

MITWIRKUNG / VORPRÜFUNG

Einwohnergemeinde Grindelwald

Änderung Baureglement, ZÖN 8



Erläuterungsbericht

Die Änderung ZÖN 8 besteht aus:

- Auszug Baureglement

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Dezember 2020

Impressum

Auftraggeber:

Einwohnergemeinde Grindelwald
Spillstattstrasse 2
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:

Beat Kälin, Raumplaner HTL / FSU

Abbildung Titelseite: Luftbild © swisstopo

Inhalt

1. Problemstellung	5
2. Änderung der Grundordnung	5
2.1 Baureglement	5
2.2 Mehrwertausgleich	6
3. Auswirkungen	6
3.1 Ortsbild und Landschaft	6
3.2 Boden und Gewässer	6
3.3 Naturgefahren	6
4. Verfahren	7
4.1 Vorgehen	7
4.2 Mitwirkung	7
4.3 Vorprüfung	7
4.4 Öffentliche Auflage und Einsprachen	8
4.5 Beschlussfassung und Genehmigung	8

1. Problemstellung

Der Zweck der ZÖN 8 ist gemäss BauR mit «Telefonzentrale» umschrieben. Die Telefonzentrale wird seit einigen Jahren nicht mehr als Telefonzentrale im ursprünglichen Sinn genutzt. Bereits vor Jahren wurden Teile des Gebäudes als Zwischennutzung in eine Arztpraxis umgenutzt, welche mittlerweile als Kinderhort genutzt wird. Der Kinderhort beabsichtigt im Aussenbereich einen grösseren Spielplatz zu erstellen. Hierzu wurde bei der Gemeinde ein Baugesuch eingereicht. Die vorgesehene zusätzliche Nutzung im Aussenraum stimmt nicht mit dem Zweck der ZÖN überein. Als Voraussetzung für die Baubewilligung ist die Anpassung des Zwecks vorzunehmen.

Es ist selbstredend, dass Aussennutzungen wie ein Spielplatz oder Fahrzeugabstellplätze, welche die Erfüllung des Zwecks voraussetzen oder mit diesem eng verbunden sind, mit der entsprechenden Zweckänderung bewilligt werden können.

ZÖNs können grundsätzlich nur im ordentlichen Verfahren geändert werden, namentlich auch der Zweck. Aufgrund der Dringlichkeit ist eine rasche Ausarbeitung eines Entwurfs für die Mitwirkung erforderlich, um gestützt darauf die Vorprüfung und die weiteren Schritte (Auflage, Beschlussfassung, Genehmigung) einleiten zu können.

2. Änderung der Grundordnung

2.1 Baureglement

Das Baureglement wird im Anhang 2 zur Nutzung der Zonen für öffentliche Nutzungen wie folgt angepasst:

ANHANG ZUM BAUREGLEMENT

A ~~Besondere Vorschriften zum Baureglement und den Zonenplänen~~

2. ~~Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN) gemäss Art. 54~~

ZÖN Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeits- stufe (ES)	1. Zweckbestimmung der Zone 2. Grundzüge der Überbauung und Gestaltung 3. Verschiedene Bestimmungen
ZÖN 8	Telefonzentrale Endweg ES III	1. Telefonzentrale , Bildung, Betreuung, Nutzungen in einem allgemeinen öffentlichen Interesse 2. Bestehend

2.2 Mehrwertausgleich

Die Erhebung einer Mehrwertabgabe erfolgt gestützt auf Art. 142 ff BauG. Nach Art. 142 Abs. 2 BauG sind Gemeinden in Erfüllung von ihnen übertragenen öffentlich-rechtlichen Aufgaben nur abgabepflichtig für Planungsmehrwerte auf Grundstücken, die nicht unmittelbar öffentlichen Zwecken dienen.

Mit der Zweckänderung wird die Erfüllung öffentlich-rechtlicher Aufgaben ermöglicht. Das Grundstück Nr. 4193 am Endweg im Halte von 1064 m² gehört der Gemeinde. Zudem wird weder eine Auf- noch eine Umzonung vorgenommen.

3. Auswirkungen

3.1 Ortsbild und Landschaft

Das Orts- und Landschaftsbild ist durch die Zweckänderung nicht betroffen.

3.2 Boden und Gewässer

Die ZÖN 8 ist überbaut (vgl. Titelbild). Im Bereich der GBR-Änderung befinden sich keine Fliessgewässer.

3.3 Naturgefahren

Die Parzelle Nr. 4193 (ZÖN 8) liegt im Bereich geringer Gefährdung von Naturgefahren.

4. Verfahren

4.1 Vorgehen

Die vorliegende Zweckänderung einer Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN) durch Änderung des Baureglements erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff BauG mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung.

Neu ist, dass als sofortige Praxisänderung zur Beschleunigung der Verfahren die Vorprüfung bereits während der Mitwirkung begonnen werden kann. Der vom Gemeinderat gutgeheissene Mitwirkungsbericht muss zum Ende der Vorprüfung vorliegen. Es ergibt sich folgender ungefährender Ablauf:

Dezember 2020	Entwurf: Änderung Baureglement und Erläuterungsbericht
Januar 2021	Beschluss Kommission Hochbau/Planung und Gemeinderat
Februar/März 2021	Mitwirkung
2. Hälfte März 2021	Auswertung / Freigabe Gemeinderat
Februar–April 2021	Kantonale Vorprüfung
Mai 2021	Bereinigung nach Vorprüfung / Freigabe Gemeinderat
Juni 2021	Öffentliche Auflage
September 2021	Einspracheverhandlungen
Oktober 2021	Beschluss Gemeinderat
Dezember 2021	Beschluss Gemeindeversammlung
ab Januar 2022	Genehmigung AGR

4.2 Mitwirkung

Die Mitwirkung wird mit einer öffentlichen Auflage vom 12. Februar bis 15. März 2021 gewährt. Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe kann jedermann Anregungen und Einwände zu Händen der Planungsbehörde eingeben.

4.2.1 Eingaben

Innerhalb der Frist wurden Eingaben eingereicht.

4.3 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung prüft die Planänderung im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug weiterer Fachstellen auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und die Übereinstimmung mit übergeordneten Vorgaben.

Der Vorprüfungsbericht datiert vom 2021 und enthält (k)eine Genehmigungsvorbehalte.

4.4 Öffentliche Auflage und Einsprachen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können von Personen, die von der Planung betroffen sind, und von berechtigten Organisationen Einsprachen erhoben werden. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen sucht die Gemeinde mit allfälligen Einsprechenden nach Lösungen.

Während der öffentlichen Auflage vom 2021 wurden

4.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung vom Herbst 2021 wird das Amt für Gemeinden und Raumordnung die vorliegende Baureglementsänderung genehmigen.