

AUFLAGE

Einwohnergemeinde Grindelwald

Zonenplanänderung «Uf der Furen / Rehhalta»

im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV



Erläuterungsbericht

Die Änderung besteht aus:

- Zonenplanänderung «Uf der Furen»
- Zonenplanänderung «Rehhalta»

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

November 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 Uf der
Furen (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. 6112 befindet sich im Gebiet Furen (vgl. Abb. 1), in der Nähe des Dorfzentrums von Grindelwald, unterhalb der Dorfstrasse, an der Grabenstrasse. Zudem befinden sich die Luftsteilbahn Pfungstegg, der Camping Gletscherdorf und die Schulanlage Graben in der Nachbarschaft. In Gehdistanz befinden sich mehrere Bushaltestellen: Die beiden Haltestellen Pfungstegg und Mettenbergbrücke (200 m), die von der Ortsbuslinie Nr. 122, und die Haltestelle Firstbahn (500 m), die von mehreren Ortsbuslinien (Nr. 121, 122, 123 und 128) bedient werden.



Abb. 1 Luftbild Gebiet «uf der Furen», Parz. Nr. 6112 (links, Quelle Luftbild: Geoportal des Bundes) und ein Ausschnitt mit der Parz. Nr. 6112 (orange: Wohnzone W3; gelb: Wohnzone W2; grün: Zone für Sport und Freizeitanlagen ZSF (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; grau: Zone für öffentliche Nutzungen ZöN; grün: Skipiste (rechts, Geoportal des Kantons Bern)

Die Parzelle Nr. 6112 ist heute der Landwirtschaftszone zugewiesen, wird aber heute kaum mehr landwirtschaftlich genutzt (Grasschnitt). Sie wird im Norden von der Detailerschliessungsstrasse, im östlichen Bereich von der Grabenstrasse sowie der Wohnzone W3 und im Süden bzw. Westen von der Wohnzone W2 umgeben.

Im Zusammenhang mit der UeO «Erschliessung am Almis» und dem entsprechenden Baugesuch hat S. Brügger als Grundeigentümer der Gemeinde Grindelwald Land abtreten müssen. Die damaligen Einsprachen der Grundeigentümerschaft wurden aufgrund der Zusicherung der Gemeinde, im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision die Parzelle Nr. 6112 in die Bauzone W2 umzuzonen, zurückgezogen. S. Brügger beantragt nun eine vorgezogene Einzonung der rund 575 m² grossen Parzelle («Uf der Furen»).

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 die Nutzung der Parzelle «Uf der Furen» sichergestellt und dazu die Parzelle Nr. 6112 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 je einem Zonenplanausschnitt, welcher den heutigen und künftigen Zustand darstellt.

Zonenplanänderung Almisgässli

Die Parzelle Nr. 6112 im Gebiet «Uf der Furen» mit einer Fläche von insgesamt 575 m² wird neu der Wohnzone W2 zugewiesen. Die angrenzende Strasse ist Teil der bestehenden Überbauungsordnung «Erschliessung am Almis».



Abb. 3 Ausschnitt aus dem Zonenplan mit dem heutigen (links) und dem künftigen Zustand (rechts) des Gebiets «Uf der Furen»

Zonenplanänderung Rehhalta

Die Einzonung von Wohnbauland im Gebiet «Uf der Furen» bedingt eine flächengleiche Auszonung. Mit der zweiten Zonenpländerung im Gebiet Isch/Rehhalta wird die Einzonung mit der Auszonung eines Teils der Parzelle Nr. 4470 kompensiert. Entsprechend umfasst die Auszonung ebenfalls eine Fläche von 575 m², welche neu in die Landwirtschaftszone entlassen wird.

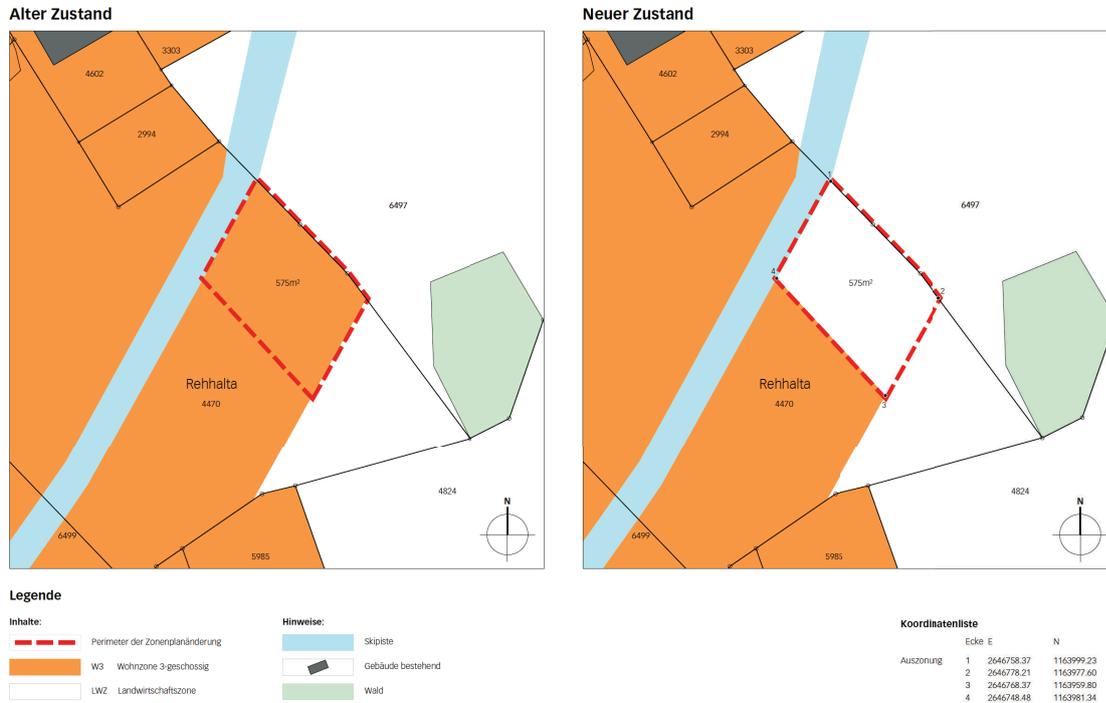


Abb. 4 Ausschnitt aus dem Zonenplan mit dem heutigen (links) und dem künftigen Zustand (rechts) im Gebiet Rehhalta

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 W2 zugewiesene Fläche im Gebiet «Uf der Furen» 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 Oktober 2021 befindet sich das Baureglement in der abschliessenden Vorprüfung beim AGR. Die Umsetzung der Mindestdichte im Baureglement soll erst im Rahmen der 2. Phase der Ortsplanungsrevision 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, S. Brügger für 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 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 bis 0.5 ha mindestens eine ÖV-Erschliessungsgüteklasse F erreichen. Die einzuzonende Parzelle Nr. 6112 erfüllt diese Vorgabe mit der Erschliessungsgüteklasse F.

Der haushälterische Umgang mit dem Boden ist insofern sichergestellt, als dass es sich bei der Parz. Nr. 6112 eine heute landwirtschaftlich nur mit gewissem Aufwand bewirtschaftbare Fläche (Kleinfläche ohne Zusammenhang mit anderen Kulturlandflächen) handelt, mit der Einzonung eine bestehende Baulücke zweckmässig geschlossen wird und die Einzonung so zur Schaffung eines kompakten Siedlungskörpers beiträgt. Das umgezonte Grundstück wird zudem mit der für Grindelwald vorgegebenen Mindestdichte von 0.6 GFZo (gem. Art. 11c BauV) belegt, was eine verdichtete Bauweise sicherstellt.

3.2 Orts- und Landschaftsbild

Die Zonenplanänderung «Uf der Furen» hat kaum Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde Grindelwald, da sich die Parzelle innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets befindet und bereits heute von Bauzonen und Verkehrsfläche umgeben ist.

In unmittelbarer Nähe der beiden Standorte bestehen keine Einträge im Inventar der Ortsbilder der Schweiz (ISOS), jedoch im Bauinventar des Kantons Bern. 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 «Uf der Furen». Die Erschliessung ist über die Grabenstrasse resp. den Führenweg 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.

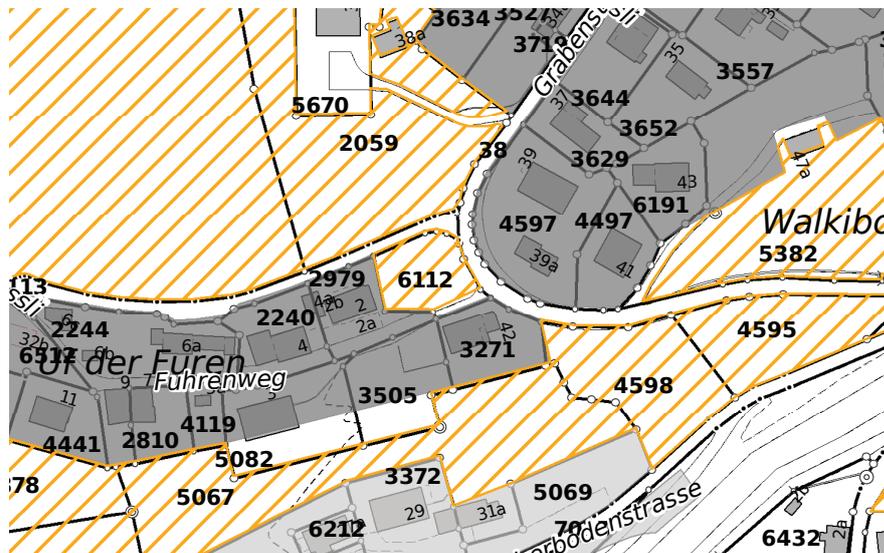


Abb. 5 Hinweiskarte Kulturland (Quelle: Geoportal des Kantons Bern)

Interessenabwägung und Alternativprüfung

Die einzuzonende Parzelle Nr. 6112 ist von Wiesland bedeckt. Die relativ kleine Parzelle wird lediglich gemäht und somit zur Gewinnung von Heu genutzt. Der landwirtschaftliche Wert der, vom übrigen Kulturland isolierten Parzelle ist somit gering. Bereits heute wird zudem ein kleiner Bereich der Parzelle als Gemüsegarten genutzt. Ein dazugehöriger gekiester Fussweg entlang der westlichen Parzellengrenze erschliesst den Gemüsegarten. Mit der Einzonung östlich des Grundstücks Nr. 2979 kann auf der Parzelle eine dichte Überbauung realisiert werden.

Da die einzuzonende Parzelle Nr. 6112 heute vollständig erschlossen und von der Bauzone umgeben ist, handelt es sich vorliegend um eine Siedlungslücke. Mit der Einzonung wird die Siedlungslücke geschlossen und sichergestellt, dass im Gebiet «Uf der Furen» ein kompakter Siedlungskörper entsteht (vgl. Kap. 3.1).



Abb. 6 Im Vordergrund befindet sich die eingezäunte Parz. Nr. 6112, im Hintergrund die angrenzenden Parz. Nr. 2979 und oberhalb die Detailerschliessungsstrasse. (Quelle: google street view)

Die auszuzonende Fläche im Gebiet Rehhalta ist landwirtschaftlich wesentlich besser nutzbar. Deren Erschliessung würde überdies kompliziert und den Verlust zusätzlichen Baulands zur Folge haben.

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 eingezonte Parzelle Nr. 6560 (vgl. Abb. 5) und die vorliegende einzuzonende Fläche.

3.5 Naturschutz und Naturgefahren

Von der Einzonung 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 «Uf der Furen» resp. die einzuzonende Parz. Nr. 6112 liegt gemäss Zonenplan Naturgefahren im blauen Gefahrengebiet mit einer mittleren Gefährdung, wobei sich die Stabilität mit der Realisierung der Erschliessung Almisgässli gegenüber der dargestellten Gefahrenkarte wohl bereits verbessert hat. Im Rahmen von Bauprojekten lässt sich die Hangstabilität mit einfachen und verhältnismässigen Massnahmen verbessern, was auch zu einer Reduktion der Gefährdung auf benachbarten Grundstücken und somit zu einer Entschärfung der Situation auch für Nachbarsparzellen führen kann. Im Rahmen des Bauprojekts ist ein Gefahrengutachten zu erstellen und es sind gefahrenreduzierende Massnahmen vorzusehen.



Abb. 7 Ausschnitt «uf der Furen» mit der Parzelle Nr. 6112 aus dem Zonenplan Naturgefahren der Gemeinde Grindelwald

3.6 Gewässer

Im Bereich der Parzelle Nr. 6112 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 Okt. 2021	Entwurf
Nov. 2021	Bereinigung und Freigabe durch Kommission und Gemeinderat
Nov. - Dez. 2021	Öffentliche Auflage
Januar 2022	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 mit Publikation öffentlich bekannt gemacht. Im Rahmen der Bekanntmachung kann gegen den Beschluss des Gemeinderates, die Änderung im geringfügigen Verfahren durchzuführen, Beschwerde erhoben werden.

Abschliessend folgt die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung.