



Gemeinde Gsteig

Zonenplanänderung

Umzonung Parzelle Nr. 422 von Gewerbezone a (Ga) in Gewerbezone (G)



05. November 2024, **Exemplar öffentliche Auflage**

Titelbild

Luftbild Parzelle Nr. 422 (Quelle: swisstopo)

Auftraggeberin

Gemeinderat Gsteig
Gsteigstrasse 9
3785 Gsteig bei Gstaad

Bearbeitende IC Infraconsult

Sandro Rätzer
Brigitte Kuss

Bezug

IC Infraconsult AG
Kasernenstrasse 2
CH-3013 Bern

Datum	Status	Adressat	Bemerkungen
21.05.2024	Entwurf	Gemeinde Gsteig	Erstfassung
31.05.2024	Entwurf	Gemeinde Gsteig	Korrektur Erstfassung
26.07.2024	Mitwirkung	Gemeinde Gsteig	Mitwirkungsexemplar
06.09.2024	Vorprüfung	Gemeinde Gsteig / AGR	Vorprüfung
05.11.2024	Ergänzung für die öffentliche Auflage	Gemeinde Gsteig	Ergänzung aufgrund Vorprüfungsbericht

1907.05 / 12.11.24 / A / Kus
\\zihl\proj\1000\1907.05_gsteig_umzonung parzelle 422\01_prod\02_erläuterungsbericht\20240531_zp_änderung parzelle 422_erläuterungsbericht.docx

Inhaltsverzeichnis

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

1. Planungsgegenstand

Ausgangslage

Das Grundstück Nr. 1646 wurde im Zuge der Realisierung der Fernwärmezentrale abparzelliert. Sowohl die Parzelle Nr. 1646 als auch die abparzellierte Parzelle Nr. 422 befinden sich in der Gewerbezone Ga. In der Gewerbezone Ga sind lediglich Bauten und Anlagen einer Heizzentrale (Fernwärme) zugelassen. Auf der Parzelle Nr. 1646 wurde zwischenzeitlich die Fernwärmezentrale erstellt, die Teilfläche der Parzelle Nr. 422 blieb von Bauten und Anlagen in Bezug auf die Fernwärmezentrale frei.



Luftbild Gsteig mit Lage der Parzelle Nr. 422 und der landwirtschaftlichen Scheune (grüner Kreis)

Grund für Umzonung

Heute befindet sich lediglich eine landwirtschaftliche Scheune auf der Teilfläche der Parzelle Nr. 422, die jedoch nicht mehr genutzt wird. Der Grundeigentümer möchte die Teilfläche an einen Jungunternehmenden aus der Region veräussern für die Realisierung eines Gewerbegebäudes. Es soll am Standort eine Einstellhalle für die Instandhaltung von Traktoren, Baggern und weiteren Fahrzeugen entstehen. Zu diesem Zweck muss die Parzelle Nr. 422 von der Gewerbezone Ga in eine normale Gewerbezone umgezont werden. Mit der Umzonung gewinnt die Teilfläche der Parzelle Nr. 422 eine grössere Nutzungsflexibilität für die Zukunft.

Rückmeldung AGR

Im Rahmen einer Voranfrage wurde das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) angefragt, ob eine Umzonung der Teilfläche von Parzelle 422 von Ga in G möglich ist oder ob gar eine Umzonung in eine GW3 möglich wäre. Im Rahmen einer Umzonung in eine GW3 wäre zukünftig neben dem Gewerbegebäude auch eine Wohnnutzung am Standort möglich.

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR hat dazu in einem Antwortschreiben vom 23. Februar 2024 folgendes festgehalten:

- Eine Umzonung der Teilfläche der Parzelle Nr. 422 von Ga in G macht keinen Wohnbaulandbedarf geltend. Auch ist keine Arbeitszonenbewirtschaftung gemäss Art. 30a Abs. 2 RPV notwendig.
- Im Falle einer Umzonung in eine GW3 jedoch müsste die neu eingezonte unüberbaute Teilfläche der Parzelle Nr. 422 mit Faktor 1:1 durch eine Auszonung von unüberbauter Fläche in der Wohn-, Misch- oder Kernzone kompensiert werden.
- Die Umzonung muss in einem ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff BauG durchgeführt werden.

Ausschnitt Zonenplan



Zonenplan bestehend (2011)

Ursprünglicher
Flächenbedarf
Gewerbezone Ga

Die Gewerbezone Ga wurde 2011 mit dem Zonenplan festgelegt für den Bau einer Heizzentrale (Fernwärme). Mittlerweile konnte ein Gebäude für die Heizzentrale auf Parzelle 1646 erstellt werden, siehe Luftbild Gsteig und der Bedarf an weiteren Flächen für die Fernwärme hat sich damit erübrigt.

Fehlende
Nutzungsflexibilität

Die Teilfläche von Parzelle 422 mit einer ehemaligen landwirtschaftlichen Scheune ist heute jedoch weiterhin an den Zweck der Heizzentrale gebunden. Die Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 422 hat somit keine Nutzungsflexibilität und keine Möglichkeit, die Teilfläche oder die Scheune anderweitig zu nutzen. Für eine zukünftige Nutzungsflexibilität im Sinne eines Gewerbegebäudes wird die Umzonung in eine normale Gewerbezone G vollzogen.

Keine Umzonung in eine
Gewerbe- und Wohnzone
GW3

Da die Gemeinde Gsteig aktuell dringend mehr Wohnraum benötigt, wurde zusammen mit dem Eigentümer der Parzelle geprüft, ob auch eine Umzonung in eine Gewerbe- und Wohnzone GW3 sinnvoll und möglich wäre. Es könnte zumindest eine Wohnung am Standort erstellt werden. Eine solche Umzonung hätte jedoch gemäss dem Amt für Gemeinden und Raumordnung, AGR zur Folge, dass

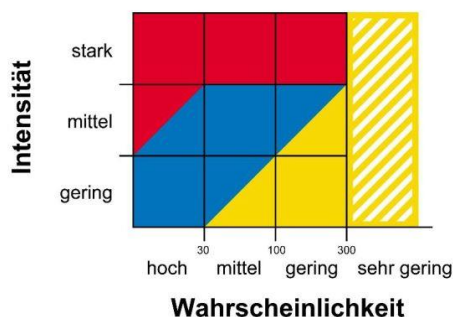
die neu eingezonte Fläche anderswo im Gemeindegebiet durch eine Auszonung kompensiert werden müsste, da der Parzellenteil nur teilweise überbaut ist.

Nach dieser Rückmeldung des AGR soll die Umzonung in eine normale Gewerbezone G vorgenommen werden. Die Option auf eine Umzonung in eine GW3 wird nicht weiterverfolgt, da die Gemeinde zurzeit keine Auszonung anderweitig zur Kompensation anstrebt.

Naturgefahren

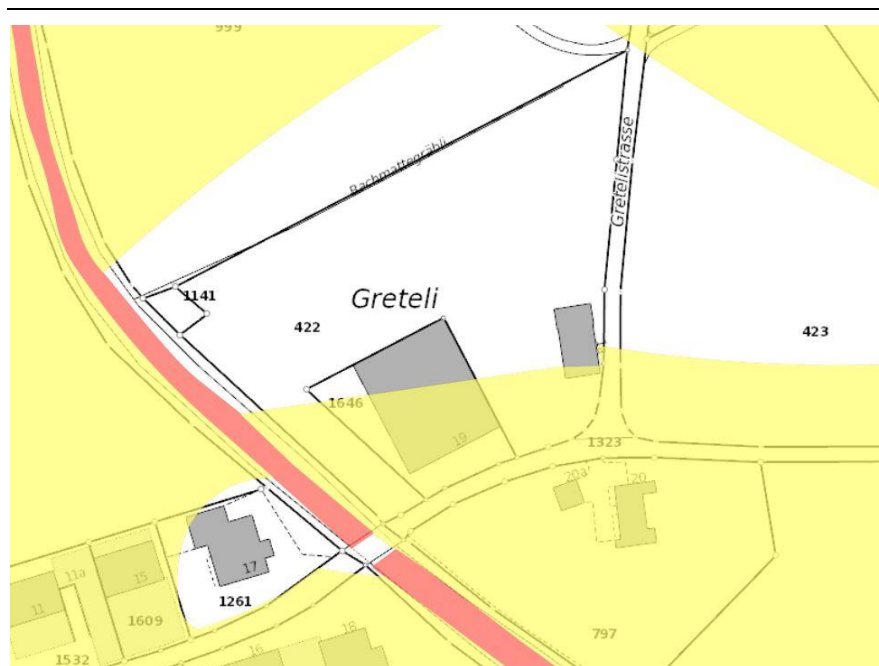
Der südliche Teil der Parzelle Nr. 422 befindet sich in der gelben Gefahrenzone mit geringer Gefährdung. Bauten sind grundsätzlich zugelassen. Es gelten Einschränkungen gemäss Baugesetz, BauG, Art. 6 mit Berücksichtigung von sensiblen Bauten bzw. Anlagen mit Folgeschäden (Produktionsstätten mit Lagerung von Gefahrstoffen), siehe Art. 6 Abs. 3. Allfällige Schutzmassnahmen liegen in der Eigenverantwortung der Eigentümerschaften.

Gefahrenstufen: Intensität und Wahrscheinlichkeit



Legende:

Gelb: geringe Gefährdung
Rot: erhebliche Gefährdung



Auszug Gefahrenkarte, Geoportal Kanton Bern

Verfahren und Planungsorganisation

Die Umzonung erfolgt in einem ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff BauG.

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

2. Zonenplanänderung

Änderung

Bei der vorliegenden Zonenplanänderung wird die bestehende Gewerbezone Ga mit einer ursprünglichen Gesamtfläche von 2'474 m² teilweise in die Gewerbezone G umgezont, so dass eine Restfläche von 1'150 m² bleibt (Parzelle 1646). Damit sind die Gebäude und Anlagen auf der Teilfläche der Parzelle Nr. 422 nicht mehr an den Zweck der Heizzentrale (Fernwärme) gebunden.

Zonenplan bestehend mit Gewerbezone Ga



Ausschnitt Zonenplan Gsteig, bestehend mit Gewerbezone Ga

Da die Gesamtfläche der Gewerbezone Ga heute nicht mehr notwendig ist, wird die Teilfläche von 1'324 m² der Parzelle Nr. 422 umgezont in die Gewerbezone G.

Legende Änderungen Zonenplan

Legende	
	Perimeter Zonenplanänderung
Festlegungen	
	G Gewerbezone
	G Gewerbezone Ga
	WG3 Wohn- / Gewerbezone
	Zone mit Erstwohnungsanteil 30 %
	GrZ Grünzone
	LWZ Landwirtschaftszone
Hinweise	
	Gewässer
	Parzellengrenze



Ausschnitt Zonenplan Gsteig mit Lage der Umzonung (roter Rahmen)

3.

Beurteilung und Auswirkungen

Grössere
Nutzungsflexibilität

Mit der vorliegenden Umzonung der Teilfläche der Parzelle Nr. 422 von der Gewerbezone Ga in eine normale Gewerbezone G wird die Nutzungsflexibilität erweitert. Es sind nicht nur Bauten und Anlagen im Rahmen der Fernwärmezentrale zugelassen, sondern jegliche Gewerbebauten.

Auf diese Weise kann entweder eine geeignete neue Nutzung für die ehemalige Scheune gefunden werden oder ein Neubau erstellt werden anstelle der Scheune gemäss den Bestimmungen für die Gewerbezone, vgl. Baureglement. Das Vorhaben wird seitens des Gemeinderats Gsteig begrüsst, da nachgewiesen werden konnte, dass die ursprüngliche Zweckgebundenheit der Gewerbezone Ga (Heizzentrale) für die Teilfläche der Parzelle Nr. 422 heute nicht mehr besteht.

4. Verfahren

Planerlassverfahren	Der Erlass der Zonenplanänderung erfolgt nach dem ordentlichen Verfahren (Mitwirkung, Vorprüfung, öffentliche Auflage, Beschluss Gemeinderat und Gemeindeversammlung, Genehmigung AGR).
Mitwirkung	Die Gemeinde Gsteig hat die Zonenplanänderung zur öffentlichen Mitwirkung vom 30. Juli 2024 bis zum 29. August 2024 aufgelegt. Es sind keine Eingaben eingegangen.
Vorprüfung	Die Unterlagen wurden im September 2024 beim Amt für Gemeinden und Raumordnung, AGR zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht des Amtes wurde am 04. November 2024 der Gemeinde Gsteig b. Gstaad zugestellt. Die Unterlagen wurden entsprechend dem Vorprüfungsbericht angepasst: ▪ Ergänzung Naturgefahren in Kap. 1, Erläuterungsbericht
Öffentliche Auflage	Folgt
Beschluss Gemeinderat	Folgt
Beschluss Gemeindeversammlung	Folgt
Genehmigung AGR	folgt