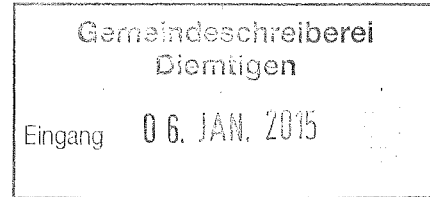


Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

Direction de la justice, des affaires
communales et des affaires ecclé-
siastiques du canton de Berne



Nydegasse 11/13
3011 Bern

Telefon 031 633 73 24
Telefax 031 633 73 21

www.be.ch/agr

Sachbearbeiterin:
G.-Nr:
Mail:

Barbara Wiedmer Rohrbach
150 14 282
barbara.wiedmer@jgk.be.ch

5. Januar 2015

A. Aus den Akten



Gemeinde: Diemtigen

Gegenstand: Änderung der UeO Nr. 3 Ried bestehend aus:
- Ausschnitt Überbauungsplan 1:500, August 2014
- Überbauungsvorschriften (Auszug), August 2014

sowie weitere Unterlagen:
- Erläuterungsbericht, August 2014

Öffentliche Auflage: 25. April bis 26. Mai 2014

Gemeindebeschluss: 14. April 2014 (Gemeinderat)

Einsprachen:

1. **Kathrin und Ruedi Mani**,
Ried 12, 3754 Diemtigen
Teilweise zurückgezogen am 9. Juli 2014
2. **Thomas Friederich und Dr. Cora Schwarz**,
Ried 17, 3754 Diemtigen
Teilweise zurückgezogen am 9. Juli 2014
3. **Conny und Guido Baumann**,
Ried 15, 3754 Diemtigen
Teilweise zurückgezogen am 9. Juli 2014

Rechtsverwahrungen: keine

Beschwerde nach Art. 65b VRPG: keine

B. Erwägungen

1. Vorgeschichte

- 1.1 Die Überbauungsordnung UeO Nr. 3 Ried in Diemtigen wurde am 8. Februar 1989 genehmigt und ersetzte die vorgängig bestehende Ferienhauszone Ried.
- 1.2 Mit einer Änderung vom 7. November 2001 wurde die ursprünglich vorgesehene Autoeinstellhalle weggelassen und stattdessen zusätzliche oberirdische Parkflächen vorgesehen. Zudem wurde auf den Kinderspielplatz auf dem Feld C1 verzichtet und die Erschliessung teilweise angepasst.
- 1.3 Am 22. November 2012 wurde der Perimeter der UeO Nr. 3 Ried beim Feld A im Bereich der Parzelle Nr. 2628 angepasst (geringfügige Änderung).
- 1.4 Nun plant der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 2628 die Realisierung eines Wohnhauses mit vier Wohneinheiten. Somit sind gemäss Art. 51 BauV mindestens vier Parkplätze zu erstellen. Gemäss den geltenden Überbauungsvorschriften ist jedoch pro Grundstück lediglich ein gedeckter Abstellplatz zulässig. Die Gemeinde möchte die Vorschriften ändern und auf dem Grundstück Nr. 2628 eine Einstellhalle zulassen. Daher sollen die im Überbauungsplan auf der Parzelle Nr. 2628 festgelegten Flächen für Autounterstände, Hausanschlüsse, Zufahrten, Parkplätze und Fusswege aufgehoben und neu ein Bereich für die Einstellhallenzufahrt festgelegt werden. Zudem wird Art. 14 der Überbauungsvorschriften Abstellplätze für Autos und Zweiräder mit einem Absatz 1a ergänzt zwecks Regelung der unterirdischen Einstellhalle.
- 1.5 Das AGR hat mit Stellungnahme vom 26. Mai 2014 (Voranfrage) die vorgesehenen Änderungen als genehmigungsfähig erachtet und dem gemischt-geringfügigen Verfahren gemäss Art. 122 Abs. 7 BauV zugestimmt.
- 1.6 Gegen die nun vorliegende Änderung gingen drei Einsprachen ein. An der Einspracheverhandlung vom 9. Juli 2014 wurde von allen Einsprechern der Einsprachepunkt betreffend geringfügiges Verfahren zurückgezogen, ansonsten blieben die drei Einsprachen aufrecht.

2. Genehmigung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt gemäss Art. 61 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) Vorschriften und Pläne der Gemeinden, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind.

Nach Anhörung des Gemeinderates und der betroffenen Grundeigentümer kann es nicht genehmigungsfähige Pläne und Vorschriften in der Genehmigungsverfügung ändern, soweit dadurch nicht unzulässig in die Gemeindeautonomie eingegriffen wird. Zudem entscheidet es im Genehmigungsverfahren mit voller Überprüfungsbefugnis über die unerledigten Einsprachen.

- 2.1 Die Unterlagen sind am 2. September 2014 beim Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR zur Genehmigung eingegangen. Die Unterlagen entsprechen denjenigen der Voranfrage vom 26. Mai 2014, welche vom AGR als genehmigungsfähig beurteilt wurden.

Die Vorlage erweist sich somit insgesamt als rechtmässig, mit den übergeordneten Planungen vereinbar und kann genehmigt werden.

3. Einsprachen

Mit Einsprache können Einwände gemacht werden, welche die Genehmigungsfähigkeit der Planung betreffen, also deren Rechtmässigkeit oder Vereinbarkeit mit übergeordneten Planungen. Gestützt auf Art. 33 Abs. 3 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) kann - im Rahmen der Einsprachebehandlung - eine vollumfängliche Überprüfung der Planung vorgenommen werden.

Auf Wünsche, Forderungen, Vorschläge etc. nach einer anderen Regelung eines bestimmten Gegenstandes kann aber grundsätzlich nicht eingegangen werden, es sei denn, die von der Gemeinde getroffene Regelung sei nicht genehmigungsfähig und die in der Einsprache vorgeschlagene Variante sei die einzig zulässige. Vorbehalte privatrechtlicher Natur, Entschädigungsansprüche aus materieller Enteignung und dergleichen können nicht Gegenstand des Einspracheverfahrens sein, weil über sie in anderen Verfahren entschieden werden muss. Auf solche Vorbringen kann nicht eingetreten werden, sie werden jedoch praxisgemäss als Rechtsverwahrungen vorgemerkt.

Die Einsprachen Nrn. 1, 2 und 3 sind durch die jeweiligen Einsprecher und Einsprecherinnen teilweise zurückgezogen worden. Zu entscheiden bleibt somit über die noch offenen Rügen der Einsprachen Nrn. 1, 2 und 3.

Die Einsprachelegitimation der Einsprecher ergibt sich aus Art. 35 Abs. 2 und 3 sowie Art. 35a bis 35c und Art. 60 Abs. 2 BauG. Die Einsprechenden Nrn. 1, 2 und 3 richten ihre Eingaben gegen Teilaspekte der Überbauungsordnung Nr. 3 Ried, soweit sie ihre eigenen resp. benachbarten Parzellen betrifft. Als Nachbarn bzw. Eigentümer betroffener Parzellen können sie demnach eine unmittelbare Beziehung zur Streitsache geltend machen. Sie sind somit in ihren schutzwürdigen Interessen betroffen und zur Einsprache legitimiert. Auf die im Übrigen form- und fristgerecht erhobenen Einsprachen wird daher im Folgenden stillschweigend eingetreten.

3.1 Einsprache Nr. 1

3.1.1 Die Einsprecher richten ihre Eingabe gegen die Baufeld-Vergrösserung, Zufahrt und Einstellhalle für die Parzelle Nr. 2628.

Dazu kann festgehalten werden, dass mit der vorliegenden Planänderung auf der Parzelle Nr. 2628 lediglich der Bereich für Autounterstände und Hausanschlüsse aufgehoben und an deren Stelle eine Einstellhallenzufahrt verbindlich festgelegt wird. Der Bausektor auf der Parzelle Nr. 2628 bleibt unverändert, auf die Rüge der Baufeldvergrösserung kann daher nicht eingetreten werden.

3.1.2 Die Einsprecher wenden sich gegen die geplante Einstellhalle. Mehr Fahrzeuge pro Parzelle würden auch mehr Verkehr und Lärmemissionen verursachen, was nicht gewünscht werde. Eine erhöhte Mehrbelastung durch Autos innerhalb der Siedlung sei nicht erwünscht. In Art. 14 UeV sei geregelt, dass ein Fahrzeug pro Unterstand gestattet sei, mehr nicht. Für das Abstellen von mehr Fahrzeugen und Besucherfahrzeugen sei geregelt, dass diese am Eingang der Siedlung auf dem gemeinsamen Parkplatz abgestellt würden.

Die von der UeO-Änderung betroffene Parzelle Nr. 2628 befindet sich im Feld A. Dort sind gemäss Art. 3 UeV als Nutzungsart Wohnhäuser zugelassen. Das zulässige Nutzungsmass für das Feld A, Grenz- und Gebäudeabstände sowie Gebäudelänge sind in den Überbauungsvorschriften festgelegt (Art. 5 und 6 UeV). Weiter befindet sich auf der Parzelle Nr. 2628 ein Feld I für gedeckte Autounterstände und einen Bereich zwischen dem Autounterstand und der Strasse für Hausanschlüsse und Zufahrten. Im Feld I sind gedeckte Autounterstände gestattet. Pro Wohnhaus darf je ein Unterstand gemäss Über-

bauungsplan erstellt werden (Art. 14 Abs. 1 UeV). Weitere gedeckte Autounterstände sind auf Feld D zu erstellen.

- 3.1.2.1 Nutzungsart und Nutzungsmass sowie die Gestaltungsvorschriften gelten unverändert weiter für die Parzelle Nr. 2628. Mit der vorliegenden UeO-Änderung wird lediglich die Parkierung auf der Parzelle Nr. 2628 geändert. Anstelle des oberirdischen gedeckten Autounterstandes kann auf der Parzelle Nr. 2628 neu eine unterirdische Einstellhalle erstellt werden. Die Anzahl erlaubter Parkplätze richtet sich nach Art. 49 ff. BauV. Damit wird die Anzahl gedeckter Parkplätze nicht mehr in den Überbauungsvorschriften verbindlich festgelegt sondern hängt davon ab, wie viele Wohnungen im Hauptgebäude realisiert werden. Folglich erhöht sich die Anzahl Parkplätze von max. 1 gedecktem Parkplatz auf der Parzelle auf mindestens 4 bis max. 9 (Art. 51 BauV in Kraft bis 31.7.2014) bzw. mindestens 2 bis max. 8 Parkplätze (Art. 51 BauV in Kraft seit 1.8.2014). Damit wird die Anzahl zulässiger gedeckter Parkplätze auf der Parzelle Nr. 2628 in der Tat erhöht. Die konkrete Anzahl Parkplätze ist jedoch zum heutigen Zeitpunkt noch nicht bestimmt und wird erst im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden. Von einer massiven zusätzlichen Verkehrsbelastung kann jedoch nicht gesprochen werden. Bereits in der geltenden UeO gibt es Autoverkehr in der Überbauungsordnung, da jede Parzelle über ein Baufeld I für gedeckte Autoabstellplätze verfügt. Bereits heute wird somit die Zufahrtsstrasse von der Riedstrasse her mit Autos befahren. Ausserdem wird in der UeO lediglich die Anzahl gedeckter Parkplätze festgelegt, die Vorschriften äussern sich jedoch nicht zu ungedeckten Autoabstellplätzen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass innerhalb der Siedlung insgesamt mehr Parkplätze realisiert wurden oder genutzt werden als die in der UeO vorgesehene Anzahl gedeckter Abstellplätze.

Die Erschliessung der Überbauungsordnung erfolgt über die Riedgasse in die Zufahrtstrasse. Die Parzelle Nr. 2628 befindet sich am Anfang der Erschliessungsstrasse, mithin am Eingang der Überbauungsordnung. Vom Mehrverkehr ist daher einzig die gegenüberliegende einsprecherische Parzelle Nr. 2618, Ried 12, südlich der Erschliessungsstrasse betroffen. Selbst bei Erstellung der gemäss BauV maximal zulässigen Anzahl Abstellplätze in der Einstellhalle kann aber nicht von massivem Mehrverkehr für die Einsprecher gesprochen werden. Der Verkehr, ausgehend von 4 bis 9 Parkplätzen wird als geringe Verkehrsbelastung betrachtet (vgl. Art. 6 Abs. 3 BauV). Der Zugangsverkehr zur Liegenschaft Nr. 2628 belastet die übrigen Bewohner nicht, da er nicht durch die gesamte Siedlung fährt. Die Einstellhalle auf Parzelle Nr. 2628 verursacht daher keinen Mehrverkehr, der durch die gesamte Siedlung führt.

- 3.1.2.2 Die Gemeinde begründet die Einstellhalle damit, dass der Sammelparkplatz auf Feld D bereits stark ausgelastet sei. Die Reservefläche für Autoabstellplätze, das Feld H, sei heute unüberbaut und werde als Weide genutzt. Ausserdem sei die Entfernung zwischen dem Feld H und der Parzelle Nr. 2628 gross. Die Erklärung der Gemeinde bezüglich Feld D erscheint plausibel; da ist es naheliegend, auf Parzelle Nr. 2628 eine unterirdische Einstellhalle zu erlauben, dies umso mehr als dass sich die Parzelle Nr. 2628 in unmittelbarer Nähe zum Parkplatz auf Feld D befindet und der zusätzliche Verkehr die Zufahrtsstrasse in äusserst geringem Masse beansprucht.

Das Feld H ist in der UeO Nr. 3 Ried zwar als Reservefläche für Parkplätze ausgeschieden, auf dem Luftbild zeigt sich jedoch, dass das Gebiet vollumfänglich von der Landwirtschaft genutzt wird und es sich deutlich absetzt vom Siedlungsbereich innerhalb UeO Nr. 3 Ried. Auch wurden die im Überbauungsplan vorgesehenen Fusswegverbinden zwischen dem Siedlungsbereich und dem Feld H bisher nicht realisiert. Raumplanerisch erscheint es daher angebracht, die notwendigen Parkplätze im Feld A auf Parzelle Nr. 2628, zentral, festzulegen und nicht auf dem Feld H zu realisieren.

Schliesslich kann nochmals festgehalten werden, dass die Siedlung schon heute nicht autofrei ist. Im Rahmen des Erlasses der UeO im Jahr 2001 wurde ausdrücklich eine Zufahrt

zu den Häusern neu vorgesehen und zugelassen vgl. Erläuterungsbericht zur Änderung der Überbauungsordnung Nr. 3 vom 7. November 2001.

Das AGR hat zudem den Grundsatz der Gemeindeautonomie zu beachten (Art. 65 BauG sowie allgemein Art. 109 KV BE). Danach sind die Gemeinden in ihrer Ortsplanung im Rahmen der Gesetzgebung und der übergeordneten Planung frei. Erst wenn die Gemeinde rechtliche Vorschriften oder die übergeordnete Planung verletzt, darf die Genehmigungsbehörde einschreiten. Andernfalls verletzt sie ihrerseits Recht. Auf kommunaler Stufe ist der Gemeinderat (oder eine eingesetzte Kommission) Planungsbehörde. Sofern sich die Planungsmassnahme des zuständigen Organs als rechtmässig erweist, ist die Genehmigungsbehörde an die Vorlage der Gemeinde gebunden. Das AGR kann nicht sein eigenes Ermessen in die Planung einbringen, sofern die durch die Gemeinde beschlossene Planung genehmigungsfähig ist. Es besteht auch seitens eines Grundeigentümers oder eines Nachbarn kein Rechtsanspruch auf die Umsetzung einer Planungsmassnahme, selbst wenn diese Massnahme ebenfalls denkbar, rechtmässig und genehmigungsfähig wäre.

- 3.1.3 Die Einsprecher bringen weiter vor, seit der neuen UeO sei die Philosophie aller Beteiligten und auch der Gemeinde klar, hier auf Ried ausschliesslich Einfamilienhäuser zu realisieren.

Dem Einwand der Einsprecher, in der UeO Nr. 3 Ried seien ausschliesslich Einfamilienhäuser zu realisieren, kann nicht gefolgt werden. In Art. 3 UeV ist festgehalten, dass im Feld A Wohnhäuser zulässig sind. Die Nutzungsart für das Feld A ist daher offener formuliert als beispielsweise für das Feld B, wo nur Ein- oder Doppelfamilienhäuser erlaubt sind. Somit findet sich in den Überbauungsvorschriften für das Feld A keine Beschränkung auf Einfamilienhäuser. Im Rahmen des vorgegebenen Nutzungsmasses und unter Einhaltung der festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudelängen, Geschosshöhe und Gebäudehöhe sind somit Mehrfamilienhäuser zulässig.

- 3.1.4 Die Einsprache Nr. 1 wird daher als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen, soweit sie nicht zurückgezogen wurde und soweit darauf eingetreten werden kann.

3.2 **Einsprachen Nrn. 2 und 3**

Die Einsprachen Nrn. 2 und 3 enthalten weitgehend identische Rügen, sie können daher aus prozessökonomischen Gründen und ohne Rechtsnachteil für die Einsprecher zusammen behandelt werden

- 3.2.1 Die Einsprecher wenden sich sowohl gegen die Änderung des Überbauungsplanes als auch gegen die Änderung der Überbauungsvorschriften. Die vorliegende Anpassung sei, nach der ersten Anpassung der UeO Nr. 3 Ried vom November 2012 bereits die zweite Zonenplanänderung die notwendig wäre, um ein Bauvorhaben zu realisieren, welches wesentliche Grundsätze und Artikel der aktuell gültigen UeO sowie des BR der gemischten Gemeinde Diemtigen missachte. Eine Bauplanung, welche die bestehende Überbauungsordnung und das bestehende Baureglement nicht respektiere und nur unter der Voraussetzung von mehreren, schrittweisen Anpassungen der UeO realisiert werden könne, sei grundsätzlich nicht im Sinne einer für alle Parteien gleichermassen verbindlichen Festlegung. Grundsätzlich sollte man, je neuer ein Nutzungsplan sei, umso mehr mit dessen Beständigkeit und Verbindlichkeit rechnen können. Eine Änderung solle nur durchgeführt werden, wenn es gewichtige Gründe dafür gebe und sich die Verhältnisse erheblich geändert hätten (Art. 21 Abs. 2 RPG), welche in diesem Fall nach ihrem Ermessen nicht vorlägen.

Die Rechtssicherheit verlangt nach einer gewissen Planbeständigkeit. Gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich

die Verhältnisse erheblich geändert haben. Diese Bestimmung garantiert der Nutzungsplanung eine gewisse Beständigkeit und sichert die ihr vom Gesetzgeber zugedachte Funktion. Indessen hat der Grundsatz der Planbeständigkeit keine absolute Bedeutung. Die Pläne sind revidierbar, sofern sich die für die Planung massgebenden Verhältnisse seit der Planfestsetzung erheblich geändert haben (BGE 127 I 103 E. 6b S. 105; 124 II 391 E. 4b S. 396; 123 I 175 E. 3a S. 182 f.). Zonenpläne sind jedoch ungeachtet der Vorschrift von Art. 21 Abs. 2 RPG in der Regel nach etwa 15 Jahren zu überarbeiten (Art. 15 Bst. b RPG; BGE 119 Ib 138 E. 4e S. 145; Urteil des Bundesgerichts 1P.293/1994 vom 20. Dezember 1994, in ZBI 97/1996 S. 36 E. 3c). Je näher eine Planrevision dieser Frist von 15 Jahren kommt, desto eher dürfen daher auch geänderte Anschauungen und Absichten der Planungsorgane als zulässige Begründung für eine Revision berücksichtigt werden. Je neuer der Plan ist und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, desto stärkeres Gewicht hat der Grundsatz der Planbeständigkeit und um so gewichtiger müssen die Gründe sein, welche für eine Planänderung sprechen (BGE 120 Ia 227 E. 2c S. 233; 113 Ia 444 E. 5b S. 455; 109 Ia 113, je mit Hinweisen). Als Gründe für eine Planänderung fallen sowohl Änderungen in den rechtlichen als auch in den tatsächlichen Verhältnissen in Betracht (BGE 127 I 103 E. 6b S. 105 f.; 120 Ia 227 E. 2b S. 231). Im vereinfachten Verfahren nach Art. 122 BauV kommt dem Grundsatz der Planbeständigkeit geringere Bedeutung zu, ausser eine Häufung von mehreren geringfügigen Änderungen in separaten Verfahren laufe auf die Umgehung der ordentlichen Zuständigkeiten hinaus.

Die Überbauungsordnung Nr. 3 Ried wurde am 8. Februar 1989 erlassen, sie löste damals die bestehende Ferienhauszone ab. Die Planung wurde am 7. November 2001 grundlegend überarbeitet und ersetzt. Mit Genehmigungsverfügung vom 22. November 2012 wurde die Überbauungsordnung nach elf Jahren erstmals geringfügig angepasst. Das Baufeld auf der Parzelle Nr. 2628 wurde leicht vergrössert und der Perimeter der UeO an eine Grundstücksmutation angepasst. Die betroffenen Grundeigentümer erhoben damals keine Einwände gegen die Plananpassung.

Bei der vorliegenden Änderung handelt sich wiederum um eine geringfügige Anpassung aufgrund von geänderten tatsächlichen Verhältnissen, vgl. dazu die Begründung der Gemeinde oben Ziff. 3.1.2.2.

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung verliert der Grundsatz der Planbeständigkeit an Gewicht je älter eine Planung ist und je näher sie dem Planungshorizont von 15 Jahren kommt. Die vorliegende Überbauungsordnung besteht seit über dreizehn Jahren mit Ausnahme einer geringfügigen Anpassung unverändert, damit können sich Eigentümer kaum mehr auf die Planbeständigkeit berufen.

Für die Genehmigungsbehörde ist nicht ersichtlich, inwiefern wesentliche Grundsätze und Artikel der UeO Nr. 3 Ried und des Baureglements missachtet würden.

- 3.2.2 Die Einsprecher beanstanden die unterirdische Autoeinstellhalle, solche seien in der gesamten Überbauung generell nicht vorgesehen. Weder ein Mehrfamilienhaus noch eine unterirdische Einstellhalle passten in das Gesamtbild der Überbauung Ried. Der mit dem Vorhaben verbundene Mehrverkehr und seine Emissionen seien ebenfalls in die Betrachtung miteinzubeziehen. Eine Bevorteilung eines einzelnen Bauherrn entspreche sicherlich nicht dem rechtlichen Grundsatz auf Gleichbehandlung aller Parteien in einer Überbauungsordnung.

Bezüglich der Autoeinstellhalle und Verkehr kann auf die Ausführungen oben Ziff. 3.1.2 verwiesen werden.

Im Bau- und Planungsrecht gilt das verfassungsmässige Recht auf rechtsgleiche Behandlung grundsätzlich uneingeschränkt. Bei Planungsmassnahmen kommt diesem Recht aber eine abgeschwächte Wirkung zu, weil Ungleichheiten bis zu einem gewissen Grad

unvermeidlich sind. So könne z.B. aus raumplanerischen Gründen nicht alle Grundstücke ähnlicher Art und Lage der gleichen Zone mit Gleicher Ausnützung zugewiesen werden. Hier muss es genügen wenn die Zuweisung vernünftig, sachlich vertretbar d.h. nicht willkürlich ist (vgl. Aldo Zaugg / Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 3. Aufl., Band II, Bern 2010, Art. 61 N. 19). Dass die Gemeinde dem Grundeigentümer der Parzelle Nr. 2628 die Erstellung einer Einstellhalle ermöglichen will, ist aus den oben dargelegten Gründen sachlich vertretbar und bevorzugt nicht willkürlich einen einzelnen Grundeigentümer.

- 3.2.3 In einem weiteren Punkt beanstanden die Einsprecher, gemäss aufgelegtem Plan des Bauprojektes für das Mehrfamilienhaus seien lediglich 5 Abstellplätze in der unterirdischen Einstellhalle projektiert. Dies sei im Widerspruch zum Erläuterungsbericht zur UeO-Änderung, wo bei den Auswirkungen 6 Abstellplätze beschrieben würden. Sie bringen zudem vor, das geplante Bauprojekt sei mit wichtigen Anliegen der Raumplanung unvereinbar. Die Änderung der UeO beeinträchtigt das Landschaftsbild, das Bauvorhaben verursache zusätzlichen Verkehr und Immissionen, zusätzliche Parkplätze für dieses Mehrfamilienhaus mit 4 unterschiedlich grossen Wohneinheiten würden notwendig und bauliche Eingriffe in die Umgebung verursachen sowie Art. 411 BR betr. Gestaltung werde missachtet.

Auf Rügen, welche das offenbar aufgelegte Baugesuch betreffen, ist im vorliegenden Verfahren nicht einzutreten. Auch sind keine grundsätzlichen Einwände gegen das Mehrfamilienhaus mehr möglich, da die Planung diesbezüglich rechtskräftig ist.

Die Vorgaben bezüglich Landschaftsbild und Gestaltung (Art. 411 BR Gestaltung, Art. 8 UeV Architektonische Gestaltung, 10 UeV Dachgestaltung, 11 UeV konstruktive Gestaltung, 12 UeV Umgebungsgestaltung) bleiben weiterhin gültig und sind auf das nachfolgende Bauprojekt anzuwenden. Zusätzlich wird neu in Art. 14 UeV festgelegt, dass die notwendigen Massnahmen zur Absturzsicherung bei der Einstellenhallenzufahrt mit Rücksicht auf das Gesamtkonzept und unter Einhaltung der Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung umzusetzen sind. Damit gibt es genug rechtliche Grundlagen, die gewährleisten, dass das Bauprojekt das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen wird.

- 3.2.4 Die Einsprachen Nrn. 2 und 3 werden daher als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen, soweit sie nicht zurückgezogen wurden und soweit darauf eingetreten werden kann.

4. Kosten

Genehmigungen inkl. die Vorprüfung von Nutzungsplanungen sind grundsätzlich gebührenfrei. Vorbehalten bleibt die Erhebung einer Gebühr für mutwillige Einsprachen. Diese Voraussetzungen sind vorliegend nicht erfüllt. Die Genehmigung der Änderung der Überbauungsordnung Nr. 3 Ried erfolgt somit gebührenfrei.


Im Einspracheverfahren besteht kein Anspruch auf Parteikostenersatz (Art. 107 Abs. 3 Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989, VRPG; BSG 155.21). Es werden daher keine Parteikosten gesprochen.

C. Aus diesen Gründen wird**verfügt:**

1. Die vom Gemeinderat von Diemtigen am 14. April 2014 beschlossene Änderung der Überbauungsordnung Nr. 3 Ried wird in Anwendung von Art. 61 BauG genehmigt.
2. Die Einsprachen Nrn. 1, 2 und 3 werden als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen, soweit sie nicht zurückgezogen wurden und soweit darauf eingetreten werden kann.
3. Die Gemeinde Diemtigen wird angewiesen, diese Genehmigung und die Inkraftsetzung (Art. 110 BauV resp. Art. 45 GV) öffentlich bekanntzumachen.
4. Es werden keine Gebühren erhoben für die Plangenehmigung.
5. Es werden keine Parteikosten gesprochen.
6. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion, Münsterergasse 2, 3011 Bern schriftlich in zwei Doppeln und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61a Abs. 1 BauG). Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.
7. Diese Verfügung wird eröffnet
eingeschrieben
 - der Gemeinde Diemtigen unter Beilage von 2 Ex. der genehmigten Vorschriften
 - den Einsprechenden Nrn. 1, 2 und 3

Je zwei Exemplare dieser Verfügung und der genehmigten Änderung der Überbauungsordnung Nr. 3 Ried sind für das Amtsarchiv bestimmt.

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung


Barbara Wiedmer Rohrbach
Vorsteher-Stv.

Kopie:

- Regierungsstatthalteramt Frutigen-Niedersimmental (1 Ex.)
- Rechtsamt der BVE (1 Ex.)

Kopie per E-Mail:

- kant. Steuerverwaltung, Abt. amtl. Bewertung der Grundstücke
- KPL (intern)