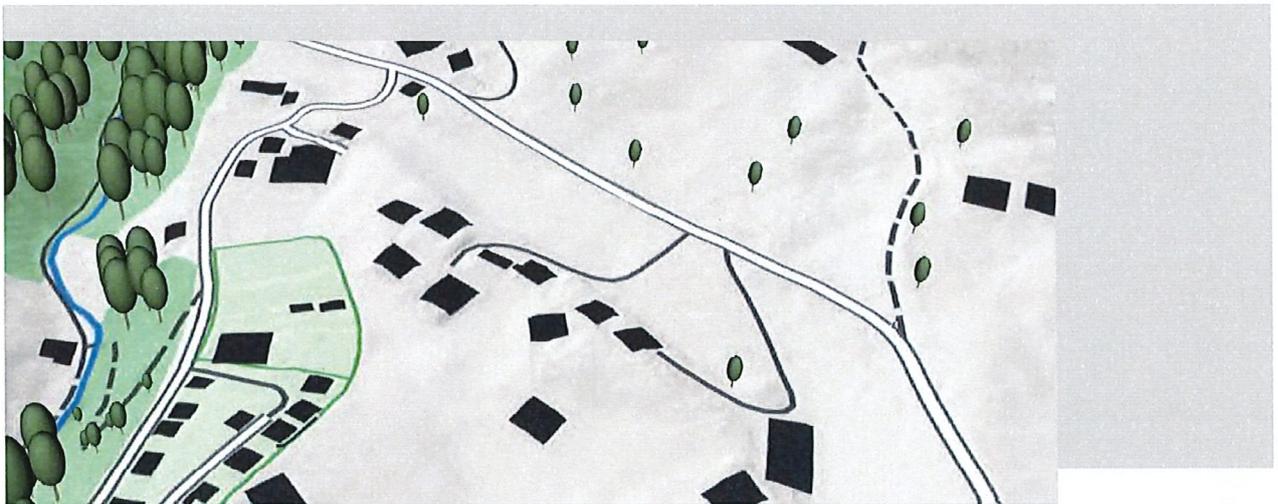


GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Diemtigen

Überbauungsordnung «Erschliessung Eggmatten, Schwenden» (DETAILERSCHLIESSUNG; MIT NACHTRÄGLICHER ÄNDERUNG)



Erläuterungsbericht

Die UeO mit Baugesuch besteht aus:

- Überbauungsplan / Situation
1:200 mit Vorschriften
- Landerwerbsplan 1:200
- Längenprofil 1:200 / 50
- Querprofile 1:50 / 1:100

weitere Unterlagen:

- Technischer Bericht
mit Kostenvorschlag
- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Gesuchsformulare

10. Dezember 2021

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Übersicht	5
1.2 Problemstellung	5
1.3 Vorgehen und Gegenstand	6
1.4 Bisheriger Planungsablauf	6
2. Planungsaufgabe	6
3. Planungsgegenstand	7
3.1 Vorhaben	7
3.2 Bauprojekt	7
3.3 Betrachtete Varianten	9
3.4 Überbauungsordnung mit Baugesuch und Landerwerb	10
3.5 Kosten und Finanzierung	11
3.6 Hindernisfreies Bauen	12
4. Auswirkungen	12
4.1 Verkehrsaufkommen	12
4.2 Lärm und Luft	12
4.3 Gewässer, Boden und Naturgefahren	12
4.4 Belastete Standorte	13
4.5 Natur, Ortsbild- und Landschaftsschutz	13
4.6 Beanspruchung von Kulturland	14
4.7 Wald	15
5. Verfahren	15
5.1 Allgemeines	15
5.2 Verfahrensschritte und Termine	16
5.3 Information und Mitwirkung	16
5.4 Vorprüfung	17
5.5 Öffentliche Auflage und nachträgliche Änderung	17
5.6 Nachträgliche Änderung im Genehmigungsverfahren	18
5.7 Zuständigkeiten	18
5.8 Beschlussfassung und Genehmigung	18

1. Ausgangslage

1.1 Übersicht

Die Wohnzone W2 Eggmatten in Schwenden, befindet sich zuhinterst im Diemtigtal im Gebiet Eggmatten / Grimmialp. Diese Bauzone ist heute hauptsächlich (7 Wohnhäuser) durch eine private Strasse erschlossen, die von der Talstrasse „Egg“ abzweigt und früher durch die Bäuertgemeinde unterhalten wurde. Mit der Auflösung der Bäuertgemeinden ist diese Aufgabe an die Einwohnergemeinde Diemtigen übergegangen. Im Norden werden die Grundstücke Nrn. 3175 und 2194 (in Abb. 1 S15 und S2) sowie im Süden das Grundstück Nr. 1864 über andere Hauszufahrten erschlossen.

1.2 Problemstellung

Bei den nicht überbauten Parzellen Nrn. 1789, 1828 und 3176 (soweit in der W2-Zone liegend), die mit der letzten Revision der Ortsplanung zusammen mit der ZSF «A» (Zone für Sport und Freizeitanlagen) eingezont wurden, sind die Gemeinde und die Grundeigentümer davon ausgegangen, dass die Erschliessung privatrechtlich ausreichend sichergestellt sei. Aus diesem Grund wurde deren Erschliessung nicht im Erschliessungsprogramm aufgenommen. Im Nachhinein stellte sich im Baugesuchsverfahren für die Verlängerung des Eggmattenwegs heraus, dass frühere Wegrechte bei der Abparzellierung nicht auf die neuen Grundstücke übertragen wurden. Die Baubewilligung konnte aufgrund fehlender nachbarrechtlicher Zustimmung nicht bewilligt werden. Damit können diese Grundstücke ohne ausreichende Erschliessung nicht überbaut werden.

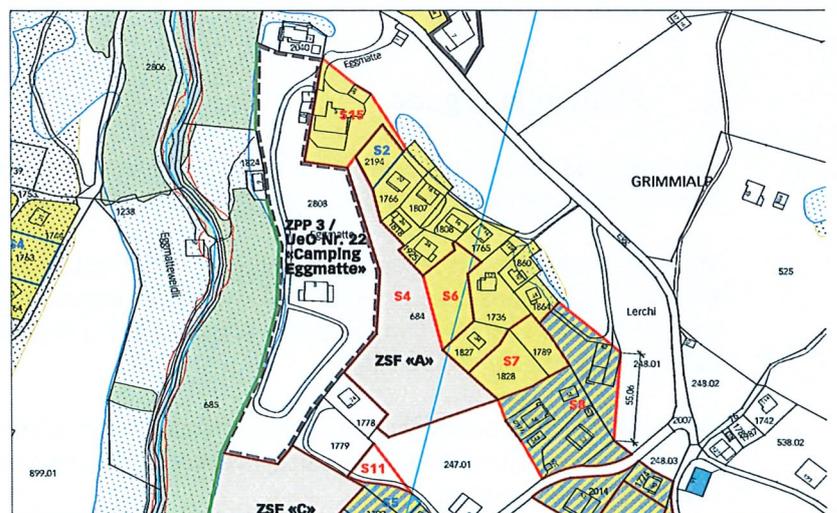


Abb. 1 Nachweis Baulandreserven Januar 2012; blau umrandet bei der OP-Revision bestehende, rot neue Baulandreserven (Einzonungen)

3. Planungsgegenstand

3.1 Vorhaben

Mit der vorliegenden UeO werden die Voraussetzungen geschaffen, damit das Gebiet «Eggmatten» nach den Erschliessungsgrundsätzen von Art. 7 BauG und Art. 3–11 BauV zweckmässig erschlossen werden kann. Dazu wurde ein Detailerschliessungsplan ausgearbeitet.



Abb. 2 Luftbild des Planungsgebiets (Quelle: map.geo.admin)

3.2 Bauprojekt

3.2.1 Anforderungen

Aufgrund der Überlegungen unter 3.3 wird das ursprüngliche Ausbauprojekt weiter verfolgt. Es wurde optimiert, so dass die bestehenden Liegenschaften möglichst wenig tangiert und die Erschliessung soweit nötig umfassend sichergestellt werden kann. Als öffentliche Erschliessungsanlage muss das Vorhaben den Minimalanforderungen von Art. 7 Abs. 3 BauV genügen (minimale Fahrbahnbreite von 3.0 m plus Kurvenverbreiterung, Ausweichstellen bei Einspurstrassen, Wendepunkt, ausreichende auf die Fahrgeschwindigkeit abgestimmte Sichtbezüge).

3.2.2 Abgrenzung

Nicht Gegenstand der Erschliessungsplanung ist die Bereitstellung von Parkplätzen, die innerhalb der Bauzone bewilligt werden können. Dies betrifft namentlich ein Parkplatz zur Parzelle Nr. 1766, die weiterhin nur über einen Fussweg als Hauszugang erschlossen sein wird.

3.2.3 Projektbeschreibung

Die Verlängerung des Eggmattenwegs beginnt nach dem Garagegebäude mit begrüntem Flachdach (vgl. Abb. 2). Veloverkehr und Fussgänger haben eine untergeordnete Bedeutung. Dies ermöglicht eine minimale Fahrbahnbreite von 3.1 m mit beidseitigem Bankett von 0.3 m, das zum Ausweichen bei der Begegnung mit grösseren Fahrzeugen dient. Zudem kann von einem niedrigen Geschwindigkeitsniveau von 30 km/h ausgegangen werden. Ausweichstellen sind nicht vorgesehen. Ein Kreuzen von zwei Fahrzeugen ist im Bereich von Garagevorplätzen möglich. Auf ein Trottoir oder einen Mehrzweckstreifen wird verzichtet. Damit sollen die Eingriffe in die Grundstücke auf ein Minimum reduziert werden.

Um die Ein- und Ausfahrt auf die Talstrasse (Gemeindestrasse) einigermaßen normkonform bereitstellen zu können, sind kleine bauliche Anpassungen erforderlich.

Am Ende der Ausbaustrecke wird ein Wendeplatz erstellt, der zugleich der Erschliessung der angrenzenden Grundstücke als Zufahrt dient.

Die Entwässerung ist über die Schulter direkt ins Landwirtschaftsland oder mit entsprechendem Gefälle ins Bauland vorgesehen. Eine Strassenentwässerung mit Ableitung in einen Vorfluter ist nicht vorgesehen.

3.3 Betrachtete Varianten

3.3.1 Voraussetzungen der Baulanderschliessung

Die Erschliessung von Bauland ist eine öffentliche Aufgabe. Sie hat sich nach den Grundsätzen von Art. 7 BauG und den näheren Vorschriften von Art. 8 BauG zu richten. Art. 3 ff BauV regeln im Detail die Anforderungen an Erschliessungsanlagen. Weiter sind die neueren Vorgaben zum Kulturlandschutz gemäss Art. 8a und 8b BauG sowie die näheren Bestimmungen von Art. 11 ff BauV zu beachten.

3.3.2 Erschliessung «Lerchi» von Norden

Im Gebiet Lerchi besteht ebenfalls eine Hauszufahrt, die zwei Ligenchaften in der Bauzone erschliesst. Eine Verlängerung dieser Zufahrt auf die nicht erschlossenen Grundstücke in der Wohnzone ist nicht sinnvoll, weil die Topografie dies kaum zulässt und die heutige Zufahrt wesentlich mehr ausgebaut werden müsste (Kulturlandverlust).

3.3.3 Erschliessung vom Campingplatz über die ZSF «A»

Eine Erschliessung über den Campingplatz ist theoretisch denkbar, würde aber zu einer unerwünschten Vermischung von Campingbetrieb und privatem Motorfahrzeugverkehr führen, verbunden mit nächtlichen Störungen der Campingplatzbenutzer. Mit Rücksicht auf Gäste mit Zelten ist der Campingplatz in der Nacht ab 22.00 Uhr grundsätzlich geschlossen. Eine Erschliessung über die ZSF «A» würde diese zerschneiden, was deren

Der Landerwerb erfolgt durch die Gemeinde und soll einheitlich zu den nachfolgenden Preisen entschädigt werden:

- Fr. 10.–/m² für Strassenland in der Landwirtschaftszone,
- Fr. 80.–/m² für Strassenland in der Bauzone.

Die vorübergehende Landbeanspruchung wird gemäss Ertragsausfall entschädigt.

Anpassungen an bestehenden Anlagen, die im Privatbesitz verbleiben, werden zu Lasten des Strassenprojekts in Absprache mit den betroffenen Grundeigentümern erstellt.

3.5 Kosten und Finanzierung

3.5.1 Kostenübersicht

Für den Ausbau des Eggmattenwegs wurden folgende Kosten (+/- 20%) berechnet (vgl. Kostenvoranschlag Bauprojekt):

– Strassenbau inkl. Landerwerb:	CHF	205'000.–
– Kanalisation:	CHF	–.–
– Wasserleitung:	CHF	65'400.–
– Elektroleitungen:	CHF	17'800.–

3.5.2 Kostentragung

Im Rahmen der letzten Revision der Ortsplanung verzichtete die seinerzeitige Gemischte Gemeinde Diemtigen auf einen Mehrwertausgleich und übertrug deshalb den Erschliessungsaufwand auf die Grundeigentümer. Bei Anlagen der Detailschliessung können die Gemeinden gestützt auf Art. 112 BauG bis zu 100% auf die Grundeigentümer übertragen.

Werkleitungen sind von Gesetzes wegen spezialfinanziert. Für diese können deshalb keine Grundeigentümerbeiträge erhoben werden (nur Anschluss- und Verbrauchergebühren).

3.5.3 Grundeigentümerbeiträge

Es ist beabsichtigt, den Ausbau des Eggmattenwegs auf vertraglicher Basis gestützt auf Art. 109 BauG auf die bauwilligen Grundeigentümer zu übertragen.

Die Kostenverteilung der Strassenbaukosten auf die Grundeigentümer erfolgt gemäss Grundeigentümerbeitragsdekret (GBD) nach Abschluss der Bauarbeiten. Der Beitragssatz ist noch festzulegen und muss nach Art. 113 Abs. 2 BauG publiziert werden.

Das ganze Gebiet liegt gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Bern im Gewässerschutzbereich A_v. Die Strassenentwässerung erfolgt soweit wie bisher über die Schulter ins angrenzende unbebaute Terrain. Es ist keine Strassentwässerung mit Ableitung in einen Vorfluter oder die vorgesehen.

Im Bereich der UeO «Erschliessung Eggmatten, Schwenden» sind an einer Stelle randlich Hangrutsche mittlerer Gefährdung verzeichnet.

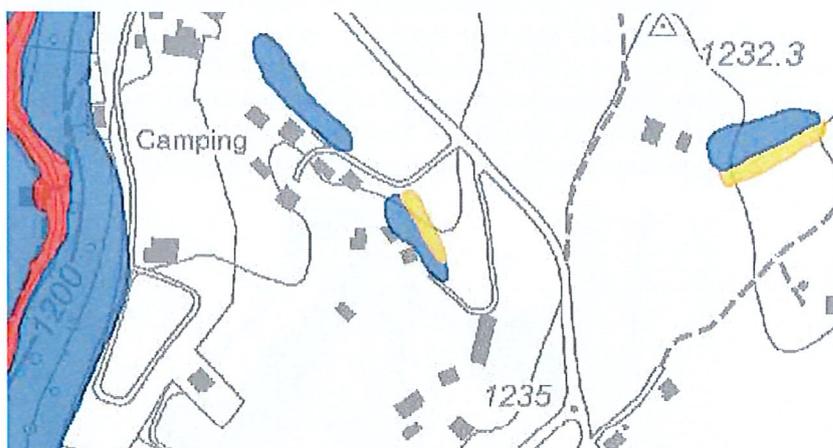


Abb. 6 Naturgefahren@Geoportal BE

4.4 Belastete Standorte

Im Bereich des Vorhabens sind keine Verdachtsflächen verzeichnet.

4.5 Natur, Ortsbild- und Landschaftsschutz

Der Ortsteil Diemtigen besitzt nach ISOS-Inventar ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Das Planungsgebiet in Schwenden liegt mehrere Kilometer ausserhalb des vom ISOS erfassten Bereichs.

Das Bauinventar der Gemeinde Diemtigen weist im Gebiet Eggmatten weder eine Baugruppe noch erhaltens- oder schützenswerte Bauten aus. Der Schutzzonenplan enthält keine Festlegungen zu diesem Gebiet.

Die Erschliessung ist weitgehend bestehend. Der Strassenausbau hält sich an den gesetzlichen Minimalstandard. Die erforderlichen bis 1 m hohen Stützbauwerke werden durch die Bebauung der zu erschliessenden Grundstücke im Landschaftsbild nicht mehr wahrnehmbar in Erscheinung treten. Die Strasse wird sich nicht nachteilig auf das Ortsbild auswirken.

Gestützte Objekte und Lebensräume, Hecken oder Feldgehölze sind nicht betroffen.

b durch eine kompakte Anordnung des Siedlungsgebiets, eine flächensparende Anordnung von Bauten und Anlagen in hoher Qualität, eine besonders hohe Nutzungsdichte sowie eine dem Raumtyp entsprechende, gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr sichergestellt ist, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden.

Es müssen beide Bedingungen erfüllt sein.

Sinnvoller Zweck / Alternativen

Die nicht oder nur ungenügend erschlossenen Grundstücke der Wohnzone Eggmatta sollen über eine bestehende, jedoch ungenügende Erschliessungsstrasse erschlossen werden. Dazu muss die Strasse teilweise ausgebaut werden. Eine Erschliessung ohne Beanspruchung von Kulturland ist nicht möglich.

Die geprüften Alternativen sind unter Kapitel 3.3 aufgeführt. Der Ausbau der bestehenden Erschliessung erwies sich als die zweckmässigste Lösung. Sie beansprucht insgesamt am wenigsten zusätzliches Land und lediglich 5 m² Kulturland auf landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Flächenbeanspruchung nach dem Stand der Erkenntnisse

Die Flächenbeanspruchung erfolgt für einen den VSS-Normen entsprechenden minimalen Ausbau der Einmündung der bestehenden Erschliessung in die Talstrasse und die erforderliche Verlängerung der Strasse innerhalb der Bauzone für eine zonenbestimmte Nutzung. Die Fahrbahnbreite ist auf das gesetzliche Minimum gemäss Art. 7 BauV ausgelegt. Somit ist ausreichend dargelegt, dass die Flächenbeanspruchung optimiert ist. Ob die Bestimmungen zum Kulturlandschutz innerhalb bestehender Bauzone zum Tragen kommen, ist umstritten, jedoch vorliegend nicht relevant.

4.7 Wald

Wald ist nicht betroffen.

5. Verfahren

5.1 Allgemeines

Für den Ausbau des Eggmattenwegs ist ein koordiniertes Verfahren Überbauungsordnung mit Baubewilligung vorgesehen. Dies bedingt, dass für die Vorprüfung die Baugesuchsakten inkl. Gesuchsformulare unterschrieben vom Gesuchsteller, Projektverfasser und der Situationsplan zusätzlich vom Geometer vorliegen sowie das Vorhaben im Gelände ausgesteckt ist. Gesuchstellerin ist die Einwohnergemeinde Diemtigen.

5.4 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) prüft die Überbauungsordnung (UeO) im Rahmen der Vorprüfung auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie die Übereinstimmung mit den übergeordneten Vorgaben.

Der Vorprüfungsbericht datiert vom 1. Oktober 2019. Die Genehmigungsvorbehalte betreffen formelle Punkte zur Überbauungsordnung und zum Baugesuch, die alle bereinigt werden konnten.

5.5 Öffentliche Auflage und nachträgliche Änderung

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können Personen, deren schutzwürdige Interessen durch das Planungsvorhaben betroffen sind und von berechtigten Organisationen Einsprachen erhoben werden.

Innert Frist gingen vier Einsprachen, zum Teil inkl. Rechtsverwahrung und Lastenausgleichbegehren ein.

Im Rahmen der Einspracheverhandlungen suchte die Gemeinde mit den Einsprechenden nach einer Lösung.

Gestützt auf die Einspracheverhandlungen prüfte die Gemeinde zusammen mit dem Projektverfasser gewisse Anpassungen.

Im Nachgang zur Einspracheverhandlung passte die Gemeinde die UeO Eggmatte geringfügig an und stellte die Anpassungen den Einsprechenden gemäss Art. 60 Abs. 3 BauG bzw. Art. 122 BauV zur Kenntnis und Stellungnahme bzw. Einsprache zu. Dabei wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Situation:
 - Bessere Darstellung best. Zufahrtsstrasse
 - Detaillierte Darstellung best. Mauern und Einfahrten zu Gebäuden bei Parzellen 1808, 1765 und 1736 ab best. Zufahrtsstrasse
 - Anpassungen Belag bei Zufahrt Garage (Gebäude Nr. 12a) Parzelle 1736 bis an Garage
- Querprofile: Darstellung Metallzaun auf neuer Blocksteinmauer (QP 7)

Am 28. Februar 2020 reichte der Vertreter der Einsprecher eine Stellungnahme zu den nachträglichen Anpassungen der UeO Eggmatte ein. Darin halten die Einsprechenden an den Anträgen vom 6. Dezember 2019 grundsätzlich fest, soweit diese durch die Anpassungen nicht gegenstandslos geworden sind.