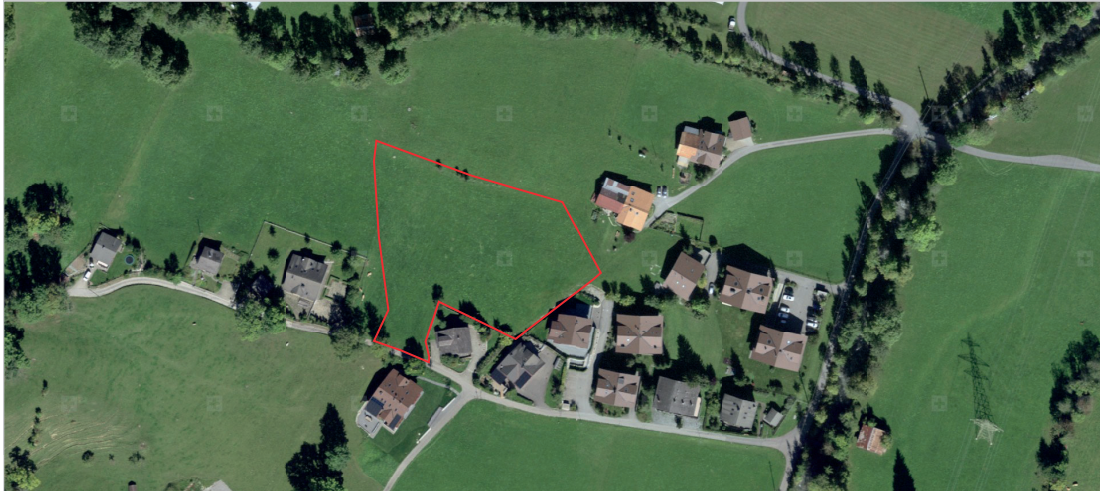


AUFLAGE

**Gemeinde Saanen**

**Überbauungsordnung Nr. 86 Erschliessung «Meielsgrundgässli»**



Erläuterungsbericht

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan 1:500
- Landerwerbsplan 1:500

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Nachführung und Änderung Zonenplan Nr. 5
- Bauprojekt Strasse
- Mitwirkungsbericht

März 2023

## **Impressum**

### **Planungsbehörde:**

Einwohnergemeinde Saanen  
Schönriedstrasse 8  
3792 Saanen

### **Auftragnehmer:**

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81  
[www.ecoptima.ch](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

### **Bearbeitung:**

Franziska Rösti, Geografin MSc  
Fabienne Herzog, Geografin MSc

*Abbildung Titelseite: Luftbild mit Perimeter  
der unüberbauten Bauzonen und Erschlie-  
ssung. (Quelle: swisstopo.ch)*

## Inhalt

<b>1. Ausgangslage</b>	<b>5</b>
1.1 Einleitung und Problemstellung	5
1.2 Situation	6
1.3 Zielsetzung und Abgrenzung	7
<b>2. Planungsgegenstand</b>	<b>7</b>
2.1 Vorhaben	7
2.2 Alternativenprüfung und Interessensabwägung	8
2.3 Bauprojekt	10
2.4 Werkleitungen	12
2.5 Überbauungsordnung mit Landerwerbsplan	12
2.6 Zonenplanänderung	12
2.7 Baugesuch	13
2.8 Kosten	13
<b>3. Auswirkungen, Bericht nach Art. 47 RPV</b>	<b>13</b>
3.1 Raumplanung und übergeordnetes Recht	13
3.2 Kulturland	14
3.3 Verkehrsaufkommen und Langsamverkehr	14
3.4 Langsamverkehr	14
3.5 Landschaftsbild und Kulturgüter	15
3.6 Lärm und Luft	15
3.7 Gewässer und Naturgefahren	15
<b>4. Verfahren</b>	<b>16</b>
4.1 Ablauf und Zuständigkeiten	16
4.2 Mitwirkung	16
4.3 Vorprüfung	17
4.4 Öffentliche Auflage	17
4.5 Beschlussfassung und Genehmigung	17



## 1. Ausgangslage

### 1.1 Einleitung und Problemstellung

Im Rahmen der 1994 genehmigten Ortsplanungsrevision (OPR) wurde im Gebiet Grund bei Gstaad beim Meielsgrundgässli eine neue Wohnzone (W3a und W3a 70%) geschaffen. Mit der 2012 genehmigten Ortsplanungsrevision wurde die Wohnzone durch die Einzonung der Parz. Nr. 5649 (W3a 70%) erweitert, um das Angebot an Wohnzonen für Ortsansässige (100% Erstwohnungsanteil) zu ergänzen. Gleichzeitig wurde zur künftigen Erschliessung der Parzellen ein Teil der Parzelle Nr. 1160 ausgezont.

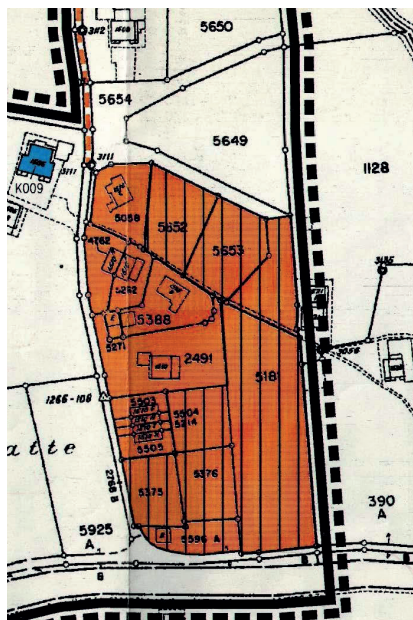


Abb. 1 Einzonung Wohnzone im Jahr 1994



Abb. 2 Ein- und Auszonung im Jahr 2012

Die unüberbauten Parzellen Nrn. 1160 und 6299 können über die bestehenden Hauszufahrten oder über die Bauzone erschlossen werden. Die unüberbauten Wohnbaulandparzellen Nrn. 5649, 5653 und 5652 jedoch sollen, wie immer vorgesehen, über die Parzelle Nr. 5654 in der Landwirtschaftszone erschlossen werden.

Seit der Genehmigung der Ortsplanung im Jahr 2012 haben sich die übergeordneten gesetzlichen Rahmenbedingung geändert. Mit der Revision des Baugesetzes wurden die Anforderungen an eine Beanspruchung von Kulturland definiert. Die Beanspruchung von Kulturland setzt heute immer eine umfassende Interessenabwägung und Alternativenprüfung voraus, so auch im vorliegenden Fall. Die Erstellung von Erschliessungsstrassen in der Landwirtschaftszone ist dementsprechend nur dann möglich, wenn nachweislich keine alternative Erschliessung über die Bauzone besteht.

Gemäss Art. 108 BauG sind die Gemeinden verpflichtet, die Bauzonen innert 15 Jahren nach rechtskräftiger Genehmigung genügend zu erschliessen. Die Gemeinde kann gestützt auf Art. 109 BauG die Planung und Erstellung von Erschliessungsanlagen vertraglich auf die bauwilligen Grundeigentümer überbinden und einen Teil der Kosten überwälzen.

Aufgrund der bauwilligen Grundeigentümerschaften der Parzellen Nrn. 5652 und 5653 nahm die Gemeinde Saanen die Planung zur Erschliessung der unüberbauten Parzellen am Meielsgrundgässli nach einer ersten verworfenen Planung im Jahr 2014 erneut auf. Um die geänderten planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu klären holte die Gemeinde mittels Voranfrage vom 14.06.2019 beim Amt für Gemeinden- und Raumordnung (AGR) eine Stellungnahme zur geplanten Erschliessung ein. Zudem fand am 05.02.2020 ein Gespräch zwischen der Gemeinde und dem AGR statt, an welchem die Anforderungen an die Erschliessungsplanung geklärt wurden.

Daraufhin wurde durch die Gemeinde in Absprache mit den Grundeigentümerschaften ein Strassenbauprojekt für die evaluierte Erschliessungslösung ausgearbeitet. Bei der detaillierten Ausarbeitung wurde darauf geachtet, dass die Erschliessung ein Minimum an Kulturland beansprucht.

## 1.2 Situation

Das Gebiet Meielsgrundgässli befindet sich am Hangfuss auf der westlichen Seite der Saane im Grund bei Gstaad. Die Parzelle Nr. 5654 befindet sich in der Landwirtschaftszone.

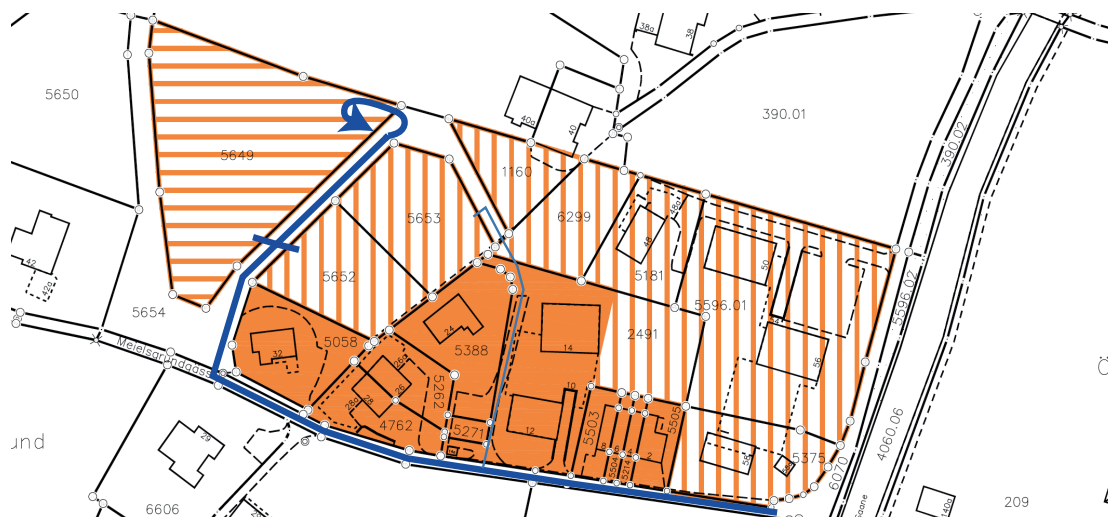


Abb. 3 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Zonenplan Nr. 5 Grund, der Gemeinde Saanen mit den unüberbauten Bau- landparzellen. Schematisch dargestellt ist die geplante Erschliessung über das bestehende Meielsgrundgässli und anschliessend über die Parzelle Nr. 5654 in der Landwirtschaftszone mit Wendemöglichkeit. Die Erschliessung der Parzelle Nr. 5653 erfolgt über die bestehende Zufahrt zur Parz. Nr. 2491.

Die geplante Erschliessung erfolgt ab der Bodenstrasse über das bestehende Meielsgrundgässli. Nach dem letzten Gebäude in der Bauzone an der Strasse erfolgt die Abzweigung auf den neu zu erstellenden Zufahrtsweg über die Parzelle Nr. 5654 zwischen den unüberbauten Bauparzellen Nrn. 5649, 5652 und 5653. Am Ende der Parzelle Nr. 5654 und teilweise auf der Parzelle Nr. 5649 muss ein Wendehammer erstellt werden. In diesem Bereich wird überdies für die Strassenentwässerung ein Versickerungsbecken erstellt.

### **1.3 Zielsetzung und Abgrenzung**

Beim geplanten Zufahrtsweg handelt es sich um eine Anlage der Detailerschliessung. Da die neue Erschliessung Land ausserhalb der Bauzone beansprucht, ist eine öffentlich-rechtliche Sicherstellung erforderlich. Dies geschieht mit der vorliegenden Überbauungsordnung Nr. 86 «Erschliessung Meielsgrundgässli» mit Nachführung des Zonenplans, welche die genügende Erschliessung ermöglicht und damit die Voraussetzung für die Überbauung der Parzellen Nrn. 5649, 5652 und 5653 schaffen soll.

Mit der Nachführung des Zonenplans erfolgt gleichzeitig auch eine flächengleiche Ein- und Auszonung. Einerseits werden die verbleibenden Restflächen zwischen den bereits eingezonten Bauzonen und der geplanten Erschliessung eingezont, damit durch die Erschliessung keine unzusammenhängenden Flächen in der Landwirtschaftszone verbleiben. Andererseits wird der Teil der Parzelle Nr. 1160, welcher nicht für die künftige Erschliessung benötigt wird, erneut eingezont. Die Einwohnergemeinde Saanen verfügt aktuell über keinen tatsächlichen Wohnbaulandbedarf. Aus diesem Grund sind für die Einzonungen der Restflächen flächengleiche Auszonungen vorgesehen.

Die vorliegende Überbauungsordnung umfasst auch das dazugehörige Strassenbauprojekt. Mit dem Planerlassverfahren (UeO) soll gleichzeitig die Baubewilligung für den Zufahrtsweg erteilt werden (koordiniertes Verfahren). Die Hochbauten sind nicht Teil der vorliegenden Planung und werden später separat bewilligt.

## **2. Planungsgegenstand**

### **2.1 Vorhaben**

Der geplante Zufahrtsweg wird – gestützt auf die gesetzlichen Anforderungen, die geltenden Normen und die ortsspezifischen Bedürfnisse auf den erforderlichen Minimalstandard beschränkt. Zusätzlich wird eine Wendemöglichkeit geschaffen. So kann die Gemeinde die ausreichende Erschliessung der heute unerschlossenen Grundstücke sicherstellen und kommt damit ihrer Erschliessungspflicht gemäss Art. 108 BauG nach.

## 2.2 Alternativenprüfung und Interessensabwägung

Durch die Teil-Auszonung der heutigen Parzelle Nr. 1160 wurde im Rahmen der OPR 2012 eine Erschliessung der unüberbauten Parzellen Nrn. 6299, 5652 und 5653 sowie der neu eingezonten Parzelle Nr. 5649 im Eigentum der Gemeinde über die Parzelle Nr. 5654 sichergestellt, jedoch nie realisiert. Im Jahr 2014 gab die Gemeinde eine technische Machbarkeitsstudie für die Erschliessung in Auftrag. Die daraus hervorgehende Bestvariante wurde weiterverfolgt. Da sich durch die Revision des Baugesetzes die Rahmenbedingungen betreffend des Kulturlandschutz geändert haben, wurde das Bauprojekt für die vorliegende Planung noch einmal überarbeitet und weitere Varianten zur Erschliessung geprüft.

### 2.2.1 Variante durchgehende Strasse

Im Zuge der technischen Machbarkeitsstudie zeigte sich, dass der im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2012 ausgezonte Parzellenteil eine Erschliessung mittels einer durchgehenden einspurigen Erschliessungsstrasse erlaubt. Diese verläuft durch die bestehende Bauzone und die Parz. Nr. 5654 in der Landwirtschaftszone. Die Variante verläuft weitestgehend in der Landwirtschaftszone und beansprucht, trotz schmaler Fahrbahn, durch die



Rundumfahrt einen grossen Anteil an Kulturlandfläche. Die Umsetzung gestaltet sich zudem technisch als schwierig, da die Erschliessungsstrasse ein Gefälle von bis zu 13.5% aufgewiesen hätte. Auch der Streckenabschnitt, welcher in der Bauzone verläuft, weist zusätzliche Problematiken auf:

- Auf der Parzelle Nr. 2491 besteht eine unterirdische Garage, deren Statik eine Überfahrt mit grösseren Fahrzeugen (LKW, Müllabfuhr) nicht zulässt.
- Die Garageneinfahrt auf der Parzelle Nr. 5388 würde beeinträchtigt werden.
- Es besteht keine rechtliche Sicherstellung damit die bestehende Erschliessung zur Überfahrt genutzt werden kann.



### 2.2.2 Variante Stich über Parz. Nr. 5058

Die Erschliessung der Parzellen 5652 und 5653 über die bestehende Hauszufahrt des Gebäudes Nr. 32 am Meielsgrundgässli hätte einen unverhältnismässigen Eingriff in privates Eigentum zur Folge, da die neue Erschliessungsstrasse sehr nahe am bestehenden Gebäude zu liegen käme. Weiter wären entlang der Grundstücksgrenzen teilweise sehr hohe, kaum mit dem Landschaftsbild verträgliche Stützmauern (insbesondere im Bereich des Wendeplatzes und unmittelbar hinter den Gebäuden Nrn. 26 und 28) erforderlich. Auch hier würde die Strassenneigung teils mehr als 13 % betragen. Die Erschliessung der Parzelle Nr. 5649 wäre mit dieser Variante nicht sichergestellt. Dazu müsste eine zusätzliche Strasse ab dem Meielsgrundgässli oder eine Verlängerung der Stichstrasse in der Landwirtschaftszone mit Wendepplatz erstellt werden.



Die Variante würde ebenfalls eine Fläche von mindestens 370 m<sup>2</sup> Kulturland beanspruchen. Mit dem verbleibenden rund 6 m breiten Streifen Landwirtschaftszone zwischen den beiden Bauzonen entstünde zudem eine rund 430 m<sup>2</sup> grosse dauerhafte, unerklärliche Siedlungslücke mit kaum bewirtschaftbarem, faktisch wertlosem Kulturland. Gleichzeitig würde auch die Überbaubarkeit der Parzelle Nr. 1160 sowohl bei einer Stichstrasse in diesem Bereich, als auch bei einem andernfalls dort erforderlichen Wendepplatz massiv eingeschränkt oder ganz verunmöglicht. Der Verlust an überbaubarer Bauzone durch Zerschneidung wäre erheblich und entspräche den Grundsätzen der heutigen Raumplanung nicht.

### 2.2.3 Variante altes Meielsgrundgässli

Eine Erschliessung der unüberbauten Parzellen über die bestehende landwirtschaftliche Strasse, das alte Meielsgrundgässli, ist keine Alternative, da eine Detailerschliessung über eine bestehende landwirtschaftliche Strasse rechtlich der Beanspruchung von Kulturland gleichkommt. Aufgrund der Topographie wäre die Ausgestaltung der Strasse technisch äusserst anspruchsvoll und es ist auch hier mit Neigungen von über 13 % und hohen Stützmauern zu rechnen. Auch bei dieser Erschliessungsvariante ist die Erschliessung der Parzelle Nr. 5649 nicht sichergestellt und es wäre auch hier eine zusätzliche Stichstrasse in der Landwirtschaftszone erforderlich. Die beanspruchte Kulturlandfläche wäre grösser als bei der Variante einer Stichstrasse.



### 2.2.4 Stichstrasse ab Meielsgrundgässli (Bestvariante)

Aufgrund des Vergleichs der verschiedenen Varianten mit der bereits ursprünglich geplanten Variante einer Stichstrasse ab dem Meielsgrundgässli über die Parzelle Nr. 5654 (Kulturlandverlust rund 570 m<sup>2</sup>), kann der Schluss gezogen werden, dass sich diese zur Erschliessung der unüberbauten Bauzonen am besten eignet. Durch diese Variante ist es möglich neben den unüberbauten Parzelle Nrn. 5652 und 5653 auch die Parz. Nr. 5649 in angemessener Weise zu erschliessen und überdies die Parzelle Nr. 1160 zu arrondieren.

## 2.3 Bauprojekt

Die Gemeinde Saanen ist Bauherrin und liess das vorliegende Strassenbauprojekt ausarbeiten.

Die geplante Strasse wird auf den für die Erschliessung der Parzellen erforderlichen Minimalstandard beschränkt. Überdies wird ein Wendepunkt realisiert. Gemäss VSS-Norm handelt es sich um einen Zufahrtsweg. Bei Zufahrtswegen ist eine Fahrbahnbreite von 3.0 m ausreichend und ein Wendepunkt freiwillig, hier jedoch durch die Gemeinde für die Entsorgung verlangt (vgl. Abb. 6). Der Standard sieht einen Fahrstreifen und kein Trottoir vor.



Abb. 4 Situation, Vorprojekt der Erschliessung (Quelle: Theiler Ing.)

Die neue Detailerschliessungsstrasse weist über eine Länge von 83 m ein Gefälle von maximal 11 % auf. Im Normalprofil weist die Strasse eine Querneigung von 3 % auf. Bei der Abzweigung vom Meielsgrundgässli weist sie eine Querneigung von 16.7 % auf. Eine Strassenbeleuchtung ist nicht vorgesehen.

Für die Entwässerung wird im Osten des Wendehammers ein begrüntes Rückhaltebecken erstellt.

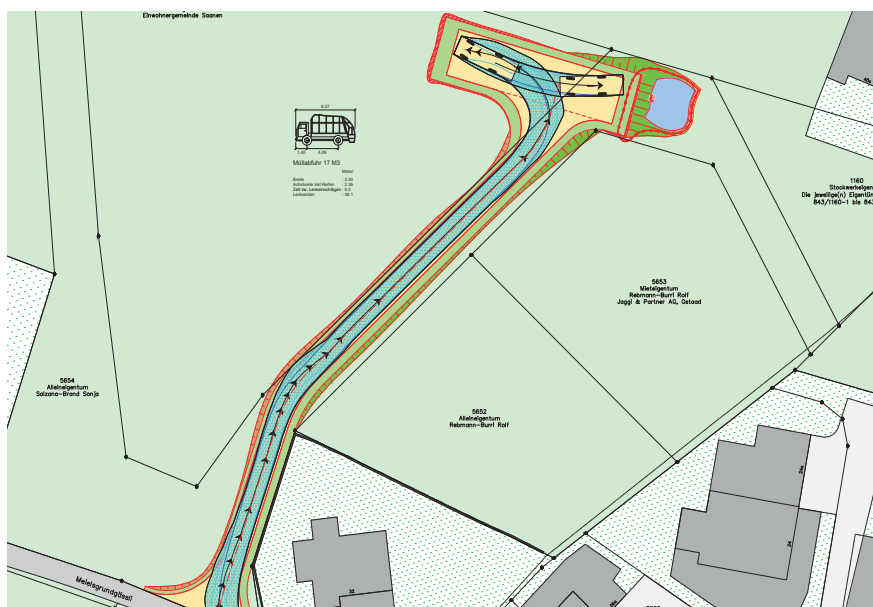


Abb. 5 Schleppkurve, Wendemanöver und die Fahrtrichtung eines Zweiachsers (Kehrichtabfuhr) (Quelle: Theiler Ing).

Die Erschliessungsstrasse verläuft in der Landwirtschaftszone. Durch die gerade Anordnung der Strasse entlang der Baulandgrenze bei der Einfahrt sowie entlang der Parz. Nr. 5649 wird der Kulturlandverbrauch zur Erstellung der Detailerschliessungsstrasse minimiert. Der grössere Teil des Wendeplatzes liegt somit in der Bauzone. Die übrigen Bauparzellen werden nicht verkleinert, so dass Sie optimal bebaut werden können. Der verbleibende Landstreifen in der Landwirtschaftszone zwischen der Erschliessung und den Parz. Nr. 5652 und 5653 wird durch eine flächengleiche Ein- und Auszonung den angrenzenden Bauparzellen zugewiesen.

Überdies ist sichergestellt, dass bis auf den Bereich beim Wendeplatz und beim Rückhaltebecken sowie im Bereich der bereits bestehenden Mauer auf der Parzelle Nr. 5058 keine grösseren, das Landschaftsbild beeinträchtigenden Böschungen und Stützkonstruktionen erforderlich sind.

## 2.4 Werkleitungen

Im Bauprojekt berücksichtigt ist der Einbau der erforderlichen Werkleitungen. Die Schmutzwasserleitung wird über die Parzelle Nr. 6299 geführt und auf der Parzelle Nr. 2491 am bestehenden Schacht angeschlossen. Stromkabel und die Trinkwasserleitung führen von der Liegenschaft Nr. 29 über das bestehende Meielsgrundgässli, danach verlaufen diese und die restlichen Werkleitungen in der neuen Erschliessungstrasse.

## 2.5 Überbauungsordnung mit Landerwerbsplan

Zur Sicherstellung der Erschliessung wird für den Bau der Detailerschliessungstrasse ein Strassenplan in Form einer Überbauungsordnung (ohne Überbauungsvorschriften) erarbeitet. Mit dem Landerwerbsplan wird der für den Strassenbau notwendige Landbedarf ausgewiesen.

Der Anschluss der Parzellen Nrn. 5652, 5653 und 5649 an die Detailerschliessungstrasse wird im Rahmen der jeweiligen Baugesuche für die Überbauung der Wohnbauparzellen definitiv festgelegt.

## 2.6 Zonenplanänderung

Mit der beiliegenden Zonenplanänderung wird der Zonenplan dahingehen nachgeführt, dass der UeO Perimeter im Zonenplan aufgenommen wird.

Zudem wird die zwischen der neuen Strasse und der Bauzone verbleibende Fläche von rund 80 m<sup>2</sup> eingezont und der Wohnzone W3a 70% zugewiesen. Die gleiche Fläche wird in der nordwestlichen Ecke der Parzelle Nr. 5649 ausgezont und in die Landwirtschaftzone überführt.

Angrenzend an die Parzelle Nr. 1160 wird der im Rahmen der OPR 2012 für die Erschliessung ausgezonte Parzellenteil im Umfang von 204 m<sup>2</sup> wieder eingezont. Aus den Unterlagen zur Ortsplanungsrevision 2012 konnte nicht eindeutig nachvollzogen werden, dass die ausgezonte Fläche nicht an einem anderen Ort wieder eingezont wurde. Daher wird auch in diesem Fall die gleiche Fläche in der nordwestlichen Ecke der Parzelle Nr. 5649 ausgezont und in die Landwirtschaftszone überführt.

## **2.7 Baugesuch**

Mit der vorliegenden Überbauungsordnung «Erschliessung Meielsgrundgässli» soll gestützt auf Art. 88 Abs. 6 BauG die Baubewilligung für die Erschliessungsstrasse erteilt werden. Für die Mitwirkung liegen die Unterlagen zum Vorprojekt bei. Für die Vorprüfung wurde das Bauprojekt ausgearbeitet. Das Vorhaben wird auf den Zeitpunkt der Vorprüfung im Gelände markiert. Das Bauprojekt sowie die erforderlichen Baugesuchsformulare liegen der UeO bei und werden gemeinsam öffentlich aufgelegt.

## **2.8 Kosten**

Für die Erstellung der Erschliessungsstrasse wird mit Bau- und Planungskosten in der Höhe von Fr. 620'000.- gerechnet. Diese Kosten umfassen auch die Kosten zur Erstellung der Werkleitungen.

# **3. Auswirkungen, Bericht nach Art. 47 RPV**

## **3.1 Raumplanung und übergeordnetes Recht**

Mit dem Raumplanungsgesetz und dem kantonalen Richtplan 2030 wird die sparsame Nutzung des Bodens und eine dichtere Bauweise verlangt. Mit der Revision des Baugesetzes wurden die Anforderungen bei der Beanspruchung von Kulturland definiert. Dies gilt insbesondere auch auf noch unüberbauten Grundstücken in der Bauzone, wie vorliegend. Diesem Grundsatz soll mit einer möglichst platzsparenden (Kulturland und Bauzone) Ausgestaltung, Anordnung und Linienführung für die Detailerschliessungsstrasse Rechnung getragen werden. Im Rahmen der Planung wurden mehrere Erschliessungsvarianten geprüft. Entgegen den Annahmen im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2012 sollen die Bauparzellen nicht durch eine Ringstrasse sondern durch eine kürzere Erschliessungsstrasse mit Wendemöglichkeit erfolgen.

Gestützt auf Art. 108 Baugesetz sind die Gemeinden verpflichtet, die Bauzonen innert 15 Jahren nach rechtskräftiger Genehmigung genügend zu erschliessen. Nach der Variantenprüfung wurde das geplante Erschliessungsprojekt im Rahmen der Projektierung unter Einhaltung der verkehrstechnischen Vorgaben soweit optimiert, dass die Beanspruchung von Land ausserhalb der Bauzone minimiert werden konnte.

Die Überbauungsordnung «Erschliessung Meielsgrundgässli» entspricht somit den übergeordneten raumplanerischen Zielsetzungen und den gesetzlichen Vorgaben.

### **3.2 Kulturland**

Vom Vorhaben sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen.

Aus der Evaluation verschiedener Erschliessungsvarianten ging die vorliegende Variante als jene Variante hervor, welche umsetzbar ist und am wenigsten Kulturland beansprucht, respektive zerschneidet. Die beanspruchte Fläche für den neu zu erstellenden Zufahrtsweg liegt zwischen zwei ausgedehnten Bauzonen und umfasst 541 m<sup>2</sup> Kulturland, welche künftig landwirtschaftlich nicht mehr bewirtschaftbar sein werden.

Die verbleibende Fläche zwischen den Bauzonen sowie der nicht für die Erschliessung genutzte Teil der Parzelle Nr. 5654 im Umfang von 284 m<sup>2</sup> wird eingezont und gleichzeitig andernorts flächengleich ausgezont.

Im Rahmen der Projektierung wurde Wert darauf gelegt, den Verbrauch bewirtschaftbarer landwirtschaftlicher Nutzfläche so gering wie möglich zu halten. Das Projekt wurde diesbezüglich mehrfach optimiert. Das vorliegende Projekt erfüllt die verkehrstechnischen Anforderungen und hält den Kulturlandverlust so gering wie möglich.

### **3.3 Verkehrsaufkommen und Langsamverkehr**

Mit der neuen Erschliessungsstrasse wird die genügende Erschliessung für die Parzellen Nrn. 5649, 5652 und 5653 realisiert. Bei einer vollständigen Überbauung aller Parzellen werden rund vier neue Gebäude entstehen. Es ist anzunehmen, dass auf den Parzellen jeweils 1 bis max. 2 Wohneinheiten erstellt werden. Somit werden maximal 50 Fahrten pro Tag entstehen (2 Fahrzeuge pro Wohneinheit, 2 Fahrten am Tag).

Das Meielsgrundgässli und die Bodenstrasse können die zusätzliche Verkehrsbelastung problemlos aufnehmen.

### **3.4 Langsamverkehr**

Vom Gebäude Nr. 40 (altes Meielsgrundgässli) entlang der Erschliessung abgewandten Parzellengrenzen Nrn. 5653, 5652 und 5058 verläuft eine Hauptwanderoute mit Naturbelag bis zum Meielsgrundgässli. Dieser wird bei der Erschliessung mit Werkleitungen während der Bauzeit tangiert. Anschliessend kann dieser aber wieder wie bisher genutzt werden. Der Wanderweg wird während der gesamten Bauzeit begehbar sein oder die Begehbarkeit wird mittels signalisierter Umleitung gewährleistet.

### **3.5 Landschaftsbild und Kulturgüter**

Durch die Anordnung der Strasse in der Parzellenmitte können westlich und östlich davon Gebäude angeordnet werden. Entsprechend ist die Erschliessungsstrasse von weitem kaum einsehbar. Zudem kann die neue Detailerschliessungsstrasse praktisch ohne Stützmauern realisiert werden. Die neue Erschliessungsstrasse hat somit kaum Auswirkungen auf das bestehende Landschaftsbild.

In unmittelbarer Umgebung der vorliegenden Überbauungsordnung befinden sich keine inventarisierten schützens- oder erhaltenswerten Bauten.

Das Meielsgrundgässli ist im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) als Strasse von nationaler Bedeutung verzeichnet. Schützenswert ist der weitere Verlauf ab der Einmündung der neuen Detailerschliessungsstrasse. Dieser wird mit der neuen Einmündung nicht tangiert.

### **3.6 Lärm und Luft**

In der Wohnzone W3a70% gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV). Die entsprechenden Immissionsgrenzwerte können mit der prognostizierten Verkehrsbelastung (ca. 50 Fahrten pro Tag) erfahrungsgemäss problemlos eingehalten werden. Die Auswirkungen des Vorhabens bezüglich Luft sind unproblematisch.

### **3.7 Gewässer und Naturgefahren**

Im Wirkungsbereich der UeO «Erschliessung Meielsgrundgässli» sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der benachbarte Chapfgrabe sowie die Saane werden nicht tangiert. Die Entwässerung der Erschliessungsstrasse erfolgt über das zu erstellende Rückhaltebecken.

Der gesamte Wirkungsbereich der Überbauungsordnung befindet sich im gelben Gefahrenbereich (geringe Gefährdung) durch Rutschungen. Gestützt auf eine Mitwirkungseingabe wurde das Bauprojekt dahingehend angepasst, dass die Höhe der bestehenden Schutzmauer auf der Parz. Nr. 5058 erhalten werden kann. Der Schutz vor Hangmuren auf der Parzelle Nr. 5058 ist weiterhin zu gewährleisten. Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung sind keine weiteren Massnahmen vorgesehen.

## 4. Verfahren

### 4.1 Ablauf und Zuständigkeiten

Der Erlass einer Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG mit grundeigentümerverbindlichen Festlegungen ist im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff. BauG durchzuführen. Gestützt auf Art. 88 Abs. 6 BauG wird mit der vorliegenden Überbauungsordnung die Baubewilligung für die Erschliessungsstrasse erteilt. Für den Erlass einer Überbauungsordnung für eine Detailerschliessungsanlage ist gestützt auf das Strassengesetz der Gemeinderat zuständig.

Die geringfügigen Anpassungen des Zonenplans erfolgen gleichzeitig mit dem Erlass der Überbauungsordnung im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV. Die Beschlussfassung erfolgt ebenfalls durch den Gemeinderat.

Für das Verfahren ergibt sich folgender Ablauf:

Dezember 2020 – Januar 2021	Entwurf und Bereinigung mit Gemeinde
Februar – März 2021	Mitwirkungsaufgabe
März 2021	Bereinigung und Beschluss Gemeinde
März – Juni 2021	Voranfrage Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR)
August 2021	Beschluss Gemeinderat
Dez. 2021 – Januar 2022	Bereinigung Bauprojekt und Erschliessungs-UeO
Februar 2022	Beschluss Gemeinderat
Februar 2022 – Januar 2023	Vorprüfung
April 2023	Bereinigung nach VP / Beschluss Gemeinde
Mai 2023	öffentliche Auflage
Juni 2023	Einspracheverhandlungen
August 2023	Beschluss Gemeinderat
anschliessend	Genehmigung durch AGR

### 4.2 Mitwirkung

Die Mitwirkung zur UeO Nr. 86 Erschliessung «Meielsgrundgässli» wurde mit einer öffentlichen Auflage vom 16. Februar bis 16. März 2021 gewährt. Alle interessierten Personen konnten in dieser Zeit bei der Gemeinde schriftliche Einwände und Anregungen zur Planung einreichen. Im Rahmen der Mitwirkung gingen insgesamt fünf schriftliche Eingaben von Anwohnenden ein. Die Resultate werden im separaten Mitwirkungsbericht festgehalten.



### 4.3 Vorprüfung

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung prüft das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die vorliegende Erschliessungsplanung unter Einbezug weiterer Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit. Der Vorprüfungsbericht wurde vom Amt für Gemeinden und Raumplanung am 26. Januar 2023 abgeschlossen. Es erfolgten folgende Anpassungen an den Planungsunterlagen:

- Der Erläuterungsbericht wurde im Kapitel 3.2 Kulturland angepasst. Trotz der gleichzeitigen flächengleichen Auszonung waren der Standortnachweis und der Nachweis einer optimalen Nutzung zu erbringen, welche die Beanspruchung von Kulturland begründen.
- Die Vermassung des Überbauungsplans und der Zonenplanänderung mit der zusätzlichen Angabe von Flächen wurde nachgeholt.
- Die Baugesuche wurden unterzeichnet und entsprechend den Fachberichten angepasst/vervollständigt.
- Es wird zur Kenntnis genommen, dass es sich beim Chapfgrabe um einen murgangfähigen Wildbach handelt, wobei im Ereignisfall mit Ausuferungen auf dem Schwemmkegel zu rechnen sind. Das geplante begrünte Versickerungsbecken befindet sich im randlichen Auslaufbereich von Übermurungen (mittlere Gefährdung, blaues Gefahrengebiet, Gefahrenstufe M4). Der OIK I empfiehlt auf der Nordseite des Versickerungsbeckens einen kleinen Erddamm o. dgl. vorzusehen.

### 4.4 Öffentliche Auflage

Nach Abschluss der Vorprüfung und Bereinigung der Planungsunterlagen folgt die öffentliche Auflage. Im Rahmen der öffentlichen Auflage können alle Personen, die von der Planung betroffen sind und berechnigte Organisationen Einsprache erheben. In der Folge versucht die Gemeinde gemeinsam mit den Einsprechenden eine einvernehmliche Lösung zu finden.

### 4.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat folgt abschliessend die Genehmigung (Gesamtentscheid mit Baubewilligung) durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung.