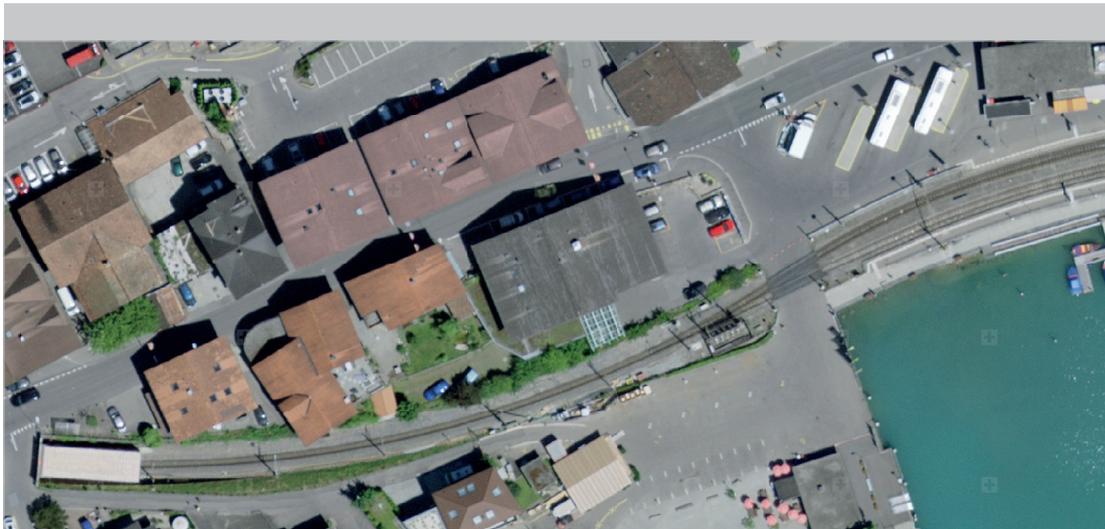


AUFLAGE

## Einwohnergemeinde Brienz

### Zonenplanänderung «Parzelle Nr. 2054 (Post)»



#### Erläuterungsbericht

Die Planung besteht aus:

- Änderung Zonenplan 1
- Änderung Baureglement

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

März 2021

## **Impressum**

### **Planungsbehörde**

Einwohnergemeinde Brienz,  
Hauptstrasse 204, 3855 Brienz

### **Auftragnehmer:**

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81  
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

### **Bearbeitung:**

Danielle Meyer, Raumplanerin BSc

*Abbildung Titelseite: Luftbild, swisstopo 2020*

## Inhalt

<b>1. Ausgangslage und Zielsetzung</b>	<b>5</b>
1.1 Vorhaben	5
1.2 Planungsrechtliche Situation (ZÖN P)	6
1.3 Problemstellung und Zielsetzung	6
<b>2. Gegenstand der Planung</b>	<b>7</b>
2.1 Zonenplanänderung	7
2.2 Baureglementsänderung	7
<b>3. Auswirkungen auf die Umwelt</b>	<b>7</b>
3.1 Art und Mass der Nutzung	7
3.2 Ortsbild und Landschaftsschutz	9
3.3 Verkehr	9
3.4 Lärmschutz und Luftreinhaltung	9
3.5 Naturgefahren	9
3.6 Baulandbedarf	9
3.7 Planbeständigkeit	10
3.8 Planungsbedingter Mehrwert (Mehrwertabgabe)	10
3.9 Weitere Themen	10
<b>4. Verfahren</b>	<b>11</b>
4.1 Übersicht und Zuständigkeiten	11
4.2 Mitwirkung	11
4.3 Vorprüfung	11
4.4 Öffentliche Auflage	11
4.5 Beschlussfassung und Genehmigung	11



## 1. Ausgangslage und Zielsetzung

### 1.1 Vorhaben

Die Grundeigentümerin (Post Immobilien) beabsichtigt am bestehenden Gebäude Hauptstrasse 144 (Parzelle Nr. 2054) bauliche und nutzungs-mässige Optimierungen vorzunehmen. Dadurch soll das Rauml原因 der Poststelle angepasst werden und eine Verkaufsfläche für eine Drittvermietung entstehen. Weiterbestehen sollen die Zustellung von PostMail im Sous-Terrain und die insgesamt 5 Wohnungen in den Obergeschossen. Sollten sich die betrieblichen Bedürfnisse von PostMail zur Distribution künftig allenfalls ändern, soll sich das Sous-Terrain als flexibel nutzbare Gewerbefläche (ruhiges Gewerbe) oder auch Dienstleistungsfläche nutzen lassen.

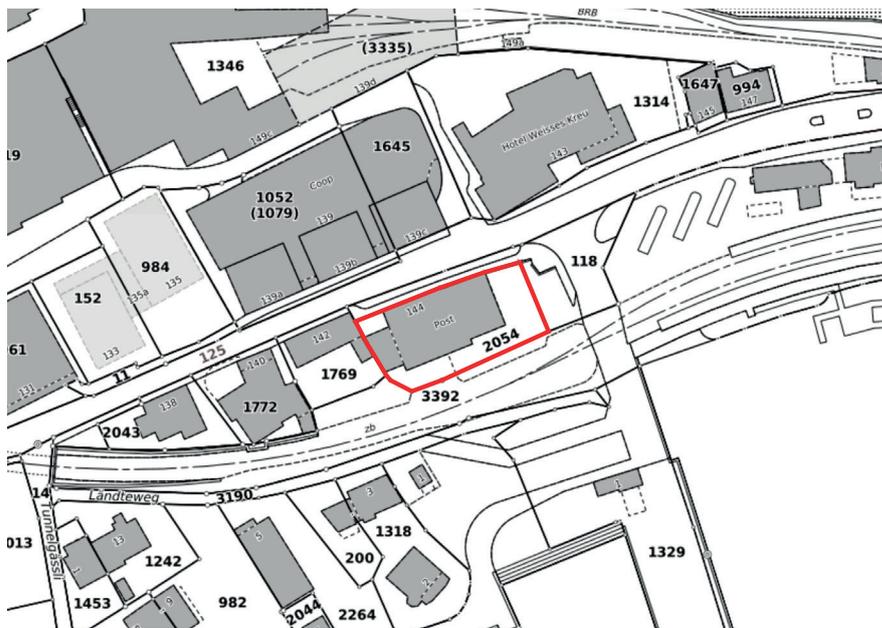


Abb. 1 Ausschnitt amtliche Vermessung mit Planungsperimeter (Parzelle Nr. 2054, rot umrandet)

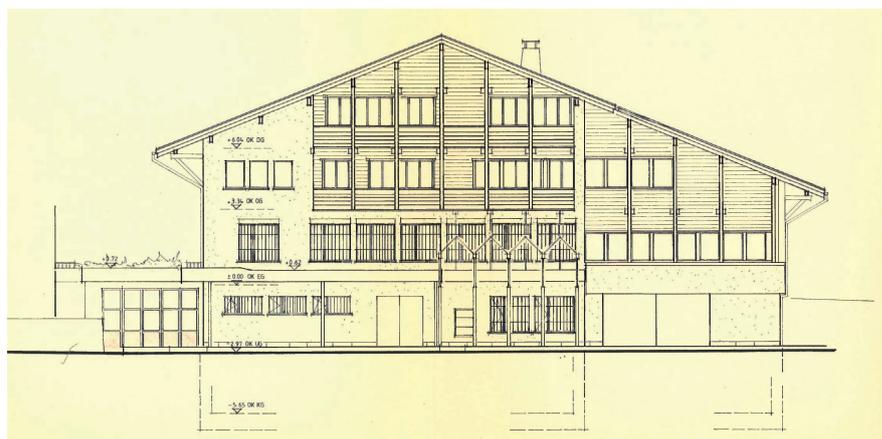


Abb. 2 Ansicht Fassade Süd, Ausführungsplan von 1993

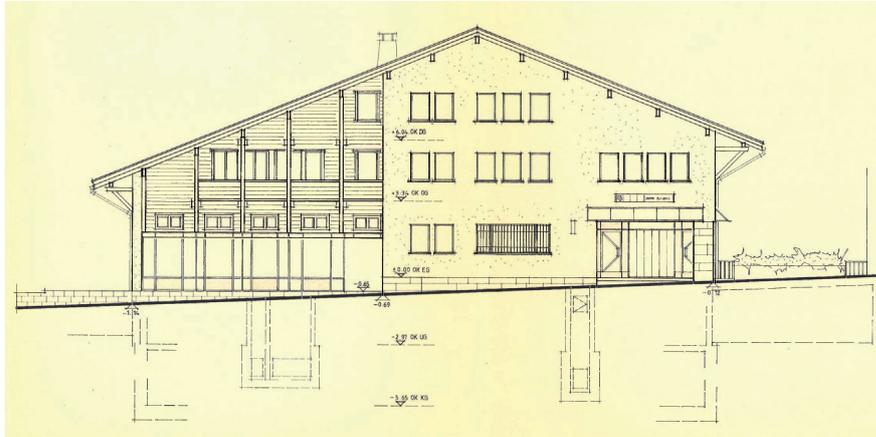


Abb. 3 Ansicht Fassade Nord, Ausführungsplan von 1993

## 1.2 Planungsrechtliche Situation (ZÖN P)

Die Parzelle Nr. 2054 befindet sich gemäss Zonenplan in der ZÖN P. Gemäss Art. 14 des Baureglements sind ZÖN's für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Vorbestehende andere Bauten dürfen nur unterhalten werden. Als Zweck sieht die ZÖN P «Post» vor. Die bestehende Wohnnutzung entspricht damit bereits heute nicht mehr dem eigentlichen Zonenzweck der ZÖN P.

Eine gute Gesamtwirkung der Bauten und Anlagen wird für ZÖN's vorausgesetzt. Die baupolizeilichen Masse werden in Anhang A 1 für die einzelnen ZÖNs festgelegt, wobei die internen Abstände frei wählbar und auf eine zweckmässige Nutzung abzustimmen sind. Für die heutige ZÖN P gelten die baupolizeilichen Masse der Zone WG2. Diese Masse werden mit dem 3-geschossigen Gebäude bereits heute überschritten (vgl. Ziffer 3.1.1).

Aufgrund des Bedarfs, an diesem zentralen Standort über die Möglichkeit einer flexiblen Nutzungsaufteilung der bestehenden Flächen verfügen zu können soll das Grundstück einer geeigneten Mischzone zugewiesen werden.

## 1.3 Problemstellung und Zielsetzung

Die vorgesehenen baulichen- und nutzungsmässigen Änderungen sind aufgrund der bestehenden ZÖN-Bestimmungen nicht bewilligungsfähig, da diese nicht dem Zonenzweck «Post» entsprechen.

Mit der vorliegenden Planung sollen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine flexible Nutzung des bestehenden Bauvolumens unabhängig der Post-Nutzung geschaffen werden. Weiter soll die Mög-

lichkeit geschaffen werden, das Gebäude bei Bedarf durch einen Ersatzneubau angelehnt an die heute bestehenden Gebäudedimensionen zu ersetzen.

## 2. Gegenstand der Planung

### 2.1 Zonenplanänderung

Das Postgebäude befand sich bisher in der ZÖN P «Post». Die Parzelle Nr. 2054 mit einer Fläche von 1897 m<sup>2</sup> wird neu der Wohn- und Gewerbezone 3 zugewiesen.

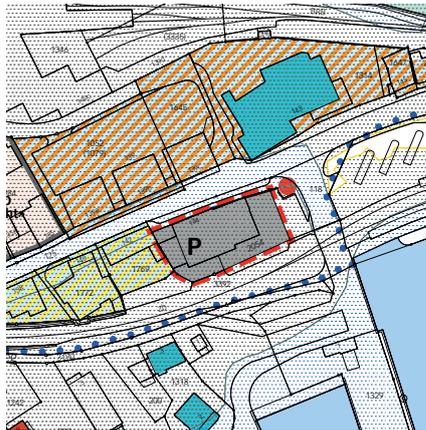


Abb. 4 Alter Zustand Zonenplan 1

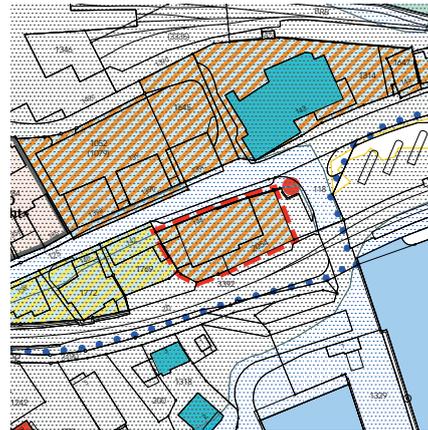


Abb. 5 Neuer Zustand Zonenplan 1

### 2.2 Baureglementsänderung

Aufgrund der Zuweisung der bisherigen ZÖN P in die WG3 werden die Vorgaben der ZÖN P gegenstandslos und daher formell aus dem Anhang 1 des Baureglements gestrichen.

## 3. Auswirkungen auf die Umwelt

### 3.1 Art und Mass der Nutzung

#### 3.1.1 Mass der Nutzung

Mit der Überführung der ZÖN P in die WG3 wird das Nutzungsmass gegenüber den rechtskräftigen baupolizeilichen Masse erhöht. Vergleicht man aber das künftig zulässige Nutzungsmas mit dem bestehenden Bauvolumen, entstehen durch die Zonenplanänderung jedoch keine massgeblichen zusätzlichen Möglichkeiten für bauliche Erweiterungen.

	ZÖN P (alt)	WG3 (neu)	Bestehendes Gebäude
Geschosszahl	2	3	3
Gebäuelänge	20 m	25 m	ca. 25.5 m
Gebäuelänge Staffelung	30 m	40 m	keine Staffelung
Fh tr	7.5 m	10.0 m	ca. 9.5 m
kA	4.0 m <sup>1,2,3</sup>	1.5 m (Art. 39 Abs. 4 BR)	Richtung Osten: ca. 8.6 m, Richtung Westen: Gebäude: 3.7 bis 7 m, Anbau: 0 m
gA	6.0 m <sup>1</sup>	8.0 m <sup>3</sup> Bei GL von 25 m gA = 9.0 m	ca. 4.7 bis 6.0 m (in Richtung Süden)
Strassenabstand	5.0 m	5.0 m	3.4 bis 3.6 m
ES	III	III	ES III eingehalten

Tab. 1 Baupolizeiliche Masse ZÖN P, WG3 und bestehendes Gebäude

Ein Ersatzneubau mit den Gebäudemassen gemäss Bestand würde eine Ausnahme insbesondere bezüglich Strassenabstand und grossem Grenzabständen erfordern. Die Erteilung solcher Ausnahmen wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft und gegebenenfalls erteilt.

### 3.1.2 Art der Nutzung

Die zulässige Art der Nutzung wird mit der Zonenplanänderung liberalisiert.

	ZÖN P (alt)	WG3 (neu)	Bestehendes Gebäude
Art der Nutzung	ZÖN (Zweck: Post)	Wohn-, Gewerbe-, Büro- und Hotelbauten sowie Bauten mit gemischter Nutzung	Post, Wohn- und Büronutzung

Tab. 2 Art der Nutzung ZÖN P, WG3 und bestehendes Gebäude

- 
- 1 Die internen Abstände sind gemäss Art. 14 Baureglement frei wählbar und auf eine zweckmässige Nutzung abzustimmen sind.
  - 2 In begründeten Fällen wie bei schmalen Grundstücken kann die Baukommission zur Erlangung einer haushälterischen Nutzung den kleinen Grenzabstand bis auf 3 m reduzieren.
  - 3 Art. 39 Abs. 3: In den Wohnzonen W2 und W2P, sowie den Wohn- und Gewerbezonon WG2 und WG3 erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude über 15 m Gebäuelänge oder 12 m Gebäudebreite auf der betreffenden Längsseite um 1/10 der Mehrlänge, auf der betreffenden Schmalseite um 1/2 der Mehrbreite, jedoch höchstens 2 m.

### **3.2 Ortsbild und Landschaftsschutz**

Aus den unter Ziffer 3.1.1 und 3.1.2 erläuterten Gründen sind keine negativen Auswirkungen bezüglich Ortsbild oder Landschaftsschutz zu erwarten. Die bisher mit Art. 14 (ZöN) geforderte gute Gesamtgestaltung wird für die WG3 mit Art. 40 (Gestaltungsgrundsatz) sowie den weiterhin geltenden Vorgaben z.B. bezüglich Dachgestaltung weiterhin sichergestellt.

### **3.3 Verkehr**

Aus den unter Ziffer 3.1.1 und 3.1.2 erläuterten Gründen sind durch die vorliegende Planung keine negativen Auswirkungen bezüglich Verkehr zu erwarten. Es wird davon ausgegangen, dass die teilweise Umnutzung des Gebäudes (z.B. Reduktion der Poststelle zugunsten einer Verkaufsfläche) bezüglich Anzahl Kunden nur geringfügige Auswirkungen hat.

### **3.4 Lärmschutz und Luftreinhaltung**

Aus den unter Ziffer 3.1.1 und 3.1.2 erläuterten Gründen sind durch die vorliegende Planung keine negativen Auswirkungen bezüglich Lärmschutz und Luftreinhaltung zu erwarten. Es gilt unverändert die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV.

### **3.5 Naturgefahren**

Das Planungsgebiet mit dem bestehenden Gebäude befindet sich im gelben Gefahrengbiet. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind daher bezüglich Naturgefahren keine Massnahmen erforderlich.

### **3.6 Baulandbedarf**

#### **Baulandbedarf ZöN (Post)**

Der Bedarf an Flächen für die Post ist nicht mehr im früheren Umfang gegeben. Es ist daher Zweckmässig und im Sinne der Gemeinde, die Flächen in bestehenden Post-Gebäude anderen Nutzungen (z.B. Wohnen, Dienstleistung oder Verkauf) zuzuführen und damit Leerstände zu vermeiden.

#### **Baulandbedarf Wohnen gemäss kantonalem Richtplan**

Die Umzonung betrifft ein überbautes Grundstück. Der Baulandbedarf der Gemeinde für Wohn-, Misch- und Kernzonen wird dadurch nicht tangiert. Die Umzonung kann deshalb ohne die Nachweise gemäss Massnahmenblätter A\_01 «Wohnbaulandbedarf bestimmen» und A\_07 «Siedlungsentwicklung nach innen fördern» des kantonalen Richtplans vorgenommen werden.

### **3.7 Planbeständigkeit**

Die Ortsplanung der Gemeinde Brienz trat im April 2014 in Kraft. Damit unterliegt die Ortsplanung grundsätzlich der Planbeständigkeit. Änderungen können nur in begründeten Fällen und bei wesentlich geänderten Verhältnissen vorgenommen werden.

Im vorliegenden Fall liegen die wesentlich geänderten Verhältnissen aufgrund der Umstrukturierungen respektive der Neuausrichtung der Post im bezüglich Poststellennetz vor. Dadurch bestehen veränderte Ansprüche an die Poststellen und deren Flächenbedarf. Mit der vorliegenden Zonenplanänderung wird diesem Umstand Rechnung getragen und ein massgeblicher Beitrag zur weiteren Nutzung vorhandener Flächen im Bestand und damit auch ein Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen geleistet.

### **3.8 Planungsbedingter Mehrwert (Mehrwertabgabe)**

Im Rahmen der, am 3. März 2013 vom Schweizer Stimmvolk, angenommenen Änderung des Raumplanungsgesetzes (RPG) wurde unter anderem der Gesetzgebungsauftrag über den Ausgleich planungsbedingter Mehrwerte (Mehrwertabgabe) erteilt. Der Kanton Bern hat die entsprechende gesetzliche Grundlage im Art. 142-142f BauG erlassen. Bei Einzonungen ist der Ausgleich des planungsbedingten Mehrwerts Pflicht. Bei Um- und Aufzonungen liegt es im Ermessen der Gemeinden, eine Mehrwertabgabe zu erheben.

Ob und wie hoch der Planungsbedingte Mehrwert vorliegend ausfällt wird durch die Gemeinde im Hinblick auf die öffentliche Auflage geklärt. Grundlage dazu bildet eine Verkehrswertschätzung nach einer anerkannten Methode.

Die Mehrwertabgabe wird fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD) oder durch Veräusserung realisiert wird. Bei teilweiser Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks wird die Mehrwertabgabe anteilmässig fällig.

### **3.9 Weitere Themen**

Für die Zonenplanänderung sind folgende Themen nicht relevant, da am Standort resp. in der Umgebung keine entsprechenden Objekte, Bauten oder Anlagen vorkommen:

- Archäologische Objekte / Denkmale/Objektschutz
- Naturschutzobjekte (Hecken und Feldgehölze etc.)
- Fruchtfolgefleichen / Kulturland / Wald
- Fliessgewässer / stehende Gewässer / Gewässerraum
- Störfallvorsorge

## 4. Verfahren

### 4.1 Übersicht und Zuständigkeiten

Für die vorliegende Planung ist ein ordentliches Verfahren mit Mitwirkung, Vorprüfung durch den Kanton, öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung notwendig. Es wird folgender Terminplan angestrebt:

Öffentliche Mitwirkung	Oktober 2020
Kantonale Vorprüfung	Dezember 2020 – März 2021
Öffentliche Auflage	April 2021
evt. Einspracheverhandlungen	Mai 2021
Beschluss Gemeindeversammlung	Juni 2021

### 4.2 Mitwirkung

Die Mitwirkung wurde mit einer öffentlichen Auflage gewährt. Im Rahmen der Mitwirkung konnten alle Personen Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einreichen. Während der Mitwirkung gingen keine Eingaben ein.

### 4.3 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung prüfte die Planung im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug weiterer Fachstellen auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit, sowie auf Übereinstimmung mit übergeordneten Vorgaben. Aufgrund der kantonalen Vorprüfung waren keine Änderungen der Planung erforderlich.

### 4.4 Öffentliche Auflage

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können Personen, die von der Planung betroffen sind, und berechnigte Organisationen Einsprache gegen die Planung erheben. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen sucht die Gemeinde mit allfälligen Einsprechenden nach Lösungen.

### 4.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung wird das Amt für Gemeinden und Raumordnung über allfällige unerledigte Einsprachen entscheiden.