

GENEHMIGUNG

## Einwohnergemeinde Diemtigen

### Überbauungsordnung (UeO) Nr. 2 «Ferienhauszone Rothbad», Änderung 2018



#### Erläuterungsbericht

Die UeO-Änderung besteht aus:

- Ausschnitt Überbauungsplan
- Auszug Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

November 2018

---

## **Impressum**

### **Planungsbehörde:**

Einwohnergemeinde Diemtigen  
Diemtitalstrasse 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:**

Beat Kälin, Siedlungsplaner HTL  
Carmen Minder, Geografin MSc.

*Abbildung Titelseite: Luftbild Diemtigen, Rothbad (Quelle: swisstopo)*

## Inhalt

<b>1. Ausgangslage</b>	<b>5</b>
1.1 Standort und heutige Situation	5
1.2 Vorhaben	5
1.3 Planungsrechtliche Grundlagen	6
1.4 Planungsziel	7
<b>2. UeO-Änderung</b>	<b>8</b>
2.1 Überbauungsplan	8
2.2 Überbauungsvorschriften	8
<b>3. Auswirkungen auf die Umwelt</b>	<b>10</b>
3.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht	10
3.2 Orts- und Landschaftsbild	11
3.3 Naturschutz	12
3.4 Verkehr und Luftreinhaltung	12
3.5 Lärmschutz	12
3.6 Gewässer und Wald	12
3.7 Naturgefahren	13
3.8 Boden und Kulturland	13
<b>4. Verfahren</b>	<b>14</b>
4.1 Vorgehen	14
4.2 Mitwirkung	14
4.3 Vorprüfung	15
4.4 Öffentliche Auflage und Einsprachen	15
4.5 Beschlussfassung und Genehmigung	15



## 1. Ausgangslage

### 1.1 Standort und heutige Situation

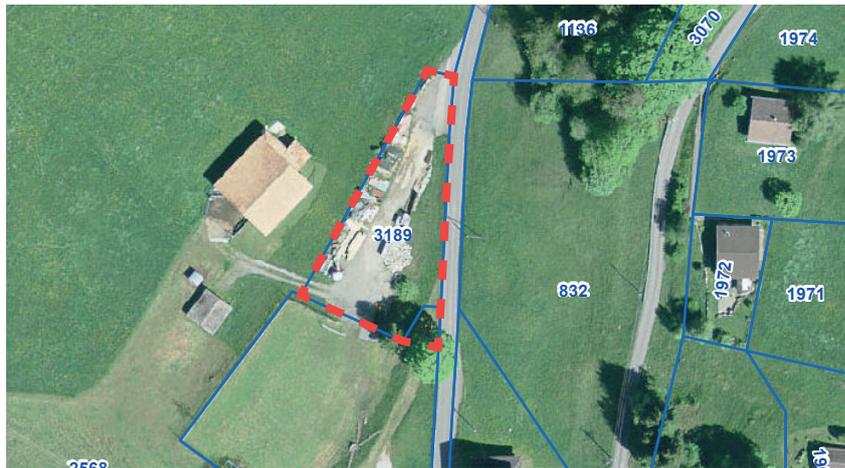


Abb. 1 Rot gestrichelt: Das Planungsgebiet

Der Ortsteil Rothbad befindet sich am Westhang des Diemtigtals auf einer Höhe von rund 1050 m.ü.M ca. in der Mitte des 14 km langen Diemtigtals. Für den Ortsteil Rothbad wurde eine Überbauungsordnung Nr. 2 «Ferienhauszone Rothbad» (UeO) erlassen. Die UeO vom 4. November 2010 ist eine Ferienhauszone nach Art. 76 BauG. Im UeO-Perimeter befinden sich ca. zwei Dutzend Ferien-, resp. Wohnhäuser und das Restaurant Rothbad sowie ein Fussballplatz. Das Planungsgebiet befindet sich am Ortseingang unterhalb des Restaurants Rothbad an einem leichten Abhang. Die Fläche auf Parzelle Nr. 3189 dient heute der (ungedeckten und eher störenden) Lagerung von Baumaterial und der Erschliessung des benachbarten Gebäudes, die Spielfläche auf Parzelle Nr. 2476 ist heute für einen Fussballplatz, resp. eine Spielfläche vorgesehen.

### 1.2 Vorhaben

Eine Bau- und Transportfirma, die derzeit in der Industriezone Burgholz eingemietet ist, hat die Absicht, eigene Firmenräumlichkeiten zu realisieren. Dazu wurde 2015 das Grundstück Nr. 3189 in Rothbad erworben. Die Wahl des Standorts Rothbad ergab sich aus der Nähe zum Einsatzort des Unternehmens, namentlich für die Schneerräumung zu Gunsten der Gemeinde und weil die Baulandreserven in der Industriezone Burgholz ausgeschöpft sind. Das Unternehmen beabsichtigt auf dem Grundstück einen Neubau mit einer Werkstatt, gedeckten Abstellplätzen, Büroräumlichkeiten und allenfalls einer Betriebsleiter-Wohnung zu erstellen. Im Neubau sollen im Winter die Maschinen revidiert und untergebracht sowie ein Schneerräumungsfahrzeug eingestellt werden können. Die Firmenräumlichkeiten sollen nach Realisierung des Projekts vom Burgholz ins Rothbad verlegt werden. Einzig zwei grosse LKW's, die im Sommer viel im Einsatz sind, würden in den Sommermonaten weiterhin im Burgholz abgestellt werden.

Der Standort Rothbad bietet den Vorteil, dass das Schneeräumungsfahrzeug direkt im Einsatzgebiet untergebracht werden kann. Die Fahrwege können damit insbesondere in den Wintermonaten wesentlich verkürzt werden. Zudem kann die heute unbefriedigende und das Landschaftsbild störende Lagerung von Baumaterial verbessert werden.

### **1.3 Planungsrechtliche Grundlagen**

Die Grundstücke Nrn. 2476 und 3189 befinden sich innerhalb der Überbauungsordnung Nr. 2 «Ferienhauszone Rothbad». Der nördliche Teil der Parzelle Nr. 3189 ist dem Baubereich C zugeordnet. Dieser Baubereich ist für Abstellplätze und Unterstände (Garagen) bestimmt. Südlich angrenzend befinden sich Teile der Parz. Nrn. 2476 und 3189 in einer Grünzone. Der nordwestliche Teil der Parz. Nr. 2476 dient heute als Spielplatz. Das Vorhaben hat eine Grösse und Nutzung, die ohne Änderung der UeO nicht genehmigt werden kann. Die letzte Änderung der Überbauungsordnung wurde 2016 vorgenommen. Der Verkauf der Grundstücke und die vorliegenden Vorhaben sind als geänderte Verhältnisse einzuordnen, weshalb eine erneute Anpassung der Überbauungsordnung gerechtfertigt ist.

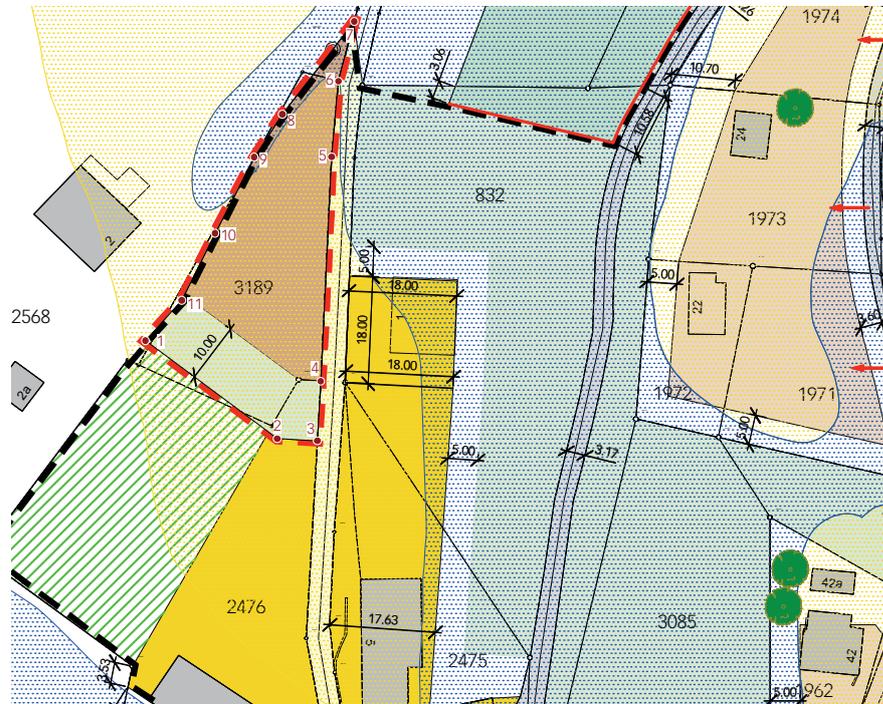


Abb. 2 Ausschnitt aus dem geltenden Überbauungsplan.

#### 1.4 Planungsziel

Mit der Anpassung der Überbauungsordnung im Bereich der Parzelle Nr. 3189 soll eine gewerbliche Nutzung des unüberbauten Planungsgebiets ermöglicht werden. Durch die Erhöhung des Nutzungsmasses und die Änderung der Art der Nutzung soll eine effiziente Bebauung und Nutzung der Parzelle gefördert werden.

## 2. UeO-Änderung

### 2.1 Überbauungsplan

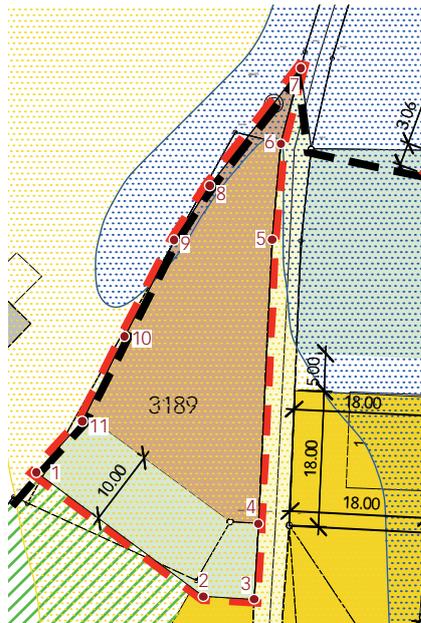


Abb. 3 Überbauungsplan: alter Zustand

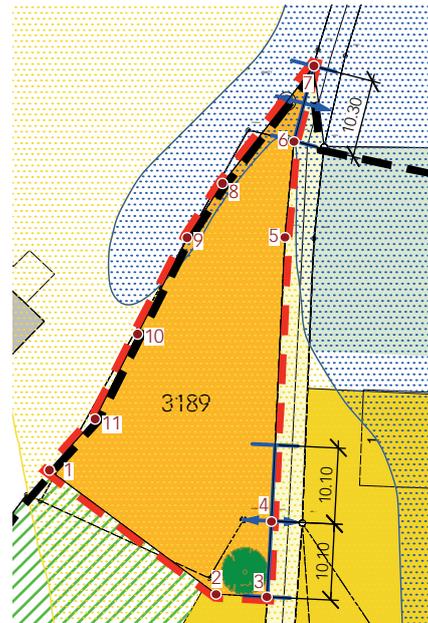


Abb. 4 Überbauungsplan: neuer Zustand

Zur Realisierung des Vorhabens wird ein neuer Baubereich D für gewerbliche Nutzung geschaffen. Die bisher dem Baubereich C zugeordnete Fläche von 757 m<sup>2</sup> wird in den Baubereich D umgezont. Die Grünfläche von rund 307 m<sup>2</sup> wird, soweit die Parzelle Nr. 3189 betroffen ist, ebenfalls dem Baubereich D zugeordnet.

#### legende

 Wirkungsbereich der UeO-Änderung

#### Inhalte

 Baubereich D

 landschaftsbildprägende Bäume

 Bereich für die Zu- und Wegfahrt zum Areal

Abb. 5 Auszug aus der Legende der UeP-Änderung

### 2.2 Überbauungsvorschriften

#### 2.2.1 Materielle Anpassungen

Art. 1 Planungszweck

Der Planungszweck der UeO wird mit der Weiterentwicklung der Ferienhauszone «als Wohn- und Gewerbestandort» ergänzt, resp. präzisiert.

- Art. 4 Inhalt des Überbauungsplans Es wird ein neuer Baubereich D geschaffen und als Inhalt in den Überbauungsplan, resp. in Art. 4 der Überbauungsvorschriften aufgenommen.
- Art. 5 Ferienhauszone / Mischzone Ländliche Dorfzone Die UeO wird mit der Nutzungsart «*Zone für gemischte Nutzung mit Wohnen und Gewerbe*» ergänzt. Damit werden die Voraussetzungen für die Ergänzung der UeO mit einem neuen Baubereich D für Gewerbe geschaffen.
- Absatz 2 wird ersatzlos gestrichen: Die Regelung der öffentlichen Dienste wie Kerichtabfuhr, Schneeräumung und Glatteisbekämpfung erfolgt bereits heute durch die Gemeinde und ist nicht Sache der Grundeigentümer.
- Art. 6 Art der Nutzung Der neue Baubereich D ist für Gewerbe, sowie für eine Betriebsleiter-Wohnung bestimmt. Die Art der Nutzung wird dahingehend geöffnet, dass neu nicht nur Abstellplätze und Unterstände sondern generell Gewerbebauten und -nutzungen zulässig sind. Damit wird der Bau einer Lagerhalle für Materialien und Fahrzeuge, resp. eines Unterstands für Schneeräumungsfahrzeuge ermöglicht.
- Für den Baubereich D werden folgende baupolizeilichen Masse festgelegt:
- |                         |       |
|-------------------------|-------|
| – Kleiner Grenzabstand: | 3.0 m |
| – Gebäudehöhe           | 7.5 m |
| – Gebäudelänge          | 20 m  |
| – Geschosszahl          | 2     |
- Art. 10 Baupolizeiliche Masse Das Mass der Nutzung orientiert sich an den Bestimmungen des Baureglements zur «Mischzone Ländliche Dorfzone», wobei der Grenzabstand wie für die Baubereiche A und C 3.0 m beträgt. Die Festlegung eines grossen Grenzabstands ist für Gewerbebauten nicht notwendig. Da sich der neue Baubereich D an einem Hang befindet, ist ergänzend zu den Überbauungsvorschriften die Bestimmung des Baureglements zu Mehrhöhe (Art. 212 Abs. 3 BR; Hangzuschlag) massgebend.
- Art. 11 Lärmempfindlichkeitsstufe Für den Baubereich D gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung des Bundes.
- Art. 12 Architektonische Gestaltung Mit der Ergänzung des Art. 12 UeV mit Abs. 3 («Die Bauten haben sich gut in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild einzuordnen.») soll die gute Einpassung von Bauten ins Orts-, Strassen- und Landschaftsbild sichergestellt werden. Zudem wird Art. 12 dahingehend ergänzt, dass im Baubereich D Flachdächer bewilligt werden können, sofern sich die Bauten gut ins Orts-, Strassen- und Landschaftsbild einordnen.

### 2.2.2 Formelle Anpassungen

Bei den Anpassungen in Art. 2, Art. 15 und Art. 17 Abs. 1 und 2 handelt es sich um redaktionelle Korrekturen.

### 3. Auswirkungen auf die Umwelt

#### 3.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht

BMBV

Im Kanton Bern ist 2011 die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) in Kraft getreten. Ziel der BMBV ist es, die Baubegriffe und Messweisen in den Kantonen und Gemeinden zu vereinheitlichen. Gemeinden müssen bis am 31. Dezember 2020 ihre Baureglementsbestimmungen überprüfen und allenfalls anpassen. Gemäss Art. 34 Abs. 5 der BMBV müssen Überbauungsordnungen, die vor Inkrafttreten der BMBV 2011 erlassen wurden, auch bei späteren Änderungen nicht an die BMBV angepasst werden. Die UeO Nr. 2 «Rothbad» wurde 1987 erlassen und ist deshalb nicht anpassungspflichtig.

Arbeitszonenbewirtschaftung

Gemäss Massnahmenblatt A\_05 «Baulandbedarf Arbeiten bestimmen» des kantonalen Richtplans soll die Entwicklung der Arbeitszonen in Zukunft schwerpunktmässig auf kantonale und regionale Entwicklungsschwerpunkte konzentriert werden. Ausserhalb dieser Schwerpunkte dürfen Gemeinden einzelne kleinere Einzonungen für den lokalen Bedarf vornehmen, soweit diese bestehenden Betrieben eine massvolle Erweiterung ermöglichen.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Einzonung von lokaler Bedeutung: Das Vorhaben erlaubt einem bestehenden, lokalen Baugeschäft seinen Fortbestand längerfristig zu gewährleisten, indem ein eigenes Betriebsgebäude errichtet werden kann. Zudem kann sichergestellt werden, dass das lokale Baugeschäft in Diemtigen bleiben und weiterhin in und für die Region tätig sein kann. Namentlich ermöglicht das geplante Gewerbegebäude einen rationellen Winterdienst in der Gemeinde Diemtigen, die ein sehr ausgedehntes Strassennetz aufweist. Die Realisierung des Betriebsgebäudes ist direkt im Anschluss an die Genehmigung der UeO-Änderung vorgesehen. Es wird damit keine Einzonung auf «Vorrat» vorgenommen.

Es handelt sich nicht um eine neue Gewerbezone, sondern lediglich um eine Nutzungsplanänderung, die eine zeitgemässe und auf die Lage im Diemtigtal abgestimmte, dichte und zweckmässige Nutzung ermöglicht.

Die Baulandreserven in Arbeitszonen sind in der Gemeinde Diemtigen nahezu ausgeschöpft. Es verbleiben die Parz. Nr. 2976 im Industriegebiet Burgholz und die Parz. Nr. 705 in Horboden. Sie wurden als Alternativstandorte geprüft und verworfen: Die Grundstücke sind für Betriebserweiterungen der jeweiligen Grundeigentümer vorgesehen und stehen nicht zum Verkauf.

In dem im Baubereich D neu eine grössere Gebäudehöhe (7.5 m statt 4.0 m) und mehr Nutzungen (Gewerbebauten statt Abstellplätze und Unterstände) zulässig sind, kann eine höhere bauliche Dichte und bessere Ausnützung des Baulands erzielt werden.

Zusammenfassend sind die Kriterien für eine Einzonung von lokaler Bedeutung erfüllt: Es handelt sich um eine Betriebserweiterung von untergeordneter Bedeutung; es besteht ein aktueller Bedarf des Betriebs, d.h. es wird eine zeitnahe Verdichtung ermöglicht und keine Einzonung auf Vorrat vorgenommen; durch die Änderung der Nutzungsmasse und der Nutzungsart kann eine höhere bauliche Dichte erzielt werden. Das Kriterium, das die Erweiterung angrenzend an den bestehenden Betrieb stattfindet, wird zwar insofern erfüllt, in dem das Areal bereits heute als gewerblicher Lagerplatz genutzt wird. In Anbetracht der Standortvorteile (Nähe zum Einsatzgebiet und Wohnort, resp. Verkürzung der Arbeitswege) ist eine Konzentration des Betriebs an diesem Standort zweckmässig.

### 3.2 Orts- und Landschaftsbild

Der Ortsteil Diemtigen ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbild von nationaler Bedeutung erfasst. Der Ortsteil Rothbad ist nicht Teil des ISOS, weist aber zwei, im kantonalen Bauinventar als erhaltenswert eingestufte Gebäude auf, davon der Gasthof Rothbad in der Nähe des Planungsgebiets.



Abb. 6 Luftbild mit Bauinventar (Quelle: Geoportal Kanton Bern)

Das Planungsgebiet wird heute als Abstellfläche für Baumaterial verwendet und ist für das Orts- und Landschaftsbild eher störend. Mit der Überbauung der Fläche kann künftig eine gedeckte Lagerung von Fahrzeugen und Materialien bereit gestellt werden. Mit der Änderung der UeO darf neu 7.5 m statt 4.0 m hoch gebaut werden. Durch die Lage direkt unterhalb der Hauptstrasse an einem leichten Abhang hat die Gebäudehöhe keine beeinträchtigende Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild oder auf Sichtperspektiven durch Nachbarn. Die Einpassung der neuen Gebäu-

de ins Orts- und Landschaftsbild werden mit Gestaltungsvorgaben («Die Bauten haben sich gut in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild einzuordnen») sichergestellt.

### 3.3 Naturschutz

Der Schutzzonenplan weist im Ortsteil Rothbad keine Inhalte auf. Von der Planung sind deshalb keine Naturschutzobjekte betroffen.

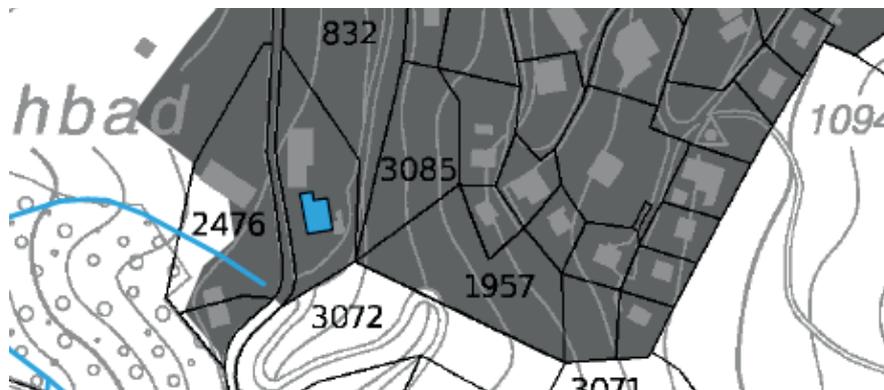


Abb. 7 Ausschnitt aus dem Schutzzonenplan Nr. 2

### 3.4 Verkehr und Luftreinhaltung

Durch das Vorhaben wird kein wesentlicher Mehrverkehr generiert. Durch die teilweise Verlegung des Standorts können über das gesamte Gemeindegebiet gesehen sogar Fahrten verkürzt oder eingespart werden: Das Schneeräumfahrzeug steht neu am Ort des Gebrauchs und die Distanz zwischen dem Wohn- und Arbeitsort des Firmeninhabers verkürzt sich. Es sind deshalb auch keine negativen Auswirkungen auf die Luft zu erwarten.

### 3.5 Lärmschutz

Beim Vorhaben (Gebäude mit kleiner Werkstatt für Fahrzeugreparatur/-wartung, Abstellplätze und kleine Büroräumlichkeiten) handelt es sich um einen mässig störenden Betrieb. Die Lärmempfindlichkeitsstufe wird nicht verändert: Es sind weiterhin die Grenzwerte der ES III einzuhalten. Durch das Vorhaben wird kein wesentlicher Mehrverkehr generiert, weshalb keine höheren Lärmemissionen zu erwarten sind.

### 3.6 Gewässer und Wald

Von der Planung sind weder Gewässer noch Wald betroffen.

### 3.7 Naturgefahren

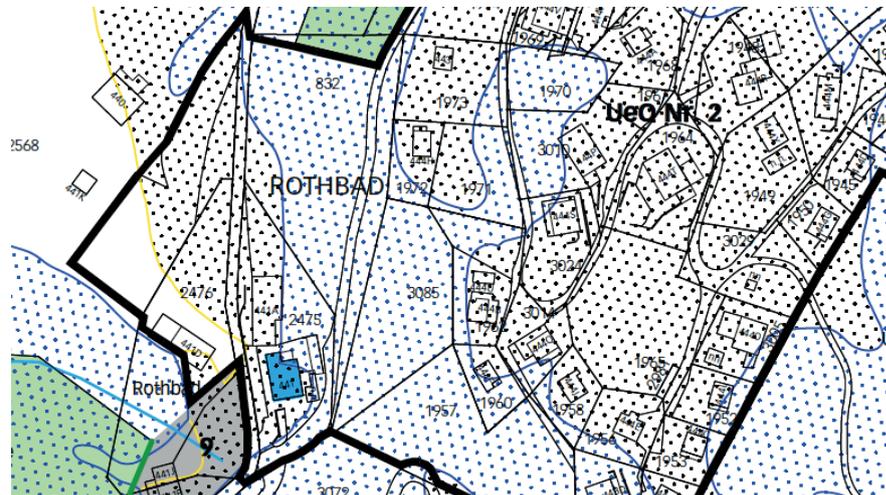


Abb. 8 Ausschnitt aus dem Zonenplan Nr. 3

Das Planungsgebiet liegt im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung durch Hangrutschungen. In Gebieten mit geringer Gefährdung ist bei besonders sensiblen Bauvorhaben sicherzustellen, dass Menschen und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Im Perimeter sind keine sensiblen Bauten geplant, in denen sich viele Personen aufhalten oder grosse Folgeschäden zu erwarten sind. Die Gemeinde hat den Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam zu machen.

### 3.8 Boden und Kulturland

Durch die Planung wird kein Kulturland beansprucht, resp. der Planungsperimeter gilt nicht als Kulturland gemäss Art. 11a BauV.

## 4. Verfahren

### 4.1 Vorgehen

Die vorliegende Änderung der UeO Nr. 2 «Ferienhauszone Rothbad» erfolgt im ordentlichen Verfahren mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung. Die Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung war für den 29. November 2018 avisiert.

Beschluss Mitwirkung durch Gemeinderat	5. Februar 2018
Mitwirkung	12. Februar – 13. März 2018
Beschluss Vorprüfung durch Gemeinderat	9. April 2018
Vorprüfung	April – Juli 2018
Öffentliche Auflage	25. Oktober – 26. November 2018
Einspracheverhandlungen	28. November 2018
Beschluss Gemeindeversammlung	29. November 2018

### 4.2 Mitwirkung

Die Mitwirkung wurde mit einer öffentlichen Auflage vom 12. Februar bis 13. März gewährt. Im Rahmen der Mitwirkung konnte jedermann Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einreichen. Im genannten Zeitraum ist eine Eingabe eingegangen:

#### **Eingabe A. und D. Messerli, Rothbad 7, 3755 Horboden**

A. und D. Messerli sind Grundeigentümer der Parzellen Nrn. 2475 und 2476 und betreiben den Gasthof Rothbad. Als Ergänzung zum Gasthof möchten im Bereich des heutigen Spielplatzes einen kleinen Camping betreiben können. Zu diesem Zweck beantragen sie die Zuweisung des Spielplatzes zum Baubereich B.

#### **Stellungnahme der Gemeinde**

Die Gemeinde stimmt dem Betrieb eines kleinen Campings grundsätzlich zu, unter der Voraussetzung, dass mindestens ein Drittel der heutigen Fläche als zusammenhängende Rasenfläche erhalten bleibt.

Die gewünschte Zuweisung zum Baubereich B ist nicht möglich, da damit neue Wohnbaulandreserven geschaffen würden. Gemäss Berechnungen auf Grundlage der Vorgaben des kantonalen Richtplans übersteigen die Wohnbaulandreserven der Gemeinde Diemtigen (rund 6.0 ha) das theoretische Kontingent, das der Gemeinde aufgrund ihres Raumtyps zusteht (rund 3.0 ha). Die Gemeinde darf deshalb zur Zeit keine neuen Reserven

in Wohn-, Misch- oder Kernzonen schaffen. Dem Begehren wird durch die Schaffung eines neuen «Bereichs für Camping und Spielplatz» Rechnung getragen.

### **4.3 Vorprüfung**

Die Vorprüfung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung erfolgte zwischen April und Juli 2018. Die Resultate sind im Vorprüfungsbericht vom 31. Juli 2018 festgehalten. Es wurden drei materielle Genehmigungsvorbehalte formuliert, denen mit der Anpassung der Planung Rechnung getragen wurde:

- Die Nutzungsart der UeO wird mit Gewerbenutzung erweitert, so dass die Schaffung eines neuen Baubereichs für Gewerbebauten genehmigungsfähig ist.
- Auf die Schaffung eines Campingplatzes auf einem Bereich der Spielfläche wird verzichtet. Damit werden die Genehmigungsvorbehalte zur Naturgefahrensituation sowie zur grösseren Spielfläche hinfällig.

### **4.4 Öffentliche Auflage und Einsprachen**

Vom 25. Oktober bis 26. November 2018 lag die Planung in der Gemeindeverwaltung öffentlich auf. Während der Auflagefrist konnte gegen die Änderungen der UeO schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Es gingen eine Rechtsverwahrung und eine Einsprache ein. Aufgrund der Einspracheverhandlung am 28. November 2018 musste keine Anpassung der Planung vorgenommen werden. Die Einsprache wurde in eine Rechtsverwahrung umgewandelt.

### **4.5 Beschlussfassung und Genehmigung**

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 29. November 2018 haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger die UeO-Änderung in Kenntnis der Rechtsverwahrungen beschlossen.

Nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung und nach öffentlicher Bekanntmachung des Beschlusses gemäss Art. 122 Abs. 8 BauV wurde die UeO-Änderung beim Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung eingereicht.