Das Areal der ZPP B3 liegt im gelben und blauen Gefahrenggebiet der überarbeiteten Naturgefahrenkarte Wassergefahren Louwibach vom 22. Februar 2022. Die Gefährdung besteht auf Grund von Überschwemmungen. Die Gefahrenstufe wird mit Ü1, Ü2, Ü3, Ü4, Ü5 bezeichnet. Die Definition lautet:

Ü1: Überschwemmung mit schwacher Intensität (Wassertiefe $h < 0.5$ m resp. spezifischer Abfluss $q < 0.5$ m²/s) bei sehr seltenen Ereignissen (Wiederkehrperiode 100 - 300 Jahre).

Ü2: Überschwemmung mit schwacher Intensität (Wassertiefe $h < 0.5$ m resp. spezifischer Abfluss $q < 0.5$ m²/s) bei seltenen Ereignissen (Wiederkehrperiode 30 - 100 Jahre).

Ü3: Überschwemmung mit schwacher Intensität (Wassertiefe $h < 0.5$ m resp. spezifischer Abfluss $q < 0.5$ m²/s) bei häufigen Ereignissen (Wiederkehrperiode 1 - 30 Jahre).

Ü4: Überschwemmung mit mittlerer Intensität (Wassertiefe 0.5 m $< h < 2.0$ m resp. spezifischer Abfluss 0.5 m²/s $< q < 2.0$ m²/s) bei sehr seltenen Ereignissen (Wiederkehrperiode 100 - 300 Jahre).

Ü5: Überschwemmung mit mittlerer Intensität (Wassertiefe 0.5 m $< h < 2.0$ m resp. spezifischer Abfluss 0.5 m²/s $< q < 2.0$ m²/s) bei seltenen Ereignissen (Wiederkehrperiode 30 - 100 Jahre).

1.8.3 Es wird darauf hingewiesen, dass gemäss Arbeitshilfe zu Art. 6 Baugesetz (BauG) "Bauen in Gefahrenggebieten" Neubauten, Wiederaufbauten, Umbauten, Zweckänderungen und Erweiterungen im blauen Gefahrenggebiet grundsätzlich möglich sind, sofern sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere sowie erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

Die Einstellhalle mit deutlich mehr als 10 Einstellplätzen gilt als sensibles Objekt. Diese Baute ist nur zugelassen, wenn mit permanenten Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind (Art. 6 BauG).

Es ist unklar, ob weitere sensible Objekte geplant sind. Solche Bauten sind nur zugelassen, wenn mit permanenten Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind (Art. 6 BauG).

Gemäss Art. 6 Abs. 6 Baugesetz bleibt dem Grundeigentümer der Nachweis der behobenen Gefährdung offen.

In nachfolgender Änderung der UeO Nr.44 Saanematte werden mutmasslich die wesentlichen Geometrien, Baubereiche, Linienführungen etc. sowie die Vorschriften verbindlich festgelegt. Es wird darauf hingewiesen, dass spätestens in dieser Phase der Nachweis erbracht werden muss, dass die unter- und oberirdischen Bauten, welche gemäss Art. 6 BauG geschützt werden müssen, in den entsprechenden Baubereichen, Geometrien etc. auch mit permanenten Schutzmassnahmen geschützt werden können, ohne Dritte mehr zu gefährden.

Dieser Nachweis muss in einem Gefahrengutachten durch einen ausgewiesenen Naturgefahrenspezialisten hergeleitet werden. Wir empfehlen als Gutachter den Ersteller der Gefahrenkarte oder andere spezialisierte Büros.

Damit die unter- und auch die oberirdischen Anlagen geschützt werden, soll eine entsprechende Vorschrift in die Überbauungsvorschriften aufgenommen werden.

⇒ Antrag: Art. 6 BauG

- 1.8.4 Neben den Überbauungen, sind ebenso Parkplätze über Terrain vorgesehen. Im Erläuterungsbericht (EB, Seite 25) wird geschrieben, dass die oberirdischen Parkplätze auch Wohnmobilen zur Verfügung stehen sollen. Die Nutzung zum Campieren ist in den Zonenvorschriften nicht vorgesehen.

Es wird beantragt, unter Berücksichtigung des nachfolgenden Antrags, die Situation um das Campieren auf den oberirdischen Parkfeldern zu überdenken. Allfällige Spezifizierungen oder Anpassungen sind im EB und im Anhang 6 des Baureglements aufzuführen.

⇒ Genehmigungsvorbehalt: Art. 6 BauG

Gegenüber den zu erwartenden Einwirkungen bieten Wohnmobile vor allem im blauen Gefahrengebiet generell wenig Schutz. Im gelben Gefahrengebiet sind Personen in der Regel nicht gefährdet, es kann aber zu grossen Schäden kommen.

Zudem halten sich Personen während relativ langer Zeit, auch über Nacht, im Gefahrengebiet auf. Es wird empfohlen auf Wohnmobilstellplätze im Bereich der oberirdischen Parkflächen zu verzichten, da ein sinnvoller und permanenter Schutz vor Wassergefahren mutmasslich nur schwer zu realisieren sein dürfte. Andernfalls sind dazu fundierte Abklärungen im Rahmen eines Fachgutachten Naturgefahren notwendig und im Zuge der nachfolgenden Änderung der UeO Nr.44 Saanenmatte aufzuzeigen.

⇒ Antrag: Art. 6 BauG

2. Hinweise

- 2.1 Es wird darauf hingewiesen, dass die Schwellenkorporation Saanen derzeit ein HWS Projekt am Louwibach erarbeitet und die Gemeinde aktuell die Gefahrenkarte überarbeitet. Die neuen Erkenntnisse sind laufend abzuholen und in der weiteren Planung zu berücksichtigen.
- 2.2 Es wird darauf hingewiesen, dass die Spezialgesetzgebungen von Bund und Kanton hinsichtlich Strassen, Bahn, Gewässern, Wäldern, Schutzgebieten und dergleichen vorbehalten bleiben.
- 2.3 Die mit einem Genehmigungsvorbehalt geforderten Anträge sind dem OIK nochmals zur Beurteilung vorzulegen.

3. Gebühren

Im Vorprüfungsverfahren können keine Gebühren verrechnet werden.

Freundliche Grüsse

Oberingenieurkreis I

Petra Bylang

05.11.2024 08:46

Geregeltes elektronisches Siegel · www.be.ch/signatur

Cachet électronique réglementé · www.be.ch/signature

Petra Bylang
Projektleiterin

Kopie an

- FI, Beat Rieder, Karin Gafner (E-Mail)
- ANF, Beatrice Schranz (E-Mail)
- Strasseninspektorat Oberland West, Zweisimmen (E-Mail)
- Intern; An, By