

AUFLAGE

Gemeinde Grindelwald

Zonenplanänderung «Almisgässli / Rehhalta»

im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV



Erläuterungsbericht

Die Änderung besteht aus:

- Zonenplanänderung «Almisgässli»
- Zonenplanänderung «Rehhalta»

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Februar 2021

Impressum

Auftraggeber:

Gemeinde Grindelwald
Spillstattstrasse 2
Postfach 104
3818 Grindelwald

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
Jessica Biedermann, Geografin MSc

*Abbildung Titelseite: Luftbild Gebiet Almis
(Geoportal des Bundes)*

Inhalt

1. Ausgangslage	4
2. Änderung der baurechtlichen Grundordnung	6
2.1 Zonenplanänderung	6
2.2 Nutzungsdichte	7
3. Auswirkungen auf die Umwelt (Art. 47 RPV)	8
3.1 Übereinstimmung mit dem übergeordnetem Recht	8
3.2 Orts- und Landschaftsbild	8
3.3 Erschliessung und Lärm	9
3.4 Kulturland	9
3.5 Naturschutz und Naturgefahren	11
3.6 Gewässer	11
4. Verfahren	12
4.1 Auflage	12
4.2 Beschlussfassung und Genehmigung	12

1. Ausgangslage

Die Parzelle Nr. 470 befindet sich im Gebiet Alm (vgl. Abb. 1), unmittelbar unterhalb der Dorfstrasse und angrenzend an das Dorfzentrum von Grindelwald. Zudem befinden sich das Sunstar Hotel Grindelwald, ein öffentlicher Parkplatz und die Schulanlage Grund in der direkten Nachbarschaft. In Gehdistanz (400 m) befindet sich die Bushaltestelle Firstbahn, die von mehreren Ortsbuslinien (Nr. 121, 122, 123 und 128) bedient wird.



Abb. 1 Luftbild Gebiet Almigässli, Parz. Nr. 470 (links, Quelle Luftbild: Geoportal des Bundes) und ein Ausschnitt der Parz. Nr. 470; orange: Wohnzone W3; gelb: Wohnzone W2; grau: Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN (rechts, Geoportal des Kantons Bern)



Abb. 2 Luftbild Gebiet Rehhalta, Parz. Nr. 4470 (links, Quelle Luftbild: Geoportal des Bundes) und ein Ausschnitt mit der Parz. Nr. 4470; orange: Wohnzone W3; gelb: Wohnzone W2; grün: Skipiste (rechts, Geoportal des Kantons Bern)

Die Parzelle Nr. 470 ist der Landwirtschaftszone zugewiesen und wird bis heute landwirtschaftlich genutzt. Die bestehende, seit 1980 nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Scheune steht unmittelbar an der Grenze zur Parzelle Nr. 5025. Die Parzelle Nr. 470 wird im Norden von der Zone für öffentliche Nutzungen, im östlichen Bereich von der Wohnzone W3, im Süden von der Wohnzone W2 und im südlichen Bereich von Landwirtschaftszone resp. der Wohnzone W3 umgeben.

Im Zusammenhang mit der UeO «Erschliessung am Alm» hat die Erbgemeinschaft Bhend, bestehend aus Adolf Bhend und Alice Häsler-Bhend der Gemeinde Land abtreten müssen. Die damalige Einsprache wurde aufgrund der Zusicherung, der Erbgemeinschaft im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision ca. 1'000 bis 1'200 m² Landwirtschaftsland in die Bauzone W2 umzuzonen, zurückgezogen. Die Erbgemeinschaft beantragt daher nun eine Teileinzonung auf ihrer Parzelle Nr. 470 («Almis»).

Aufgrund der geänderten raumplanerischen Voraussetzungen gibt sich die Erbegemeinschaft Bhend mit der Hälfte der damals zugesicherten Baulandfläche, sprich rund 600 m², zufrieden.

Mit der Genehmigung der übergeordneten Raumplanungsgesetzgebung und des kantonalen Richtplans haben sich wesentlich geänderte Verhältnisse in Bezug auf die Siedlungsentwicklung nach innen ergeben. Neu hinzu gekommen ist ein verstärkter Kulturlandschutz sowie Vorgaben betreffend minimaler Nutzungsdichte bei Ein- und Umzonungen. Eine Einzonung ist in der Gemeinde Grindelwald nur noch mit einer flächengleichen Auszonung möglich. Im Raum «Isch/Rehhalta» (vgl. Abb. 2) besitzt die Gemeinde unüberbautes Bauland, welches unterhalb der Skipiste als schwer erschliessbar gilt. Eine allfällige Erschliessungsstrasse bzw. Hauszufahrt darf die Skipiste nicht oberirdisch queren und behindern. Durch die ungenügende Erschliessungssituation wird das Land schwer bebaubar, weshalb es sich für eine flächengleiche Auszonung anbietet.

2. Änderung der baurechtlichen Grundordnung

2.1 Zonenplanänderung

Mit der vorliegenden Zonenplanänderung sollen die öffentlich-rechtlichen Grundlagen für eine Nutzung der Parzelle im Almis sichergestellt und dazu ein Teilbereich der Parzelle Nr. 470 neu der Bauzone zugewiesen werden. Gleichzeitig wird mit einer zweiten Zonenplanänderung ein Stück der Parzelle Nr. 4470 im Gebiet «Isch/Rehhalta» ausgezont werden. Die beiden Zonenplanänderungen bestehen aus einem Zonenplanausschnitt, welcher den heutigen und künftigen Zustand darstellt.

Zonenplanänderung Almisgässli

Ein Teil der Parzelle Nr. 470 im Gebiet Almis mit insgesamt 609 m² Fläche wird neu der Wohnzone W3 zugewiesen.



Abb. 3 Ausschnitt aus dem Zonenplan mit dem heutigen (links) und dem künftigen Zustand (rechts) am Almisgässli

Zonenplanänderung Rehhalta

Die Einzonung von Wohnbauland am Almisgässli bedingt eine flächengleiche Auszonung. Mit der zweiten Zonenpländerung im Gebiet Rehhalta wird die Einzonung mit der Auszonung eines Teils der Parzelle Nr. 4470 im kompensiert. Entsprechend umfasst die Auszonung ebenfalls eine Fläche von 609 m², welche neu in die Landwirtschaftszone entlassen wird.



Abb. 4 Ausschnitt aus dem Zonenplan mit dem heutigen (links) und dem künftigen Zustand (rechts) im Gebiet Rehhalta

2.2 Nutzungsdichte

Mass der Nutzung

Gemäss Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans gilt für die Gemeinde Grindelwald, die zum Raumtyp «touristische Zentren 4. Stufe» gezählt wird, bei der Einzonung von Kulturland eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.6. Bei der einzuzonenden Fläche handelt es sich um Kulturland (vgl. Kap. 3.4), weshalb eine minimale Nutzungsdichte festzulegen ist.

Für die neu der Wohnzone W3 zugewiesene Fläche im Gebiet Almis wird im Zonenplan eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch von 0.6 festgelegt. Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) beschreibt das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen oberirdisch (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). An die GFZo nicht angerechnet werden Untergeschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis 1.2 Meter über die Fassadenlinie hinausragt.

Die Gemeinde Grindelwald befindet sich aktuell in der Revision der Ortsplanung mit Umsetzung der BMBV. Stand August 2020 liegt ein vorgeprüftes Baureglement vor. Die Umsetzung der Mindestdichte im Baureglement soll erst in diesem Rahmen diskutiert werden.

3. Auswirkungen auf die Umwelt (Art. 47 RPV)

3.1 Übereinstimmung mit dem übergeordnetem Recht

Mit der vorliegenden Zonenplanänderung erfüllt die Gemeinde ihre Pflicht, der Erbgemeinschaft Bhend die Landabtretung für die UeO «Erschliessung am Almis» aus dem Jahr 2004 mit einer Einzonung von Bauland zu kompensieren. Heute besteht in der Gemeinde Grindelwald kein tatsächlicher Wohnbaulandbedarf. Durch die flächengleiche Auszonung wird mit der vorliegenden Zonenplanänderung jedoch kein Wohnbaulandbedarf geltend gemacht.

Das Areal erfüllt auch die weiteren im Massnahmenblatt A_01 und gemäss der Bauverordnung definierten Voraussetzungen zu Erschliessung und haushälterischem Umgang mit dem Boden.

Gemäss Art. 11d BauV müssen Areale zwischen 0.5 und 1.0 ha mindestens eine ÖV-Erschliessungsgüteklasse E erreichen. Die einzuzonende Teilfläche der Parz. Nr. 470 erfüllt diese Vorgabe.

Der haushälterische Umgang mit dem Boden ist insofern sichergestellt, als dass mit der Teileinzonung der Parz. Nr. 470 nur die Hälfte des ehemals zugesicherten Baulands eingezont werden soll. Das umgezonte Grundstück wird zudem mit der für Grindelwald vorgegebenen Minstdichte von 0.6 GFZo (gem. Art. 11c BauV) belegt, was eine verdichtete Bauweise sicherstellt.

3.2 Orts- und Landschaftsbild

Die Zonenplanänderung Almisgässli hat kaum Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde Grindelwald, da die Parzelle an das bestehende Siedlungsgebiet anschliesst und bereits heute mehrheitlich überbaut ist.

In unmittelbarer Nähe der beiden Standorte bestehen keine Einträge im Inventar der Ortsbilder der Schweiz (ISOS), jedoch im Bauinventar des Kantons Bern. Die oberhalb der Parz. Nr. 470 liegende Schulanlage Graben, welches ein typischer Schulhausbau der 60'er Jahre darstellt, ist als erhaltenswertes Objekt aufgeführt. Das Gebäude wurde im Jahr 2012 entsprechend den heutigen Bedürfnissen umgebaut resp. modernisiert und erweitert. In der näheren Umgebung der Parz. Nr. 4470 befindet sich auf dem Grundstück Nr. 120 ein erhaltenswertes Bauernhaus. Gemäss IVS verläuft entlang der Dorfstrasse und angrenzend an die Parz. Nr. 4470 der historische Verkehrsweg von Lauterbrunnen nach Meiringen (Strecke BE 100.2). Die vorliegenden Zonenplanänderungen tangieren weder die erhaltenswerten Objekte noch den historischen Verkehrsweg.

Die Einzonung tangiert keine Schutzgebiete oder -objekte und betrifft keine archäologischen Schutzgebiete.

3.3 Erschliessung und Lärm

Die vorliegende Zonenplanänderung hat keine Auswirkungen auf die Erschliessungs- und Lärmsituation im Gebiet Almisgässli. Die Erschliessung ist über die angrenzende Parzelle Nr. 5025 sichergestellt.

3.4 Kulturland

Beanspruchung
von Kulturland

Gemäss der Hinweiskarte Kulturland des Kantons Bern betrifft die Zonenplanänderung Kulturland ausserhalb der Bauzone (vgl. Abb. 5). Bei der Beanspruchung von Kulturland ist eine Interessenabwägung und die Prüfung von Alternativen (Standortnachweis) erforderlich. Grundlage bildet das revidierte Baugesetz, mit dessen neuen Bestimmungen die Anforderung an die Beanspruchung von Kulturland durch Einzonungen und andere bodenverändernde Nutzungen deutlich erhöht werden. Ziel ist es, das Kulturland insgesamt zu schonen und dem Grundsatz eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden gerecht zu werden.

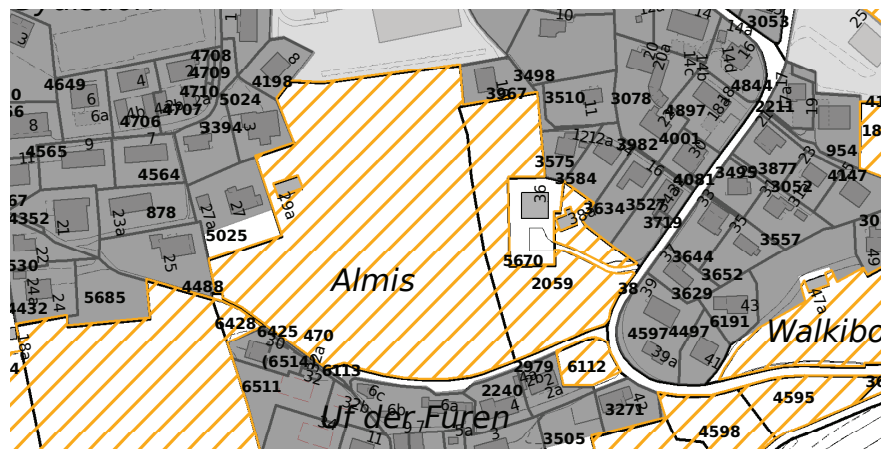


Abb. 5 Hinweiskarte Kulturland (Quelle: Geoportal des Kantons Bern)

Interessenabwägung und Alternativprüfung

Auf dem einzuzonenden Bereich der Parzelle Nr. 470 steht mit einer Scheune eine landwirtschaftliche Baute wie sie für die traditionelle Viehwirtschaft in den alpinen Streusiedlungen typisch ist. Aufgrund der Modernisierung der Landwirtschaft werden solche Ställe innerhalb des Dauersiedlungsgebiets nur noch sehr extensiv genutzt oder, vor allem in der Nähe der Heimgüter, gar nicht mehr gebraucht. Die Scheune wurde letztmals 1982 für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Seither steht sie leer. Mit der Einzonung östlich des Grundstücks Nr. 5025 kann das bestehende Wirtschaftsgebäude mit einer dichten/kompakten Überbauung ersetzt und flächensparend angeordnet werden.



Abb. 6 Ganz links auf dem Bild befindet sich die einzuzonende Teilfläche der Parz. Nr. 470 mit der landwirtschaftlichen Baute. Im Hintergrund die Schulanlage Grund. (Quelle: L2A Architekten AG)

Zudem wurde die Einzonung von 500 m² Fläche, die weder eingezont noch Kulturland ist (vgl. Abb. 5) auf der Nachbarsparzelle Nr. 5025 geprüft. Auf der, bislang im Gegensatz zur vorgesehenen Einzonung unbebauten Teilfläche befinden sich u.a. siedlungsprägende Sträucher und Einzelbäume, die der zukünftigen Überbauung weichen müssten. Um unter Wahrung des Grenz- und Gebäudeabstandes sowie der Geländeneigung ein verdichtetes Wohngebäude realisieren zu können, müsste zudem dennoch südlich ein Teil Kulturland von der Parzelle Nr. 470 eingezont werden. Weiter würde eine Einzonung und Überbauung der Fläche südlich des heutigen Chalet Bergsicht auf der Parzelle Nr. 5025 dazu führen, dass die beiden Gebiete Almris und Uf der Furen langsam aber sicher zusammenwachsen, was aus ortsbaulicher Sicht nicht erwünscht ist. Gleichzeitig stärkt die vorgesehene Einzonung das relativ kompakte Siedlungsbild im Gebiet Almrisgässli.

Festlegung der minimalen Nutzungsdichte

Art. 11c Abs. 1
BauV

Um den oben aufgeführten Anforderungen gerecht zu werden, gilt es unter anderem für Einzonungen sowie Baulandreserven, welche Kulturland betreffen, ein minimales Nutzungsmass in Form einer «Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZO)» oder eine «qualitativ hohe Nutzung» festzulegen. Wird Kulturland durch eine Einzonung von Wohn-, Misch- oder Kernzonen beansprucht, so ist nach Art. 11c Abs. 1 BauV eine minimale GFZO von 0.6 (für touristische Zentren 4. Stufe) festzulegen.

Im Baureglement der Gemeinde Grindelwald wird im Zusammenhang mit der Umsetzung der BMBV zur Sicherstellung einer besonders hohen Nutzungsdichte ein neuer Artikel eingefügt. In diesem soll für neueingezonte Areale eine minimale GFZO von 0.6 festgelegt werden, welche der Volumenziffer (VZ) in Art. 64 vorgeht. Die minimale GFZO wird nur für im Zonenplan bezeichnete Areale, d.h. solche, die nach dem 1. April 2017 eingezont wurden gelten. Dies gilt momentan nur für die vorliegend einzuzonende Teilfläche.

3.5 Naturschutz und Naturgefahren

Von der Grenzanpassung sind keine Naturschutzgebiete betroffen.

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision wird der Zonenplan Naturgefahren aktualisiert. In der vorliegenden Gefahrenkarte ist ersichtlich, dass in Grindelwald grosse Teile der Bauzone von Rutschungen (Kriechhängen) betroffen sind. Das Gebiet Almis resp. der einzuzonende Teilbereich der Parz. Nr. 470 liegt gemäss Zonenplan Naturgefahren im gelben Gefahrengebiet mit einer geringen Gefährdung. Da die Einzonung kein besonders sensibles Bauvorhaben mit sensiblen Bauten nach sich zieht, sind keine weiteren Abklärungen notwendig.

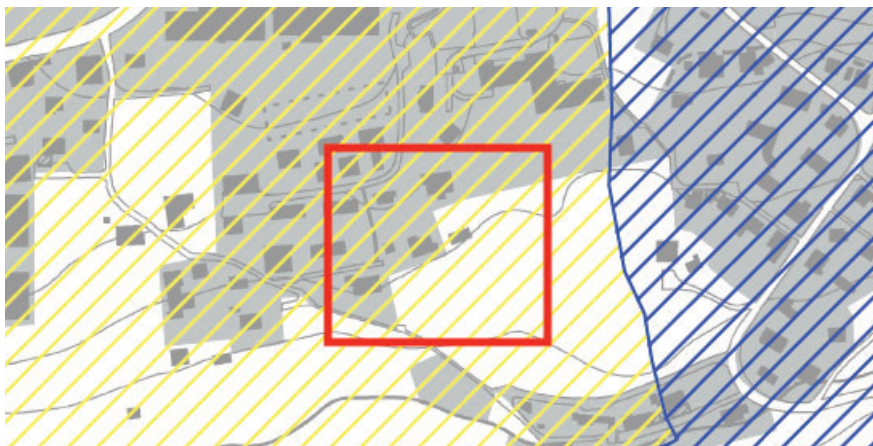


Abb. 7 Ausschnitt Almisgässli mit der Parzelle Nr. 470 aus dem Zonenplan Naturgefahren der Gemeinde Grindelwald

3.6 Gewässer

Im Bereich der Parzelle Nr. 470 sowie in unmittelbarer Nähe befinden sich keine Fliessgewässer.

4. Verfahren

Die vorliegende Zonenplanänderung soll im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV mit öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch den Gemeinderat erfolgen. Es ist folgender Terminplan vorgesehen:

bis Nov. 2020	Entwurf
Dez. 2020	Bereinigung und Freigabe durch Kommission und Gemeinderat
Jan. - Feb. 2021	Öffentliche Auflage
März 2021	Beschlussfassung Gemeinderat
Anschliessend	Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV
Anschliessend	Genehmigung AGR

4.1 Auflage

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können von der Planung betroffene Personen, welche unmittelbar in ihren eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind sowie berechnigte Organisationen gemäss Art. 35 und 60 BauG gegen die Änderung schriftlich und begründet Einsprache erheben.

4.2 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der öffentlichen Auflage folgt die Beschlussfassung durch den Gemeinderat. Der Beschluss des Gemeinderates, die Änderung im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV durchzuführen, wird anschliessend öffentlich bekannt gemacht. Im Rahmen der Bekanntmachung kann gegen den Beschluss des Gemeinderates, die Änderung im geringfügigen Verfahren durchzuführen, Beschwerde erhoben werden.

Danach erfolgt abschliessend die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung.