ecoptima
ENTWICKLUNG · RAUMPLANUNG · RECHT



EINWOHNERGEMEINDE SAANEN

ÄNDERUNG ZONENPLAN NR. 1, PARZ. NR. 4468, 3331
ERLÄUTERUNGSBERICHT

Die Planung besteht aus:
- Zonenplanänderung

Weitere Unterlagen:
- **Erläuterungsbericht**

Öffentliche Auflage
November 2026

IMPRESSUM

Planungsbehörde
Einwohnergemeinde Saanen
Schönriedstrasse 8, 3792 Saanen

Auftragnehmerin
ecoptima ag
Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Fadenstrasse 20, 6020 Emmenbrücke
Telefon 031 310 50 80
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung
Julia Wömpner, Dipl.-Ing. Architektur (FH)

Abbildung Titelseite: Luftbild swisstopo

Datei: 08667_EB_ZPÄ_261110_AL.indd\

INHALT

1.	**EINLEITUNG**	**5**
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Vorhaben	5
2.	**PLANUNGSRECHTLICHE UMSETZUNG**	**7**
2.1	Zonenplanänderung	7
3.	**AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT (ART. 47 RPV)**	**7**
3.1	Übereinstimmungen mit dem übergeordneten Recht	7
3.2	Erschliessung	8
3.3	Abstand zur Landwirtschaftszone	8
3.4	Naturgefahren	8
3.5	Mehrwertabgabe	9
3.6	Weitere Themen	9
4.	**VERFAHREN**	**9**
4.1	Öffentliche Auflage	9
4.2	Beschlussfassung und Genehmigung	10

1. EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Die Parzelle Nr. 4468 liegt in zweiter Bautiefe an der Saanenmöserstrasse im Ortsteil Saanenmöser. Sie ist der Wohnzone W3a zugeordnet. Südöstlich sowie nordöstlich davon befinden sich weitere Gebäude, welche der W3a zugeordnet sind. Nördlich sowie westlich ist die Parzelle von Landwirtschaftsfläche umgeben.



Abb. 1 Situation mit Lokalisierung Parzelle Nr. 4468 rot umrandet (Bildquelle: Geoportal Kanton Bern)

Das Grundstück ist gegenwärtig mittels eines Fussweges, zwischen den Parzellen Nr. 3157 und 2868 direkt an die Saanenmöserstrasse angeschlossen. Eine Erschliessung für motorisierte Fahrzeuge besteht hingegen nicht.

1.2 Vorhaben

Um das Grundstück für motorisierte Fahrzeuge zu erschliessen, möchte die Eigentümerschaft den bestehenden südwestlich gelegenen, landwirtschaftlichen Weg nutzen. Im Bereich der ersten Bautiefe verläuft dieser über die Parzelle Nr. 3549 in der Bauzone W3a gelegen. Im Bereich der zweiten Bautiefe betrifft dies die Parzelle Nr. 3331, welche in der Landwirtschaftzone liegt.

Für die Nutzung wird eine Dienstbarkeit zur Überfahrt mit der Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 3549 vereinbart. Das Wegstück, welches heute in der Landwirtschaftszone liegt, soll im Bereich der Zufahrt in die Wohnzone W3a eingezont werden, um eine zonenkonforme Erschliessung zu ermöglichen. Konkret sollen dafür 15.7 m^2 Landwirtschaftszone in die Wohnzone W3a eingezont werden.



Abb. 2 Situation der geplanten Ein- und Auszonung



Abb. 3 Luftbild Swisstopo

Aufgrund der unüberbauten Bauzonen in der Gemeinde sowie der Berücksichtigung der Nutzungsreserven auf überbauten WMK besteht in der Gemeinde Saanen kein Baulandbedarf. (Datenstand 1.1.2025).

Nutzungsreserven	Fläche in ha
Theoretischer Wohnbaulandbedarf	+ 19.0
Unüberbaute Bauzonen in WMK (Baulandreserven)	– 14.8
Nutzungsreserven auf überbauten Bauzonen in WMK (unternutzte Flächen)	– 15.6
Total	**– 11.4**

Eine Einzonung von Landwirtschaftsland ist somit nur möglich, wenn das beanspruchte Bauland flächengleich durch Auszonungen kompensiert werden kann.

2. PLANUNGSRECHTLICHE UMSETZUNG

2.1 Zonenplanänderung

Mit der vorliegenden Änderung des Zonenplans Nr. 1 «Saanenmöser» ist geplant, das in der Landwirtschaftszone liegende Wegstück der Parzelle Nr. 3331 in die Wohnzone W3a einzuzonen. Die neue Bauzone im Umfang von 15.7 m^2 muss gestützt auf die Vorgaben des AGR auf demselben Grundstück flächengleich kompensiert werden. Die Zonengrenze wird entlang der Parzellegrenze um 60 cm verschoben.



Abb. 4 Ausschnitt Zonenplanänderung

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

3.1 Übereinstimmungen mit dem übergeordneten Recht

3.1.1 Kulturland und Fruchtfolgeflächen

Durch die geplante Einzonung wird Kulturland, jedoch keine Fruchtfolgefläche (FFF), neu der Bauzone zugewiesen. Gleichzeitig erfolgt jedoch auch eine flächengleiche Entlassung von Bauland mit Eigenschaften von Kulturland in die Landwirtschaftszone. Die vorgesehene Zonenplanänderung hat somit keinen negativen Einfluss auf die Kulturlandfläche.

Geringe Beanspruchung

Da die Ein- und Auszonungsfläche flächengleich erfolgt und mit 16 m² Ein- und Auszonungsfläche wesentlich unter dem Schwellenwert von 300 m^2 liegt (Art. 11b Abs. 2 BauV), ist die vorliegende Planung gemäss Arbeitshilfe zum «Umgang mit Kulturland in der Raumplanung» (AGR, 2023) als sogenannte Planung mit «geringer Beanspruchung von Kulturland» einzuordnen. Daher gelten gem. Art. 11b Abs. 2 die Anforderungen gemäss den Artikeln 11c, 11d, 11f und 11g Absätze 1 und 2 für die Einzonungen nicht. Somit sind planungsrechtlich beispielsweise keine besonders hohe Nutzungsdichte sicherzustellen oder keine minimale Erschliessungsgüteklasse mit öffentlichem Verkehr nachzuweisen.

Beanspruchung von Kulturland

Die einzuzonende Fläche der Parzelle Nr. 3331 beansprucht Kulturland im Umfang von rund 16 m^2, welche gemäss der Nutzungsflächenkarte im Geoportal, Stand September 2026 als Biodiversitätsförderfläche (BFF) der Qualitätsstufe I genutzt wird. Die auszuzonende Fläche ist der Bauzone zugeordnet und frei von Bauten.

Standortnachweis

Im Rahmen der Vorabklärungen wurde ein Ausbau des bestehenden Fussweges geprüft. Eine motorisierte Zufahrt über die Parzelle Nr. 3157 ist aufgrund der Topografie nicht möglich und die Grundeigentümerschaft ist ebenfalls nicht bereit, einer Verbreiterung zu Lasten ihrer Parzelle zuzustimmen.

Haushälterischer Umgang

Die Erschliessung wurde soweit optimiert, dass die Zufahrt im südwestlichen Bereich an die bestehende Bauzone angrenzt, den bestehenden landwirtschaftlichen Weg, welcher entlang der Parzelle nach Westen weiter führt, nutzt und nur die minimale benötigte Fläche für die Sicherstellung der Erschliessung inkl. der Zonenabstände beansprucht. Somit können ein kompakter Siedlungskörper und die anzustrebende haushälterische Bodennutzung gewährleistet werden. Zudem wird die Bewirtschaftbarkeit der verbleibenden Landwirtschaftsfläche nicht negativ beeinflusst, da bereits heute die Fläche für die landwirtschaftliche Erschliessung genutzt wird.

3.2 Erschliessung

Die motorisierte Erschliessung erfolgt ab der Saanenmöserstrasse (Kantonsstrasse Kategorie A) über den bestehenden landwirtschaftlichen Weg. Die flächengleiche Ein- und Auszonung dient der Sicherstellung einer Erschliessung MIV (Fläche zur Erstellung einer Hauszufahrt) der Parzelle Nr. 4468, welche bislang lediglich mittels eines Fussweges direkt an die Saanenmöserstrasse angeschlossen war. Mit der vorgesehenen flächengleichen Ein- und Auszonung wird die bislang fehlende Erschliessung MIV der Baulandparzelle Nr. 4468 sichergestellt.

3.3 Abstand zur Landwirtschaftszone

Gegenüber der Landwirtschaftszone (LWZ) sind die Zonenabstände einzuhalten. Gemäss Baureglement der Gemeinde Saanen gilt für Hochbauten vorliegend der Grenzabstand, respektive ein Mindestabstand von 3 m. Für Tiefbauten wie die vorliegend geplante Erschliessungsstrasse gelten gemäss Baureglement der Gemeinde Saanen keine minimalen Abstände.

Gemäss dem Urteil des Verwaltungsgerichts ist aber auch bei Strassen ein gewisser Zonenabstand einzuhalten, damit die landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht beeinträchtigt wird. Die Einzonungsfläche ergibt sich aus dem bestehenden landwirtschaftlichen Weg, zuzüglich eines Banketts bzw. eines Zonenabstands zur Landwirtschaftszone von 1 m.

3.4 Naturgefahren

Gemäss der aktualisierten synoptischen Gefahrenkarte liegt die geplante Erschliessung im gelben Gefahrengebiet, geringe Gefährdung durch Rutschung. Bei einer Einzonung für nicht sensible Nutzungen (Erschliessungsstrasse) ist die geringe Gefährdung durch Rutschprozesse planungsrechtlich nicht relevant.



Abb. 5 Auszug Naturgefahrenkarte (Bildquelle: Geoportal Kanton Bern, Stand 7.9.2026)

3.5 Mehrwertabgabe

Der Ausgleich von Planungsvorteilen ist auf kantonaler Stufe in Art. 142 ff BauG sowie nach Massgabe des Bundesrechts (Art. 5 RPG) geregelt. Mit der flächengleichen Ein- und Auszonung ergibt sich für die Grundeigentümerschaft kein relevanter Planungsmehrwert. Daher wird vorliegend keine Mehrwertabgabe erhoben.

3.6 Weitere Themen

Weitere (Umwelt-)Aspekte werden durch die vorliegende Änderung des Zonenplans nicht tangiert. Inbesondere gibt es in diesem Gebiet keine Fruchtfolgeflächen, Gewässerschutzgebiete, Wald, schützenswerte Landschafts- oder Naturlemente oder Naturschutzgebiete.

4. VERFAHREN

Die Zonenplanänderung erfolgt im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV, mit öffentlicher Auflage, Beschlussfassung durch den Gemeinderat und anschliessender Bekanntmachung sowie Genehmigung.

4.1 Öffentliche Auflage

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können Personen, die von der Planung betroffen sind, sowie berechtigte Organisationen schriftlich und begründet Einsprache erheben. Einspracheverhandlungen werden vor der Beschlussfassung durch den Gemeinderat durchgeführt.

4.2 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat erfolgt die Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV. Nach Ablauf der Beschwerdefrist erfolgt die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung..