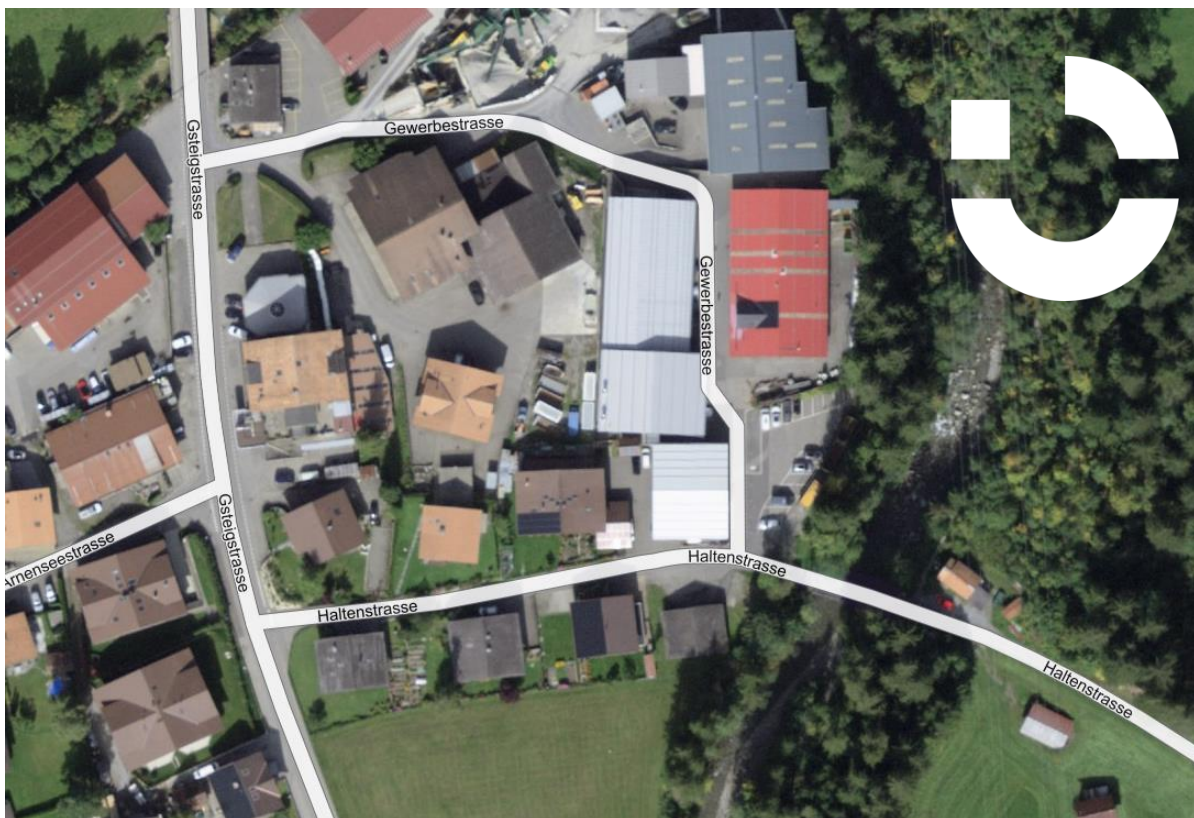




Gemeinde Gsteig

# Gemischt-geringfügige Zonenplanänderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Umzonung Parzelle 1667 und teilweise Parzelle 1391  
von Gewerbezone G in Gewerbe- / Wohnzone (GW3)



05. September 2024, Exemplar Öffentliche Auflage

**infraconsult**

Raum und Mobilität  
Umwelt  
Gesellschaft und Wirtschaft  
Public Management  
Kommunikation

IC Infraconsult AG  
Kasernenstrasse 27, CH-3013 Bern  
+41 31 359 24 24  
icag@infraconsult.ch  
infraconsult.ch

**Titelbild**

Luftbild Parzelle 1667 (Quelle: swisstopo)

**Auftraggeberin**

Gemeindeverwaltung Gsteig  
Gsteigstrasse 9  
3785 Gsteig bei Gstaad

**Bearbeitende IC Infraconsult**

Brigitte Kuss  
Sandro Rätzer

**Bezug**

IC Infraconsult AG  
Kasernenstrasse 2  
CH-3013 Bern

Datum	Status	Adressat	Bemerkungen
27.08.2024	Entwurf	Gemeinde Gsteig	Erstfassung
30.08.2024	Exemplar öffentliche Auflage	Gemeinderat Gsteig	Änderungen
05.09.2024	Exemplar öffentliche Auflage	Gemeinderat Gsteig	Allgemeine Korrekturen

1907.05 / 05.09.24 / A / Kus  
\\zihl\proj\1000\1907.04\_gsteig\_umzonung parz 1667\01\_prod\02\_erläuterungsbericht\20240716\_zp\_änderung parzelle 1667\_erläuterungsbericht.docx

# Inhaltsverzeichnis

---

1.	Planungsgegenstand	4
2.	Zonenplanänderung	7
3.	Beurteilung und Auswirkungen	8
4.	Verfahren	9

---

# 1. Planungsgegenstand

## Ausgangslage

Für das Grundstück Nr. 1667 wurde ein Umzonungsbegehren bei der Gemeinde Gsteig gestellt. Der Gemeinderat Gsteig unterstützt die Umzonung und hat diese als dringlich eingestuft. Auf der Parzelle Nr. 1667 befindet sich aktuell das Gewerbegebäude Nr. 20 mit einer Motorradwerkstätte, inkl. Ausstellungs- und Lageräumen. Die Parzelle befindet sich in der Gewerbezone G.



Orthofoto Situation mit Parzelle Nr. 1667 (grüner Kreis)

## Grund für Umzonung

Das Saanenland weist nicht genug Wohnraum auf für ansässiges Personal. Das Dachgeschoss des Gewerbegebäudes bietet eine ideale Möglichkeit für einen Ausbau für Wohnraum. Das Baureglement Art. 48 Abs. 3 sieht in der Gewerbezone nur «betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personalwohnungen» vor. Will man jedoch generell Wohnungen realisieren, so ist das nur mit einer Umzonung in eine Gewerbe- / Wohnzone (GW3) möglich. Eine Gewerbenutzung ist in der Gewerbe- / Wohnzone nur im Erdgeschoss zwingend.

Das Umzonungsbegehren stellt für den Gemeinderat klar eine Verdichtung dar. Es wird kein zusätzliches Landwirtschaftsland beansprucht und ein solcher Dachausbau ist eine Entlastung des dringend benötigten Wohnungsbedarfs für Fachkräfte vor Ort.

## Rückmeldung AGR

Die Gemeinde Gsteig hat bezüglich der Umzonung am 2. Februar 2024 eine Voranfrage an das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR formuliert. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR hat in einem Antwortschreiben am 23. Februar 2024 folgendes dazu festgehalten:

- Die Umzonung der Parzelle Nr. 1667 von der Gewerbezone G in die Gewerbe- / Wohnzone GW3 macht keinen Wohnbaulandbedarf geltend. Da sich durch die Umzonung die Empfindlichkeitsstufe (ES) gemäss der Lärmschutz-Verordnung, LSV von ES IV zu ES III ändert, ist ein Lärmschutzgutachten einzureichen.
- Die Umzonung der Parzelle Nr. 1667 kann im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV genehmigt werden.

#### Ausschnitt Zonenplan



Zonenplan bestehend (2011)

Fehlende  
Nutzungsflexibilität

Die Parzelle Nr. 1667 grenzt mit einem Abstand von 2 m direkt an die Wohnzone W3 an. Eine tatsächliche Mischnutzung für eine erweiterte Nutzungsflexibilität ist jedoch aufgrund der Bestimmungen der Gewerbezone G aktuell nicht gegeben. Der Standort ist jedoch prädestiniert für eine Mischnutzung gemäss der Gewerbe- / Wohnzone GW3.

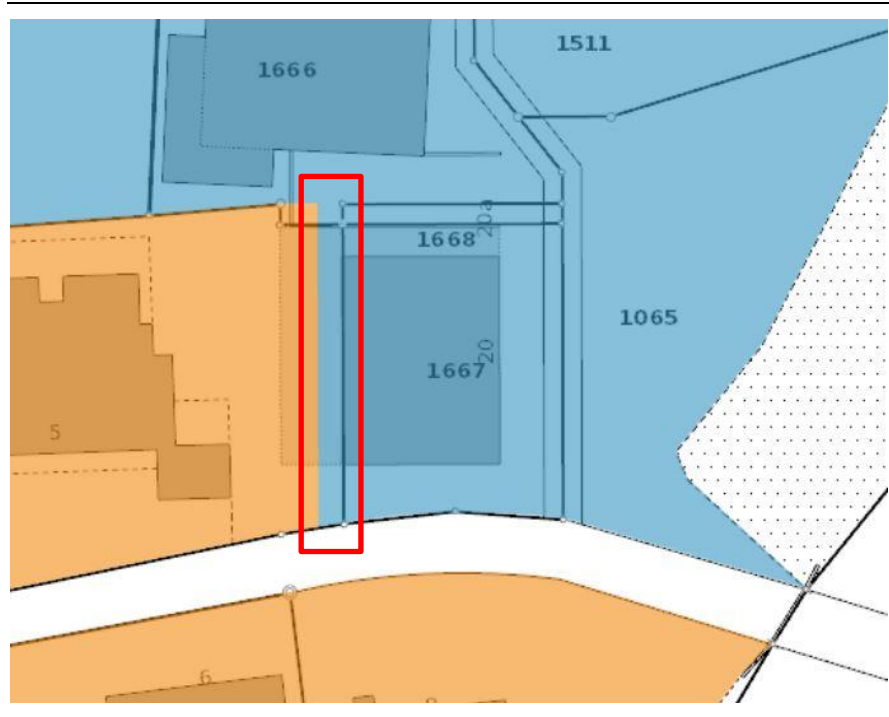
Umzonung in eine  
Gewerbe- / Wohnzone  
GW3

Da die Gemeinde Gsteig aktuell dringend mehr Wohnraum benötigt, werden Umzonungen in Mischzonen, wie hier von einer reinen Gewerbezone in eine Gewerbe- / Wohnzone GW3 besonders begrüsst und als sinnvoll betrachtet. Da die Umzonung der Parzelle Nr. 1667 gemäss dem Amt für Gemeinden und Raumordnung, AGR keinen Wohnbaulandbedarf geltend macht, ist die Umzonung im gemischt-geringfügigen Verfahren möglich. Ein Lärmschutzgutachten ist allerdings einzureichen.

Nachbarparzelle Nr. 1391  
tangiert

Aktuell liegt die Grenze zwischen Gewerbezone G und Wohnzone W3 nicht exakt auf der Parzellengrenze zwischen Parzelle Nr. 1667 und Parzelle Nr. 1391. Die Umzonung der Parzelle Nr. 1667 in eine Gewerbe- / Wohnzone GW3 tangiert damit die Nachbarparzelle. Der Reststreifen Gewerbezone von 2 m, der auf der Parzelle Nr. 1391 liegt, soll ebenfalls in die Gewerbe- / Wohnzone GW3 umgezont werden.

Parzellengrenze nicht genau zwischen Wohn- und Gewerbezone



Ausschnitt ÖREB, Geoportal Kanton Bern (Reststreifen Gewerbezone auf Nachbarparzelle Nr. 1391)

Lärmschutzgutachten

Gemäss der Lärmschutzverordnung, LSV des Bundes sind bei der Umzonung von einer Gewerbezone G mit Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV in eine Gewerbe- / Wohnzone GW3 mit Lärmempfindlichkeitsstufe ES III die Anforderungen der Lärmpegelbegrenzung einzuhalten. Es wurde ein Lärmgutachten erstellt. Demzufolge erfüllt der ermittelte Beurteilungspegel ( $L_r \leq 65 \text{ dB (A)}$ ) die Immissionsgrenzwerte der ES III für die Tagzeit. Eine Beurteilung für die Nachtzeit ist nicht notwendig, da der Betrieb nachts geschlossen ist, siehe Beilage Lärmschutzgutachten.

Mehrwertabgabe

Die Gemeinde Gsteig hat kein Mehrwertabgabereglement. Gemäss dem Baureglement, Art. 5 «Planungsmehrwert» kann die Gemeinde einen Planungsmehrwert abschöpfen, wenn durch eine Planungsmassnahme ein zusätzlicher, wesentlicher Vorteil erwächst. Gemäss kantonalem Recht ist dies ohne Mehrwertabgabereglement jedoch nur bei Neueinzonungen möglich. Bei der vorliegenden Umzonungen fällt daher keine Abgabe an.

Verfahren und Planungsorganisation

Die Umzonung erfolgt in einem gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV (öffentliche Auflage, Beschluss Gemeinderat, Genehmigung AGR).

Die vorliegende Zonenplanänderung wird vom Gemeinderat und dem Planungsbüro IC Infraconsult in Bern bearbeitet.

## 2.

# Zonenplanänderung

Änderung

Bei der vorliegenden Zonenplanänderung wird die Parzelle Nr. 1667 von einer bestehenden normalen Gewerbezone G mit einer Gesamtfläche von 408 m<sup>2</sup> in eine Gewerbe- / Wohnzone GW3 umgezont.

Zonenplan bestehend mit Gewerbezone G



Ausschnitt Zonenplan Gsteig - Teilgebiet Feutersoey mit Parzelle Nr. 1667 als Gewerbezone G

Für eine flexiblere Nutzung der Parzelle Nr. 1667 wird diese von der reinen Gewerbezone G in eine Gewerbe- / Wohnzone GW3 umgezont. Auf diese Weise wird eine erweiterte Wohnnutzung ermöglicht.

Legende Änderungen Zonenplan

### Legende

	Perimeter Zonenplanänderung
Festlegungen	
	G Gewerbezone
	W3 Wohnzone
	GW3 Gewerbe- / Wohnzone
	WG3 Wohn- / Gewerbezone
	GrZ Grünzone
	LWZ Landwirtschaftszone

### Hinweise

	Gewässer
	Parzellengrenze



Ausschnitt Zonenplan Zonenplan Gsteig - Teilgebiet Feutersoey mit Umzoning der Parzelle Nr. 1667 (roter Rahmen)

### 3. Beurteilung und Auswirkungen

Grössere  
Nutzungsflexibilität

Mit der vorliegenden Umzonung der Parzelle Nr. 1667 und teilweise der Parzelle Nr. 1391 von der Gewerbezone G in eine Gewerbe- / Wohnzone GW3 wird die Nutzungsflexibilität erweitert. Auf diese Weise sind nicht nur reine Gewerbebauten zulässig mit der Möglichkeit einer Betriebswohnung, die standortgebunden ist, sondern auch eine normale Wohnnutzung. Eine Gewerbenutzung ist nur im Erdgeschoss zwingend.

Diese Nutzungsflexibilität ermöglicht eine bessere Ausnutzung des Gewerbegebäudes am Standort. Das Dachgeschoss kann im Sinne der Innenverdichtung voll ausgebaut werden und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Es wird kein Bauland neu in Anspruch genommen.

Lärmgutachten

Anhand des Lärmgutachtens konnte nachgewiesen werden, dass eine Wohnnutzung unproblematisch ist. Die Grenzwerte zur Tageszeit werden eingehalten. Eine Beurteilung für die Nachtzeit ist nicht notwendig, da der Betrieb nachts geschlossen ist und daher von keiner Lärmbelästigung ausgegangen werden muss.



## 4.

# Verfahren

Planerlassverfahren

Der Erlass der Zonenplanänderung erfolgt nach dem gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV (Öffentliche Auflage, Beschluss Gemeinderat, Genehmigung AGR).

Öffentliche Auflage

Folgt

Beschluss Gemeinderat

Folgt

Genehmigung AGR

folgt