

GENEHMIGUNG

**Gemischte Gemeinde Diemtigen**

**Überbauungsordnung (UeO) Nr. 2 «Ferienhauszone Rothbad»  
mit Zonenplan- und Baureglementsänderung**



**Erläuterungsbericht**

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan 1:1000
- Überbauungsvorschriften
- Änderung Art. 41 GBR

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Juni 2010

## **Impressum**

### **Auftraggeber:**

Gemischte Gemeinde Diemtigen

### **Auftragnehmer:**

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

### **Bearbeitung:**

Beat Kälin, Raumplaner HTL/FSU  
Gregor Ledergerber, Raumplaner FH

## Inhalt

<b>1. Ausgangslage</b>	<b>5</b>
1.1 Situation	5
1.2 Rechtliche Ausgangslage	6
1.3 Problemstellung und Zielsetzung	6
<b>2. Überbauungsordnung</b>	<b>7</b>
2.1 Überbauungsplan	7
2.2 Überbauungsvorschriften	8
<b>3. Baureglements- und Zonenplanänderung</b>	<b>8</b>
<b>4. Auswirkungen auf die Umwelt (gemäss Art. 47 RPV)</b>	<b>9</b>
4.1 Natur, Landschafts- und Ortsbildschutz	9
4.2 Erschliessung	9
4.3 Lärm und Luft	9
4.4 Naturgefahren	9
<b>5. Verfahren</b>	<b>10</b>
5.1 Termine	10
5.2 Mitwirkung	10
5.3 Vorprüfung	10
5.4 Öffentliche Auflage	10

## 1. Ausgangslage

### 1.1 Situation

Die Überbauungsordnung «Ferienhauszone Rothbad» (UeO) vom 14. Mai 1987 ist eine Ferienhauszone nach Art. 76 BauG. Die «Ferienhauszone Rothbad» liegt auf einer Höhe von rund 1050 m ü. M.. Im Planungssperimeter befinden sich ca. zwei Dutzend bestehende Ferien-, resp. Wohnhäuser und das Restaurant Rothbad sowie ein Fussballplatz. Innerhalb der bestehenden Häuser befinden sich noch ca. 8 freie Bauplätze.

In der Nähe befindet sich der Skilift «Halten–Springenboden». Die kleine touristische Infrastruktur mit einer beleuchteten Nachtpiste, einer Schneesportschule, diverse «Wanderwege» und Tourenmöglichkeiten bringen einen sanften Tourismus in das Gebiet. Das Angebot wird durch Schlittelwege und Schneeschuhtrails ergänzt.

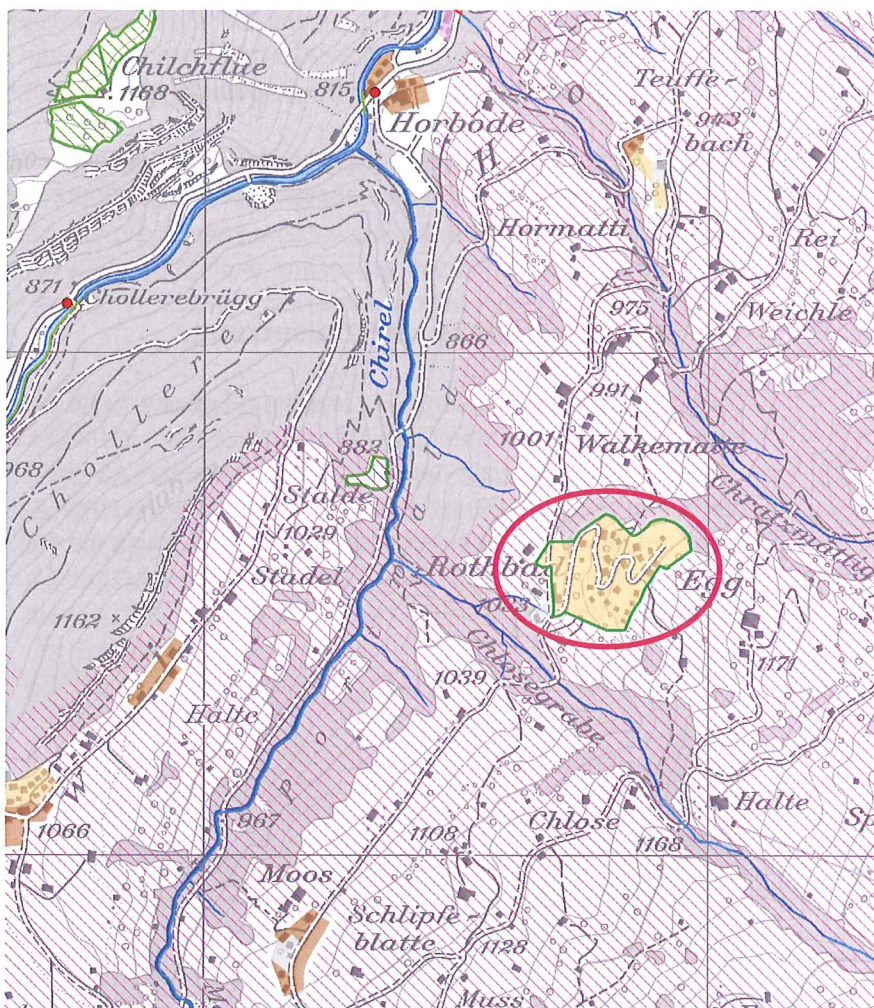


Abb. 1: Lage der UeO «Ferienhauszone Rothbad» mit bisherigem Perimeter im rot schraffierten Streusiedlungsgebiet, Ausschnitt Übersichtszonenplan Kanton Bern, ● ÖV-Haltestelle

## 1.2 Rechtliche Ausgangslage

Bestehende Rechtsgrundlage ist die Überbauungsordnung (UeO) Nr. 2 «Ferienhauszone Rothbad», welche am 14. Mai 1987 von der Baudirektion des Kantons Bern genehmigt wurde.

Ermöglicht wurde dabei insbesondere die Realisierung von Gruppenunterkünften und das Erstellen von Ferien- und Wohnhäusern. Im Weiteren wurden die Erschliessung durch privatrechtliche Vereinbarungen geregelt.

Im Regionalen Landschaftsrichtplan TIP von 2006 ist das Rothbad als Tourismusgebiet E erwähnt.

Gemäss Art. 76 BauG ist für jede Ferienhauszone eine Überbauungsordnung zu erlassen. Die öffentlichen Dienste, insbesondere die Kehrrichtabfuhr, Schneeräumung und Glatteisbekämpfung ist Sache der Grundeigentümer. Diese haben, soweit nötig, eigene Dienste zu organisieren und sicherzustellen. Gemäss Art. 108 BauG sind die gemeinsamen Erschliessungsanlagen bei Beginn der Überbauung der Zone zu erstellen.

Das Restaurant Rothbad besteht schon viel länger als die Ferienhaussiedlung. Es ist an die Bäuerstrasse angeschlossen und diente über Jahre auch als Truppenunterkunft.

## 1.3 Problemstellung und Zielsetzung

Die gültige Überbauungsordnung ist über 20 Jahre alt und entspricht teilweise nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die vorliegende Überbauungsordnung basiert auf der Überbauungsordnung von 1987. Der Zweck der überarbeiteten UeO ist die Aktualisierung der Planung und die Abstimmung auf die in Revision stehende Ortsplanung sowie die Gefahrenkarte von 2009. Weiter soll das Restaurant Rothbad erneuert und wenn möglich teilweise umgenutzt werden.



Abb. 2: Bestehende Gebäude in der UeO «Ferienhauszone Rothbad»



Abb. 3: Bestehendes Restaurant Rothbad

## 2. Überbauungsordnung

Der Wirkungsbereich der überarbeiteten UeO «Ferienhauszone Rothbad» ist im Vergleich zur UeO im Jahr 1987 leicht erweitert worden. Der Spielplatz und die Dépendance westlich des Restaurants werden in die UeO integriert. Die formelle Anpassung des Zonenplans an den neuen Perimeter erfolgt im Rahmen der laufenden OP-Revision.

### 2.1 Überbauungsplan

Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- die Lage und Abmessung der Baubereiche A, B und C
- die Lage der Grünbereiche
- die Lage der Zufahrt Baubereich A
- der Spielplatz
- die Waldgrenze, rechtskräftig
- die Waldabstandslinie
- die ungefähre Lage der Hauszugänge
- die landschaftsprägenden Bäume
- die Naturgefahren

Die Gemeindestrasse, die Waldfläche, das Feldgehölz und die Quellflur sind als Hinweise dargestellt. Mit dem bestehenden Spielplatz sind die Bedürfnisse nach einer grösseren Spielfläche im Sinne von Art. 46 BauV abgedeckt.

Die Grünzone soll weiterhin eine beschränkte Durchfahrtsmöglichkeit mit Skiern (Skitouren, Einzelabfahrten) ermöglichen. Es wird jedoch seit Jahren keine Skipiste mehr präpariert.

## 2.2 Überbauungsvorschriften

Mit den Überbauungsvorschriften werden die Art und das Mass der Nutzung festgelegt. Weiter werden die generelle Gestaltung der Bauten und des Aussenraums und die Erschliessung und Parkierung geregelt.

Der Baubereich A ist ausschliesslich für die Erstellung von Ferien- und wie bisher auch für Wohnhäusern bestimmt. Die in der UeO aus dem Jahr 1987 vorgesehene Realisierung von Gruppenunterkünften ist nicht mehr vorgesehen. Im Baubereich B sind Gast- und Beherbergungsbetriebe, Appartement- und Ferienwohnungen zugelassen. Die Baubereiche C sind für Abstellplätze und Unterstände (Garagen) bestimmt.

Die Baubereiche A, B und C sind weitgehend bebaut. Gegenüber der alten UeO wurden Anpassungen an den Baubereichen, aufgrund der Gefahrenkarte und der derzeitigen Möglichkeiten ergänzende Bauten stellen zu können, vorgenommen. Die Baubereiche sind so angepasst, dass Neubauten an den geeigneten Stellen d. h. meist ausserhalb des blauen Gefahrenbereichs möglich sind. Dabei wurde u. a. die Quellflur um das Reservoir aus der Bauzone entlassen. Für die Situierung neuer Bauten innerhalb der Baubereiche besteht ein gewisser Spielraum. In Waldnähe (<30 m) bleibt die Zustimmung der Forstorgane vorbehalten.

Umland, das nicht für die Grundstückerschliessung oder Fahrzeugabstellplätze zur Verfügung stehen soll, wird als Grünbereich ausgeschieden.



Abb. 4: Ferien-, resp. Wohnhäuser in der UeO «Ferienhauszone Rothbad»

## 3. Baureglements- und Zonenplanänderung

Die Bestimmungen zur Empfindlichkeitsstufe werden in der überarbeiteten Überbauungsordnung «Rothbad» festgesetzt. Dies erfordert eine Anpassung von Artikel 41 des aktuellen Baureglements. Die Nachtragung des geänderten Perimeter ist rein formeller Natur und erfolgt mit der parallelen Revision der Ortsplanung.

## **4. Auswirkungen auf die Umwelt (gemäss Art. 47 RPV)**

### **4.1 Natur, Landschafts- und Ortsbildschutz**

Im Gebiet der Überbauungsordnung sind mit Ausnahme einer Quellflur und eines Feldgehölzes keine geschützten oder inventarisierten Objekte der Natur sowie des Landschafts- und Ortsbildschutzes vorhanden. Durch die Anordnung der Baubereiche wird ein genügend grosser Abstand der Gebäude zum Wald und zum Feldgehölz vorgeschrieben. Die Überbauungsvorschriften enthalten Bestimmungen zur Baugestaltung und zum Aussenraum, welche die Einpassung von Neubauten in die Umgebung sicherstellen. Es dürfen nur einheimische, standortgerechte Pflanzen verwendet werden. Die geschützten Bäume, meistens Bergahorne sind für dieses Gebiet charakteristisch und aus diesem Grund zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### **4.2 Erschliessung**

Die Erschliessung für Fahrzeuge erfolgt über die Gemeindestrasse Oey-Horboden-Rothbad, ab Rothbad über die private Zufahrt in den Baubereich A mit den Ferien- resp. Wohnhäusern. Eine Busverbindung nach Rothbad besteht nicht.

Mit der überarbeiteten UeO ist die Realisierung von zirka 7 weiteren Ferienhäusern möglich. Die bestehende Erschliessung vermag das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

### **4.3 Lärm und Luft**

Die Auswirkungen der zusätzlich möglichen Nutzung sind bezüglich Lärm und Luft in diesem ländlichen, kaum belasteten Gebiet unbedeutend. In der näheren Umgebung befinden sich keine lärmige Nutzungen. Die Einhaltung der Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II/III ist problemlos.

### **4.4 Naturgefahren**

Die Baubereiche, die durch Hangrutschungen mittlerer Gefährdung betroffen sind, können aus Sicht der Gemeinde und aufgrund der gemachten Erfahrungen mit jüngeren Bauvorhaben verantwortet werden. Mit Neubauvorhaben ist jeweils der Nachweis ausreichender Hangstabilität zu erbringen.



## 5. Verfahren

### 5.1 Termine

Die Änderung der Überbauungsordnung ist im ordentlichen Verfahren zu beschliessen.

Feb. - April 2009	Entwurf, Beschluss
Juni/Juli 2009	Mitwirkung
Mai – Nov. 2009	Vorprüfung
15. Jan. – 15. Feb. 2010	Öffentliche Auflage
25. März 2010	ev. Einspracheverhandlungen
April	2. Auflage
Frühjahr 2010	Beschluss Gemeindeversammlung
anschliessend	Genehmigung AGR

### 5.2 Mitwirkung

Die Überbauungsordnung «Rothbad» (bestehend aus Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften) lag mit der Ortsplanungsrevision vom 15. Mai bis 16. Juni 2008 zur öffentlichen Mitwirkung auf. Innert der Mitwirkungsfrist sind keine Eingaben eingegangen.

### 5.3 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat im Vorprüfungsbericht vom 23. Juli 2009 resp. im Bericht zur abschliessenden Vorprüfung vom 18. November 2009 der Überbauungsordnung «Rothbad» unter gewissen Vorbehalten zugestimmt und eine Genehmigung in Aussicht gestellt. Diese Anpassungen wurden vorgenommen. Namentlich wurde der Perimeter angepasst, das Mass der Nutzung überarbeitet und auf die Verankerung des Vertrages verzichtet.

Eine grössere Spielfläche im Sinne von Art. 46 BauV ist bestehend. Die bestehende UeO lässt ebenfalls «normale» Wohnhäuser zu. Aufgrund dieser speziellen Ausgangslage kann auf diese Nutzung nicht verzichtet werden.

#### **5.4 Öffentliche Auflage und Beschluss**

Die Überbauungsordnung «Rothbad» wurde vom 15. Januar bis 15. Februar 2010 auf der Gemeindeverwaltung Diemtigen zur öffentlichen Auflage gebracht. Gegen die Überbauungsordnung sind neun Einsprachen eingegangen, die aufgrund der Einspracheverhandlungen vom 25. März 2010 zu Anpassungen der Überbauungsvorschriften und des Überbauungsplan führten.

Vom 22. April bis 25. Mai 2010 wurde eine zweite Auflage durchgeführt. Im Rahmen dieser Auflage gingen keine Einsprachen ein.

Der Gemeinderat beantragte der Gemeindeversammlung vom 27. Mai 2010 in Kenntnis der drei unerledigten Einsprachen die Überbauungsordnung zu beschliessen.