Auflage Amtsblatt Kanton Bern

Einwohnergemeinde Saanen

Überbauungsordnung Nr. 86 Erschliessung «Meielsgrundgässli»

Mitwirkungsbericht

Januar 2022

ZUSAMMENFASSUNG 4

Ausgangslage und Problemstellung 4
Verfahren und Eingabe 4
Folgerungen aus der Mitwirkung 5

VERZEICHNIS DER MITWIRKENDEN 6

EINGABEN/STELLUNGNAHMEN 7

Zusammenfassung

Ausgangslage und Problemstellung

Im Rahmen der 1994 genehmigten Ortsplanungsrevision (OPR) wurde im Gebiet Grund bei Gstaad beim Meielsgrundgässli eine neue Wohnzone (W3a und W3a 70%) geschaffen. Mit der 2012 genehmigten Ortsplanungsrevision wurde die Wohnzone durch die Einzonung der Parzelle Nr. 5649 (W3a 70 %) erweitert, um das Angebot an Wohnzonen für Ortsansässige (100% Erstwohnungsanteil) zu ergänzen. Aufgrund der bauwilligen Grundeigentümerschaften der Parzellen Nrn. 5652 und 5653 nimmt die Gemeinde Saanen die Planung zur Erschliessung der unüberbauten Parzellen am Meielsgrundgässli nach einer ersten verworfenen Planung im Jahr 2014 erneut auf. Gemäss Art. 108 BauG sind die Gemeinden verpflichtet, die Bauzonen innert 15 Jahren nach rechtskräftiger Genehmigung genügend zu erschliessen.

Die geplante Erschliessung soll ab der Bodenstrasse über das bestehende Meielsgrundgässli erfolgen. Nach dem letzten Gebäude in der Bauzone soll der zu erstellende Zufahrtsweg abzweigen und über die Parzelle Nr. 5654 zwischen den unüberbauten Bauparzellen Nrn. 5649, 5652 und 5653 führen. Am Ende des Zufahrtswegs soll eine Wendemöglichkeit geschaffen werden. Die öffentlich-rechtliche Sicherstellung erfolgt mit der vorliegenden Überbauungsordnung. Mit der parallel erfolgenden Nachführung des Zonenplans wird gleichzeitig auch eine flächengleiche Ein- und Auszonung vorgenommen, um eine gut arrondierte Bauzone zu erhalten. Überdies wird mit der Wiedereinzonung des einst für die Erschliessung der Parzelle Nr. 6299 vorgesehenen Teilstücks der Parzelle Nr. 5649 die Möglichkeit zur Arrondierung der Parzelle Nr. 1160 geschaffen.

Mit dem Planerlassverfahren (UeO) soll gleichzeitig die Baubewilligung für den Zufahrtsweg erteilt werden (koordiniertes Verfahren). Mit dem Landerwerbsplan wird der für den Bau der Strasse erforderliche Landbedarf ausgewiesen.

Verfahren und Eingabe

Die Mitwirkung zur UeO Nr. 86 Erschliessung «Meielsgrundgässli» wurde mit einer öffentlichen Auflage vom 16. Februar bis 16. März 2021 gewährt. Alle interessierten Personen konnten in dieser Zeit bei der Gemeinde schriftliche Einwände und Anregungen zur Planung einreichen. Im Rahmen der Mitwirkung gingen insgesamt fünf schriftliche Eingaben von Anwohnenden ein. Im vorliegenden Bericht werden die Mitwirkungseingaben, die Stellungnahmen sowie die Folgerungen des Gemeinderats aufgrund der Eingaben zusammengefasst.

Folgerungen aus der Mitwirkung

- Gestützt auf die Mitwirkungseingaben wurde das Bauprojekt dahingehend angepasst, dass die bestehende Schutzmauer auf der Parzelle Nr. 5058 erhalten werden kann. Der Schutz vor Hangmuren auf der Parzelle Nr. 5058 ist weiterhin zu gewährleisten.
- Die Mitwirkungseingabe Nr. 5 wurde dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) als Voranfrage zur Prüfung unterbreitet. Das AGR kommt dabei zum Schluss, dass aufgrund des Variantenstudiums mit den geprüften Alternativen sowie der vorgenommenen Interessensabwägung die Anforderungen für die Beanspruchung von Kulturland gemäss Bauverordnung gegeben sind.
- Mit dem AGR wurde zudem geklärt, ob die Fläche angrenzend an die Parzelle Nr. 1160, welche im Rahmen der OPR 2012 für die Erschliessung ausgezont wurde, ohne Anrechnung an den Wohnbaulandbedarf erneut eingezont werden kann. Aufgrund von Recherchen konnte nicht eindeutig nachvollzogen werden, dass die für den Strassenbau ausgezonte Fläche nicht an einem anderen Ort wieder eingezont wurde. Daher wird mit der vorliegenden Planung für die erneut eingezonte Fläche, die gleiche Fläche in der nordwestlichen Ecke der Parzelle Nr. 5649 ausgezont und in die Landwirtschaftszone überführt.

Verzeichnis der Mitwirkenden

Nr.	VerfasserInnen
1	Arnold Reuteler, Bodenstrasse 2, 3783 Grund b. Gstaad
2	Erbengemeinschaft Friedel Meielsgrundgässli 32, 3783 Grund b. Gstaad; vertreten durch Marco Friedel
3	Thomas und Rosmarie Annen, Markus und Therese Oerli, Meielsgrundgässli 26/28, 3783 Grund b. Gstaad
4	Louise Turner, Marianne Bolton, Christoph Ogi, Meielsgrundgässli 29, 3783 Grund b. Gstaad
5	Olivier Bizon, Meielsgrundgässli 42, 3783 Grund b. Gstaad, vertreten durch Evelyne Toh-Stadelmann, Kellerhals Carrard, 3001 Bern

Eingaben/Stellungnahmen

Verfas-serIn Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
1	Die bestehende Zufahrt über das Meielsgrundgässli ist enorm steil (zum Teil über 24 % Gefälle) und im Winter oftmals sehr gefährlich. Falls die Parz. Nr. 5650, Nr. 5651, Nr. 5660 und 5661 später einmal überbaut werden könnten, müsste die Zufahrt über die Abzweigung der geplanten Erschliessung beim Meielsgrundgässli, ohne aufwendige Korrekturen realisierbar sein. Aus diesem Grund sollte die Einfahrt der geplanten Erschliessung beim Meielsgrundgässli um ca. 12 Meter nach Westen verschoben werden, damit eine spätere Erschliessung der erwähnten Parzellen ohne grössere Anpassungen erfolgen kann.	Die besagten Parzellen befinden sich heute ausserhalb der Bauzone. Gestützt auf die geltende Raumplanungsgesetzgebung ist es unwahrscheinlich, dass die Parzellen jemals eingezont werden können, weshalb die Gemeinde diese in der Erschliessungsplanung für Grundstücke in der Bauzone nicht berücksichtigen kann. Aufgrund der örtlich herrschenden Terrainverhältnisse hätte eine verkehrsmässige Erschliessung der genannten Grundstücke aus technischen Gründen ab einem eigenständigen Abzweiger zu erfolgen. Eine Verschiebung der Einmündung um 12.00 Meter nach Westen würde bei vorliegend geplanter Erschliessungsstrasse zu einer massiven Verschärfung der Gefällssituation führen.
2	Obwohl die Gefährdung durch Naturgefahren als gering eingestuft wird, erfolgte bereits zweimal der Abgang einer Schlammmure, welche das Grundstück Nr. 5058 betraf. Das Gelände ist hinsichtlich Versickerung von Oberflächenwasser schlecht durchlässig. Diese Gegebenheit hat möglicherweise die Murenabgänge mit viel Schlamm begünstigt. Das zweite Ereignis hat dabei sowohl das Grundstück verwüstet als auch das Kellergeschoss erheblich beschädigt, wodurch der Eigentümerschaft nicht unerhebliche Sanierungskosten entstanden sind. Um weiteren Schäden und Kosten vorzubeugen hat die Grundeigentümerschaft in Abstimmung mit der Versicherung, jedoch auf vollständig eigene Kosten, eine Schutzwand errichten lassen. Die nun bestehende Wand hat eine wirksame Schutzhöhe von ca. 70 cm. Diese Höhe wurde gemäss dem	Im Rahmen der Ausarbeitung des Bauprojekts wurde das Projekt dahingehend angepasst, dass die bestehende Schutzmauer erhalten werden kann. Das Terrain bei den Querprofilen 2 und 3 zwischen neuer Strasse und der bestehenden Mauer wurde auf den Bestand abgesenkt. Damit stehen nach wie vor 70 cm Höhe zur Verfügung, jedoch nicht dasselbe theoretische Volumen. Die Strasse wurde so gut wie möglich ins Terrain eingebettet und die Linienführung wurde bewusst an den Rand und nicht auf die Parzelle der Erbengemeinschaft Friedel gelegt. Um weitere Bedürfnisse betreffend der Gefahrensituation zu klären sollen zwischen der Gemeinde und der mitwirkenden Eigentümerschaft Gespräche geführt werden. Dabei soll geklärt werden in welchen Bereichen des Grundstücks der Murgang stattfand und welche technischen Werten zur Definition der bestehenden

Verfas-serIn Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
	darüber liegenden Geländegefälle ausgelegt. Eine evtl. Schlammmure würde sich an der Schutzwand heraufschieben und rückwärtig umschlagen, so dass ein überströmen der Schutzwand verhindert wird. Der durchschnittliche Retentionsraum beträgt dabei ca. 2 m^3/m. Bei der jetzigen Planung der Erschliessung wird durch das Anschütten an die Schutzwand nicht nur der nutzbare Retentionsraum erheblich verkleinert, sondern insgesamt auch durch das Anheben des Geländes die Überströmsicherheit der Wand im Wesentlichen aufgehoben. Die Schutzwand hat damit keine Sicherungsfunktion mehr und die Investition der Eigentümerschaft vergeblich gewesen. Ausserdem handelt es sich bei der Betonwand um eine Schutzwand gegen kurzzeitige Einwirkung von Schlammmuren und nicht um eine Stützwand, die statisch für dauerhaften seitlichen Erddruck ausgelegt ist. Aus diesen Gründen bittet die Eigentümerschaft, die Strasse so auszulegen, dass die Funktion der Schutzwand erhalten bleibt und die Schutzwand nicht durch Anschüttung und auch nicht durch deutliche Verkleinerung des Retentionsraums wirkungslos gemacht wird. Da auch der Anströmwinkel einer Schlammmure hydraulisch von Bedeutung ist, würden wir empfehlen, entweder das Niveau der Strasse entlang der Schutzwand auf Höhe des jetzigen Geländes am Fuss der Wand abzusenken oder die Strasse in einem größeren Abstand zur Schutzwand zu führen.	Schutzmauer beigezogen wurden. Weitere Massnahmen im Rahmen der Ausführung des Strassenbauprojekts sind zu diskutieren. Die Tatsache, dass in der hangaufwärts befindlichen, bestehenden Bauzone bereits vor der geplanten neuen Erschliessung eine Baute hätte erstellt werden können, ist in Abwägung der Verhältnismässigkeit weiterer Massnahmen einzubeziehen.

Verfas-serIn Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
3	Seit den 1990er-Jahren besteht eine (private) Kanalisationsleitung, an welche mittlerweile alle Wohngebäude von der Grundvorsass bis zur Hauptleitung entlang der Bodenstrasse angeschlossen sind. Der Verteilschlüssel hierzu wurde seinerzeit durch die Einwohnergemeinde aufgestellt. Vor etlichen Jahren haben sämtliche damaligen Eigentümer die Übernahme der Kanalisationsleitung durch die Gemeinde Saanen beantragt. Es besteht jedoch keine rechtliche Körperschaft. Nicht zuletzt aus diesem Grund sind die Bemühungen zur Übergabe der Leitung an die Gemeinde im Sand verlaufen. Wir erlauben uns daher die Anregung, diese Angelegenheit nun zu regeln bzw. die Leitung an die Einwohnergemeinde Saanen zu übertragen, insbesondere auch weil eine der Bauparzellen sich im Eigentum der Gemeinde befindet.	Die Bauzone am Meielsgrundgässli wird von der Gemeinde auch abwassertechnisch erschlossen. Für die Erschliessung von Gebäuden ausserhalb der Bauzone ist die Gemeinde Saanen grundsätzlich nicht zuständig. Die Übernahme der Leitungen oder Leitungsabschnitte, welche der Erschliessung der Bauzone dienen, ist vorgesehen. Die Übernahme soll unabhängig von der vorliegenden Planung erfolgen. Die Verantwortlichen der Gemeinde werden die privaten Eigentümerschaften zeitnah über die Rahmenbedingungen dieser Übernahme informieren. Anschlussgebühren werden gestützt auf das gültige Reglement erhoben.
4	Gemäss Erläuterungsbericht Abb. 3 dient die geplante Erschliessung «nur» für die Erschliessung der beiden Parzellen Nrn. 5652 sowie 5649. Die Erschliessung der Parzelle Nr. 5653 erfolgt über die bestehende Zufahrt über die Parzellen Nrn. 5388 und 2491. Um die Anzahl der Ein- und Ausfahrten in das Meielsgrundgässli zu minimieren erachten wir es als sinnvoll, die bestehende Einfahrt wie für die Erschliessung der Parzelle 5653 zu nutzen. Die Strassenneigung 50 m vor dem Bereich der von der UeO vorgeschlagenen Einfahrt weist eine Steigung von über 16% auf. Dies ist mehr als die 13.5% gemäss Erläuterungsbericht und ist im Winter für jeden Fahrzeuglenker erfahrungsgemäss eine grosse Herausforderung.	Die Zufahrtstrasse dient der Erschliessung der Parzellen Nrn. 5649, 5652, 5653 und 1160. Allfällige mit privatrechtlichen Vereinbarungen gesicherte weitere Zufahrten sind ergänzend. Das Meielsgrundgässli weist heute ein maximales Gefälle von 15 - 16% auf. Dieses kann nicht reduziert werden und ist bei allen in Frage kommenden Erschliessungsvarianten gleich. Das erfolgte Variantenstudium zeigte auf, dass die Variante einer Stichstrasse mit Wendehammer gegenüber der Einbahnvariante eine kürzere Erschliessungslänge aufweist und somit weniger Land beansprucht. Weiter können mit der gewählten Variante Eingriffe in die bestehende Erschliessung der Gebäude im Umfeld der Parzelle Nr. 2491 verhindert und die erforderlichen Stützbauwerke minimiert werden (vgl. auch Art. 6 BauV).

Verfas-serIn Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
4	Falls doch eine Erschliessung gemäss Vorschlag UeO erfolgt, dann jedoch mit einer Strassenbreite welche derjenigen des bestehenden Meielsgrundgässli entspricht.	Die Stichstrasse wird voraussichtlich maximal 6 Gebäude erschliessen und daher als Zufahrtsweg ausgebildet. Die Strassenbreite von 3 m entspricht den Empfehlungen für Zufahrtswege gemäss VSS-Norm 640 045. Bereits diese Strassenbreite erfordert bei dem seltenen Begegnungsfall zwischen Motorfahrzeugen den Miteinbezug angrenzender Bankette und Vorplätze. Eine weitere Reduktion der Strassenbereite entsprechend des noch schmaleren Meielsgrundgässli erscheint bei einem Strassenneubau nicht sinnvoll.
4	Die Müllabfuhr ist wie bis anhin zu handhaben. Entsorgung an der Hauptstrasse durch die Eigentümer. Das Meielsgrundgässli mit einer bestehenden Breite von teilweise nur 250cm lässt keine grossen Lastwagen zu.	Die Müllabfuhr erfolgt unverändert. Ein regelmässiges Befahren des Meielsgrundgässli mit Lastwagen (Ausnahmen bspw. Bauphasen, Anlieferung und Umzüge) ist nicht vorgesehen.
4	Von einer allfällig geplanten Erweiterung der Strassenbeleuchtung ist abzusehen	Eine Erweiterung der Strassenbeleuchtung ist nicht vorgesehen.
5	Vorab gilt es zu berücksichtigen, dass eine Erschliessung von Bauzonen über Landwirtschaftsland bundesrechtswidrig ist. Diesen Grundsatz gilt es vorliegend umso mehr zu beachten, weil alternative Erschliessungsmöglichkeiten bestehen und vermutungsweise ursprünglich auch so geplant waren (der Einfachheit halber werden die detaillierten Ausführungen (Ziffer 9ff.) in Mitwirkungseingabe hier nicht wiedergegeben).	Die Parzelle Nr. 5649 ist rechtmässig eingezont. Eine Erschliessung ist nur über heute in der Landwirtschaftszone befindliche Grundstücke möglich. Zum Zeitpunkt der Einzonung war es nicht unüblich, dass Bauland über die Landwirtschaftszone erschlossen wird. Die 2012 getätigte Auszonung für den Strassenbau, und somit die vorliegende Parzellierung belegen, dass die Gemeinde bei der Einzonung von diesem Umstand ausging. Die durch die Mitwirkenden vorgeschlagene Erschliessung über die Grundstücke Nrn. 2491, 6299 und 5654 erfordert ebenso die teilweise Erschliessung über die Landwirtschaftszone. Entgegen den Ausführungen der Mitwirkenden wird überdies mehr Fläche beansprucht, als dass dies die vorliegende Erschliessungslösung

Verfas-serIn Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
		tut. Weiter erfordert die von den Mitwirkenden vorgeschlagene Erschliessungslösung teils sehr grosse und ortsbaulich problematische Geländeeingriffe und Stützmauern.
5	Sodann ist festzuhalten, dass die geplante Neueinzonung sowohl den Vorschriften des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) als auch den Vorgaben des kantonalen Richtplanes 2030 widerspricht (der Einfachheit halber werden die detaillierten Ausführungen (Ziffer 17ff.) in Mitwirkungseingabe hier nicht wiedergegeben).	Vorliegend handelt es sich um rechtmässig eingezonte Grundstücke. Bei der vorgesehenen flächengleichen Ein- und Auszonung handelt es sich um eine geringfügige Arrondierung der Bauzone mit einer Fläche, welche den kantonalen Richtwert für geringfügige Einzonungen von 300 m^2 nicht überschreitet. Damit entspricht die flächengleiche Ein- und Auszonung den kantonalen Vorgaben und dem kantonalen Richtplan.
5	Das Vorhaben der Gemeinde widerspricht sodann dem Grundsatz der Planbeständigkeit.	Die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Saanen wurde am 16. Februar 2012 genehmigt. Damit sind seit der Genehmigung rund 10 Jahre, seit der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung sogar schon über 11 Jahre vergangen und die Planbeständigkeit kann vorliegend nicht mehr geltend gemacht werden.