



Einwohnergemeinde Lenk • 3775 Lenk BE

GEMEINDEVERSAMMLUNG 2015

Protokoll der Sitzung Nr. 1

Datum	Dienstag, 3. März 2015
Uhrzeit	20:00 – 21:00 Uhr
Ort	Aula Schulhaus Dorf
Vorsitz	Gemeindepräsident Christian von Känel
Protokoll	Gemeindeschreiber Thomas Bucher
Anwesende Stimmberechtigte	94

Die Versammlung ist durch Publikation im Simmentaler Anzeiger Nr. 5 vom 29. Januar 2015 einberufen worden.

Traktanden

- 1 04.0211
Ortsplanung, Verkehrsplanung
Ortsplanung Teilrevision 2 "übrige Geschäfte" R. Müller
Genehmigung
- 2 01.0310
Verschiedenes
Verschiedenes vom 03.03.2015

Gemeindepräsident Christian von Känel eröffnet um 20.00 Uhr die Versammlung. Er stellt fest, dass die Einberufung ordnungs- und fristgemäss erfolgt ist.

Folgende Personen nehmen ohne Stimmrecht an der Versammlung teil:
Kevin Stucki (Büro Panorama AG), Daniela Toneatti (Berner Oberländer), Walter Zeller (Simmental Zeitung), Markus Zäch

Alle übrigen Anwesenden können als stimmberechtigt angesehen werden. Die Vorsitzende erklärt die Versammlung als stimm- und beschlussfähig.

Als Stimmzähler werden gewählt:
Gabriela Zeller-Haldemann, Hans Neuenschwander, Anton Brand, Silvan Allemann, Ernst Rieder und Stefan Beetschen.

Der Vorsitzende fragt an, ob eine Abänderung der Reihenfolge der Traktandenliste verlangt wird. Er macht weiter auf die Rügepflicht aufmerksam.

Sitzung Nr. 1 Registratur 04.0211	Datum Dienstag, 3. März 2015 Ortsplanung, Verkehrsplanung	Geschäft 773
----------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------	------------------------

Ortsplanung Teilrevision 2 "übrige Geschäfte" **Genehmigung**

1-2015

Sachverhalt

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 zu unterbreiten.

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 (ÜO) 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 unbebaute 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.

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.

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. Total wird eine Fläche von 1'500 m² eingezont.

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.

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.

Überarbeitung Zonenplan Landschaft (ZPL)

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 Dr. Roland Luder, Biologe, damit beauftragt.

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 Flühliwald, Lavey, Sitewald Nr.1 wurde angepasst. Dieser wurde in den Teilgebieten obere und untere Seewäldle 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) wurde nach dem neuen Musterbaureglement des Kantons Bern aufgebaut und zweispaltig gegliedert. 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 die wichtigsten Änderungen:

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.

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 Parkieranlage erstellt werden. Der oberirdische Markt-, Viehschau- und Parkplatz muss erhalten bleiben.

ZPP 5 „Hohliebi“

Die ZPP bezweckt die Sicherstellung einer geordneten Besiedelung des ortsbaulich exponierten Gebiets Hohliebi 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 „Fuhren“

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.

Ortsansässigenanteil OA (Art.14)

In den im Zonenplan Siedlung mit Gefahrengebieten bezeichneten Gebieten (Neueinzonungen) haben alle Wohnbauten Wohnungen für die ansässige Bevölkerung (Erst- bzw. Hauptwohnung) zu enthalten. Der Ortsansässigenanteil beträgt in diesen Bauzonen mindestens 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 Bestimmungen 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, dass 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 Gefahrengelieten (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 Gefahrengelieten, Zonenplan Landschaft Teilgebiete Nord und Süd, Baureglement und Erläuterungsbericht) lagen im Gemeindehaus auf und konnten eingesehen werden. Die Mitwirkungseingaben 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. Es sind 8 Einsprachen eingegangen. Die Einspracheverhandlungen wurden am 26./27. Februar 2015 durchgeführt. Von den 8 Einsprachen wurde 1 teilweise zurückgezogen und die restlichen aufrechterhalten.

Einsprache 1: Zuweisung der Parzelle Nr. 3573 (Hotel „zum Gade“) zur Hotelzone

Einsprecher 1 verlangt den Verzicht auf die Zuweisung in die Kur- und Hotelzone. Die heutige Nutzung des Gebäudes entspricht den Bestimmungen der Kur- und Hotelzone und die neue Zone lässt eine Erweiterung (Aufstockung) zu. Der Gemeinderat hat die Einsprache deshalb aus Präjudizgründen abgewiesen.

Einsprachen 2 – 5: Bestimmungen der ZPP 2 „Zentrum“ (Brüggmatte/Marktplatz)

Die Einsprachen 2 – 5 richten sich gegen die neuen Bestimmungen der ZPP 2 „Zentrum“ (Brüggmatte/Marktplatz).

Die Überbauung der Brüggmatte ist sowohl im RGSK als auch im kommunalen Richtplan enthalten. In beiden übergeordneten und behördenverbindlichen Instrumenten ist eine verdichtete Bauweise festgeschrieben. Im Weiteren handelt es sich bereits heute um eine ZPP, welche eine Parkierung und eine Bebauung in unbestimmter Höhe und Breite zulässt. Es könnte bereits nach den heute gültigen Bestimmungen 10 m hohe Bauten erstellt und bis an die westliche Sektorgrenze gebaut werden. Die Bebauung bis an die westliche Sektorgrenze kann auch ohne diese Bestimmungen zivilrechtlich erlaubt werden. Die Rechtssicherheit ist für die Anwohner nun grösser, da die Gebäudemasse klar definiert sind. Der Gemeinderat hat daher die Einsprachen abgewiesen.

Einsprache 6: Umzonung der Parzelle Nr. 2407 (Ferienheim Ittigen) und Baumgruppe beim ehemaligen Schulhaus Boden

Einsprecher 6 hat eine Einsprache gegen die Umzonung der Parzelle Nr. 2407 (Ferienheim Ittigen) von der Landwirtschaftszone in die Hotelzone eingereicht. Er verlangt eine Verkleinerung der vorgeschlagenen Einzonungsfläche. Zusätzlich führt er aus, dass die Baumgruppe beim ehemaligen Schulhaus Boden (Parz. Nrn. 198 und 1479) nicht richtig eingezeichnet sei.

Der Gemeinderat hat die Einsprache zur Verkleinerung der Einzonung abgewiesen, jedoch der Korrektur der Baumgruppe stattgegeben.

Einsprache 7: Umzonung einer Teilfläche des Grundstückes Nr. 1771

Einsprecher 7 hat gegen die Umzonung einer Teilfläche des Grundstückes Nr. 1771 von der W2 in die ZöN Einsprache erhoben. Es geht hierbei um die Sicherung des Kinderskilifts. Der Einsprecher möchte die Sicherung der Fläche mittels Dienstbarkeit lösen.

Der Gemeinderat hat der Einsprache stattgegeben, weil der Zweck der Umzonung so auch erfüllt werden kann und stellt entsprechend Antrag, auf die Umzonung zu verzichten und die Sicherung mittels Dienstbarkeit zu regeln.

Einsprache 8: Auszonung Parzelle Nr. 3014

Einsprecher 8 verlangt, die Parzelle Nr. 3014 von der W2 in die Landwirtschaftszone umzuzonen.

Die Grundeigentümer haben sich gegen eine Auszonung ausgesprochen. Der Gemeinderat hat daher die Einsprache abgewiesen.

Antrag des Gemeinderates

1. Verzicht auf die Umzonung eines Teils der Parzelle 1771 in eine Zone für öffentliche Nutzung ZöN zur Sicherung des Kinderskilifts und Regelung mittels Dienstbarkeit.
2. Genehmigung Ortsplanung Teilrevision 2 "übrige Geschäfte"

Diskussion

Das Wort wird nicht verlangt.

Beschluss

1. Beschluss einstimmig
Verzicht auf die Umzonung eines Teils der Parzelle 1771 in eine Zone für öffentliche Nutzung ZöN zur Sicherung des Kinderskilifts und Regelung mittels Dienstbarkeit.
2. Beschluss einstimmig (4 Enthaltungen)
Genehmigung Ortsplanung Teilrevision 2 "übrige Geschäfte"

Sitzung Nr. 1 Registratur 01.0310	Datum Dienstag, 3. März 2015 Verschiedenes	Geschäft 254
----------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------	------------------------

Verschiedenes vom 03.03.2015

2-2015

Sachverhalt

Christian von Känel: Es kreisten Gerüchte, der Gemeinderat beabsichtige das Alters- und Pflegeheim Halten zu verkaufen, dies stimme klar nicht. Aufgrund des übergeordneten Rechts müsse die Gemeinde das harmonisierte Rechnungsmodell 2 (HRM2) einführen. Im HRM2 könne das APH nicht mehr wie bisher in der Gemeinderechnung geführt werden. Weiter sei der Kanton von der Objekt- zur Subjektfinanzierung übergegangen, womit es neu Infrastrukturbeiträge pro Bewohner und Tag gebe. Aus diesem Grund werde zurzeit überprüft, wie das APH künftig geführt werden soll. Sobald Lösungen vorlägen, werde der Gemeinderat transparent informieren.

Im Bereich Spital Zweisimmen seien intensive Diskussionen zum Erhalt der Geburtenabteilung geführt worden. Hier hätten sich auch die vier Simmentaler Grossräte eingesetzt. Leider sei der Regierungsrat trotz den klaren Ergebnissen aus den Konsultativabstimmungen nicht auf die Forderung eingetreten, das Spital Zweisimmen im bisherigen Umfang weiterzuführen. Die letzte Hoffnung sei nun noch eine Motion im Grossen Rat, welche die Weiterführung der Geburtenabteilung verlange.

Der Vorsitzende schliesst die Versammlung um 21 Uhr.

Gemeindeversammlung Lenk

Präsident Sekretär

Chr. von Känel T. Bucher