

Einwohnergemeinde Lenk

INFORMATIONSSCHRIFT

zur Gemeindeversammlung vom
Dienstag, 03. März 2015, 20.00 Uhr in der
Aula Schulhaus Dorf

Traktanden:

1. Ortsplanung Teilrevision 2 "übrige Geschäfte"
Genehmigung
 2. Verschiedenes
-

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Zu den traktandierten Geschäften der Gemeindeversammlung informieren wir Sie wie folgt:

1. Ortsplanung Teilrevision 2 "übrige Geschäfte " Genehmigung

Warum eine Revision der Ortsplanung

Die gegenwärtig noch gültige Ortsplanung basiert auf Grundlagen der frühen 1990er-Jahre. Sie wurde im Jahre 1999 genehmigt und seither mit kleinen Änderungen angepasst. Aufgrund der geänderten Gegebenheiten und neuen Zielvorstellungen müssen die Planungsinstrumente überarbeitet werden. Eine Revision der Ortsplanung wurde unumgänglich.

Planungsbehörde ist der Gemeinderat. In Zusammenarbeit mit der Planungskommission und dem Büro Panorama AG, Bern, wurde die fachliche Vorbereitung zu Händen des Gemeinderats ausgearbeitet.

Einleitung

Im Jahre 2007 hat der Gemeinderat Lenk beschlossen, die Ortsplanung zu revidieren. Mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) wurde vereinbart, diese in zwei Teilen zu erarbeiten. In der Teilrevision 1 standen die touristischen Nutzungen im Vordergrund. Die Gemeindeversammlung hat am 30. November 2010 die Teilrevision 1 „Touristische Geschäfte“ einstimmig beschlossen. Der Kanton Bern hat die Planung am 7. April 2011 genehmigt. Somit wurde ein erster Meilenstein im Rahmen der Überarbeitung der Ortsplanungsrevision erreicht.

Parallel dazu wurde der Richtplan „Räumliche Entwicklung“ ausgearbeitet. Dieser bildet die Grundlage für alle strategischen, raumrelevanten Handlungen im ganzen Gemeindegebiet. Er ist für Behörden und Verwaltung bindend. Er bildet die Grundlage für die Überarbeitung von Richt- und Nutzungsplänen und liefert Ideen zu deren Umsetzung. So zeigt er beispielsweise auf, wo die einzelnen Siedlungsteile wachsen können, setzt aber im Gegenzug auch Siedlungsbegrenzungen zu wertvollen Landschaften. Der Richtplan „Räumliche Entwicklung“ wurde vom Gemeinderat am 21. Dezember 2010 und vom Kanton Bern am 15. Februar 2011 beschlossen und bildet die Grundlage für die Teilrevision 2 der Ortsplanung. Er legt die zu erreichenden Ziele fest und beschreibt die übergeordneten Massnahmen.

Das AGR hat empfohlen, die Beschlussfassung durch die Stimmbürger zur Teilrevision 2 der Ortsplanung baldmöglichst zu veranlassen, um einen möglichen Konflikt mit dem revidierten „Kantonalen Richtplan“ zu vermeiden.

Sollte eine Genehmigung der vorliegenden Planung nicht mehr vor Inkrafttreten des revidierten Kantonalen Richtplans möglich sein, müssten die Erweiterungen der Bauzone nach Art. 15 RPG von der Genehmigung ausgenommen werden. Das Verfahren für die Einzonungen würde dann nach Genehmigung des angepassten Kantonalen Richtplanes durch die Kantonale Inkraftsetzungsstelle (AGR) wieder aufgenommen.

Aus diesem Grunde hat der Gemeinderat an der Sitzung vom 6. Januar 2015 beschlossen, die Ortsplanung Teilrevision 2 den Stimmbürgern an einer ausserordentlichen Gemeindeversammlung am 3. März 2015 zu unterbreiten.

Aufbau und Ziele

Wie bereits einleitend ausgeführt, wurde die Revision in zwei Teile aufgeteilt. Die Teilrevision 1 wurde bereits im Jahre 2011 genehmigt. In der nun vorliegenden Teilrevision 2 der Ortsplanung wird eine generelle Überarbeitung der Inhalte vorgenommen, sie besteht aus folgenden Planungsinstrumenten:

- Baureglement
- Zonenplan Siedlung mit Gefahrengeländen
- Zonenplan Landschaft Teilgebiete Nord und Süd
- Inventarplan Landschaft
- Erläuterungsbericht

Aufbauend auf den Zielen sowie den konkret definierten Massnahmen des Richtplans „Räumliche Entwicklung“ liegen folgende Schwerpunkte vor:

- Stärkung des Dorfkerns durch innere Erneuerung und Verdichtung sowie sorgfältigem Umgang mit bestehender und neuer Baukultur
- Bewahren und fördern der landschaftlichen Qualitäten
- Stärkung der Lenk als Wohnort für Einheimische
- Bewahrung und Positionierung der Lenk als Tourismusdestination und Stärkung der Hotellerie
- Fördern von Arbeitsplätzen innerhalb und ausserhalb des Tourismussektors

Das Bauland in der Gemeinde Lenk ist beschränkt. Neue Wohnzonen können grundsätzlich nicht geschaffen werden. Die Kapazität der un bebauten Wohnbaulandfläche (Reserve) des heutigen Zonenplans Siedlung mit vielen einzelnen, un bebauten Parzellen, übersteigt die kantonalen Vorgaben. Umzonungen können daher nur von Bauzone zu Bauzone und Neueinzonungen nur durch flächengleiche Auszonungen vorgenommen werden. In dem Sinne ist es das Ziel der Gemeinde, eine aktive Bodenpolitik zu betreiben.

Abgrenzung Teilrevision 2 zur Teilrevision 1 und übrigen Planungsgeschäften

In den Planungsinstrumenten der vorliegenden Teilrevision 2 erfolgt eine klare Abgrenzung zu den Inhalten der Teilrevision 1 sowie den übrigen Planungsgeschäften, welche in den letzten Jahren erarbeitet und vom Kanton genehmigt wurden. Somit entstehen keine Konflikte mit der Planbeständigkeit. Die Inhalte der Teilrevision 1 sind explizit nicht Bestandteil der aktuellen Planung, da diese am 7. April 2011 vom Kanton genehmigt wurden und somit unter die Frist der Planbeständigkeit fallen. Ebenfalls nicht Bestandteil der vorliegenden Teilrevision 2 der Ortsplanung Lenk sind diverse rechtskräftige Planungsgeschäfte wie u.a. die kürzlich erfolgte Änderung der Überbauungsordnung (UeO) Beschneidung Metsch/Bühlberg. In den im Erläuterungsbericht aufgeführten vergrösserten Ausschnitten des Zonenplans Siedlung mit Gefahrengebieten sowie im Baureglement sind die Inhalte, die nicht zur Teilrevision 2 gehören, entsprechend markiert.

Die laufenden Planungen parallel zur Teilrevision 2 der Ortsplanung

Parallel zur Teilrevision 2 der Ortsplanung laufen folgende Geschäfte:

- *Anpassung Überbauungsordnung „Kronenmatte“*
Parallel zur Teilrevision 2 der Ortsplanung erfolgt die Änderung der Überbauungsordnung „Kronenmatte“ in einem ordentlichen Verfahren. Dabei wird eine un bebauten Baulandfläche von 1'716 m² (Parzelle 3912) ausgezont. Die Auszonung erfolgt auf Wunsch der Grundeigentümer. Sie haben diese Absicht im Rahmen der Mitwirkung der Teilrevision 2 geäussert. Der Gemeinderat entspricht diesem Wunsch und tritt auf das Begehren ein.

Nebst der Auszonung erfolgt zudem die Sicherung der bestehenden Hotellerie (Hotel Krone) mittels Kur- und Hotelzone.

Die Änderung der Überbauungsordnung „Kronenmatte“ wird mit dem Verfahren der Teilrevision 2 eng koordiniert und läuft parallel dazu. Die Zonenplanänderung, welche durch die Anpassung der Überbauungsordnung erforderlich wird, ist in die Teilrevision 2 eingeflossen.

- *Umsetzung Moorlandschaft von nationaler Bedeutung*
Die Gemeinde Lenk ist gemäss kantonalem Sachplan Moorlandschaften verpflichtet, den Schutz der Moorlandschaft Haslerberg/Betelberg, die von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung ist, grundeigentümerverbindlich festzulegen. In Zusammenarbeit mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung und mit der Abteilung Naturförderung hat die Gemeinde Lenk die entsprechenden

Arbeiten bereits in Angriff genommen. Den Schutz der Moorlandschaft Haslerberg/Betelberg legt die Gemeinde Lenk in einem eigenständigen Verfahren fest.

Zonenplan Siedlung mit Gefahrengebieten

Waldfestlegungsverfahren

Bei Waldfeststellungen im Zusammenhang mit Ortsplanungen legt die zuständige Stelle der Volkswirtschaftsdirektion den Verlauf der Waldgrenzen fest. Das Amt für Wald des Kantons Bern (Waldabteilung 2) hat zusammen mit dem zuständigen Geometer (Gerber AG, Vermessung / Geoinformation, Zweisimmen), die notwendige Waldfeststellung gemacht. Sie erfolgt nur dort, wo eine Bauzone direkt an den Wald grenzt. Alle Waldlinien wurden überprüft, erfasst und im Zonenplan Siedlung mit Gefahrengebieten verbindlich eingetragen und festgesetzt.

Synoptische Gefahrenkarte

Das Büro Geotest AG hat im Jahr 2012 die synoptische Gefahrenkarte der Gemeinde Lenk erstellt. Diese muss grundeigentümerverbindlich in die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde integriert werden. Die Pflicht zur Bezeichnung und damit zur Festsetzung ergibt sich explizit aus Art. 71 Baugesetz. Die unterschiedlichen Gefahrengebiete werden im Zonenplan Siedlung mit Gefahrengebieten festgesetzt, dazu gelten die Bestimmungen in Art. 37 im Baureglement. Bei einer Änderung der Gefahrenkarte ist der Zonenplan anzupassen. Damit wird für die Betroffenen und die Gemeinde Transparenz und Rechtssicherheit geschaffen.

Bauinventar Kantonale Denkmalpflege

Die Gemeinde entschied sich dafür, das Bauinventar der Denkmalpflege des Kantons Bern (Bauinventar der Gemeinde Lenk vom 22. Dezember 1999) als behördenverbindliches Instrument wie bisher zu belassen und die schützens- und erhaltenswerten Gebäude nicht grundeigentümerverbindlich in den Zonenplan zu übertragen. Die schützens- und erhaltenswerten Gebäude werden daher im Zonenplan Siedlung mit Gefahrengebieten als Hinweise dargestellt und dienen der allgemeinen Information. Die Ortsbildschutzgebiete werden im Zonenplan Siedlung mit Gefahrengebieten jedoch unter den Festsetzungen aufgeführt und dargestellt. Innerhalb dieser Gebiete gelten bei Bauvorhaben die Bestimmungen in Art. 20 im Baureglement.

Umgang mit Erst-/Zweitwohnungen und Hotellerie

Die Gemeinde Lenk hat einen Zweitwohnungsanteil von mehr als 60% und fällt deshalb unter den Geltungsbereich der Verordnung über Zweitwohnungen vom 22. August 2012. So können Baugesuche nur noch im Rahmen dieser Verordnung bewilligt werden.

Kantone und Gemeinden werden neu verpflichtet, Erstwohnungen sowie die Hotellerie zu fördern und bestehende Zweitwohnungen besser auszulasten. Für die Gemeinde Lenk heisst das konkret, dass im Rahmen der Teilrevision 2 der Ortsplanung konkrete Massnahmen zu treffen sind, um die Zahl neuer Zweitwohnungen zu beschränken, die Auslastung zu verbessern sowie preisgünstige Erstwohnungen und die Hotellerie zu fördern.

In der Teilrevision 2 der Ortsplanung Lenk sind folgende übergeordnete Grundsätze und Massnahmen zu berücksichtigen:

- Erstellung einer Analyse zur Ausgangslage bezüglich Erst-/Zweitwohnungen und Hotellerie (siehe Erläuterungsbericht Kapitel 3)
- Erstellung einer Interessenabwägung und Definition konkreter Massnahmen zur Umsetzung (siehe Erläuterungsbericht Kapitel 3)
- Festlegung eines verbindlichen Erstwohnungsanteils (Ortsansässigenanteil) bei Neueinzonungen (siehe Baureglement Art. 14)

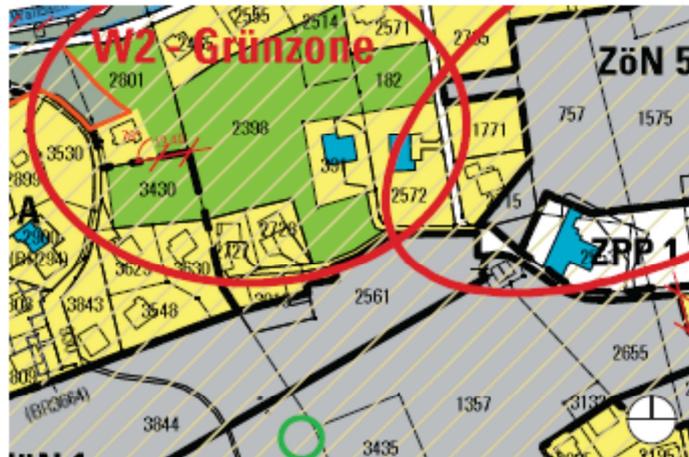
- Erfassung der Entwicklung des Verhältnisses der Anzahl Erst- und Zweitwohnungen (Umnutzungen) sowie Berichterstattung dieser Entwicklung (siehe Baureglement Art. 15)
- Schaffung neuer Bestimmungen zur Förderung der Hotellerie (siehe Baureglement Art. 6 und 7)

Übersicht der Wohnbaulandkapazitäten

Der 15-jährige Wohnbaulandbedarf der Gemeinde Lenk beträgt 6.1 ha (Stand Kantonalen Richtplan November 2014). Die unbebaute Wohnbaulandfläche (Reserve) im heute rechtsgültigen Zonenplan Siedlung beläuft sich auf 8.5 ha. In der hier vorliegenden Teilrevision 2 der Ortsplanung sind daher keine Neueinzonungen möglich, da ein Überhang von 2.4 ha besteht. Umzonungen können nur von Bauzone zu Bauzone und Neueinzonungen nur durch flächengleiche Auszonungen vorgenommen werden.

Bestehende Bauzonen und Auszonungen

In der Teilrevision 2 werden ca. 1.2 ha unbebaute Wohnbaulandflächen (Wohnzonen) ausgezont. Dies gibt der Gemeinde einen Spielraum für Umzonungen resp. für die Schaffung von neuem Wohnraum für Einheimische und von Arbeitszonen. Mit den 9'932 m² neueingezonten Bauzonen werden in der Teilrevision 2 ca. 0.2 ha Wohnbaulandreserven abgebaut. Damit leistet die Gemeinde einen Beitrag zur Redimensionierung der Bauzonen.

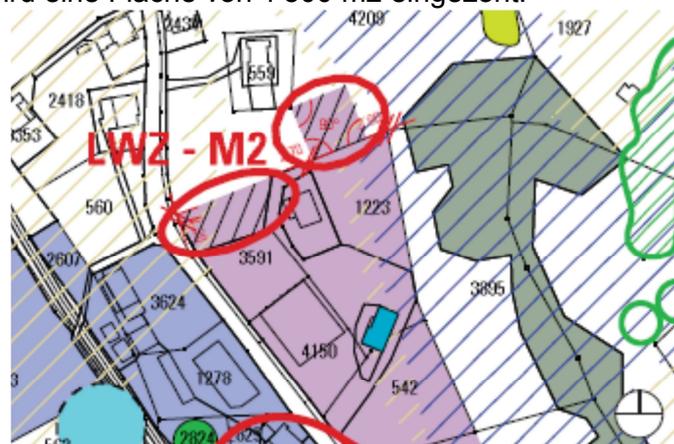


Zonenplanausschnitt Grünzone im Dorfgebiet

Neueinzonungen für Wohn- und Gewerbenutzungen

Aufgrund der Auszonungen kann eine Fläche von ca. 1.0 ha in neues Bauland eingezont werden.

Im Gebiet „Mühleweidli“ werden zwei Teilflächen der Parzelle 4209 von der Landwirtschaftszone in die Mischzone M2 umgezont. Die westliche Erweiterung der Mischzone beträgt 800 m² und die nördliche Fläche 700 m². In Total wird eine Fläche von 1'500 m² eingezont.



Zonenplanausschnitt Erweiterung Mischzone M2

Im Gebiet „Üsseri Ägerte“ wird eine Teilfläche der Parzelle 3422 von der Landwirtschaftszone LWZ in die Wohnzone W2 umgezont. Die Fläche beträgt 864 m2. Die Einzonung erfolgt aufgrund eines Flächenabtausches mit der Parzelle 2933 „Buggeli“. Die Parzelle 2933 kann aufgrund der topografischen Verhältnisse, der sehr schmalen Parzellenstruktur sowie der schwierigen Erschliessung nicht bebaut werden.



Zonenplanausschnitt Erweiterung Wohnzone W2

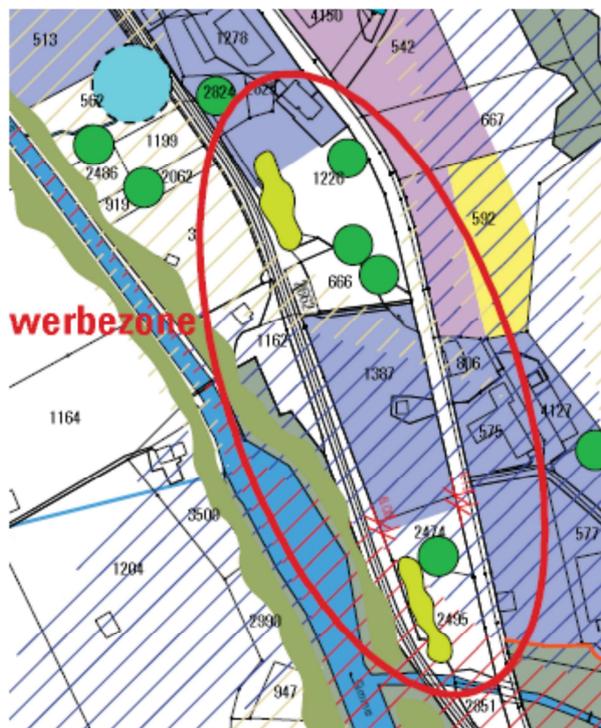


Zonenplanausschnitt Umzonung W2 in LWZ

Bei den Neueinzonungen haben alle Wohnbauten Wohnungen für die ansässige Bevölkerung (Erst- bzw. Hauptwohnung) zu enthalten. Der Ortsansässigenanteil (OA) muss mindestens 30% betragen. Im Übrigen können bis zu 70% qualifiziert bewirtschaftete Zweitwohnungen erstellt werden. Mit den Grundeigentümern wurden Mehrwertabschöpfungs- und Infrastrukturverträge abgeschlossen.

Neueinzonung für Arbeitsnutzungen

Die Gemeinde Lenk verfügt im ganzen Gemeindegebiet über keine unbebauten Gewerbebezonen mehr. Seitens des örtlichen Gewerbes besteht jedoch eine Nachfrage. Zwischen der Lenkstrasse (Kantonsstrasse) und dem Bahntrasse werden im Gebiet „Boden/Mühleweidli“ Flächen von 8'210 m2 von der Landwirtschaftszone in die Arbeitszone eingezont. Diese grenzen direkt an die Kantonsstrasse und können von dieser aus direkt erschlossen werden.



Zonenplanausschnitt Erweiterung Arbeitszone

Überarbeitung Zonenplan Landschaft (ZPL)

Einleitung

Bestandteil der Teilrevision 2 der Ortsplanung ist auch die Überprüfung der Landschaftsplanung. Hierfür mussten vor Ort die bestehenden Inventare und die schützenswerten Objekte im Schutzzonenplan 1999 überprüft werden. Da die Überprüfung der Landschaft sehr gute Lokalkenntnisse erfordert und sich die Gemeinde flächenmässig über ein sehr grosses Gebiet erhebt, wurde Herr Roland Luder, Biologe, damit beauftragt.

Allgemeines

Als Landschaft besticht das Gebiet der Gemeinde Lenk insgesamt durch einen sehr hohen Natürlichkeitsgrad und durch eine bemerkenswerte Unversehrtheit. Das Landschaftsbild ist unbelastet von Grossbauten und Hochleistungsverkehrsträgern. Bauten und Anlagen wirken trotz Streubesiedlung insgesamt gut in die Landschaft eingebettet. Die Bergketten, welche die Gemeinde Lenk im Osten, im Süden und im Westen erfassen, bilden ein wunderschönes Panorama. Die Moorlandschaft Haslerberg/Betelberg und das Iffigental haben Aufnahme in nationalen Landschaftsinventaren gefunden. Die mit dem Tourismus verbundene wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Lenk ist mit einem Siedlungswachstum verbunden. Ein dichtes Netz von Strassen und Wegen zur Erschliessung der zerstreut liegenden Siedlungsteile, Vorsassen und Berge prägt das Landschaftsbild mit. An der Lenk finden sich bemerkenswerte kulturgeschichtliche Objekte, seien es Zeugen früherer Baukunst, historische Verkehrswege oder archäologische Funde. Zu diesen gehört auch die sensationelle Fundstelle von jungsteinzeitlichen Gegenständen am Schnidejoch.

Inventarplan Landschaft

Der Inventarplan bildet die ganze Gemeinde samt Siedlungsgebiete ab. Alle durch das übergeordnete Recht geschützten Objekte wurden in den Inventarplan übernommen. Die übrigen Objekte aus den Grundlageplänen wurden auf der Basis von Orthofotos, in Feldbegehungen und in Gesprächen mit Experten erfasst und überprüft. Der Inventarplan beinhaltet alle relevanten Inhalte, welche das Baugesetz verlangt.

Der Zonenplan Landschaft mit den Teilgebieten Nord und Süd

Der Zonenplan Landschaft wird aufgrund der Gemeindegrösse in zwei Teilgebiete Nord und Süd aufgeteilt. Im Zonenplan Landschaft wird ein Geltungsbereich definiert. Die Schutzgebiete und -objekte innerhalb dieses Geltungsbereichs werden im Zonenplan Siedlung mit Gefahrengeländen festgesetzt. Schutzgebiete und -objekte ausserhalb des Geltungsbereichs sind im Zonenplan Landschaft festgesetzt.

Im Bereich Landschafts- und Ortsbildschutz wurden die Inhalte der bestehenden Ortsplanung 1999 resp. aus dem Schutzzonenplan 1999 unverändert in den Zonenplan Landschaft mit den Teilgebieten Nord und Süd übernommen.

Die bisherigen Perimeter der kommunalen Wildschutzgebiete wurden übernommen. Einzig der Perimeter des kommunalen Wildschutzgebiets Flühlwald, Lavey, Sitewald Nr.1 wurde angepasst. Dieser wurde in den Teilgebieten obere und untere Seewle im Bereich der Südhänge unterhalb des Tierbergs auf Wunsch der kantonalen Amtsstellen geringfügig vergrössert.

Der Zonenplan Landschaft übernimmt zudem als Inhalte aus dem Inventarplan die durch übergeordnetes Recht geschützten Landschaften oder Naturobjekte, deren Schutz und Nutzungsbeschränkungen durch die Gemeinde näher zu regeln sind. Das Baureglement enthält die entsprechenden Schutz- und Nutzungsbestimmungen.

Unter den Hinweisen zeigt der Zonenplan Landschaft die historischen Verkehrswege, die stehenden und fliessenden Gewässer, die Hecken, Feld- und Ufergehölze sowie die Ufervegetation. Über 30 Teiche und Kleinseen sind als stehende Gewässer aufgenommen worden.

Der Zonenplan Landschaft enthält keine Hinweise auf Landschaften und Objekte, deren Schutz bereits durch Bund oder Kanton abschliessend geregelt sind.

Überarbeitung Baureglement (GBR)

Das Baureglement (GBR) wird nach dem neuen Musterbaureglement des Kantons Bern aufgebaut und zweispaltig gegliedert. Auf der rechten Seite befinden sich die verbindlichen Artikel, auf der linken Seite die Hinweise dazu. Der Aufbau folgt der Reihenfolge der raumplanerischen Grundfragen.

Mit Hinweisen wird auf Verknüpfungen mit anderen Vorschriften, auf weitere Vorschriften mit ähnlichem Inhalt sowie auf Weisungen, Merkblätter oder Fachinstanzen aufmerksam gemacht. Kommentare, Pläne und Skizzen tragen zum Verständnis einzelner Begriffe oder Vorschriften bei und liefern unvollständige Aufzählungen von Kriterien und Beispielen. Begriffe und Messweisen inkl. grafische Darstellung befinden sich im Anhang.

Nachfolgend sind die wichtigsten Änderungen aufgelistet und kurz beschrieben.

Anpassung in der Zone für öffentliche Nutzungen (Art. 3)

Insbesondere im Bereich der Talstation Betelberg (ZöN Nr. 3) werden die Bestimmungen ergänzt. Es wird die Möglichkeit geschaffen, dass das bestehende Parkhaus mit einer Parkebene erweitert und darüber mit max. 3 Geschossen aufgestockt werden kann. Um den Schutz der Nachbarsparzellen sicherzustellen, müssen diese – entsprechend dem Hangverlauf - gestaffelt werden.

Die ZöN Nr. 9 Wallisermatte wurde bereits in der Teilrevision 1 neu geregelt. Dabei wurde keine Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) zugeordnet. Trotz Planbeständigkeit wird in der Teilrevision 2 der ZöN Nr. 9 nun die ES IV zugeordnet.

Eine neue Hotelzone sichert bestehende Hotels und Ferienheime (Art. 6)

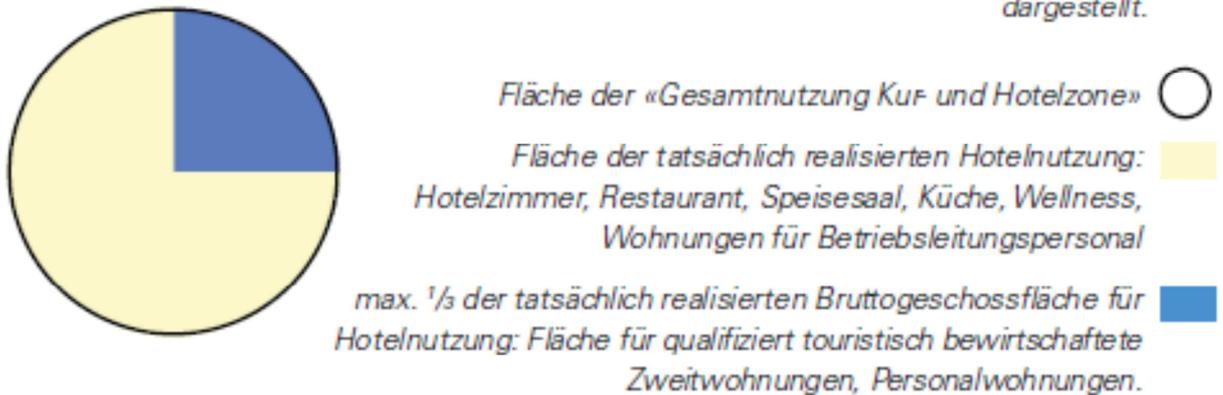
Die Hotelzone (HT) soll die Nutzung für Hotels und Ferienheime sicherstellen. Bestehende Betriebe können nicht einfach zweckentfremdet werden. Nutzungsänderungen sind im Rahmen der Kur- und Hotelzone (Art. 7 Abs. 2) möglich. Ein Ferienheim könnte beispielsweise in ein Hotel überführt werden oder bestehende Betriebe können neu auch bewirtschaftete Wohnungen anbieten.

Neue Nutzungsbestimmungen in der Kur- und Hotelzone (Art. 7)

Die heutigen Nutzungsbestimmungen gehen von der klassischen Hotellerie aus, die möglichst viele Hotelzimmer bewirtschaftet. Entsprechend werden Drittnutzungen für die Finanzierung eines Hotels in Abhängigkeit von der Fläche von realisierten Hotelzimmern gesetzt.

Um Hotelanlagen breiter finanzieren zu können, werden qualifiziert bewirtschaftete Zweitwohnungen zugelassen. Diese dürfen 1/3 der tatsächlich realisierten Bruttogeschossfläche der Hotelnutzung nicht überschreiten und müssen mindestens zu 100 % vom Hotelbetrieb bewirtschaftet werden. Wenn die übergeordnete Gesetzgebung (Verordnung über Zweitwohnungen, Zweitwohnungsgesetz) die Umnutzung von Hotelbetrieben zulässt, so können unter Einhaltung aller dazu notwendigen Kriterien die Hotelflächen zu Erstwohnungen oder zu qualifiziert touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen umgenutzt werden. Die Erstellung von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung ist jedoch nicht zugelassen.

Die Aufteilung der Kur- und Hotelzone (Fläche Hotelnutzung/Fläche qualifiziert touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen und Personalwohnungen) wird in der nachfolgenden Grafik vereinfacht dargestellt.



Wenn die übergeordnete Gesetzgebung zudem die Erstellung von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung zulässt, können bei Erweiterungen bestehender sowie bei Neubauten von strukturierten Beherbergungsbetrieben neue Zweitwohnungen bewilligt werden.

Neue Zonen mit Planungspflicht (Art. 12)

ZPP 2 „Zentrum“

Die Gemeinde Lenk ist bestrebt das Areal „Brüggmatte“ aufzuwerten und zu entwickeln. Die bestehenden Vorschriften der ZPP werden hierfür angepasst. Die ZPP bezweckt neu eine Aufwertung des Areals im Ortskern mittels einer angemessenen baulichen Verdichtung in zeitgemässer Bausubstanz sowie die Sicherung des Dorfplatzes resp. des Viehschauplatzes und des Parkplatzes. Die ZPP wird in zwei Sektoren unterteilt. Im Sektor I (Brüggmatte) richtet sich die Art der Nutzung nach den Bestimmungen der Kernzone. Im Sektor II (Marktplatz) sind öffentliche Nutzungen zugelassen. Es kann eine unterirdische Parkierungsanlage erstellt werden. Der oberirdische Markt-, Viehschau- und Parkplatz muss erhalten bleiben.

ZPP 5 „Hohllebi“

Die ZPP bezweckt die Sicherstellung einer geordneten Besiedelung des ortsbaulich exponierten Gebiets Hohllebi zur Realisierung einer angemessenen verdichteten Kur- und Hotelnutzung sowie von qualifiziert bewirtschafteten Appartements. Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Kur- und Hotelzone. Es sind bis zu 100% qualifiziert bewirtschaftete Appartements sowie bis zu max. 20% der möglichen realisierbaren Fläche für Personalwohnungen zugelassen. Die maximale Nutzung kann nur unter Voraussetzung einer guten Gestaltung und Einpassung ins Ortsbild erfolgen.

ZPP 6 „Bühlberg“

Bei dem Bergrestaurant Bühlberg wird die Parzelle 2620 von der Landwirtschaftszone LWZ in eine Zone mit Planungspflicht ZPP 6 „Bühlberg“ umgezont. Die ZPP bezweckt die Sicherstellung von Bauten und Anlagen für Kur-, Hotel- und Gastwirtschaftsnutzungen sowie für qualifiziert bewirtschaftete Appartements. Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Kur- und Hotelzone.

ZPP 7 „Simmenfälle“

Beim Hotel-Restaurant Simmenfälle wird eine Teilfläche der Parzelle 429 von der Landwirtschaftszone LWZ in eine Zone mit Planungspflicht ZPP 7 „Simmenfälle“ umgezont. Die ZPP bezweckt die Sicherstellung von Bauten und Anlagen für Kur-, Hotel- und Gastwirtschaftsnutzungen sowie für qualifiziert bewirtschaftete Appartements. Die Dimensionierung der ZPP 7 „Simmenfälle“ ist für einen rentablen und zukunftsgerichteten Betrieb überlebenswichtig. Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Kur- und Hotelzone.

ZPP 8 „Führen“

Die ZPP bezweckt die Sicherstellung von Bauten und Anlagen für Kur-, Hotel- und Gastwirtschaftsnutzungen sowie für qualifiziert bewirtschaftete Appartements. Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Kur- und Hotelzone. Es sind bis zu 100% qualifiziert bewirtschaftete Appartements sowie bis zu max. 20% der möglichen realisierbaren Fläche für Personalwohnungen zugelassen.

Auflistung der Zonen mit bestehenden Überbauungsordnungen (Art. 13)

Aufgeführt sind sämtliche Überbauungsordnungen im Gemeindegebiet, die auch mit der neuen Ortsplanung in Kraft bleiben.

Ortsansässigenanteil OA (Art.14)

In den im Zonenplan Siedlung mit Gefahrengeländen bezeichneten Gebieten (Neueinzonungen) haben alle Wohnbauten Wohnungen für die ansässige Bevölkerung (Erst- bzw. Hauptwohnung) zu enthalten. Der Ortsansässigenanteil beträgt in diesen Bauzonen mind. 30%. Im Übrigen können bis zu 70% qualifiziert bewirtschaftete Appartements erstellt werden.

Als Erstwohnung gilt eine Wohnung, die von ortsansässigen Personen mit festem Wohnsitz, bzw. Steuerdomizil in der Gemeinde Lenk ständig benutzt wird. Mindestens eine Erstwohnung pro Gebäude muss eine Bruttogeschossfläche von 100 m² aufweisen. Weist kein Geschoss des Gebäudes 100 m² Bruttogeschossfläche auf, muss mindestens ein gesamtes Geschoss als Erstwohnung ausgeschieden werden. Diese Wohnung darf später nicht in mehrere Wohneinheiten unterteilt werden. Im Baubewilligungsverfahren werden sämtliche Erstwohnungen mit einer Nutzungsbeschränkung belegt. Die Nutzungsbeschränkung ist im Grundbuch anzumerken.

Kontrolle und Monitoring Umwandlung von Erstwohnungen in Zweitwohnungen (Art. 15)

Die Gemeinde Lenk muss betreffend der Entwicklung der Zweitwohnungen Massnahmen umsetzen und Bericht erstatten. Die Gemeinde Lenk führt zur Handhabung der Erst-/Zweitwohnungsproblematik ein Monitoring ein. Mit diesem Instrument werden die bestehenden und neuen Bauten aufgrund der Baugesuche von der Einwohnerkontrolle und der Steuerbehörde überprüft und erfasst. Somit lässt sich die Entwicklung des Verhältnisses der Erst- und Zweitwohnungen verfolgen und steuern. Die Bauverwaltung hält die Entwicklung in einem Bericht fest. Die rechtliche Grundlage wird im Baureglement mit Art. 14 (Ortsansässigenanteil) und Art. 15 (Kontrolle und Monitoring Umwandlungen von Erstwohnungen in Zweitwohnungen) geschaffen.

Gute Gesamtwirkung von Bauten und Anlagen (Art. 16)

Aufgrund eines Beschlusses der Gemeindeversammlung wurde die Planungsbehörde beauftragt, Bestimmungen zu erlassen, mit denen eine gute Gestaltung der Bauten und Anlagen durchgesetzt werden kann. Im Grundsatzartikel zur Qualität des Nutzen und Bauens werden nun allgemeingültige Anforderungen für das Erscheinungsbild von Bauten und deren Bezug zur Umgebung formuliert. Insbesondere soll zukünftig auch dem Umgang mit der Topographie mehr Beachtung geschenkt werden.

Die traditionelle Bauweise in den Regelzonen (Art. 17)

Die Mehrheit der Bürgerinnen und Bürger wünscht zudem, dass sich neue Bauten in den Wohn- und Mischzonen an den traditionellen Bauweisen orientieren. Die neuen Bestimmungen zielen dahin, die wesentlichen Merkmale wie murales Sockelgeschoss, Hauptgeschosse in Holzbauweise und Art der Befensterung vorzugeben. Vorgegeben werden demnach die strukturbildenden Elemente, nicht aber die Bauweise und Ausstattung der Gebäude.

Moderne Bauweise in den Sonderzonen (Art. 18)

Sonderbauten wie Hotels, Bahnstationen und Gewerbebauten können sich aufgrund der Grösse nicht der traditionellen Bauweise anlehnen. Sie müssen Nutzungen unterbringen, die eine zeitgemässe Architektur bedingen. Entsprechend macht es keinen Sinn, in den betroffenen Zonen detaillierte Bestimmun-

gen zur Gestaltung zu erlassen. Angestrebt wird ein Ortsbild, in dem Bauten in guter Qualität einen Kontrast zur traditionellen Bauweise setzen und so die Identität der Lenk stärken.

Einschränkung der Reklamen und Eindämmung der Lichtverschmutzung (Art. 19)

Die Gemeinde setzt neu die Rahmenbedingungen für die Grösse und das Erscheinungsbild von Reklamen fest. Werbung soll auch in Zukunft zugelassen sein. Sie ist sowohl für die Gemeinde als Tourismusort wichtig, wie auch für die einzelnen Gewerbebetriebe. Eingeschränkt werden Reklamen dort, wo sie das Orts- und Landschaftsbild verunstalten, wie beispielsweise Leuchtreklamen auf Dächern.

Gewässerraum (Art. 25)

Die im Baureglement definierten Bauabstände zu Gewässern entsprechen dem seit dem 1. Juni 2014 geltenden Gewässerschutzgesetz GSchG und der Gewässerschutzverordnung GSchV. Ab dem 1. Januar 2015 tritt nun auch das kantonale Wasserbaugesetz WBG, das gemäss den neuen Bundesvorgaben revidiert wurde, in Kraft. Neu muss der geschützte Uferbereich als Bauabstand bezeichnet werden und beidseitig des Gewässers eingetragen werden.

Bauen in Gefahrengebieten (Art. 37)

Die Bestimmungen werden durch die neuen Vorgaben des Kantons (Musterbaureglement) ersetzt.

Eine Fachkommission für Gestaltung (Art. 47)

Die Fachkommission berät Baugesuchsteller und die Baupolizeibehörde im Baubewilligungsverfahren hinsichtlich Gestaltung von Gebäuden und ihrer Umgebung und hilft mit, im Rahmen der neuen Vorschriften eine umsetzbare Praxis bei der Beurteilung von Bauvorhaben zu entwickeln.

Mitwirkung

Die Planungsbehörde ist verpflichtet, die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planungen zu unterrichten und sie in geeigneter Weise mitwirken zu lassen. Die Mitwirkung der Teilrevision 2 der Ortsplanung dauerte vom 20. September bis 22. Oktober 2012. Sämtliche Mitwirkungsunterlagen (Zonenplan Siedlung mit Gefahrengebieten, Zonenplan Landschaft Teilgebiete Nord und Süd, Baureglement und Erläuterungsbericht) lagen im Gemeindehaus auf und konnten eingesehen werden. Die Mitwirkungsbeiträge und die Stellungnahmen der Planungsbehörde wurden in einem Mitwirkungsbericht zusammengefasst.

Vorprüfung

Die Vorprüfung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat zum Zweck, die Genehmigungsfähigkeit von Plänen und Vorschriften zu prüfen und festzustellen.

Es wurden insgesamt 3 Vorprüfungen durchgeführt:

1. Vorprüfungsbericht vom 19. Juli 2013
2. Vorprüfungsbericht vom 5. Februar 2014
3. Vorprüfungsbericht vom 6. November 2014

Mit den Vorprüfungsberichten weist das AGR auf Änderungen und Anpassungen hin, welche für eine genehmigungsfähige Planung nötig sind. Die Genehmigungsvorbehalte und Hinweise, auf die das AGR aufgrund der Vorprüfung im Vorprüfungsbericht hingewiesen hat, flossen in die Teilrevision 2 ein.

Öffentliche Auflage und Einspracheverhandlungen

Die Ortsplanung wurde vom 15.01.2015 bis 16.02.2015 öffentlich aufgelegt. Einspracheverhandlungen werden am 26./27. Februar 2015 durchgeführt. Der Gemeinderat wird an der Gemeindeversammlung über allfällig eingegangene Einsprachen und das Ergebnis der Verhandlungen informieren.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt, die Teilrevision 2 der Ortsplanung bestehend aus:

- Zonenplan Siedlung mit Gefahrengebieten
 - Zonenplan Landschaft mit den Teilgebieten „Nord“ und „Süd“
 - Baureglement
- zu genehmigen.

2. Verschiedenes

Unter diesem Traktandum steht den Versammlungsbesucherinnen und –besuchern das Wort offen.