



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

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

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

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

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

G.-Nr.: 2024.DIJ.19662

4. November 2024

Gsteig; Änderung Zonenplan, Umzonung Parzelle Nr. 422 von Gewerbezone a (Ga) in Gewerbezone (G), Vorprüfung
Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 1. Oktober 2024 ist bei uns die Änderung des Zonenplans mit der Umzonung der Parzelle Nr. 422 von Gewerbezone a (Ga) in Gewerbezone (G) mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Änderung Zonenplan, 1: 2'000 vom 6. September 2024
- Erläuterungsbericht vom 6. September 2024

Im vorliegenden Fall wurde auf eine Vernehmlassung verzichtet. Es wurde lediglich Rücksprache mit dem Oberingenieurskreis I (OIK I) des kantonalen Tiefbauamtes bezüglich der Naturgefahrensituation genommen. Der Inhalt wird nachfolgend sinngemäss dargelegt.

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 Gemeinde hatte in der Vergangenheit die Fläche der heutigen Parzelle Nr. 1646 für die Realisierung einer Fernheizzentrale eingezont und dazu die Gewerbezone a (Ga) mit eben diesem Zweck geschaffen. Die Fernheizzentrale wurde inzwischen realisiert. Die Gemeinde möchte nun den verbleibenden östlichen Teil der Parzelle Nr. 1646 in die reguläre Gewerbezone (G) umzonen.

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

3. Naturgefahren

Der südliche Teil der umzuzonenden Fläche befindet sich im gelben Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung. Dies bedeutet, dass Bauten grundsätzlich zugelassen sind und dass das Ergreifen allfälliger Schutzmassnahmen in der Eigenverantwortung des Eigentümers liegt. Für sensible Objekte gelten die gleichen Bestimmungen wie in blauen Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung: Bauten sind nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

Der Umgang mit den Naturgefahren ist im Erläuterungsbericht zu ergänzen. **GV**

4. Mindestdichte

Da es sich um eine grössere, mehrheitlich unüberbaute Parzelle handelt, wird der Gemeinde empfohlen, im Rahmen der Zonenplanänderung zur Sicherung der haushälterischen Bodennutzung, bzw. der Optimalen Ausnutzung der Arbeitszone, eine Mindestdichte in Form einer ÜZ von 0.5 festzulegen. **E**

5. 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
- ein Protokollauszug der Gemeindeversammlung der Sitzung des Gemeinderates der Sitzung des Gemeindeparlamentes
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).

Die Zonenplanänderung kann nach deren Bereinigung gemäss Art. 60 BauG öffentlich aufgelegt werden. Nach allfälligen Einspracheverhandlungen ist die Zonenplanänderung von der Gemeindeversammlung vom Gemeinderat zu beschliessen und an uns in 6-facher Ausführung zur Genehmigung nach Art. 61 BauG einzureichen. Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen (Art. 120 Abs. 1 BauV).

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).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Samuel Lustenberger
Raumplaner

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

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

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Obersimmental-Saanen
- OIK I
- AGR-intern: SAS