MITWIRKUNG

Einwohnergemeinde Saanen

Änderung Zonenplan und Richtplan Nr. 14, Grund und Baureglement, «schützenswerte Kulturlandschaft und landschaftsprägende Bauten»



Erläuterungsbericht

Die Änderung besteht aus:
- Änderung Baureglement,
- Ausschnitt Zonenplan

weitere Unterlagen:
- Erläuterungsbericht
- Indikatorentabelle

Januar 2023

ecoptima · Spitalgasse 34 · Postfach · 3001 Bern · Telefon 031 310 50 80 · Fax 031 310 50 81 · www.ecoptima.ch · info@ecoptima.ch

Impressum

Planungsbehörde:
Einwohnergemeinde Saanen
Gemeindeverwaltung
3792 Saanen

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

Bearbeitung:
Arthur Stierli, Dipl. Geograf, Raumplaner FSU
Andrea Hürlimann, Geografin MSc

Saanen/Schürli 06316_06733/4_Resultate/9_
PlanungsrechtlicheUmsetzung/c_EB/
06733_EB_230103_MW.indd\ah

Inhalt

1. Ausgangslage 5
1.1 Einleitung 5
1.2 Planungsziel 5
1.3 Aufgabenstellung 6
1.4 Standort 6
1.5 Historischer Kontext 7
1.6 Planungsrechtliche Ausgangslage 7

2. Vorgehen und Organisation 9
2.1 Vorgehen 9
2.2 Projektorganisation 10

3. Aufbau des Berichts 11

4. Landschaftsanalyse 11
4.1 Methodik 11
4.2 Ergebnisse 13
4.3 Landschaftsprägende Bauten 15

5. Planungsrechtliche Umsetzung 26
5.1 Herleitung 26
5.2 Zonenplanänderung 26
5.3 Baureglementsänderung 28
5.4 Planungsbedingter Mehrwert 31

6. Auswirkungen 31
6.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht 31
6.2 Landschaftsbild 32
6.3 Bestehende Nutzungen 33
6.4 privatrechtliche Verhältnisse 34
6.5 Denkmale / Objektschutz / Spuren 34
6.6 Naturschutz 35
6.7 Erschliessung, Ver- und Entsorgung 36
6.8 Naturgefahren 36
6.9 Weitere Themen 37

7. Verfahren 38
7.1 Mitwirkung 38
7.2 Vorprüfung 39
7.3 Auflage 39
7.4 Beschlussfassung und Genehmigung 39

Anhang 40
Anhang 1 Massnahmenblatt D_01, kantonale Kriterien 40
Anhang 2 Detailbewertung Kriterium B6, Ästhetik 41
Anhang 3 Details Gebäudekategorisierung 43

1. Ausgangslage

1.1 Einleitung

Problemstellung

In Saanen stehen ausserhalb der Bauzone eine grosse Anzahl unterschiedlich genutzte, landwirtschaftliche Bauten. Sie weisen nebst ihrer unterschiedlichen Nutzungsart auch grosse Unterschiede bezüglich Dimension, Lage oder baulicher Zustand auf. Gerade die kleineren, landwirtschaftlichen Bauten stehen heute oft leer und werden kaum noch von aktiven Betrieben genutzt. Als Zeugen der ehemals traditionellen Landwirtschaftsform sind diese Bauten Teil des Kulturerbes. Die verlustiggehende Nutzung und der Zerfall ist eine Gefährdung dieses Erbes.

Planungsrechtliche Möglichkeiten

Der Bundesrat hat in der Raumplanungsverordnung (RPV) für Bauten im Streusiedlungsgebiet und für landschaftsprägende Bauten besondere Umnutzungsbestimmungen erlassen. Mit dieser Regelung besteht einerseits eine Privilegierungsmöglichkeit der Umnutzung von Bauten im Streusiedlungsgebiet. Andererseits verfügen die Kantone über die Möglichkeit, eine Nutzungsänderung von landschaftsprägenden Bauten zu bewilligen.

Der Kanton Bern hat von beiden Möglichkeiten Gebrauch gemacht. Er hat im Richtplan das Massnahmenblatt A_02 (erweiterte Nutzungsmöglichkeiten im Streusiedlungsgebiet) und das Massnahmenblatt D_01 (landschaftsprägende Bauten) erlassen. Das Massnahmenblatt D_01 findet aufgrund der kantonalen Ausgestaltung nur auf das sog. Temporärsiedlungsgebiet Anwendung. Das Massnahmenblatt A_02 legt die Streusiedlungsgebiete auf dem ganzen Kantonsgebiet fest. Damit ist im Streusiedlungsgebiet die Voraussetzung für eine direkte Anwendung der Umnutzungsmöglichkeiten nach Art. 39 Abs. 1 RPV geschaffen. Dagegen setzt der Kanton für die Umnutzungsmöglichkeiten von landschaftsprägenden Bauten eine aktive Planung auf Stufe Gemeinde voraus. Damit die landschaftsprägenden Bauten im Temporärsiedlungsgebiet umgenutzt werden können, müssen sie zusammen mit der Kulturlandschaft in der kommunalen Nutzungsplanung unter Schutz gestellt werden. Die Unterschutzstellung hat gestützt auf die kantonal festgelegten Kriterien zu erfolgen.

1.2 Planungsziel

In Zusammenarbeit mit dem Verein «Schürli» möchte die Einwohnergemeinde Saanen von den Möglichkeiten des kantonalen Richtplans Gebrauch machen. Sie setzt sich zum Ziel, die Kulturlandschaft und die landschaftsprägenden Bauten aus einer gesamtheitlichen Sicht über das gesamte Gemeindegebiet zu definieren und diese unter Schutz zu stellen, damit diese umgenutzt und als Kulturgut langfristig erhalten werden.

Die Planung im Zusammenhang mit landschaftsprägenden Bauten ist im Kanton Bern sowohl für die Gemeinden als auch den Kanton neu. Mit der vorliegenden Planung soll die Umsetzbarkeit sowie die Beschluss- und

Bewilligungsfähigkeit des Vorhabens für ein sorgfältig ausgewähltes Testgebiet im Bereich «Grund» im Rahmen eines Pilotprojekts geprüft werden. Die Gemeinde beabsichtigt, das Planungsvorgehen anschliessend auf weitere, noch zu bestimmende Teilgebiete parallel anzuwenden und in separaten Planerlassverfahren im Zonenplan zu verankern.

1.3 Aufgabenstellung

Innerhalb einer Landschaftsanalyse soll überprüft werden, ob die Landschaft und die Bauten im Gebiet Grund die Kriterien nach Massnahmenblatt D_01 erfüllen. Die Beurteilungsmethodik soll so entwickelt werden, dass sie für erneute Anwendungen einsetzbar ist. Gestützt auf die Analyse soll von den Möglichkeiten nach Massnahmenblatt D_01 Gebrauch gemacht und die Voraussetzungen für eine Umnutzung der Bauten mit einer Ergänzung der grundeigentümerverbindliche Grundordnung geschaffen werden. Es ist sicherzustellen, dass nur nachhaltige Umnutzungen stattfinden, welche mit den hohen Schutzinteressen von Natur und Landschaft vereinbar sind.

1.4 Standort

Lage

Das Planungsvorhaben betrifft den Ortsteil «Grund b. Gstaad». Auf der orographisch Linken Seite der Saane ist dort am ostwärts ausgerichteten Hangfuss des «Staldehores» eine Kulturlandschaft zu finden, deren traditionellen Charakter weitgehend erhalten ist. Sie erstreckt sich von der Talstufe auf ca. 1'000 m ü. M. bis zu den «Vorschessen» auf dem «Vorder Läger» auf ca. 1'400 m ü. M.

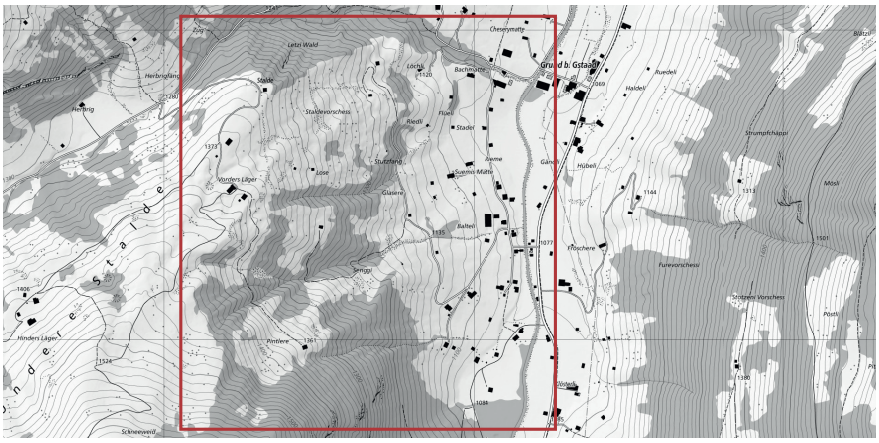


Abb. 1 Planungsgebiet (rot) im Jahr 2020. Quelle: swisstopo, 2020.

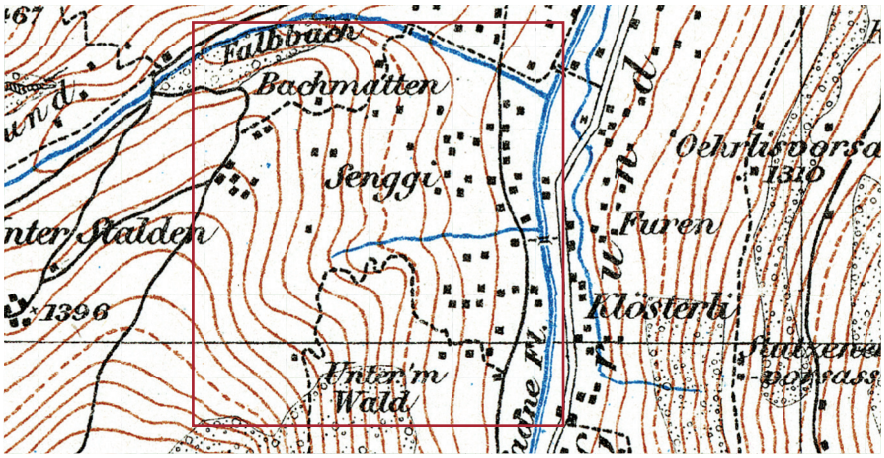


Abb. 2 Planungsgebiet (rot) im Jahr 1873. Quelle: swisstopo, 2020.

1.5 Historischer Kontext

Tradition

Die traditionelle Landwirtschaftsform in Saanen ist die Dreistufenwirtschaft, welche im nordalpinen Raum Verbreitung hat. Die Bauern zogen mit ihrem Vieh dem Futter nach, weshalb eine Familie mehrmals jährlich von einer Bewirtschaftungsstufe zur anderen zog. Die erste Stufe findet sich im Talbereich unterhalb von ca. 1'300 m ü. M., die Zweite auf der «Vorschess» (ca. 1'300 bis 1'1700 m ü. M.) und die dritte Stufe auf dem «Bärg» oberhalb von ca. 1'800 m ü. M.. Diese Bewirtschaftungsform führte zu einer typisch dezentralen Anordnung von Landwirtschatsgebäuden, welche zu unterschiedlichen Zeiten im Jahr unterschiedlich genutzt wurden. Historische Karten aus dem 19. Jahrhundert zeigen, dass im Gebiet Grund eine typische Stufenwirtschaft stattfand, welche zu Streusiedlungen im Talbereich und zu Temporärsiedlungen auf Stufe «Vorschess» und «Bärg» führte.

Wandel

Das Luftbild von heute macht deutlich, dass die Kulturlandschaft «Grund» dem typischen Wandel zur Vergandung und zum Verlust der landschaftsprägenden Bauten unterliegt. Im Vergleich zu anderen Gebieten in der Gemeinde sind die traditionellen Landwirtschafts- und Siedlungsformen im Bereich «Grund» aber noch gut erhalten und die Landschaftskammer von touristischen Infrastrukturen frei geblieben. Das Gebiet eignet sich deshalb besonders, um von den planungsrechtlichen Möglichkeiten zum Schutz und zur Pflege dieses Erbes Gebrauch zu machen.

1.6 Planungsrechtliche Ausgangslage

Kantonaler Richtplan

Rund je ein Drittel des Planungsgebiets liegt im Streusiedlungs-, respektive im Temporärsiedlungsgebiet.

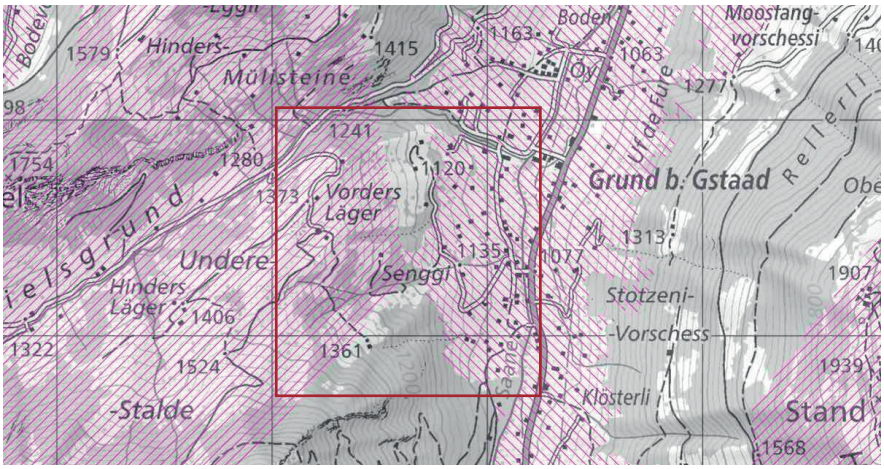


Abb. 3 Ausschnitt Richtplaninformationssystem. Quelle: Geoportal, 2020.

Landschaftsrichtplan OS-SA

Das Temporärsiedlungsgebiet innerhalb des Planungsperimeters wird als «nutzungsempfindliches Gebiet» bezeichnet. Diese sollen gepflegt und erhalten sowie vor Störungen geschützt werden.

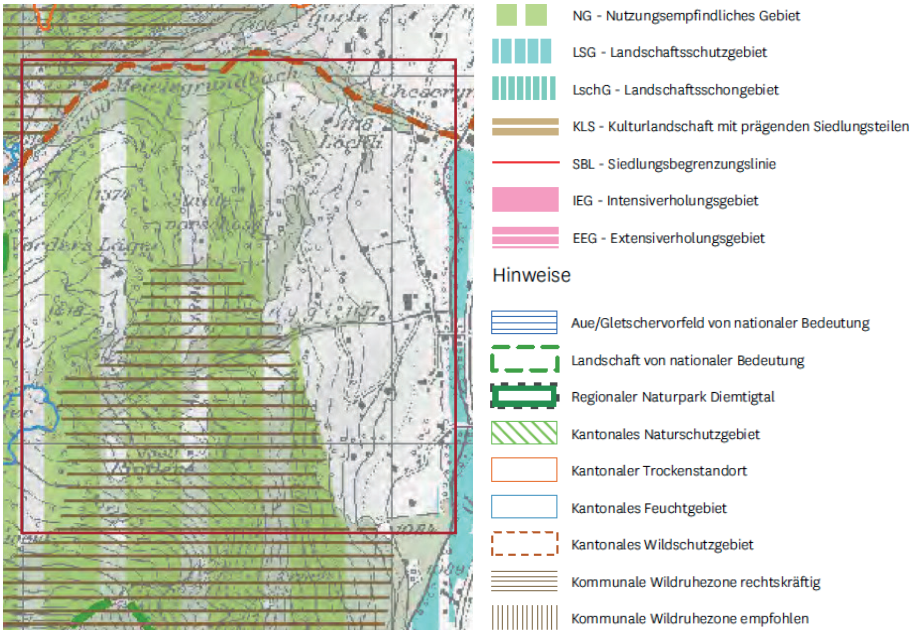


Abb. 4 Ausschnitt Landschaftsrichtplan OS-SA (2018).

Zonenplan Nr. 5
Grund

Der Planungsperimeter befindet sich vollständig in der Landwirtschaftszone, respektive im Wald.



Abb. 5 Ausschnitt Zonenplan Nr. 5, «Grund» (2014)

2. Vorgehen und Organisation

2.1 Vorgehen

Das Planungsvorhaben wurde in drei Phasen durchgeführt. In einem ersten Schritt wurden der Planungsperimeter, respektive die schützenswerte Kulturlandschaft festgelegt und die darin enthaltenen, landschaftsprägenden Bauten anhand den Kriterien gemäss Massnahmenblatt des kantonalen Richtplans D_01 bestimmt. In der zweiten Phase wurden die grundeigentümerverbindlichen Bestimmungen bezüglich Kulturlandschaften und landschaftsprägenden Bauten für das Baureglement erarbeitet und im Zonenplan dargestellt. Die Ergänzung der kommunalen Grundordnung erfolgt in einem ordentlichen Nutzungsplanverfahren. Das Verfahren erfolgt ordnungsgemäss nach den Schritten gemäss Kap. 7.

2.2 Projektorganisation

Die Projektbearbeitung erfolgt in folgender Organisation:

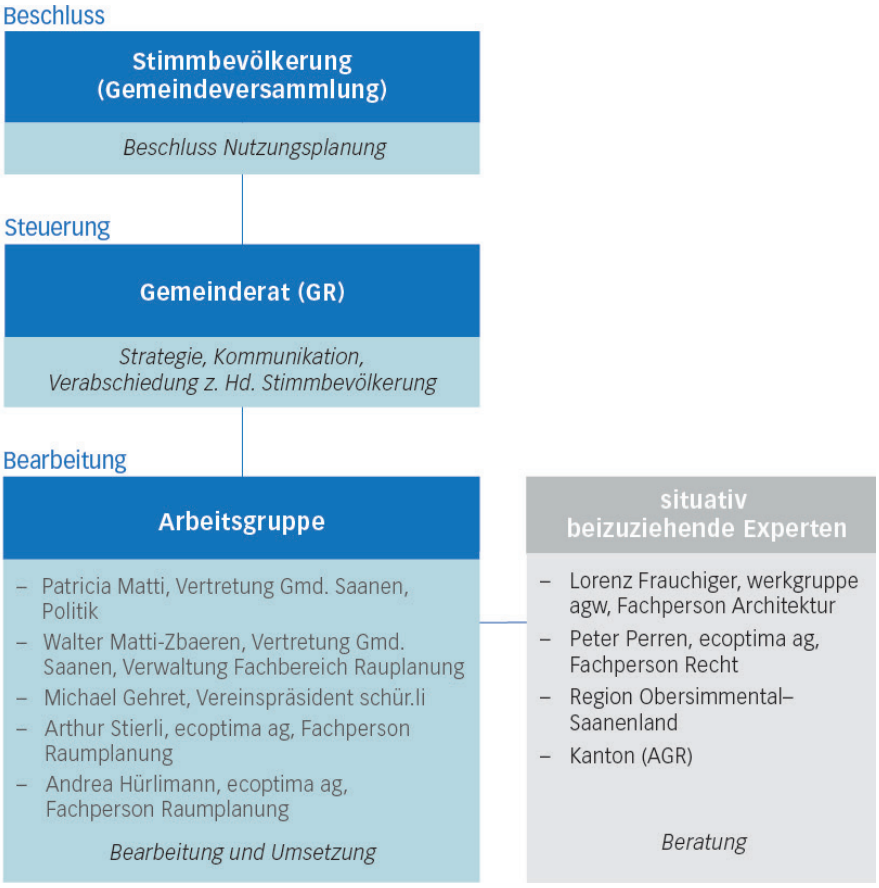


Abb. 6 Projektorganisation

3. Aufbau des Berichts

Im Bericht werden zunächst die Ergebnisse der Analyse dargelegt und die Nachweis zur Erfüllung der Kriterien nach Massnahmenblatt D_01 erbracht. Anschliessend folgen Ausführungen zur planugsrechtlichen Umsetzung des Vorhabens im Zonenplan und dem Baureglement, gefolgt von einem Abriss der Planungsauswirkungen auf Raum und Umwelt.

4. Landschaftsanalyse

4.1 Methodik

Kriterien

Die Anwendung des Massnahmenblattes des kantonalen Richtplans Nr. D_01 ist dann möglich, wenn die Kulturlandschaft und die Bauten die Kriterien gemäss Massnahmenblatt erfüllen (vgl. Anhang 1). Während der Planung hat sich gezeigt, dass sich für eine klarere Anwendung der kantonalen Kriterien in der Praxis geringfügige Anpassungen aufdrängen. Die kantonalen Kriterien wurden wie folgt konkretisiert:

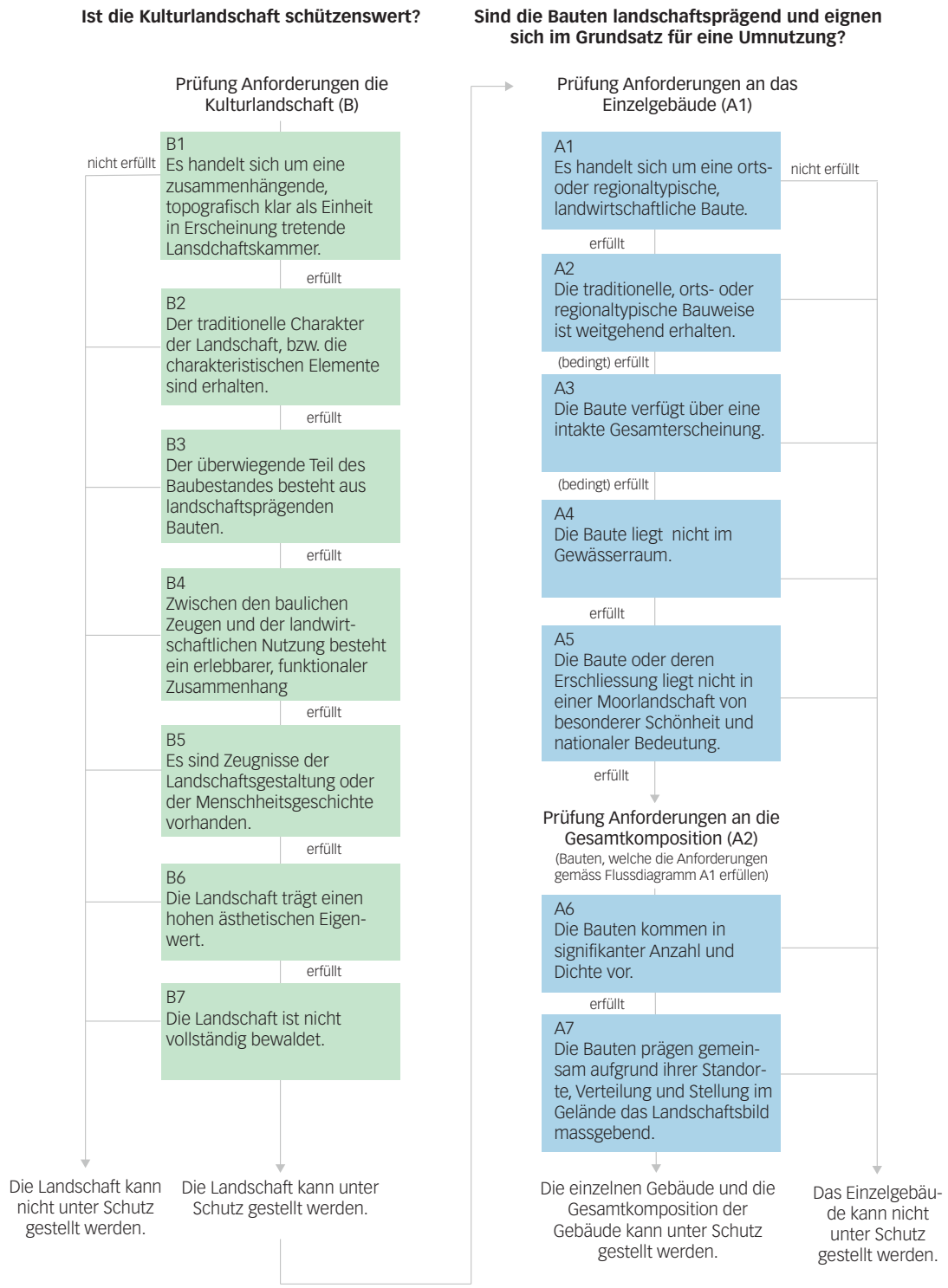


Abb. 7 Angepasster Kriterienkatalog.

Die Anpassung erfolgt aus den folgenden Gründen und Grundannahmen:
- Eine Unterteilung der Kriterien für die Bestimmung der landschaftsprägenden Bauten in «gebäudespezifische Kriterien» und «Kriterien der Gesamtkomposition» ermöglicht eine anwendungsfreundlichere und eindeutigere Bestimmung.
- Das Umnutzungsspektrum der Bauten ist sehr divers. Grundsätzlich lässt jede Grundstruktur eine Umnutzung zu. Sie bestimmt aber, welche Art der Umnutzung baulich möglich ist.
- Eine Umnutzung von Bauten innerhalb von BLN- und ISOS-Objekten sowie von kantonalen Natur- und Wildtierschutzgebieten ist möglich, wenn die neue Nutzung mit den Schutzinteressen vereinbart werden kann. Die Übereinstimmung mit den übergeordneten Bestimmungen zum Naturschutz und den wichtigen Lebensräumen muss anhand des konkreten Vorhabens im Baubewilligungsverfahren sichergestellt werden.

Indikatoren (Beilage)

Zur Beurteilung der Kriterien wurde eine wissenschaftliche und objektive Herangehensweise gewählt. Für sämtliche Kriterien wurden ortsspezifische Indikatoren erarbeitet, welche für die Kulturlandschaften und Bauten der Gemeinde Saanen Anwendung finden. Die Indikatoren stützen sich auf die Literatur und betreffend Landschaftsästhetik auf die gleichnamige Arbeitshilfe des BAFU. Die Indikatoren dienen einer einheitlichen Beurteilung und Erbringung der Nachweise.

4.2 Ergebnisse

4.2.1 Ausdehnung schützenswerte Kulturlandschaft «Grund»

Feststellungen

Die Aufarbeitung der traditionellen Landwirtschaftsform, eine Ortsbegehung und die Landschaftsanalyse haben gezeigt, dass zu Zeiten der noch aktiver betriebenen Stufenwirtschaft sämtliche Bauten im Perimeter, d.h. von den Vorsassen im Gebiet «Vorders Läger» bis zu den Talgütern an der Saane, temporär genutzt wurden – viele sind es auch heute noch. Einige davon wurden intensiver und länger (z.B. Wohnhäuser im Talboden), andere nur über eine kurze Dauer für spezifische landwirtschaftliche Zwecke genutzt (z.B. kleine Heuschober). Dies zeigt, dass die vom Kanton definierte räumliche Trennung zwischen Streusiedlung- und Temporärsiedlungsgebietes im vorliegenden Fall nicht den Gegebenheiten entspricht. Es findet eine Überlagerung der beiden Siedlungsformen statt.

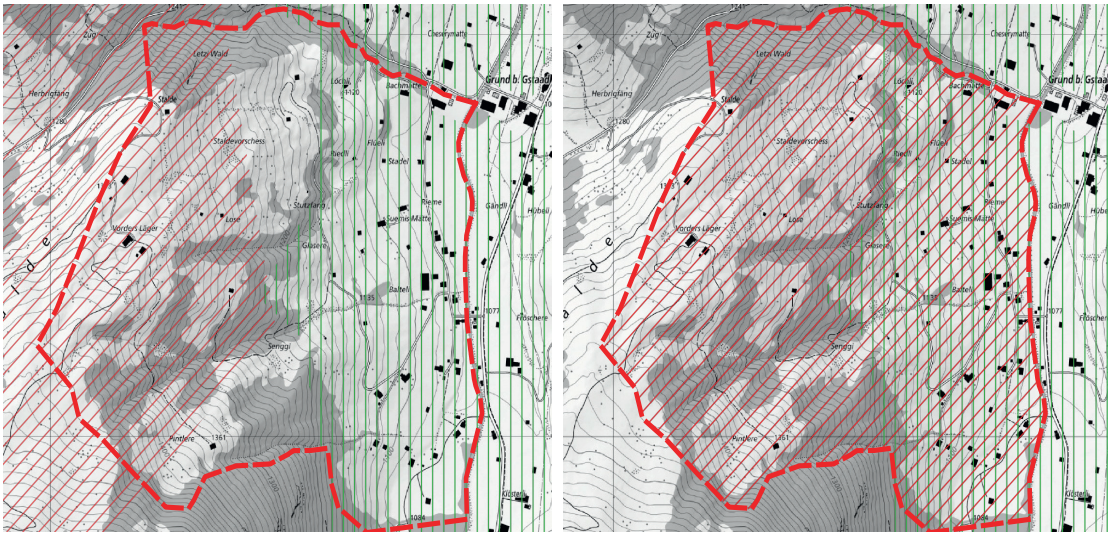


Abb. 8 Räumliche Abgrenzung Streu- (grün) und Temporärsiedlungsgebiet (rot) gemäss kantonalem Richtplan (links), festgestellte Überlagerung gemäss Landschaftsanalyse (rechts).

Die Landschaftselemente im Talgrund bis zu den Vorsassen im Gebiet «Grund» bilden erst gemeinsam eine schützenswerte Kulturlandschaft. Der funktionale Zusammenhang zwischen den Bauten und der landwirtschaftlichen Nutzung wird im Besonderen über beide Bewirtschaftungsstufen (Talgüter, Vorsassen) hinweg hergestellt. Nur mit einem Schutz über beide Stufen kann das Kulturerbe erhalten werden. Dafür spricht auch, dass die Anhöhe im Bereich «Vorders Läger» und die steilen Hänge im Bereich «Senggi» und «Stalde» erst gemeinsam mit dem Talbereich bis hin zur Saane eine zusammenhängende Einheit ergeben.

Fazit

Die im Zonenplan festzulegende, schützenswerte Kulturlandschaft erstreckt sich über eine Fläche von rund 117 ha, wie in Abb. 9 dargestellt.

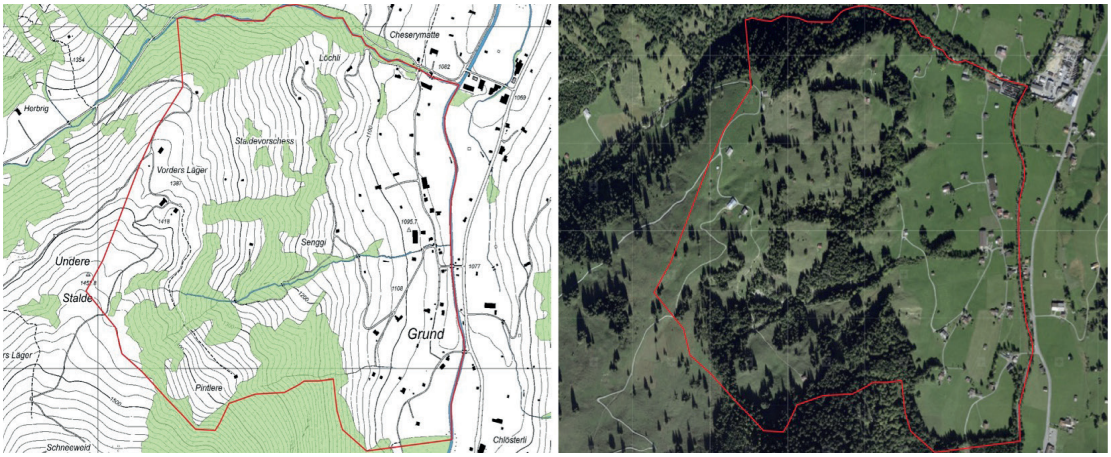


Abb. 9 Ausdehnung schützenswerte Kulturlandschaft «Grund».

4.3 Landschaftsprägende Bauten

Die Bauten im Planungsperimeter lassen sich in vier Kategorien einteilen.

Landschaftsprägende Bauten

(Früher) für die Bewirtschaftung notwendige Bauten mit funktionalem Zusammenhang zur traditionellen, landwirtschaftlichen Nutzung:

- Kategorie I: deren Erscheinungsbild, Charakter und Grundstruktur im Wesentlichen als kulturhistorisch ursprünglich und standorttypisch bezeichnet werden kann sowie über einen sehr guten bis mittleren baulichen Zustand[1] verfügen (z.B. Schürli, traditionelle Wohnhäuser, Heuschober, Vorsassen)

bedingt landschaftsprägende Bauten

- Kategorie II: die im Laufe der Zeit modernisiert wurden, aber ein orts- und landschaftstypisches Erscheinungsbild, Charakter und Grundstruktur aufweisen (z.B. modernisierte Wohngebäude oder Vorsassen)

Nicht landschaftsprägende Bauten

- Kategorie III: Bauten jeglicher Art mit schlechtem bis sehr schlechtem baulichem Zustand (zerfallen oder fast zerfallen[2])
- Kategorie IV: Bauten ohne funktionalem Zusammenhang zur traditionellen landwirtschaftlichen Nutzung; kulturhistorisch nicht standorttypische Bauten (z.B. moderne Ställe, Gewerbebetriebe, Garagen, Gartenhäuser, modernere und reine Wohnbauten auf der Vorsassstufe, reine Wohnbauten auf Stufe Talgrund, welche nie für die Bewirtschaftung notwendig waren).

Kategorie I

Die Bauten der Kateogrie I leisten den sensiblen Beitrag zum hohen landschaftsästhetischen Wert der Kulturlandschaft. Sie erfüllen die Kriterien nach Massnahmenblatt D_01 kumulativ, können im Sinne des kantonalen Richtplans als landschaftsprägend bezeichnet und im Rahmen der Nutzungsplanung als solches unter Schutz gestellt werden. Ihr Verschwinden soll bestmöglichst verhindert werden, indem die Voraussetzungen für die umfassenden Umnutzungsmöglichkeiten nach Art. 39 Abs. 2 RPV geschaffen werden.

Kategorie II

Bei Kategorie II handelt es sich um Gebäude, welche die Landschaft durch ihre ortstypische Bauweise und/oder die traditionelle Nutzung deutlich mitprägen, deren Erhalt aber für den hohen landschaftsästhetischen Wert und die Schützenswürdigkeit der Kulturlandschaft nicht Voraussetzung ist. Sie werden deshalb als «bedingt landschaftsprägend» bezeichnet. Erweiterte Umnutzungsmöglichkeiten nach Art. 39 Abs. 2 RPV sind bei den Bauten der Kategorie II nicht möglich, da die Gebäude modernisiert wurden und die kantonalen Kriterien nicht erfüllen (ursprünglicher Zustand nicht mehr weitgehend erhalten). Ungeachtet dessen können sie weiterhin von anderen rechtlichen Möglichkeiten zur Umnutzung (z.B. Art. 39 Abs. 1 RPV, Streusiedlung) oder von Investitionshilfen zur Unterstützung der Landwirtschaft (Strukturverbesserungsmassnahmen) profitieren.

1 die wesentlichen Gebäudeteile sind bestehend, einzelne fehlende oder defekte Teile der Baukonstruktion wie z.B. Rundhölzer, Türen oder Fenster, leichter Einfall der Gebäudehülle

2 mehrheitlich oder vollständig in sich zusammengefallene Gebäude; ganz oder in grossen Teilen fehlende oder stark defekte, wesentliche Gebäudeteile

Sofern die landwirtschaftliche Nutzung von Bauten der Kategorie II aufgegeben und veränderte oder zusätzliche Gebäudeteile zurückgebaut worden sind, können sie in die Kategorie I überführt und innerhalb von späteren Zonenplanänderungen ebenfalls als landschaftsprägende Bauten aufgenommen und die Umnutzungsvoraussetzungen nach Art. 39 Abs. 2 RPV geschaffen werden.

Kategorien III und IV

Die Bauten der Kategorien III und IV tragen keinen hohen Wert in Bezug auf die traditionelle Kulturlandschaft (mehr) – dies einerseits aufgrund ihres schlechten baulichen Zustands oder ihrem nicht standorttypischen Erscheinungsbild. Die Voraussetzungen für die Umnutzungsmöglichkeiten nach Art. 39 Abs. 2 PRV sind nicht gegeben.

Die Kategorisierung im Planungsgebiet ist wie folgt:

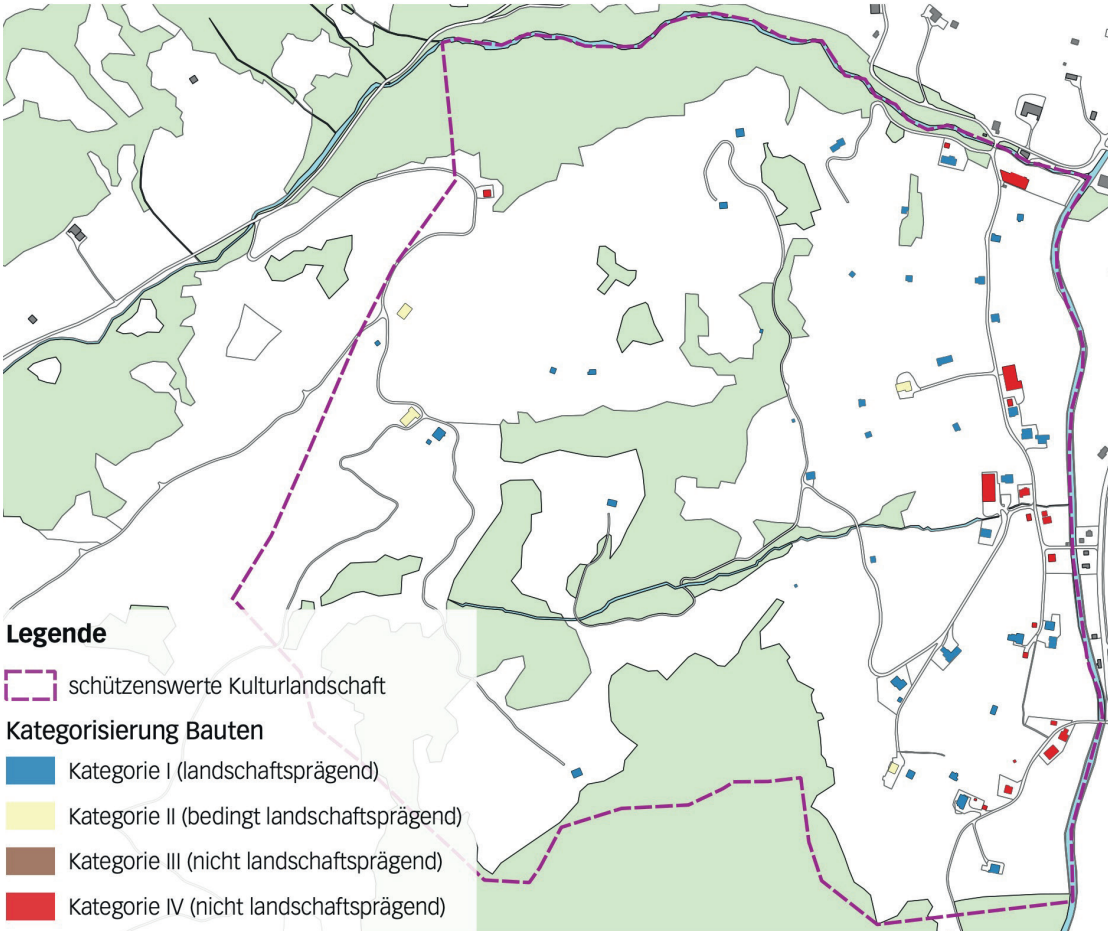


Abb. 10 Kategorisierung der Bauten

Fazit

Von insgesamt 67 Bauten sollen mit der Ergänzung der kommunalen Grundordnung 43 Bauten als landschaftsprägend bezeichnet und unter Schutz gestellt werden (Kategorie I). Für diese Bauten sollen die kommunalen Voraussetzungen für erweiterte Umnutzungsmöglichkeiten nach Art. 39 Abs. 2 RPV und Massnahmenblatt D_02 des kantonalen Richtplans geschaffen werden.

4.3.1 Beurteilung und Nachweise Kriterien schützenswerte Kulturlandschaft

Kriterium	Unterkriterium mit Beschrieb oder Stichworten zu den Verhältnissen im Perimeter	Veranschaulichung	Beurteilung
B1 Es handelt sich um eine zusammenhängende bzw. topografisch klar als Einheit in Erscheinung tretende Landschaftskammer.	– mit einer Fläche von 117 ha ist der Perimeter genügend gross, um von einer zusammenhängenden Landschaftskammer sprechen zu können; – klare Abgrenzung des Perimeters aufgrund topografischer oder naturräumlicher Gegebenheiten: im Osten begrenzt durch die Saane und im Süden durch den geschlossenen Wangerswald, im Westen wird der Perimeter durch eine deutlich wahrnehmbare Reliefänderung abgegrenzt (Übergang von der steilerer Hanglage in das flachere «Staldegebiet» auf ca. 1'300 m ü M. mit dem «Vorders Läger»), im Norden erfolgt die Kammerung durch den topografischer Einschnitt des Meielsgrundbach; – Abwesenheit von dominanten Verkehrsinfrastrukturen und anderen visuellen Brüchen wie markante, ortsfremde Wechsel in der Landnutzung oder störende, anthropogene Elemente (ortsfremde Bautypoloige, Materialisierung etc.)	 *Abb. 11 Blick in Richtung Planungsperimeter*	trifft zu / vorhanden / erfüllt
B2 Der traditionelle Charakter, resp. die charakteristischen Elemente der Kulturlandschaft sind erhalten.	*Es ist eine vertikale Staffelung erkennbar:* – *1'080 bis ca. 1'180 m ü. M.: ca. 4 Einzelhöfe mit satt-grünen Fluren auf der Talstufe;* – *1'180 m ü. M. bis ca. 1'380 m ü. M.: erhaltener Bannwald in steileren Lagen (Gerinne- und Objektschutzwälder), zwischenzeitlich unterbrochen mit extensiv genutzten, bräunlichen Weiden;* – *oberhalb von 1'380 m ü. M.: flächenhaftere Rodungen mit ebenen Flächen (Vorsassen)*	(vgl. Abbildung oben)	trifft zu / vorhanden / erfüllt
	Es ist eine hohe Vielfalt vorhanden: – Vielfalt Nutzungen/Strukturen: Perimeter im Übergangsbereich zwischen typischen Streusiedlungs-, Mosaik- und Waldlandschaften (vgl. Rodewald et al., 2014). Dadurch hohe Vielfalt an Strukturen und Landschaftselementen (geschlossene Waldgebiete, bäuerlich-ländliche und disperse Siedlungsstrukturen mit Punkt- und Linienformen wie exponierten Einzelbauten oder Wegnetzen, kontrast- und mosaikreiche Fluren, diverses Nutzungsmuster mit Wies- und Weideland (intensiv grüne Matten bis gelblich/braune Extensivwiesen, offener Talebene, Hecken und Feldgehölze, Einzelbäume und Baumgruppen, Bäche und Tümpel, Ufergehölze). Kleinräumiges Nutzungsmosaik führt zu starker Kammerung.	(vgl. Abbildung oben)	

Kriterium	Unterkriterium mit Beschrieb oder Stichworten zu den Verhältnissen im Perimeter	Veranschaulichung	Beurteilung
	– Vielfalt Oberflächen: – Makrorelief: flache Talformen gefolgt von steiler Hangpartie im Bereich Senggi und anschliessender Anhöhe bei «Vorders Läger»; – Mesorelief: starke bis mittlere Eintiefung der Bäche mit Böschungen, flachere «Zwischenböden» auf den Wiesen, auf welchen meist eine Streubaute steht, zahlreiche Reliefänderungen in Form von Kuppen, Hangkanten etc. – Mikrorelief: ausgeprägtes Kleinrelief mit Senken und Mulden (z.B. durch Tümpel), Rippen, typische Formen von bestockten Flächen wie z.B. Viehgangeln, Kleinstrukturen vorhanden wie z.B. einzele Gesteinsblöcke, Steinhaufen	 *Abb. 12 Mikrorelief im Bereich «Vorders Läger».*	
	– Vielfalt Vegetation und Arten: – Arten: abwechslungsreiche Vegetation, erkennbare Pflanzenvielfalt (z.B. Fettwiesen im Talgrund, Magerwiesen am Berghang, Laubbäume im Talboden, Tannenwälder an den Hängen, an feuchte und schattige Stellen angepasste Arten, Wassergesellschaften an Bächen und Tümpeln) – Struktur: vielfältiges Vegetationsmosaik, reich strukturierte Vegetation mit vorhandener Schichtung, ökologisch wertvolle Kleinstrukturen (z.B. Grenzsäume durch Wald-Offenland Mosaik, Wälder mit unterschiedlicher Dichte, Einzelbäume oder Hecken, Tümpel oder Steinhaufen)	 *Abb. 13 Kleinstgewässer beim «Staldevorschessi».*	
	Deutlich sichtbare, naturräumliche Strukturen und Unterschiede: – Mikroformen im Relief (vgl. oben) sind in der künstlich niedergehaltenen Vegetationsdecke bestens sichtbar.	(vgl. Abbildung oben)	

Kriterium	Unterkriterium mit Beschrieb oder Stichworten zu den Verhältnissen im Perimeter	Veranschaulichung	Beurteilung
	Typische Streusiedlungen mit dezentraler, räumlicher Anordnung der Gebäude: – Streusiedlungslandschaft mit vertikaler Staffelung vorhanden (Talbereich, Vorsassen) – dezentralisierte, räumliche Anordnung der Gebäude vorhanden, angepasst an die naturräumlichen Voraussetzungen (Heuscheunen auf Magerwiesen, Höfe im Talboden); sehr typischer Charakter gegeben (im Wald angelegte Rodungen auf Stufe Vorsass, z.B. im Bereich «Pintlere» oder «Senggi»).	 *Abb. 14 Blick in Richtung Talboden «Grund».*	
B3 Der überwiegende Teil des Baubestandes besteht aus landschaftsprägenden Bauten	– vgl. Kapitel 4.3.2		trifft zu / vorhanden / erfüllt
B4 Zwischen den baulichen Zeugen und der landwirtschaftlichen Nutzung besteht ein erlebbarer, funktionaler Zusammenhang	– Im Talgrund (Streusiedlungsgebiet) bestimmen intensiv genutzte Fettwiesen das Bild. Dort sind die Heuschober dispers auf den grünen Matten angeordnet. Entlang dem Strassennetz («Bodenstrasse», «Senggiweg» stehen die grösseren Talgüter mit Haus und Stall. Die Häuser verfügen über grosszügige Gärten, welche früher ein wichtiger Teil der Selbstversorgung waren und noch heute gepflegt werden (vgl. Abb. 15). – In den höheren Lagen (Temporärsiedlungsgebiet) finden sich verstreut angeordnete Gebäude, u.a. grössere Vorsassen auf gerodeten Lichtungen, welche über einen Wohn-, einen Stall- und einen Lagerteil verfügen. Neben den Gebäuden steht oft ein Brunnen. Er versorgt das Vieh mit Wasser, früher auch die temporär auf der Vorsass lebende Familie. Auf den umliegenden, abgezäunten Flächen weidet das Vieh. Auf etwas entfernteren Weiden oder sehr dezentralen Lagen stehen kleinere Gebäude wie Heuschober oder Heuställchen. Die Weiden weisen gut sichtbare Viehgangeln auf, zum und um das Ställchen ist die Vegetation vom Vieh stärker niedergetrampelt oder niedergelegen.	 *Abb. 15 Wohnhaus im «Grund» (Streusiedlungsgebiet) mit gepflegtem Garten.*	trifft zu / vorhanden / erfüllt

Kriterium	Unterkriterium mit Beschrieb oder Stichworten zu den Verhältnissen im Perimeter	Veranschaulichung	Beurteilung
B5 Es sind Zeugnisse der Landschaftsgestaltung oder der Menschheitsgeschichte vorhanden.	*Bauliche Zeugen und anthropogene Kleinstrukturen:* – Bauten klassischerweise auf flacheren Hangstücken – Wegnetz; Historischer Verkehrsweg: Objekt BE 1011 mit lokaler Bedeutung (historischer Verlauf mit Substanz), Strecke «Meielsgrund - Obere Stalde» (Erschliessung der Alp Obere Stalde), bezeichnet als «Feld- oder Saumweg», bis zum «Vorderen Läger» ist die Strasse asphaltiert (keine traditionelle Substanz), danach als Grasweg erhalten. – Zahlreiche Zaunpfosten und Zäune, Brunnen, Bienenhäuser – kleine und grössere Holzbeigen – Alte, hölzerne Bachverbaungen (Schwellen)	 *Abb. 16 Zaunkonstruktion «Vorders Läger»*	trifft zu / vorhanden / erfüllt
	Vegetative Zeugen: – gerodete Wiesen und Weiden, niederig abgeweidete Vegetationsdecke (z.B. «Staldevorschess»), – Rodung von flacheren Hangteilen (z.B. «Vorders Läger») und Stehenlassen von Wald und Gehölzen an steilen Hangteilen oder entlang von Gewässern (z.B. «Stutzfang»), – kleinräumiges Landschaftsmuster mit vielfältigen Struktur- und Farbeindrücken (Flächen-, Punkt- und Linienelemente; grüne, braune und gelbliche Wiesen/Weiden, – klare Übergänge zwischen bestockten Flächen und Wiesen/Weide (z.B. im Talgrund am südlichsten Rand des Planungsperimeters).	 *Abb. 17 Typisch anthropogenes Wald-Offenland Mosaik.*	
	Zeugen im Relief: – Viehgangeln, steinfreie Fluren und Weiden, Meliorierungen zur Erstellung von Bauten	vgl. Abb. 12	
	Zeugnisse der Menschheitsgeschichte/lokalem Brauchtum: – 2 erhaltens- und 2 schützenswerte Gebäude (K-Objekte) im Talboden (Bauernhäuser mit lokaler Bauweise) – In nächster Umgebung des Planungsperimeters, an der Meielsgrundstrasse 30, befindet sich eine schützenswerte, ehemalige Herberge («Herbrig») für Reisende, die seither als Vorsass-Stafel genutzt wird.	(keine Veranschaulichung)	

Kriterium	Unterkriterium mit Beschrieb oder Stichworten zu den Verhältnissen im Perimeter	Veranschaulichung	Beurteilung
B6 Die Landschaft trägt einen hohen ästhetischen Eigenwert.	Hoher landschaftsästhetischer Eigenwert wird erfüllt durch: – hohe Vielfalt, Gestaltungsvielfalt und Strukturvielfalt – starke Eigenart und Charakter – starke Geschlossenheit und räumliche Gliederung – mittlere Naturnähe und Unberührtheit (Beurteilung methodisch gestützt auf die Arbeitshilfe des BAFU (2005): «Landschaftsästhetik, Detailergebnis vgl. Anhang 2)	 *Abb. 18 Blick in Richtung Planungsperimeter.*	trifft zu / vorhanden / erfüllt
B7 Die Landschaft ist nicht vollständig bewaldet.	Wald-Offenland Mosaik gegeben, Landschaft wird mit einer angemessenen Bestossung der Weiden mit Gross- und Kleinvieh weiterhin offen gehalten.	 *Abb. 19 Kleinvieh im Bereich «Senggigräbli».*	trifft zu / vorhanden / erfüllt

Fazit

Sämtliche Kriterien einer schützenswerten Landschaft nach Massnahmenblatt des kantonalen Richtplans Nr. D_01 werden erfüllt. Die Landschaft im Gebiet «Grund» kann als schützenswert bezeichnet werden.

4.3.2 Beuteilung und Nachweise Kriterien Bauten (Landschaftsprägung und Eigung zur Umnutzung)

Gebäudespezifische Kriterien

Kriterium/Kategorie	**Gebäude der Kategorie I:** kulturhistorisch ursprüngliche und standorttypische Bauten		
Unterkategorie	Kleinbauten (Schürli, Schober, Hüttli) Beispiel Gebäude Nr. 58 (vgl. Anhang)	Grossbauten (Wohnhaus) Beispiel Gebäude Nr. 3	mittlere Bauten (Vorschess, Weidehäuser, Bärg) Beispiel Gebäude Nr. 61
Veranschaulichung (Beispiele)			
A1: orts-/ regionaltypische, landwirtschaftliche Baute	erfüllt Schürli mit Stallung und Heuboden	erfüllt «Haus» (Wohnhaus)	erfüllt Vorschess, Typ 2 mit Stall und Hütte unter einem Giebel
A2: traditionelle, orts-/regionaltypische Bauweise weitgehend erhalten.	erfüllt + kleine Holzbaute in Blockbauweise, locker gefügt, kleine Luke an Front, typische Gliederung, traufseitiger Zugang Heuboden - Wellblechdach	erfüllt + eigenständiges Blockhaus, zur Sonnseite ausgerichtete Front, optische Symmetrie, seitliche Hauseingänge, traufseitige Lauben, gemauerter Sockel	erfüllt + Blockbauweise, Raumgliederung, gemauertes Sockelgeschoss (modernisiert), Gibeldach - Wellblechdach
A3: intakte Gesamterscheinung	erfüllt + traditioneller Charakter, funktionaler Bezug, Zustand i.O.	erfüllt + traditioneller Charakter, funktionaler Bezug, sehr guter Zustand	erfüllt + traditioneller Charakter, funktionaler Bezug, sehr guter Zustand
A4: liegt nicht im Gewässerraum	erfüllt	erfüllt	erfüllt
A5: liegt nicht in einer Moorlandschaft von nationaler Bedeutung.	erfüllt	erfüllt	erfüllt
Fazit A1-4	**erfüllt** **(landschaftsprägend/zur Umnutzung geeignet)**	**erfüllt** **(landschaftsprägend/zur Umnutzung geeignet)**	**erfüllt** **(landschaftsprägend/zur Umnutzung geeignet)**

Kriterium/Kategorie	**Gebäude der Kategorie II:** orts- und landschaftstypische aber modernisierte oder modernere Bauten	**Gebäude der Kategorie III:** Bauten mit schlechtem bis sehr schlechtem baulichem Zustand (zerfallen oder fast zerfallen)	**Gebäude der Kategorie IV:** kulturhistorisch nicht standorttypische Bauten
	Beisipiel Gebäude Nr. 65	(kein Bauten im Planungsperimeter vorhanden)	Beisipiel Gebäude Nr. 62
Veranschaulichung (Beispiele)			
A1: orts-/ regionaltypische, landwirtschaftliche Baute	erfüllt Vorschess, Typ 1 mit Stall und Hütte unter zwei Giebeln	–	nicht erfüllt reines Wohnhaus im Temporärsiedlungsgebiet auf Vorsass-Höhe (Neubau, erstellt um das Jahr 2010)
A2: traditionelle, orts-/regionaltypische Bauweise weitgehend erhalten.	bedingt erfüllt + Holzbau, Raumgliederung, Hütte im Blockbau, Treppenaufgang und gemauertes Sockelgeschoss - modernisierter Stall im Ständerbau und betoniertem Sockel, neues Wellblechdach	–	nicht erfüllt - Eternitdach, nicht ortstypisch formatige Fenster, Küchenabluftrohr, grosszügiger Vorplatz für Fahrzeuge, Einfriedung mit Maschendrahtzaun, etc.
A3: intakte Gesamterscheinung	bedingt erfüllt + traditioneller Charakter der Hütte, funktionaler Bezug, guter Zustand (Pflege/Unterhalt) - moderne Elemente Stall	–	nicht erfüllt - bedingt traditioneller Charakter und insbesondere fehlender funktionaler Bezug
A4: liegt nicht im Gewässerraum	erfüllt	–	erfüllt
A5: liegt nicht in einer Moorlandschaft von nationaler Bedeutung.	erfüllt	–	erfüllt
Fazit A1-4	bedingt erfüllt (landschaftsprägend aber nicht zur Umnutzung geeignet)	–	nicht erfüllt (nicht landschaftsprägend und nicht zur Umnutzung geeignet)

Kriterien Gesamtkomposition

Kriterium	Unterkriterium mit Beschrieb oder Stichworten zu den Verhältnissen im Perimeter	Veranschaulichung	Beurteilung
A6 Die Bauten kommen in signifikanter Anzahl und Dichte vor	Im Verlauf des 20. Jahrhunderts hat sich die Anzahl der landwirtschaftlichen Kleinbauten im Perimeter reduziert. Die Dichte und Anzahl der noch bestehenden landschaftsprägenden Bauten sind aber nach wie vor signifikant. Sie erstrecken sich vom Talboden über die steilen Hänge bis hinauf zu den Vorschessen auf dem Stalden.	(keine Veranschaulichung)	erfüllt
A7 Die Bauten prägen aufgrund ihrer Standorte, Verteilung und Stellung zueinander oder im Gelände das Landschaftsbild massgeblich.	Der Standort, die Verteilung und die Stellung der Bauten im Planungsperimeter entsprechen der typisch, traditionellen Dreistufenwirtschaft. Ihre dezentrale Anordnung ist Zeugnis davon, wie die Bauern früher mit dem «Vieh zum Futter» gingen. Noch heute wird dieser Tradition in diesem Raum teilweise nachgelebt. Die verstreut angeordneten Einzelobjekte sowie ihre oftmals traditionelle Umgebungsgestaltung, z.B. mit Holzbeigen oder Brunnen prägen das Landschaftsbild im Gebiet Grund massgebend.	(keine Veranschaulichung)	erfüllt

Fazit

Die Kriterien in Bezug auf die Gesamtkomposition der Bauten der Kategorie I sind erfüllt. Die Anordnung und Verteilung der Bauten sind traditionell und prägt das Landschaftsbild massgebend. Die Bauten der Kategorien II, III und IV erfüllen die gebäudespezifischen Kriterien nicht. Diese Bauten können im Rahmen der Anwendung des Massnahmenblattes D_01 des kantonalen Richtplans nicht unter Schutz gestellt werden.

5. Planungsrechtliche Umsetzung

5.1 Herleitung

In der Grundordnung der Gemeinde Saanen werden bereits Bau- und Nutzungsbeschränkungen für die schützenswürdigen Ortsbilder festgelegt und diese unter Schutz gestellt. Unter Ortsbild wird das Erscheinungsbild einer Ortschaft verstanden, d.h. eines enger gefassten, stärker besiedelten Raumes. Die Besiedelung (Gebäude, Plätze, Strassen) dominieren den Raum. Die Kulturlandschaft hingegen, bezeichnet einen weiter gefassten Raum, welcher in der vor- und frühmoderne von der bäuerlichen Nutzung geprägt wurde und noch heute entsprechende Strukturen aufweist. Ökonomische, ökologische und kulturelle Strukturen sind in einem ausgewogenen Verhältnis (Gebäude, Wege, Wiesen, Weiden, Wälder, Flüsse). Bei Kulturlandschaften und Ortsbilder handelt es sich folglich um unterschiedliche Begriffe.
Weiter werden in Art. 52a BauR besondere Kulturlandschaften bezeichnet und ihre Nutzung – spezifisch nach Gebiet – grundeigentümerverbindlich geregelt. Diese Landschaften werden aber nicht unter Schutz gestellt. Um die Voraussetzungen für die Umnutzung der landschaftsprägenden Bauten zu schaffen, fordert der Kanton eine Unterschutzstellung und generell höhere Anforderungen zur Pflege und zum sorgfältigen Umgang mit den Landschaftselementen. Die schützenswerten Kulturlandschaften sind in der Grundordnung folglich separat zu regeln.

Auch Baugruppen (Art. 49 und 49a BauR) und Baudenkmäler (Art. 50) sind mit der bestehenden Grundordnung bereits unter Schutz gestellt. Sie sind Zeugnisse der historischen Baukultur und befinden sich innerhalb aber auch ausserhalb von Ortschaften. Die landschaftsprägenden Bauten unterscheiden sich von den Baugruppen und Denkmälern insofern, dass sie eine Wechselwirkung und stärkeren Bezug zur Kulturlandschaft aufweisen. Entgegen der Baudenkmäler sind landschaftsprägende Bauten nicht «nur» bauliche Zeugnisse, sondern sie sind integraler Bestandteil einer Kulturlandschaft. Daraus geht hervor, dass es sich bei den landschaftsprägenden Bauten um eine neue Kategorie von Schutzobjekten handelt. Entsprechend ist ihr Umgang in der Grundordnung mit neuen Bestimmungen zu regeln und diese in Verbindung mit den Bestimmungen zur schützenswerten Kulturlandschaft zu setzen.

5.2 Zonenplanänderung

Die Änderung des Zonenplans Nr. 14 umfasst den Zonenplanausschnitt, welcher den künftigen Zustand darstellt.

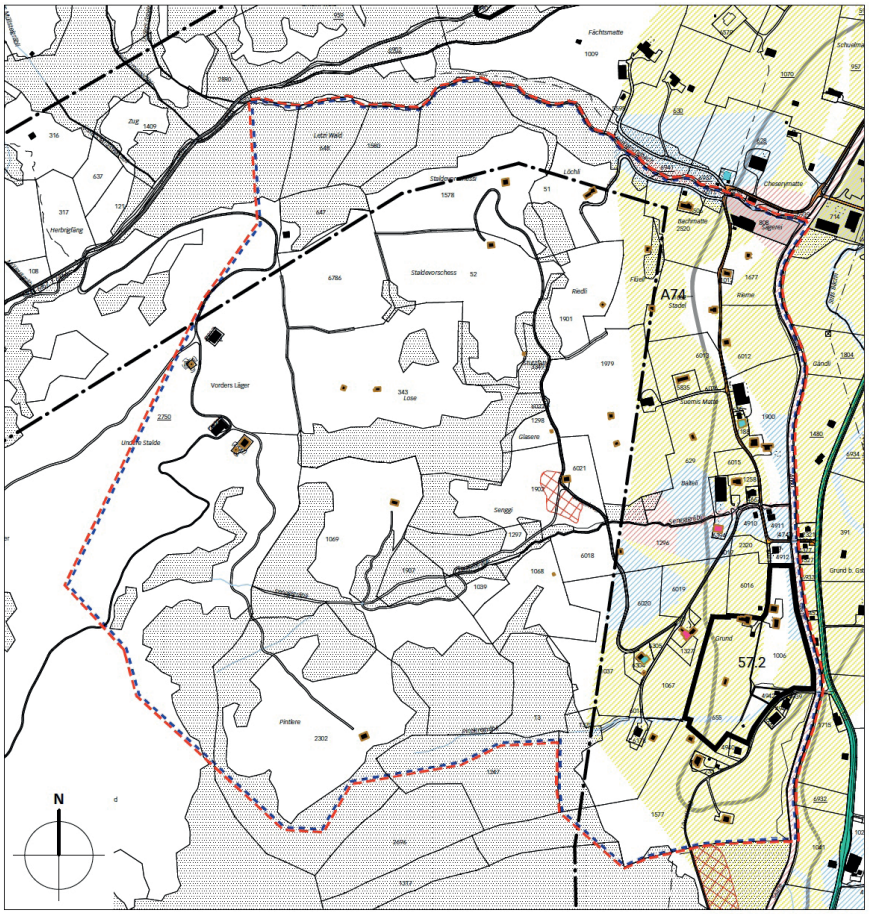


Abb. 20 Ausschnitt Änderung Zonenplan und Richtplan Nr. 14 mit der schützenswerten Kulturlandschaft (blau gestrichelt) sowie den landschaftsprägenden Bauten (dunkelbraune Umrahmung).

Der Perimeter der schützenswerten Kulturlandschaft wird im Zonenplan Nr. 14 als neue, überlagernde Zonenfläche und die landschaftsprägenden Bauten (Bauten der Kategorie I) als andere, flächenbezogene Festlegungen aufgenommen. Damit stellt die Gemeinde Saanen im Rahmen ihrer Nutzungsplanung neu eine Kulturlandschaft im Umfang von 117 ha sowie 43 landschaftsprägende Bauten unter Schutz. Die Kulturlandschaft und sämtliche Bauten verbleiben in der Landwirtschaftszone.

Mit der Planungsmassnahme schafft die Gemeinde die Voraussetzungen, dass die landschaftsprägenden Bauten unter Berücksichtigung der neuen Vorschriften (vgl. 5.2) von den erweiterten Umnutzungsmöglichkeiten nach Art. 39 Abs. 2 RPV Gebrauch machen können.

5.3 Baureglementsänderung

Mit der Baureglementsänderung werden die Bestimmungen zum Geltungsbereich des Baureglements (Art. 1) angepasst sowie neue Bestimmungen zur schützenswerten Kulturlandschaft und den landschaftsprägenden Bauten in zwei neuen Artikeln und im Anhang 15 ergänzt.

Geltungsbereich

Der neue Anhang Nr. 15 ist verbindlich und damit Bestandteil der baurechtlichen Grundordnung. Der Geltungsbereich unter Art. 1 Abs. 2 wird entsprechend erweitert.

schützenswerte Kulturlandschaft (Art. 50 a)

Mit Artikel 50a werden die im Schutzzonenplan bezeichneten Gebiete und die landschaftsprägenden Bauten nach Art. 50b unter Schutz gestellt, der Schutzzweck beschrieben und Nutzungseinschränkungen festgelegt. Die Unterschutzstellung ist Voraussetzung, um die Anforderungen von Bund und Kanton erfüllen sowie das Planungsziel (Erhalt der Kulturlandschaft) erreichen zu können.

In Absatz 2 wird als Schutzzweck die Erhaltung der aussergewöhnlich hohen strukturellen und vegetativen (Nutzungs)Vielfalt, des ortstypischen traditionellen Charakters und der Substanz der landschaftsprägenden Bauten sowie des landschaftstypischen Erscheinungsbildes festgelegt.

Um die Erhaltung sicherstellen zu können, werden mit Abs. 3 Bauvorhaben, Tätigkeiten und Nutzungen untersagt, welche dem Schutzzweck zuwider laufen. Untersagt sind z.B. bauliche Änderungen an landschaftsprägenden Gebäuden, welche die bestehende, ortstypische Bauweise betreffen oder zu einer Beseitigung von charakteristischen Landschaftselementen führen. Das Dokument «Indikatorentabelle» ist für die Beurteilung von Bauvorhaben und dergleichen orientierend.

Neue Bauten und Anlagen innerhalb der schützenswerten Kulturlandschaft sind weiterhin möglich, sofern sie zonenkonform oder auf den Standort angewiesen sind, wie beispielsweise Schutzbauten sowie Bauten, Anlagen und Erschliessungen für die Land- und Forstwirtschaft.

Die dem Schutzcharakter angepasste Bewirtschaftung und Pflege der Kutlurlandschaft wird soweit erforderlich vertraglich zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümer/-innen oder Bewirtschafter/-innen geregelt. Dies ist beispielsweise denkbar, wenn die Alpwirtschaft aufgegeben wird und die Weiden und Wiesen in der Konsequenz zu verbuschen drohen.

landschaftsprägende Bauten (Art. 50 b

Die Vorschriften betreffend der landschaftsprägenden Bauten werden im neuen Artikel 50b festgelegt.

Mit Abs. 1 wird die Art der Nutzung geregelt. Sofern die landschaftsprägenden Bauten landwirtschaftlich genutzt werden, gilt für die Nutzung und bei baulichen Veränderungen unverändert Art. 16 RPG ff sowie neu Art. 50a BauR, dies sowohl bei Hauptbauten (Wohn- oder Ökonomiegebäude, Vorsassen) sowie Nebenbauten (z.B. Schürli).

Wenn die Bauten jedoch umgenutzt werden, d.h. eine Nutzung ohne Zusammenhang mit einem landwirtschaftlichen Betrieb erfolgt, gelten bei Nutzungsänderungen und baulichen Änderungen neu zusätzlich Art. 50b Abs. 2ff.

Umnutzungen sowie bauliche Änderungen von landschaftsprägenden Bauten sind zulässig, sofern:
- die Grundstruktur, das äussere Erscheinungsbild und der ursprüngliche Charakter des Gebäudes in seinen wesentlichen Merkmalen erhalten bleiben (Abs. 2).
- die Umnutzung auf die Gebäudestruktur und die Gefahrensituation abgestimmt ist (Abs. 4). Für Bauten im Gefahrengebiet gelten überdies die Vorschriften nach Art. 54 BauR.
- und sie nicht dem formulierten Schutzzweck zuwider laufen. Darunter wird bspw. die Beseitigung der Bauten oder Vorhaben, welche die Ablesbarkeit der ursprünglichen Funktion der Baute beeinträchtigen (Abs. 6). Für die Beurteilung ist das Dokument «Indikatorentabelle» orientierend beizuziehen.

Kann diese Abstimmung von der Grundeigentümerschaft nachgewiesen werden, sind Umnutzungen jeglicher Art vorstellbar, bspw. Wohnungen, Büros, Werkstätte oder Einstellräume.

Bauliche Änderungen im Rahmen von Umnutzungen von landschaftsprägenden Bauten müssen sich auf das «ursprüngliche Bauvolumen» beschränken (Art. 50b Abs. 2 BauR). Darin miteingeschlossen sind Unterniveaubauten und Untergeschosse. Unterirdische Gebäudeteile sind entsprechend nur möglich, wenn sie bereits vorhanden waren.

Der Abbruch und Wiederaufbau von umgenutzten landschaftsprägenden Bauten ist ausschliesslich nach Zerstörung durch höhere Gewalt (nach schweizerischer Rechtsprechung) zulässig[1]. Werden die landschaftsprägenden Bauten hingegen noch landwirtschaftlich genutzt, sind wie bisher Art. 16ff RPG anwendbar.[2]

1 Ereignisse, welche aussergewöhnlich, unvorhersehbar und von aussen einwirkend sowie unabwendbar sind wie z.B. Naturkatastrophen wie Erdrutsche oder Überschwemmungen.

2 Das Gebäude kann bei nachgewiesenem betrieblichen Bedarf abgebrochen und in erweiterter Form wiederaufgebaut werden, sofern die Anforderungen nach Art. 50a BauR und nach Art. 16ff RPG eingehalten sind.

Bei Änderungen an Bauten mit landschaftsstörenden Elementen muss die Situation soweit zumutbar verbessert werden. Insbesondere nach 1.7.1972[1] erstellte An- und Nebenbauten müssen entfernt werden.

Neue Anlagen zur Ver- und Entsorgung und zur Haustechnik müssen entfernbar und auf die lokale Erschliessungssituation angepasst – allenfalls autark – sein. Neue Anlagen für den Rauch- und Wärmeabzug sind integriert in Fassaden oder Dach möglich. Sie dürfen nicht als Objekte in Erscheinung treten. Davon ausgenommen ist ein Kamin für Feuerungsanlagen, der den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um maximal 1.0 m überragen darf. Damit wird u.a. sichergestellt, dass das Erscheinungsbild und die ursprüngliche Funktion der Baute nicht durch störende Elemente beeinträchtigt wird.

Der qualitative Ausbau von Erschliessungswegen zu umgenutzten landschaftsprägenden Bauten ist untersagt. Davon ausgenommen sind Ausbauten, die für die Land- und Forstwirtschaft aus betrieblichen Gründen notwendig sind. Damit wird sichergestellt, dass der traditionelle Charakter der schützenswerten Kulturlandschaft erhalten und die intakte Gesamterscheinung nicht durch störende Infrastrukturen ohne landwirtschaftlichen Bezug beeinträchtigt wird.

Anhang 15

Im neuen Anhang 15 werden Gestaltungsgrundsätze bei Änderungen an zur Umnutzung vorgesehenen landschaftsprägenden Bauten verbindlich festgelegt und diese mit Skizzen illustriert. Die Grundsätze betreffen Themen, welche für eine Wahrung der ursprünglichen Erscheinungsbildes besonders sensibel sind, namentlich Änderungen an der Fassade zur Belichtung der Innenräume sowie die Dacheindeckung.

Für die Belichtungsmöglichkeit durch bestehende Fassaden gilt im Grundsatz, dass nur bereits bestehende Öffnungen verglast werden. Türe und Tore müssen erhalten werden. Sie dürfen zwecks besserer Gebrauchstauglichkeit aber während des Aufenthalts der Eigentümer/-innen oder Nutzenden temporär entfernt werden. Offene Holzkonstruktionen (Gimmwände) dürfen raumseitig verglast werden. Die erlaubten Verglasungen und Erweiterungen der Gimmwände erlauben eine zweckmässige Belichtung, ohne dass das äussere Erscheinungsbild wesentlich verändert wird.

Auch neue Dacheindeckungen müssen sich am Bestand orientieren. Spiegelnde und glänzende Materialien sind in der schützenswerten Kulturlandschaft fremd, modernisieren das Erscheinunsbild und sind deshalb untersagt. Eine autarke Versorgung der Bauten ist denkbar. Photovoltaikanlagen können deshalb bewilligt werden, wenn sie flächendeckend und auf sämtlichen Dachflächen eines Gebäudes und ohne Materialwechsel dachrandbildend ausgeführt werden. Systemintegrierte Dachfenster sind gestattet, wenn sie konstruktiv und optisch wahrnehmbar sind. Damit wird

1 Inkrafttreten des revidierten Gewässerschutzgesetzes mit einer konsequenten Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet.

eine einheitliche, an das ursprüngliche Erscheinungsbild angelehnte Dachaufsicht ohne störende Elemente sichergestellt und trotzdem die zusätzliche Belichtung der Innenräume über die Dachkonstruktion ermöglicht.

5.4 Planungsbedingter Mehrwert

Die Planungsmassnahmen stellen keinen mehrwertabgabepflichtigen Tatbestand dar. Bei der vorgesehenen Planungsmassnahme handelt es sich weder um eine Einzonung (neue und dauerhaften Zuweisung von Land zu einer Bauzone) noch um eine Umzonung (Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten) oder eine Aufzonung (Anpassung von Nutzungsvorschriften im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten).

6. Auswirkungen

6.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht

Bund

Landschaftsschutz
Am 27.05.2020 hat der Bundesrat die Aktualisierung des Landschaftskonzepts Schweiz verabschiedet. Die Planungsmassnahme leistet einen Beitrag zu den vom Bund festgelegten Zielen, namentlich der Anerkennung des kulturellen und natürlichen Erbes der Landschaft indem schützenswerte Landschaften als wertvolle Zeugnisse der Natur- und Kulturgeschichte anerkannt, raumplanerisch gesichert und aufgewertet werden.

Zweitwohnungen
In landschaftsprägenden Bauten, die nach Art. 39 RPV geschützt sind, dürfen Zweitwohnungen gemäss Art. 9 Abs. 2 ZWG bewilligt werden. Art. 9 Abs. 2 ZWG findet nur auf neue Wohnungen in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten Anwendung. Bestehende Wohnungen in solchen Liegenschaften sind nicht auf die Privilegierung von Art. 9 ZWG angewiesen. Als altrechtliche Wohnungen dürfen sie nach Art. 10 f. ZWG grundsätzlich sowohl als Erst- als auch als Zweitwohnungen genutzt werden.

Werden die landschaftsprägenden Bauten neu zu Zweitwohnungen umgenutzt, müssen sie dem Zweitwohnungsanteil nach ZWG[1] angerechnet werden.

Kanton

Der kantonale Richtplan enthält nebst der räumlichen Festlegung des Temporär- und Streusiedlungsgebietes keine weiteren Bestimmungen zum Planungsperimeter. Die Planungsmassnahme macht Gebrauch von der

1 Zweitwohnungsanteil in der Gemeinde Saanen (Wohnungsinventar, Datenstand: 1.1.2022): 51.7%

kantonalen Massnahme D_01 und trägt mit der Umsetzung zur Erhaltung der ökologischen und landschaftsästhetischen Werten der Kulturlandschaft und damit zur kantonalen Zielsetzung bei.

Region

Die Planungen der Bergregion Obersimmental-Saanenland sprechen dem Vorhaben nicht entgegen. Oberhalb der intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen wird im regionalen Landschaftsrichtplan (LRP) ein nutzungsempfindliches Gebiet ausgewiesen, welches einen Teil des höher gelegenen Planungsperimeter betrifft. Diese Gebiete bezeichnen Landschafts- und Lebensräume von besonderer Bedeutung für die einheimische Fauna und Flora. Sie sind aufgrund ihrer Eigenheit sehr wertvoll und prägen die Region landschaftlich besonders. Die Festlegung im LRP unterstützt die Unterschutzstellung des Gebietes. Die Planungsmassnahme trägt dazu bei, die Zielsetzung des LRP zu erreichen, d.h. die vielfältigen Landschaftsstrukturen zu erhalten. Nutzungen und Aktivitäten, welche sich störend auf das Landschaftsbild auswirken, werden mit der vorgesehenen Baureglementsänderung untersagt – dies ist im Sinne der Regionalplanung.

Verhältnis zwischen den Anwendungen von Art. 39 Abs. 1 und 2 RPV
Die Überlagerung zwischen Temporär- und Streusiedlungsgebiet schliesst die Anwendung von Art. 39 Abs. 1 RPV (Umnutzungen in Gebieten mit traditioneller Streubauweise) nicht aus. Zum Ausschluss kommt es gemäss Kanton (Massnahmenblatt D_01) nur bei den im Streusiedlungsgebiet ausgeschieden landschaftsprägenden Bauten. Dort könne die Erleichterungen nach Art. 39 Abs. 1 RPV nicht mehr geltend gemacht werden.

Bei sämtlichen, nicht als landschaftsprägend bezeichneten Bauten im Streusiedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan kommt die Anwendung von Art. 39 RPV Abs. 2 nicht zum Tragen. Im Umkehrschluss können bei solchen Bauten auch künftig die Erleichterungen nach Art. 39 Abs. 1 RPV geltend gemacht werden.

6.2 Landschaftsbild

Die Planungsmassnahme dient dem Schutz des ortstypischen und qualitätsvollen Landschaftsbildes im Gebiet Grund b. Gstaad. Es trägt dazu bei, dass die hohen Werte erhalten und negative, bauliche oder strukturelle Auswirkungen auf die Kulturlandschaft verhindert werden. Diese Wirkung wird einerseits durch die Einschränkung von neuen Bauten und Anlagen, Tätigkeiten und Nutzungen erzielt, andererseits fördern die neuen Umnutzungsmöglichkeiten der landschaftsprägenden Bauten den Erhalt der baukulturellen Qualität. Es wird eine positive Auswirkung auf das Landschaftsbild erwartet.

6.3 Bestehende Nutzungen

Die Unterschutzstellung der Kulturlandschaft und der landschaftsprägenden Bauten hat keine negative Auswirkungen auf die bestehenden Nutzungen im Wirkungsbereich der Zonenplanänderung. Die beibehaltene, ortstypische und traditionelle Bewirtschaftung und Nutzung im Gebiet «Grund» hat zur heutigen Schützenswürdigkeit beigetragen. Sie soll entsprechend fortgeführt werden. Bei einer Aufgabe der Alp- und Landwirtschaft und der Gefahr zur Verbuschung wird die Pflege und Offenhaltung der Landschaft im Bedarfsfall zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft vertraglich geregelt.

Nutzung der landschaftsprägenden Bauten

Die Vorschriften für landwirtschaftlich genutzte Gebäude in Bezug auf die Nutzung und die baulichen Veränderungen (z.B. Um-, Erweiterungs-, Anbauten) werden nicht verschärft, solange die ortstypische Bauweise und Eingliederung in die Landschaft nach Art. 50a BauR gewährleistet sind. Erst wenn die Grundeigentümerschaft eine Umnutzung der Baute vorsieht, d.h. eine Nutzung ohne Zusammenhang mit einem landwirtschaftlichen Betrieb erfolgt, gelten bei Nutzungsänderungen und baulichen Änderungen zusätzlich Art. 50b Abs. 2ff BauR.

Instandhaltung

Die Grundeigentümerschaft von landschaftsprägenden Bauten wird mit den neuen Bestimmungen nicht zum Erhalt der Gebäude verpflichtet. Die Gemeinde hat keine rechtlichen Möglichkeiten/Befugnisse, um den Zerfall eines Gebäudes abzuwenden.

Gebäudesanierung

Wenn das Gebäude landwirtschaftlich genutzt wird, gelten bei Sanierungen unverändert die Bestimmungen nach Art. 16ff RPG. Erweiterungen ausserhalb des bestehenden Volumens bis 30% sind möglich. Zusätzlich muss neu nach Art. 50a BauR sichergestellt werden, dass sich die ortstypische Bauweise sowie die Eingliederung in die geschützte Kulturlandschaft nicht verschlechtern.
Wenn die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben und das Gebäude umgenutzt wird, sind für sämtliche Bauvorhaben, darunter auch Sanierungen, die neuen Art. 50a und 50b BauR anwendbar.

Bewirtschaftung des Kulturlandes

Die neuen Vorschriften bei einer Umnutzung der Bauten stellen sicher, dass die umliegende, weiterhin landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht beeichträchtigt wird. So wird beispielsweise die aktive Abtrennung des Gebäudes und seiner Umgebung gegenüber der Landschaft, z.B. mit Garten- oder Stützmauern, festinstallierten Zäunen oder Sichtschutzhecken grundsätzlich untersagt (Art. 50b Abs. 6 Bst. c) BauR). Mobile Zäune, die der Land- und Alpwirtschaft dienen, sind hingegen zulässig.

Die neuen Vorschriften zur Bepflanzung in der schützenswerten Kulturlandschaft (Art. 50a Abs. 3 Bst. d BauR) haben keine Auswirkungen auf die bereits bestehende Vegetation (Besitzstandsgarantie). Sie sind nur bei neuen Bauvorhaben anwendbar.

6.4 privatrechtliche Verhältnisse

Verkauf Grundstück / Baute

Die vorliegende Planung hat keine direkten Auswirkungen auf den Verkauf der Grundstücke. Die Grundstücke und die landschaftsprägenden Bauten verbleiben in der Landwirtschaftszone und unterliegen dem bäuerlichen Bodenrecht (BGBB). Es gelten daher wie bisher grundsätzlich ein Veräusserungs- und ein Zerstückelungsverbot.

Baurechte

Werden Gebäude und Boden mittels Baurecht sachenrechtlich voneinander getrennt, kann das Gebäude grundsätzlich via das Baurecht veräussert werden. Das Realteilungs- und Zerstückelungsverbot nach BGBB gilt aber auch für Baurechte. Eine Ausnahme für die Einräumung eines Baurechts kann nur für den Pächter des landwirtschaftlichen Gewerbes bewilligt werden (Art. 60 Abs. 1 Bst. f BGBB).

Vermietung

Die Vermietung einer landschaftsprägenden Baute ist möglich.

Bewertungsnorm der Grundstücke

Mit der Zonenplanänderung werden nur der Landwirtschaftszone überlagernde Zonen festgelegt. Diese Festlegung hat keine Auswirkung auf die heute angewendete Bewertungsnorm. Die Grundstücke und Gebäude verbleiben in der Landwirtschaftszone. Sofern die Grundeigentümerschaft aber von den neuen Möglichkeiten zur Umnutzung Gebrauch macht, ist die Bewertungsnorm von der jeweiligen Umnutzung abhängig.

6.5 Denkmale / Objektschutz / Spuren

Denkmale / Objektschutz

Im Sinne einer Abgrenzung soll hier nochmals erwähnt werden, dass die kommunal geregelten, landschaftsprägende Bauten keine schützens- oder erhaltenswerten Objekte nach kantonalem Bauinventar (Denkmäler) sind. Bei Objekten nach kantonalem Bauinventar steht bei baulichen Massnahmen die kantonale Denkmalpflege zur Beratung bereit und es können vom Kanton finanzielle Beiträge ausbezahlt werden. Bei den kommunalen landschaftsprägenden Bauten ist dies nicht vorgesehen.

Im Planungsgebiet befinden sich gemäss kantonalem Bauinventar drei erhaltenswerte und zwei schützenswerte Gebäude. Bei diesen Bauten handelt es sich um typische Bauernhäuser (Wohnhäuser) aus dem 16. bis 19. Jahrhundert. Die hohe denkmalpflegerische Bedeutung dieser Gebäude wird mit der Planungsmassnahme untermauert und der Erhalt der baukulturellen sowie kulturlandschaftlichen Qualitäten in ihrer Umgebung gefördert. Sie trägt dazu bei, dass die Objekte des Bauinventars nicht als fremde Relikte, sondern in einer Landschaft von hohem ästhetischen Wert

überdauern.
Bei Bauvorhaben von Baudenkmäler gelten bisher die Vorschriften von Art. 10a ff BauG und Art. 50 BauR. Neu müssen auch die Vorschriften von Art. 50a und Art. 50b BauR (sofern das Gebäude umgenutzt wird) angewendet werden. Da ein Eintrag im Bauinventar bereits einen Schutz von Substanz, Erscheinungsbild und Umgebung beinhaltet, hat die vorliegende Planung keine weiteren Auswirkungen betreffend Bauvorhaben bei bereits bestehenden Baudenkmälern.

Erdgeschichtliche Spuren

Im Bereich «Vorders Läger» befindet sich eine Gruppe von Dolinen[1], welche auf das Vorkommen von leicht löslichem Gesteinen (Karst) hindeuten. Es handelt sich nach BauR (Art. 52g) um erdgeschichtlich bedeutsame Spuren, die geschützt sind. Sie dürfen nicht aufgefüllt oder ausgeebnet werden. Das Vorkommen der Dolinen unterstützt die landschaftlich hohe Bedeutung und Schützenswürdigkeit des Gebietes. Es sind keine negative Auswirkungen auf die geschützten Dolinen zu erwarten.

6.6 Naturschutz

Naturschutzobjekte / Wildtiere

Der Planungsperimeter schneidet im Bereich «Hinders Läger» randlich ein Flachmoor (Feuchtgebiet) von regionaler Bedeutung sowie ein Wildtierkorridor von nationaler Bedeutung (Zielarten: Allgemeine Bedeutung, Schwergewicht Rothirsch). Es befinden sich jedoch keine als landschaftsprägend bezeichneten Bauten oder deren Erschliessungswege innerhalb dieser Lebens- und Vernetzungsräume. Es ist keine Nutzungsveränderung oder -intensivierung, respektive keine negativen Auswirkungen angezeigt.

Ein Teil des Planungsperimeters überlagert das kommunalen Wildschutzgebiet Nr. NI8 (Grund, Wangerswald, Staldehore). Es bezweckt die Erhaltung von störungsarmen Wildeinständen (52f BauR). Es dürfen keine neuen Bauten und Anlagen errichtet oder organisierte Veranstaltungen durchgeführt werden, die erhebliche Störungen von Wildtieren zur Folge haben können. Mit der vorliegenden Baureglementsänderung zur schützenswerten Kulturlandschaft wird das Erstellen von neuen Bauten und Anlagen im Gebiet eingeschränkt. Es sind keine negative Auswirkungen auf das Wildschutzgebiet zu erwarten.

Hecken und Feldgehölze, Ufervegetation, Arten

Ziel der Planungsmassnahme ist der Erhalt der strukturellen und vegetativen Vielfalt, hervorgerufen durch Hecken, Feldgehölze, Ufervegetationen, Einzelbäume oder artenreichen Wiesen und Weiden. Bauvorhaben, Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Erhalt dieser Strukturen gefährden oder beeinträchtigen werden mit der vorliegenden Baureglements- und Zonenplanänderung untersagt. Es ist keine negative Auswirkung auf Flora und Fauna zu erwarten.

1 Sinkhöhle oder Karsttrichter, welche durch Lösungsvorgänge von leicht löslichen Gesteinen entstehen.

6.7 Erschliessung, Ver- und Entsorgung

Ausbau der Infrastruktur

Eine etwaige Umnutzung der landschaftsprägenden Bauten darf grundsätzlich nicht zu einem Ausbau der Erschliessung (Wegnetz, Wasser, Abwasser, Strom) führen. Neue Anlagen zur Ver- und Entsorgung und zur Haustechnik müssen nach Art. 50b Abs. 8 BauR autark oder allenfalls entfernbar sowie auf die lokale Erschliessungssituation angepasst sein. Neue Anschlüsse an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz sind deshalb grundsätzlich nicht zulässig, da sie nicht als «autark» oder «entfernbar» gelten. Neue Anschlüsse, die hingegen auf die lokale Erschliessungssituation abgestimmt sind (z.B. bei einer bereits bestehenden Detailerschliessung in der nahen Umgebung), sind in spezifischen Fällen aber denkbar.

Erschliessungspflicht

Mit der Anwendung des Massnahmenblattes D_01 im vorgesehen Planungsperimeter entsteht für die Gemeinde in jedem Fall keine Erschliessungspflicht. Es werden weder Bauland noch Siedlungen oder Gruppen von mindestens fünf ständig bewohnten Gebäuden geschaffen. Es sind deshalb keine Auswirkungen auf die Infrastrukturen der Gemeinde zu erwarten.

Energievorschriften

Bei Umnutzungen von landschaftsprägenden Bauten sind die geltenden Energiebestimmungen einzuhalten. Sie sind abhängig von der vorgesehenen Umnutzung, respektive der zukünftigen Nutzungsart. Nach kantonalem Energierecht sind auch bei Umnutzungen bestimmte Anforderungen zu erfüllen. Konkret sind für alle vom Umbau oder von der Umnutzung betroffenen Bauteile die Anforderungen gemäss Anhang 2 Energieverordnung einzuhalten. Zudem ist der Systemnachweis gemäss Anhang 3 Energieverordnung zu erbringen.

6.8 Naturgefahren

Gefährdung

Das Planungsgebiet weist Gefahrengebiete für sämtliche Prozessarten (Rutsch, Sturz, Wasser, Lawinen sowie Absenkungen, Einsturz und Dolinen) auf. Grossflächige Gefährdungen gehen durch Rutsch- und Lawinenprozesse sowie durch Prozesse mit Absenkungen, Einsturz und Dolinen hervor. Diese drei Prozessarten gefährden je nach Lage diverse, als landschaftsprägend bezeichnete Bauten. Die Gefahrenstufe ist grösstenteils unbestimmt (Gefahrenhinweise). Der Ereigniskataster zeigt, dass in der Vergangenheit vereinzelt Ereignisse stattgefunden haben, davon bedeutend sind zwei Hangmuren im Bereich «Stalde» (2004) und ein Murgang aus dem Senggigräbli (1997), wobei Schäden an Sachwerten, dem Kulturland und teilweise an Strassen entstanden sind. Ereignisse von Sturzprozessen aus der Vergangenheit sind keine bekannt.

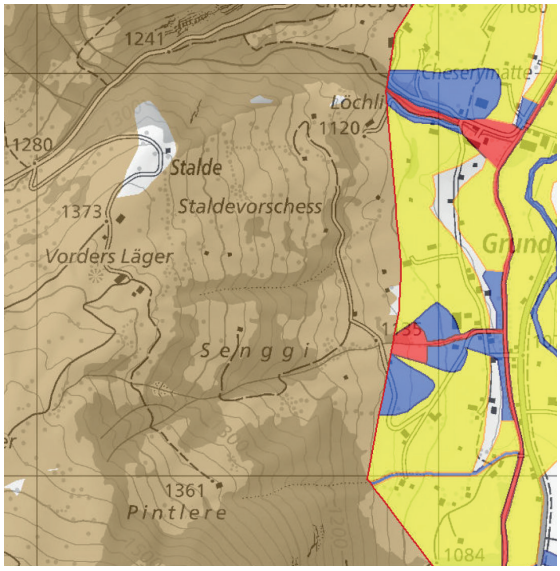


Abb. 21 Synoptische Gefahrenkarte (Geoportal Kt. Bern)

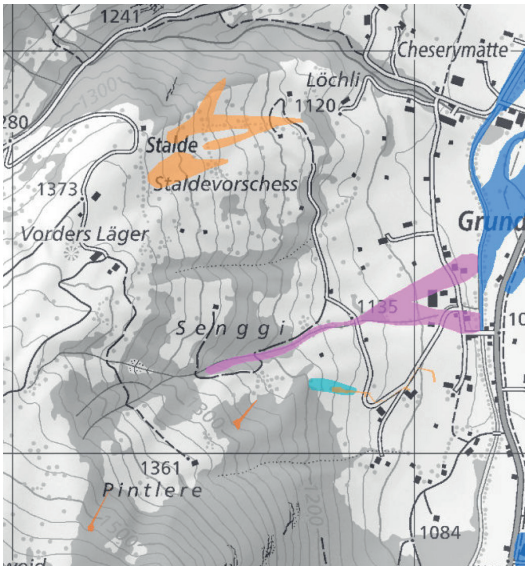


Abb. 22 Ereigniskataster (Geoportal Kt. Bern); Hangmuren (hellorange); Murgänge (pink)

Auswirkung

Die Planungsmassnahme fördert den Erhalt der vegetativen Strukturen (z.B. Wälder, Feldgehölze und Hecken), die zur Hangstabilisierung beitragen und eine Funktion als Objekt- oder Gerinneschutzwälder wahrnehmen. Sie trägt dazu bei, dass die Ereigniswahrscheinlichkeit und -intensität im Planungsgebiet nicht erhöht wird. Inwiefern eine Umnutzung der landschaftsprägenden Bauten zur Beeinflussung des Schadenpotenzials führt, z.B. indem Sachwerte und Personen einer Gefährdung ausgesetzt werden, kann nicht im Nutzungsplan-, sondern erst im Baubewilligungsverfahren mit der Konkretisierung der Umnutzung und Festlegung von baulichen und organisatorischen Massnahmen geklärt werden. Einer Gefährdung durch Lawinen kann beispielsweise mit einfachen Massnahmen in Form von zeitlichen Nutzungsbeschränkungen entgegengewirkt werden.

Mit dem neuen Art. 50b Abs. 5 wird sichergestellt, dass Umnutzungen auf die Gefahrensitation abgestimmt werden. Der Umgang mit Bauvorhaben in Gefahrengebieten ist im Baureglement (Art. 54) ausreichend geregelt, sodass im Baubewilligungsverfahren angemessen auf die Gefahrensituation reagiert werden kann und muss.

6.9 Weitere Themen

Für die Planung sind folgende Themen nicht relevant, da im Gebiet resp. in der Umgebung keine entsprechenden Objekte, Bauten oder Anlagen vorkommen oder beeinträchtigt werden:

- Archäologische Objekte
- Gewässer
- Wald
- Kulturland

– Lärmschutz
– Luftreinhaltung
– Boden und Baugrund
– Nicht-ionisierende Strahlung (NIS)
– Störfallvorsorge.

7. Verfahren

Die Änderung des Baureglements und des Zonenplans und Richtplans Nr. 14 wird im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff BauG durchgeführt.

Es ist folgender Zeitplan vorgesehen:

Sept.-Dez. 2020	Landschaftsanalyse und Festlegung Planungsperimeter
bis Mai 2022	Entwurf Baureglements- und Zonenplanänderung
bis Dezember 2022	Freigabe zur Mitwirkung durch die Bau- und Planungskommission und den Gemeinderat
1. Quartal 2023	Veranstaltung zur öffentlichen Mitwirkung
1. Quartal 2023	Öffentliche Mitwirkung
1. Quartal 2023	Bereinigung nach Mitwirkung / Verabschiedung durch Bau- und Planungskommission sowie Gemeinderat
2. Quartal 2023	Kantonale Vorprüfung
3./4 Quartal 2023	Bereinigung nach Vorprüfung / Beschluss durch Bau- und Planungskommission sowie Gemeinderat
4. Quartal 2023	Öffentliche Auflage
anschliessend	Ev. Einspracheverhandlungen
andschliessend	Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung
anschliessend	Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

7.1 Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung fand vom ... bis zum ... statt. Während der Mitwirkungsauflage haben Interessierte die Möglichkeit, Anregungen zur Planung zu machen oder Einwände dagegen zu erheben. Die Mitwirkungseingaben werden anschliessend vom Gemeinderat ausgewertet und fliessen soweit möglich und sinnvoll in die Planung ein.

7.2 Vorprüfung

Anschliessend an die Mitwirkung wird die kantonale Vorprüfung durchgeführt. Das AGR prüft unter Einbezug weiterer Fachstellen die Planungsunterlagen auf deren Rechtmässigkeit.

7.3 Auflage

Nach Abschluss der Vorprüfung und Bereinigung der Planungsunterlagen findet die öffentlich Auflage statt. Während der Auflagefrist kann schriftlich Einsprache erhoben werden. Diese ist zu begründen. Die Einsprachebefugnis richtet sich nach Art. 35 ff. BauG. Allfällige Einspracheverhandlungen werden vor dem Beschluss durch die Gemeindeversammlung durchgeführt.

7.4 Beschlussfassung und Genehmigung

Die Beschlussfassung zur Änderung des Zonenplans Nr. 14 und des Baureglements erfolgt durch die Gemeindeversammlung. Über allfällige unerledigte Einsprachen entscheidet das AGR im Genehmigungsverfahren.

Anhang

Anhang 1 Massnahmenblatt D_01, kantonale Kriterien

A Kriterien für die Bestimmung der landschaftsprägenden Bauten

Landschaftsprägende Bauten gemäss Art. 39 Abs. 2 und 3 RPV müssen folgende Eigenschaften kumulativ erfüllen:

A1 Es handelt sich um regionaltypische, früher für die Bewirtschaftung notwendige und in signifikanter Anzahl und Dichte vorkommende traditionelle Bauten, deren ursprünglicher Zustand noch weitgehend erhalten ist. Wenn die Bauten verfallen oder verschwinden würden, würde die Schutzwürdigkeit der Kulturlandschaft beeinträchtigt.

A2 Die Bauten prägen aufgrund ihrer Standorte, Verteilung und Stellung im Gelände (z.B. Firstrichtungen) das Landschaftsbild massgebend.

A3 Sie können als Einzelobjekte, als geschlossene Baugruppe oder auch mit ihrer Umgebungsgestaltung (Hofstatt, Gärten, Bäume etc.) die Landschaft prägen.

A4 Für die landschaftsprägende Wirkung der Baute ist primär die intakte Gesamterscheinung und weniger ihre Bedeutung als Schutzobjekt i. S. von Art. 10 a BauG massgebend.

A5 Die Bauten müssen sich für die vorgesehene Umnutzung eignen. Ihre äussere Erscheinung und Grundstruktur müssen so beschaffen sein, dass diese durch eine Umnutzung nicht beeinträchtigt, sondern im Wesentlichen bewahrt werden können.

B Kriterien für die Bestimmung der schützenswerten Kulturlandschaften

Schützenswerte Kulturlandschaften gemäss Art. 39 Abs. 2 und 3 RPV müssen folgende Eigenschaften kumulativ erfüllen:

B1 Es handelt sich um grössere zusammenhängede Landschaften bzw. topografisch klar als Einheit in Erscheinung tretende Landschaftsräume, welche ihren traditionellen kulturlandschaftlichen Charakter erhalten haben.

B2 Der überwiegende Teil des Baubestandes besteht aus landschaftsprägenden Bauten im Sinne von Ziffer A.

B3 Zwischen den baulichen Zeugen und der landwirtschaftlichen Nutzung besteht ein erlebbarer, funktionaler Zusammenhang.

B4 Es sind Zeugnisse der Landschaftsgestaltung (z.B. Trockenmauern, historische Verkehrswege, Ackerterrassen) oder der Menschheitsgeschichte (z.B. Objekte ISOS, Orte des lokalen Brauchtums) vorhanden.

B5 Die Landschaft wird als besonders schön empfunden. Sie weist einen hohen Grad an Naturnähe auf. Die intakte Gesamterscheinung wird weder durch störende Infrastrukturen (z.B. auffällige Transportanlagen, Leitungen, Strassen) noch durch andere nicht in das Landschaftsbild passende Bauten und Anlagen beeinträchtigt.

B6 Die Landschaft ist weder vollständig bewaldet, noch liegen die landschaftsprägenden Bauten im Perimeter von Naturgefahren.

B7 Die Umnutzung der landschaftsprägenden Bauten steht nicht im Widerspruch zu übergeordneten Schutzzielen wie diejenigen der Moorlandschaften, der BLN- und ISOS-Objekte, von kantonalen Naturschutzgebieten oder von Wildtierschutzgebieten.

Anhang 2 Detailbewertung Kriterium B6, Ästhetik

Einwohnergemeinde Saanen, Pilotprojekt "Schürli"

Bewertung Kriterium B6: "Die Landschaft trägt einen hohen ästhetischen Wert"

Kriterium	Beurteilung/Kommentare	Wert
Vielfalt / Gestaltungsvielfalt / Strukturvielfalt (Ist-Zustand)		**hoch**
Oberflächenform / Relief		hoch
Vertiefungen / Erhebungen	flache Talformen, Anhöhen, Schluchten, Hangkanten, Buckel (Makro und Mikrorelief), Tümpel in Vertiefungen etc.	hoch
Reliefformen	*glaziale Formen: Saanetal als U-Tal, Zusammentreffen vom Saanetal als Haupttal und dem Meielsgrund als Nebental mit Bildung von Formen wie Terrasse im Bereich "Vorder Läger" und steil abfallende Hängen/ Wiesen "Senggi" bis in den Talboden. *nacheiszeitliche Bodenbildung: fluviale Ablagerungen im Talboden und damit "Ausebnung" und Auffüllen des glazial gebildeten Tals. *geomorphologische Formen: eingeschnittener Bachlauf Meielsgrundbach, Erosion am Senggigräbli, grosser Schutt- und Schwemmkegel des Sennggigräblis sowie kleinerer Kegel des Meielsgrundbach, Felswände im Letzi Wald, etc.	hoch
Raumwirkung	hohe visuelle Differenzierung, gute Kammerung vorhanden	hoch
Kleinstrukturen/Oberfläche	stark ausgeprägtes Mikrorelief (Viehgangeln, Steinblöcke, Steinhaufen)	hoch
Uferrelief	teilweise reguliertes Uferrelief mit Schwellen, z.B. am Senggigräbli, Saane sowie den anderen Klein- bis Kleinstgewässern, Steil- und Flachufer vorhanden, stark ausgeprägte Uferreliefe (z.B. Meielsgrundbach)	hoch
Gewässervielfalt		mittel
Strömungsgeschwindigkeit, Wasseroberfläche	eher natürliche Abflussdynamiken, gewellte bis überstürzende Wasseroberflächen, Änderung von Strömungsgeschwindigkeiten; in eingedolten unds stark beeinträchtigen Abschnitten weniger verschiedene Fliessgeschwindigkeiten	mittel
Strömungsrichtung	Richtungsänderungen der Strömung (Wirbel, Wellen etc.) mehrheitlich vorhanden	hoch
Struktur	mehrheitlich naturnah, natürliche Ufer, teilweise eingedolt (Pintleregräbli und Senggigräbli im Abschnitt vor Einmündung in die Saane) und stark beeinträchtigt (Saane) mit Schwellen	mittel
Vegetationsvielfalt		hoch
Arten	standortgemässe, abwechslungsreiche Vegetation, erkennbare Pflanzenvielfalt, Waldnaturinventar Senggi (Waldgesellschaften), Flachmoor von reg. Bedeutung im Bereich Hinders Läger	hoch
Struktur	vielfältiges Vegetationsmosaik: trockenere und feuchte Wiesen/ Weiden, Einzelbäumde, Hecken, Ufervegetation, "Waldsäume", geschlossener Wald	hoch
Sinneseinrdücke		hoch
Hören	Tiere (Rinder, Bienen, Vögel), Wasser (Bachläufe, Brunnen), Wind, Glocken, störende Einflüsse vorhanden: Strassenverkehr Hauptstrasse, moderne Landwirtschaftsmaschinen (Laubbläser), Sägerei angrenzend an Perimeter in Richtung Gstaad	mittel
Riechen	keine störende, unangenehme Gerüche (Holz, Tiere, Wiesen)	hoch
Fühlen	viele natürliche Oberflächen, wenig Asphalt, bewuchsfähige Wege, starkes Spiel von Licht und Schatten (Wald-Offenland Mosaik)	hoch
Schmecken	klares Wasser, lokale Produkte (Honig, Fleisch, Milchprodukte)	hoch
Nutzungsvielfalt		hoch
Nutzungsmuster	unterschiedliche, standortgemässe Nutzungen, harmonische Beziehungen und Übergänge von Feld, Wald, Siedlung, Laub- und Nadehölzer, kleinstrukturierte, traditionelle Landschaften, traditionelles Siedlungsmuster, unbeeinflusstes Ortsbild mit intakter Umgebung	hoch
Eigenart/Charakter		**hoch**
Eigenart	prägende Aussichten in Richtung Gstaad, typische Bauweisen und Ortsstrukturen, kulturhistorisch bedeutsame, bauliche Elemente (Höfe, Schuppen, Vorasses etc.), Bauerngärten, Weiden, historische Verkehrswege, harmonische Siedlungsanordnung, etc.	hoch

Bewertung Kriterium B6: "Die Landschaft trägt einen hohen ästhetischen Wert"

Symbolgehalt, Bedeutung	*stark gesichts- und geschichtsträchtiges Gebiet *Orts- und Flurnamen mit der Landschaftsgeschichte, respektive der Bewirtschaftungsvorm verbunden (z.B. "Staldevorschess", "Vorders Läger", "Stalde" = Bewirtschaftung am steilen Hang", "Riedli" = bodennasser Standort, "Matte" = ebene Flur, "Fang" = eingefriedetes Land oder Wiese, "Letzi-Wald", etc. *hohe kulturelle Bedeutung ehemaliger und noch bestehender Bewirtschaftungsform (Stufenwirtschaft) *hoher Symbolgehalt: Tiere-Leben, Gebäude/Hochweiden-Tradition/Kultur, Anhöhen-Weitsicht, offene Weiden-Zufriedenheit/Einklang	hoch
Dimension, Proportion, Grösse, Form, Farbe, Material, Textur	grundsätzlich Landschaftselemente in Dimension, Proportion, Grösse, Form, Farbe, Material harmonisch und massstäblich aufeinander abgestimmt, mehrheitlich landschaftstypische Materialen/Farben negativ: viele Wellblechdächer, Plastikplanen an Gebäude, Abfälle und nicht mehr verwendetes, landwirtschaftliches Gebrauchsmaterial vor, an und in Gebäuden (z.B. Reifen, Zaunmaterialien), vereinzelt unharmonische Anbauten an den Gebäuden, Solarpanels Fazit: gut abgestimmte Gesamtwirkung mit negativen Detailaspekten	hoch
Geschlossenheit/räumliche Gliederung		**hoch**
Raum	klare, standortypische Raumbegrenzung und Landschaftskammerung mit Relief, Schluchten/Tal (Meielsgrundbach), grosse, geschlossene Wälder, offenen Fluren, und Hecken, Gewässerläufen mit Ufervegetation	hoch
Strukturen	grosse Anzahl von Kleinstrukturen, welche den Raum strukturieren und gliedern, wenig bis keine störenden Elemente	hoch
Naturnähe/Natürlichkeit/Unberührtheit		**mittel**
Natürlichkeit	*mehrheitlich naturnahe oder wenig beeinträchtigte Gewässer, teilweise mit eingedolten Abschnitten oder Gewässerverbauungen (stark beeinträchtigt bis naturfremd), *unregelmässige Landschaftsstrukturen vorhanden, * verhältnismässige, angepasst Eingriffe in das Landschaftsbild aber deutliche Prägung durch anthropogene Eingriffe (ausgeräumte Fluren, Rodungen, Gewässerkorrektion, Telefonmasten, Plastikzäune), *hohe Anzahl/Diversität naturräumlicher Elemente und naturnaher Nutzungen, Absenz von intensiven anthropologischen Nutzungen, kein hohes Verkehrsaufkommen, keine auffälligen Transport- oder Tourismusanlagen, Freileitungen, Strassen oder neuzeitliche Bauten. Fazit: naturnahe aber mit deutlich sichtbaren, anthropgenen Einflüssen	mittel
Eigententwicklung	vielerorts Eigenentwicklung erkennbar (Wälder, Feuchtgebiete, naturnahe Gewässer) aber Eingenentwicklung teilweise eingeschränkt (Rodungen, Wiesen, Bestossung/Weiden), Gewässerkorrektion, ABER v	mittel
Landschaftsästhetischer Eigenwert (Total)		**hoch**

Anhang 3 Details Gebäudekategorisierung

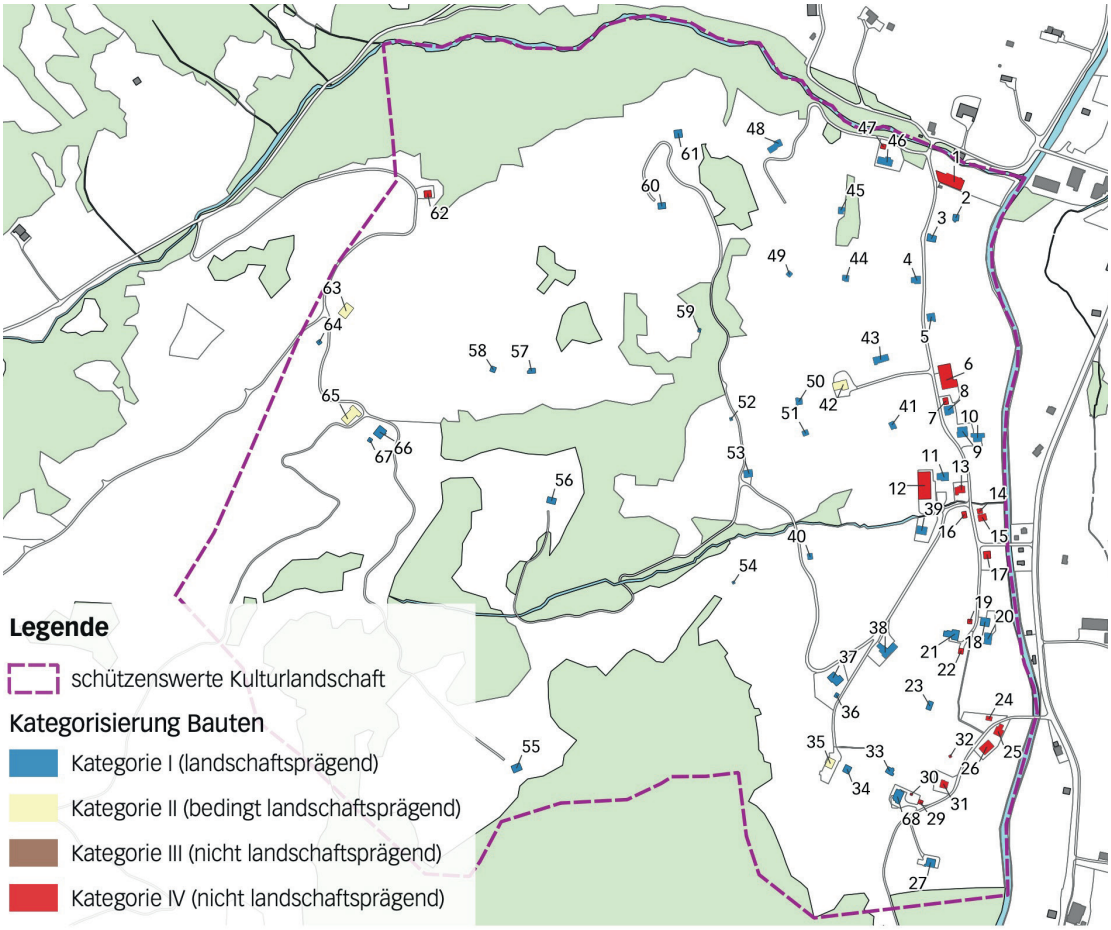


Abb. 23 Kategorisierung Bauten und Gebäudeidentifikationsnummer.

Landschaftsprägende Bauten

(Früher) für die Bewirtschaftung notwendige Bauten mit funktionalem Zusammenhang zur traditionellen, landwirtschaftlichen Nutzung:

- **Kategorie I**: ... deren Erscheinungsbild, Charakter und Grundstruktur im Wesentlichen als kulturhistorisch ursprünglich und standorttypisch bezeichnet werden kann sowie über einen sehr guten bis mittleren baulichen Zustand verfügen (z.B. Schürli, traditionelle Wohnhäuser, Heuschober, Vorsassen).

bedingt landschaftsprägend

- **Kategorie II**: ... die im Laufe der Zeit modernisiert wurden, aber ein orts- und landschaftstypisches Erscheinungsbild, Charakter und Grundstruktur aufweisen (z.B. modernisierte Wohngebäude oder Vorsassen)

Nicht landschaftsprägende Bauten

- **Kategorie III**: Bauten jeglicher Art mit schlechtem bis sehr schlechtem baulichem Zustand (zerfallen oder fast zerfallen)
- **Kategorie IV**: Bauten ohne funktionalem Zusammenhang zur traditionellen landwirtschaftlichen Nutzung; kulturhistorisch nicht standorttypische Bauten (z.B. moderne Ställe, Gewerbebetriebe, Garagen, Gartenhäuser, modernere und reine Wohnbauten auf der Vorsassstufe, reine Wohnbauten auf Stufe Talgrund, welche nie für die die Bewirtschaftung notwendig waren)

Landschaftsprägende Bauten (Kategorie I)


Gebäude Nr. 2


Gebäude Nr. 3


Gebäude Nr. 4


Gebäude Nr. 5


Gebäude Nr. 8


Gebäude Nr. 9


Gebäude Nr. 10


Gebäude Nr. 11


Gebäude Nr. 18


Gebäude Nr. 20


Gebäude Nr. 21


Gebäude Nr. 23


Gebäude Nr. 27


Gebäude Nr. 33


Gebäude Nr. 34


Gebäude Nr. 36


Gebäude Nr. 37


Gebäude Nr. 38


Gebäude Nr. 39


Gebäude Nr. 40


Gebäude Nr. 41


Gebäude Nr. 43


Gebäude Nr. 44


Gebäude Nr. 45


Gebäude Nr. 46


Gebäude Nr. 48


Gebäude Nr. 49


Gebäude Nr. 50


Gebäude Nr. 51


Gebäude Nr. 52


Gebäude Nr. 53


Gebäude Nr. 54


Gebäude Nr. 55


Gebäude Nr. 56


Gebäude Nr. 57


Gebäude Nr. 58


Gebäude Nr. 59


Gebäude Nr. 60


Gebäude Nr. 61


Gebäude Nr. 64


Gebäude Nr. 66


Gebäude Nr. 67


Gebäude Nr. 68

Bauten Kategorie II (bedingt landschaftsprägend)


Gebäude Nr. 35


Gebäude Nr. 42


Gebäude Nr. 63


Gebäude Nr. 65

Bauten Kategorie III (nicht landschaftsprägend)

(keine Bauten dieser Kategorie in der schützenswerten Kulturlandschaft vorhanden)

Bauten Kategorie IV (nicht landschaftsprägend)


Gebäude Nr. 1


Gebäude Nr. 6


Gebäude Nr. 7


Gebäude Nr. 12


Gebäude Nr. 13


Gebäude Nr. 14


Gebäude Nr. 15


Gebäude Nr. 16


Gebäude Nr. 17


Gebäude Nr. 19


Gebäude Nr. 22


Gebäude Nr. 24


Gebäude Nr. 25


Gebäude Nr. 26

Gebäude Nr. 29 (kein Bild vorh.)

Gebäude Nr. 30 (kein Bild vorh.)


Gebäude Nr. 31

Gebäude Nr. 32 (kein Bild vorh.)

Gebäude Nr. 47 (kein Bild vorh.)


Gebäude Nr. 62