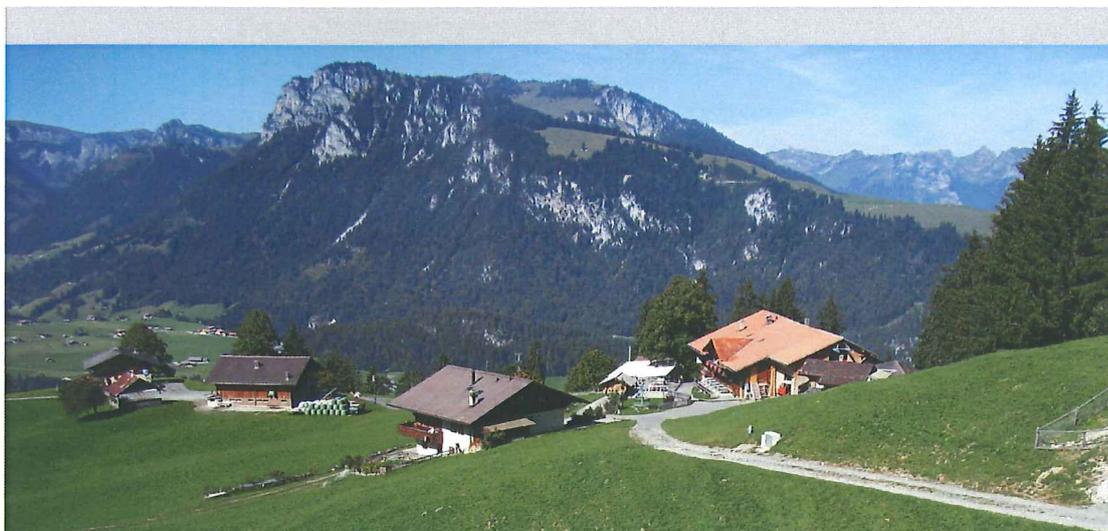


GENEHMIGUNG

Gemischte Gemeinde Diemtigen

**Überbauungsordnung (UeO) Nr. 12 «Ferienhauszone
Springenboden» mit Änderung Baureglement**



Erläuterungsbericht

Die UeO besteht aus:

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

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Dezember 2009

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

Diemtigen/UeOs/UeO Nr. 12 Springenboden/4/
EB/EB_091221_GE.indd/gl

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Situation	5
1.2 Ausgangslage	5
1.3 Problemstellung und Lösungsansatz	6
2. Überbauungsordnung	8
2.1 Überbauungsplan	8
2.2 Überbauungsvorschriften	8
3. Baureglementsänderung	9
4. Auswirkungen auf die Umwelt (gemäss Art. 47 RPV)	9
4.1 Natur, Landschafts- und Ortsbildschutz	9
4.2 Erschliessung	9
4.3 Lärm und Luft	9
5. Verfahren	10
5.1 Termine	10
5.2 Mitwirkung	10
5.3 Vorprüfung	10

1. Ausgangslage

1.1 Situation

Das Gebiet «Ferienhauszone Springenboden» befindet sich an der östlichen Flanke des Diemtigtals auf einer Höhe von rund 1350 m ü. M.. Neben einem Landwirtschaftsbetrieb mit Restaurant befinden sich heute auf dem Springenboden insgesamt 5 Gebäude, 2 davon sind Unterkünfte für Gruppen.

Mit dem Skilift «Halten–Springenboden», 2 Kinderskiliften, einer beleuchteten Nachtpiste und einer Schneesportschule ist auf dem Springenboden eine kleine touristische Infrastruktur vorhanden. Diese wird durch Schlittelwege, Schneeschuhtrails und ein grosses Angebot an Wanderwegen (Sommer und Winter) ergänzt. Das Angebot richtet sich vor allem an Familien mit Kindern.

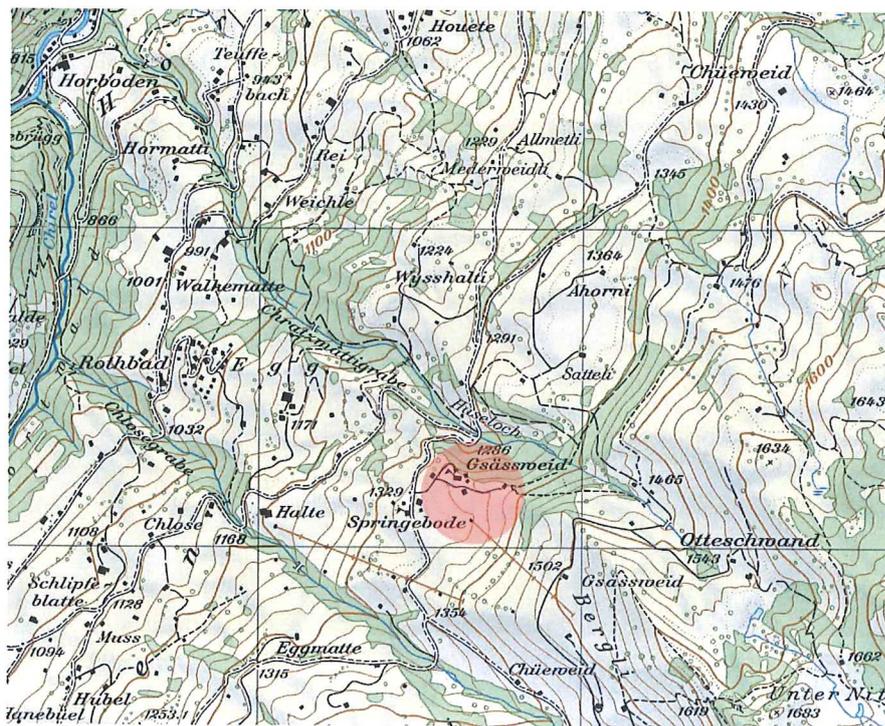


Abb. 1: Lage der UeO «Springenboden», Ausschnitt Landeskarte

1.2 Ausgangslage

Bestehende Rechtsgrundlage ist die Überbauungsordnung (UeO) Nr. 12 «Ferienhauszone Springenboden», welche am 17. Februar 1982 von der Baudirektion des Kantons Bern genehmigt wurde. Mit dieser Überbauungsordnung wird die Nutzung der bestehenden und die Realisierung von zusätzlichen Gebäuden geregelt. Insbesondere sollen eine neue Gruppenunterkunft und weitere Ferienhäuser ermöglicht werden. Im Weiteren

werden die Erschliessung zu den bestehenden und neuen Bauten sowie der Mindestabstand zum nördlich angrenzenden Waldgebiet festgelegt.

Gemäss Art. 76 BauG ist für jede Ferienhauszone eine Überbauungsordnung zu erlassen. Die öffentlichen Dienste, insbesondere die Kehrriechführung, Schneeräumung und Glatteisbekämpfung ist Sache der Grundeigentümer. Diese haben, soweit nötig, eigene Dienste selbst zu organisieren und sicherzustellen. Gemäss Artikel 108 Abs. 1 BauG sind die gemeinsamen Erschliessungsanlagen bei Beginn der Überbauung der Zone zu erstellen.

Die gemäss Art. 76 BauG erforderliche Verankerung der Ferienhauszone erfolgte mit dem Regionalen Landschaftsrichtplan TIP von 2006.

1.3 Problemstellung und Lösungsansatz

Die Nachfrage hat sich seit 1982 stark verändert. Für das in der damaligen UeO im Sektor A vorgesehene Mehrzweckgebäude besteht heute kein Bedarf mehr. Von den mit der UeO vorgesehenen Ferienhäusern wurde bisher nur eines realisiert. Dies hatte neben konjunkturellen Gründen seine Ursache auch darin, dass die erforderlichen Erschliessungsanlagen noch nicht vollständig erstellt sind.

Die Basiserschliessung, bestehend aus Strassenanschluss, Wasserversorgung und Kanalisation ist inzwischen realisiert. Es besteht zudem eine Nachfrage nach Kleinferienhäusern.

Die vorliegende Überbauungsordnung basiert auf der Überbauungsordnung von 1982, nimmt jedoch die veränderten inhaltlichen und rechtlichen Anforderungen auf und ist auf die Gefahrenkarte von 2009 abgestimmt. Mit der überarbeiteten UeO wird die Weiterentwicklung der Ferienhauszone mit Abstimmung auf die neuen Bedürfnisse und die vorhandene touristische Infrastruktur bezweckt. Die neue UeO ist zudem auf die in Revision stehende Ortsplanung abgestimmt.



Abb. 2: Bestehendes Restaurant (Sektor B) mit Landwirtschaftsbetrieb (ausserhalb UeO-Perimeter)



Abb. 3: Bestehende Unterkunft für Gruppen (Sektor D2)

2. Überbauungsordnung

2.1 Überbauungsplan

Der Wirkungsbereich der neuen UeO «Springenboden» entspricht demjenigen der bestehenden UeO aus dem Jahr 1982.

Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- die Lage und Abmessung der Baubereiche A bis D
- die Lage der Strassen und Wege
- die Bereiche für Fahrzeugabstellplätze
- die Lage der Spielplätze
- die Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG (rechtskräftig)
- die Lage und Abmessung der Waldabstandslinie
- die Naturgefahren

Die bestehenden und geplanten Gebäude, die Waldfläche und die Lage der Infrastruktureinrichtungen wie Wasser,- Elektro- und Abwasserleitungen werden als Hinweise dargestellt.

2.2 Überbauungsvorschriften

Der Baubereich A ist neu ausschliesslich für die Erstellung offener oder überdachter Fahrzeugabstellplätze und Einstellräume bestimmt. Die Nutzer der Ferienhäuser der Baubereiche C können die Abstellplätze als Winter-Parkplätze benützen. Die in der UeO aus dem Jahr 1982 vorgesehene Realisierung einer Gruppenunterkunft ist mit den Vorschriften der vorliegenden UeO für den Baubereich A nicht mehr vorgesehen.

Der Baubereich B ist weitgehend bebaut. Für Erweiterungen und Ersatzbauten sind in Art. 10 baupolizeiliche Masse definiert. Bei Bauten in Waldnähe bleibt die Zustimmung der Forstorgane vorbehalten.

Für die Baubereiche C1, C2 und C3 wird pro Bereich eine maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) festgelegt. Für die Grösse und Situierung von Neubauten besteht unter Massgabe der baupolizeilichen Bestimmungen gemäss Art. 10 eine gewisse Flexibilität.

In den Baubereichen D1 und D2 gelten die bestehenden Bauten als Mass der zulässigen Nutzung. Im Übrigen werden die baupolizeilichen Masse in den Vorschriften geregelt.

3. Baureglementsänderung

Die Bestimmungen zur Empfindlichkeitsstufe werden in der überarbeiteten Überbauungsordnung «Springenboden» festgesetzt. Dies erfordert eine formelle Anpassung von Artikel 41 Baureglement (vgl. Beiblatt).

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

4.1 Natur, Landschafts- und Ortsbildschutz

Im Gebiet der Überbauungsordnung sind keine geschützten oder inventarisierten Objekte der Natur, des Landschafts- und Ortsbildschutzes vorhanden. Sowohl die Anordnung der einzelnen Baubereiche als auch die Erschliessung folgen der bestehenden Topographie des Gebiets. Durch die Abschirmung des Waldes sind die bestehenden und vorgesehenen Bauten von Norden und Nordosten her nicht einsehbar. In Art. 13 der Überbauungsvorschriften sind Aussagen zur Bau- und Aussenraumgestaltung enthalten, welche die erwünschte Einpassung der Bauten in die Landschaft zum Ziel haben.

4.2 Erschliessung

Die Verkehrserschliessung erfolgt über die bestehende Strasse Horboden-Rothbad-Springenboden. Eine Busverbindung zum Springenboden besteht nicht. Ab Bahnhof Oey-Diemtigen oder ab Bushaltestelle Horboden besteht ein organisierter Abholdienst.

Mit der überarbeiteten UeO ist die Realisierung von zirka 12 neuen Ferienhäusern möglich. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann durch die bestehende Erschliessung problemlos aufgenommen werden.

4.3 Lärm und Luft

Die Auswirkungen bezüglich Lärm und Luft sind in diesem ländlichen, kaum belasteten Gebiet unbedeutend. Die Einhaltung des Lärm-Planungswertes der Empfindlichkeitsstufe II resp. III ist problemlos möglich.

5. Verfahren

5.1 Termine

Die Änderung der Überbauungsordnung ist im ordentlichen Verfahren zu beschliessen.

März 2008	Bereinigung, Beschluss
April bis Juni 2008	1. Vorprüfung
Januar 2009	Bereinigung nach Vorprüfung
Mai/Juli 2009	Vorprüfung 2 / Mitwirkung
Oktober/November 2009	öffentliche Auflage
November 2009	Einspracheverhandlungen
Ende November 2009	Beschluss Gemeindeversammlung
ab Januar 2010	Genehmigung AGR

5.2 Mitwirkung

Die Überbauungsordnung «Springenboden» (bestehend aus Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften) lag vom 15. Juni bis 10. Juli 2009 zur öffentlichen Mitwirkung auf. Innert der Mitwirkungsfrist sind keine Eingaben eingegangen.

5.3 Vorprüfung

Die Unterlagen der Überbauungsordnung Nr. 12 «Ferienhauszone Springenboden» sind am 4. März 2008 beim kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Vorprüfung eingereicht worden. Für die Beurteilung wurden bei folgenden Fachstellen Mitberichte eingeholt:

- Amt für Wald, Abteilung Naturgefahren
- Amt für Wald, Waldabteilung 3

Im Vorprüfungsbericht datiert vom 26. Juni 2008 wird festgehalten, dass unter gewissen Vorbehalten eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann. Die im Vorprüfungsbericht aufgeführten Genehmigungsvorbehalte wurden aufgenommen und der Überbauungsplan, die Überbauungsvorschriften und der Erläuterungsbericht entsprechend angepasst. Anschliessend wurde die UeO zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht. Die UeO wurde aufgrund des Berichtes zur abschliessenden Vorprüfung datiert vom 20. Juli 2009 überarbeitet und eine formelle Änderung von Art. 41 GBR vorbereitet.

5.4 Auflage und Beschlussfassung

Während der Auflage vom 16. Oktober bis 16. November 2009 gingen keine Einsprachen ein. Die Gemeindeversammlung vom 24. November 2009 hat der Überbauungsordnung zugestimmt.