



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 Lauenen
Lauenenstrasse 2
3782 Lauenen b. Gstaad

G.-Nr.: 2021.DIJ.7408

24. September 2024

Lauenen; Teilrevision Ortsplanung, Zonenplan Gewässerraum, zweite Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 13. Dezember 2023 ist bei uns die Teilrevision der Ortsplanung, Zonenplan Gewässerraum zu zweiten Vorprüfung eingegangen. Vom 14. Dezember 2023 bis zum 30. Januar 2024 führte das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die kantonsinterne Vernehmlassung durch. Nach Absprache mit dem AGR wurden die Unterlagen auf Basis der vorliegenden Fachberichte überarbeitet und am 16. Mai 2024 erneut eingereicht. Vom 21. Mai 2024 bis 9. Juli 2024 führte das AGR eine erneute Vernehmlassung durch.

Der vorliegende 2. Vorprüfungsbericht bezieht sich auf die nachfolgenden Unterlagen.

- Zonenplan Gewässerraum, Teilplan 1, 1:5'000, vom 16. Mai 2024
- Zonenplan Gewässerraum, Teilplan 2, 1:5'000, vom 16. Mai 2024
- Zonenplan Gewässerraum, Teilplan 3, 1:5'000, vom 16. Mai 2024
- Änderungen Baureglement (Gewässerraum), vom 16. Mai 2024
- Erläuterungsbericht vom 16. Mai 2024
- Beilage 1: Gewässerräume der Fliessgewässer in Lauenen – tabellarische Herleitung
- Rückmeldung zu Stellungnahme Wasserbau zur 2. VP vom 30.01.2024 vom 16. Mai 2024

Folgende Fachberichte wurden berücksichtigt:

- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Abt. Naturförderung (ANF) und Fischereiinspektorat (FI), Fachbericht vom 12. Januar 2024 (Die Fachstellen halten am Fachbericht zur 1. Vernehmlassung fest)
- Amt für Wasser und Abfall (AWA), Fachbericht vom 27. Juni 2024
- Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Waldabteilung Alpen, Fachbericht vom 3. Juli 2024
- Tiefbauamt (TBA), Oberingenieurkreis (OIK) I, Stellungnahme vom 8. Juli 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

Die rechtskräftige baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Lauenen wurde am 26. September 2011 genehmigt. Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung hat das Ziel, die Gewässerräume auf Grund der neuen Gewässerschutzgesetzgebung in drei neuen Zonenplänen festzulegen.

Ursprünglich war vorgesehen, die Festlegung der Gewässerräume zusammen mit der Anpassung des Gemeindebaureglements an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3) umzusetzen. Da dafür jedoch keine zweite Vorprüfung erforderlich war, wurde dieser Teil bereits zur Genehmigung eingereicht, welche am 30. Januar 2024 erfolgte.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Teilrevision der Ortsplanung zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Planungsunterlagen

Die Unterlagen zur Festlegung des Gewässerraums wurden wesentlich überarbeitet. Es liegen nun drei Teilzonenpläne im gleichen Massstab vor, welche das Gemeindegebiet von Nord nach Süd abbilden. Es bestehen dazu noch Vorbehalte, die überwiegend formeller Natur sind:

3.1 Teilzonenpläne Gewässerraum

Vereinbarkeit Legende und Planinhalt	Die drei Teilzonenpläne werden als eigenständige Pläne betrachtet, die in sich stimmig sein müssen. Dazu gehört, dass in der Legende (sowohl bei den Festlegungen wie auch bei den Hinweisen) nur das dargestellt wird, was im Plan festgelegt, bzw. ersichtlich ist. Die Teilzonenpläne sind dahingehend zu überarbeiten. GV
Doppelfestlegungen	Die Teilzonenpläne weisen im Übergangsbereich jeweils eine Überlappung auf, wobei ein Gebiet auf zwei Plänen dargestellt ist. Dies ist formell eine unzulässige Doppelfestlegung. Während es aus unserer Sicht sinnvoll ist, einen Überlappungsbereich vorzusehen, ist zusätzlich mit darstellerischen Mitteln (z.B. durch Ausgrauen) klar ersichtlich zu machen, welcher Bereich auf welchem Plan festgelegt wird. GV
Gemeindegrenze	Der Gewässerraum des Louiebachs wird nicht bis ganz an die Gemeindegrenze festgelegt. Dies ist zu bereinigen. GV

Darstellung Grundwasserschutzzonen Das AWA weist erneut auf die Problematik der sich teilweise überlagernden Gewässerräume und Schutzzonen hin, bei denen unterschiedliche Vorgaben gelten, hin und fordert, dass die Schutzzone S3 ebenfalls dargestellt wird. Wir empfehlen, die sich überlagernden Gewässerräume und Grundwasserschutzzonen im Zonenplan hinweisend darzustellen. **E**

3.2 Änderungen Baureglement

Art. 18a Der OIK I fordert, dass die Bestimmung zu Art. 18 im dritten Satz wie folgt ergänzt wird: «Davon ausgenommen sind sämtliche Anlagen, welche im Rahmen eines Wasserbauplans nach Art. 21 ff. WBG sowie einer Wasserbaubewilligung nach Art. 30 ff. WBG bewilligt werden.» **GV**

4. 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).

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). Parallel sind die Unterlagen in digitaler Form (PDF) dem AGR elektronisch zuzustellen.

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), sofern ein solches 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. 61 Abs. 6 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe www.geo.apps.be.ch - Datenmodell).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Samuel Lustenberger
Raumplaner

Beilagen

- Fachberichte

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- IC Infraconsult AG, Kasernenstrasse 27, 3014 Bern, icag@infraconsult.ch
- Gemeindeverwaltung Lauenen, hansueli.perreten@lauenen.ch

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Obersimmental-Saanen
- ANF
- AWA
- AWN
- FI
- OIK I