

EINWOHNERGEMEINDE SAANEN

ÄNDERUNG ZONENPLAN NR. 3 SAANEN, «UNTERBORTSTRASSE», PARZ. GBB 3837, 2092 IM GEMISCHT-GERINGFÜGIGEN VERFAHREN NACH ART. 122 ABS. 7 BAUV KURZBERICHT

Die Änderung besteht aus:

- Ausschnitt Zonenplan Nr. 3 Saanen

Weitere Unterlagen:

- **Kurzbericht**

Öffentliche Auflage

16. Oktober 2025

Bearbeitung

Fabienne Herzog, Geografin MSc

Claudia Thöni, dipl. Kultur-/Umwelting. ETH/SIA

Datei: 08458_EB_ZPA_Unterbort_251016_AL.docx



1. AUSGANGSLAGE

1.1 Aktuelle Situation

Die Parzelle GBB Nr. 3837 ist aktuell der Wohnzone W3a zugewiesen. Die Parzelle umfasst eine Fläche von 1069 m², ist über die Unterbortstrasse erschlossen und teilweise bebaut (Liegenschaft Unterbortstrasse 34, Saanen). Die westlich und südlich angrenzenden Parzellen liegen ebenfalls in der Zone W3a. Die nördlich und östlich der Parzelle GBB Nr. 3837 gelegene Parzelle GBB Nr. 2092 befindet sich in der Landwirtschaftszone.

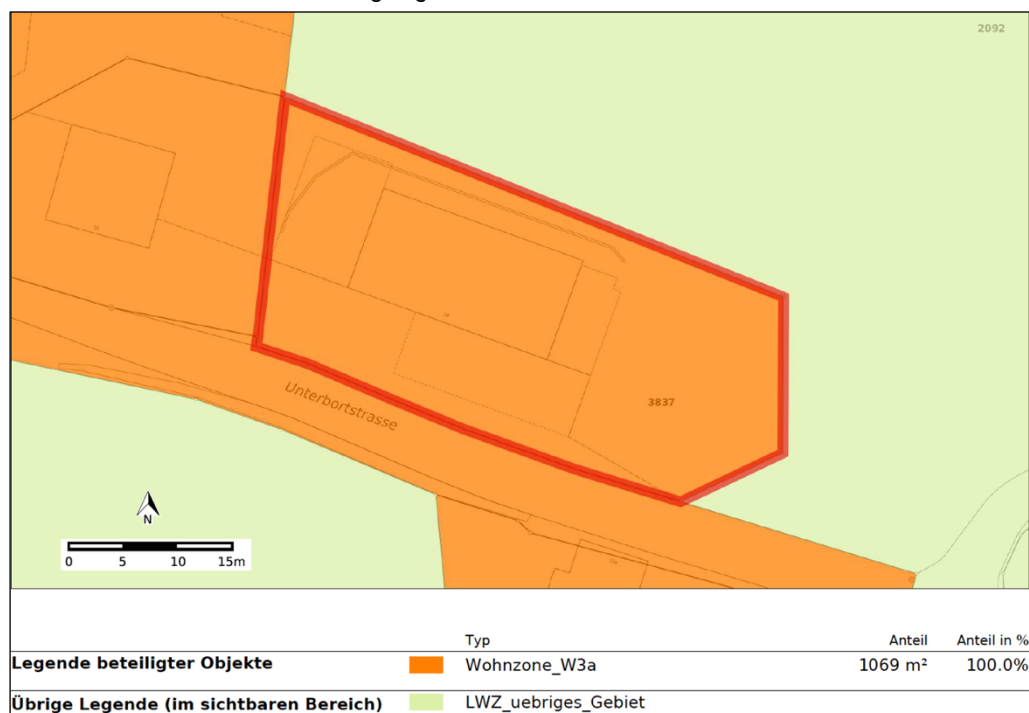


Abb. 1 Rechtskräftige Grundnutzung Parzellen Nr. 3837 und 2092 (Quelle: ÖREB Kataster Kanton Bern, 22.09.2025)

1.2 Problemstellung und Vorhaben

Die Parzellenform ist für die Bebauung und Erschliessung des östlichen Teils der Parzelle GBB Nr. 3837 nicht ideal. Aus diesem Grund hat der Grundeigentümer bei der Gemeinde eine kleine Bauland-Umlegung beantragt.

Mit der angestrebten flächengleichen Ein- und Auszonung der benachbarten Parzellen GBB Nr. 3837 und 2092 kann ein optimaler Zugang von der Unterbortstrasse auf den östlichen Teil der Parzelle sichergestellt werden. Zudem wird durch diesen flächengleichen Landabtausch auch eine kompaktere Parzellenform erreicht. Die Bebaugungsmöglichkeit von Parzelle Nr. 3837 kann dadurch verbessert werden, was den angestrebten Bau einer Einstellhalle vereinfacht.

Auch für die zweite vom Abtausch betroffene Parzelle Nr. 2092 ergibt sich eine kompaktere Parzellenform.

Nachfolgende Abb. 2 und Abb. 3 weiter unten veranschaulichen die aktuelle Situation und das Vorhaben.



Abb. 2 Situation, Luftbild (Quelle: www.topo.apps.be.ch, Geoportal Kanton Bern, 22.09.2025)

2. ÄNDERUNG DER BAURECHTLICHEN GRUNDORDNUNG

2.1 Zonenplanänderung

Die Zonenplanänderung beinhaltet einen flächengleichen Abtausch von ca. 16 m² der beiden benachbarten Parzellen GBB Nr. 3837 und Nr. 2092. Es handelt sich um eine neue Zuordnung der Nutzungszonen. Diese erfolgt mittels Einzonung und Auszonung der entsprechenden Flächen (vgl. nachfolgende Abb. 3 sowie das Dokument «Ausschnitt Zonenplan Nr. 3 Saanen», welches den Zonenplan mit dem heutigen und künftigen Zustand zeigt).

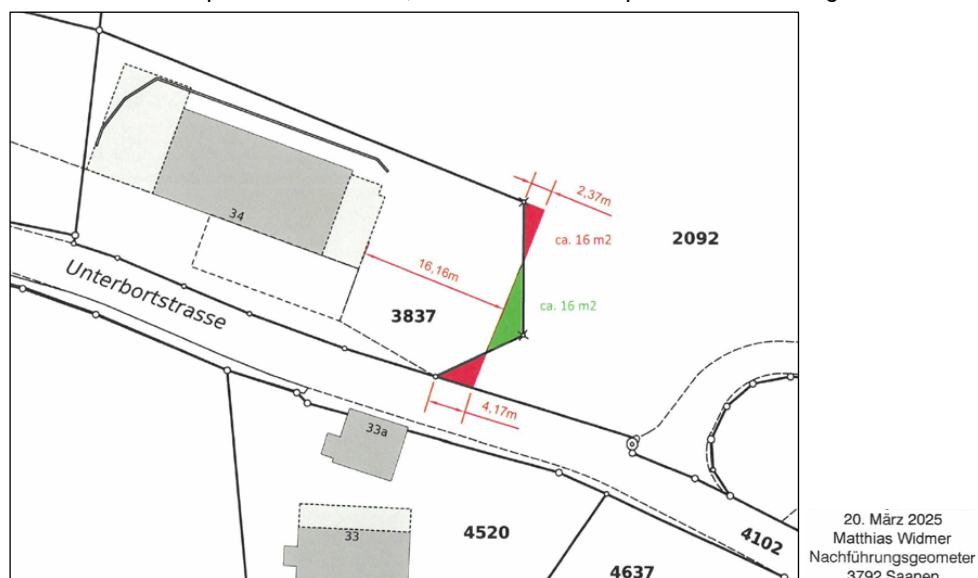


Abb. 3 Abtausch Nutzungszonen Parz. 3837 und 2092, Situation Nachführungsgeometer: Ein-/Auszonung von ca.16 m²

2.2 Nutzungsdichte

Bei der vorgesehenen Zonenplanänderung werden rund 16 m² Kulturland eingezont. Eine minimale Nutzungsdichte wird gemäss Praxis im Kanton Bern erst bei einer Beanspruchung von über 300 m² Kulturland relevant (vgl. Arbeitshilfe Kanton Bern). Zudem handelt es sich hier lediglich um einen Flächenabtausch.

3. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT (ART. 47 RPV)

3.1 Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht

Erschliessung

Die Erschliessung und der Anschluss der Bauparzelle GBB Nr. 3837 an die Unterbortstrasse wird durch den geplanten Flächenabtausch optimiert.

Beanspruchung Kulturland

Bei Parzelle GBB Nr. 2092 handelt es sich um Kulturland, jedoch nicht um Fruchtfolgefläche. Nach erfolgter flächengleicher Ein- und Auszonung von ca. 16 m² ist immer noch resp. wieder gleichviel Kulturland vorhanden.

Haushälterische Bodennutzung

Die Anpassung der Bauparzellenform ermöglicht eine optimalere Nutzung der Parzellen und fördert damit den haushälterischen Umgang mit der Ressource Boden.

3.2 Orts- und Landschaftsbild

Der geplante Flächenabtausch hat keine direkten Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Die Auswirkungen künftiger Neubauvorhaben sind im Rahmen der entsprechenden Baubewilligungsverfahren zu prüfen.

3.3 Gewässer

Im Bereich der Bauparzelle GBB Nr. 3837 gibt es kein Gewässer, weder ober- noch unterirdisch. Das Bortgräbli verläuft ca. 100 m westlich des Bereichs, wo der Flächenabtausch geplant ist (siehe Abb. 2, Kap. 1.2).

3.4 Naturschutz und Naturgefahren

Es sind keine Waldflächen, Fruchtfolgeflächen, schützenswerte Landschafts- resp. Naturelemente oder Naturschutzgebiete vorhanden im Bereich oder in der näheren Umgebung der vorgesehenen Zonenplanänderung.

Eine geringe Gefährdung betreffend Naturgefahren liegt in einem kleinen Bereich von Parzelle Nr. 3837 vor (vgl. Abb. 3). Dies ist bei künftigen Bauvorhaben entsprechend zu berücksichtigen, unabhängig von dieser kleinen Zonenplanänderung.

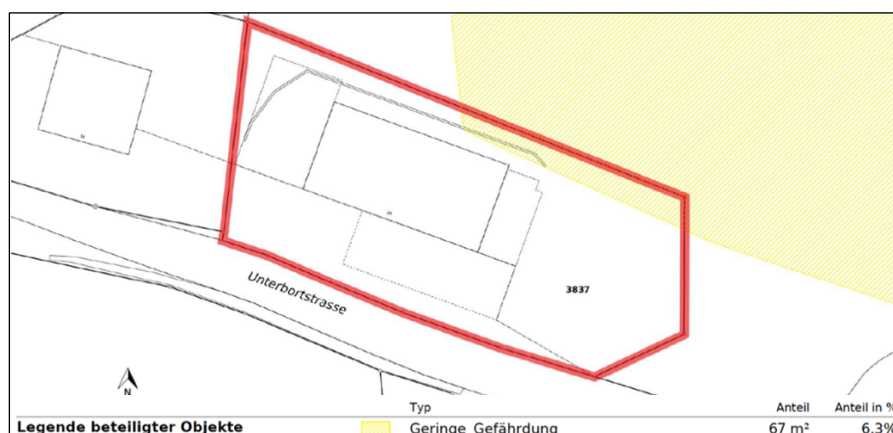


Abb. 4 Naturgefahren, geringe Gefährdung (Quelle: ÖREB Kataster Kanton Bern, 22.09.2025)

3.5 Mehrwertabschöpfung

Die Gemeinde Saanen verfügt über kein Mehrwertabgabereglement. Gemeinden, die kein Reglement erlassen haben, erheben nach den Bestimmungen des Baugesetzes (BauG) bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe von 20 Prozent des planungsbedingten Mehrwerts (vgl. BauG Art. 142 ff). Beträgt der planungsbedingte Mehrwert bei einer Einzonung weniger als 20'000 Franken, wird keine Mehrwertabgabe erhoben (Freigrenze).

Durch die flächengleiche Ein- und Auszonung von 16 m² wird die Bauparzelle (GBB Nr. 3837) bei der vorliegenden Zonenplanänderung flächenmässig nicht vergrössert. Die Zonenplanänderung verbessert zwar die Bebauungsmöglichkeit, es ist jedoch nicht mit einem Mehrwert über der Freigrenze zu rechnen.

Bei Bedarf kann die Gemeinde die Höhe des Mehrwerts durch eine anerkannte Fachperson schätzen lassen.

4. VERFAHREN

Die geringfügige Zonenplanänderung erfolgt im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV.

Es ergibt sich folgender Ablauf:

- Entwurf und Bereinigung Zonenplanänderung (ZPA) bestehend aus Ausschnitt ZP Nr. 3 und Kurzbericht
- Behandlung durch Bau- und Planungskommission und Freigabe durch Gemeinderat
- Publikation (im Anzeiger und im Amtsblatt) und öffentliche Auflage
- Evtl. Einspracheverhandlung
- Beschlussfassung durch Gemeinderat
- Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV
- Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern