

AUFLAGE

Einwohnergemeinde Saanen

Änderung Zonenplan Nr. 4 Gstaad, Gewerbezone (G), GBB 571 «Erweiterung Schlachthaus Bödemli»

Nachträgliche Änderung im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV



Erläuterungsbericht

Die Änderung besteht aus:

- Ausschnitt Zonenplan Nr. 4
- **Änderung Baureglement**

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Rodungsgesuch
- Mitwirkungsbericht
- Fachgutachten Naturgefahren

April 2025

rot: Änderungen nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung vom 22. März 2024

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Saanen
Schönriedstrasse 8, 3792 Saanen
vertreten durch die Bau- und Planungskommission

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Franziska Röstli, Geografin MSc
Fabienne Herzog, Geografin MSc

Abbildung Titelseite: Luftbild des Planungssperimeters (Geoportal Kt. Bern)

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Einleitung und Problemstellung	5
1.2 Standort	5
1.3 Planungsrechtliche Ausgangslage	6
2. Planungsgegenstand	7
2.1 Regionale Lebensmittelproduktion	7
2.2 Vorhaben	8
3. Arbeitszonenbewirtschaftung	11
3.1 Bedarf	11
3.2 Evaluation alternativer Standorte	12
4. Änderung baurechtliche Grundordnung	14
4.1 Änderung Zonenplan (Einzonung)	14
4.2 Änderung Baureglement	16
5. Auswirkungen, Bericht nach Art. 47 RPV	16
5.1 Raumplanung und übergeordnetes Recht	16
5.2 Orts- und Landschaftsbild	18
5.3 Kulturland	18
5.4 Naturschutz und Wald	19
5.5 Gewässer	19
5.6 Naturgefahren	20
5.7 Verkehr	22
5.8 Lärm und Luft	23
5.9 Rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland	24
5.10 Mehrwertabschöpfung	24
6. Verfahren	24
6.1 Vorgehen	24
6.2 Mitwirkung	25
6.3 Vorprüfung	25
6.4 Öffentliche Auflage	27
6.5 Beschlussfassung	27
6.6 Nachträgliche Änderung nach der Beschlussfassung im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV	27
6.7 Beschlussfassung nachträgliche Änderung und Genehmigung	29

1. Ausgangslage

1.1 Einleitung und Problemstellung

Situation	Die «Buure Metzg AG» beschäftigt heute in Gstaad und den Filialen in Rougemont und Schönried rund 40 Mitarbeitende und bildet Lernende aus. Sie ist bestrebt regionale Produkte in hoher Qualität, meist hausgemachte Spezialitäten, zu produzieren und zu vertreiben. Die Produkte werden an Privatkunden, an Gastronomiebetriebe und Absatzpartner wie Metzgereien oder Dorfläden abgesetzt. Der Hauptstandort mit Schlachtung, Verarbeitung, Produktion eines Vollsortiments an Eigenprodukten und Verkauf befindet sich heute an der alten Lauenenstrasse im Dorfkern von Gstaad.
Problemstellung	Der Mietvertrag zur Nutzung der Räumlichkeiten in Gstaad läuft bis ins Jahr 2023 und wird nur noch übergangsweise, bei einem vorhandenen geplanten Nachfolgeprojekt verlängert. Die Eigentümerschaft der Liegenschaft kündigen den Mietvertrag wegen Eigenbedarfs. Zusätzlich verträgt sich der Schlachtbetrieb am heutigen Standort nicht mehr mit den umliegenden Nutzung von Wohn- und Geschäftsgebieten, insbesondere aufgrund der entstehenden Emissionen. Aus Altersgründen der Geschäftsinhaber wird voraussichtlich eine Geschäftsübergabe der Buure Metzg AG an eine Nachfolgeunternehmung erfolgen. Die Nachfolgeunternehmung braucht zur Weiterführung der Unternehmung mit eigener Schlachtereier somit einen neuen Standort für ihr Schlachthaus. Gesucht wurde folglich ein neuer Standort in einer bestehenden oder neuen Gewerbezone.

1.2 Standort

Synergien an Standort nutzen	Bei der Suche nach einem neuen, geeigneten Standort für den Schlachtbetrieb zeigte sich, dass kein Standort in der bestehenden Gewerbezone möglich ist. Die Nachfolgeunternehmung will darum auf die Nutzung von Synergien (Personell, Materiell, usw.) setzen und zur Stärkung der regionalen Produktion mit dem zweiten in der Gemeinde Saanen bestehenden Schlachthaus – der Schlachthaus Bödemli AG – zusammenspannen. Die beiden Schlachthöfe sollen am bestehenden Standort des Schlachthauses Bödemli konzentriert werden. Im Jahr 2020 wurden in beiden Betrieben zusammen gut 880 Einheiten geschlachtet. Die beiden Unternehmen streben zusammen künftig eine Steigerung der Schlachtungen auf ca. 1200 Einheiten pro Jahr an. Die Schlachtung erfolgt gemeinsam, die Verarbeitung erfolgt durch beide Betriebe getrennt. Das Schlachthaus soll dazu zentral in der Mitte der beiden Verarbeitungsbetriebe aufgebaut werden und so beide Betriebe mit Schlachttieren versorgen. Dies ermöglicht die optimale Nutzung von Synergien und schnelle betriebliche Prozesse.
Standort Schlachthaus Bödemli AG	Der Betrieb der Schlachthaus Bödemli AG befindet sich heute auf der Parzelle Gbbl. Nr. 5099 an der Turbachstrasse. Der Standort liegt ca. 1 km vom heutigen Standort der Buure Metzg AG entfernt, an dezentraler Lage, welche sich für die geplante Nutzung gut eignet.

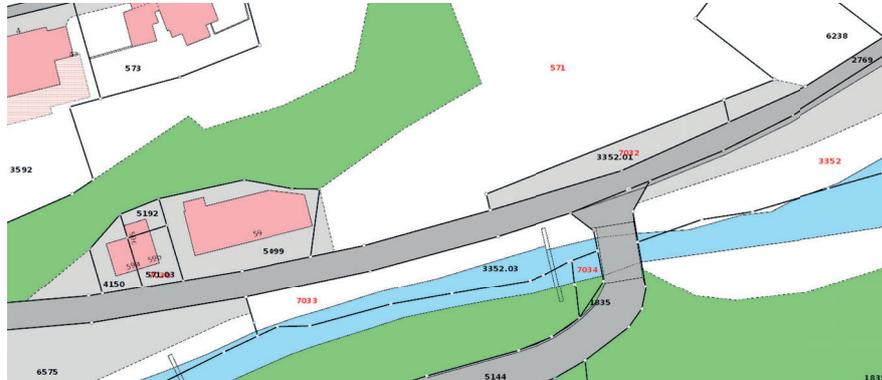


Abb. 1 Bestehendes Schlachthaus auf der Parzelle Nr. 5099. Die Erweiterung soll als Anbau, vorwiegend auf der Parzelle Nr. 571 realisiert werden; Auszug amtliche Vermessung (Quelle: Geoportal Kt. Bern)

Die Erweiterung des bestehenden Schlachthauses und die Konzentration der beiden Standorte zur Nutzung von Synergien mit Schaffung eines verdichteten Betriebsareals erweist sich unter diesen Umständen aus raumplanerischer Sicht als sinnvoll und erstrebenswert. Das Gelände weist für den Bau der Gebäude gute Begebenheit auf und es bestehen nur wenige direkte Anwohner, welche durch den Fleischproduktionsbetrieb gestört werden könnten. Ein weiterer grosser Vorteil ist, dass an diesem Standort keine zusätzlichen Transportwege für die Betriebe anfallen.

1.3 Planungsrechtliche Ausgangslage

Planungsrechtliche Ausgangslage

Die Parzelle Nr. 571 befindet sich heute in der Landwirtschaftszone, weshalb die geplante Erweiterung des bestehenden Schlachthofs eine Einzonung erfordert.

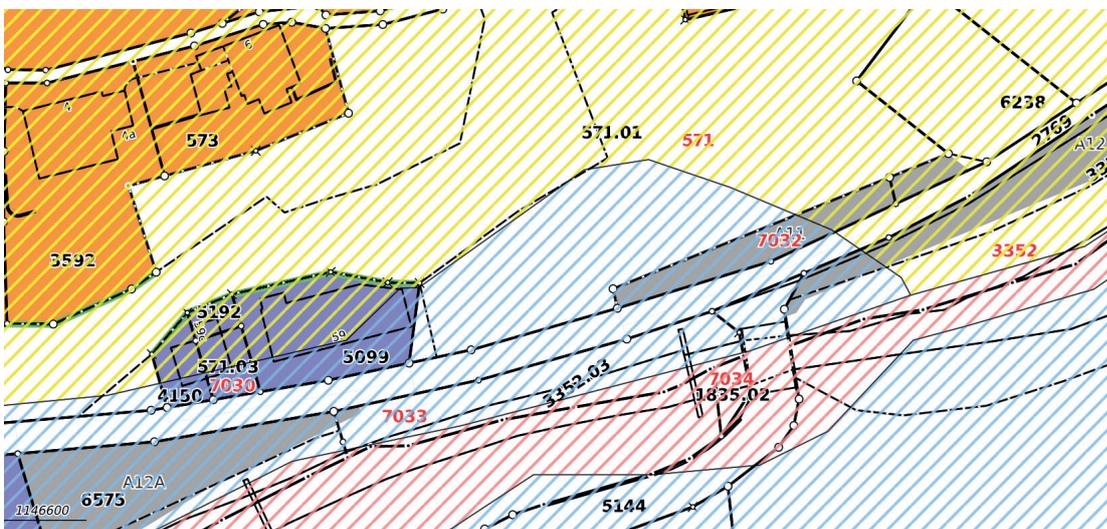


Abb. 2 Ausschnitt der Grundnutzungen mit Wohnzonen in orange, Gewerbezone in violett und Zone für öffentliche Nutzungen in grau sowie Waldgrenze in/an Bauzonen gemäss Art. 42; Naturgefahren von geringer Gefährdung in gelb, mittlerer Gefährdung in blau und erheblicher Gefährdung in rot. (Quelle: Saanen WebGIS)

Angrenzende Bau- zonen Das bestehende Schlachthaus befindet sich in der Gewerbezone G. Im Süden (Parz. Nr. 6238) besteht die ZÖN A11 «Wassergrat 2000 AG», welche der Parkierung dient. In der ZÖN sind keine Bauten zugelassen; es gelten die Grenzwerte der ES III.

Naturgefahren Gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan und Richtplan Nr. 13 Gstaad-Saanen liegen die Parzellen Nrn. 571 und 7032 teilweise im blauen und teilweise im gelben Gefahrengebiet mit mittlerer bzw. geringer Gefährdung. Die Gemeinde Saanen ist parallel zur vorliegenden Planung daran die Naturgefahrenkarte sowie deren grundeigentümerverbindliche Festsetzung in der baurechtlichen Grundordnung zu überarbeiten.

Wald Die Gewerbezone G, in welcher sich das heutige Schlachthaus (Parz. Nr. 5099) befindet, wird ebenso wie das für die Erweiterung vorgesehene Areal, nördlich durch Wald begrenzt. Für die Erweiterung ist eine Rodung im Umfang von rund 400 m² erforderlich.

Die Erweiterung des bestehenden Schlachthauses, welche als neuer Hauptstandort für den Betrieb der Nachfolgeunternehmung der Buure Metzg AG dient, erfordert somit eine Einzonung und eine Rodungsbewilligung mit Ersatzaufforstung.

2. Planungsgegenstand

2.1 Regionale Lebensmittelproduktion

Regionale Fleischproduktion Die Stärke der Fleischproduktion im Saanenland ist, dass die landwirtschaftliche Produktion vor Ort besteht und Kunden vor Ort regionale Produkte nachfragen. Heute werden durch die Buure Metzg AG und die Schlachthaus Bödemli AG eine grosse Anzahl an Schlachtungen regional vorgenommen. Bei regionalen Schlachtungen müssen Tiere nicht 1.5 - 3 Stunden zum nächst grösseren Schlachthof gefahren werden. Überdies muss weniger Fleisch in die Region importiert werden. Dadurch bleibt das Handwerk und die Wertschöpfung der Fleischproduktion im Saanenland erhalten und Transporte werden reduziert. Der Buure Metzg AG gelang es in den letzten fünf Jahren die regionalen Schlachtungen mehr als zu verdreifachen und sie ist bestrebt die Anzahl Schlachtungen weiter zu erhöhen.

Projekt Regionale Entwicklung (PRE) Dank noch engerer Zusammenarbeit von Landwirtschaft, Verarbeitung und Tourismus entlang der Fleischwertschöpfungskette soll die regionale Wertschöpfung künftig weiter gestärkt werden. Gestützt auf Art. 93 Absatz 1 Buchstabe c des Landwirtschaftsgesetzes unterstützt der Bund Projekte, welche die Wertschöpfung in der Landwirtschaft und die regionale Zusammenarbeit fördern. Das Kernziel dieser regionalen Zusammen-

arbeit ist die Schaffung von Wertschöpfung in der Landwirtschaft. Durch die Zusammenarbeit soll das Potential in der Region ausgeschöpft werden und zu einem verbesserten landwirtschaftlichen Einkommen führen.

Das Vorhaben das bestehende Schlachthaus zu erweitern und als Ersatzstandort für die Nachfolgeunternehmung der Buure Metzg AG zu nutzen ist als Projekt Regionale Entwicklung (PRE) Saanenland für die Grundlagenebene bewilligt und die Finanzierung durch die Beteiligten (Gde. Saanen und Lauenen, Landwirtschaftliche Vereinigung, Hotelzusammenschluss Saanenland IG, Buure Metzg AG, Fleischtrocknerei Saanenland GmbH und BWL) gesprochen. Ziel ist es, dass die lokale Landwirtschaft und das verarbeitende Gewerbe qualitativ hochwertige und nachhaltige regionale Produkte/Spezialitäten herstellen und diese selber, zu angemessenen Preisen auch im Zusammenhang mit dem Tourismus zu vermarkten. Dies dient letztlich dazu, die regionale Landwirtschaft zukunftsfähig betreiben zu können. Die Sicherung regionaler Schlachtungen sowie die Verarbeitung und der Verkauf von Schlachtvieh ist Hauptaspekt des PRE Saanenland.

weitere regionale
Lebensmittelbe-
triebe

Am Projekt Regionale Entwicklung Saanenland sind weitere Betriebe beteiligt, welche zur regionale Wertschöpfung beitragen. Bei einem Neubau am Standort des bestehenden Schlachthauses soll im Sinne einer verdichteten Bauweise allenfalls die Möglichkeit genutzt werden, die Produktion weiterer regionaler Produkte anzugliedern. Ein Neubau kann so optimal genutzt werden und es entstehen weitere Synergien z.B. beim Vertrieb.

2.2 Vorhaben

Bauten und Anlagen

Der künftige Schlachtbetrieb soll zwischen dem bestehenden Betrieb der Schlachthaus Bödemli AG und dem geplanten Gebäude der Nachfolgeunternehmung angeordnet werden. Das bestehende Schlachthaus auf der Parzelle Nr. 5099 wird dazu auf der vorderen Gebäudeflucht in Richtung Osten auf einer Länge von 45 m erweitert. Nur so kann der Schlachtraum erweitert, an beide Produktionsbetriebe angrenzend, angeordnet werden. Die Dimension des Schlachtbetriebs und das künftige Gebäude zur Verarbeitung der Nachfolgeunternehmung der Buure Metzg AG wird auf die angestrebte Schlachtmenge von 1200 Einheiten der beiden Betriebe ausgelegt.

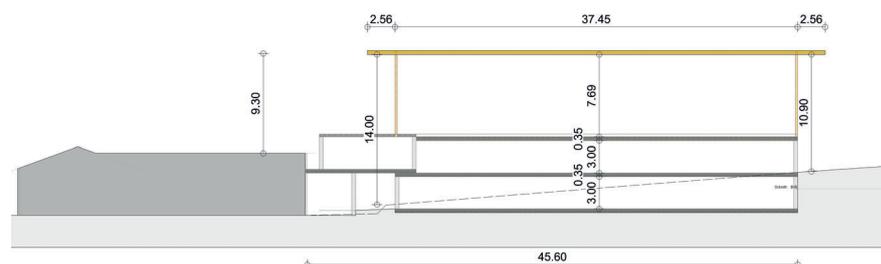


Abb. 3 Schnitt des geplanten neuen Gebäudes (rechts) mit Anschluss an das bestehende Gebäude (grau) und den umgebauten und erweiterten Schlachträumen zwischen den beiden Gebäudeteilen. Sichtbar ist auch der Terrainverlauf.

Die Gebäudetiefe im Anschluss an das bestehende Gebäude beträgt 10 m und verbreitert sich anschliessend im 1. und 2. Geschoss bis an das östliche Gebäudeende auf eine Tiefe von ca. 26 m.

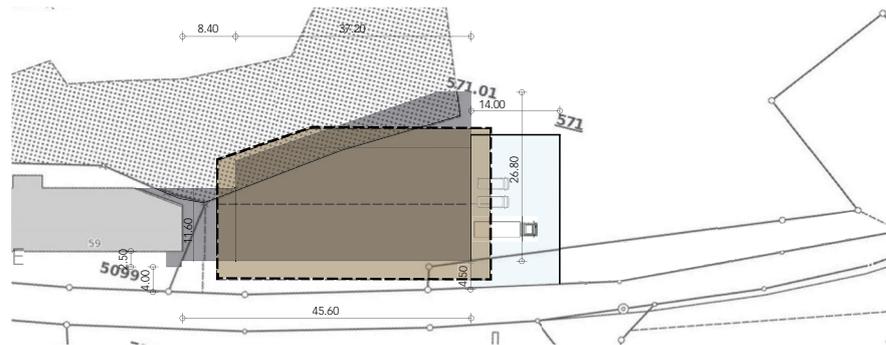


Abb. 4 Schematische Ausdehnung der künftigen Bauten und Anlagen. Braun: Dachfläche des neuen Schlachthauses, dunkelgrau: Ausdehnung des Erd- und 1. Obergeschosses, hellgrau: bestehendes Gebäude der Schlachthaus Bödemli AG.

Anordnung der Räumlichkeiten

Schlachtbetrieb im
 1. Geschoss

In der Verlängerung und dem Anschlussbereich an das bestehende Gebäude muss das Schlachthaus aus betrieblichen Gründen auf eine Gebäudetiefe von 10 m verbreitert werden. Diese Tiefe ist für den Schlachtprozess zwingend erforderlich. Die Anlieferung der Tiere erfolgt zwischen dem bestehenden Schlachthaus und dem Erweiterungsbau. Der Schlachtprozess wird U-förmig angeordnet, sodass zwischen den lebenden Tieren und dem geschlachteten Tier genügend Abstand und kein Kontakt entsteht. Anschliessend ist genügend Raum zur raschen Auskühlung des Schlachttierkörpers erforderlich. Eine Erweiterung des Gebäudes in die Länge ist aus betrieblichen Gründen zwingend erforderlich, da ein Grossteil der Produktionsabläufe auf einer Etage erfolgen muss. Nur so kann der Schlachtraum erweitert, an beide Produktionsbetriebe angrenzend angeordnet werden und gleichzeitig sichergestellt werden, dass auf der strassenseitigen Gebäudeseite genügend Platz für das Ausladen des Schlachtviehs sowie das Abholen der Schlachtabfälle besteht.

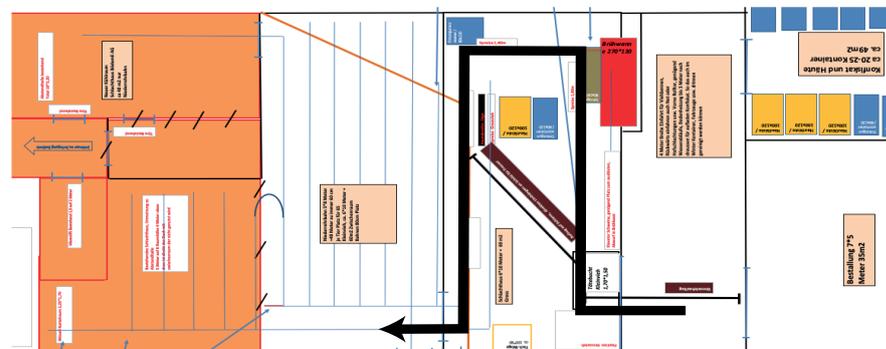


Abb. 5 Schematische Darstellung des Schlachtbetriebs im UG; gelb dargestellt ist das bestehende Gebäude, welches erweitert und teilweise umgebaut wird. Der schwarze Pfeil zeigt den Ablauf des Schlachtprozesses in U-Form auf.

Im untersten Geschoss des Neubaus ist die Anordnung von Parkplätzen vorgesehen. Zudem befinden sich in diesem Geschoss auch die Umkleidekabinen sowie die Räumlichkeiten zum Räuchern und zur Fleischtrocknung.

Produktion im
2. Geschoss

Im darüberliegenden Erdgeschoss erfolgt die Fleischteilungs- und Verarbeitung, die Produktion, Verpackung und Lagerung der abgepackten Produkte in Kühlräumen. Von diesem Stockwerk aus werden im Osten ebenerdig die regionalen Produkte ausgeliefert. Die Gebäudelänge ist abgestimmt auf den Terrainverlauf. Dies hat auch betreffend der Gefährdung durch Wassergefahren Vorteile, da so die Gebäudeöffnungen über Terrain angeordnet werden können und damit der Naturgefahrensituation Rechnung getragen werden kann.

Die östliche Gebäudetiefe von 26 m ist bedingt durch die erforderliche Anordnung der Räume im Bereich der Produktion. Im westlichen Gebäudeteil erfolgt zuerst die Zerlegung, nebenan die Verpackung und dahinter liegt der Trocknungsraum. In diesem Bereich wird das Fleisch noch hängend über ein Rohrbahnssystem transportiert. Danach endet das Rohrbahn-system zum Transport, da diese Transportart bei den weiteren Produktionsschritten sehr kostenaufwändig und prozessaufwändig wäre. Es sind weiter die Räumlichkeiten für die Wursterei sowie die Küche mit direkten Zugängen zum Kühlraum erforderlich. Das Warenlager und die Spedition muss anschliessend vorgelagert an die Rampe zur Auslieferung angeordnet werden.

Die Büroräumlichkeiten sind entlang der südlichen Fassade angeordnet, sodass sie von Aussen direkt erreichbar sind, ohne zuerst den Betrieb passieren zu müssen. Zentral angeordnet wird der Warenlift.

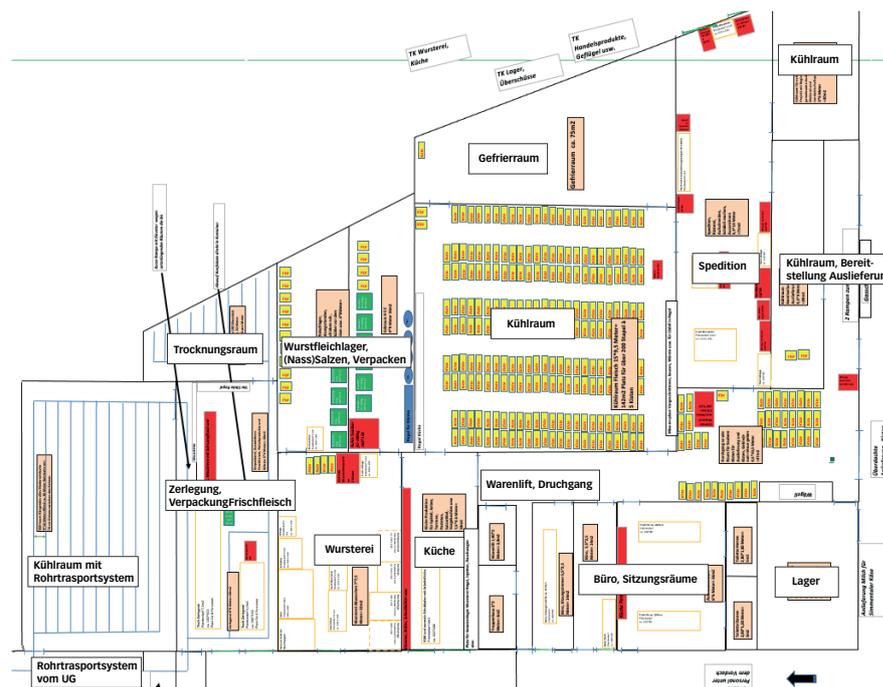


Abb. 6 Plan des Erdgeschosses

3. Geschoss

Zusätzlich soll ein 3. Geschoss erstellt werden. Hier werden die Maschinenräume, die Strom- und Wärmeerzeugung, Lüftungen usw. untergebracht. Mit der Erstellung des 3. Geschosses werden die baupolizeilichen Vorschriften der Gewerbezone G ausgenutzt und eine dichte Überbauung sichergestellt. Das 3. Geschoss dient der Herstellung weiterer regionaler Produkte und der Anordnung der erforderlichen Technikräume.

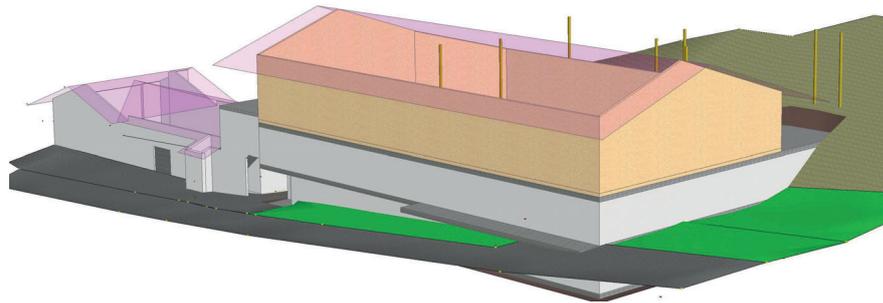


Abb. 7 Visualisierung des bestehenden Gebäudes (links) mit künftigen Erweiterungsbau (rechts)

Erschliessung

Parkierung und Erschliessung

Das Schlachthaus wird ab der Turbachstrasse erschlossen. Die Anlieferung des Schlachtviehs und der Abtransport von Schlachtabfällen erfolgt im Mittelbereich zwischen dem bestehenden und künftigen Gebäude. Sie erfolgt strassenseitig in das ebenerdig zugängliche 1. Geschoss. Die Auslieferung der fertigen Produkte erfolgt aus dem Produktionsgeschoss (2. Geschoss) ebenfalls ebenerdig im Osten des Gebäudes. Dies erlaubt betrieblich optimale Abläufe.

Parkierung

Für den Betrieb sind insgesamt 15 Parkplätze vorgesehen. Die Parkplätze werden im untersten Geschoss des Gebäudes sowie teilweise auf der Fläche im Osten des Gebäudes angeordnet.

3. Arbeitszonenbewirtschaftung

3.1 Bedarf

Die Buure Metzger AG inklusive zugehörigem Schlachthaus muss am bestehenden Standort an der Alten Lauenenstrasse, wegen Eigenbedarfs der Eigentümerschaft sowie den entstehenden Emissionen, welche sich nicht mehr mit der Nutzung in Wohn- und Geschäftsgebieten verträgt, weichen. Für die regionale Fleischproduktion bedarf es eines neuen Standorts in einer bestehenden oder neuen Gewerbezone.

Die Kundschaft der künftigen Betriebe sind lokale Gastronomieunternehmen im Saanenland sowie Privatpersonen, welche Produkte direkt beim Betriebsladen beziehen, wie sie dies bis anhin im Verkaufsgeschäft im Zentrum von Gstaad taten. Zudem beliefert die Buure Metzger AG (respektive deren Nachfolgebetrieb) die Filialen in Schönried und Rougemont.

Die Belieferung der Kundschaft sowie die Belieferung der Betriebe aus der Landwirtschaft erfolgt im direkten Umfeld von Gstaad. Aus diesem Grund wurde in erster Linie ein Standort im nahen Umfeld des bisherigen Verkaufs- und Produktionsbetriebs in Gstaad gesucht.

Der Standort muss für die Anliefernden sowie die Kundschaft gut erreichbar sein und kurze Transportwege für das Schlachtvieh gewährleisten. Diese Voraussetzungen werden am Standort Bödemli erfüllt.

3.2 Evaluation alternativer Standorte

Bevor der Standort Bödemli fixiert wurde, wurden sämtliche unüberbauten Grundstücke in der Gewerbezone oder vergleichbaren Zonen (Zentralwäscherei) innerhalb der Gemeinde Saanen geprüft.

In der gesamten Gemeinde Saanen finden sich heute einzig mit dem weitgehend heute noch unüberbauten Tomi-Areal im Süden von Gstaad Kapazitäten in der Gewerbezone. Das Tomi-Areal ist jedoch mit einer Dienstbarkeit belegt, welche die Produktion, die Lagerung und den Verkauf von Lebensmitteln untersagt. **Aufgrund dieser Dienstbarkeit auf dem Grundstück ist die Anordnung der vorgesehenen Nutzung im gesamten Areal ausgeschlossen (Gewerbebeschränkung). Aufgrund des fortgeschrittenen Alters der Begünstigten (Jahrgang 1937, 1935 und 1933) sowie der Tatsache, dass alle Begünstigten bereits seit mehreren Jahren in Altersheimen leben, ist eine gemeinsame Besprechung zur Diskussion, um eine Aufhebung der Dienstbarkeit aus Sicht der Gemeinde Saanen nicht möglich.**

Es muss überdies davon ausgegangen werden, dass andere Firmen, welche zu einem späteren Zeitpunkt auf das Areal ziehen könnten, Emissionen (z.B. Staub) verursachen, welche mit der Fleischproduktion nur bedingt vereinbar sind. Gegen die Realisierung eines neuen Schlachthauses auf dem Grundstück Nr. 243 spricht überdies der längere Erschliessungsweg. Die erforderlichen zusätzlichen Transportwege für die Produktion (Lieferung, Abholung usw.) verursachen dadurch höhere Emissionen.

Die Gewerbezone Tomi stellt daher keinen Alternativstandort für das Schlachthaus dar **und ist als solcher auszuschliessen.**

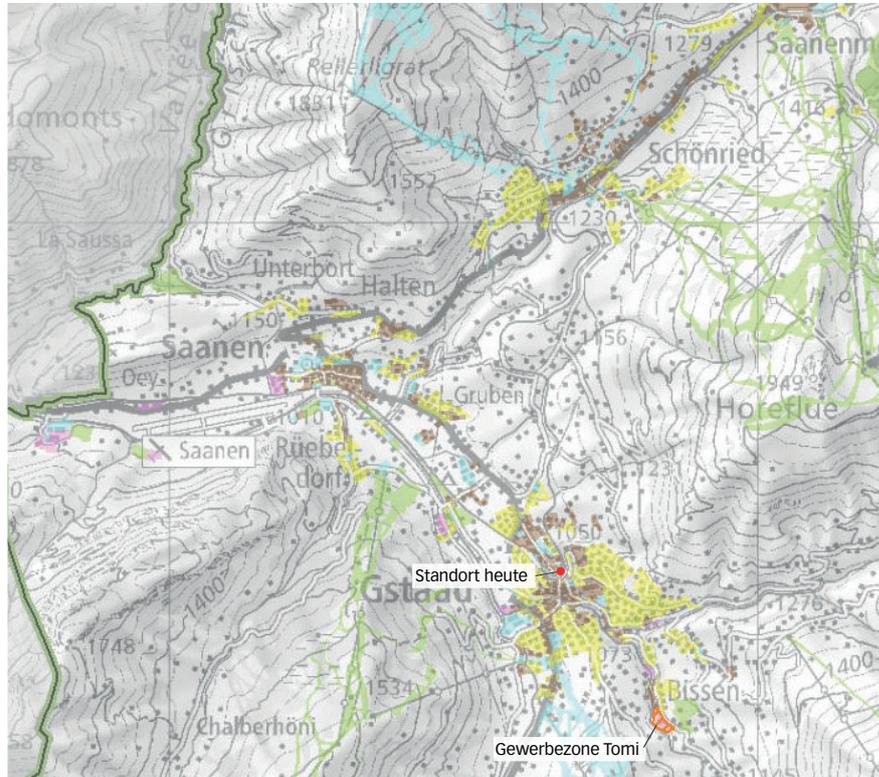


Abb. 8 Unüberbaute Bauzonen in der Gemeinde Saanen, Auszug Arbeitszonenbewirtschaftung des Geoprotal Kt. Bern

Zusätzlich wurde im Umkreis von ca. 15 bis 20 Fahrkilometer unüberbaute Gewerbebezonen auf deren Eignung geprüft.

- In Zweisimmen besteht die teilweise noch unbebaute Gewerbezone Grossenmatte. Eine Ansiedlung eines Schlachthauses würde nicht dem beabsichtigten Nutzungsmix der Gewerbezone entsprechen, welche die Ansiedlung von Detailhändlern und Betrieben wie bspw. einer Schreinerei, eines Mechanikbetriebs usw. vorsieht. Ein Standort in Zweisimmen würde überdies die erforderlichen Fahrten zur Belieferung des Schlachtbetriebes und zur Auslieferung der Produkte ins Saanenland wesentlich verlängern, was insgesamt höhere Emissionen verursachen würde. Weiter besteht kein räumlicher Zusammenhang zu einer der bestehenden Verkaufsfilialen. Ebenfalls könnten keine Synergien mit einem bereits bestehenden Schlachtbetrieb genutzt werden.
- Sowohl in Rougemont wie auch in Châteaux d’Oex im Kanton Waadt bestehen keine ausreichend grossen unbebauten Gewerbebezonen zur Ansiedlung des Schlachthauses. Zudem liegt es im Interesse der Gemeinde Saanen sowie des Kantons Bern, die generierte Wertschöpfung durch die Betriebe im Kanton Bern und dem Saanenland zu halten.

Damit und mit der Möglichkeit zur Nutzung von Synergien mit dem bestehenden Schlachthaus ist der Bedarf für die Erweiterung der Gewerbezone Bödemli ausreichend nachgewiesen. **Die relative Standortgebundenheit ist gegeben.**

4. Änderung baurechtliche Grundordnung

4.1 Änderung Zonenplan (Einzonung)

Erweiterung Gewerbezone

Mit der vorliegende Änderung des Zonenplan Nr. 4 der Gemeinde Saanen wird die bestehende Gewerbezone auf der Parzelle Nr. 5099 Richtung Osten erweitert. Auf der Parzelle Nr. 571 wird eine Fläche von 1'760 m² neu der Gewerbezone G zugewiesen. Die Fläche entspricht der Ausdehnung des Gebäudes mit den zum Wald sowie für die südliche und östliche Anlieferung mit LKW erforderlichen zusätzlichen Bereichen.

Neben der Einzonung von 1'661 m² aus der Landwirtschaftszone und dem Wald wird für die Zufahrt ab der Turbachstrasse zur Anlieferung im Osten des Gebäudes eine Fläche von 99 m² von der ZÖN A11 neu ebenfalls der Gewerbezone G zugeordnet. Die drei dadurch wegfallenden Parkplätze in der ZÖN A11 sollen künftig, falls der Bedarfsnachweis positiv ausfällt in der auch dafür vorgesehenen ZÖN A12 zur Verfügung gestellt werden. Diese befindet sich auf der gegenüberliegenden Strassenseite und war bislang durch einen mittlerweile geräumten Holzlagerplatz belegt. Die ZÖN A12 wird in einem separaten Verfahren auf den heutigen Verlauf der Turbachstrasse angepasst. In diesem Rahmen wird der Bedarf für den Erhalt der öffentlichen Parkplätze nachzuweisen sein.

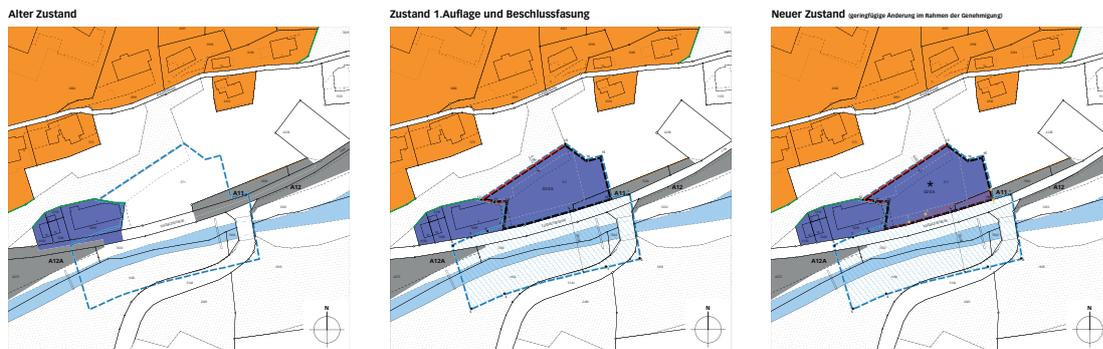


Abb. 9 Ausschnitt der Zonenplanänderung

Bedingte Einzonung

Zur rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit des neu einzuzonenden Baulandes i.S.v. Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG erfolgt eine bedingte Einzonung nach Art. 126c BauG. Die Einzonung wird an die Bedingung geknüpft, dass die Fläche entschädigungslos und automatisch wieder aus der Bauzone entlassen wird, wenn die Grundeigentümerschaft diese nicht innert einer Frist von 5 Jahren überbaut. Massgebend ist der Zeitpunkt des Baubeginns

Im Zonenplan wird die bedingte Einzonung mit einem * auf der Einzonungsfläche und dem Verweis auf Art. 126c BauG unter Ansetzung einer Frist von 5 Jahren ab Rechtskraft der Einzonung festgelegt.

- Mindestdichte** Um raumplanerisch eine minimale Ausnützung der neu geschaffenen Bauzone sicherzustellen, wird eine minimale Überbauungsziffer (ÜZ) gemäss Art. 30 BMBV von 0.5 festgelegt.
- Wald** Die Zuweisung von Wald zu einer Nutzungszone, hier der Gewerbezone G, setzt gemäss Art. 12 des Waldgesetzes (WaG) eine Rodungsbewilligung voraus. Die Rodungsbewilligung wird zusammen mit der vorliegenden Zonenplanänderung eingeholt.
- Ebenfalls wird im Rahmen der Zonenplanänderung die Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG der neuen Situation entsprechend festgelegt.
- Gewässerraum** Die Gewässerraumplanung der Gemeinde Saanen befindet sich noch in Erarbeitung. Sie hat somit die Gewässerräume im Gemeindegebiet noch nicht grundeigentümerverbindlich festgelegt. Im Zusammenhang mit der vorliegenden Zonenplanänderung ist eine vorgezogene Festlegung des Gewässerraums im Bereich Bödemli erforderlich. Der entsprechende Gewässerraum wird im Rahmen der Zonenplanänderung festgelegt.
- Die vorgezogene Festlegung des Gewässerraums wird gestützt auf das Bundesrecht (Art. 41a ff GschV) und ohne Artikel zum Gewässerraum im Baureglement erlassen. Der Gewässerraum wird so durch die übergeordneten bundesrechtlichen Vorschriften ausreichend geregelt. Die Gewässerräume im übrigen Gemeindegebiet sowie dazugehörige Bestimmungen werden erst im Rahmen der Teilrevision Gewässerräume ins Baureglement der Gemeinde Saanen aufgenommen und werden auf die vorliegenden Planung abgestimmt.
- Bauverbot** Gemäss teilrevidierter Gefahrenkarte werden die Parzellen Nrn. 571 und 7032 im Bereich entlang der Turbachstrasse im roten (erhebliche Gefährdung) Gefahrengebiet überlagert. Die Fläche entlang der Strasse soll für die Erschliessung genutzt werden. Die Fläche muss zur Erreichung der Anlieferung und Parkierung überfahren werden. Es sind in diesem Bereich jedoch keine Bauten vorgesehen. Aus diesem Grund wird sie im Zuge der vorliegenden Einzonung der Bauzone zugeführt. Solange die Fläche jedoch von einem roten Gefahrenbereich überlagert wird, gilt auf der Fläche ein Bauverbot für Bauten jeder Art. Anlagen für die Zu- und Wegfahrt sowie für die Anlieferung sind davon ausgenommen. Im Zonenplan wird der mit dem Bauverbot belegte Bereich durch eine rote schraffierte Fläche festgelegt.

4.2 Änderung Baureglement

Bauverbot Die Nutzungseinschränkung der Gewerbezone durch das Bauverbot wird durch die Aufnahme einer neuen Bestimmung in Art. 12 Abs. 1a des Baureglements festgelegt. Solange die Fläche durch ein rotes Gefahrengebiet gemäss Art. 6 BauG liegt, gilt auf der Fläche ein Bauverbot für Bauten aller Art. Davon Ausgenommen sind Anlagen, welche der Zu- und Wegfahrt sowie der Anlieferung dienen.

Massnahmen Naturgefahren Die zu treffenden Massnahmen für die Überbauung der Parzelle Nr. 571, die von einem blauen Gefahrengebiet überlagert wird, werden in Art. 12 Abs. 1b des Baureglements festgelegt.

Das erarbeitete Fachgutachten Naturgefahren erörtert die objektspezifischen Gefährdungen und zeigt die erforderlichen Objektschutzmassnahmen auf, mit denen der Gefährdung entgegengewirkt werden kann. Dabei handelt es sich um Massnahmen zum Schutz vor Überflutung/Übersarung mit der Folge von Feststoffablagerungen und möglichem Anprall von Einzelkomponenten (Schwemmmaterial wie Baumstämme, Wurzelstöcke etc.). Darüber hinaus sind Massnahmen gegen Erosion/Kolk und Steinschlag zu treffen.

5. Auswirkungen, Bericht nach Art. 47 RPV

5.1 Raumplanung und übergeordnetes Recht

Mit der vorliegenden Einzonung wird der Erhalt der Unternehmung als lokaler Schlacht- und Produktionsbetrieb mit rund 40 Angestellten, welcher am heutigen Standort kein Verlängerung des Mietvertrags erwirken kann und nicht mehr mit dem umliegenden Wohn- und Geschäftsgebiet vereinbar ist, langfristig gesichert.

Bund Die vorliegende Planung entspricht der Zielsetzung des lokalen Gewerbes, die regionale und lokale Wertschöpfungskette weiter zu fördern. Diese Absicht wird als PRE vom Bund unterstützt.

Kanton Für die Ansiedlung des Schlachthauses wurden alternative Standorte in der bestehenden Bauzone geprüft. Die Erweiterung des bestehenden Schlachthauses mit der Konzentration beider Schlachtbetriebe an einem Standort auf einem baulich dicht ausgenutzten Areal erweist sich aus raumplanerischer Sicht als sinnvoll. Mit der Nutzung von Synergien zwischen verschiedenen Betrieben sowie der optimalen Ausnutzung der künftigen Arbeitszone wird der haushälterischen und zweckmässigen Bodennutzung Rechnung getragen.

Die relative Standortgebundenheit wurde in Kap. 3.2 nachgewiesen.

Um eine minimale Ausnützung der neu geschaffenen Bauzone sicherzustellen, wird eine minimale Überbauungsziffer (ÜZ) gemäss Art. 30 BMBV von 0.5 festgelegt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die minimale Nutzungsdichte gemäss Eintrag im Zonenplan nachzuweisen.

Region	<p>Im Bericht zum RGSK 2021 wird ausgeführt, dass Saanen / Gstaad eine internationale Ausstrahlung besitzt und der wirtschaftliche Motor der Region Obersimmental-Saanenland ist. Saanen / Gstaad soll diese Rolle weiter erfüllen und sich entsprechend weiterentwickeln können, ohne jedoch die landschaftliche Schönheit zu gefährden. Mit der vorliegenden Planung wird die Rahmenbedingung für die Weiterführung eines Betriebs gesichert, welcher für lokale, landwirtschaftliche Produkte steht und so zur Weiterentwicklung der Region beiträgt.</p>
Kommunaler Bedarf an Zonen öffentlicher Nutzungen	<p>Für die Erschliessung der Arbeitszone wird eine Fläche von 99 m² von der ZÖN A11 neu der Gewerbezone G zugeordnet. Die ZÖN A11 dient heute der öffentlichen Parkierung. Durch die Verkleinerung werden drei der bestehenden Parkplätze wegfallen, die restlichen Parkplätze verbleiben in der ZÖN A11. Die wegfallenden Parkplätze werden voraussichtlich auch weiterhin benötigt, können jedoch künftig in der ZÖN A12 zur Verfügung gestellt werden. Diese befindet sich auf der gegenüberliegenden Strassenseite. Dort bestanden bislang öffentliche Parkplätze und ein Holzlagerplatz, der inzwischen aufgehoben und verlagert (gestützt auf den regionalen Richtplan für Verarbeitungs-/Lagerstandorte Energie-, Wald und Nassholz) wurde. Die Aufhebung des Holzlagerplatzes soll im Rahmen einer separaten Zonenplan- und Baureglementsänderung auch planungsrechtlich festgelegt werden. Im Rahmen der Zonenplanänderung soll zudem der heutige Verlauf der Turbachstrasse korrekt abgebildet werden. Diese verläuft heute teilweise durch die ZÖN A12. Die ZÖN A12 wird nach Abschluss der Zonenplan- und Baureglementsänderung ausschliesslich der öffentlichen Parkierung dienen. Durch die Aufhebung des Holzlagerplatzes im Umfang von 870 m² entsteht grundsätzlich ausreichend Fläche zur Kompensation der, mit der vorliegenden Planung wegfallenden drei Parkplätze. Im Rahmen der Zonenplan- und Baureglementsänderung für die ZÖN A11 und A12 wird für alle öffentlichen Parkplätze ein Bedarfsnachweis zu erbringen sein.</p> <p>Das Vorhaben ist somit mit den Sachplänen des Bundes, der Richtplanung des Kantons Bern sowie den Konzepten der Region und der Gemeinde Saanen vereinbar.</p>

5.2 Orts- und Landschaftsbild

Einpassung Bauten und Anlagen	Das Vorhaben wird kaum negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben. Der Standort im engen Talkessel ist wenig sensibel. Das bereits bestehende Schlachthausgebäude wird mit einem, den in Gewerbezone zulässigen baupolizeilichen Massen entsprechenden Gebäude erweitert. Auf eine gute Eingliederung in das Terrain wird geachtet. Die Gestaltung wird ortsüblich sein. Der Neubau wird ausser von der bestehenden Fahrbahn der Turbachstrasse kaum einsehbar sein.
Rodung	Die vorgesehene Rodung befindet sich hinter dem Gebäude, ist daher nicht einsehbar, weshalb dadurch kaum Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind.
Bauinventar	Im Planungsperimeter sowie im nahen Umfeld befinden sich keine inventarisierten Objekte.

5.3 Kulturland

Für die Erweiterung des Schlachthauses wird eine Fläche von 1'256 m² Kulturland beansprucht.

In Kapitel 3 wurde nachgewiesen, weshalb das Schlachthaus inkl. Produktionsbetrieb nicht in einer bestehenden Gewerbezone angeordnet werden kann. Aufgrund der entstehenden Emissionen ist die Buure Metzger AG in ihrer Standortsuche stark eingeeignet. Als mögliche Standorte kommen nur sehr wenige Standorte und ausschliesslich solche in Gewerbegebieten und ohne Nachbarschaft zu Betrieben mit hoher Staubemission in Frage. In der Gemeinde Saanen und der näheren Region konnte kein anderer geeigneter Standort gefunden werden. Gleichzeitig können am vorliegenden Standort Synergien genutzt werden.

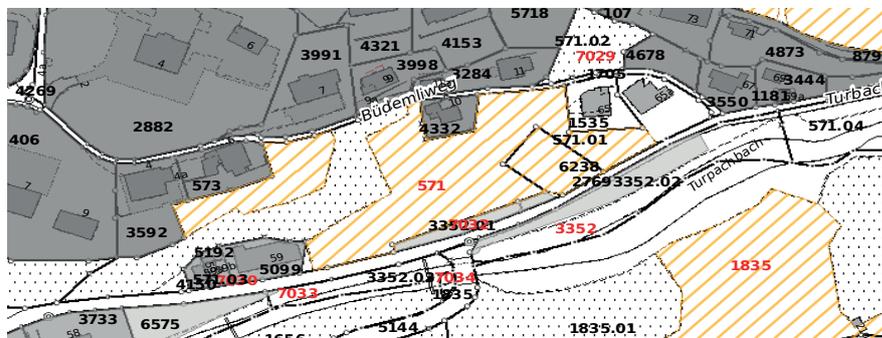


Abb. 10 Ausschnitt Hinweiskarte Kulturland des Geoportals des Kt. Bern

Das Gebäude wurde so optimiert, dass es möglichst wenig Kulturland beansprucht. Dennoch sind neben der Gebäudegrundfläche auch begrenzte Flächen für die Anlieferung und die Parkierung erforderlich.

5.4 Naturschutz und Wald

Naturschutz Das Vorhaben tangiert keine Naturschutzgebiete und keine inventarisierten Schutzobjekte.

Wald Die geplante Erweiterung erfordert eine dauerhafte (rund 405 m²) Rodung von Waldflächen. Der Wald nördlich der Parzellen Nrn. 5099 und 571 nimmt eine Schutzfunktion gegen Gefahrenprozesse (Hangmuren) ein. Er ist daher als Objektschutzwald auf Bundesebene ausgewiesen. Überdies ist der Wald als Gerinneschutzwald des nahegelegenen Turpachbachs ausgewiesen.

Im Rodungsgesuch wird der qualitativ und quantitativ angemessene Ersatz ausgewiesen. Der Erweiterungsbau wird mit der beabsichtigten Rodung den gesetzlichen Waldabstand nicht einhalten und benötigt eine Ausnahmegewilligung für verkürzte Waldabstände (Näherbaubewilligung) bis auf 4 m. Das bestehende Gebäude weist bereits heute lediglich einen Waldabstand von 2 m auf. Der Waldabstand wurde im Rahmen einer Begehung mit dem AWN am 1. März 2022 abgesprochen. Bei einem Waldabstand von 4 m wird die Waldbewirtschaftung weiterhin sichergestellt und die Walderhaltung nicht gefährdet.

5.5 Gewässer

Fliessgewässer Auf der gegenüberliegenden Strassenseite verläuft der Turpachbach. Die Gemeinde Saanen ist noch dabei, die Planung zur grundeigentümergebundenen Festlegung der Gewässerräume zu erarbeiten. Solange Gemeinden den Gewässerraum nicht festgelegt haben, gelten die Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung. Im Zusammenhang mit der vorliegenden Zonenplanänderung ist daher eine, auf die Einzonung begrenzte Festlegung des Gewässerraums im Bereich Büdemli erforderlich. Der entsprechende Gewässerraum wird mit der Zonenplanänderung festgelegt.

Die effektive Gerinnesohlenbreite (eGSB) des Turpachbachs beträgt im Bereich Bödemli 7.3 m. Die Breitenvariabilität des Gewässers ist wenig beeinträchtigt. Deshalb wird für die Berechnung der natürlichen Gerinnesohlenbreite (nGSB) ein Faktor von 1.5 für die Ökomorphologie angenommen. Die natürliche Gerinnesohlenbreite beträgt demnach rund 11.0 m. Die Berechnung des Gewässerraums erfolgt gemäss Arbeitshilfe Gewässerräume: $2.5 \times 11.0 \text{ m (nGSB)} + 7 \text{ m} = 34.5 \text{ m}$. In Abstimmung mit dem Entwurf des Zonenplan Gewässerraum der Gemeinde Saanen, welcher der Einfachheit halber, nur verschiedene Gewässerraumbreitekategorien im 2 m Schritt vorsieht, wird somit für den Bereich der Zonenplanänderung ein Gewässerraum von 35 m ausgeschieden.

Nach Ausscheidung der Gewässerräume wird das geplante Gebäude vollständig ausserhalb des Gewässerraums zu liegen kommen. Der Bereich zwischen Gebäude und Turbachstrasse, über welchen die Anlieferung und Zufahrt verläuft, liegt teilweise im Gewässerraum. Dieser Bereich des Gewässerraums hat jedoch bereits heute keinerlei Ökologische Bedeutung für das Gewässer, da sich zwischen diesem Bereich und dem Gewässer die Turbachstrasse befindet.

Die vorgezogene Festlegung des Gewässerraums wird gestützt auf das Bundesrecht (Art. 41a ff GschV) und ohne Artikel zum Gewässerraum im Baureglement erlassen. Der Gewässerraum wird so durch die übergeordneten bundesrechtlichen Vorschriften ausreichen geschützt und geregelt. Die Gewässerräume im übrigen Gemeindegebiet sowie der dazugehörige Baureglementsartikel werden erst im Rahmen der ordentlichen Gewässerplanung festgelegt und auf die vorliegenden Planung abgestimmt.

Grundwasser-
schutz

Der Planungssperimeter befindet sich im Gewässerschutzbereich Au. Durch das Bauvorhaben wird das Grundwasser nicht tangiert, da keine unterirdische Gebäudeteile erstellt werden.

5.6 Naturgefahren

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan und Richtplan Nr. 13 Gstaad-Saanen werden die Parzellen Nrn. 571 und 7032 teilweise durch blaue und teilweise gelbe Gefahrengebiete mit mittlerer bzw. geringer Gefährdung überlagert. Zur Beurteilung der Naturgefahrensituation wurde daher ein Fachgutachten erstellt. Das Fachgutachten zeigte verhältnismässige mögliche Objektschutzmassnahmen zur wirkungsvollen Reduzierung der Gefährdung auf.

Die Gemeinde Saanen ist jedoch parallel zur vorliegenden Planung daran die Grundordnung bezüglich der Naturgefahren zu überarbeiten. In diesem Zusammenhang wurde festgestellt, dass für die Parzellen Nrn. 571 und 7032 aufgrund von Wasserprozessen von einer potenziell höheren Gefährdung auszugehen ist. Auf der Grundlage dieser neuen Erkenntnissen wurde ein neues aktualisiertes Fachgutachten erstellt.

Einsturz/Dolinen,
Hangmuren, Stein-
schlag

Neben der Gefährdung aufgrund von Wasserprozessen besteht im Planungssperimeter eine geringe Gefährdung durch Einsturz/Dolinen und Hangmuren. Für die Bereiche, die durch gelbe Gefahrengebiete überlagert werden, werden keine Auflagen bezüglich Massnahmen gefordert. Weiter besteht für den Planungssperimeter eine mittlere Gefährdung durch Stein-
schlag.

Für den Gefahrenprozesse Einsturz/Dolinen und Hangmuren sowie Stein-
schlag liegen aktuell noch keine validierten Resultate aus der Revision der Gefahrenkarte vor. Die Einschätzung der Gefahren wurden durch das erste Gutachten vorgenommen und im zweiten Gutachtensituation wurde im Rahmen des ersten Gefahrengutachtens beschrieben und beurteilt. Die

Beurteilungen wurden im Rahmen der Ausarbeitung des zweiten Gutachtens überprüft und als plausibel beurteilt. Die Gefährdung durch Stein-
schlag wurde für die Bestimmung von Schutzmassnahmen im zweiten
Gutachten berücksichtigt.

Hochwasser

Die Resultate aus der Revision der Gefahrenkarte liegen im Bereich der
Parzellen Nrn. 571 und 7032 für die Wasserprozesse vor. Die Resultate
dienten als Grundlage für das zweite Fachgutachten Naturgefahren. Die
Parzellen Nrn. 571 und 7032 werden gemäss der revidierten Gefahren-
karte Saanen durch blaue (mittlere Gefährdung), sowie im rote (erhebli-
che Gefährdung) Gefahrengebiete überlagert. Die Gefährdung wird durch
seltene Hochwasserereignisse (300-jährlich) des Turpachbachs verursacht.
In diesem Fall werden auf den Parzellen Nrn. 571 und 7032 mittlere und
starke Intensitäten erwartet. Die Massnahmen werden in Art. 12 Abs. 1b
des Baureglements festgelegt.

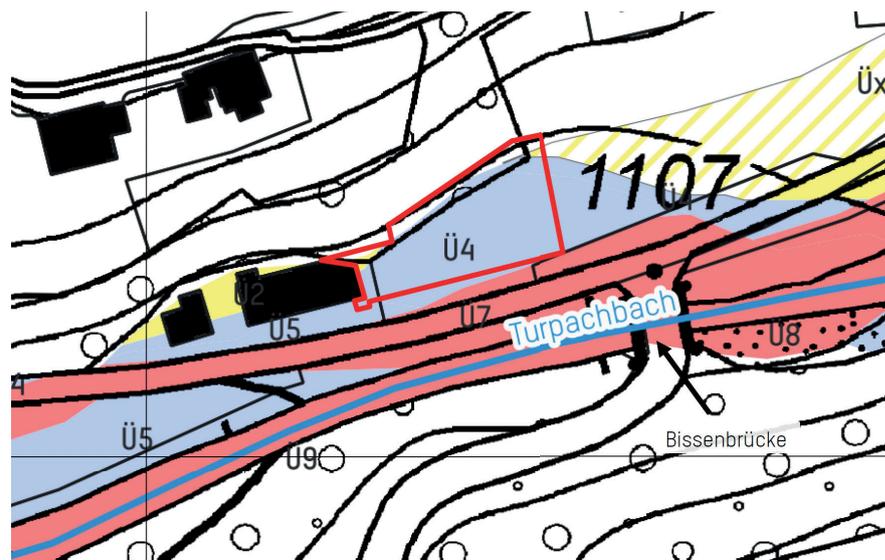


Abb. 11 Gefahrenflächen Wassergefahren. Die Lage des beabsichtigten Bauvorhabens ist sche-
matisch rot umrandet (Quelle: Fachgutachten Naturgefahren Bauvorhaben Parzelle 571
in Gstaad, 24. April 2025)

Das Fachgutachten Naturgefahren erörtert die objektspezifischen Gefähr-
dungen und zeigt die erforderlichen Objektschutzmassnahmen auf, mit
denen der Gefährdung entgegengewirkt werden kann.

Das geplante Bauvorhaben kann mit den im Gutachten aufgezeigten
Schutzmassnahmen vor Hochwasser geschützt werden. Bei der Bauein-
gabe sind die Objektschutzmassnahmen auf den Plänen (Fassadenpläne,
Schnitte, etc.) ersichtlich darzustellen. Es wurde aufgezeigt, dass die
vorzunehmenden Massnahmen für das Bauvorhaben die Gefährdungssitu-
ation auf den benachbarten Parzellen nicht verschlechtern wird.

Interessenabwägung Da es sich vorliegend um eine bisher nicht bebaute Parzelle handelt, kann eine Einzonung in der mittleren Gefahrenstufe und untergeordnet in der roten Gefahrenstufe gemäss Massnahmenblatt D_03 des Kantonalen Richtplans nur ausnahmsweise und gestützt auf eine Interessenabwägung vorgenommen werden:

- Die erbrachten Nachweise zur Arbeitszonenbewirtschaftung und zum Kulturland (vgl. Kap. 3) zeigen, dass ein alternativer Standorte für die vorgesehen Nutzungen ausgeschlossen ist.
- Die neue Gewerbezone grenzt ost- und westseitig unmittelbar an die bestehende Bauzone. Überdies befindet sich oberhalb der Gewerbezone ein Wohnquartier. Die neue Gewerbezone befindet sich somit im bestehenden Siedlungsgebiet und ist mit der Turbachstrasse bestens erschlossen.
- Die Gebiete oberhalb der neuen Gewerbezone befinden sich im gelben Gefahrenggebiet. Somit befindet sich die vorgesehene Einzonung an der Grenze zum gelben Gefahrenggebiet.
- Die Ausscheidung der Bauzone wurde auf ein Minimum beschränkt, was das Ausmass des möglichen Schadenpotenzials so klein wie möglich hält.
- Zur Beurteilung der Naturgefahrensituation wurde ein Fachgutachten erstellt. Das Fachgutachten zeigt mögliche Objektschutzmassnahmen zur wirkungsvollen Reduzierung der Gefährdung auf. Für den Bereich im roten Gefahrenggebiet wird in der Grundordnung der Gemeinde Saanen ein Bauverbot festgelegt.

5.7 Verkehr

Erschliessung Die Erschliessung für den MIV erfolgt ab der Turbachstrasse auf das Areal. Die Erschliessung führt über einen Streifen, der in einer Tiefe von ca. 1.5 m im Gewässerraum liegt. Dieser Bereich des Gewässerraums hat jedoch, aufgrund der zwischen dieses Streifens und dem Gewässer befindlichen Turbachstrasse, für das Gewässer kaum eine ökologische Bedeutung und kann aus demselben Grund auch nicht der Raumsicherung für den Turpachbach dienen.

An der Turbachstrasse befindet sich an den Planungssperimeter angrenzend die Postautohaltestelle Gstaad, Bissenbrücke, welche die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr gewährleistet.

Verkehr Die Turbachstrasse ist eine gut ausgebaute Gemeindestrasse, welche das entstehende zusätzliche Verkehrsaufkommen aufnehmen kann.

Parkierung Bei einer ungefähren Geschossfläche von rund 2'500 m² sind gemäss Art. 49 ff BauV bei einer gewerblichen Nutzung mindestens 27 und maximal 45 Parkplätze zu erstellen. Art. 54 der BauV sieht jedoch vor, dass besondere Verhältnisse zu einer Abweichung von der Bandbreite berechtigenden, wenn das Vorhaben deutlich über- oder unterdurchschnittlich ist.

Dies ist vorliegend der Fall, weil es sich um einen Produktionsbetrieb handelt, bei dem die Anzahl Arbeitsplätze im Verhältnis zur Geschossfläche unterdurchschnittlich ist und viele Lagerflächen und Technikräume erforderlich sind.

Gestützt auf die künftigen Angestellten kann die erforderliche Anzahl Parkplätze abgeschätzt werden. Am Standort werden insgesamt maximal 20 Personen arbeiten. Durch die zunehmende Rationalisierung und Automatisierung wird künftig eher noch weniger Personal erforderlich sein. Zudem arbeiten diese maximal 20 Personen aufgrund der 6-Tage-Woche in den Bereichen der Rüsterei und Verpackung, Teilzeitmitarbeitenden und Ferienabwesenheiten praktisch nie zum gleichen Zeitpunkt. Einige dieser Mitarbeitenden, insbesondere die Lernenden benützen Fahrgemeinschaften, den ÖV oder das Fahrrad für ihren Arbeitsweg. Für den Betrieb sind somit maximal 15 Parkplätze erforderlich. Die Parkplätze werden im untersten Geschoss des Gebäudes sowie teilweise zwischen dem Gebäude und der für die Anlieferung und das Manövrieren von LKW erforderlichen Fläche östlich des Gebäudes erstellt.

5.8 Lärm und Luft

In der Gewerbezone G müssen die Lärmgrenzwerte der ES IV eingehalten werden.

Die Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens sind bezüglich Lärm und Luft ohne direkte sensible Nachbarschaft kein Problem. Das oberhalb des vorgesehenen Betriebsareal befindliche Wohngebiet ist sowohl visuell als auch über die Distanz zum Areal von diesem abgesetzt und so vor Lärm und anderen Immissionen weitgehend geschützt. Der Abstand (Luftlinie) vom Betriebsgebäude zur Wohnzone beträgt über 25 m; zum nächsten Wohngebäude über 35 m. Die Wohngebäude befinden sich zudem über 20 m oberhalb des vorgesehenen Betriebsareal. Die meisten Wohngebäude in der Umgebung werden vom vorgesehenen Betriebsstandort zudem durch ein Waldstück getrennt.

Für die Wohnzone gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II. Emissionen von benachbarten Parzellen, so auch vom Planungsareal, müssen diesen Grenzwert einhalten. Aufgrund der dargelegten Absetzung des Betriebsareals von der Wohnzone kann davon ausgegangen werden, dass die geltenden Lärmgrenzwerte problemlos eingehalten werden können.

Im Übrigen ist das Gebiet betreffend die spezifischen Emissionen eines Schlacht- und Fleischverarbeitungsbetriebs bereits vorbelastet. Durch das neue Gebäude und den zusätzlich geräuschkämpfend wirkenden Wald wird die obenliegende Wohnzone zum einen besser vom Bereich der Anlieferung des Schlachtviehs abgeschirmt. Zum anderen werden die neuen Gebäude über eine wesentlich bessere Gebäudetechnik verfügen, was sich betreffend Geruchs- und Lärmemissionen positiv auswirken

wird. Heute werden Schlachtabfälle in kleinen Containern gesammelt und anschliessend im Aussenraum in grosse Lastwagenmulden gekippt, wobei Gase entstehen, die aufsteigen und sich in der Umgebung verbreiten. Künftig werden die Schlachtabfälle im Innenraum des Gebäudes in einer grossen Mulde gekühlt gesammelt und anschliessend ohne Umladung durch Lastwagen abtransportiert. Dadurch werden Geruchsemissionen stark reduziert.

5.9 Rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland

Zur rechtlichen Sicherstellung der Verfügbarkeit der einzuzonenden Fläche i.S.v. Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG wird die Einzonung als bedingte Einzonung nach Art. 126c BauG vorgenommen. Für die Überbauung der mittels vorliegender Zonenplanänderung eingezonten Fläche auf der Parzelle Nr. 571 wird eine

Frist von 5 Jahren ab Rechtskraft festgelegt. Wird mit der Überbauung einzuzonenden Fläche nicht innerhalb dieser Frist begonnen, wird die Fläche automatisch ohne Entschädigung aus der Bauzone entlassen.

5.10 Mehrwertabschöpfung

Auf den planungsbedingten Mehrwert bei Einzonungen wird gestützt auf Art. 142 ff. BauG eine Mehrwertabgabe erhoben. Die Gemeinde Saanen verfügt über kein Mehrwertabgabereglement. Der Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten richtet sich somit nach Art. 142 ff. BauG. Die Höhe des Mehrwerts ist durch einen anerkannten Schätzer zu bestimmen.

6. Verfahren

6.1 Vorgehen

Die Zonenplanänderung erfolgt im ordentlichen Verfahren mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung.

Es ergibt sich folgender ungefährender Ablauf:

Bis März 2022	Entwurf Zonenplanänderung
März 2022	Bereinigung, Freigabe Kommission und Gemeinderat
April – Mai 2022	Mitwirkung
Juni 2022– Mai 2023	Vorprüfung

Juni – Sept. 2023	Bereinigung nach Vorprüfung, Beschluss Kommission und Gemeinderat
Oktober 2023	Öffentliche Auflage
Januar 2024	Einspracheverhandlungen
März 2024	Beschlussfassung Gemeinderat
März 2024	Beschlussfassung Gemeindeversammlung
April 2024	Genehmigungsverfahren
April bis Juni 2024	Nachforderungen AGR (per Mail)
20. November 2024	Anhörungs schreiben
31. März 2025	Nachforderungen AGR (per Mail)
April 2025	Entwurf nachträgliche Änderung im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV
Mai/Juni 2025	Öffentliche Auflage
Juni/Juli 2025	evtl. Einspracheverhandlungen
Juli 2025	Beschlussfassung Gemeinderat
Juli 2025	Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV
anschliessend	Wiederaufnahme Genehmigungsverfahren

6.2 Mitwirkung

Die Mitwirkung wurde vom 12. April bis 13. Mai 2022 mit einer öffentlichen Auflage gewährt. Im Rahmen der Mitwirkung waren alle interessierten Personen eingeladen, Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einzureichen. Im besagten Zeitraum gingen insgesamt 7 Eingaben zur Planung ein. Die Eingaben sowie die Stellungnahmen sind im beiliegenden Mitwirkungsbericht erfasst.

6.3 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat die vorliegende Zonenplanänderung im Rahmen der kantonalen Vorprüfung und unter Beizug der kantonalen Fachstellen auf deren Rechtmässigkeit und die Übereinstimmung mit den übergeordneten Vorgaben geprüft. Der Vorprüfungsbericht datiert vom 24. Mai 2023. Er beinhaltet folgende Hinweise (H), Empfehlungen (E) und Genehmigungsvorbehalte (GV), auf welche wie nachfolgend beschrieben reagiert wurde:

Genehmigungsvorbehalt	Änderung
Kulturland Die minimale Ausnützung ist sicherzustellen.	Um eine minimale Ausnützung sicherzustellen, wird eine minimale Überbauungsziffer (ÜZ) von 0.5 im Zonenplan festgelegt. Vorliegend muss die Gebäudegrundfläche mindestens 880 m ² betragen (vgl. Kap. 4.1 / 5.3).
Parkierung / ZÖN A11 Der Bedarf für die Parkierung, orientiert am Leitfadens zur Berechnung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze nach Art. 49 bis 56 BauV vom Juni 2015, ist im Erläuterungsbericht aufzuzeigen.	Im Kapitel 5.6 Verkehr wird die erforderliche Anzahl Parkplätze hergeleitet und aufgezeigt, dass voraussichtlich besondere Verhältnisse gemäss Art. 54 BauV vorliegen.
Parkierung / ZÖN A11 Die Erschliessung der neuen Arbeitszone hat ohne die Beeinträchtigung des Zwecks der ZÖN A11 zu erfolgen.	Für die Erschliessung ab der Turbachstrasse wird eine Fläche der ZÖN A11 neu der Gewerbezone zugeordnet. Die wegfallenden Parkplätze in der ZÖN A11 werden, sofern der Bedarf dazu im Rahmen der separaten Planung zur Anpassung der beiden ZÖN nachgewiesen werden kann, künftig in der gegenüberliegenden ZÖN A12, mit der Aufhebung des Holzlagerplatzes zur Verfügung gestellt. (vgl. Kap.4.1/5.1)
Parkierung / ZÖN A11 Für Einzonungen von Flächen für die oberirdische Parkierung ist der Nachweis gemäss Arbeitszonenbewirtschaftung und der Kulturlandgesetzgebung zu erbringen. Es ist eine Alternativenprüfung, welche insbesondere die unterirdische Anordnung der Abstellplätze beinhaltet, vorzunehmen.	Die Anordnung der Simmentaler Käserei am Standort Bödemli ist nicht vorgesehen. Die Simmentaler Käserei wird in die Molkerei Gstaad integriert. Die dadurch zur Verfügung stehende Fläche wird für die Anordnung von Technikräumen genutzt, wodurch in den Untergeschossen Parkplätze gebäudeintegriert angeordnet werden können. Die Anordnung von Parkplätzen entlang der ZÖN A11 ist daher nicht erforderlich.
Erschliessung Eine Bebauung im Gewässerraum ist nicht zulässig, was bedeutet, dass die direkte Erschliessung der einzuzonenden Fläche nicht möglich ist.	Die Erschliessung des Areals führt über eine Fläche, die auf einer Tiefe von ca. 1.5 m im Gewässerraum liegt. Der Gewässerraum auf der gewässerabgewandten Strassenseite hat heute und wird auch künftig keine ökologische Funktion für das natürliche Gewässer, die Gewässerentwicklung, den Schutz vor Hochwasser oder die Gewässernutzung haben. Daher kann eine Erschliessung der Gewerbezone darüber erfolgen. Die Alternative wäre eine wesentlich kompliziertere Zufahrt, die eine grössere Einzonung und somit einen deutlich grösseren Verlust von Kulturland zur Folge hätte.
Gewässerraum Der Gewässerraum ist im Rahmen der Zonenplanänderung für den Bereich der Einzonung festzulegen.	Der Gewässerraum des Turpachbachs wird mit der vorliegenden Zonenplanänderung festgelegt (vgl. Kap. 4.1 / 5.5 / Plan).

Naturgefahren Die Interessenabwägung ist im Erläuterungsbericht mit Bezug auf die Kriterien des Massnahmenblatts D_03 des kantonalen Richtplans vorzunehmen. Es nachgewiesen werden muss, dass sich das einzuzonende Land für eine Überbauung eignet, bzw. dass eine Überbauung mit verhältnismässigen Objektschutzmassnahmen realisierbar ist. Hierfür ist den Genehmigungsunterlagen ein als Machbarkeitsnachweis taugliches Gefahrengutachten beizulegen.	Den Unterlagen wird das Gefahrengutachten beigelegt. Der Erläuterungsbericht wurde im Kap. 5.5 ergänzt.
Rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit Für die Einzonung von Bauland ist die rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit somit eine zwingende Voraussetzung (Art. 15 Abs. 4 Bst. d Raumplanungsgesetz (RPG), Art. 126a if. BauG).	Die Nachweise werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erbracht werden.
Planungs-/Rodungsunterlagen Der Ausschnitt Zonenplan Nr. 4, der Rodungsplan und das Rodungsformular sind zu korrigieren.	Die Unterlagen wurden gemäss Vorprüfungsbericht angepasst.

6.4 Öffentliche Auflage

Im Rahmen der öffentlichen Auflage konnten alle Personen, die von der Planung betroffen sind sowie berechtigte Organisationen Einsprache erheben. Im besagten Zeitraum gingen bei der Gemeinde zwei Einsprachen ein. In der Folge versuchte die Gemeinde gemeinsam mit den Einsprechenden eine einvernehmliche Lösung zu finden. An der Verhandlung konnte keine Einigung erzielt werden und die Einsprachen werden aufrechterhalten.

6.5 Beschlussfassung

Die Stimmberechtigten beschlossen an der Gemeindeversammlung die Zonenplanänderung mit 378 Ja-Stimmen und 3 Nein-Stimmen. Nach der Beschlussfassung wurde die Zonenplanänderung dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung eingereicht.

6.6 Nachträgliche Änderung nach der Beschlussfassung im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Bedingte Einzonung

Mit E-Mail vom 15. April 2024 teilte das AGR der Gemeinde Saanen mit, dass die rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit der einzuzonenden Fläche fehle. Gemäss Art. 15a Abs. 1 RPG besteht die Pflicht Massnahmen zu ergreifen, um die bestehenden Bauzonen verfügbar zu machen und sie ihrer bestimmungsgemässen Nutzung, d.h. der Überbauung zuzuführen. Die Gemeinde Saanen entschloss sich deshalb in der Folge, die vorliegende Einzonung als bedingte Einzonung nach Art. 126c BauG mit einer Frist von 5 Jahren ab Rechtskraft vorzunehmen.

Bauverbot Mit dem Anhörungsschreiben vom 20. November 2024 teilte das AGR der Gemeinde Saanen mit, dass im Rahmen der parallel zur vorliegenden Planung laufenden Überarbeitung der Naturgefahrenkarte in der Gemeinde Saanen eine potenziell höhere Gefährdung für die Parzelle Nr. 571 festgestellt wurde. Die laufende Gefahrenbeurteilung kam zum Schluss, dass die Parzelle Nr. 571 zumindest in Teilen als rotes Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung einzustufen ist. Aus diesem Grund stellte das AGR der Gemeinde eine Nicht-Genehmigung in Aussicht.

Die Gemeinde Saanen liess daraufhin das zweite Gefahrengutachten erarbeiten, welches aufzeigte, dass eine Einzonung weiterhin umsetzbar ist, da nur eine sehr kleine Fläche des Planungssperimeters eine erhebliche Gefährdung aufweist. Flächen mit erheblicher Gefährdung können grundsätzlich nicht neu der Bauzone zugewiesen werden. Da sich die betroffene Fläche am Rand der einzuzonenden Fläche befindet, ihre Überbauung nicht vorgesehen ist, bzw. nicht erforderlich ist, um den Zweck der Planung zu erfüllen und im Gewässerraum liegend ohnehin nicht überbaut werden kann, ist die Einzonung der Fläche möglich. Für den sich im roten Gefahrengebiet befindenden Bereich wird mit der Zonenplanänderung und der Änderung des Baureglements ein Bauverbot festgelegt. Davon ausgenommen sind Anlagen für die Zu- und Wegfahrt sowie für die Anlieferung.

Massnahmen Naturgefahren In Art. 54 BR der Gemeinde Saanen ist festgelegt, dass bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle beizieht. Aus Sicht der Gemeinde ist damit die Umsetzung der Schutzmassnahmen im Baubewilligungsverfahren ausreichend sichergestellt. Aufgrund der Nachforderung des AGR wird jedoch zusätzlich noch eine Ergänzung im Baureglement unter Art. 12 Abs. 1b für die Parz. Nr. 571 aufgenommen.

Verfahren Die Festlegung der bedingten Einzonung, die Festlegung der umzusetzenden Schutzmassnahmen sowie die Festlegung des Bauverbots im Zonenplan und dem Baureglement sind erforderlich um dem Willen der Stimmberechtigten (Einzonung eines Teils der Parzelle zur Realisierung) nachkommen zu können. Die Änderungen erfolgen deshalb im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV mit öffentlicher Auflage und Beschluss des Gemeinderat.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können alle Personen, die von der Planung betroffen sind sowie berechnigte Organisationen Einsprache erheben. Einsprache erhoben werden kann dabei ausschliesslich gegen die Änderungen nach der 1. öffentlichen Auflage und der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung. Mit allfälligen Einsprechenden wird anlässlich einer Einspracheverhandlung nach Lösungen gesucht.

6.7 Beschlussfassung nachträgliche Änderung und Genehmigung

Nach der öffentlichen Auflage beschliesst der Gemeinderat die nachträgliche Änderung. Der Beschluss des Gemeinderats, die nachträgliche Änderung im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV vorzunehmen muss gestützt auf Art. 122 Abs. 8 öffentlich bekannt gemacht werden.

Abschliessend folgt die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung. Im Rahmen der Wiederaufnahme der Genehmigung entscheidet das Amt für Gemeinden und Raumordnung über die unerledigten Einsprachen.