

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

KUM

Gemeindeschreiberei Diemtigen	
Eingang:	16. SEP 1999
Erledigt:	
Akten Nr.:	

Thun, 14. September 1999

A. Aus den Akten

Gesuchsteller:

Eduard Wüthrich
Eggmatte, Schwenden
3753 Oey-Diemtigen

Gemeinde:

Diemtigen

Gegenstand:

**Ueberbauungsordnung Nr. 22 (UeO)
Camping Eggmatte, Schwenden**
Zone mit Planungspflicht Nr. III
mit Zonenplanänderung
bestehend aus
– Überbauungsvorschriften
– Überbauungsplan
– Schnitte zu Ueberbauungsplan
– Leitungspläne A und B
– Bepflanzungs und Beleuchtungsplan

**Baugesuch zur Erstellung eines Hauptge-
bäudes, einer Garage mit Unterstand und
Containerplätzen, eines Propantanks und
Mobilheimen**

Oeffentliche Auflage:

25. September bis 26. Oktober 1998

Gemeinderatsbeschluss:

26. Mai 1999

Einsprachen:

1. Andreas und Erwin Hostettler, Winteregg, 3757 Schwenden, zurückgezogen am 7. Dezember 1998
2. Nelly Haueter, Breithornstrasse, 3661 Uetendorf

3. Schweizerische Stiftung für Landschaftsschutz und Landschaftspflege, Hirschengraben 11, 3011 Bern, vertreten durch R. Rodewald, Geschäftsführer
4. Walter Morgenthaler-Strahm, Melchnau v.d.: Fürsprecher Peter Morgenthaler, Jurastr. 44, 4901 Langenthal
5. Marlis Jöhr
Markus Jöhr
Hildegard Streun
Thomas Balmer
Regina Balmer Capella
Katharina Balmer
Hans und Christine Erb
Peter und Heidi Winzenried
alle v.d.: Fürsprecher Daniel Jaccard, Chistofelgasse 7, Postfach 6826, 3001 Bern

Rechtsverwahrungen:

1. Franz Kilchenmann, Sonnmattweg 7, 3110 Münsigen
2. Hans Wiedmer, Restaurant Eggli, 3757 Schwenden

Gemeindebeschwerden:

keine

B. Erwägungen

I. Allgemeines

1. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt gemäss Art. 61 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721) Vorschriften und Pläne der Gemeinden, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind. Es entscheidet über die unerledigten Einsprachen mit voller Überprüfungsbefugnis.
2. Die Gemischte Gemeinde Diemtigen stellt den Antrag, die UeO gleichzeitig als ordentliche Baubewilligung zu genehmigen. Aufgrund dieses Antrags sind die Bestimmungen des Koordinationsgesetzes vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1) anwendbar. Gemäss Art. 5 Abs. 3 lit. b ist das Nutzungsplanverfahren hier das Leitverfahren. Demnach genehmigt das AGR nicht nur die eingereichte UeO, sondern erteilt gegebenenfalls auch alle für den Bau notwendigen Bewilligungen.

Die UeO Nr. 22 umfasst das im Zonenplan Nr. 3 „Schwenden“ festgelegte Gebiet der Zone mit Planungspflicht Nr. III und die nötige Erschliessung. Die UeO Nr. 22 erweist sich im Sinne von Art. 1 Abs. 4 BauG als hinreichend genau, um als Baubewilligung zu gelten.

4. Dem AGR liegen die folgenden Mitberichte der zuständigen kantonalen Fachämter vor:
- Regierungsstatthalteramt Niedersimmental: Amtsberichts Gastgewerbe vom 27. August 1998 und Stellungnahme vom 15. Oktober 1998
 - Kantonales Laboratorium, Lebensmittelinspektorat Kreis I: Stellungnahme vom 20. Oktober 1998
 - Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft: Amtsbericht vom 15. Juli 1998 (Tank Hauptgebäude); Amtsbericht Gewässerschutz vom 17. Juli 1998, Gewässerschutzbedingungen und Auflagen für Einstellräume/Garagen, Privat- Schwimmbad und Gastgewerbe (Fettabscheider)
 - Gebäudeversicherung des Kantons Bern: Brandschutzauflagen vom 15. Juli 1998 (Hauptgebäude); Brandschutzauflagen vom 9. März 1999 (Flüssiggastank);
 - Kantonales Amt für Industrie, Gewerbe und Arbeit (KIGA): Anlagebewilligung vom 19. April 1999 (erdbedeckter Propangasbehälter);
 - Jagdinspektorat: Fachbericht vom 22. August 1998;
 - Waldabteilung 3: Ausnahmegewilligung nach Art. 25, 26 und 27 KWaG vom 26. Oktober 1998; Fachbericht vom 21. Juli 1998;
 - Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK): Fachbericht vom 12. und 19. August 1999 und 21. Oktober 1998;
 - Amt für wirtschaftliche Entwicklung des Kantons Bern: Mitbericht vom 16. Juli 1998;
 - Gemischte Gemeinde Diemtigen: Amtsbericht vom 10. August 1998 (Entwässerung von Grundstücken innerhalb Kanalisationsbereich mit ARA-Anschluss/Bedingungen und Auflagen); Massnahmenachweis Wärme und Kälteschutz (Kontrolle Gemeinde vom 10. August 1998); Anschluss Elektrizität (Protokollauszug EG Schwenden vom 11. August 1998); Anschluss Gas (Protokollauszug WGS „Grimmialp“ vom 4. Juni 1998); Brandschutzauflagen vom 10. August 1998 (für Elementmobilheime auf Sockel und Garage mit Unterstand und Containerplätzen);

Die in den vorliegenden Amtsberichten formulierten Bedingungen und Auflagen sind erfüllt, soweit dies für die Genehmigung der UeO und die Erteilung der Baubewilligung notwendig ist. Soweit sie sich auf die detaillierte Ausführungsplanung, den Bau und den Betrieb der Anlage beziehen, sind sie von der Bauherrschaft zu berücksichtigen und einzuhalten; sie sind entsprechend in den Gesamtentscheid aufzunehmen.

Aus den vorliegenden Fachberichten sowie den Stellungnahmen der Fachstellen zur UeO ergeben sich keine Aspekte, die gegen die Genehmigung der UeO oder die Erteilung der Baubewilligung sprechen. Soweit die gemachten Auflagen und Bedingungen noch nicht befolgt sind und sie sich als notwendig erweisen, werden sie in diesen Beschluss aufgenommen.

4. Einsprachen

Im Genehmigungsverfahren entscheidet das AGR mit voller Überprüfungsbefugnis über die unerledigten Einsprachen. Es obliegt ihm dabei die Prüfung, ob die vorliegende Planung

rechtmässig ist, im speziellen, ob Privatinteressen in unverhältnismässiger Weise beeinträchtigt werden.

Nicht in diesem Verfahren werden allfällige durch Planungsmassnahmen ausgelöste Entschädigungsansprüche behandelt. Solche sind bei der zuständigen Enteignungsschätzungskommission geltend zu machen. In der Behandlung der Einsprachen wird deshalb auf entsprechende Begehren nicht eingetreten. Einsprachen, die nach Wortlaut und Inhalt als Rechtsverwahrungen zu verstehen sind, werden als solche vorgemerkt.

Einsprache Nr. 2

In der Einsprache Nr. 2 wird geltend gemacht, dass die geplante Campinganlage zu gross projektiert sei und dadurch das Landschaftsbild in erheblichem Masse beeinträchtigt. Zudem sei der Grenzabstand zur Parzelle der Einsprecherin sehr gering, was sich störend auswirken könne. Ebenso negativ auswirken könnten sich weitere Nebenerscheinungen wie Lärm, Fahrzeugverkehr, Abgasemissionen. Die Wohnqualität der Einsprecherin werde beeinträchtigt. Weiter sieht die Einsprecherin ihre Ruhe und ihren Ausblick beeinträchtigt und befürchtet eine erhebliche Wertverminderung ihrer Liegenschaft.

Die im Jahre 1997 genehmigte Ortsplanung der Gemeinde Diemtigen behält für das umstrittene Areal eine Nutzung für Campinganlagen vor (Zone mit Planungspflicht [ZPP]). Art. 43 Abs. 3 des Gemeindeaureglements (GBR) führt aus, dass mit einer UeO die gestalterische Situation wesentlich zu verbessern, die Erschliessung zu lösen und die Parkierung festzulegen sei. Der Integration in das Landschaftsbild sei durch die gut einsehbare Lage Rechnung zu tragen. Durch Begrünung mit standortgerechten einheimischen Gehölzen ist das Gebiet im Innern zu strukturieren und gegen aussen zu umrahmen.

Für diese und die weiteren Einsprachen gilt es zu prüfen, ob die in Art. 43 Abs. 3 GBR festgelegten Vorgaben eingehalten werden. Ob eine Campingnutzung an der vorgesehenen Lage überhaupt sinnvoll sein kann, ist nicht Gegenstand dieser Verfügung. Soweit also eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gerügt wird, muss geprüft werden, ob mit der zur Genehmigung eingereichten UeO, die in Art. 43 Abs. 3 aufgestellten Anforderungen zur Integration des Campingplatzes ins Landschaftsbild erfüllt werden. Aus dem Bepflanzungsplan ist ersichtlich, dass vorgesehen ist, den Campingplatz mit hochstämmigen Bepflanzungen zu umgeben. Damit wird eine gewisse Abschliessung der Geländekammer erreicht. Art. 23ff der Überbauungsvorschriften regelt die Bepflanzung des Areals und sehen eine ökologische Begleitung durch die Landschaftskommission der Gemeinde Diemtigen vor. Insgesamt erfüllen die in der UeO Nr. 22 vorgesehenen Massnahmen die Anforderungen der ZPP Vorschriften des GBR. Die von der OLK im Bericht vom 21. Oktober 1998 aufgeführten Empfehlungen scheinen grösstenteils erfüllt zu sein.

Die gesetzlichen Grenzabstände zur Parzelle Nr. 2194 der Einsprecherin werden eingehalten. Soweit die Einsprecherin befürchtet, dass sie von zusätzlichen Immissionen betroffen sein wird, ist zu prüfen, ob die vorgesehene Nutzung zu einer widerrechtlichen Beeinträchtigung führt. Ein Campingplatz führt zwangsläufig zu gewissen Emissionen. Diese sind aber gemäss baurechtlicher Grundordnung der Gemeinde Diemtigen hier zulässig. Für den Campingplatz gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Soweit eine Beeinträchtigung von nachbarschaftlichen Rechten geltend gemacht wird, ist eine Rechtsverwahrung vorzumerken.

Die Einsprache erweist sich als öffentlich-rechtlich unbegründet und ist abzuweisen. Es ist eine Rechtsverwahrung vorzumerken.

Einsprache Nr. 3

Mit Einsprache vom 26. Oktober 1998 wird geltend gemacht, dass die gesetzlichen Gebote der Schonung der Landschaft nicht eingehalten würden. Die Umgebungsgestaltung sei zudem völlig unzureichend. Der Waldabstand sei soweit aus den Plänen ersichtlich nicht eingehalten. Für die Anlage sei ein landschaftlich weniger heikler Standort zu suchen. Ausserdem erwiesen sich die Akten mangels unzureichenden Projektangaben als unvollständig.

Art. 43 Abs. 3 GBR sieht für das umstrittene Areal Campinganlagen vor. Eine andere Nutzung würde den ZPP Vorschriften nicht entsprechen. Das AGR hat nur zu beurteilen, ob die eingereichte UeO rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar ist (Art. 61 Abs. 1 BauG); alternative Standorte bilden nicht Gegenstand der Überprüfung. Die Einsprache lässt offen, in wie weit das Landschaftsbild rechtswidrig beeinträchtigt wird (betreffend der Integration des Campingplatzes in die Landschaft wird auf die Erwägung zu Einsprache 2 verwiesen).

Aus den vom 25. September bis 26. Oktober 1998 aufgelegten Plänen ist genügend ersichtlich, welche Auswirkungen die Planung auf das Landschaftsbild hat. Mit dem später noch erstellten Bepflanzungs- und Beleuchtungsplan werden auch noch weitere zur Einpassung in die Landschaft getroffene Massnahmen ersichtlich. Dieser Plan wurde den Einsprechern zur erneuten Stellungnahme vorgelegt. Aus Art. 9 und 10 BauG ergeben sich keine speziellen Anforderungen an die Planaufgabe. Die zur Genehmigung eingereichten Akten ermöglichen eine Beurteilung der Landschaftsauswirkungen. Die Einhaltung der ZPP Vorschriften und des übergeordneten Rechts kann auch ohne Fotomontagen und Modelle beurteilt werden. Insgesamt erweist sich die UeO als genügend detailliert.

Soweit der gesetzliche Waldabstand nicht eingehalten wird, liegt eine Ausnahmegewilligung nach Art. 25, 26 und 27 KWaG vor (vgl. Ausnahmegewilligung vom 26. Oktober 1998 der Waldabteilung 3).

Die Einsprache erweist sich insgesamt als öffentlich-rechtlich unbegründet und ist abzuweisen.

Einsprache Nr. 4

Der Einsprecher Nr. 4 beantragt die Nichtgenehmigung der UeO und einen Bauabschlag. Der Überbauungsplan nehme zu wenig Rücksicht auf die örtlichen Gegebenheiten und enthalte keine Angaben über die Zahl der zulässigen Geschosse. Die für den Campingplatz vorgesehene Beleuchtung könne für die Nachbarschaft störend sein. Ebenfalls nicht zulässig und zonenwidrig sei das im Hauptgebäude geplante Massenlager. Ferner wird auch der vorgesehene Gastgewerbebetrieb als zu gross angesehen. Der Einsprecher erhebt Rechtsverwahrung.

Art. 7 - 15 der Überbauungsvorschriften regeln die Gestaltung der einzelnen Felder des Areals. Die Angaben zu den einzelnen Gebäuden erweisen sich als genügend bestimmt. Nicht zu beurteilen gilt es, ob einzelne Gebäude ein oder mehrgeschossig sein dürfen. Die UeO Nr. 22 regelt die Überbauung auf dem ganzen Areal. Bei der Beurteilung der UeO Nr. 22 gilt es, wie bei den obigen Einsprachen bereits ausgeführt, in erster Linie zu überprüfen, ob die Vorgaben des Art. 43 Abs. 3 GBR eingehalten werden. Diese und auch die sich aus dem übergeordneten Recht ergebenden Anforderungen sind erfüllt. Sowohl die gem. Art.

12 UeV möglichen Mehrbettzimmer wie auch die Gaststätte mit Küche widersprechen nicht grundsätzlich der in Art. 43 GBR vorgesehenen Campingnutzung.

Soweit der Einsprecher Nr. 4 übermäßige Immissionen (insb. Licht) auf sein Grundstück (Parzelle Nr. 1736) geltend macht, kann auf die Erwägungen zur Einsprache Nr. 2 verwiesen werden.

Die Einsprache erweist sich insgesamt als öffentlich-rechtlich unbegründet und ist abzuweisen. Die Rechtsverwahrung ist vorzumerken.

Einsprache Nr. 5

Die Einsprecher verlangen in ihrer Eingabe die Nichtgenehmigung der UeO sowie die Erteilung des Bauabschlags. Es wird geltend gemacht, dass das Auflagedossier unvollständig sei, weil Unterlagen fehlen, welche die Umgebungs- und Landschaftsbelastungen des Vorhabens dokumentieren. Das Planungs- und Bauvorhaben genüge zudem nicht den Gestaltungsanforderungen. Terrainveränderungen des Geländes seien seriös zu planen und überprüfbar zu machen. Weiter wird die Ausgestaltung von Waldabstand und Wildwechselmöglichkeiten beanstandet. Das Hauptgebäude sei überdimensioniert; Gewerbebetrieb und nicht betriebsnotwendige Wohnungen seien zonenwidrig. Nicht eingehalten sei Art. 43 des Gemeindebaureglements (GBR), wonach Zelte, Wohnwagen und Bauten in einem ausgewogenen Verhältnis zu planen seien. Insgesamt eigne sich das Gelände nicht für die Campingnutzung.

Wie in den Erwägungen zur Einsprache Nr. 3 ausgeführt wird, ist die UeO genügend dokumentiert. Die Einhaltung von ZPP Vorschriften und des übergeordneten Rechtes kann aufgrund der Auflageakten und des nachträglich erstellten Bepflanzungs- und Beleuchtungsplans beurteilt werden. Soweit die Einsprecher die Gestaltung des Platzes und die Dimensionierung der Gebäude und der verschiedenen Arealsflächen geltend machen, ist - wie bereits ausgeführt - zu prüfen, ob diese insbesondere den Vorgaben von Art. 43 Abs. 3 GBR genügen. Hierzu kann auf die Erwägung betreffend der Einfügung in das Landschaftsbild zur Einsprache Nr. 2 verwiesen werden. Der Betrieb einer Gaststätte und einzelner Gästezimmer widersprechen nicht den Vorgaben von Art. 43 Abs. 3 (vgl. Einsprache Nr. 4). Die Aufteilung der ausgeschiedenen Flächen für Zelte, Wohnwagen oder Residenzwohnungen ist nicht offensichtlich unausgeglichen. Aufgrund der unterschiedlichen Bedürfnisse der verschiedenen Nutzungen müssen die einzelnen Flächen nicht von identischer Ausdehnung sein.

Soweit die gesetzlichen Waldabstände nicht eingehalten werden, liegen die notwendigen Ausnahmegenehmigungen vor. Betreffend der Wildwechselmöglichkeiten sind die vom Jagdinspektorat vorgeschlagenen Auflagen einzuhalten.

Die Einsprache erweist sich als öffentlich-rechtlich unbegründet und ist abzuweisen. Die erhobene Rechtsverwahrung ist vorzumerken.

8. Gebühren

8.1 Einsprachegebühren:

Für die Behandlung von Einsprachen kann, sofern den Anträgen nicht stattgegeben wird, eine Gebühr von Fr. 50.-- bis 500.-- erhoben werden (Art. 61 BauG i.V.m. Ziff. 2.7 Anhang IV A GebV).

8.2 Bewilligungsgebühren

Die Gesuchstellerin trägt die amtlichen Kosten des Baubewilligungsverfahrens (Art. 52 Baubewilligungsdekret vom 22. März 1994). Die einzelnen Rechnungsposten berechnen sich nach dem jeweiligen Gebührentarif der mitarbeitenden Behörde.

Das AGR hat der Bauherrschaft für folgende Aufwände Rechnung zu stellen:

Stelle	Betrag
Gebäudeversicherung des Kantons Bern	Fr. 400.--
GSA, Amtsbericht Gewässerschutzbewilligung	Fr. 560.--
Jagdinspektorat	Fr. 50.--
OLK Bericht	Fr. 600.--
Gemischte Gemeinde Diemtigen	Fr. 2525.--
Waldabteilung 3	Fr. 400.--
Kantonales Laboratorium	Fr. 120.--
Gesamtentscheid Baubewilligung:	
1h à Fr. 68.--	Fr. 68.--
8h à Fr. 90.--	Fr. 720.--
8h à Fr. 123.--	Fr. 984.--
1h à Fr. 164.--	Fr. 164.--
Total	<u>Fr. 6591.--</u>

C. Aus diesen Gründen wird

v e r f ü g t :

1. Die vom Gemeinderat der Gemischten Gemeinde Diemtigen am 17. Mai 1999 beschlossene **Überbauungsordnung Nr. 22 Camping Eggmatte, Schwenden** wird **genehmigt**.
 - 1.1 Die **Baubewilligungen** für Camping Hauptgebäude, Garage mit Unterstand und Containerplätzen, Elementmobilheime und Propantank wird erteilt.
 - 1.2 Die **Gewässerschutzbewilligung** wird erteilt; Bedingungen und Auflagen sind gemäss Amtsberichten des GSA von 15. und 17. Juli 1998 und der Gemischten Gemeinde Diemtigen vom 10. August 1998 und den jeweiligen Merkblättern einzuhalten.

- 1.3 Die Ausnahmegewilligung nach Art. 25, 26 und 27 des Kantonalen Waldgesetzes wird erteilt. Die im Amtsbericht vom 26. Oktober 1998 gemachten Bedingungen sind einzuhalten

2. Der Baugesuchsteller hat die Auflagen und Bedingungen folgender Fachberichte einzuhalten:
 - Stellungnahme Regierungsstatthalter Niderrsimmental vom 15. Oktober 1998
 - Stellungnahme Kantonales Laboratorium vom 20. Oktober 1998
 - Fachbericht Jagdinspektorat vom 22. August 1998
 - Brandschutzaufgaben der Gebäudeversicherung des Kantons Bern vom 15. und 17. Juli 1998 und vom 9. März 1999 sowie Brandschutzaufgaben der Gemischten Gemeinde Diemtigen vom 10. August 1998
 - TISG Gutachten über den Standort eines Flüssiggas-Behälters vom 24. März 1999
 - SVIT Gutachten Nr. KIS.GU.604'235 vom 15. Februar 1999 betr. Unfallverhütung beim Betrieb von Dampfkesseln und Druckbehältern
 - Auflagen der Gemischten Gemeinde Diemtigen zur Baukontrolle

3. Die **Bewilligungsgebühren** belaufen sich auf **Fr. 6'591.--**. Dieser Betrag wird der Bauherrschaft, nachdem diese Verfügung in Rechtskraft erwachsen ist, vom Amt für Gemeinden und Raumordnung separat fakturiert.

4. Vom **Rückzug** der Einsprachen **Nr. 1** wird Kenntnis gegeben.

5. Die **Einsprachen Nrn. 2, 3, 4 und 5** werden als öffentlich-rechtlich unbegründet **abgewiesen**.

6. Die **Rechtsverwahrungen** werden **vorgemerkt**. Die in den Einsprachen Nrn. 2, 4 und 5 gemachten Rechtsverwahrungen werden ebenfalls vorgemerkt.

7. Den **Einsprechern Nrn. 2, 3, 4 und 5** werden **Gebühren von je Fr. 80.-- auferlegt**. Dieser Betrag wird den Einsprechern, nachdem diese Verfügung in Rechtskraft erwachsen ist, vom Amt für Gemeinden und Raumordnung separat fakturiert.

8. Die Gemischte Gemeinde Diemtigen wird angewiesen, diese Genehmigung gemäss Art. 110 BauV öffentlich bekanntzumachen.

9. Gegen diese Verfügung kann innerhalb von 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion, Münsterstrasse 2, 3011 Bern, schriftlich und begründet in zwei Doppeln Beschwerde erhoben werden (Art. 61a Abs. 1 BauG). Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.

10. Zu eröffnen:

- der Gemischten Gemeinde Diemtigen unter Beilage eines Exemplars der genehmigten Ueberbauungsordnung Nr. 22, der bewilligten Baugesuchsplänen und der aufgeführten Amts- und Fachberichte (eingeschrieben)
 - dem Gesuchsteller unter Beilage der bewilligten Baugesuchspläne und der aufgeführten Amts- und Fachberichte (mit Gerichtsurkunde)
 - den Einsprechern Nr. 2, 3, 4 und 5 (per Gerichtsurkunde)
- dem Einsprecher Nr. 1 (mit gewöhnlicher Post)

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Kreis Berner Oberland



Irmgard Dürmüller Kohler, Kreisvorsteherin

Kopie an

- Regierungsstatthalteramt Niderrimmten-
tal/1 + 1 Ex.
- BeO/4 + 2 Ex.
- BVE, Rechtsamt/1 + 1 Ex.
- GSA, Abt. Abwasserentsorgung/2 + 1 Ex.
- KAWA (Waldabteilung 3)/1
- AGR, Kantonsplanung/1
- Rf (inkl.Rechnungen)/1