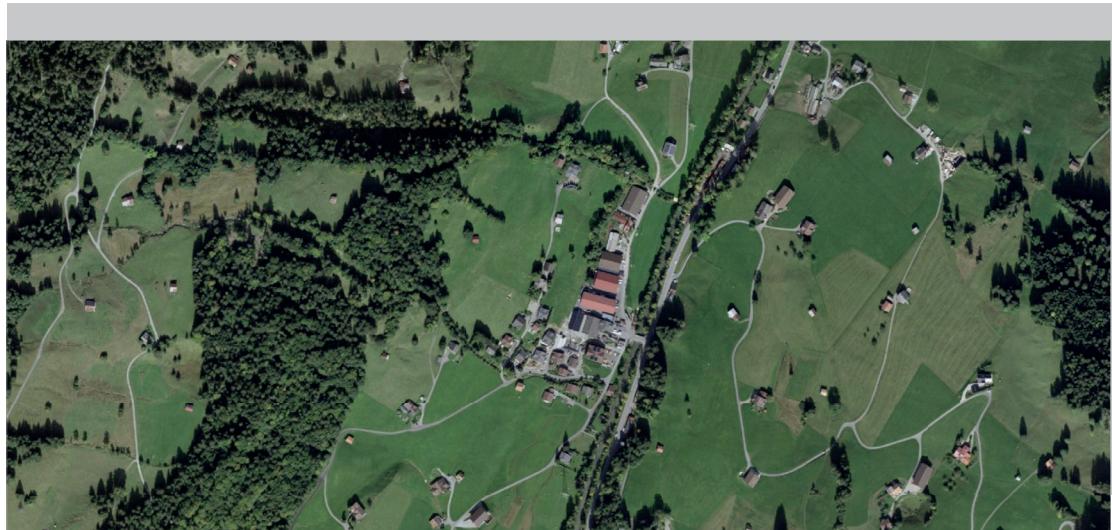


ÖFFENTLICHE AUFLAGE

## Einwohnergemeinde Saanen

### Änderung Zonenplan Nr. 5, Gewerbe- und Lagerzone «Grund Nord», Einzonung Teilparzelle Nr. 366



#### Erläuterungsbericht

Die Änderung besteht aus:

- Änderung Zonenplan Nr. 5

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

12. Januar 2026

## **Impressum**

### **Planungsbehörde:**

Gemeinde Saanen  
Schönriedstrasse 8  
3792 Saanen

### **Auftraggeber:**

Mösching Bau GmbH  
Fürholzstrasse 8  
3780 Gstaad  
und  
Reuteler Handels + Immobilien AG Saanen  
Bodenstrasse 2  
3783 Grund b. Gstaad

### **Auftragnehmerin:**

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80  
[www.ecoptima.ch](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

### **Bearbeitung:**

Franziska Rösti, Geografin MSc, Projektleiterin  
Fabienne Herzog, Geografin MSc  
Dan Marmet, Geograf BSc

*Abbildung Titelseite: Luftbild der Gewerbezone  
Grund Nord (Orthophoto, Geoportal Kt. Bern)*

## Inhalt

<b>1. Ausgangslage</b>	<b>5</b>
1.1 Situation	5
1.2 Planungsrechtliche Ausgangslage	7
<b>2. Vorhaben</b>	<b>8</b>
2.1 Heutige Nutzung	8
2.2 Zusätzliche Lagerflächen	9
<b>3. Änderung Zonenplan</b>	<b>10</b>
<b>4. Arbeitszonenbewirtschaftung</b>	<b>11</b>
4.1 Begründung des Bedarfs	12
<b>5. Beanspruchung von Kulturland</b>	<b>13</b>
<b>6. Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV)</b>	<b>16</b>
6.1 Raumplanung und übergeordnetes Recht	16
6.2 Orts- und Landschaftsbild	17
6.3 Verkehr	17
6.4 Kulturland	17
6.5 Lärm	18
6.6 Naturgefahren	18
6.7 Grundwasser	18
6.8 Nicht-ionisierende Strahlung NIS	18
6.9 Rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland	19
6.10 Mehrwertabschöpfung	19
6.11 Weitere Themen	19
6.12 Fazit	19
<b>7. Verfahren</b>	<b>20</b>
7.1 Vorgehen und Zuständigkeiten	20
7.2 Öffentliche Auflage	20
7.3 Beschlussfassung und Genehmigung	20



## 1. Ausgangslage

### 1.1 Situation

Lage Südlich von Gstaad befindet sich die Gewerbe- und Lagerzone «Grund Nord». Die an der Saane und gegenüber der Hauptstrasse (Gsteigstrasse) befindliche Siedlungsgruppe besteht aus Wohnhäusern und Gewerbebetrieben. Sie ist umgeben von landwirtschaftlichen Produktionsflächen und Hofgruppen.

Nutzungen und Eigentumsverhältnisse Im tiefergelegenen Gebiet befindet sich eine Gewerbe- und Lagerzone mit Betrieben aus der Baubranche (Ofenbau, Bauunternehmung, Holzbau), einem Standort der Landi Saanenland sowie einem landwirtschaftlichen Betrieb.



Abb. 1 Luftbild der Gewerbe- und Lagerzone «Grund Nord». Die Parzelle Nr. 130 umfasst die beiden Gebäude mit ziegelfarbenem Dach. Die Mösching Bau GmbH ist im südlicheren Gebäude ansässig. Direkt angrenzend folgen die Gebäude der Holzbauunternehmung. (Quelle: map.geo.admin.ch, 2024)

Auf der Parzelle Nr. 130, welche sich im Besitz der Landi Simmental-Saanenland Genossenschaft befindet, verfügen ein Transportunternehmen und die Mösching Bau GmbH über ein Baurecht. Die Transportunternehmung Matti Transporte AG und die Mösching Bau GmbH teilen sich heute ein zweigeschossiges Gewerbegebäude. Südlich der Mösching Bau GmbH befinden sich auf den Parzellen Nrn. 6139, 4568, 4455 und 1144 die Betriebs- und Wohngebäude der Holzunternehmung Arnold Reuteler Holzbau AG. Die Parzellen befinden sich im Eigentum der Reuteler Handels und Immobilien AG (RHIAG). Im Zusammenhang mit der Betriebsübergabe 2021 wurden die Parzellen von der Arnold Reuteler AG abgespaltet und von der RHIAG übernommen. Die Parzellen sind vollständig ausgenutzt, sodass keine Erweiterungsmöglichkeiten für die Betriebe bestehen.

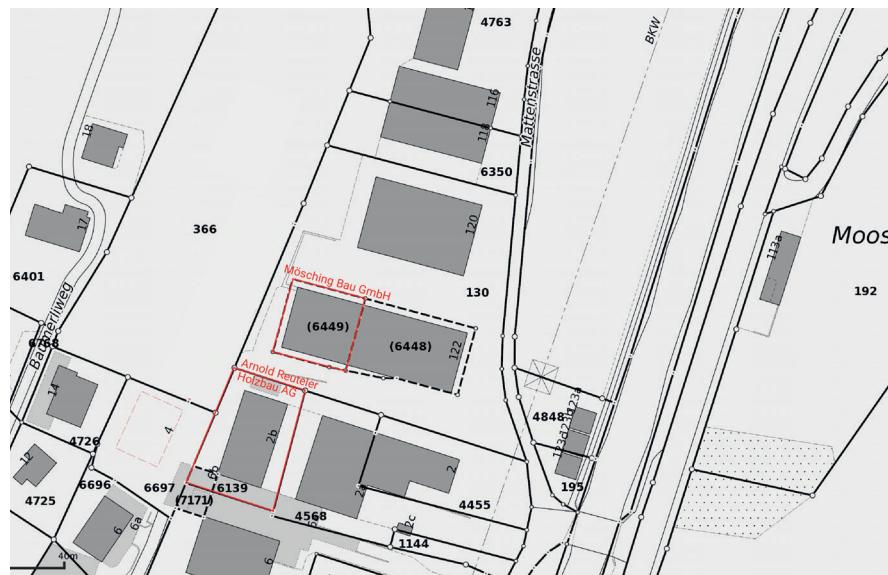


Abb. 2 Amtliche Vermessung der Gewerbe- und Lagerzone Nord; in rot die Parzellen mit Betriebsgebäuden der Mösching Bau GmbH und der Arnold Reuteler Holzbau AG (Quelle: Geoportal Kt. Bern)

## Problemstellung

Die Firma Mösching Bau GmbH ist auf Maurerarbeiten im Hochbau spezialisiert und bietet auch Arbeiten im Tiefbau (Aushubarbeiten, Leitungsbau) an. Für diese Arbeiten ist die Bauunternehmung auf Flächen zur Parkierung von Maschinen und zur Lagerung von Baumaterial angewiesen. Die Mösching Bau GmbH konnte den Betriebsstandort in der Gewerbe- und Lagerzone «Grund Nord» erst kürzlich übernehmen. Da sich die vorhandenen Flächen schnell als zur gering erwiesen, plant der Betrieb die Realisierung zusätzlicher Lagerflächen, die für ihn von grosser Bedeutung sind. Heute sind die räumlichen Verhältnisse um das Gebäude der Mösching Bau GmbH und des Transportunternehmens eng begrenzt.

Auch der Betriebsstandort des Holzbauunternehmens Arnold Reuteler Holzbau AG stösst an die Grenzen der verfügbaren Betriebs- und Lagerflächen. Seit einigen Jahren produziert sie vermehrt in Elementbauweise. Bei dieser Fertigungstechnik sind mehr Lagerflächen erforderlich, auf denen die fertiggestellten Elemente bis zum Einbau auf der Baustelle zwischengelagert werden. Da die Parzellen der Holzbauunternehmung bereits vollständig ausgenutzt sind, können keine zusätzlich benötigten Flächen für den Elementholzbau angeordnet werden.

## Zielsetzung der Planung

Damit die Mösching Bau GmbH und die Arnold Reuteler Holzbau AG ihre Betriebsstandorte in der Gewerbe- und Lagerzone «Grund Nord» erhalten können, müssen ihnen künftig zusätzliche Lagerflächen zur Verfügung stehen. Zur Realisierung dieser Flächen soll eine rund 450 m<sup>2</sup> grosse Fläche der angrenzenden Parzelle Nr. 366 eingezont werden. Dies erfordert die vorliegende Zonenplanänderung.

## 1.2 Planungsrechtliche Ausgangslage

Die Parzelle Nr. 130, welche die Baurechtsparzelle Nr. 6449 mit dem Betriebsstandort der Bauunternehmung Mösching GmbH umfasst und Teile der Parzellen Nr. 6139 und 4568, welche den Betriebsstandort der Arnold Reuteler Holzbau AG bilden, sind der Gewerbe- und Lagerzone GL zugewiesen.

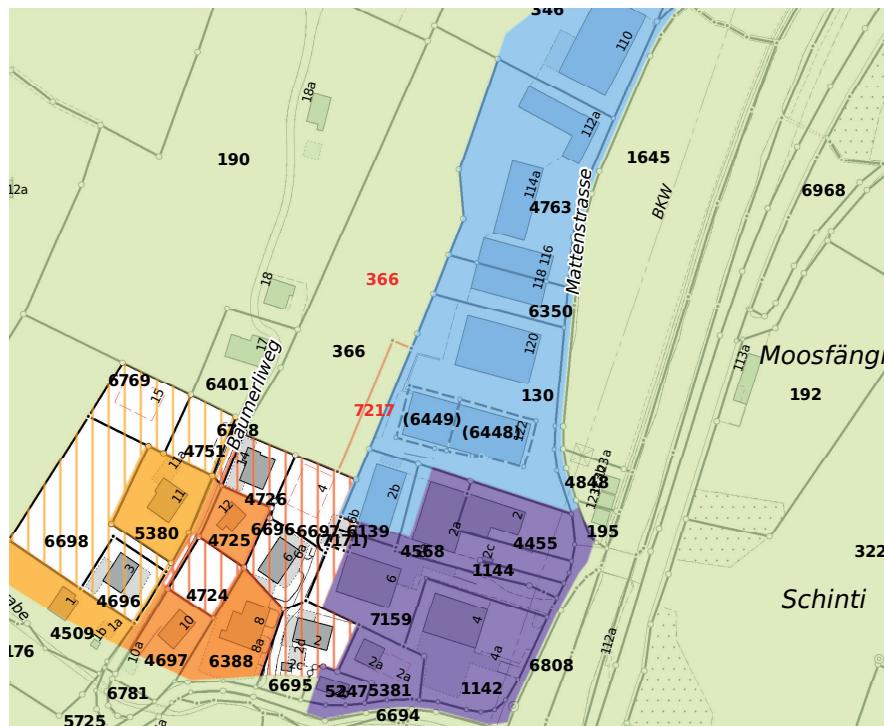


Abb. 3 Ausschnitt ÖREB-Kataster: Die Gewerbe- und Lagerzone GL ist in hellblau, die Wohn- und Gewerbezone in violett und die Wohnzone in gelb und orange dargestellt. (Quelle: ÖREB-Kataster, 2025)

Die südöstlich liegenden Parzellen, welche teilweise der Arnold Reuteler Holzbau AG zur Verfügung stehen, sind der Wohn- und Gewerbezone zugewiesen. Östlich der Wohn- und Gewerbezone besteht eine Stromleitung der BKW und somit ein Bauverbot, Pflanz- und Nutzungsbeschränkungen auf den betroffenen Parzellen. Westlich angrenzend befinden sich Parzellen, welche der Wohnzone W3a-70% zugewiesen und teilweise noch unbebaut sind.

Angrenzend an die Gewerbe- und Lagerzone GL befindet sich die Parzelle Nr. 366, welche der Landwirtschaftszone zugewiesen ist. Sie wird als Weideland genutzt und weist eine Hanglage nach Osten auf. Die Parzelle ist langgezogen und umfasst eine Fläche von 6'954 m<sup>2</sup>.

## 2. Vorhaben

### 2.1 Heutige Nutzung

Die Gewerbe- und Lagerzone «Grund Nord» ist heute dicht bebaut und vollständig genutzt.

Heute stehen der Mösching Bau AG die Fläche der Baurechtsparzelle Nr. 6449 im Umfang von 425 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Weiter verfügt sie über zwei Benutzungsrechte im Umfang von 192 m<sup>2</sup> und 79 m<sup>2</sup>. Der zweigeschossige Teil des Betriebsgebäudes erstreckt sich auf der Baurechtsparzelle über eine Grundfläche von 317 m<sup>2</sup> resp. 634 m<sup>2</sup> oberirdische Geschossfläche (GFo).

Der Holzbauunternehmung Arnold Reuteler Holzbau AG steht heute eine Fläche von 818 m<sup>2</sup> in der Lager- und Gewerbezone zur Verfügung. Zusätzlich verfügt das Unternehmen über ein Benutzungsrecht auf der Parzelle Nr. 130 im Umfang von 420 m<sup>2</sup>. Dem Unternehmen stehen mit dem teilweise zweigeschossigen Gebäude 1'1185 m<sup>2</sup> GFo zur Verfügung.

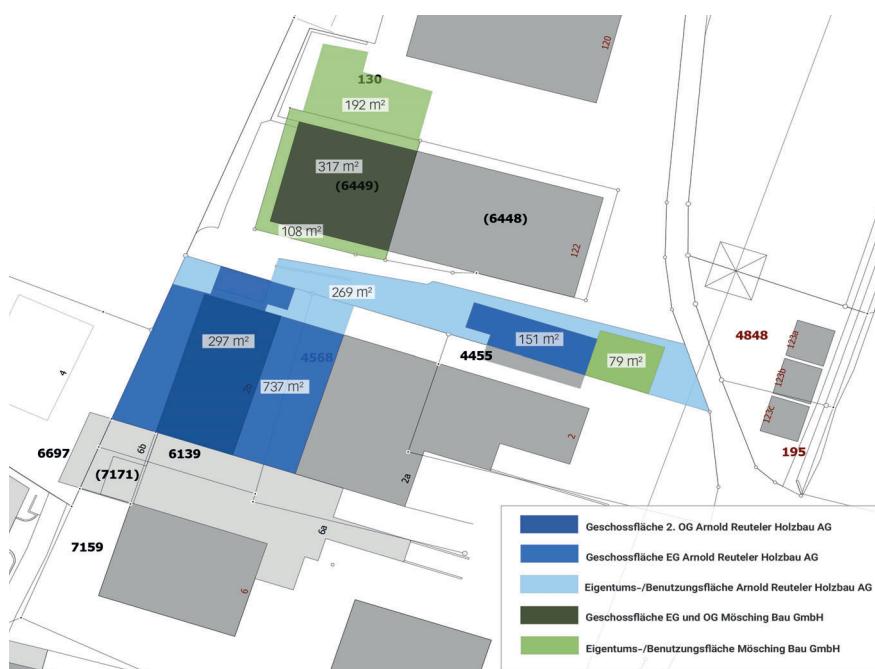


Abb. 4 Flächennutzungsplan der Arnold Reuteler Holzbau AG und der Mösching Bau GmbH  
(Darstellung: ecoptima ag)

Die rund 100 m<sup>2</sup> grosse Fläche zwischen den beiden Betrieben dient den beiden Unternehmen sowie der Transportunternehmung auf der Baurechtsparzelle Nr. 6448 als Zufahrt. Zusätzlich verfügt die Reuteler Holzbau AG über eine unterirdische Einstellhalle (Bodenstrasse 2a + 6a) mit Parkplätzen, die auch von den anderen Gewerbeunternehmen teilweise genutzt werden können.

Die Flächen im Norden der Parzelle Nr. 130 sind Erschliessung- und Lagerfläche der Landi Saanenland Simmental-Saanenland Genossenschaft-

Zusammenfassend zeigt sich, dass die Gewerbe- und Lagerzone «Grund Nord» bereits heute dicht bebaut und vollständig genutzt ist. Der zur Verfügung stehende Raum zwischen den einzelnen Gebäuden muss sowohl als Anlieferungsfläche, Lagerfläche für Maschinen und Material als auch zur Erschliessung frei bleiben.

## 2.2 Zusätzliche Lagerflächen

Bedürfnisse Bauunternehmung

Mit der Mösching Bau GmbH ist in der Gewerbe- und Lagerzone «Grund Nord» ein weiterer Betrieb hinzugekommen, welcher durch seine Tätigkeit einen Bedarf an Lager- und Abstellfläche aufweist. Das Unternehmen besitzt mehrere Baumaschinen und ist darauf angewiesen, einen minimalen Bestand an Baumaterial am Betriebsstandort lagern zu können. Es zeigte sich, dass die vorhandenen räumlichen Kapazitäten im bestehenden Gebäude sowie auf den übrigen Flächen ausgeschöpft sind und dass der zusätzliche Bedarf der Mösching Bau GmbH nur durch eine Einzonung gesichert werden kann.

Bedürfnisse Holzbauunternehmung

Die Holzbauunternehmung Arnold Reuteler Holzbau AG nutzt mangels ausreichender Lager- und Betriebsflächen bereits heute, illegalerweise temporäre Lagerflächen in der angrenzenden Landwirtschaftszone. Die Unternehmung hat die ihr zur Verfügung stehenden Flächen ausgeschöpft. Mit der vorgesehenen Einzonung können die bereits heute teilweise genutzten Flächen in der Landwirtschaftszone planungsrechtlich gesichert werden.



Abb. 5 Situation an der Grenze zur Landwirtschaftszone bei der Arnold Reuteler Holzbau AG (Parz. Nr. 6139)

Mit der Einzonung sollen westlich der Betriebsstandorte dringend benötigte zusätzliche Betriebsflächen im Umfang von rund 446 m<sup>2</sup> bereitgestellt werden. Die Fläche verteilt sich auf 340 m<sup>2</sup> angrenzend an die Parzelle Nr. 130 der Mösching Bau GmbH und 106 m<sup>2</sup> angrenzend an die Parzelle Nr. 6139 der Arnold Reuteler Holzbau AG.

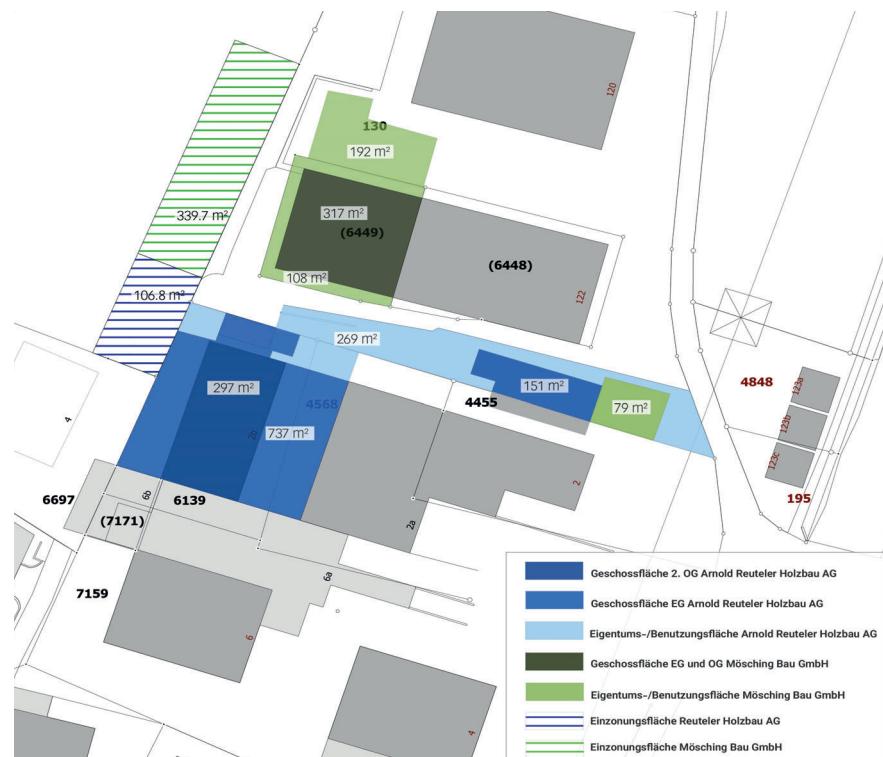


Abb. 6 Flächennutzungsplan der Arnold Reuteler Holzbau AG und der Mösching Bau GmbH  
(Darstellung: ecoptima ag)

Dazu wird auf einer Länge von rund 55 m ein 8 m tiefer Streifen der benachbarten Parzelle Nr. 366 eingezont. In der Gewerbe- und Lagerzone gilt gemäss Baureglement der Gemeinde Saanen ein Grenzabstand von 5.0 m. Zudem ist ein Zonenabstand von 3.0 m gemäss kantonalem Normalbaureglement einzuhalten. Die Erschliessung erfolgt weiterhin über die bestehende Zufahrt zwischen den Betriebsgebäuden.

### 3. Änderung Zonenplan

Erweiterung  
Gewerbe- und  
Lagerzone

Mit der vorliegenden Änderung des Zonenplans Nr. 5 «Grund» wird die bestehende Gewerbe- und Lagerzone GL geringfügig erweitert. Von der angrenzenden landwirtschaftlichen Parzelle Nr. 366 wird eine Fläche von 446 m<sup>2</sup> neu der Gewerbe- und Lagerzone GL zugewiesen.

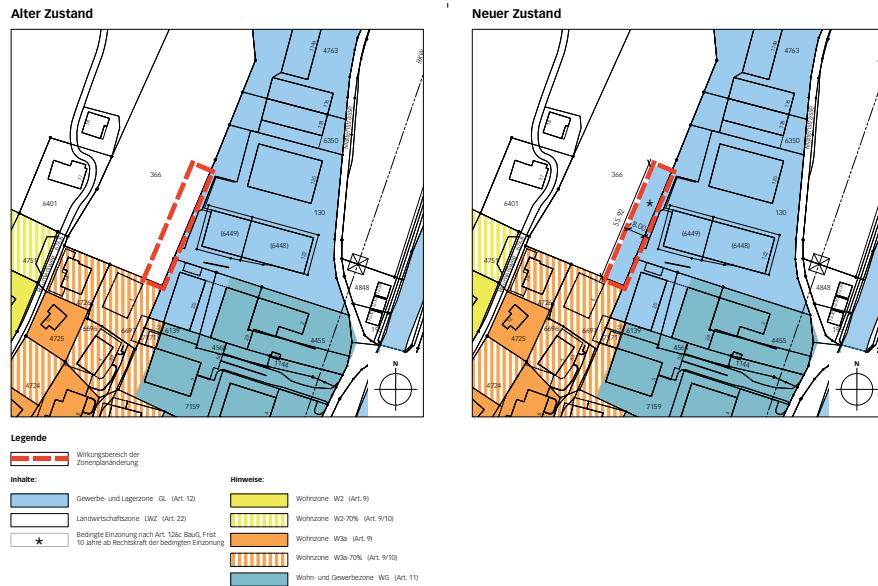


Abb. 7 Ausschnitt Zonenplanänderung

bedingte Einzonung

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. Daher wird eine bedingte Einzonung gemäss Art. 126c BauG vorgenommen. Die Einzonung wird damit an die Bedingung geknüpft, dass das betroffene Land entschädigungslos und automatisch wieder aus der Bauzone entlassen wird, wenn die Grundeigentümerschaft dieses nicht innert einer Frist von 10 Jahren überbaut.

## 4. Arbeitszonenbewirtschaftung

Die Einzonung von Flächen in die Arbeitszone setzt gemäss Art. 30a Abs. 2 RPV eine Arbeitszonenbewirtschaftung voraus. Die Anforderungen an die Einzonung werden im kant. Richtplan (Massnahme A\_05) und dem kantonalen Baugesetz bestimmt. Je nach Bedeutung der Arbeitszone und der geplanten Einzonung sind die Anforderungen an Einzonungen unterschiedlich. Im vorliegenden Fall werden bestehende Betriebe geringfügig erweitert.

Die bestehende Lager- und Gewerbezone «Grund Nord» ist ca. 11'816 m<sup>2</sup> gross. Die bestehende Arbeitszone wird mit der Einzonung lediglich um 3.8 % vergrössert. Die betroffenen Unternehmen nutzen insgesamt eine Fläche von 2'049 m<sup>2</sup> (Landflächen und Benutzungsrechte) in der Gewerbe- und Lagerzone; die Neueinzonung betrifft 446 m<sup>2</sup>.

Die Arnold Reuteler Holzbau AG und die Mösching Bau GmbH sind Kleinunternehmen und beschäftigen zwischen 11 und 14 Mitarbeitende. Durch die Einzonung werden voraussichtlich keine zusätzlichen Arbeitsplätze

geschaffen. Sie dient jedoch der Sicherstellung von genügend Lagerplatz und Abstellflächen und somit dem Erhalt der bestehenden Betriebe und der bestehenden Arbeitsplätze.

Es handelt sich vorliegend um eine Arbeitszone von rein lokaler Bedeutung. Die Einzonung gilt demzufolge als Betriebserweiterung von untergeordneter Bedeutung.

#### 4.1 Begründung des Bedarfs

Mösching Bau  
GmbH

Die relativ neu gegründete Mösching Bau GmbH konnte die Hälfte der Liegenschaft an der Mattenstrasse 122 von der Firma Jungen Baggerbetrieb und Transport AG übernehmen. Die andere Hälfte ist im Besitz des Transportunternehmens Matti Transporte AG. Die Firma Jungen Baggerbetrieb und Transport AG ist ein seit Langem lokal verankertes Unternehmen, das nun durch die Mösching Bau GmbH von einer jüngeren Generation teilweise übernommen wurde. Die Mösching Bau GmbH ist ein Maurerunternehmen, welches sich auf Hochbau und Monobeton spezialisiert hat. Der Betrieb ist mehrheitlich im Saanenland tätig, was den Standort in der Gewerbe- und Lagerzone optimal macht.

Durch die Niederlassung der Mösching Bau GmbH in der Gewerbe- und Lagerzone «Grund Nord» hat sich auch die Raumnutzung in der bestehenden Lager- und Gewerbezone verändert. Im Vergleich zum davor ansässigen Baumaschinen- und Transportunternehmen hat das Maurerunternehmen Mösching Bau GmbH einen grösseren Bedarf an Lagerflächen für Baumaterialien und Abstellplätzen für Baumaschinen. Der Betrieb nutzt die Flächen am Betriebsstandort optimal. Es besteht ein akuter Bedarf an zusätzlichen Lagerflächen.

Arnold Reuteler  
Holzbau AG

Die angrenzende Holzbauunternehmung Arnold Reuteler Holzbau AG befindet sich seit 1970 am heutigen Standort. Der Betrieb bestand ursprünglich aus dem heutigen Wohngebäude mit Werkstatt an der Bodenstrasse Nr. 2 auf der Parzelle Nr. 4455. Im Zuge des betrieblichen Wachstums wurde der Betrieb schrittweise erweitert. Zuletzt wurde im Jahr 2016 die Lagerhalle auf der Parzelle Nr. 6139 gebaut. Die Unternehmung baute bereits im Jahr 2005 das erste Chalet mit vorgefertigten Elementen. Seitdem wurde die Elementbauweise zur vorwiegenden Produktionstechnik der Firma. Im Jahr 2021 erfolgte die Übergabe der Firma an die 3. Generation.

Die Fertigungstechnik der Elementbauweise hat aufgrund ihrer Vorteile (verkürzte Bauzeit, günstiger) an Bedeutung gewonnen. Die Elementbauweise bringt mit sich, dass sowohl das zu verarbeitende Holz als auch die fertigen Elemente vor dem Transport auf den Bauplatz am Betriebsstandort zwischengelagert werden müssen. Bei einer herkömmlichen Fertigungstechnik ist nur das zu verarbeitende Holz zu lagern. Die Holzbauunternehmung benötigte daher in den letzten Jahren zunehmend mehr

Lagerfläche. Heute nutzt sie illegalerweise teilweise temporär bereits Teile der angrenzenden Landwirtschaftszone für die temporäre Lagerung von Holz.

### Platzverhältnisse

Die freien Flächen ausserhalb der bestehenden Gebäude in der gesamten Gewerbe- und Lagerzone werden heute zur Erschliessung der einzelnen Gebäude und Gebäudeteile sowie zur Lagerung von Material und zum Abstellen von Maschinen genutzt. Weitere Lagerflächen innerhalb der bestehenden Gewerbe- und Lagerflächen können nicht realisiert werden.

Der Bereich zwischen dem Gebäude der Mösching Bau GmbH (Nordseite) und der Landi wird hauptsächlich für die Zufahrten von und zur Landi und zur Materiallagerung genutzt. Auf der Südseite des Gebäudes befindet sich die Zufahrt zur Westseite des Gebäudes sowie Lagerflächen für den Holzbaubetrieb. Die Holzbauunternehmung hat durch die Erweiterung der Gebäude in den letzten Jahren die Parzellen bis ans Maximum ausgenutzt. Die Erweiterungsgebäude wurden direkt an die ursprüngliche Werkstatt mit Wohnungen angebaut. Die Fläche östlich der Betriebsgebäude dient hauptsächlich der Erschließung, Warenanlieferung, Auf- und Abladung sowie der Parkierung von Mitarbeiterfahrzeugen. Zudem besteht in diesem Bereich aufgrund der BKW-Leitung ein Bauverbot.

Standort der Erweiterung

Die Einzonung von Flächen auf der Parzelle Nr. 366 eignet sich für die Mösching Bau GmbH für eine Betriebserweiterung besonders gut, da sie direkt an den bestehenden Betriebsstandort angrenzt, die Aussenlagerflächen zweckmäßig und konzentriert angeordnet werden können und über die bestehende Gewerbe- und Lagerzone bereits erschlossen sind.

## 5. Beanspruchung von Kulturland

## Beanspruchung

Für die Erweiterung der Gewerbe- und Lagerzone auf der Parzelle Nr. 366 wird eine Fläche von rund 446 m<sup>2</sup> Kulturland beansprucht. Dabei handelt es sich nicht um Fruchtfolgeflächen.

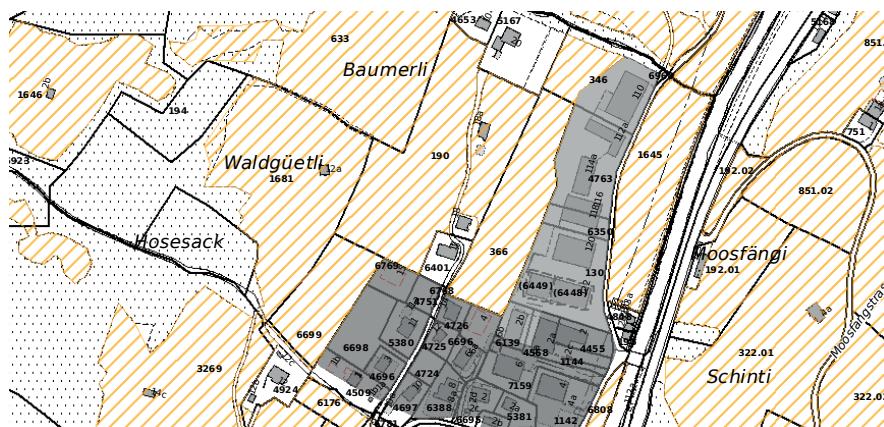


Abb. 8 Ausschnitt aus Hinweiskarte Kulturland (Quelle: Geoportal Kanton Bern, März 2024)

**Standortnachweis** Für die Beanspruchung von Kulturland gelten erhöhte Anforderungen gemäss Art. 8a BauG. Landwirtschaftliche Nutzflächen dürfen u.a. nur eingezont werden, wenn der verfolgte Zweck ohne die Beanspruchung von Kulturland nicht sinnvoll erreicht werden kann. Vorliegend sind in der gesamten bestehenden Gewerbe- und Lagerzone (GL) «Grund Nord» keine freien Flächen mehr vorhanden. Daher müssen die Betriebserweiterungen auf den angrenzenden Kulturlandflächen erfolgen (vgl. auch Kap. 4).

Die Einzonung entspricht lediglich 5.8 % der landwirtschaftlich genutzten Parzelle Nr. 366. Die restliche Fläche verbleibt zusammenhängend und kann weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

**Optimale Nutzung** Ebenfalls ist bei der Einzonung von Arbeitszonen resp. vorliegend von Lager- und Gewerbezonen im Umfang von 446 m<sup>2</sup> gemäss Art. 8a BauG sicherzustellen, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden.

#### **Kompakte und flächensparende Anordnung**

Der für die Einzonung vorgesehene Parzellenteil eignet sich für die Erweiterung, da er an die Bauzone anschliesst, bereits über die Parzelle Nr. 130 erschlossen ist und sich unmittelbar angrenzend an die Betriebsstandorte der Mösching Bau GmbH und der Arnold Reuteler Holzbau AG befindet. Somit wird eine kompakte Anordnung des Siedlungsgebietes und eine flächensparende Anordnung der erforderlichen Fläche sichergestellt.

#### **Besonders hohe Nutzungsdichte**

Gemäss Art. 11c Abs. 5 muss bei Einzonungen von Kulturland für Arbeitszonen die besonders hohe Nutzungsdichte qualitativ sichergestellt werden, beispielsweise durch eine mehrgeschossige Bauweise, eine flächensparende Erschliessung, die Erstellung von gebäudeintegrierten Parkplätzen oder die kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen.

**Bestehende Nutzungsdichte** Aufgrund der Bedürfnisse der lokalen Betriebe und ihres Tätigkeitsbereichs lässt sich die Nutzung nicht gänzlich mit der Nutzung einer Wohn- oder Arbeitszone vergleichen. Auf den Arealen besteht ein Bedarf an ungedeckten und gedeckten Lagerflächen sowie Flächen für die betrieblichen Abläufe (Erschliessung, Warenumschlag, Manövrierfläche, etc.). Der grosse Aussenflächenbedarf der beiden Unternehmen macht die Einzung des Streifens Kulturland erforderlich.

Die Betriebsstandorte der Unternehmen weisen für Gewerbe- und Lagerbetriebe heute verhältnismässig hohe Nutzungsdichten auf. Das Gebäude der Mösching Bau AG ist zweigeschossig und nutzt die geltenden baupolizeilichen Masse der Gewerbe- Lagerzone vollständig aus. Aufgrund der engen Platzverhältnisse sind Bauten und Anlagen kompakt angeordnet. Heute weist das Betriebsareal über die Baurechts- und Benutzungsflächen des Betriebs (696 m<sup>2</sup>) eine GFZo von 0.9 auf resp. eine ÜZ von 0.45 auf.

Das Betriebsgebäude in der Gewerbe- und Lagerzone der Reuteler Holzbau AG weist ebenfalls zwei Stockwerke auf. Das Gebäude belegt die gesamt zur Verfügung stehende Fläche in der Gewerbe- und Lagerzone im Eigentum der Holzbauunternehmung (RHIAG). Über die gesamten Eigentums- und Benutzungsflächen des Betriebs ( $1'238 \text{ m}^2$ ) besteht heute eine GFZo von 0.95 resp. eine ÜZ von 0.59.

Die Erschliessung erfolgt zweckmässig und flächensparend über gemeinsame Flächen zwischen den Betriebsgebäuden. Die Parkierung ist sowohl ober- als auch unterirdisch angeordnet.

Das Areal weist heute somit eine mehrgeschossige Bauweise, eine flächensparende Erschliessung, eine teilweise unterirdische Parkierung und eine kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen auf.

Hohe Nutzungs-dichte durch  
minimierung der  
Einzonungsfläche

Der Bedarf der Unternehmen betrifft zusätzliche Lagerflächen für Maschinen und Materialien. Für die Lagerung ist weder die Erstellung eines geschlossenen Gebäudes erforderlich noch sinnvoll, da die Maschinen und Materialien nicht in Regallagern oder mehrstöckigen Gebäuden gelagert werden können. Um den Bedarf der Unternehmen zu decken, sind daher zusätzliche Lagerflächen einzuzonen, die an das bereits optimal genutzte Areal angrenzen. Wird die einzuzonenden Flächen isoliert betrachtet, kann deshalb keine besondere hohe Nutzungsdichte nachgewiesen werden.

Daher ist die Nutzungsdichte ist im Zusammenhang mit der bereits optimal genutzten Lager- und Gewerbezone zu betrachten.

Die optimale Nutzung erfolgt nicht durch die Überbauung zusätzlicher Flächen, sondern dadurch, dass sichergestellt wird, dass nur der minimal erforderliche Bedarf an Lagerfläche durch die zusätzliche Einzonung gedeckt wird. Angesichts der knappen Flächenverfügbarkeit sind die Unternehmen gezwungen, ihre Bauten und Anlagen flächensparend anzuordnen.

Die Fläche, welche neu eingezont wird, wurde gestützt auf die erforderlichen Lagerflächen möglichst klein ausgeschieden. Die Mösching GmbH weist einen zusätzlichen Bedarf an Lagerfläche im Umfang von  $340 \text{ m}^2$  auf. Mit der zusätzlichen Lagerfläche weist das Betriebsareal weiterhin eine GfZo von 0.6 resp. ÜZ von 0.3 auf. Für die Holzunternehmung beträgt der Bedarf an zusätzlicher Lagerfläche  $106 \text{ m}^2$ , womit auch ihr Betriebsareal auch künftig eine GFZo von 0.8 bzw. eine ÜZ von 0.55 aufweist.

Die für eine Gewerbe- und Lagerzone verhältnismässig hohen Dichten auf dem Areal bleiben somit auch mit der Einzonung bestehen. Es ist zudem zu beachten, dass die bestehenden Gebäude relativ neu sind und noch eine lange Lebensdauer aufweisen. Auch bei einem allfälligen Abbruch und Neubau ist zudem nicht zu erwarten, dass weniger dicht gebaut würde.

Massnahmen Zur Sicherstellung einer hohen Nutzungsdichte hat die Gemeinde Saanen für die Betriebsareale die Festlegung einer Mindestdichte geprüft, beispielsweise durch die Festslegung einer minimale GFZo, ÜZ oder BMZ.

Wie oben dargelegt, erfüllen die Betriebsareale grundsätzlich auch mit der Einzonung eine minimale GFZo von 0.6. Für eine Gewerbe- und Lagerzone stellt dies eine hohe Nutzungsziffer dar. Allerdings besteht vorliegend das Problem, dass sich die Betriebsareale über mehrere Parzellen erstrecken. Eine minimale Dichte kann nicht über mehrere Parzellen hinweg festgelegt werden, da sich die anrechenbare Grundstücksfläche, die zur Berechnung der Nutzungsziffern herangezogen wird, immer auf eine einzelne Parzelle bezieht. Wie ausgeführt, führen die offenen und ungedeckten Lagerflächen zu einer räumlich ungleichen Verteilung der Nutzungsdichte auf den Betriebsarealen. In den Bereichen der Lagerflächen kann keine hohe Nutzungsdichte über eine einzelne Parzelle ausgewiesen werden.

Der Gemeinde Saanen stehen keine weiteren zweckmässigen bzw. zumutbaren Massnahmen zur Verfügung, um die hohe Nutzungsdichte sicherzustellen. Es wurde jedoch aufgezeigt, dass die Gewerbe- und Lagerzone die Anforderungen an eine besonders hohe Nutzungsdichte gesamthaft qualitativ erfüllt. Zudem wurde die Beanspruchung von Kulturland minimiert.

## **6. Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV)**

### **6.1 Raumplanung und übergeordnetes Recht**

Mit der vorliegenden Einzonung soll es einem lokal verankerten Betrieb ermöglicht werden, an seinem Betriebsstandort verbleiben zu können, und dem Nachbarbetrieb ermöglicht werden, den Betrieb untergeordnet zu erweitern. Es handelt sich um betriebsnotwendige Erweiterungen, da sich die beengten Platzverhältnisse nachteilig auf die betrieblichen Abläufe auswirken und die Unternehmen dringend mehr Lager- und Abstellplatz für Maschinen und Material benötigen.

Bund, Kanton Die vorliegende Einzonung entspricht den Vorgaben des Raumplanungsgesetzes, des kant. Richtplans sowie des kantonalen Baugesetzes (vgl. Kap. 3.2). Die Bedingungen, u.a. der Nachweis des aktuellen Bedarfs, der Verfügbarkeit und der Vermeidung einer Zerstückelung von Kulturland, werden erfüllt. Die Ausführungen zur Arbeitszonenbewirtschaftung dargestellt (vgl. 3.2). Es handelt sich um untergeordnete Betriebserweiterungen einer Arbeitszone lokaler Bedeutung.

Region Gemäss dem Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) Thun-Oberland West 2021 ist Saanen/Gstaad ein Zentrum 3. Stufe. Im Leitbild formuliert das RGSK die Rolle von Saanen/Gstaad als wirtschaftlichen Motor der Region Obersimmental-Saanenland. Diese Rolle soll Gstaad weiterhin erfüllen und sich entsprechend weiterentwickeln können. Dazu

gehört auch, dass lokale Betriebe wie die Mösching Bau GmbH und die Arnold Reuteler Holzbau AG in der Region geeignete Betriebsbedingungen finden, um lokal wichtige Arbeitsplätze zu erhalten und so der Abwanderung in grössere Zentren entgegen zu wirken. Dies kann unter anderem dadurch gefördert werden, dass Betriebserweiterungen massvoll und an geeigneten Standorten ermöglicht werden.

Die Einzonung für die Betriebserweiterung von untergeordneter Bedeutung entspricht den Vorgaben des RPG, des kant. Richtplans sowie den Konzepten der Region und der Gemeinde.

## 6.2 Orts- und Landschaftsbild

### Einsehbarkeit

Der Ortsteil wird sowohl durch Wohnhäuser, durch grössere Gewerbegebäute, als auch durch naheliegende landwirtschaftliche Betriebsgebäude charakterisiert. Die Erweiterung der Gewerbe- und Lagerzone GL hat vernachlässigbare Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da es sich bei der Vergrösserung um einen schlecht einsehbaren schmalen Streifen angrenzend an die bestehende Bebauung handelt.

### Bauinventar

In einer Distanz von mindestens 280 m bestehen im Umfeld der Einzonung drei schützenswerte Bauernhäuser. Die Einzonung hat keine Auswirkungen auf die geschützten Objekte.

## 6.3 Verkehr

Durch die Einzonung entsteht kein relevanter Mehrverkehr. Die einzuzonende Fläche wird über die bestehende Zufahrt zur Ostseite des Gebäudes der Mösching Bau GmbH erschlossen. Die einzuzonenden Fläche weist, wie die bestehenden Parzelle in der Gewerbe- und Lagerzone, die ÖV-Erschliessungsgütekasse (EGK) E auf.

## 6.4 Kulturland

Für die Erweiterung der Gewerbe- und Lagerzone auf der Parzelle Nr. 366 wird eine Fläche von 446 m<sup>2</sup> Kulturland beansprucht. Dabei handelt es sich nicht um Fruchtfolgeflächen.

Die Notwendigkeit der Beanspruchung von Kulturland wird in Kapitel 3.4 erläutert. Im Umfeld des Betriebsstandortes findet sich keine alternative Möglichkeit die erforderliche Fläche für die betrieblichen Erweiterungen ohne Beanspruchung von Kulturland zur Verfügung zu stellen. Dass die beanspruchten landwirtschaftlichen Nutzflächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden zeigen die Ausführungen in Kapitel 3.4. Die Anforderungen betreffend Sicherstellung einer hohen Nutzungs-dichte sind als gegeben zu betrachten.

## 6.5 Lärm

Für die einzuzonende Fläche gilt in der Gewerbe- und Lagerzone GL künftig die Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV. Die Einzonung grenzt im Süden an die Parzelle Nr. 6697, welche der Wohnzone zugeordnet ist. Für die Wohnzone gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

Da die Gewerbe- und Lagerzone bereits heute an die Wohnzone angrenzt (an die Parzelle Nr. 6697), kann davon ausgegangen werden, dass der neu zusätzlich angrenzende 8 m breite Streifen, die bestehende Situation nicht relevant verändert und die Grenzwerte gegenüber der Wohnzone eingehalten werden können, solange die Flächen vorwiegend als Lagerflächen genutzt werden. Werden die Flächen für den Umschlag genutzt, sind allenfalls Massnahmen zur Reduzierung der Lärmemissionen gegenüber der Wohnzone zu treffen.

## 6.6 Naturgefahren

Die neu einzuzonende Fläche der Parzelle Nr. 366 weist eine geringe Gefährdung durch Rutschgefahren auf (gelbes Gefahrengebiet). Da vorliegend keine besonders sensiblen Nutzungen geplant sind, sind keine zusätzlichen Massnahmen erforderlich.

## 6.7 Grundwasser

Die Einzonungsfläche befindet sich im Gewässerschutzbereich Au. Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 Gewässerschutzverordnung (GSchV) dürfen im Gewässerschutzbereich Au keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Vorliegend ist kein Bau im Grundwasser vorgesehen.

## 6.8 Nicht-ionisierende Strahlung NIS

Entlang der Mattenstrasse befindet sich eine Hochspannungsleitung der Swissgrid. Für Bauten gilt ein Mindestabstand von 5.0 m zur Hochspannungsleitung. Da der Abstand vom äussersten Leiter zur einzuzonenden Fläche über 75 m beträgt und sich zudem die bestehenden Gewerbegebäude näher an der Hochspannungsleitung befinden, ist davon auszugehen, dass die Immissionsgrenzwerte für Orte für den dauerhaften Aufenthalt (OMEN) gemäss NISV im Bereich der Einzonungsfläche eingehalten werden können.

## **6.9 Rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland**

Zur rechtlichen Sicherstellung der Verfügbarkeit i.S.v. Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG erfolgt eine bedingte Einzonung nach Art. 126c BauG. Es wird eine Frist von 10 Jahren für die Überbauung festgelegt.

## **6.10 Mehrwertabschöpfung**

Auf den planungsbedingten Mehrwert bei Einzonungen wird gestützt auf Art. 142 ff. BauG eine Mehrwertabgabe erhoben.

## **6.11 Weitere Themen**

Für die Zonenplanänderung sind folgende Themen nicht relevant, da am Standort respektive in der Umgebung keine entsprechenden Objekte, Bauten oder Anlagen vorkommen oder die Einzonung keine relevanten Auswirkungen auf das besagte Thema hat:

- Archäologische Objekte
- Altlasten / belastete Standorte
- Ver- und Entsorgung
- Energie
- Erschütterungen
- Naturschutz
- Störfall
- Fliessgewässer resp. Gewässerraum
- Fruchtfolgeflächen

## **6.12 Fazit**

Die Mösching Bau GmbH ist lokal verankert und konnte einen Teil des seit 35 Jahren lokal tätigen bestehenden Bauunternehmens übernehmen. Die Unternehmen sind für die lokale Bevölkerung wichtige Dienstleister. Durch das Einzugsgebiet der Unternehmen ist ein zentraler, konzentrierter Betriebsstandort von Bedeutung. Mit der Gewerbe- und Lagerzone «Grund Nord» ist dies gegeben. Die Zone kann als Cluster von Unternehmen der Baubranche gesehen werden. Neben dem Maurerbetrieb und dem Holzbauunternehmen finden sich in der Nachbarschaft ein Transportunternehmen, ein Ofenbau-Betrieb, ein Sanitär-Unternehmen sowie ein Standort der Landi-Genossenschaft.

Die verschiedenen Betriebe haben allesamt ein Bedürfnis nach Lagerflächen in- und ausserhalb von Gebäuden. Zwischen den Gebäuden sind die Platzverhältnisse jedoch eng begrenzt. Dementsprechend sind die vorhandenen Flächen bereits vollständig genutzt. Die Erweiterung der

Gewerbe- und Lagerzone auf der Parzelle Nr. 366 ist daher für die lokalen Unternehmen zwingend notwendig. Der Standort eignet sich einerseits durch die bereits bestehende Erschliessung, andererseits durch den direkten Anschluss an die bereits bestehenden Betriebsgebäude. Mit dem Vorhaben wird der langfristige Weiterbetrieb der Unternehmen am Standort gesichert.

## 7. Verfahren

### 7.1 Vorgehen und Zuständigkeiten

Die Zonenplanänderung erfolgt im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV ohne Mitwirkung und Vorprüfung, jedoch mit öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch den Gemeinderat.

Folgende Schritte und Termine sind vorgesehen:

Entwurf	Okt. 2024
Voranfragen 1 und 2 beim AGR	Okt. 2024 und Mai 2025
öffentliche Auflage	Feb. 2026
ggf. Einspracheverhandlungen	März 2026
Beschluss durch Gemeinderat	März / April 2026
Bekanntmachung	April 2026
Genehmigung	anschliessend

### 7.2 Öffentliche Auflage

Die Planung wird öffentlich aufgelegt. Im Rahmen der öffentlichen Auflage können von der Änderung betroffene Personen, welche unmittelbar in ihren eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind, sowie berechtigte Organisationen Zonenplanänderung, schriftlich und begründet Einsprache erheben. Im Rahmen von Einspracheverhandlungen sucht die Gemeinde mit den Einsprechenden nach Lösungen.

### 7.3 Beschlussfassung und Genehmigung

Die Beschlussfassung erfolgt durch den Gemeinderat. Gegen den Beschluss des Gemeinderates, die vorliegende Zonenplanänderung im geringfügigen Verfahren durchzuführen, kann im Rahmen der Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV innert 30 Tagen schriftlich und begründet Beschwerde beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern erhoben werden.

Über allfällige unerledigte Einsprachen entscheidet das AGR im Rahmen der abschliessenden Genehmigung.