

Einwohnergemeinde Gündlischwand

Ortsplanungsrevision

Mitwirkungsbericht

Dezember 2022

AUSGANGSLAGE UND PROBLEMSTELLUNG	3
ORIENTIERUNG UND MITWIRKUNG.....	3
MITWIRKENDE	4
BEURTEILUNGSKRITERIEN FÜR DIE AUSWERTUNG DER MITWIRKUNG (LETZTE SPALTE).....	4
FOLGERUNGEN AUS DER MITWIRKUNG	5
EINGABEN/STELLUNGNAHMEN.....	6

Ausgangslage und Problemstellung

Die Ortsplanung der Gemeinde Gündlischwand wurde am 14. April 2003 das letzte Mal gesamthaft revidiert. In der Zwischenzeit wurden die Überbauungsordnung für die Deponie Schmelzi und die Gefahrenkarte erarbeitet. Letztere ist gemäss Beschluss des Regierungsrats innerhalb von zwei Jahren grundeigentümerverschuldigend in die Nutzungsplanung zu überführen.

Diverse gesetzliche Änderungen und das Alter der Ortsplanung erfordern als Voraussetzung für Änderungen am Zonenplan eine Revision der Ortsplanung. Dabei ist insbesondere das Baureglement an die Verordnung über die Messweise und die Begriffe im Bauwesen (BMBV) anzupassen.

Weiter sind die Bestimmungen zu den Gewässerabständen (Gewässerraum) an die neue Gewässerschutzgesetzgebung (GSchG und GSchV) anzupassen. Ferner gilt es im Rahmen der Ortsplanungsrevision ein Landschaftsinventar, einen Zonenplan Landschaft sowie einen Richtplan Fuss-, Rad und Wanderwege zu erarbeiten.

Im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision sind im Weiteren der neue kantonale Richtplan und das revidierte Baugesetz zu berücksichtigen. Gemäss kantonalem Richtplan beträgt der theoretische Wohnbaulandbedarf 0.2 ha. Davon sind die bestehenden Reserven in Abzug zu bringen.

Von Seite der Gemeinde besteht die Absicht, zusätzliches Bauland im Gebiet Bärenmatte zu schaffen und periphere, nicht beanspruchte Baulandreserven auszuzonen. Weiter soll der Zugang zur BOB-Station Zweilütschinen für den Langsamverkehr optimiert werden.

Orientierung und Mitwirkung

Gegenstand der Mitwirkung ist die Ortsplanungsrevision.

Der Gemeinderat von Gündlischwand brachte gestützt auf Art. 58 des kantonalen Baugesetzes die Ortsplanungsrevision zur öffentlichen Mitwirkung auf. Die Mitwirkungsaufgabe dauerte vom 11. Oktober bis am 15. November 2019. Die Publikation erfolgte im amtlichen Anzeiger vom 10. und 17. Oktober 2019. Die Planungsunterlagen wurden während den üblichen Öffnungszeiten auf der Gemeindeverwaltung Gündlischwand / Zweilütschinen aufgelegt.

Zudem fand am 23. Oktober 2019 eine öffentliche Orientierungsveranstaltung statt; am 25. Oktober 2019 stand die Planungsbehörde zusätzlich für Auskünfte zur Verfügung.

Während der Auflagefrist konnte jedermann schriftlich Anregungen und Einwendungen einreichen. Die Eingaben waren an den Gemeinderat von Gündlischwand zu richten. Die eingegangenen Stellungnahmen werden im vorliegenden Mitwirkungsbericht zusammengefasst und beantwortet. Es sind folgende 16 Eingaben eingereicht worden:

Mitwirkende

Eingaben

- P-1 Ida Gertsch, Lüüwi 13, 3815 Gündlischwand / B. Chesaux, 1509 Vucherens
- P-2 Felix Schild, Sonnenweg 3, 3098 Köniz (Geschäftsadresse)
- P-3 Margrit und Thomas Fröhlicher, Im Zaun 5, 3815 Gündlischwand
- P-4 Anton Fuhrer, Hinter der Egg, 3815 Zweilütschinen
- P-5 Katharina Franz, Steigerweg 2, 3006 Bern
- P-6 Ortrud Kley, Hauptstrasse 125, 3815 Zweilütschinen
- P-7 Peter von Allmen, Lüüwi 14, 3815 Gündlischwand
- P-8 Susanne und Werner Gertsch, Gässli 24B, 3815 Gündlischwand
- P-9 Hans Balmer, Im Boden, Gündlischwand, Postfach 24, 3822 Lauterbrunnen
- P-10 Klara Werner-Wyss, Kreuzackerweg 4, 3800 Matten b. Interlaken
- P-11 Elisabeth und Heinrich Marti-Wenger, Hauptstrasse 3a, 3800 Matten b. Interlaken
- P-12 Gottfried Kaufmann, Hauptstrasse 126, 3815 Zweilütschinen
- P-13 Gabriela Boss, vor dem Wald 94, 3815 Gündlischwand
- P-14 Heinz Schaad, Hünibach (Antrag wurde anlässlich Sprechstunde vom 25. Oktober 2019 vorgebracht)
- P-15 Walter Bosshart, Dorfstrasse 75, 3815 Gündlischwand
- 16 Schynige-Platte-Bahn, p.A. Jungfraubahnen, Interlaken

Beurteilungskriterien für die Auswertung der Mitwirkung (letzte Spalte)

- | | |
|-------------------------------------|---|
| A: Kenntnisnahme | Die Bemerkung wird zur Kenntnis genommen. |
| B: berücksichtigt | Das Anliegen wurde berücksichtigt. Im Feld „Bemerkungen“ wird dargestellt, wo dies geschehen ist. |
| C: nicht berücksichtigt | Das Anliegen kann nicht berücksichtigt werden; Kurzbegründung im Feld „Bemerkungen“. |
| D: nicht Gegenstand der Ortsplanung | Das Anliegen ist nicht Gegenstand der Ortsplanung. |
| E: Hinweis für die Umsetzung | Das Anliegen muss gegebenenfalls bei der Umsetzung berücksichtigt werden. |

Folgerungen aus der Mitwirkung

Die Eingaben zeigen, dass sich die Mitwirkenden hauptsächlich mit den Auswirkungen der Aus-, Ein- und Umzonungen auseinandergesetzt haben. Insbesondere bei den Aus- und Umzonungen wird seitens Grundeigentümer eine Wertminderung ihrer Grundstücke befürchtet und beantragen daher, die betreffenden Parzellen in der Bauzone zu belassen.

Die Eingaben führen zu folgenden Änderungen an der Planung:

Bei einigen Grundstücken wird auf die geplante Aus- und Umzonung verzichtet. Im Weiteren werden gewisse zur Auszonung vorgesehene Flächen redimensioniert.

- Für das zur Zone für öffentliche Nutzung (ZÖN Schulhaus) gehörende Bauland wird kein Bedarf mehr ausgewiesen, wonach das Teilgrundstück der Landwirtschaftszone zugewiesen wird.
- Die geplante Einzonung im Gebiet Bärenmatte wird in ihrer Ausdehnung reduziert, sodass die Einzonung nur noch dem Platzbedarf eines einzelnen Bauvorhabens entspricht.
- Für das touristisch intensiv genutzte Gebiet auf der Schynige Platte wird eine Tourismuszone mit beschränkten Baumöglichkeiten ausgeschieden.
- Im Gemeindebaureglement werden neu Bestimmungen zu den sogenannten „tiny houses“ aufgenommen. Es handelt sich dabei um sehr kleine Häuser, welche meist nur von einer Person bewohnt werden. Im Erläuterungsbericht werden ebenfalls entsprechende Aussagen ergänzt.

Eingaben/Stellungnahmen

Nr.	Eingabe	Stellungnahme der Planungsbehörden	BB*
	Bauzonen		
	Auszonungen		
1.1 P-1	Parzelle Nr. 161 Das zur Auszonung vorgesehene Teilgrundstück soll weiterhin der Bauzone zugeordnet bleiben. Der Wasserschutzbau Lüüwigraben (sinngemäss: Hochwasserschutz) bleibt auch bei einer Überbauung der Parzelle gewährleistet und die Erschliessung kann hergestellt werden.	Dem Antrag wird entsprochen. Die Erschliessung des Grundstücks hat über das Bauland (die Parzelle Nr. 291) zu erfolgen und ist bei einem Bauvorhaben frühzeitig zu klären.	B
1.2 P-7	Parzelle Nr. 164 Auf dem Grundstück sind ca. 60 m ² als Bauland eingezeichnet. Da keine Überbauungsabsichten bestehen und der Streifen als Zufahrt zum Wald dient, wird auf die Beibehaltung des Baulandes in der Bauzone verzichtet.		A
1.3 P-3	Parzelle Nr. 78 Die Auszonung der unbebauten Grundstücksfläche wird nicht gutgeheissen, da das Grundstück massiv an Wert verlieren würde. Hingegen sollen die zurzeit nicht eingezonten Teilflächen der Parzelle ebenfalls eingezont und der WG2-Zone zugeführt werden.	Dem Antrag wird teilweise entsprochen. Auf eine Auszonung im ursprünglich angedachten Umfang wird verzichtet. Das eingezonte Grundstück ragt nicht über die Flurgrenze ins Landwirtschaftsgebiet hinaus. Vorliegend werden jedoch nicht alle Teilflächen, welche sich bis anhin ausserhalb der Bauzone befinden, eingezont. Es wird lediglich eine Teilfläche im Umfang von ca. 40 m ² eingezont (schwarze Schraffur). Somit kann die Parzelle trotz des geltenden Grenzabstandes für eine weitere Baute besser ausgenutzt werden.	B / C

* Bedeutung der Beurteilungskriterien für die Auswertung der Mitwirkung (siehe Seite 4 unten)

Nr.	Eingabe	Stellungnahme der Planungsbehörden	BB*
1.4 P-2	<p>Parzelle Nr. 235</p> <p>Für das zur Auszonung vorgesehene Teilgrundstück besteht ein Bauvorhaben, welches sich kurz vor der Baueingabe befindet. Die Lage des Wohnhauses ist von der Strasse zurückversetzt. Somit kann die Problematik des anfallenden Strassenlärms mittels baulicher Massnahmen gelöst werden. Das Grundstück ist zudem bereits heute erschlossen.</p>	<p>Aufgrund der Lärmbelastung und der langjährigen ungenutzten Baulandreserve am Siedlungsrand wird bis auf weiteres an der Auszonung festgehalten. Sofern der Gemeinde bis zur Vorprüfung der revidierten Ortsplanung ein bewilligungsfähiges Baugesuch vorliegt, soll auf den Antrag eingetreten werden und das Grundstück weiterhin der Bauzone zugehörig verbleiben. Ansonsten wird an der Auszonung festgehalten. Die Überbauung innert nützlicher soll vertraglich sichergestellt werden.</p>	C / A
1.5 P-4	<p>Parzelle Nr. 427</p> <p>Das Grundstück soll wie bis anhin eingezont bleiben.</p>	<p>Dem Antrag kann entsprochen werden; das Grundstück verbleibt in der Bauzone. Aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet, der Grösse des Grundstücks und der bestehenden Erschliessung wird im vorliegenden Fall auf eine Reduktion der Baulandreserven verzichtet.</p>	B
1.6 P-5	<p>Parzelle Nr. 123</p> <p>Das Grundstück soll wie bis anhin eingezont bleiben. Des Weiteren soll ein Plan mit Angabe der gegenwärtigen Preise für Bau- und Wiesenland zugeschickt werden.</p>	<p>Dem Antrag wird teilweise entsprochen. Der nördliche Teil des Grundstücks wird weiterhin der WG-2 Zone zugeordnet bleiben (rote Schraffur). Die Grundstücksfläche, welche über die Flurgrenze hinausragt, wird ausgezont. Eine Übersicht über gegenwärtige Preise von Bau- und Landwirtschaftsland kann bei der Gemeindeverwaltung oder einem Immobilienbüro nachgefragt werden.</p>	B / C
1.7 P-9	<p>Parzelle Nr. 120</p> <p>Das Grundstück soll wie bis anhin eingezont bleiben.</p>	<p>Dem Antrag wird entsprochen. Die Bauzone ermöglicht ein zweites Bauvolumen realisieren zu können.</p>	C
1.8 P-11	<p>Parzelle Nr. 72</p> <p>Das Grundstück soll wie bis anhin eingezont bleiben.</p>	<p>Für diese Parzelle ist keine Änderung vorgesehen. Vor dem geschützten Gebäude kann kaum ein zusätzliches Wohngebäude bewilligt werden.</p>	A

Nr.	Eingabe	Stellungnahme der Planungsbehörden	BB*
1.9 P-13	Parzelle Nr. 335 Das Grundstück soll wie bis anhin eingezont bleiben. Infolge Erbengemeinschaftsauflösung hat sich auf dem Grundstück eine neue Situation ergeben. Die Zugehörigkeit zur Bauzone dient als Banksicherheit der Belastungsgrenze und Deckung der Hypothek.	Dem Antrag wird stattgegeben. Seit der Mitwirkungsaufgabe wurden im entsprechenden Gebiet Grenzmutationen vorgenommen und Baugesuche eingereicht.	B / C
	Umzonungen		
2.1 P-6	Parzelle Nr. 226 (zusammen mit Nr. 205) Das Teilgrundstück soll nicht umgezont werden.	Dem Antrag wird stattgegeben. Das Grundstück verbleibt in der Bauzone, da auf besagter Parzelle bereits ein weit fortgeschrittenes Bebauungskonzept existiert.	B
2.2 P-12	Parzelle Nr. 205 (zusammen mit Nr. 226) Das Teilgrundstück soll wie bis anhin eingezont bleiben.	Dem Antrag wird stattgegeben. Das Grundstück verbleibt in der Bauzone. Aufgrund des bestehenden Bebauungskonzepts auf der angrenzenden Parzelle und der Gleichbehandlung wird auf die Umzonung verzichtet.	B
2.3 P-10	Parzelle Nr. 248 Die Parzelle ist heute der Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN) zugewiesen. An der Gemeindeversammlung im Dezember 2017 wurde der Bau einer Mehrzweckhalle abgewiesen, wodurch kein Bedarf mehr an der ZÖN besteht. Die Bauzone soll daher der Landwirtschaftszone zugewiesen werden.	Dem Antrag wird stattgegeben. Das Teilgrundstück wird neu der Landwirtschaftszone zugewiesen.	B

Nr.	Eingabe	Stellungnahme der Planungsbehörden	BB*
	Einzonung		
3.1 P-6	<p>Parzelle Nr. 223</p> <p>Es soll nur der Teil des Grundstücks eingezont werden, welcher den Platz für den Neubau eines Gebäudes erfordert.</p>	<p>Dem Antrag wird stattgegeben. Die Einzonung erfolgt nur im östlichen Bereich, angrenzend an die bestehende Wohn- und Gewerbezone (rote Schraffur). Die eingezonte Grundstücksfläche bietet die Möglichkeit für einen Bau- platz, was dem Bedarf des Grundeigentümers Rechnung trägt.</p> <p>Voraussetzung ist, dass die Erschliessung innerhalb der Bauzone sichergestellt werden kann.</p>	B
3.2 P-13	<p>Parzelle Nr. 381</p> <p>Das Grundstück ist seit 1546 überbaut. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision soll das Grundstück bereinigt und das Gebäude der Zonenkonformität zugeführt werden.</p>	<p>Bei diesem Gebäude in der Landwirtschaftszone handelt es sich um ein ehemaliges Bauernhaus, welches heute als Wohnhaus genutzt wird. Gemäss Bauinventar wird das Haus als schützenswertes Objekt (K-Objekt) bezeichnet.</p> <p>Dem Antrag zur Einzonung kann nicht entsprochen werden, da mit der Einzonung einer einzelnen Parzelle eine sogenannte unzulässige Inselbauzone geschaffen würde.</p>	C / (E)
3.3 P-14	<p>Parzelle Nr. 51</p> <p>Der geplanten Auszonung des Teilgrundstücks wird grundsätzlich zugestimmt. Im Gegenzug dazu soll auf der gegenüberliegenden Strassenseite ein Stück Land (Parzelle Nr. 56) zur Nutzung von Park- und Abstellplätzen eingezont werden.</p>	<p>Dem Antrag wird stattgegeben. Die bestehenden Abstell- plätze auf Parzelle Nr. 56 werden der Bauzone zugeführt (ZÖN P).</p>	B
3.4 16	<p>Im Gebiet der Schynige Platte soll um die SPB-Haltestelle eine Tourismusz- zone geschaffen werden, um eine zeitgemässe und auf das Orts- und Landschaftsbild abgestimmte sanfte Entwicklung zu ermöglichen. Eine Ab- stimmung mit der Nachbargemeinde Gsteigwiler ist erwünscht.</p>	<p>Dem Antrag wird stattgegeben. Wichtig ist, dass die Er- schliessung der Zone wie heute ausschliesslich durch die SPB erfolgt.</p>	B

Nr.	Eingabe	Stellungnahme der Planungsbehörden	BB*
	Diverses		
4.1 P-8	Parzelle Nr. 400 - Der geplanten Einzonung des Löschweihers wird zugestimmt. - Des Weiteren sollen im Baureglement sogenannte «tiny houses» miteinbezogen werden. Bei diesen Bauten handelt es sich um sehr kleine Häuser, die meistens nur von einer Person bewohnt werden.	Dem Antrag wird stattgegeben. Die «tiny houses» werden bei der weiteren Bearbeitung im Gemeindebaureglement berücksichtigt.	A B
4.2 P-15	Parzelle Nr. 306 Die Parzelle Nr. 306 befindet sich in der Zone für öffentliche Zwecke (ZÖN). Diesem Zustand könne nicht zugestimmt werden, da der Hotel- und Restaurantbetrieb auf der Parzelle Nr. 245 ohne Parkplatz nicht möglich sei.	Dem Antrag kann nicht zugestimmt werden, weil das Restaurant ohne Parkplatz nicht funktionieren kann. Eine Umzonung könnte in Erwägung gezogen werden, wenn das Restaurant aufgegeben und das Gebäude auf der Parzelle Nr. 245 definitiv einer anderen Nutzung zugeführt worden ist.	