

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Diemtigen

Überbauungsordnung «Diemtigtal-Tor»



Erläuterungsbericht

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Zonenplanänderung

30. Mai 2024

Impressum

Auftraggeber:

DTT Entwicklungs GmbH
Hauptstrasse 79a
3646 Einigen

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Diemtigen
Diemtitalstrasse 15
3753 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:

Franziska Rösti, Geografin MSc
Naina Cavelti, Geografin MSc
Maxime Jeanneret, Raumplaner BSc

*Abbildung Titelseite: Luftbild Planungsareal
«Diemtital-Tor» (Quelle: Geoportal des Bundes)*

Inhalt

1.	Einleitung	5
1.1	Situation	5
1.2	Zielsetzung	6
1.3	Planungsrechtliche Ausgangslage	7
2.	Projekt «Diemtigtal-Tor»	8
2.1	Vorgehen	8
2.2	Siegerstudie und Projektbeschrieb	8
2.3	Alternative Nutzung	9
3.	Planungsrechtliche Umsetzung	9
3.1	Überbauungsordnung	9
3.2	Zonenplanänderung	13
4.	Auswirkungen	14
4.1	Übereinstimmung mit der übergeordneten Gesetzgebung	14
4.2	Orts- und Landschaftsbild	15
4.3	Gewässer	15
4.4	Erschliessung und Parkierung	16
4.5	Lärmschutz und Luftreinhaltung	17
4.6	Naturgefahren	17
4.7	Weitere Themen	17
5.	Planungsbedingter Mehrwert	18
6.	Verfahren	19
6.1	Übersicht und Termine	19
6.2	Mitwirkung	19
6.3	Vorprüfung	20
6.4	Öffentliche Auflage und Einsprachen	20
6.5	Beschlussfassung und Genehmigung	20

1. Einleitung

1.1 Situation

Die Gemeinden Diemtigen und Zweisimmen (mit dem Seebergsee) bilden zusammen den Perimeter des Schweizer Naturparks Diemtigtal (Perimeter Naturpark vgl. Abb. 1). Der Naturpark Diemtigtal wurde 2012 initiiert und ist Teil des Netzwerks «Schweizer Pärke».

Das Diemtigtal verfügt über die bedeutendste Alpwirtschaft der Schweiz: Rund 140 Alpbetriebe sömmer über 10'000 Kühe, Rinder, Schafe und Ziegen. Weiter bietet das Diemtigtal mit seiner Streusiedlungsstruktur einen grossen Reichtum an sorgfältig gepflegter und lebendiger Baukultur. Die kulturellen und natürlichen «Schätze» machen den Naturpark Diemtigtal zu einem einzigartigen, attraktiven Erlebnisraum direkt «vor der Haustür».

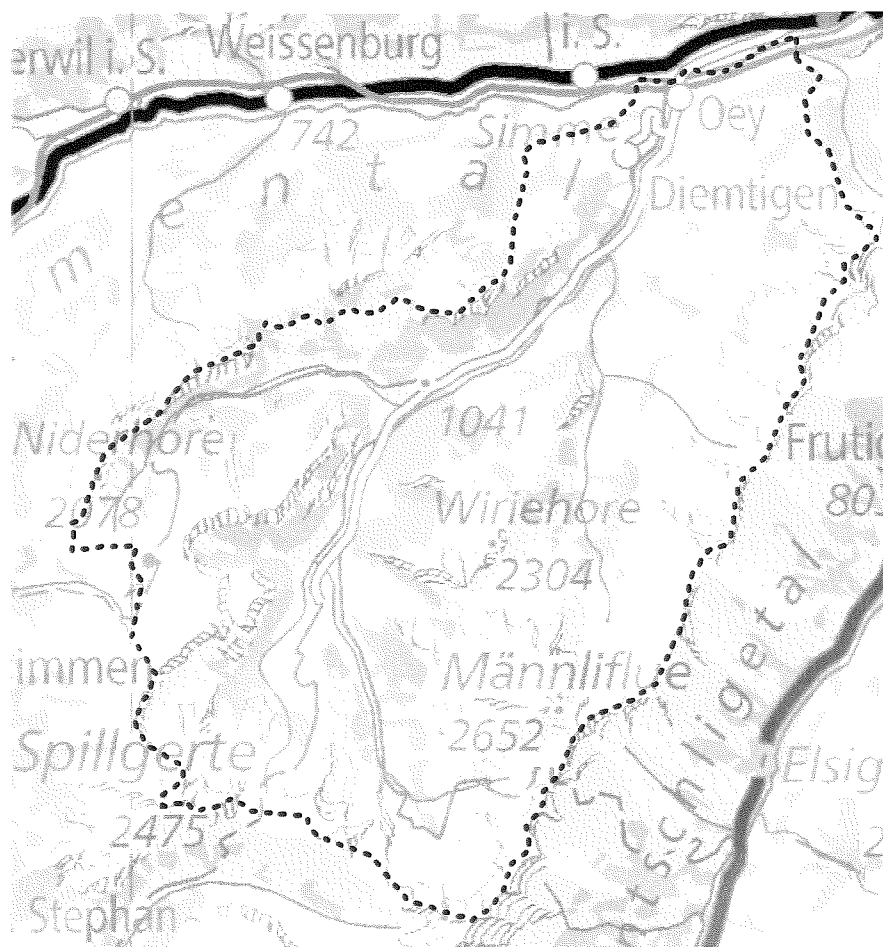


Abb. 1 Perimeter Naturpark Diemtigtal (grün). Quelle Karte: Geoportal des Kantons Bern.

Die Gemeindeversammlungen von Diemtigen und Zweisimmen haben im Herbst 2020 einer Verlängerung des Parkbetriebs um 10 Jahre inkl. dem erforderlichen Kredit zugestimmt.

1.2 Zielsetzung

Der Park verfügt heute über kein Besucher- und Informationszentrum und nur über ein beschränktes Übernachtungsangebot. Die Initianten der Diemtigtal-Tor (DTT) Entwicklungs GmbH, mit Bezug zum Naturpark und dem Diemtigtal Tourismus, beabsichtigen daher in Oey einen ansprechenden Eingangspunkt zum Naturpark zu realisieren. Ziel ist die Schaffung eines Informationszentrums für die Parkbesuchenden mit einer Rangerstation, Büroräumlichkeiten für die Geschäftsstelle und eines zusätzlichen Beherbergungsangebots (Lodge). Ergänzt wird das Angebot mit Rahmennutzungen wie Verkauf, Dienstleistungen, Büro- und Bildungsräumlichkeiten und Wohnen. Mit dem «Diemtigtal-Tor» soll so ein ansprechendes Eingangstor zum Naturpark entstehen und Informationen über die Ziele, Aufgaben und Projekte des Naturparks vermittelt werden. Zielgruppe für das Beherbergungsangebot sind «Naturlauber», Schulklassen, etc. welche die Besonderheiten des Naturparks erleben möchten.

Zur Realisierung des Zentrums mit Lodge wurden mehrere Standorte geprüft. Schliesslich konnte mit der Eigentümerschaft des Hotels und Gasthauses «Hirschen» eine Grundsatzvereinbarung für die Realisierung des Vorhabens auf ihren Grundstücken (Parz. Nr. 594, BR 2491) abgeschlossen werden (vgl. Abb. 2, rot umrandet). Durch die zentrale Lage, die gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr (ca. 5 Min. Fussweg vom Bahnhof Oey Diemtigen) und dem bestehenden Gastro- und Hotelbetrieb ist das Grundstück für die Entwicklung eines Besucher- und Informationszentrums bestens geeignet.



Abb. 2 Planungsperimeter Parz. Nr. 594, BR 2491 (rot umrandet). Quelle Kartengrundlage: Geoportal des Kantons Bern.

1.3 Planungsrechtliche Ausgangslage

Die Parzellen Nrn. 594 und BR 2491 befinden sich im Eigentum der Familie Kunz-Reber, welche das Restaurant und Gasthaus «Hirschen» betreibt. Das Restaurant (Diemtigalstrasse Nr. 36) ist heute der Mischzone Kern Oey zugewiesen, der westliche Parzellenteil mit einem Ökonomiegebäude (Diemtigalstrasse Nr. 38) befindet sich in der Bauernhofzone und der südliche Parzellenteil ist der ZÖN 2 zugewiesen (vgl. Abb. 3).



Abb. 3 Auszug baurechtliche Grundordnung Gemeinde Diemtigen, Zonenplan Nr. 1.

Für die Parzellen Nrn. 594 und BR 2491 gelten heute folgende Bestimmungen:

Zone	Abk.	kGA	gGA	GH	GL	GZ	ES
Mischzone Kern Oey	MK	4 m	8 m	10 m	20 m	3	III

In der Mischzone Kern Oey sind Wohn-, Büro-, Dienstleistungs-, Ladennutzungen sowie Kleingewerbe zulässig.

Bauernhofzone

- In der Bauernhofzone gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über die Landwirtschaftszone.
- Für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen richten sich die baupolizeilichen Masse nach den Vorschriften der Mischzone M2.
- Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

ZÖN 2: Mehrzweckplatz, insbesondere für die Viehschau, Feste und Parkierung

- Die Gestaltung der ZÖN 2 soll die Durchführung von Viehschauen, Festen, Zirkus und ähnlichen Veranstaltungen sowie das Parkieren ermöglichen.
- Entlang der Kernzone sind eingeschossige Nebenbauten bis 80 m² Grundfläche zulässig. Die Uferbestockung ist zu erhalten und ausserhalb des Platzbereichs aufzuwerten.
- Der Platz ist mit standortgerechten, einheimischen Bäumen zu begrünen.

Bedarf ZÖN 2

Die Fläche der ZÖN 2, welche neu innerhalb des UeO-Perimeters zu liegen kommt, wurde bis anhin nie als Mehrzweckplatz für Viehschau, Feste und für die öffentliche Parkierung beansprucht. Es besteht auch künftig kein Bedarf, den Parzellenteil Nr. 594 als ZÖN 2 zu nutzen. Die verbleibende Platzfläche ist zur Erfüllung der Zweckbestimmung der ZÖN 2 ausreichend. Für andere öffentliche Nutzungen für welche die Gemeinde in den kommenden Jahren Bedarf haben könnte (bspw. Schulraumerweiterung), ist die Fläche aufgrund ihrer Lage ungeeignet. Zudem befindet sich der Parzellenteil der ZÖN 2 nicht im Eigentum der Einwohnergemeinde Diemtigen.

2. Projekt «Diemtigtal-Tor»

2.1 Vorgehen

Zur Sicherstellung einer qualitativ hochstehenden Entwicklung des Besucher- und Informationszentrums «Diemtigtal-Tor» mit Lodge wurde in Anlehnung an Art. 4.3 der SIA Norm 143 eine einstufige Gesamtleistungsstudie im Einladungsverfahren durchgeführt. Zur Studie wurden das Architekturbüro Christian Nussbaum AG (in Zusammenarbeit mit Roesti & Pereira GmbH) und die Trachsel + Zeitner Architekten AG eingeladen. Das Verfahren, die Projektabsichten sowie das Raumprogramm wurden in einer Ausschreibung definiert und festgehalten.

Die abgegebenen Studien wurden durch ein Gremium beurteilt, welches sich aus der DTT Entwicklungs GmbH, der Grundeigentümerschaft der Parzellen Nrn. 594 und BR 2491, Vertretern der Naturparkkommission sowie diversen Fachexperten zusammensetzte.

2.2 Siegerstudie und Projektbeschreibung

Aufgrund der flächeneffizienten und flexiblen Anordnung der Nutzungen, der Anbindung des Neubaus an das bestehende Restaurant sowie den zusammenhängenden, besonnten Aussenräumen kürte das Beurteilungsgremium die Studie von Roesti & Pereira GmbH/Architekturbüro Christian Nussbaum AG zur Siegerstudie.

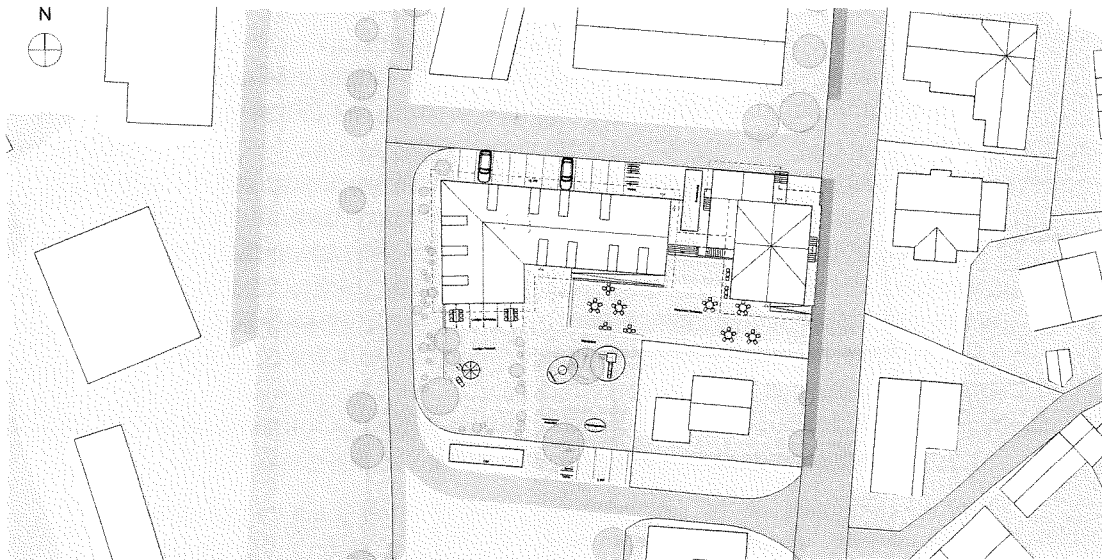


Abb. 4 Situationsplan «Diemtigtal-Tor» der Roesti & Pereira GmbH/Architekturbüro Christian Nussbaum AG

Die Studie sieht im nordwestlichen Parzellenteil einen Ersatzneubau für das bestehende Ökonomiegebäude (Gebäude Nr. 38) und die Remise (Gebäude Nr. 38a) vor. Im Neubau soll das Besucherzentrum mit Empfang, ca. 2 Seminarräumen sowie ca. 11 Doppelzimmern und ca. 6 3-Bett-Zimmern realisiert werden. Über einen Verbindungsgang im Obergeschoss wird der Neubau an das bestehende Restaurant «Hirschen» angebunden. Im Aussenraum ist eine Restaurant- und Lodge-Terrasse sowie ein Spielplatz und «Alpengarten» geplant.

2.3 Alternative Nutzung

Die Diemtigtal Entwicklungs GmbH beabsichtigt im Verlauf der Planung einen Investor zur Realisierung der Naturpark-Lodge zu finden. Falls dies nicht möglich ist, soll eine Entwicklung im UeO-Perimeter mit Wohn- und Gewerbenutzung, mit oder ohne Besucherzentrum und ohne UeO-Änderung möglich sein. Zu diesem Zweck wird die UeO auch auf eine Kompatibilität mit Wohnbauten ausgelegt.

3. Planungsrechtliche Umsetzung

3.1 Überbauungsordnung

Die Bestimmungen der Mischzone Kern, der Bauernhofzone sowie der ZöN 2 lassen die Realisierung des geplanten Besucher- und Informationszentrums mit Lodge aus verschiedenen Gründen nicht zu, weshalb für dessen Realisierung eine Anpassung der baurechtlichen Grundordnung mittels Umzonung des Areals erforderlich ist. Da die Siegerstudie einen Neubau mit einer Länge von rund 35 m vorsieht (ohne Zusammenbau mit dem Res-

taurant und Gasthaus «Hirschen»), und damit das zulässige Nutzungsmass der in Frage kommenden Mischzone Kern Oey wie auch der Hotelzone (max. 20 m GL) deutlich überschreitet, wird für das Areal eine neue Überbauungsordnung (UeO) «Diemtigtal-Tor» erarbeitet.

Die Setzung, Volumetrie und Dachgestaltung der Siegerstudie des Architekturbüros Christian Nussbaum AG in Zusammenarbeit mit Roesti & Pereira GmbH wird mit den festgelegten Baubereichen sowie den Vorschriften zu den zulässigen baupolizeilichen Massen und der Dachgestaltung verbindlich festgelegt (vgl. UeP, Art. 6 und Art. 9 UeV). Zudem ist die Siegerstudie zur Beurteilung der Baugestaltung im Baubereich B illustrierend beizuziehen.

3.1.1 Überbauungsplan

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung umfasst die Parzellen Nrn. 594 / BR 2491, welche sich heute in der Mischzone, Bauernhofzone und ZÖN befinden.

Die Lage der Baubereiche A und B wird gemäss Bestand bzw. gestützt auf die Siegerstudie der Roesti & Pereira GmbH/Architekturbüro Christian Nussbaum AG mit angemessenem Zumass festgelegt. Ein zusätzlicher Baubereich C wird zur Erhöhung der Flexibilität, für den Fall einer erfolgreichen Suche nach einem Investor für das Projekt Naturpark-Lodge festgelegt (vgl. Kap. 2.3).

Im Überbauungsplan werden ausserdem die Bereiche Verbindungsgang, Erschliessung und Anlieferung, Parkierung, Aussenraum, Terrasse sowie die Baulinie Wasserbau (wasserbaulicher Perimeter von 7 m ab Schutzmauer) verbindlich festgelegt.

Hinweisend sind im UeP die abzubrechenden Gebäude sowie die Gewässer, Gewässerraum und der Abstand von 5 m ab Fahrbahnrand zur Kantonsstrasse dargestellt.

3.1.2 Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsvorschriften legen den Zweck der Überbauungsordnung fest und enthalten Bestimmungen zur Art und zum Mass der zulässigen Nutzung. Vorschriften zur Bau- und Umgebungsgestaltung, zur Parkierung und Erschliessung sowie zur Entwässerung präzisieren die Vorgaben und Rahmenbedingungen für die geplante Überbauung.

Planungszweck

Die UeO bezweckt die Entwicklung eines attraktiven Besucher- und Informationszentrums zum Naturpark Diemtigen mit gemischter Nutzung (z.B. Tourismusbüro, Rangerstation, Verkauf, Büro-, Bildungs- und Seminarräumlichkeiten, Beherbergungsangebot, etc.). Alternativ bzw. als Ergänzung wird auch Wohnnutzung (vgl. 2.3) ermöglicht.

Zudem sichert die UeO den Bestand des Hotel- und Restaurantsbetriebs «Hirschen» mit Wohnungen.

Art und Mass der Nutzung

Nutzungsart

Die zulässige Nutzungsart richtet sich nach der bereits bestehenden Nutzung (Gastronomie- und Beherbergungsangebot mit Wohnungen). Weiter sind Nutzungen im Zusammenhang mit dem Besucher- und Informationszentrum des Naturparks Diemtigtal sowie Wohnnutzung zulässig. In Anlehnung an die Mischzone gemäss Baureglement der Gemeinde Diemtigen wird das Mass der zulässigen Verkaufsfläche auf 500 m² begrenzt.

Der Baubereich C ist als Baubereich nutzbar, falls die Siegerstudie «Diemtigtaltor mit Hirschen Oey» nicht umgesetzt wird. Bei einer Umsetzung der Siegerstudie dient der Baubereich C als Aussenraum/Terrasse.

Nutzungsmass

Entsprechend der für Diemtigen anzustrebenden Mindestdichte bei Um- oder Einzonungen (vgl. Massnahmenblatt A_01, kantonaler Richtplan) wird eine minimale GFZO von 0.55 über das gesamte Areal festgelegt. Diese wird mit der Siegerstudie problemlos erreicht. Die Gebäudelänge und -breite innerhalb der Baubereiche ist grundsätzlich frei.

Mit dem Baubereich C wird die notwendige Flexibilität geschaffen, um Wohnbauten mit Ost-West-Ausrichtung erstellen zu können. Die Gestaltungsbestimmungen stellen sicher, dass in diesem Fall eine ortsübliche Gestaltung vorzusehen ist. Die Anzahl Familienwohnungen wird innerhalb des gesamten Wirkungsbereichs der UeO auf max. 20 beschränkt.

In Art. 6 Abs. 3 UeV werden die Höhenmasse pro Baubereich definiert. Für den Neubau im Baubereich B sowie für die alternative Entwicklung des Areals mit Wohnbauten im Baubereich C wird das maximal zulässige Höhenmass mittels einer max. Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) von 8 m und eine maximalen Gesamthöhe von 11.5 m festgelegt.

Das bestehende Gebäude «Hirschen» wie auch die bestehende Terrasse sollen erhalten bleiben (Bestand). Für sie gilt die Besitzstandsgarantie. Das zulässige Höhenmass für den Baubereich A wird unter Berücksichtigung des bestehenden Baukörpers mit einer max. Fassadenhöhe traufseitig von 10.0 m und einer maximalen Gesamthöhe von 13.0 m definiert. Bei einem Abbruch und Neubau im Baubereich A oder im Bereich Terrassen ist ein Abstand von mind. 5.0 m zum Fahrbahnrand der Kantonsstrasse und mind. 3.6 m zum Fahrbahnrand der Gemeindestrasse einzuhalten (vgl. Art. 6 Abs. 4). Vorspringende Gebäudeteile im Strassenabstand bedürfen der Zustimmung der Strasseneigentümer (vgl. Art. 7 Abs. 1).

Für alle drei Baubereiche wird zur Bestimmung des massgebenden Terrains eine Höhenkote von 676.8 Meter über Meer festgelegt. Dies entspricht dem heutigen Terrain strassenseitig.

Geplant ist, den Neubau über einen schwebenden Verbindungsgang mit den bestehenden «Hirschen» zu verbinden. Die maximale Gesamthöhe des Verbindungsgangs wird in Art. 6 Abs. 7 UeV geregelt (8.5 m).

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche

Die Baubereiche A und B überragen dürfen ausschliesslich Treppen und Vordächer bis zu den zulässigen Massen. Zudem dürfen Dachvorsprünge nach Art. 9 die Baubereiche überragen. Bei einem Neubau im Baubereich A dürfen Balkone, Treppen und Vordächer nicht über den Wirkungsbereich der UeO hinausragen.

Die Regelung für Kleinbauten richten sich nach den für Diemtigen üblichen Massen (vgl. auch Art. 212 Abs. 4 BR).

Baugestaltung

In Art. 8 Abs. 1 UeV werden allgemeine Gestaltungsgrundsätze für die UeO definiert. Die Materialisierung im Baubereich B ist mehrheitlich in Holz vorzusehen. Für den Baubereich B ist die Siegerstudie durch die Baubewilligungsbehörde im Rahmen der Beurteilung der Baugestaltung illustrierend beizuziehen. Balkone sind gemäss Baureglement auf 1/3 des darunterliegenden, betroffenen Fassadenabschnitts zulässig. Abweichend wird keine maximale Tiefe für Balkone festgelegt (vgl. auch Art. 9).

Dachgestaltung

Die Dachgestaltung wird pro (Bau-)Bereich festgelegt. Die Gestaltung des bestehenden Gasthauses «Hirschen» (Baubereich A) richtet sich nach dem Bestand. Die Masse des Neubaus im Baubereich B werden in Anlehnung an die Siegerstudie der Christian Nussbaum AG in Zusammenarbeit mit Roesti & Pereira GmbH festgelegt, wobei sie sich im Rahmen der Masse gemäss Baureglement bewegen. Somit werden für den Baubereich B und C die Dachmasse nach Baureglement, mit einer Neigung zwischen 18° und 30° festgehalten. Eine Abweichung vom Baureglement besteht hinsichtlich der Dachvorsprünge, welche mind. 0.5 m (giebelseitig und traufseitig) im Baubereich A und mind. 1.0m (giebelseitig) respektive 0.5 m (traufseitig) in den Baubereichen B und C betragen müssen.

Das Dach des Verbindungsgangs zwischen den zwei Gebäuden wird entsprechend der Siegerstudie als Grabendach festgelegt. Neigung und Dachvorsprünge sind frei.

Im Baubereich B sind entsprechend der Siegerstudie Dachaufbauten in Form von Lukarnen sowie Schlepp- und Giebeldachgauben zulässig. Sie sind im Sinne einer optimalen Einpassung mit einer Neigung von mind. 10° (für Schleppgauben) und einer maximalen Breite von max. 1/3 der Fassadenlänge zu erstellen. Sie dürfen die Trauflinie unterbrechen.

Aussenterrasse

Die im Überbauungsplan bezeichneten Bereiche für Aussenterrassen dürfen mit betriebsnotwendigen Einrichtungen wie Stühlen, Tischen, Sicht- und Sonnenschutz, (Garten-)Grill o.ä. möbliert werden. Zudem ist eine Überdachung der Terrassen zulässig.

Umgebungsbe- reich mit Garten- anlage	Umgebungsgestaltung Die Siegerstudie sieht die Erstellung eines grossflächigen, zusammenhängenden Aussenraumes im südlichen Arealteil vor. Dieser soll mit befestigten oder begrünten (Spiel-)Plätzen, einer Gartenanlage, o.ä. attraktiv ausgestaltet werden. Zulässig sind gut in die Umgebung und in das Ortsbild eingegliederte Beschattungseinrichtungen wie beispielsweise Sonnensegel/-schirme, Pergolen o.ä. sowie Anlagen zur Nutzung, Ausstattung und Attraktivierung der Aussenräume (z.B. Sitzgelegenheiten, Spielgeräte, etc.) zulässig. Werden statt dem vorgesehenen Projekt nur Wohn- und Gewerbebauten erstellt, ist die Umgebungsgestaltung darauf anzupassen.
Bepflanzung	Die Bepflanzung hat zusammen mit dem Baukonzept eine gestalterische Einheit zu bilden. Dabei sind einheimische und standortgerechte Bäume, Sträucher und Pflanzen zu verwenden.
Erschliessung	Erschliessung und Parkierung Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Diemtigalstrasse (Kantonsstrasse) über den Erschliessungsbereich.
Parkierung	Die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach Art. 49 ff. BauV und wird im Baubewilligungsverfahren exakt bestimmt. 10 Parkplätze sind im Bereich Parkierung zu erstellen. Weitere Parkplätze befinden sich ausserhalb des Wirkungsbereichs. Sie sind im Baubewilligungsverfahren auszuweisen und grundeigentümerverbindlich sicherzustellen. Weitere Bestimmungen Die Entwässerung des Areals erfolgt gemäss genereller Entwässerungsplanung (GEP) der Gemeinde. In Art. 16 sind die Energie-Bestimmungen geregelt.

3.2 Zonenplanänderung

Der Erlass der Überbauungsordnung erfordert eine Änderung des Zonenplans der Gemeinde. Auf der Parzellen Nrn. 594 und BR 2491 werden die bisherige Mischzone Kern, Bauernhofzone und ZöN durch den Wirkungsbereich der Überbauungsordnung abgelöst (vgl. Abb. 5).



Abb. 5 Auszug Zonenplanänderung.

4. Auswirkungen

4.1 Übereinstimmung mit der übergeordneten Gesetzgebung

Die vorliegende Planung sieht eine Verdichtung der bestehenden Bebauung auf den Parzellen Nrn. 594 und BR 2491 im Zentrum von Oey (Gemeinde Diemtigen) vor. Sie schafft die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung eines Besucher- und Informationszentrums für den Naturpark Diemtigen, respektive falls keine Investoren gefunden werden können, einer Wohn- und Gewerbeüberbauung.

Die Planung entspricht den Sach- und Richtplänen des Bundes, des Kantons und den Absichten der Gemeinde betreffend Siedlungsentwicklung nach innen.

Wohnbaulandbedarf

Bei der Bauernhofzone und der ZÖN 2 handelt sich um bereits überbaute Flächen, welche von der Bauzone umschlossen sind. Aufgrund der bestehenden Bebauung ist beim Erlass der Überbauungsordnung kein Wohnbauland nach kantonalem Richtplan (Massnahme A_01) geltend zu machen.

Planbeständigkeit

Die von der Planung betroffene Parzelle Nr. 594 liegt teilweise in der ZÖN 2. Im Jahre 2021 wurde eine Baureglementsänderung genehmigt, welche die Realisierung eines Werkhofs mit Abfallsammelstelle innerhalb der ZÖN 2 ermöglicht. Beabsichtigt ist, den Werkhof im südlichen Arealteil der ZÖN 2 anzuordnen. Es liegt zurzeit jedoch kein konkretes Projekt vor. Der von der vorliegenden Überbauungsordnung «Diemtital-Tor» betroffene Parzellen-

teil (Parzelle Nr. 594) innerhalb der ZöN tangiert den geplanten Standort des Werkhofs nicht. Die Planbeständigkeit ist daher für die Umzonung des Parzellenteils Nr. 594 nicht relevant.

4.2 Orts- und Landschaftsbild

Ein Teil der Parzelle Nr. 594 befindet sich in einem kommunalen Ortsbildschutzgebiet. Die Ortsbildschutzgebiete bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile. Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume und Materialsierung) sorgfältig in das Ortsbild einzufügen. Betreffen Bauvorhaben schützens- oder erhaltenswerte Baudenkmäler ist die kantonale Denkmalpflege einzubeziehen. Auf der Parzelle Nr. 594 befinden sich keine schützens- oder erhaltenswerte Objekte.

Das Gebäude des «Hirschen», welches sich innerhalb des kommunalen Ortsbildschutzgebiet befindet, ist bestehend. Mit der vorliegenden Planung wird der «Hirschen» zwar in die Überbauungsordnung integriert, bauliche Veränderungen sind jedoch nicht geplant. Ausgenommen davon ist die Erstellung eines Verbindungsganges zwischen dem «Hirschen» und dem Neubau (Besucher- und Informationszentrum). Für den «Hirschen» (Gebäude im Baubereich A inkl. bestehende Terrasse) gilt die Besitzstandsgarantie.

Der geplante Neubau mit Besucher- und Informationszentrum befindet sich ausserhalb des kommunalen Ortsbildschutzgebietes. Bereits heute besteht mit dem abzubrechenden Ökonomiegebäude auf der Parzelle Nr. 594 ein langer Baukörper. Die Nachbarparzellen sind weitgehend überbaut und auch das Schulhaus (Parzelle Nr. 132) weist eine sehr grosse Länge von über 50 m auf. Somit stellt der geplante, lange Neubau des Besucher- und Informationszentrum kein neues Element im Orts- und Landschaftsbild dar. Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Kantonale Denkmalpflege

Im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung wurde die kantonale Denkmalpflege über die Projektabsichten informiert. Da sich das Planungsareal nicht in einer Baugruppe (vgl. kantonales Bauinventar) befindet, nimmt die kantonale Denkmalpflege jedoch keine Stellung zur vorliegenden Planung.

4.3 Gewässer

4.3.1 Oberflächengewässer

Für das östlich der Parzelle Nr. 594 gelegene Fliessgewässer «Chirel» ist gestützt auf das Gewässerschutzgesetz ein Gewässerraum auszuscheiden. Die Gemeinde Diemtigen hat die Gewässerräume grundeigentümer-

verbindlich festgelegt. Im Bereich der Parzelle Nr. 594 beträgt der Gewässerraum 46.0 m, wobei das Gebiet als «dicht überbaut» bezeichnet ist und somit in Absprache mit den kantonalen Behörden geringere Bauabstände zulässig sind, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (vgl. Abb. 6). So wurde beispielsweise auch für das angrenzende Schulhaus Oey (Parz. Nr. 132) ein reduzierter Gewässerabstand gewährt.

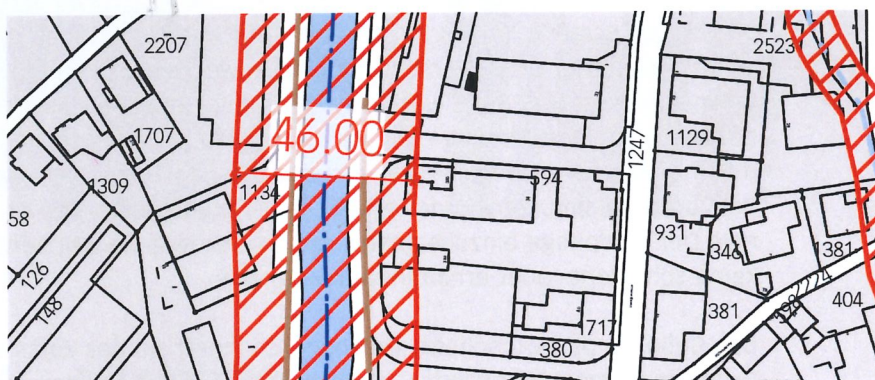


Abb. 6 Auszug Zonenplan Gewässerraum Nr. 1, Diemtigen (Stand: Genehmigung)

Mit der vorliegenden Planung wird am engsten Punkt ein Abstand ab luftseitigem Dammfuss von 7.8 m eingehalten. Dieser ist gemäss Rückmeldung des OIKs aus Sicht Wasserbau genügend, um den Gewässerunterhalt auch künftig sicherzustellen – der wasserbauliche Perimeter, in dem keine Bauten und Anlagen (inkl. Vordächer etc.) erstellt werden, beträgt 7 m. Der wasserbauliche Perimeter wird im Überbauungsplan als Baulinie Wasserbau dargestellt.

4.3.2 Grundwasserschutz

Die Parzellen Nrn. 594 und BR 2491 befinden sich im Grundwasserschutzbereich A_u. In diesem Bereich dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen, wobei Ausnahmen bewilligt werden können, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 % vermindert wird.

4.4 Erschliessung und Parkierung

Mit der vorliegenden Überbauungsordnung sind keine massgeblichen Auswirkungen auf die verkehrliche Situation in der Gemeinde Diemtigen zu erwarten. Das Verkehrsaufkommen der Überbauungsordnung ist gering. Die Erschliessung erfolgt ab der Diemtitalstrasse.

Die Überbauungsordnung weist mit den Nutzungen gemäss Siegerstudie einen Parkplatzbedarf von rund 15 - 50 Parkplätzen gemäss Bandbreite nach Art 49 ff. BauV. Gemäss UeV sind Parkplätze innerhalb des Bereichs

Parkierung zu erstellen oder in unmittelbarer Nähe der Lodge nachzuweisen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die Parkplätze grundeigentümergebunden zu sichern.

4.5 Lärmschutz und Luftreinhaltung

Mit der UeO wird die ES III festgelegt. Lärmquelle ist einzig die Diemtitalstrasse. Die massgebenden IGW der ES III können im gesamten Planungssperimeter ohne aufwändige Lärmschutzmassnahmen an den Neubauten eingehalten werden.

Durch die Nutzungen sowie das Verkehrsaufkommen im Planungssperimeter sind keine unzulässigen Auswirkungen bezüglich Lärm zu erwarten.

Das Areal ist heute nicht übermässig mit Luftschadstoffen belastet. Gegenüber der geltenden Nutzungsplanung wird für das Areal kein massgebliches zusätzliches Fahrtenaufkommen erwartet. Es werden keine unzulässigen Auswirkungen bezüglich Lärm oder Luftreinhaltung erwartet.

4.6 Naturgefahren

Der östliche Bereich des UeO-Perimeters befindet sich gemäss Zonenplan Naturgefahren der Gemeinde Diemtigen im gelben Gefahrengebiet (geringe Gefährdung). Die Gefährdung besteht aufgrund von Überschwemmungen.

In Gefahrengebieten mit geringer Gefährdung (gelbe Gefahrengebiete) ist bei besonders sensiblen Bauvorhaben wie beispielsweise Spitälern oder Kläranlagen sicherzustellen, dass Menschen und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Mit der vorliegenden Planung sind keine besonders sensiblen Bauvorhaben geplant. Im «gelben» Gefahrengebiet ist der Bau-suchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam zu machen.

4.7 Weitere Themen

Für die Planung sind folgende Themen nicht relevant, da am Standort resp. in der Umgebung keine entsprechenden Objekte, Gebäude oder Anlagen vorkommen oder da sie mit der UeO nicht abweichend geregelt werden:

- Fruchtfolgeflächen
- Kulturland
- Ufervegetation, Wald, Hecken und Feldgehölze
- Geschützte Arten, Wildtiere
- Altlasten
- Störfall
- Archäologische Schutzobjekte
- Ver- und Entsorgung, inkl. Entwässerung

5. Planungsbedingter Mehrwert

Die Gemeinde Diemtigen verfügt seit dem 1. Januar 2023 über ein Mehrwertabgabereglement. Mit der Planung erfolgt eine Ein- und eine Umzonung. Es ist folglich eine Mehrwertabgabe nach Art. 2 des Reglements über die Mehrwertabgabe der Gemeinde Diemtigen zu entrichten. Der mit der Planung entstehende Mehrwert ist durch einen anerkannten Schätzer zu bestimmen.

Die UeO wird auf zwei Szenarien abgestimmt: Die Umsetzung der Siegerstudie «Diemtigtal-Tor mit Hirschen Oey» oder alternativ, falls sich keine Investoren dafür finden lassen, die Realisierung von Wohnbauten. Bei der Schätzung des Mehrwertes sollen entsprechend beide Möglichkeiten - Lodge oder Wohnnutzung inkl. Nutzung Baubereich C - geschätzt werden. Je nach Ausführungsprojekt wird eine entsprechende Abgabe erhoben.

6. Verfahren

6.1 Übersicht und Termine

Der Erlass der Überbauungsordnung mit Zonenplanänderung erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff BauG. Es ergibt sich folgender ungefähre Zeitplan:

Mai – August 2022	Entwurf Überbauungsordnung
September - Oktober 2022	Bereinigung, Freigabe für die Mitwirkung und Vorprüfung durch den Gemeinderat
November 2022	Öffentliche Mitwirkung
Dezember 2022	Verfassen und Nachversand Mitwirkungsbericht
November 2022 - Dezember 2023	Kantonale Vorprüfung
Januar - Februar 2024	Bereinigung nach Vorprüfung / Beschluss Auflage durch Baukommission und Gemeinderat
14. März - 15. April 2024	Öffentliche Auflage
15. April 2024 30. Mai 2024	Beschlussfassung GR Gemeindeversammlung GV
anschliessend	Genehmigung AGR

6.2 Mitwirkung

Die Mitwirkung wurde vom 27. Oktober bis 28. November 2022 mit einer öffentlichen Auflage gewährt. Im Rahmen der Mitwirkung waren alle interessierten Personen eingeladen, Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einzureichen. Während der besagten Frist gingen insgesamt 4 Mitwirkungseingaben ein, welche das Vorhaben alle sehr positiv beurteilen. Nachfolgend werden die Eingaben sowie die Stellungnahme des Gemeinderats aufgeführt. Gleich oder ähnlich lautende Stellungnahmen wurden zusammengefasst. Die Mitwirkungseingaben führten zu keinen Anpassungen an der Planung.

Lauf-Nr.	VerfasserIn	Eingabe	Stellungnahme des Gemeinderats
1	01, 02, 03	Die Planung wird unterstützt.	Kenntnisnahme
2	04	Die Planung wird zur Kenntnis genommen und die Komplexität überrascht positiv.	Kenntnisnahme
3	01, 02	Es wird positiv beurteilt, dass im gleichen Komplex Unterkunft und Verpflegung angeboten werden sollen.	Kenntnisnahme

4	03	Das geplante Vorhaben wird als äusserst wichtig erachtet, da es den Tourismus und die Wirtschaft in der Gemeinde Diemtigen nachhaltig sichert.	Kenntnisnahme
5	03	Zusätzliche Hotelbetten in der Region wären hochwillkommen, um die Wertschöpfung im Tal zu steigern.	Kenntnisnahme
6	01, 02, 04	Es wird begrüsst, dass die Kriterien für das Diemtital-Tor bewusst weit gefasst sind und so verschiedene Nutzungen möglich sind.	Kenntnisnahme
7	04	Es wird als Herausforderung wahrgenommen, die neuen Gebäude mit erneuerbarer Energie zu betreiben und nachhaltig zu bauen.	Kenntnisnahme
8	01, 02	Die Mitwirkenden würden sich freuen, im neuen Zentrum «Diemtital-Tor» Räumlichkeiten zu mieten.	Der Gemeinderat wird die Interessensbekundung an die Projektentwickler weiterleiten.
9	03	Die Mitwirkenden könnten sich vorstellen, ihre buchbaren Angebote ins Dienstleistungsangebot des geplanten Besuchszentrums zu integrieren.	Der Gemeinderat wird die Interessensbekundung an die Projektentwickler weiterleiten.

6.3 Vorprüfung

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung prüfte das Amt für Gemeinden und Raumordnung die vorliegende Planung unter Einbezug weiterer Fachstellen auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit den übergeordneten, gesetzlichen Vorgaben. Die Genehmigungsvorbehalte, Empfehlungen und Hinweise zur Planung wurden der Gemeinde mit dem Vorprüfungsbericht vom 21. Dezember 2023 mitgeteilt. Sämtliche Vorbehalte aus der kantonalen Vorprüfung wurden in der Folge bereinigt und sind direkt in die UeO eingeflossen.

6.4 Öffentliche Auflage und Einsprachen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage konnten von der Planung betroffene Personen, welche unmittelbar in ihren eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind sowie berechnigte Organisationen gemäss Art. 35 und 60 BauG gegen die Änderung und Absicht, schriftlich und begründet Einsprache erheben. Es gingen im Rahmen der Auflage keine Einsprachen ein.

6.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und die Gemeindeversammlung (30. Mai 2024) wird die Planung zur Genehmigung beim Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR eingereicht.