



Direktion für Inneres und Justiz
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydeggasse 11/13
3011 Bern
+41 31 633 73 20
ouondr.agr@be.ch
www.be.ch/agr

Samuel Lustenberger
+41 31 636 12 50
samuel.lustenberger@be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydeggasse 11/13, 3011 Bern

Gemeindeverwaltung Gsteig b. Gstaad
Chalet Oldenhorn
Gsteigstrasse 9
3785 Gsteig b. Gstaad

G.-Nr.: 2025.DIJ.15898

29. Mai 2026

**Gsteig; Änderung Zonenplan, Umzonung Parzelle Nr. 1462 von Gewerbezone (G) in Wohn-/Gewerbezone (WG3), Vorprüfung
Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 22. September 2025 ist bei uns die Änderung Zonenplan, Umzonung Parzelle Nr. 1462 von Gewerbezone (G) in Wohn-/Gewerbezone (WG3) mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Änderung Zonenplan, 1:2'000 vom 20. August 2025
- Erläuterungsbericht vom 20. August 2025

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Waldabteilung Alpen, Fachbericht vom 21. Oktober 2025
- Tiefbauamt (TBA), Oberingenieurkreis (OIK) I, Stellungnahme vom 21. Oktober 2025

Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen und unserer eigenen Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

Mit den nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbehalten (**GV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (E) und Hinweisen (H), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

2. Ausgangslage

Die Parzelle 1462 in Gsteig liegt in der Gewerbezone (G). Das darauf stehende Gebäude wurde bis 2025 als Restaurant genutzt. Die Eigentümerschaft strebt an, das Gebäude künftig als Wohnraum zu nutzen. Im Rahmen von Voranfragen beim AGR wurde geklärt, dass diese Wohnnutzung in der bestehenden Zone nicht möglich ist. Die Gemeinde strebt nun eine Umzonung der Parzelle 1462 von der G in die Wohn-/Gewerbezone WG3 an.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Zonenplanänderung zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Lärmschutz

Mit der Umzonung der Parzelle Nr. 1462 von der G in die GW3 ändert sich die Empfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) von ES IV zu ES III. Damit gelten andere, strengere Grenzwerte, die eingehalten werden müssen.

Der OIK I führt in seiner Stellungnahme aus, dass für die vorgesehene Umzonung Immissionsgrenzwerte (IGW) von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht eingehalten werden müssen. Die Grenzwerte gelten einerseits für den Strassenlärms, andererseits auch für die Immissionen des angrenzenden Gewerbes.

Baubewilligungen für Neubauten oder wesentliche Umbauten können auch in umgezonten Gebieten nur erteilt werden, wenn die IGW nach Art. 22 USG eingehalten sind bzw. mit geeigneten Massnahmen nach Art. 22 Abs. 2 USG eingehalten werden können. Ob diese Voraussetzung erfüllt ist, muss bereits zum Zeitpunkt der Umzonung geprüft werden, da die neue Zone sonst für die vorgesehene Nutzung nicht geeignet ist (Art. 15 RPG; vgl. Wolf, Kommentar zum Umweltschutzgesetz, 2. Auflage, 2003, Art. 24, N. 16). Auf welche Weise es gelingt, die IGW einzuhalten, ist für die Bewilligung eines lärmempfindlichen Gebäudes nach Art. 22 USG grundsätzlich nicht von Belang. Die Verordnung umschreibt die erforderlichen Massnahmen unter Art. 31 Abs. 1 lit. b LSV als „bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude vor Lärm abschirmen“. Das Gesetz sieht keinen Vorrang einzelner Massnahmen fest. Es stellt die Wahl der Massnahmen frei, und diese können auch untereinander kombiniert werden. Massgeblich ist, dass mit diesen Massnahmen die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gewährleistet ist.

Die künftige Einhaltung der IGW ist bereits auf Stufe Nutzungsplanung mittels eines Lärmgutachtens eines ausgewiesenen Akustikbüro nachzuweisen. **GV**

4. Gewässerraum

Der Zonenplan Gewässerraum liegt seit dem 15. Dezember 2025 dem AGR zur 2. Vorprüfung vor. Gemäss dieser Planung liegt das auf Parzelle 1462 bestehende Gebäude mehrheitlich im Gewässerraum des Tschärzisbach. Solange der Zonenplan Gewässerraum nicht rechtskräftig ist, gelten die Übergangsbestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung zur Änderung vom 4. Mai 2011 (GSchV, SR 814.201). Sollten in Zukunft bauliche Massnahmen vorgesehen sein (Sanierungen Bestand, Abbruch und/oder Neubauten), so ist neben dem Gewässerraum auch der wasserbauliche Perimeter (welcher vom OIK I noch zu bestimmen wäre) zu wahren. **H**

5. Wald

Die Abteilung Walderhaltung Region Alpen hält fest, dass der Wald sowie die verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG sind im Plan korrekt dargestellt ist. Auf der gegenüberliegenden Seite des Tschärzibachs befindet sich auf der Parzelle Nr. 878 ein Waldstück. Die Distanz zwischen dem bestehenden Gebäude auf Parzelle Nr. 1462 und dem Wald beträgt 16 m. Bei der Bestockung auf der Parzelle Nr. 1462 handelt es sich um eine Uferbestockung, welche nach Art. 3 KWaG nicht zum Wald zählt. Das AWN hält weiter fest, dass wenn das bestehende Gebäude um- oder neugebaut werden sollte, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstands gemäss Art. 26 KWaG erforderlich ist. **H**

6. Planungsunterlagen

6.1 Änderung Zonenplan

Festlegungen

Es muss aus dem Änderungsplan eindeutig hervorgehen, welche Festlegungen von der Änderung betroffen sind. Vorliegend sind in der Legende neben weiteren Zonentypen auch die verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG aufgeführt. Diese werden jedoch nicht angepasst. Es sind in der Legende nur die Bestandteile der Änderung als Festlegungen aufzuführen, bzw. ist eindeutig zu kennzeichnen, welche Inhalte Bestandteil der Änderung sind. **GV**

Genehmigungsvermerke

Die umzuzonende Parzelle liegt überwiegend im noch festzulegenden Gewässerraum, bez. sind die Übergangsbestimmungen betroffen. Hierbei handelt es sich mit der Betroffenheit des GSchV um eine Bundesaufgabe. Die Publikation im Amtsblatt ist in den Genehmigungsvermerken zu ergänzen und entsprechend vorzunehmen. **GV**

7. Weiteres Vorgehen

Die bereinigte Planung ist während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG). Sofern die Publikation ausschliesslich über die Plattform «ePublikation» erfolgt, ist die Bekanntmachung in der Rubrik «Raumplanung» aufzuführen, nicht in der Rubrik «weitere kommunale Bekanntmachungen». Letztere Variante erschwert oder verunmöglicht die Auffindbarkeit der Publikation, was im schlimmsten Fall deren Wiederholung zur Folge hätte.

Einspracheverhandlungen sind **vor** der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Die Einladung zur Gemeindeversammlung oder zur Urnenabstimmung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in **6-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV). Parallel sind die Unterlagen in digitaler Form (PDF) dem AGR elektronisch zuzustellen.

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (6-fach)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- Protokollauszüge der Gemeindeversammlung und der Sitzung(en) des Gemeinderats
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), wenn ein solches erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG) oder die Bestätigung, dass kein solches besteht

Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten.

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. 61 Abs. 6 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe www.geo.apps.be.ch - Datenmodell).

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Samuel Lustenberger

29.05.2026 10:37

Geregeltes elektronisches Siegel · www.be.ch/signatur
Cachet électronique réglementé · www.be.ch/signature

Samuel Lustenberger
Raumplaner

Beilagen

- Fachberichte

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- Gemeinde Gsteig (p.reichenbach@gsteig.ch)
- IC Infraconsult AG (icag@infraconsult.ch)

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Obersimmental-Saanen
- AWN, Waldabteilung Alpen
- OIK I
- AGR-intern: SAS, ENB