

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Einwohnergemeinde Frutigen

Zonenplanänderung Parzellen Nrn. 3576, 3539, 424 und 4608 (Pyrowillen)

im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 und 8

Änderungen aufgrund der laufenden Revision (Anpassung 2023) sind **blau** und ~~blau durchstrichen~~ dargestellt

Änderungen aufgrund der vorliegenden Zonenplanänderung sind **rot** und ~~rot durchstrichen~~ dargestellt

Änderung Baureglement

Die Zonenplanänderung
besteht aus:

- Änderung Bauzonenplan
- Änderung Baureglement

Weitere Unterlagen

- Erläuterungsbericht

13. April 2026

2 Nutzungszonen

211 Art der Nutzung

¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

| Zone | Abk. | Nutzungsart | ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV) |
|------------------------------|------|--|---|
| Wohnzonen | W | ² – Wohnen <ul style="list-style-type: none"> – dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen wie Gemeinschaftsräume, Kindergärten, Kindertagesstätten und ähnliches – stille Gewerbe – ES II In den im Bauzonenplan besonders bezeichneten Gebieten gilt die ES III | <p>Als stilles Gewerbe zählen z.B. Coiffeur, Schneider- und Künstlerateliers, Arztpraxen, weil sie weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken (vgl. Art. 90 Abs. 1 BauV). In Wohnzonen sind Gewerbebetriebe, die in einer Mischzone wegen ihren Immissionen unzulässig sind, ebenfalls nicht erlaubt.</p> |
| Mischzonen: | | ³ – Wohnen und dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen <ul style="list-style-type: none"> – Gastgewerbe – Verkaufsgeschäfte bis 500 m² Verkaufsfläche Verkauf bis 500 m² Geschossfläche – Kleingewerbe – Dienstleistungen – ES III <p>In den Mischzonen sind Werkhöfe und Lagerplätze sowie weitere gewerbliche Nutzungen, welche ein überdurchschnittlich hohes Mass an Immissionen oder quartierfremdem Verkehr verursachen, nicht zugelassen.</p> <p>Zur Störfallvorsorge sind in der Mischzone M2a keine empfindlichen Nutzungen mit erschwerter Evakuierbarkeit wie Kindergärten, Kitas, Alters- und Pflegezentren zugelassen.</p> <p>In den Mischzonen M3 ist das Erdgeschoss 1. Vollgeschoss einer gewerblichen Nutzung vorbehalten.</p> | <p>Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, Restaurants sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe gelten in der Regel als mässig störend.</p> |
| Wohn-/Gewerbezone | M | | |

Bei Gebäuden mit Wohnnutzung muss zwischen der Strasse und den öffenbaren Fenstern lärmempfindlicher Räume eine Schallpegeldifferenz von mindestens 23 dBA respektive zwischen Schiene und den öffenbaren Fenstern lärmempfindlicher Räume eine Schallpegeldifferenz von mindestens 21 dBA eingehalten werden. Für Gewerbe- und Büronutzung (Räume in Betrieben) muss eine Schallpegeldifferenz zur Strasse von mindestens 18 dBA respektive zur Schiene von mindestens 15 dBA eingehalten werden. Dies ist im Baugesuch nachzuweisen.

Abs. 4 bis 6 unverändert

212 Mass der Nutzung

| Zone | Abk. | kGA | kA | gGA | gA | GH | Fh tr | Fh a | GL |
|----------------------------|------------|---|-------|-------------------|-------|-------------------|--------|--------|------|
| Baupolizeiliche Masse | | 1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse: | | | | | | | |
| Wohnzone 2 Hang | W2H | 4.0 m | 4.0 m | 8.0 m | 7.0 m | 6.5 m | 6.5 m | - | 16 m |
| | | für 1-geschossige Bauweise, bewohnte oder unbewohnte An- und KleinNebengebäude und Gebäude mit einer anrechenbaren Gebäudelfläche von weniger als 60 m ² (inkl. Zusammenbau mit Hauptgebäude) gilt eine Gesamtgebäuelänge gemäss W2E | | | | | | | |
| Wohnzone 2 Ebene | W2E | 4.0 m | 4.0 m | 9.0 m | 8.0 m | 7.0 m | 7.0 m | 10.0 m | 25 m |
| Wohnzone 3 | W3 | 4.0 m | 4.0 m | 10.0 m | 9.0 m | 10.0 m | 10.0 m | - | 30 m |
| Mischzone | M2/ M2a | 4.0 m | 4.0 m | 8.0 m | 7.0 m | 8.0 m | 8.0 m | 11.0 m | 30 m |
| Mischzone | M3 | 4.0 m | 4.0 m | 6.0 m | 5.0 m | 12.0 m | 12.0 m | 15.0 m | - |
| | | wird an ein Gebäude in der Zone A1 angebaut, kann an die Zonen-grenze gebaut werden | | | | | | | |
| Arbeitszone | A1 | 4.0 m | 4.0 m | 6.0 m | 6.0 m | 12.0 m | 12.0 m | 15.0 m | - |
| | | ausgenommen die M3 gegenüber anderen Zonen kGA mind. ½ GHFH tr | | | | | | | |
| Arbeitszone | AII | 5.0 m | 5.0 m | 5.0 m | 5.0 m | 10.0 m | 10.0 m | 13.0 m | - |
| Arbeitszone | AIII | 4.0 m | 4.0 m | 6.0 m | 6.0 m | 9.0 m | 9.0 m | 12.0 m | - |
| Arbeitszone ¹ | AIV | | 4.0 m | | 6.0 m | | 15.0 m | 18.5 m | - |
| Grenz- und Gebäudeabstände | | 2 Bauten, die den gewachsenen Boden das massgebende Terrain an irgendeinem Punkt um mehr als | | | | | | | |
| | | Abs. 2 legt fest, welche Bauten den Grenzabstand einhalten müssen. (vgl. Anhang A144 [insb. Abs. 4]) | | | | | | | |

¹ Die Arbeitszone wurde mit Beschluss der Stimmberechtigten vom 5. Juli 2020 eingefügt und befindet sich zur Zeit (Stand Oktober 2020) beim Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung.

1.2 m überragen, haben an dieser Stelle die Grenz- und Gebäudeabstände zu wahren.

Hangzuschlag

³ Bei Bauten am Hang ist ~~falseitig~~ **ausser hangseitig** eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des ~~gewachsenen~~ **massgebenden** Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses mind. 10 % beträgt.

^{3a} Für die Mischzone M2a ist eine minimale GFZo von 0.6 einzuhalten.

Abs. 4 unverändert

Kapitel 3 bis 4 unverändert

5 Nutzungszonen

Art. 51 bis 54 unverändert

55 Gefahrenggebiete

~~¹ In den im Zonenplan Gefahrenhinweise bezeichneten Gefahrenggebieten darf nur unter den Voraussetzungen nach Art. 6 BauG gebaut werden.~~

~~² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.~~

~~³ Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.~~

Vgl. Art. 6 BauG. Die bekannten Gefahrenggebiete sind im Zonenplan Gefahrenhinweise und im Landschaftsrichtplan als Hinweis eingetragen. Die für die Beurteilung eines Baugesuchs massgebende Bestimmung der Gefahrenstufe erfolgt im Baubewilligungsverfahren gestützt auf die dann zum aktuellsten Gefahrengrundlagen (Gefahrenkarte, Gefahrengutachten). Daraus leiten sich die Baubeschränkungen ab (vgl. Art. 6 BauG).

¹ Bei Bauvorhaben in den im Zonenplan Naturgefahren bezeichneten Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete»), geringer («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit.

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen

³ Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

⁴ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung wird der Baugesuchssteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

⁴ Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:

- Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze)
- Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (z.B. Schalt- und Telefonzentralen,
- Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen)
- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (z.B. Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).

⁵ Für die Mischzone M2a müssen die Bauten zum Schutz vor Hochwasser die Schutzkote von 772.9 m ü. M. einhalten. Die Bauten sind mit mittels Massnahmen der Abschirmung und erhöhter Anordnung, Abdichtung oder nassen Vorsorge zu sichern. Der Gewässerraum ist freizuhalten.

⁶ Die Schutzmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Unterschreitungen der Schutzkoten sind mit entsprechenden Nachweisen der Hochwassersicherheit zulässig.

Kapitel 6 bis 7 unverändert

Genehmigungsvermerke (Anpassung 2023)

| | |
|-------------------------------|-------------------------------|
| Mitwirkung vom | 11. Dez. 2018 – 14. Jan. 2019 |
| Vorprüfung vom | 9. September 2019 |
| abschliessende Vorprüfung vom | 28. September 2020 |

1. Auflage:

| | |
|---------------------------------------|---------------------------------|
| Publikation im Amtsblatt vom | 09. Dez. 2020 |
| Publikation im amtlichen Anzeiger vom | 08. Dez. 2020 |
| Öffentliche Auflage vom | 09. Dez. 2020 bis 07. Jan. 2021 |

2. Auflage:

| | |
|---------------------------------------|-----------------------------|
| Publikation im Amtsblatt vom | 21. Sept. 2022 |
| Publikation im amtlichen Anzeiger vom | 20. und 27. Sept. 2022 |
| Öffentliche Auflage vom | 21. Sept. bis 21. Okt. 2022 |

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| Einspracheverhandlungen vom | 23. Dezember 2022 |
| Erledigte Einsprachen | 2 |
| Unerledigte Einsprachen | 12 |
| Rechtsverwahrungen | 1 |

Beschlossen durch den Gemeinderat am 25. April 2023

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde am 18. Juni 2023

Präsident

Sekretär

Hans Schmid

Peter Grossen

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Frutigen,

Der Gemeindeschreiber

Peter Grossen

**Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung**

Genehmigungsvermerke (Zonenplanänderung Pyrowillen, 2026)

Änderung im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 und 8

Publikation im amtlichen Anzeiger vom ...
Publikation im Amtsblatt vom ...
Öffentliche Auflage vom ...
Einspracheverhandlungen vom ...
Erledigte Einsprachen ...
Unerledigte Einsprachen ...
Rechtsverwahrungen ...

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Gemeindepräsident

Gemeindeschreiber

Gyseler Thomas

Peter Grossen

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Frutigen, den

Der Gemeindeschreiber

Peter Grossen

**Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung**