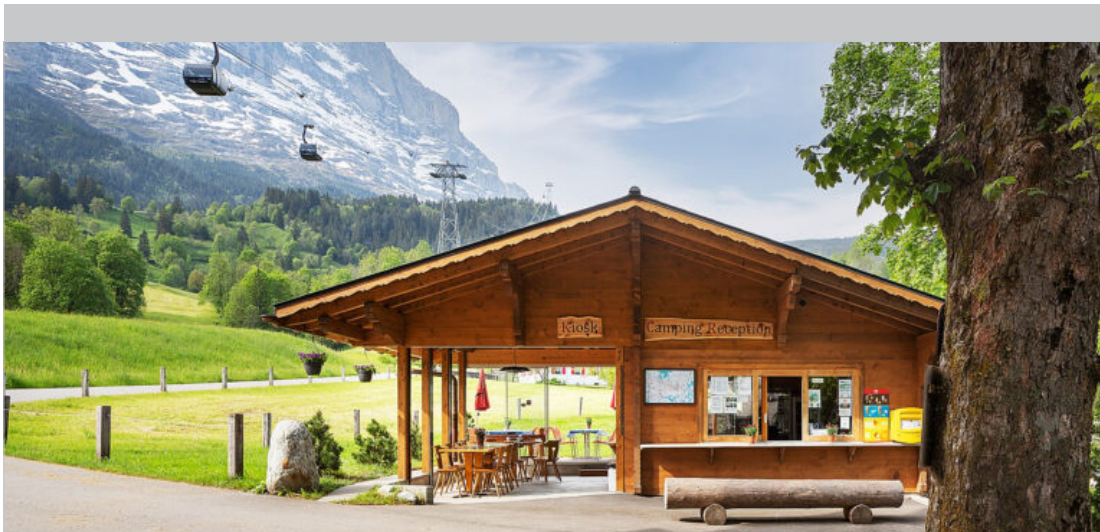


MITWIRKUNG

Einwohnergemeinde Grindelwald

Überbauungsordnung «Camping Eigernordwand»



Erläuterungsbericht

Das Dossier zur Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan (UeP)
- Überbauungsvorschriften (UeV)

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Änderung Zonenplan
- Änderung Baureglement
- Mitwirkungsbericht (MW ausstehend)

19. Juni 2026

Impressum

Auftraggeber:

Bodenwald GmbH
Bodenstrasse 4
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

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Camping Eigernordwand	5
1.2 ZSF 1 Eigernordwand	6
2. Beschrieb der Vorhaben	6
2.1 Allgemeiner Bedarf Weiterentwicklung/Erweiterung	6
2.2 Erweiterung Campingplatz	7
2.3 Touristisch bewirtschaftete Wohnungen	7
2.4 Touristenstellplätze, Saisonstellplätze	8
2.5 Betreiberwohnungen	8
3. Schutzkonzept Naturgefahren	9
3.1 Ausgangslage	9
4. Interessenabwägung Kulturland	9
4.1 Bedarf	9
4.2 Standortgebundenheit/Alternativenprüfung	11
4.3 Fazit Interessenabwägung	12
5. Planungsrechtliche Umsetzung	13
5.1 Überbauungsplan	13
5.2 Überbauungsvorschriften	14
5.3 Zonenplan- und Baureglementsänderung	14
6. Auswirkungen	14
6.1 Übergeordnetes Recht	14
6.2 Gewässer, Gewässerraum	15
6.3 Vegetation, Lebensräume, wildlebende Säugetiere	15
6.4 Naturgefahren	15
6.5 Erschliessung und Verkehr	16
6.6 Lärm	17
6.7 Orts- und Landschaftsbild	17
6.8 Nicht betroffene Themenbereiche	17

1. Ausgangslage

1.1 Camping Eigernordwand

Neue Betreiber

Die Gebrüder Jossi haben den Campingplatz Eigernordwand vom Vorbesitzer übernommen und sind mit der Bodenwald GmbH Eigentümer der betreffenden Grundstücke GBBl. Nrn. 3007, 5455 und 5858 an der Bodenstrasse in Grindelwald. Der Campingplatz liegt etwas ausserhalb des Siedlungsgebiets bzw. Dorfs Grindelwald.

Planungsrechtlich gilt für den Campingplatz Eigernordwand die Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) 1 Camping Eigernordwand. Diese sieht Touristenplätze, maximal 20 Residenzplätze (Definition Touristenplätze und Saisonplätze gem. Camping-Reglement der Gemeinde) und ein Hotel vor.



Abb. 1 Der Campingplatz Eigernordwand (Graue Fläche mittig) liegt in der ZSF 1 im Grund unweit des Grindelwald Terminal. Blaue Flächen: Skipisten gem. UeO Grund-Männlichen-Kleine Scheidegg und Zonenplan Landschaft

Weiterentwicklung
Betrieb

Die Gebrüder Jossi wollen den Campingplatz mit den zugehörigen, bestehenden Anlagen an die heutigen Bedürfnisse des Betriebs bzw. der Kundschaft anpassen.

- Auf dem Grundstück Nr. 5858 besteht heute ein Wohngebäude für den Betreiber des Campingplatzes. Da die Gebrüder den Campingplatz nun zu zweit betreiben, sollen neu 2 Wohnungen für die beiden Betreiber und deren Familien angeordnet werden.
- Das ehemalige Hotel Bodenwald auf dem Grundstück Nr. 5455 umfasst aktuell im Dachgeschoss eine Betriebswohnung für das Hotel, in den Obergeschossen Appartements, im Erdgeschoss das aktuell nicht betriebene Restaurant sowie die Réception und im Untergeschoss WC-Anlagen. Neu sollen auf allen oberirdischen Geschossen touristisch

bewirtschaftete Appartements möglich sein. Damit die Appartements als touristisch bewirtschaftet anerkannt werden, ist ein minimales ergänzendes Angebot wie Réception, Frühstück, Getränkeauschank, Aufenthaltsraum, WC vorgesehen.

- Das Gebäude Bodenstrasse 4a ist das Betriebsgebäude für den Campingplatz mit Nebenräumen, Skiraum, Veloraum, Waschküche, Abwaschstation, Heizung, Duschen, WC-Anlagen, Aufenthaltsraum und drei Zimmern im DG. Das Gebäude wurde vor 2 Jahren saniert. In Zukunft sollen die 3 Zimmer im DG mit einer Küche ausgestattet und ebenfalls touristisch bewirtschaftet oder an Personal vermietet werden können.
- Bereits heute gibt es beim Campingplatz Eigernordwand wesentlich mehr Dauerstellplätze (Saisonplätze) als die gemäss den Bestimmungen zur ZSF erlaubten 20 Residenzplätze. Zwar werden die Saisonplätze halbjährlich neu vermietet und neu verteilt, sodass sie sich von der Nutzung her grundlegend unterscheiden – im Erscheinungsbild sind sie den Residenzplätzen jedoch gleichzustellen. Neu sollen im Sommer bis zu 60 Saisonplätze, im Winter ca. 150 möglich sein.
- Zur Ergänzung des Angebots sollen zudem 5-10 einfache Campinghütten mit Tiny-House-ähnlichen touristisch bewirtschafteten Wohnungen erstellt werden.

1.2 ZSF 1 Eigernordwand

Die verschiedenen Vorhaben auf dem Campingplatz können nicht gestützt auf eine Änderung der ZSF 1 umgesetzt werden. Dies insbesondere, weil in einer Zone für Sport- und Freizeitanlagen gemäss Art. 78 Baugesetz Hotelnutzungen und touristisch bewirtschaftete Wohnungen nicht vorgesehen und damit nicht genehmigungsfähig sind.

Die einzige Möglichkeit, sämtliche bereits erfolgte Umnutzungen sowie neue Vorhaben planungsrechtlich zu sichern, besteht im Erlass einer massgeschneiderten Überbauungsordnung für den Campingplatz inkl. Chalet und Betriebsleiterwohnungen.

2. Beschrieb der Vorhaben

2.1 Allgemeiner Bedarf Weiterentwicklung/Erweiterung

In Grindelwald bestehen mehrere Campingplätze, welche im Winter wie auch im Sommer beliebt sind. Im Winter werden vermehrt Saisonplätze gemietet und Wohnwagen/Camper hingestellt, während im Sommer auch sehr viele Touristenplätze (Tages- bis wochenweise Vermietung) gesucht sind. Während der Sommerferien (Juli-August) kommt es häufig vor, dass alle Campingplätze in der Gemeinde voll ausgelastet sind und Gäste

wieder weggeschickt werden. Diese übernachten häufig auf inoffiziellen Plätzen innerhalb der Gemeinde oder im Tal. Dies ist eine für die Gemeinde unhaltbare Situation.

Es ist ein Anliegen der Gemeinde und der Campingbetreiber, dass genügend Plätze angeboten und sämtliche Gäste auf dafür vorgesehenen und eingerichteten Plätzen empfangen werden können.

2.2 Erweiterung Campingplatz

Erweiterung Parzelle Nr. 1708

Der Platz ist im Sommer zeitweise so stark ausgelastet, dass enge Platzverhältnisse bestehen. Trotzdem ist es nicht möglich, alle Gäste zu beherbergen. Tagtäglich müssen in den Sommermonaten Gäste weggeschickt werden, weil keine freien Flächen mehr bestehen, um ein Zelt oder einen Campervan aufzustellen. Entsprechend soll der Platz nach Südwesten auf der Parzelle Nr. 1708 um ca. 1'735 m² oder 10% des heutigen Platzes erweitert werden. Die Zustimmung der Grundeigentümerschaft liegt vor.

Die gesamte beabsichtigte Erweiterung betrifft Kulturland. Neben der erforderlichen, umfassenden Interessenabwägung gemäss Art. 11b BauV (Nachweis des Bedarfs und der Standortgebundenheit) muss auch die optimale Nutzung, in Form einer qualitativen Sicherstellung der haushälterischen Bodennutzung (z.B. kompakte oder mehrgeschossige Bauweise, flächensparende Erschliessung) nachgewiesen werden. Es gelten für die Campingnutzung (übrige Bauzone nach Art. 11d BauV) keine Mindestanforderungen bezüglich der ÖV-Erschliessungsgüteklasse.

Arrondierung Parz. Nr. 3007

Die heutige Zonengrenze folgt heute nicht der Parzellengrenze der Parzelle Nr. 3007, auf welcher der Campingplatz hauptsächlich liegt. Dies ist nebst den bekannten Rutschprozessen höchstwahrscheinlich auf eine ungenaue Überführung der Zonengrenzen von der analogen (Papier) in die digitale Form zurückzuführen. Mit der Umzonung von SZF zur UeO wird die Zonengrenze entsprechend auf die Parzellengrenze verlegt, womit die Fläche für den Campingplatz um ca. 310 m² erweitert wird. Von der Verschiebung der Zonengrenze ist kein Kulturland nach Art. 11a ff BauV betroffen.

2.3 Touristisch bewirtschaftete Wohnungen

Neben dem traditionellen Campingbetrieb ist das «Glamping» in kleinen Hütten oder das Übernachten in bewirtschafteten Wohnungen ein grosses Nachfragesegment. Auch hier soll ein entsprechendes Angebot geschaffen werden. Auf einer kleinen Fläche sollen voll ausgestattete Campinghütten als touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen vermietet werden. Weiter werden das Hotel sowie das Dachgeschoss des Betriebsgebäudes umgenutzt, indem auch hier touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen angeboten werden. So kann das bestehende Gebäude des Hotels weitergenutzt werden, nachdem der Hotelbetrieb aufgrund von schlechten wirtschaftlichen Verhältnissen geschlossen werden musste.

2.4 Touristenstellplätze, Saisonstellplätze

Die bestehende ZSF 1 sowie das Campingreglement der Gemeinde Grindelwald sehen zwei Arten von Stellplätzen vor. Touristenplätze dienen der kurzzeitigen (Tages- bis wochenweise) Vermietung von Stellplätzen für Zelte, Camper, Vans etc., während Residenzplätze für fest installierte Wohnwagen oder Mobilheime, ggf. mit Anbauten, für länger als 6 Monate, vorgesehen sind. Der Camping Eigernordwand wird schon länger nicht mehr nach diesem Konzept bewirtschaftet. Es werden Touristenplätze und Saisonplätze (Halbjahresverträge) vermietet. Weiter ist es verboten, auf dem Camping zu leben bzw. seine Residenz zu haben.

Entsprechend trifft die Unterscheidung zwischen Touristen- und Residenzplätzen gemäss Campingreglement nicht mehr zu. Es soll aber geregelt werden, wieviele Saisonplätze maximal zulässig sind, damit während den beliebten Sommermonaten genügend Plätze für kurzzeitige Gäste zur Verfügung stehen. Im Winter sind nur wenige Touristenplätze notwendig, weshalb deutlich mehr Saisonplätze vermietet werden können sollen.

2.5 Betreiberwohnungen

Ein besonderer Wert des Campings Eigernordwand ist, dass die Betreiber seit eh und je immer auf dem Platz selbst wohnen und so den Gästen immer zur Verfügung stehen bzw. bei Problemen schnell reagieren können. Dies soll auch in Zukunft so bleiben, indem das bestehende Wohnhaus vergrössert wird und zwei Familien unterbringen kann.

Heute ist das Wohnhaus auf der Parzelle Nr. 5858 planungsrechtlich nicht gesichert, da es in der ZSF 1 nicht explizit zugelassen ist. Da es vor Einführung des Raumplanungsgesetzes baubewilligt wurde, ist es durch die Bestandesgarantie abgedeckt, was jedoch die vorgesehene Erweiterung nicht legitimiert. Um das Gebäude inkl. Erweiterung planungsrechtlich zu sichern, wird dafür ein eigener Baubereich mit Wohnnutzung erlassen. Damit wird erfolgt eine Umzonung einer ZSF-Fläche zu einer Wohnnutzung innerhalb einer Überbauungsordnung. Es ist entsprechend und gemäss Art. 1111c BauV in den Nutzungsvorschriften eine Mindestdichte von 0.6 GFZO für den Baubereich festzulegen.

3. Schutzkonzept Naturgefahren

3.1 Ausgangslage

Der Camping liegt im Bereich der geringen sowie teilweise der mittleren Gefährdung durch Wassergefahren. Die Gefährdung wird durch den Wärgistalbach verursacht, welcher nach heftigen Regen Murgänge führen kann. Zwar bestehen mobile Schutzmassnahmen, die nach Errichtung einen wirksamen Schutz erwirken. Aufgrund der langen Aufstellzeit der mobilen Massnahmen und der kurzen Vorwarnzeit bei Murgängen kann die Gefährdung nicht ganz ausgeschlossen werden.

In Gebiet mit mittlerer Gefährdung (blau) wird davon ausgegangen, dass Personen in Gebäuden nicht gefährdet sind, jedoch mit Gebäudeschäden gerechnet werden kann. Da sich im Camping nur wenige Personen und Gebäuden befinden, kann ein Ereignis viele Personen direkt betreffen. Aus diesem Grund sind im Rahmen der vorliegenden Planung Schutzmassnahmen zu treffen.

Angedacht ist eine Optimierung des Frühwarnsystems, damit Ereignisse früher erkannt und Schutzmassnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können. Ob weitere Schutzmassnahmen in Form von baulichen oder organisatorischen Massnahmen denkbar und notwendig sind, wird parallel zur öffentlichen Mitwirkung durch Fachspezialisten abgeklärt. Der Erläuterungsbericht wird bis zur kantonalen Vorprüfung entsprechend ergänzt.

4. Interessenabwägung Kulturland

4.1 Bedarf

In Grindelwald bestehen mehrere Campingplätze, welche das ganze Jahr über eine hohe Auslastung aufweisen. In den Spitzen-Sommermonaten Juli und August sind sämtliche Plätze voll ausgelastet, sodass ankommende Gäste ohne Platzreservierung häufig von allen Plätzen weggewiesen werden und auf öffentlichen oder privaten Plätzen wild campieren. Diese Situation ist für die Gemeinde unhaltbar und es besteht ein konkreter Bedarf nach zusätzlichen Stellplätzen.

Im Fall des Campingplatzes Eigernordwand kann die volle Auslastung in den Sommermonaten mit der Anzahl an registrierten Übernachtungen (Kurtaxe) nachgewiesen werden. Die Anzahlen schwanken, da keine fest zugewiesenen Plätze bestehen und die Liegewiese möglichst «aufgefüllt» wird.

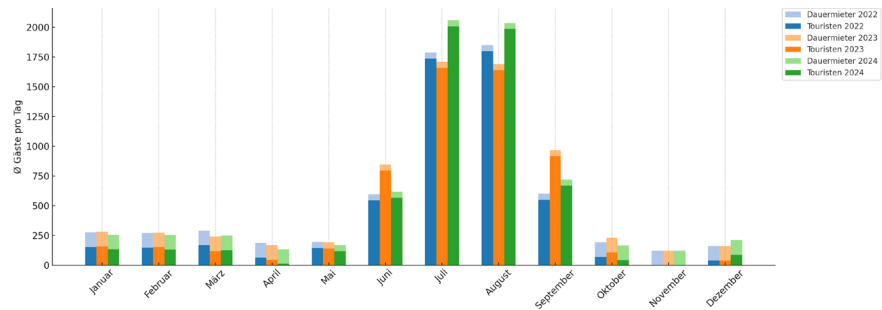


Abb. 2 Logiernächte pro Monat, aufgeteilt in Touristenplätze und Saisonplätze, für die Jahre 2022-2024. Datenquelle: Grindelwald Tourismus



Abb. 3 Platzbelegung im Winter: der Grossteil der Stellplätze wird im Winterhalbjahr Saisonmässig vermietet.



Abb. 4 Platzbelegung zu Saisonbeginn (ca. Mai). Zu dieser Zeit ist die Auslastung noch eher niedrig und die Platzverhältnisse sind komfortabel.

Im Juli und August sowie während einzelnen Wochen im Juni und September ist die Platzbelegung jedoch so hoch, dass Gäste weggeschickt werden müssen. Die durchschnittliche Anzahl Gäste pro Nacht blieb in den letzten drei Jahren im Juli und August immer nahezu gleich, wobei 2024 mit etwas kleineren Flächen pro Einheit mehr Plätze geschaffen wurden.

Kategorie	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember
Touristen 2022	5	5	5	2	5	18	56	58	18	2	0	1
Touristen 2023	5	5	4	2	5	26	54	53	31	3	0	1
Touristen 2024	4	4	4	0	4	19	65	64	22	1	0	3

Tab. 1 Durchschnittliche Anzahl Gäste (Touristenplätze) pro Nacht je Monat. In den Sommermonaten Juli und August sowie während einzelnen Wochen im September (auf Tabelle nicht erkennbar) ist die Anzahl durch die Platzverhältnisse plafoniert.

Mit der geplanten Erweiterung um ca. 1735 m² oder ca. 10% soll die notwendige Mehrkapazität geschaffen werden, um die Platzverhältnisse im Hochsommer etwas zu entspannen und in Zukunft möglichst alle Gäste annehmen zu können.

4.2 Standortgebundenheit/Alternativenprüfung

Grossräumig
 (Gemeinde)

Eine Campingplatzerweiterung erfolgt sinnvollerweise angrenzend an einen bestehenden Campingplatz. In der Gemeinde bestehen mehrere Campingplätze, welche an unüberbauten Flächen (i.d.R. in der Landwirtschaftszone) angrenzen und möglicherweise erweitert werden könnten (vgl. Abb. 5). Dafür sind jedoch die Geländebedingungen sowie die Naturgefahrensituation selten optimal, und es kann an vielen Orten nicht mit dem Einverständnis der Grundeigentümerschaft bzw. der Landwirte gerechnet werden. Im vorliegenden Fall bestehen um den Campingplatz herum mehrere angrenzende, ebene Flächen, die nicht massgeblich von Naturgefahren betroffen sind und bei welchen das Einverständnis der Grundeigentümerschaft im Grundsatz vorliegt. Dass im vorliegenden Planungsverfahren gezielt der Campingplatz Eigernordwand erweitert werden soll, liegt also am Fehlen von besser geeigneten Flächen sowie am vorliegenden Einverständnis der Grundeigentümerschaft.



Abb. 5 Übersicht über die Campingplätze in Grindelwald. Alle drei Campingplätze liegen im Talboden und haben unterschiedlich mit suboptimalen Geländebedingungen und Naturgefahren zu kämpfen.

Kleinräumig

Der Campingplatz Eigernordwand ist von Kulturland umgeben. Es ist folglich keine Erweiterung möglich, bei der nicht entweder Kulturland oder Waldareal dauerhaft beansprucht wird (vgl. Abb. 6).



Abb. 6 Der Campingplatz Eigernordwand ist von Kulturland und Waldareal umgeben. Die einzuzonende Fläche (rote Umrandung) ist jedoch teilweise vom restlichen Kulturland abgeschnitten und so weniger gut nutzbar.

Die einzuzonende Fläche ist durch Gebäude ausserhalb der Bauzone auf der Parz. Nr. 6281, welche deshalb nicht als Kulturland kartiert und brauchbar ist, teilweise vom restlichen Kulturland abgeschnitten und so weniger gut nutzbar. Dazu befindet sie sich «flussabwärts» des Campingplatzes und ist so tendenziell weniger stark von Naturgefahren (massgebendes Ereignisbild: Murgänge) betroffen (vgl. Abb. 7, Kap. 6.4). Alle Gründe sprechen aus Sicht der Gemeinde dafür, dass die Erweiterung auf dieser Fläche stattfindet.

4.3 Fazit Interessenabwägung

Zusammend ist folgendes festzuhalten:

- Für die vorgesehene Erweiterung des Campingplatzes besteht ein öffentliches Interesse, namentlich um sicherzustellen, dass das Camping-Angebot in Grindelwald der Nachfrage gerecht wird und so das wilde Campieren von Gästen auf öffentlichen und privaten Plätzen und Grundstücken abnimmt;
- Eine Campingplatz-Erweiterung findet sinnvollerweise angrenzend an einen bestehenden Campingplatz statt, um bereits vorhandene Infrastrukturen sinnvoll zu nutzen und eine kompakte Anordnung sicherzustellen;
- Aufgrund des flachen Geländes, der voraussichtlich lösbaren Situation bezüglich Naturgefahren und der vorliegenden Zustimmung der betroffenen Grundeigentümerschaft ist es sinnvoll, den Campingplatz Eigernordwand zu erweitern;

- Die dafür vorgesehene Kulturland-Fläche im Südwesten des Campings ist dafür gut geeignet, da sie teilw. vom restlichen Kulturland abgeschnitten ist und so weniger gut bewirtschaftbar ist;
- Es gibt weder lokal beim Camping Eigernordwand noch grossräumig im Umfeld der anderen Campingplätze eine mögliche Erweiterungsfläche, bei der kein Kulturland oder Wald beansprucht würde;
- Dem öffentlichen Interesse an einer Erweiterung des Campingplatzes auf der vorgesehenen Fläche stehen ausser dem Kulturlandschutz nach Art. 11a ff BauV keine gewichtigen Interessen entgegen.

5. Planungsrechtliche Umsetzung

Die neue Überbauungsordnung «Camping Eigernordwand» besteht aus einem Überbauungsplan 1: 1'000 sowie aus Überbauungsvorschriften. Zum Erlass der UeO gehört auch eine Zonenplan- und Baureglementsänderung (Aufhebung ZSF1, Erlass UeO inkl. Einzonung von insgesamt ca. 2'000 m² Landwirtschaftszone, davon ca. 1'735 m² Kulturland).

5.1 Überbauungsplan

Im Überbauungsplan werden folgende Inhalte festgelegt:

- Bereiche Campingplatz 1 und 2: Bereiche für allgemeines Campieren (Zelte, Wohnwagen, Camper etc.), eingeteilt in einen Bereich für hauptsächlich Saisonplätze und einen Bereich für Touristenplätze im Sommer und Saisonplätze im Winter
- Baubereich Campinghütten: Baubereich für kleine Camping-Hütten zur Vermietung als touristisch bewirtschaftete Wohnungen
- Baubereich Betriebseinrichtungen: Baubereich für Gebäude und Bauten des Campingbetriebs (Kiosk, Grillhütte, Überdachte Abfall-Container, Sanitärgebäude) mit untergeordneter Vermietung von touristisch bewirtschafteten Wohnungen
- Baubereich Bodenwald: Baubereich zur Umnutzung des bisherigen Hotels zu touristisch bewirtschafteten Wohnungen
- Bereich Betreiberwohnungen: Bereich für den Ersatzneubau des bisherigen Wohngebäudes (Betreiberwohnungen), mit Baubereich und Umschwung
- Erschliessungs- und Aufenthaltsbereich: Bereich für Erschliessungsanlagen, Sitzplätze, Spiele etc.
- Aussenraumbereich: gestalteter, nicht nutzbarer Grünraum

Hinweisend sind folgende Elemente dargestellt:

- Naturgefahren
- Zonenabstand für leicht entfernbarere Bauten (Abstand zur Landwirtschaftszone für Zelte, Camper etc. 1 m)
- Zonenabstand für Gebäude (Abstand zur Landwirtschaftszone 3 m)
- Wald
- Gewässer

5.2 Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsvorschriften regeln die zulässigen Nutzungen in den jeweiligen Bereichen, wo anwendbar inkl. baupolizeilichen Massen. Besonders erwähnenswert sind:

- Die Erhöhung der zulässigen Anzahl Saisonplätze im Winterhalbjahr;
- Die festgelegten Zonenabstände zur Landwirtschaftszone für leicht entfernbare Bauten sowie Gebäude;
- Die für den Bereich Betreiberwohnungen festgelegte Minstdichte von 0.6 GFZo;
- Die baupolizeilichen Masse für Saisonstellplätze, mit sämtlichen Bestandteilen (Camper/Wohnwagen, leicht entfernbare Vorzelte und Möblierungen) als Einheit
- Die Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung mit Pflicht zur Einreichung eines Umgebungsgestaltungsplans;
- Der im Bereich Campingplatz 1 oder 2 zu erstellende Kinderspielplatz.

5.3 Zonenplan- und Baureglementsänderung

Mit der Baureglements- und Zonenplanänderung wird die ZSF 1 «Camping Eigernordwand» aufgehoben und die UeO «Camping Eigernordwand» auf der Fläche des Campingplatzes - zzgl Erweiterungsflächen - festgelegt.

6. Auswirkungen

6.1 Übergeordnetes Recht

Haushälterische
Bodennutzung

Die vorliegende Planung entspricht dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung, indem der bestehende Campingbetrieb auf bestehender Fläche mit einer kleinen Erweiterung (rund 10%) planungsrechtlich neu sichergestellt wird, um den heutigen Bedürfnisse der Kundschaft, Betreiber und Gemeinde gerecht zu werden. Mit der Erweiterung und der Umnutzung des bestehenden Hotels wird ein konkreter Bedarf, zusätzliche Stellplätze und bewirtschaftete Wohnungen für Gäste bereitzustellen, ohne dass für die bewirtschafteten Wohnungen Erstwohnungen für Einheimische umgenutzt werden.

Kulturland

Die Beanspruchung von Kulturland setzt eine umfassende Interessenabwägung voraus, welche unter Kap. 4 durchgeführt wurde. Das öffentliche Interesse an der dauernden Beanspruchung bzw. Einzonung der ca. 1'735 m² Kulturland wird mit der notwendigen Angebotsdeckung für Camping-Stellplätze begründet, um das wilde Campieren von Gästen in der Gemeinde zu vermeiden.

Zweitwohnungsgesetz

Mit der Überbauungsordnung werden neben Touristen- und Saison-Stellplätzen auch touristisch bewirtschaftete Wohnungen ermöglicht (Camping-Hütten, Umnutzung Dachgeschoss Betriebsgebäude, Umnut-

zung ehem. Hotel Bodenwald). Mit der Vermietung und Bewirtschaftung durch den Camping-Betrieb der Bodenwald GmbH wird die Einhaltung der Kriterien für touristisch bewirtschaftete Wohnungen nach Zweitwohnungsgesetz sichergestellt.

In Grindelwald herrscht bekanntlich eine grosse Nachfrage an Erstwohnungen für Einheimische und lokale Arbeitskräfte. Mit dem Zweitwohnungsgesetz wurde es besonders attraktiv, altrechtliche Erstwohnungen umzunutzen und als Zweitwohnungen zur lang- oder kurzzeitigen Vermietung (AirBnB) anzubieten.

Das vorgesehene Angebot im Camping Eigernordwand schafft im Bereich der kurzzeitigen Vermietung ein zusätzliches Angebot, um einen Teil der sehr grossen Nachfrage abzufangen. Mit der systematischen Schaffung von touristisch bewirtschafteten Wohnungen nach ZWG an dafür geeigneten Standorten trägt die Gemeinde dazu bei, dass die Nachfrage durch zusätzliche Angebote besser gedeckt wird und die Umnutzung und Vermietung von altrechtlichen Erstwohnungen weniger attraktiv wird, damit der limitierte Wohnraum in Grindelwald nicht weiter zu Lasten der Einheimischen und lokalen Arbeitskräfte abnimmt.

6.2 Gewässer, Gewässerraum

Direkt am Campingplatz fliesst der Wärgistalbach bzw. Tällenbach. Dabei handelt es sich um einen kanalisierten Bach. Im Rahmen der Gewässerraumplanung soll für dieses Gewässer ein Gewässerraum mit einer Breite von insgesamt 29.50 m (Gewässer mit eingeschränkter Breitenvariabilität, Gerinnsobleite 6 m) oder beidseitig je 14.75 m ab Gewässermittelachse festgelegt werden (Stand öffentliche Auflage). Die UeO-Vorschriften weisen auf den Gewässerraum hin bzw. sind darauf abgestimmt.

6.3 Vegetation, Lebensräume, wildlebende Säugetiere

Die neue UeO betrifft überbaute Flächen, bereits zum Campieren benutzte Flächen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen. Es ist somit nicht zu erwarten, dass besondere bzw. schützenswerte Naturwerte oder Tiere durch Auswirkungen der Planung belastet werden.

6.4 Naturgefahren

Die Vereinbarkeit der Planung mit Naturgefahren wird zurzeit genauer untersucht. Es ist denkbar, dass im Rahmen der vorliegenden Planung Schutzmassnahmen, entweder organisatorischer oder baulicher Natur, getroffen werden müssen, um den Schutz der Touristenplätze vor Naturgefahren (blauer Gefährdungssperimeter) zu gewährleisten.

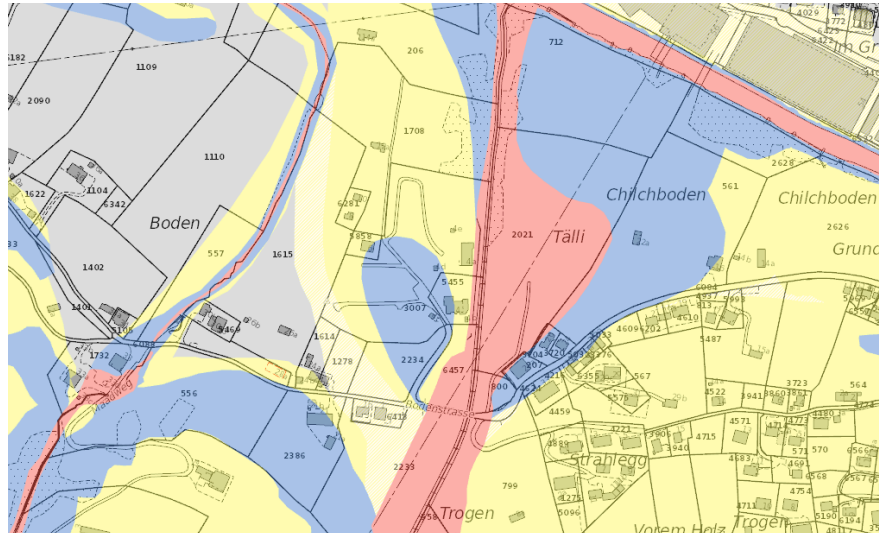


Abb. 7 Auszug aus der Naturfahrentkarte des Kantons Bern

6.5 Erschliessung und Verkehr

Motorisierter
Individualverkehr
MIV

Der Camping Eigernordwand ist über die Kirchbodenstrasse und Grundstrasse an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen. Die Erschliessung ist sichergestellt und ist für das bestehende und zukünftige Verkehrsaufkommen ausreichend.

Öffentlicher ver-
kehr ÖV

Der Camping Eigernordwand befindet sich teilweise in der ÖV-Erschliessungsgüteklasse E. Die nächsten Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sind die Bus- und Bahnhaltestelle Grund (ca. 700 m Gehdistanz) sowie die Bus- und Bahnhaltestelle Terminal (ca. 1 km Gehdistanz) mit direkten Verbindungen nach Grindelwald, Bahnhof und talabwärts in Richtung Interlaken. Gemäss Art. 11d Abs. 2a Bst. a BauV ist die ÖV-Erschliessungsgüte für den Erlass der vorliegenden UeO (massvolle Erweiterung eines bestehenden Betriebs) nicht massgebend.

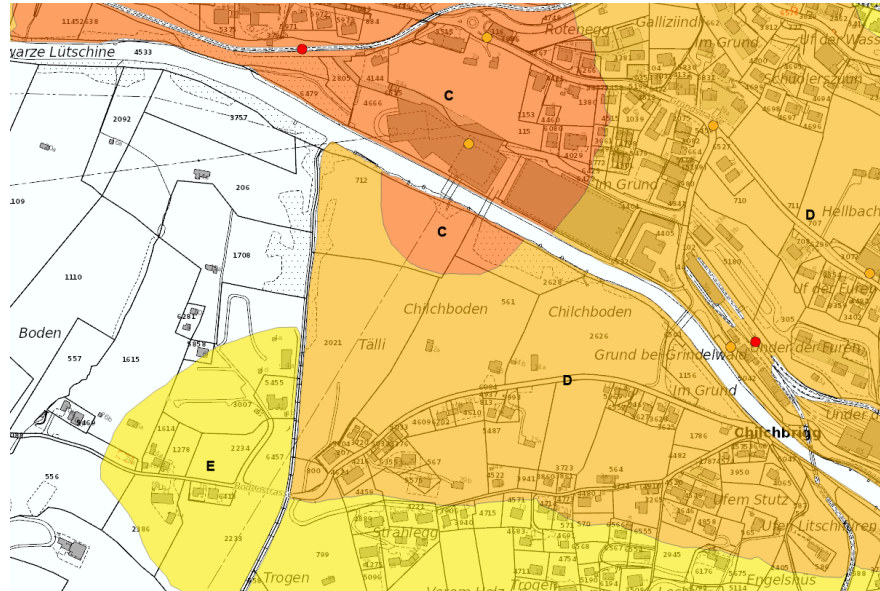


Abb. 8 ÖV-Erschliessungsgüteklassen gemäss Geoportal des Kantons Bern mit Bus- (Orange Punkte) und Bahnhaltstellen (rote Punkte).

6.6 Lärm

Die vorliegende Planung mit gleichbleibender Nutzung und Lärmempfindlichkeitsstufe führt nicht zu unzulässigen Auswirkungen im Bereich Lärm.

6.7 Orts- und Landschaftsbild

Die vorliegende Planung mit überwiegend gleichbleibenden Gestaltungsvorschriften und baupolizeilichen Massen führt zu keiner negativen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Für sämtliche neu zulässigen Bauten und Gebäude gelten nach wie vor die Vorschriften des Baureglements, und es gelten dieselben Anforderungen bezüglich Umgebungsgestaltung wie sie bereits heute gelten.

6.8 Nicht betroffene Themenbereiche

Folgende Bereiche des Planungs- und Umweltrechts sind durch die vorliegende UeO «Camping Eigernordwand» nicht betroffen:

- Grundwasser
- Störfall
- Altlasten
- Bodenschutz
- NIS
- Archäologie und Kulturgüter
- Wald