MITWIRKUNG

Einwohnergemeinde Diemtigen

Umzonungen und Anpassungen Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN

Erläuterungsbericht

Die Planung besteht aus:

- Änderung Zonenplan Nr. 2
- Änderungen Zonenplan Nr. 4
- Änderung Zonenplan Nr. 5
- Baureglementsänderung

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

September 2019

Impressum

Planungsbehörde
Einwohnergemeinde Diemtigen
Diemtigtalstrasse 15, Postfach 13
3753 Oey

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

Bearbeitung:
Carmen Minder, Geografin MSc.
Beat Kälin, Siedlungsplaner HTL

Abbildung Titelseite: [Blick auf Schwenden mit Schulhaus in der Mitte, Quelle: Berner Zeitung]

Aufträge aktuell\Diemtigen\06673_06673_06675\Resultate\06673_EB_190923\cm

Inhalt

1. Ausgangslage und Zielsetzung 5

2. Gegenstände der Planung 6
2.1 Umzonung Schulhaus Bächlen 6
2.2 Umzonung Schulhaus Entschwil 7
2.3 Umzonung Schulhaus Riedern 8
2.4 Umzonung Schulhaus Schwenden 9
2.5 Anpassung ZöN Nr. 2, Marktplatz Oey 10
2.6 Anpassung ZöN Nr. 17, Viehschauplatz Horboden 11

3. Auswirkungen auf die Umwelt 12
3.1 Ortsbild und Landschaftsschutz 12
3.2 Baulandbedarf 12
3.3 Gewässerräume 12
3.4 Naturgefahren 12

4. Verfahren 13
4.1 Übersicht und Zuständigkeiten 13
4.2 Mitwirkung 13
4.3 Vorprüfung 13
4.4 Öffentliche Auflage 13
4.5 Beschlussfassung und Genehmigung 13
4.6 Mehrwertabschöpfung 14

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Umnutzung Schulhäuser

In Diemtigen wurde der Schulbetrieb auf zwei Standorte (Schulhaus Wiriehorn und Schulhaus Oey) konzentriert. Seit der «Fusion» der Schulstandorte stehen in den einzelnen Dörfern mehrere Schulhäuser leer und werden nicht mehr für die Schule benötigt. Sie sollen gemäss einem vom Gemeinderat verabschiedeten Konzept primär für Wohnen umgenutzt werden können.

Das Schulhaus Horben wurde zu diesem Zweck 2017 bereits von einer Zone für öffentliche Nutzung in eine Mischzone umgezont. Dasselbe soll nun für die Schulhäuser Bächlen, Entschwil, Riedern und Schwenden vorgenommen werden. Damit diese vollumfänglich und legal für Wohnen genutzt werden können, ist die Umzonung der Schulhäuser von einer Zone für öffentliche Nutzung (ZöN) in eine Mischzone ländliche Dorfzone (MD) notwendig. Die Schulhäuser Riedern und Schwenden sind im Besitz der Gemeinde, die Schulhäuser Bächlen und Entschwil befinden sich im Privatbesitz.

Abfallsammelstelle und Salzsilo

Im Zuge der notwendigen Umzonungen der Schulhäuser möchte die Gemeinde die Gelegenheit nutzen und zwei weitere ortsplanerische Pendenden erledigen:

- Auf dem Marktplatz Oey (ZöN Nr. 2) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Werkhofgebäudes und überdeckte Abfallsammelstelle geschaffen werden.
- Auf dem Viehschauplatz Horboden sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein festinstalliertes Salzsilo (80 Tonnen) geschaffen werden, damit die Fahrten des Winterdienstes reduziert werden können.

Für beide Pendenzen ist eine Anpassung des Baureglements, resp. der entsprechenden ZöN-Vorschriften notwendig.

2. Gegenstände der Planung

2.1 Umzonung Schulhaus Bächlen

Abb. 1 Luftbild: Schulhaus Bächlen mit Sportplatz auf Parzelle Nr. 2782 (rot umrandet)

Das ehemalige Schulhaus Bächlen mit dazugehörigem Sportplatz auf Parzelle Nr. 2782 befand sich bisher in der ZöN Nr. 7. Das Gebiet im Umfang von 1897 m² wird neu der Mischzone ländlichen Dorfzone (MD) zugeführt. Der zur Strassenparzelle Nr. 2129 gehörende Teil der ehemaligen ZöN wird als Verkehrsraum jeweils zur Hälfte der angrenzenden Bauzonen zugeordnet (im Zonenplan weiss dargestellt).

Die Grünfläche auf Parzelle Nr. 3236 sowie das Wegmeister- und Feuerwehrmagazin (Gebäude Nr. 34) verbleiben in der ZöN Nr. 7. Beide Grundstücke, resp. das Gebäude ist im Besitz der Gemeinde.

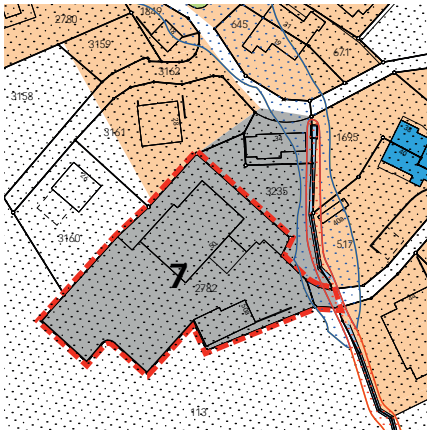

Abb. 2 Zonenplan Nr. 2: Alter Zustand

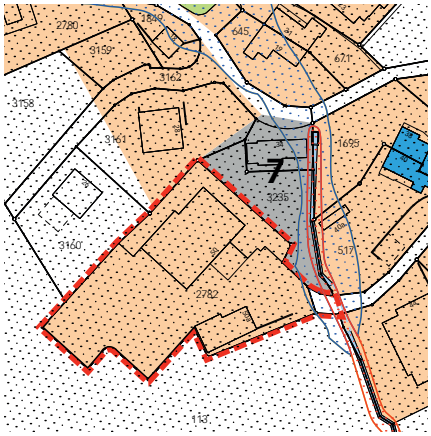

Abb. 3 Zonenplan Nr. 2: Neuer Zustand

2.2 Umzonung Schulhaus Entschwil

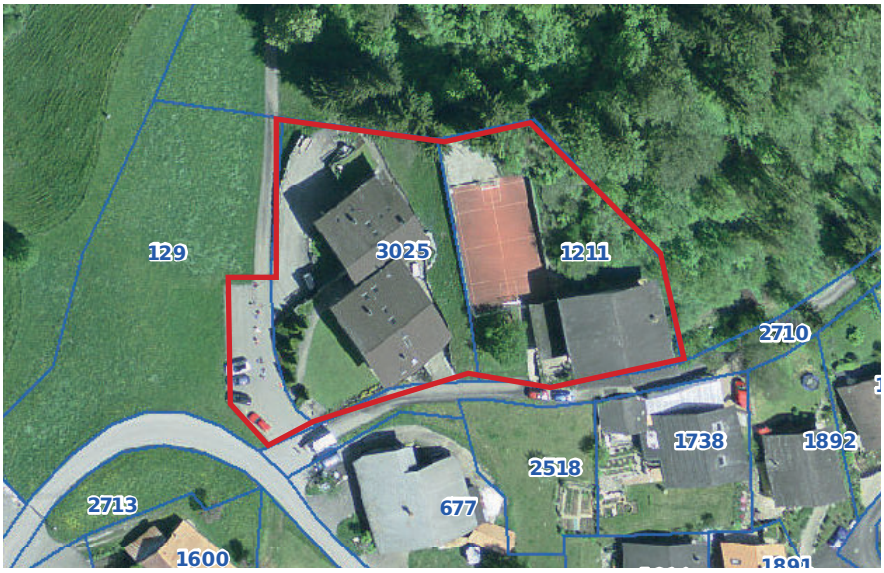

Abb. 4 Luftbild: Ehemaliges Schulhaus und Mehrzweckanlage Entschwil mit Sportplatz auf den Parzellen Nrn. 3025 und 1211 (rot umrandet)

Das Schulhaus mit Sportplatz sowie die Mehrzweckgebäude auf den Parzellen Nrn. 3025 und 1211 sind im Besitz von Privaten, resp. ist die Parzelle Nr. 3025 auf verschiedene Stockwerteigentümer aufgeteilt, darunter die Gemeinde. Die Gebäude sollen vorwiegend für Wohnen genutzt werden, einzelne Räumlichkeiten stehen weiterhin den lokalen Vereinen zur Verfügung.

Die Gebäude befanden sich bisher in der ZöN Nr. 8. Das Gebiet im Umfang von ca. 3270 m² wird neu der Mischzone ländliche Dorfzone (MD) zugewiesen, mit Ausnahme der Strasse, als Verkehrsraum jeweils zur Hälfte der angrenzenden Bauzonen zugeordnet wird (im Zonenplan weiss dargestellt).

Abb. 5 Zonenplan Nr. 4, Ausschnitt Entschwil: Alter Zustand

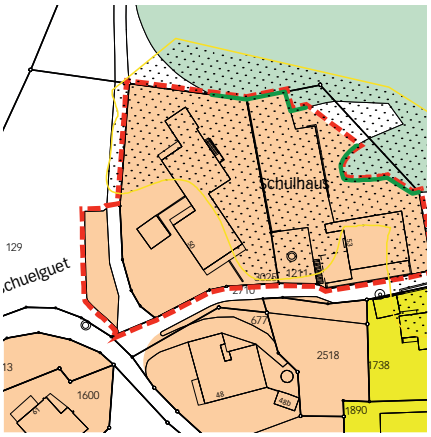

Abb. 6 Zonenplan Nr. 4, Ausschnitt Entschwil: Neuer Zustand

2.3 Umzonung Schulhaus Riedern

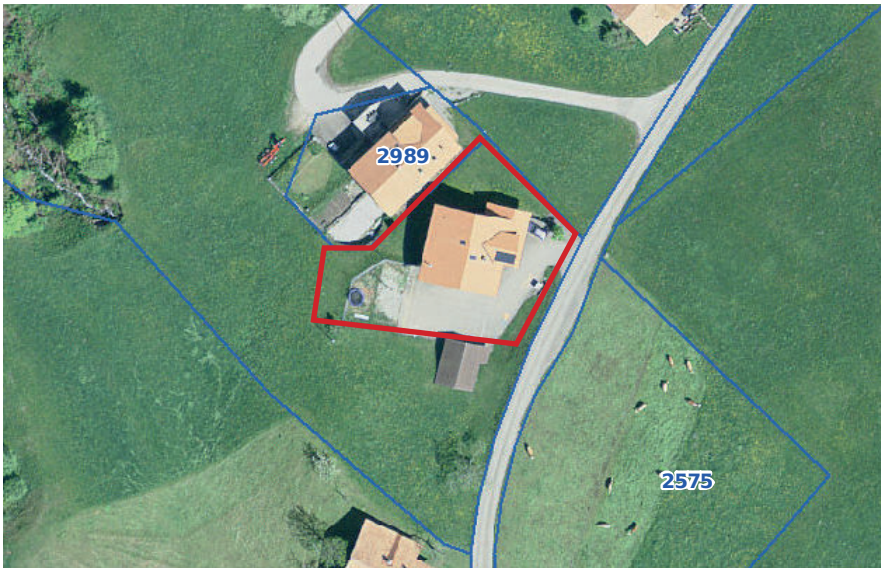

Abb. 7 Luftbild: Ehemaliges Schulhaus Riedern auf der Parzelle Nr. 134 (rot umrandet)

Das ehemalige Schulhaus Riedern auf Parzelle Nr.134 befand sich bisher in der ZöN Nr. 14 und wird neu im Umfang von 1205 m² der Mischzone ländlichen Dorfzone (MD) zugeführt.

Abb. 8 Zonenplan Nr. 4, Ausschnitt Riedern: Alter Zustand

Abb. 9 Zonenplan Nr. 4, Ausschnitt Riedern: Neuer Zustand

2.4 Umzonung Schulhaus Schwenden

Abb. 10 Luftbild: Ehemaliges Schulhaus Schwenden mit unbebautem Umland (Luftbild nicht aktuell: Es fehlt das neue Feuerwehrmagazin im nördlichen Parzellenteil).

Das ehemalige Schulhaus Schwenden befand sich bisher in der ZöN Nr. 16. Nördlich grenzt das neue Feuerwehrmagazin der Gemeinde an (auf dem Luftbild noch nicht ersichtlich), südlich davon befindet sich der bestehende, zum ehemaligen Schulhaus gehörende Sportplatz, der vom Kanton als Baulandreserve (ZöN) ausgewiesen ist.

Der überbaute Teil der Parzelle Nr. 1686, auf dem sich das Schulhaus mit den dazugehörenden Bauten und Anlagen (Gebäude Nrn. 17 und 17a; Hartplatz etc.) befindet, wird neu der Mischzone ländliche Dorfzone (MD) zugewiesen. Die Fläche im Umfang von 1618 m^2 ist so angelegt, dass alle bestehenden Bauten und Anlagen darin zu liegen kommen.

Auf dem nördlichen Teil der Parzelle wurde vor Kurzem ein neues Feuerwehrmagazin erstellt (Gebäude Nr. 15). Das Gebäude mit Vorplatz verbleibt in der ZöN Nr. 16. Der Zweck der ZöN wird in den Vorschriften (Art. 221 BR) entsprechend ergänzt.

Der Sportplatz, resp. das Fussballfeld südlich des ehemaligen Schulhauses soll der in der Umgebung wohnenden Bevölkerung weiterhin zur Verfügung stehen. Der Platz wird entsprechend in eine ZSF «A» für Sport und Spielfelder umgezont.

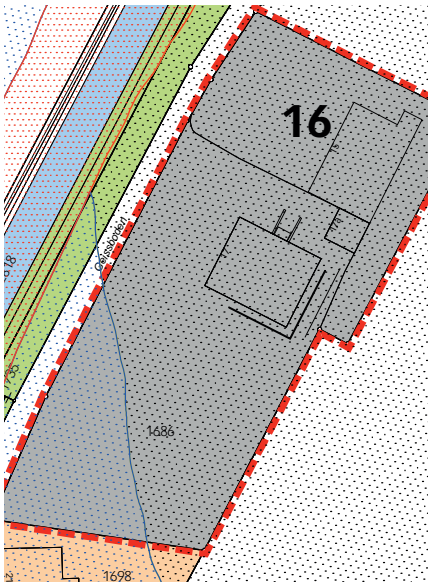

Abb. 11 *Zonenplan Nr. 5, Schwenden: Alter Zustand*

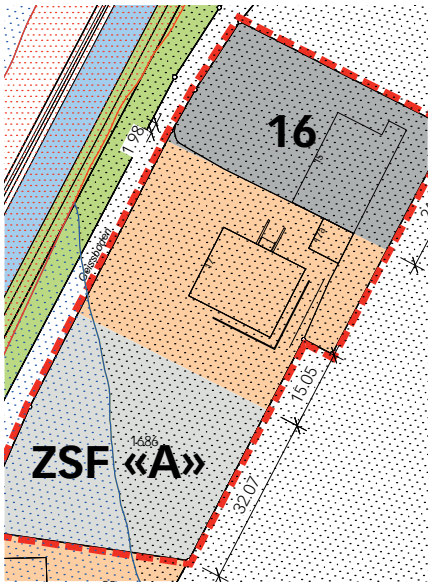

Abb. 12 *Zonenplan Nr. 5, Schwenden: Neuer-Zustand*

2.5 Anpassung ZöN Nr. 2, Marktplatz Oey

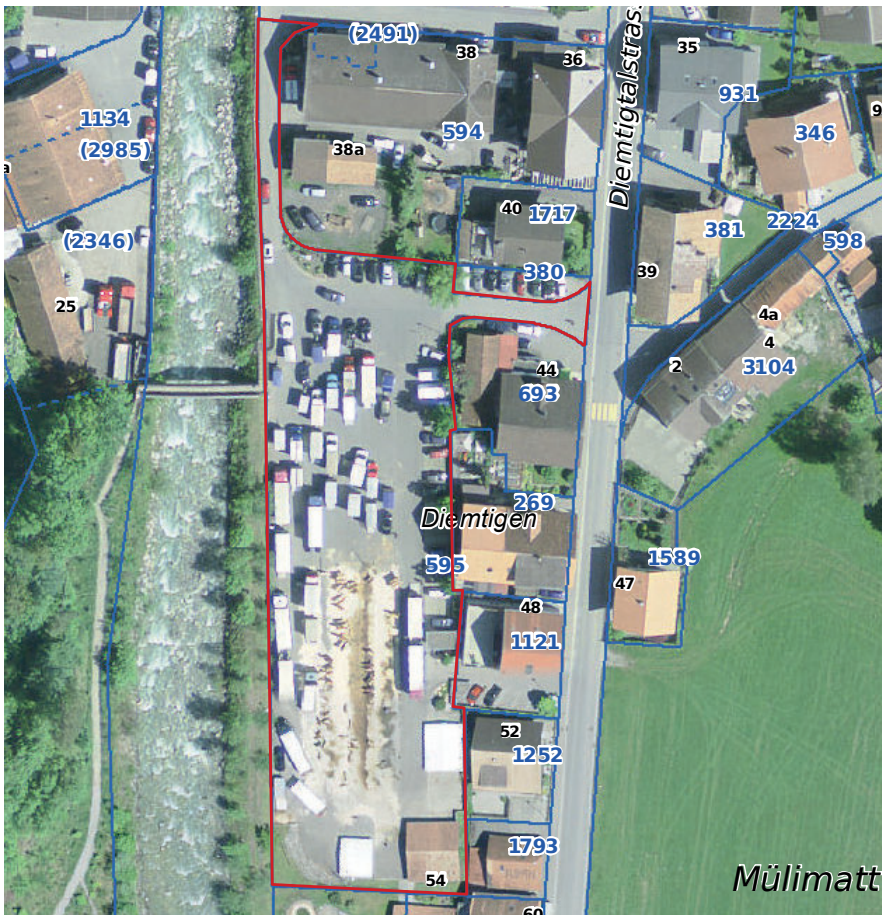

Abb. 13 *Luftbild: Marktplatz Oey (ZöN Nr. 2)*

Auf dem Marktplatz Oey (ZöN Nr. 2) soll ein Gebäude mit Werkhof und gedeckter Abfallsammelstelle errichtet werden können. Dafür ist eine Änderung der Zweckbestimmungen zur ZöN Nr. 2 (Art. 221 BR) notwendig. Für das Gebäude gelten die baupolizeilichen Masse der angrenzenden Mischzone Kern (MK) ohne die Gebäudelänge:

– Gebäudehöhe: 10 m
– Gebäudelänge: –
– Geschosszahl: 3
– Grenzabstände: 4 m (kGA), 8 m (gGA)

Für den Bau des Werkhofs und Abfallsammelstelle wird derzeit ein Vorprojekt erarbeitet. Sollte sich zeigen, dass sich das Vorhaben auf dem Marktplatz Oey (ZöN Nr. 2) nicht sinnvoll und zweckmässig realisieren lässt, wird als Alternative der Wilerweg-Parkplatz (ZöN Nr. 13) in Betracht gezogen.

2.6 Anpassung ZöN Nr. 17, Viehschauplatz Horboden

Abb. 14 Luftbild: Viehschauplatz Horboden (ZöN Nr. 17)

Um die Fahrten des Winterdienstes reduzieren zu können, soll auf dem Viehschauplatz Horboden ein festinstalliertes Salzsilo mit 80 Tonnen Fassvermögen ermöglicht werden. Der Zweck der ZöN Nr. 17 wird entsprechend ergänzt. Für das Salzsilo gilt eine Gesamthöhe nach Art. 14 BMBV von 20 m.

Die Gesamthöhe bezeichnet der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

3. Auswirkungen auf die Umwelt

3.1 Ortsbild und Landschaftsschutz

Durch die Zonenplan- und Baureglementsänderungen sind keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild und die Landschaft zu erwarten:

- Innerhalb der bisherigen ZöNs galten bis anhin und gelten mit der Zonenplanänderung weiterhin die baupolizeilichen Masse der Mischzone ländliche Dorfzone.
- Die baupolizeilichen Masse für das Gebäude mit Werkhof und Abfallsammelstelle auf dem Marktplatz Oey ist auf die angrenzende Mischzone Kern MK abgestimmt.
- Der Viehplatz Horboden liegt am Rand des Wilers Horboden und ist von Wald umgeben, Sichtschutz auf Bauten ist gegeben. Ein Silo mit einer Höhe von 20 m wird aufgrund der Hanglage nicht über die Baumkronen hinausragen.

3.2 Baulandbedarf

Es werden nur Umzonungen von überbauten Grundstücken, resp. Teilen davon vorgenommen. Der Baulandbedarf der Gemeinde für Wohn-, Misch- und Kernzonen wird dadurch nicht tangiert. Die Umzonungen können deshalb ohne die Nachweise gemäss Massnahmenblätter A_01 «Wohnbaulandbedarf bestimmen» und A_07 «Siedlungsentwicklung nach innen fördern» des kantonalen Richtplans vorgenommen werden.

3.3 Gewässerräume

Im Rahmen einer separat laufenden Teilrevision der Ortsplanung legt die Gemeinde Diemtigen die für ihre Fliessgewässer erforderlichen Gewässerräume fest (Stand: Vorprüfung). Innerhalb des Gewässerraums dürfen keine neuen Bauten und Anlagen realisiert werden. Dies ist insbesondere für die ZöN Nr. 2 (Marktplatz Oey) zu beachten.

3.4 Naturgefahren

Von den Umzonungen sind weder blaue noch rote Gefahrengebiete betroffen. Eine Ausnahme bildet die Umzonung Bächlen, die am Rande (im Bereich der Strassenparzelle) blaues Gefahrengebiet tangiert. Der betroffene Bereich gilt als Verkehrsraum, wonach keine weiteren Massnahmen notwendig sind.

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	Ende September – Ende Oktober 2019
Kantonale Vorprüfung	November 2019 – Februar 2020
Öffentliche Auflage	März – April 2020
evt. Einspracheverhandlungen	Mai 2020
Beschluss Gemeindeversammlung	Juni 2020

4.2 Mitwirkung

Die Mitwirkung wird mit einer öffentlichen Auflage gewährt. Im Rahmen der Mitwirkung kann jedermann Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einreichen.

4.3 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung prüft die Planung im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug weiterer Fachstellen auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit, sowie auf Übereinstimmung mit übergeordneten Vorgaben.

4.4 Öffentliche Auflage

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können von Personen, die von der Planung betroffen sind, und von berechtigten Organisationen Einsprachen erhoben werden. 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.

4.6 Mehrwertabschöpfung

Da die Gemeinde Diemtigen kein eigenes Reglement für die Mehrwertabschöpfung führt, richtet sich die Mehrwertabgabe nach kantonalem Recht, wonach bei Umzonungen keine Abgabe erforderlich ist.