

AUFLAGE

Einwohnergemeinde Grindelwald

Änderung Überbauungsordnung «Gewerbezone Sand»

Im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV



Erläuterungsbericht

Die Änderung der Überbauungsordnung besteht aus:

- Änderung Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen

- Erläuterungsbericht

Oktober 2024

Impressum

Auftraggeberin:

Einwohnergemeinde Grindelwald
Spillstattstrasse 2
3818 Grindelwald

Auftragnehmerin:

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

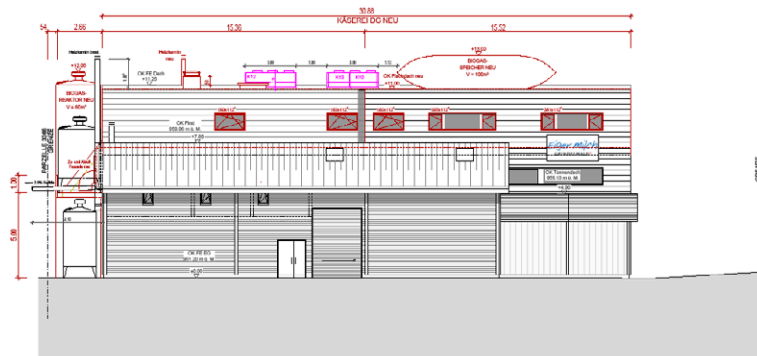
Maxime Jeanneret, Raumplaner BSc FHO
Franziska Röstli, Geografin MSc
Julian Nützi, Raumplaner BSc FHO

*Abbildung Titelseite: Luftbild des Areals,
©map.geo.admin.ch*

Inhalt

1. Ausgangslage	5
2. Planungsrechtliche Umsetzung	6
3. Auswirkungen (Planungsbericht nach Art. 47 RPV)	8
3.1 Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht	8
3.2 Orts- und Landschaftsbild	9
3.3 Naturgefahren	9
3.4 Weitere Themen	10
4. Verfahren	10
4.1 Geringfügigkeit	10
4.2 Öffentliche Auflage	10
4.3 Beschlussfassung, Bekanntmachung und Genehmigung	11

SÜDWESTFASSADE



NORDOSTFASSADE

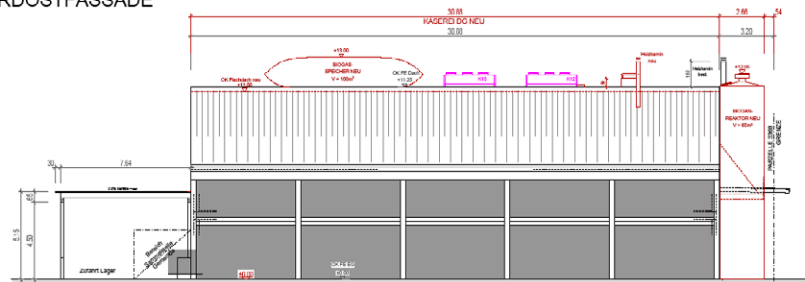


Abb. 2 Fassadenansichten Südwest und Nordost der geplanten Aufstockung und zu erstellenden Anlagen

Die Eigermilch hat für die oben beschriebenen Vorhaben bereits ein Baugesuch eingereicht und wurde anschliessend auf die Konflikte mit der UeO hingewiesen. Entsprechend soll die Überbauungsordnung möglichst einfach und im gemischt-geringfügigen Verfahren mit öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch den Gemeinderat angepasst werden.

Die Überbauungsordnung entspricht heute der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) nicht. Da dafür nur wenige Anpassungen notwendig sind und die Regelung der geschlossenen Materiallagerung die Festlegung einer Gesamthöhe nach BMBV voraussetzt, wird mit der UeO-Änderung auch die BMBV umgesetzt.

2. Planungsrechtliche Umsetzung

Die Vorhaben bedingen keine Anpassung des UeO-Plans. Es sind somit lediglich einzelne Anpassungen an den UeO-Vorschriften erforderlich, um die Vorhaben der Eigermilch AG sicherzustellen und die BMBV umzusetzen.

Umsetzung BMBV

Zur Umsetzung der BMBV müssen die Messweisen der Höhen sowie einzelne Begriffe formell angepasst werden:

- Ersatz Gebäudehöhe durch Fassadenhöhe traufseitig (FH tr) und Erhöhung der zulässigen Masse um 0.5 m, um mögliche, durch die geänderte Messweise bedingte Konflikte auszugleichen
- Ersatz Firsthöhe durch Gesamthöhe (GH) und Erhöhung der zulässigen Masse um 0.5 m, um mögliche, durch die geänderte Messweise bedingte Konflikte auszugleichen
- Punktueller Ersatz des Begriffs «Bauten» durch Gebäude, sofern mit «Bauten» nicht auch Klein-, An- und Unterniveaubauten mitgemeint sind.

Umrechnung Höhenmasse

Die Überbauungsordnung sah bisher eine «Gebäudehöhe» und eine «Firsthöhe» vor. Während die Firsthöhe im Baureglement der Gemeinde Grindelwald (Fassung 2018) abgehandelt wird, ist keine Festlegung der Gebäudehöhe vorzufinden. Dies wahrscheinlich aus dem Grund, dass Baureglement grundsätzlich nur Satteldächer vorsieht, welche mit Dachneigung und Firsthöhe ausreichend geregelt sind.

Die Firsthöhe wird gemäss Baureglement an der Oberkante des Firstbalkens (Firstpfette) gemessen. Dies weicht von der Messweise der Gesamthöhe nach BMBV ab, welche am höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen wird, also über der Firstpfette; je nach Dachneigung kann ein bedeutender Höhenunterschied entstehen. Daher wird bei der Umsetzung der BMBV die Gesamthöhe gegenüber der bisherigen Firsthöhe um 0.5 m erhöht, damit die tatsächlich zulässige Höhe nicht reduziert wird.

Da die Messweise der bisherigen Gebäudehöhe in der Überbauungsordnung unklar ist (keine kommunale oder kantonale Definition) ist es schwierig, mit Sicherheit zu sagen, ob die neue Fassadenhöhe traufseitig von 11.0 m der bisherigen Gebäudehöhe von 11.0 m entspricht. Gestützt auf die Erhöhung um 0.5 m am oberen Messpunkt (Firsthöhe) wird am unteren Messpunkt (Gebäudehöhe, neu Fassadenhöhe traufseitig) dieselbe Lösung gewählt.

Geschlossene Materiallagerung

Die Lagerung von Rohstoffen und Restprodukten sowie die Vergärung der Restmolke erfolgt in Tanks und Silos, welche neu auch im Aussenraum entlang der nord-westlichen Fassade des Betriebsgebäudes erstellt werden können. Mit dem neuen Abs. 3 in Artikel 7 wird die geschlossene Materiallagerung in Tanks oder Silos entlang der nord-westlichen Gebäudefassade mit einem Mindestabstand von 5 m zur Landwirtschaftszone geregelt, wobei auch die Befahrbarkeit des Erschliessungs- und Aussenbereichs (Mindestbreite 3m) gewährleistet sein muss. Für die Tanks und Silos wird eine maximale Gesamthöhe von 12.50 m festgelegt. Diese Höhe ordnet sich in die zulässige Gesamthöhe des unmittelbar anliegenden Gebäudes ein, so dass die Silos und Tanks ortsbaulich kaum auffallen werden. Mit dem Zonenabstand von 5 m zur Landwirtschaftszone und die Pflicht zur Wahrung der Befahrbarkeit des Erschliessungs- und Aussenbereichs ist die tatsächliche Fläche, welche mit Tanks und Silos belegt werden darf, eingeschränkt.

Flachdach

Flachdächer sind gemäss den heutigen UeO-Vorschriften nicht zulässig. Zulässig sind nur Satteldächer, Pultdächer sowie leicht gewölbte Tonnendächer. Das Betriebsgebäude der Eigermilch weist jedoch bereits heute ein Flachdach auf und auch die Aufstockung soll mit einem Flachdach versehen werden. Entsprechend werden Flachdächer auf Gebäuden mit bestehendem Flachdach im Falle einer Aufstockung zugelassen, sofern diese durch eine leistungsfähige örtliche Fachstelle nach Art. 99b (Kommission Hochbau und Planung Grindelwald) gutgeheissen werden. Damit wird sichergestellt, dass die Aufstockung mit Flachdach oder weitere neue Flachdächer das Gesamtbild des Gewerbeareals nicht beeinträchtigen.

In diesem Zusammenhang wird auch die Erstellung eines Biogasspeichers auf Flachdächern nach Abs. 4 ermöglicht, sofern dieser die Gesamthöhe nach Art. 6 Abs. 3 einhält und dessen Sichtbarkeit einem Fassadenrück sprung von 3.00 m reduziert wird. Weitere technisch bedingte Dachaufbauten richten sich nach den Festlegungen des Baureglements.

3. Auswirkungen (Planungsbericht nach Art. 47 RPV)

3.1 Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht

Die vorliegende Änderung bezweckt die geringfügige Erhöhung der möglichen Nutzungsdichte eines bestehenden Betriebs innerhalb eines bestehenden Gewerbeareals und die sinnvolle Verwertung von Reststoffen zur Energieproduktion.

Haushälterische Bodennutzung

Der Betrieb der Eigermilch kann sinnvoll erweitert werden, indem zusätzliche Stofflager und Vergärungsanlagen, welche nicht beheizt werden müssen, ausserhalb der Gebäudehülle angeordnet werden können. Damit bleibt eine Entwicklung des Betriebsgebäudes innerhalb des bestehenden Baubereiches möglich. Im Erschliessungs- und Aussenraumbereich sind ausreichende Flächen für die offene Materiallagerung, die Erschliessung und Parkierung vorhanden, sodass sich die Verschiebung der geschlossenen Materiallagerung aus dem Gebäude in den Aussenraum nicht negativ auf die bestehenden Nutzungen auswirkt. Die Änderung entspricht so dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung.

Energie

Die Vergärung von Restmolke ermöglicht es der Eigermilch, ca. 1/3 ihres Wärmeverbrauchs und die Hälfte ihres Stromverbrauchs selbst zu decken. Damit können jährlich ca. 40 Tonnen Holz-Pellets und 320'000 KWh Elektrizität eingespart werden. Diese Anlagen (Biogasreaktor-Silo, Biogasspeicher-Ballon) können nicht sinnvoll innerhalb der Gebäudehülle bzw. des Baubereichs erstellt werden und werden durch die vorliegende UeO-Änderung im Aussenraum- und Erschliessungsbereich sowie auf dem Dach überhaupt erst ermöglicht. So entspricht die Änderung den übergeordneten Zielen zur Energiewende.

3.2 Orts- und Landschaftsbild

Das Planungsareal liegt etwas abgesetzt von der übrigen Bauzone. Es ist südlich von Wohngebäuden ausserhalb der Bauzone umgeben; unweit des Areals befinden sich zudem eine ZÖN für Campingplätze und das zweite Gewerbegebiet «Sand» (UeO Nr. 5 «Gewerbegebiet Sand»).

Mit der vorliegenden Planung werden Änderungen vorgenommen, welche sich nicht massgeblich auf das Ortsbild auswirken werden:

- die Höhenmasse werden um 0.5 m erhöht, was der Anpassung an die neue Messweise nach BMBV entspricht;
- Flachdächer werden - mit Vorbehalt der Zustimmung der örtlichen Fachstelle - ermöglicht. Bereits heute weist das Gebäude jedoch ein Flachdach auf;
- die dauernde geschlossene Materiallagerung (Silos) wird entlang der nordwestlichen Fassade ermöglicht, überragt diese nur geringfügig und hat damit auf das Ortsbild nur sehr wenig Einfluss.

Die vorliegende Änderung dient der langfristigen Sicherung eines funktionalen Betriebsareals für einen wichtigen lokal und regional verankerten Betrieb. Mit den vergleichsweise kleinen Eingriffen können grosse Potentiale freigespielt werden, die im öffentlichen Interesse liegen. Darüber hinaus wird mit dem Einbezug der örtlichen Fachstellen gewährleistet, dass der schwerwiegendste Eingriff (Flachdach) durch lokal verankerte Fachpersonen beurteilt und gutgeheissen wird. Die Gemeinde Grindelwald ordnet in diesem Rahmen die Eingriffe als verträglich ein.

3.3 Naturgefahren

Das Planungsareal befindet sich in einem Bereich, der durch geringe sowie mittlere Gefährdungen durch Wassergefahren betroffen ist.

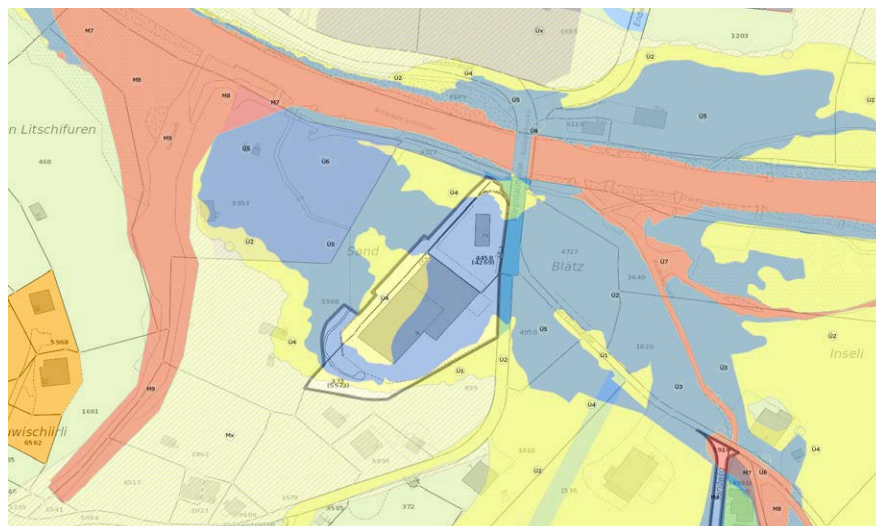


Abb. 3 Gefahrenübersichtskarte Wassergefahren, Geoportail Kanton Bern

Mit der vorliegenden Änderung wird die Aufstockung eines bestehenden Gebäudes sowie die Erstellung von Tanks und Silos zur Materiallagerung ermöglicht. Dabei können die Tanks und Silos nur im Bereich der geringen Gefährdung erstellt werden. Die Änderung führt nicht zu einer Erhöhung der Gefährdung für erhebliche Sachwerte oder Personen.

3.4 Weitere Themen

Auswirkungen auf weitere Themengebiete (z.B. Gewässer, Wald) sind mit der vorliegenden geringfügigen Planung nicht zu erwarten. Auf eine Abhandlung wird hier verzichtet.

3.5 Mehrwertabgabe

Der mit der UeO-Änderung einhergehende Mehrwert entsteht durch die neu mögliche geschlossene Materiallagerung sowie die Möglichkeit, das bestehende Flachdach der Eigermilch AG bei einer Aufstockung beizubehalten. Dabei handelt es sich um eine - nur geringfügige - Aufzoning nach Mehrwertabgabereglement (MWAR) der Gemeinde Grindelwald. Bei Aufzonungen beträgt die Mehrwertabgabe 25% des Mehrwertes, mit einer Freigrenze von 20'000.- .

Aufgrund der geringen Auswirkungen der UeO-Änderung auf die Nutzbarkeit des Areals geht die Gemeinde davon aus, dass der Planungsmehrwert für die einzelnen betroffenen Grundeigentümerinnen nicht über 80'000.- liegt, sodass die Freigrenze nicht überschritten und keine Mehrwertabgabe fällig wird.

4. Verfahren

4.1 Geringfügigkeit

Verfahren

Die vorliegende Änderung der UeO «Gewerbezone Sand» wird als geringfügige Änderung im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV, mit öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch den Gemeinderat, vorgenommen. Die Gemeinde schätzt die Änderung aus folgenden Gründen als geringfügig ein:

- Die neu ermöglichte geschlossene Materiallagerung, unmittelbar angrenzend an das bestehende Betriebsgebäude und in einem stark gewerblich geprägten Areal, fällt optisch und betreffend zulässiger Nutzung kaum ins Gewicht. Mit der neuen Regelung können Tanks oder Silos - unter Berücksichtigung des Zonenabstandes und der zu erhaltenden Durchfahrt - auf einer Fläche von ca. 210 m² erstellt werden. Dies

ist planungsrechtlich klar als geringfügig einzustufen. Die Reduktion des Zonenabstandes zur Landwirtschaftszone führt nicht zu einer Erschwerung der Bewirtschaftung der Landwirtschaftlich genutzten Parzelle.

- Die Erhöhung der zulässigen Höhen um 0.5 m ist formell bedingt durch die geänderte Messweise aufgrund der BMBV, und ist damit keine materielle Änderung.
- Das Gebäude der Eigermilch weist bereits heute ein Flachdach auf. Mit der vorliegenden Änderung wird dies lediglich legalisiert, es darf nur dieses Gebäude weiterhin mit einem Flachdach versehen werden. Mit dem Einbezug der örtlichen Fachstelle wird die Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.

4.2 Öffentliche Auflage

Im Rahmen der öffentlichen Auflage haben betroffene Personen und Organisationen die Möglichkeit, gegen die vorliegende Planung schriftlich und begründet Einsprache zu erheben.

Sofern im Rahmen der Auflage Einsprachen eintreffen, werden diese im Rahmen von Einspracheverhandlungen behandelt.

4.3 Beschlussfassung, Bekanntmachung und Genehmigung

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