

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Diemtigen

Änderung Überbauungsordnung Nr. 5 «Allmiried»



Erläuterungsbericht

Die Änderung der Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

August 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.

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Rechtliche Grundlagen	5
1.2 Problemstellung	5
1.3 Planungsziel	7
2. Änderung Überbauungsvorschriften	7
2.1 Allgemeines	7
2.2 Geänderte Artikel	7
3. Auswirkungen	8
3.1 Beurteilung aus raumplanerischer Sicht	8
3.2 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht	9
3.3 Kulturland und Fruchtfolgeflächen	10
3.4 Orts- und Landschaftsbild	11
3.5 Erschliessung	11
4. Verfahren	12
4.1 Vorgehen	12
4.2 Orientierung und Mitwirkung	13
4.3 Vorprüfung	13
4.4 Öffentliche Auflage und Einsprachen	13
4.5 Beschlussfassung und Genehmigung	14

1. Ausgangslage

1.1 Rechtliche Grundlagen

Überbauungs-
ordnung Nr. 5
«Allmiried»

Das betroffene Gebiet mit sanierungsbedürftigen Gruppenunterkünften befindet sich in der Ferienhauszone mit Überbauungsordnung «Allmiried», die am 26. November 2012 (UeO) mit Sistierung des Baubereichs A3 mit Zufahrtsstrasse sowie der Art. 6 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 betreffend Baubereich A3 genehmigt wurde. Die UeO wurde 2015 im Hinblick auf den Bau eines neuen Schulhauses in Allmiried geändert.

Zweitwohnungs-
gesetz

Diemtigen ist gemäss Verordnung zum Zweitwohnungsgesetz eine Gemeinde mit einem vermuteten Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent. Die Gemeinde ist demnach vom Geltungsbereich des Gesetzes betroffen. Infolgedessen werden kaum mehr neue Ferienhäuser resp. Zweitwohnungen bewilligt werden können.

Vorgaben Baugesetz zu Ferien-
hauszonen

Gemäss Art. 76 Abs. 1 BauG sind Ferienhauszonen vornehmlich für den Bau von Ferien- und Wochenendhäusern bestimmt. Aldo Zaugg/Peter Ludwig halten im Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern¹ das Folgende zur Ferienhauszone fest:

«Die Ferienhauszone ist «vornehmlich» für den Bau von Ferien- und Wochenendhäusern bestimmt. Der Bau von Erstwohnungen und die Umwandlung von Ferienwohnungen zu solchen sind aber nicht ausgeschlossen und bedürfen keiner Ausnahmegenehmigung. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die wirtschaftlichen Verhältnisse eine Zweckentfremdung der Zone genügend erschweren, dass im Übrigen eine gewisse Durchmischung der Ferienhausbesitzer mit ortsansässigen Personen nicht unerwünscht ist.»

1.2 Problemstellung

Umnutzung zu
Erstwohnungen

Die Gruppenunterkünfte Ahorn, Arve und Lärche im Baubereich E1 der Überbauungsordnung Allmiried sind sanierungsbedürftig und stehen zum Verkauf. Eine Renovation der bestehenden Gebäude für den bisherigen Zweck wäre mit unverhältnismässig hohen Kosten verbunden, die keinen rentablen Betrieb ermöglichen, weshalb eine Umnutzung in acht neue Wohnhäuser mit Familienwohnungen mit ganzjähriger Nutzung zur Diskussion steht.

1 Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 3. Auflage, Band II, Bern 2010, Art. 76 N. 3 Bst. a



Abb. 1 Luftaufnahme des westlichen Perimeters der Ferienhauszone Allmiried. Östlich des Waldstücks befinden sich die drei sanierungsbedürftigen Gruppenunterkünfte.



Abb. 2 Die Gruppenhäuser Ahorn, Arve und Lärche.

Nutzungsbestimmungen

Die Vorschriften der UeO Nr. 5 Allmiried sehen im Feld E1 Ferienzeime, Klubhäuser und Gruppenunterkünfte vor. Ebenfalls gestattet sind hotelmässige Bewirtschaftungsformen. Für eine künftige Nutzung als Erstwohnungen ist eine Änderung der Nutzungsbestimmungen erforderlich.

Weiterentwicklung Allmiried als Wohnstandort

Eine generelle Weiterentwicklung der Ferienhauszone als Wohnstandort – nicht nur im betroffenen Baufeld E1 – scheint in zweierlei Hinsicht sinnvoll:
Mit der 2013 beschlossenen Umstrukturierung der Schule Diemtigen befindet sich einer von zwei Schulstandorten der Einwohnergemeinde künftig in Allmiried. Der Bau von, resp. die Umnutzung in dauerhaft bewohnte Familienwohnungen in unmittelbarer Nähe des Schulhauses ist deshalb erstrebenswert. Mit Inkrafttreten des Zweitwohnungsgesetzes, das u.a. auch in Diemtigen die Erstellung neuer Zweitwohnungen weitgehend verunmöglicht, ist eine generelle Förderung von warmen Betten, resp. Erstwohnungen anzustreben.

1.3 Planungsziel

Mit der Änderung der UeO-Vorschriften soll die Ferienhauszone Allmiried als Wohn- und Schulstandort weiterentwickelt werden können. In dem im Gebiet künftig auch Wohnnutzung zugelassen wird, soll der Bau von Erstwohnungen ermöglicht und damit warme Betten gefördert und Nutzungsreserven mobilisiert werden können. Soweit nicht öffentliche Erschliessungsanlagen bestehen, soll das Gebiet eine Ferienhauszone bleiben.

2. Änderung Überbauungsvorschriften

2.1 Allgemeines

Seit dem Erlass der Überbauungsordnung wurden die Überbauungsvorschriften mehrfach angepasst. Es wird deshalb im Rahmen der vorliegenden UeO-Änderung eine Neufassung der Überbauungsvorschriften erstellt, die alle Änderungen enthält. Die geänderten Artikel sind im nachfolgenden Unterkapitel beschrieben.

2.2 Geänderte Artikel

- | | |
|---------------------|---|
| Art. 1 | Der Planungszweck wird mit dem Ziel, der Weiterentwicklung des Gebiets als Wohn- und Schulstandort ergänzt. |
| Art. 3 | Die Vorschriften werden an die per 1.1.2017 geltende Gemeindebezeichnung «Einwohnergemeinde Diemtigen» angepasst. |
| Art. 5 Abs. 1 | Soweit nicht öffentliche Erschliessungsanlagen bestehen, soll das Gebiet Allmiried weiterhin eine Ferienhauszone bleiben. Die Kosten für Strassenbauten bei Detailerschliessungen - sofern diese nicht öffentlich sind - können gemäss Art. 112 BauG weiterhin auf die Grundeigentümer übertragen werden. |
| Art. 6 Abs. 1 und 4 | Die Art der Nutzung wird in Abs. 1 und 5 für die Baubereiche A, D, E1, F und H mit Wohnnutzung und in Abs. 4 für die Baubereiche D und E mit Hotelnutzung ergänzt. Mit Ersterem soll der Neu- und Ersatzbau von Erstwohnungen ermöglicht werden. Mit einer Ergänzung in Abs. 3 wird sichergestellt, dass der Sportplatz des Schulhauses den umliegenden Erstwohnungen als grössere Spielfläche im Sinne von Art. 46 BauV zur Verfügung steht, resp. zugänglich ist. |
| Art. 8 | Seit der Änderung des kantonalen BauG und BauV per 1. April 2017 muss bei Nutzungsänderungen, die Kulturlandflächen betreffen, eine besonders hohe Nutzungsdichte nachgewiesen werden. Für die betroffenen Teilbe- |

reiche F und H wird in Art. 8 ein minimales Nutzungsmass von 0.4 GFZo festgelegt. Für den Baubereich D wird die Lärmempfindlichkeitsstufe für die gewünschte Nutzung von ES II auf ES III erhöht.

Art. 18

Mit dem Zusammenschluss der Wasserversorgung Allmiried und Entschwil wird ausreichend Wasser zur Verfügung stehen, so dass Art. 18 aufgehoben werden kann.

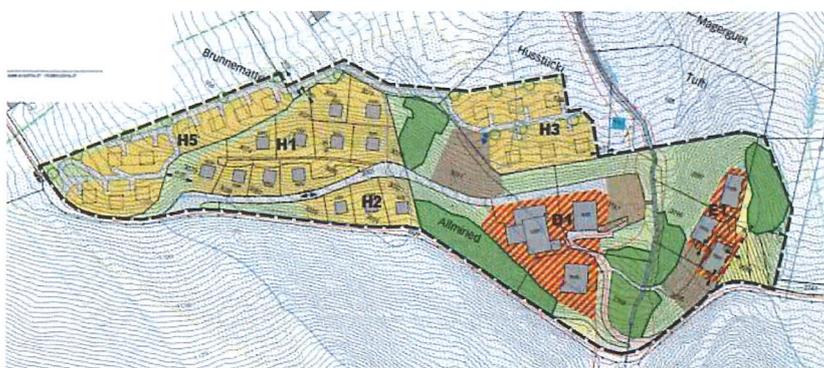


Abb. 3 Auszug aus dem Überbauungsplan, Perimeter West: in den Baufeldern D, E1 und H soll Wohnnutzung zugelassen werden.

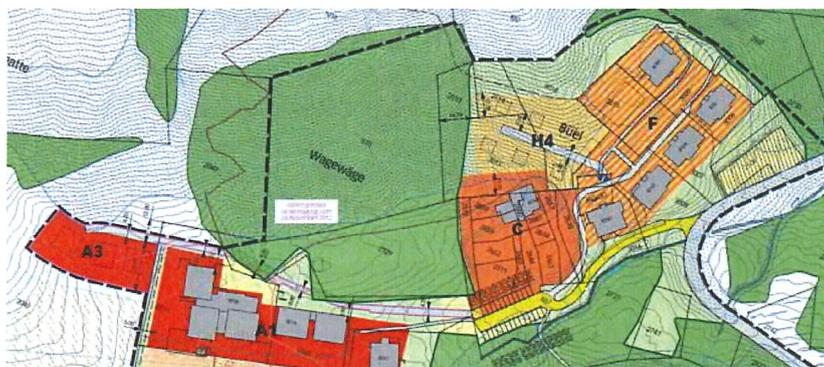


Abb. 4 Auszug aus dem Überbauungsplan Perimeter Ost: in den Baufeldern A, F und H soll Wohnnutzung zugelassen werden.

3. Auswirkungen

3.1 Beurteilung aus raumplanerischer Sicht

Aus raumplanerischer Sicht scheint es erstrebenswert, in der Umgebung des künftigen Schulstandorts Allmiried auch Erstwohnungen zuzulassen und das Gebiet «Allmiried» damit als Wohn- und Schulstandort weiterzuentwickeln. Im Hinblick auf die Umsetzung des Zweitwohnungsgesetzes ist es für Diemtigen zudem von Interesse, den Anteil an Zweitwohnungen zu senken, respektive die Anzahl warmer Betten zu fördern.

Weiter trägt das Vorhaben mit der Umnutzung der drei Gruppenhäuser zu acht Wohngebäuden mit Familienwohnungen zur Mobilisierung von Nutzungspotenzialen und damit zur Siedlungsentwicklung nach innen bei.

Demgegenüber stehen die negativen Auswirkungen der Umnutzung für den Sommer- und Wintertourismus im Diemtigtal. Die heute als Gruppenunterkünfte genutzten Häuser sind für die Einkünfte der Bergbahnen im Sommer und im Winter von Bedeutung. Durch reine Wohnnutzung und damit wegfallende Feriengäste könnte der Wiriehornbahnen AG künftig eine entscheidende Einnahmequelle fehlen.

Die Abwägung der Interessen spricht für die Zulassung von reiner Wohnnutzung im Gebiet Allmiried. Eine Umnutzung der sanierungsbedürftigen Gruppenhäuser soll ermöglicht werden. Das Gebiet Allmiried bleibt weiterhin als Ferienhauszone bestehen, womit die Nutzung, resp. der Bau von Hotels, hotelähnlichen Betrieben und Gruppenunterkünften an dafür geeigneten Standorten auch künftig möglich sein wird.

3.2 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht

- | | |
|---|---|
| Planbeständigkeit | Die Genehmigung der Überbauungsordnung liegt erst vier Jahre zurück. Mit der Änderung der Vorschriften zum jetzigen Zeitpunkt ist die Planbeständigkeit nicht mehr gewährleistet. Seit der Genehmigung hat sich mit dem Erlass des Zweitwohnungsgesetzes jedoch eine wesentliche Änderung des übergeordneten Rechts ergeben: Ferienhäuser sind kaum mehr bewilligungsfähig. Die erlaubte Umnutzung von Zweitwohnungen und hotelähnlichen Betrieben in Wohnnutzung sind für die Ferienhauszone Allmiried von erheblicher Bedeutung. Im Hinblick auf sanierungsbedürftigen Gruppenhäuser scheint es sinnvoll, deren Umnutzung zu Wohnhäusern zum jetzigen Zeitpunkt zuzulassen. Zudem wird Allmiried ab dem Schuljahr 2017/18 zentraler Schulstandort für das hintere Diemtigtal. |
| Grössere Spielfläche nach BauG/
BauV | Mit der Änderung der UeV wird der Bau von Erstwohnungen, darunter auch Familienwohnungen, zugelassen. Sind mehr als 20 Familienwohnungen möglich, ist der Nachweis einer grösseren Spielfläche nach Art. 46 Abs. 2 BauV) zu erbringen. Im Gebiet Allmiried sind mit dem Sportplatz (Tartanfläche von 800 m ² , vgl. Abb. 7) vor dem neu gebauten Schulhaus (vgl. grüner Kreis auf Abb. 8) und den weiteren im UeO-Perimeter liegenden Freiflächen ausreichend zugängliche Spielflächen vorhanden. Die Hanglage lässt keine weitere Spielfläche zu, weshalb die oben beschriebenen Flächen zu nutzen sind. |



Abb. 5 Vorhandene Spiel- und Freiflächen im westlichen UeO-Perimeter.



Abb. 6 Vorhandene Spiel- und Freiflächen im östlichen UeO-Perimeter.

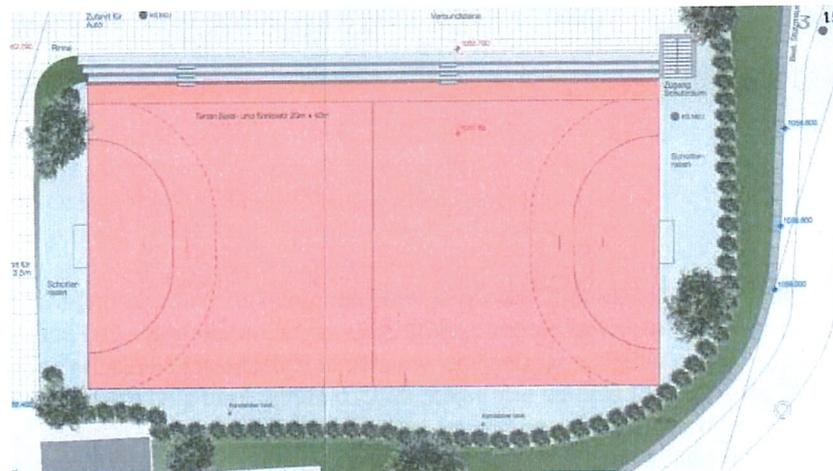


Abb. 7 Plan Sportplatz beim Schulhaus (Unterlagen Baubewilligung).

3.3 Kulturland und Fruchtfolgeflächen

Seit der am 1. April 2017 in Kraft getretenen Revision des kantonalen Baugesetzes und der Bauverordnung wird dem Schutz des Kulturlands besondere Bedeutung beigemessen. Unter anderem müssen auch bereits eingezonte Gebiete, in denen Kulturland vorkommt, die Vorgaben gemäss BauV einhalten. Zu den Vorgaben gehört unter anderem der Nachweis einer besonders hohen Nutzungsdichte. In den Teilbereichen H3, H4, H5

und F der Überbauungsordnung sind Kulturlandflächen vorhanden. Für diese Gebiete wird die besonders hohe Nutzungsdichte mit der Festlegung einer Mindestdichte von 0.4 GFZ¹ in den Überbauungsvorschriften gewährleistet. Die in den Teilbereichen B1, E1, H2 als Kulturland bezeichneten Flächen werden als Spielflächen genutzt oder sind aufgrund der Topographie (Böschungen) nicht bewirtschaftbar. Entsprechend ist ihre Einteilung als Kulturland zu überprüfen und vorläufig auf die Festlegung einer Mindestdichte für die entsprechenden Gebiete zu verzichten.

3.4 Orts- und Landschaftsbild

Die Bestimmungen zur Bau- und Aussenraumgestaltung haben weiterhin ihre Gültigkeit und sind bei Bauvorhaben einzuhalten. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind aufgrund konkreter Bauprojekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen.

3.5 Erschliessung

Mit der Zulassung von reiner Wohnnutzung in einer Ferienhauszone ist die Regelung der Grundeigentümerbeiträge an Strassenbauten nicht mehr eindeutig. Mit der Anpassung von Art. 5 Abs. 1 der Überbauungsvorschriften gilt das Gebiet der UeO, soweit keine öffentlichen Erschliessungsanlagen bestehen, weiterhin als Ferienhauszone. Entsprechend können den Grundeigentümern die Kosten der Erschliessung gemäss Art. 76 Abs. 4 und 5 BauG weiterhin vollumfänglich übertragen werden. Wasser und Kanalisation sind voll erschlossen, resp. vertraglich geregelt. Nachfolgende Abbildung bietet eine Übersicht über die öffentlichen Strassen, die sich im Besitz der Gemeinde befinden.

1 für Hügel- und Berggebiete

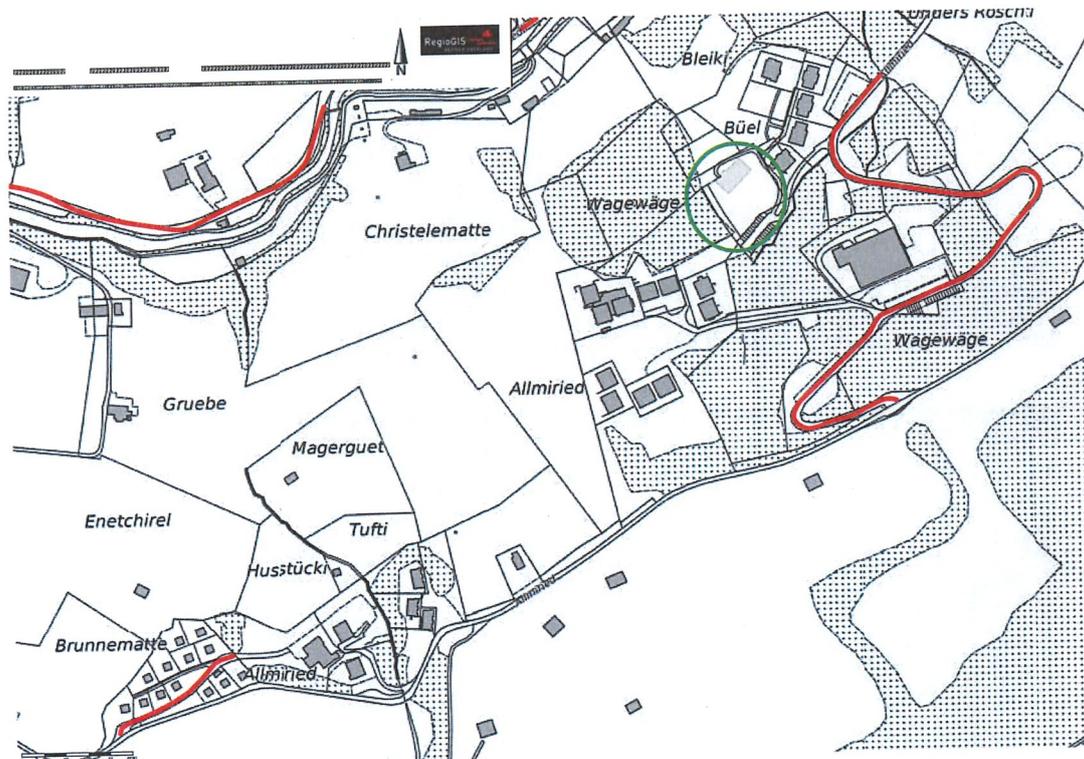


Abb. 8 Bezeichnung der öffentlichen Strassen im Gebiet Allmiried (in rot). Grün umkreist ist das neu erstellte Schulhaus mit vorgelagertem Sportplatz, der als Spielfläche öffentlich genutzt werden kann.

4. Verfahren

4.1 Vorgehen

Die Änderung der Überbauungsordnung erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff BauG mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage und der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung. Die Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung ist für September oder November 2017 vorgesehen. Es ergibt sich folgender ungefährender Ablauf:

Beschluss Mitwirkung durch Gemeinderat	28. Dezember 2016
Mitwirkungsaufgabe	13. Januar – 13. Februar 2017
Vorprüfung	Februar - 22. Mai 2017
1. Öffentliche Auflage	17. August – 18. September 2017
2. Öffentliche Auflage	21. Juni – 23. Juli 2018
Einspracheverhandlungen	31. Oktober 2017
Beschluss Gemeinderat	6. November 2017 / 11. Juni 2018
Beschluss Gemeindeversammlung	30. November 2017

4.2 Orientierung und Mitwirkung

Die Mitwirkung wurde mit einer öffentlichen Auflage vom 13. Januar bis 13. Februar 2017 gewährt. Im Rahmen der Mitwirkung kann jedermann Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einreichen. Es können jedoch keine Einsprachen erhoben werden. Es sind im besagten Zeitraum keine Eingaben eingegangen.

4.3 Vorprüfung

Die Vorprüfung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung erfolgte zwischen Februar und Mai 2017. Die Resultate sind im Vorprüfungsbericht vom 22. Mai 2017 festgehalten. Es wurden vier Genehmigungsvorbehalte formuliert. Den Vorbehalten im Zusammenhang mit der grösseren Spielfläche nach BauV, mit dem Schutz des Kulturlands und der öffentlichen Erschliessung wurde mit der Anpassung der UeV und des Erläuterungsberichts Rechnung getragen.

Ein weiterer Genehmigungsvorbehalt betrifft die Neufassung der Überbauungsvorschriften, wonach alle Artikel zu entfernen sind, die nicht geändert werden. Dieser Forderung wird nicht nachgegangen, denn die erfolgte Neufassung der UeV hat zum Ziel, die seit dem Erlass erfolgten Änderungen zur besseren Übersicht und Lesbarkeit in einem neuen Dokument zusammenzufassen. Um während der öffentlichen Auflage Missverständnisse zu vermeiden, wird im Publikationstext und auf dem Titelblatt der Vorschriften explizit darauf hingewiesen, dass nur gegen geänderte Artikel Einsprache erhoben werden kann. Die geänderten Artikel sind in rot dargestellt und für den Leser gut erkennbar.

4.4 Öffentliche Auflage und Einsprachen

Während der Auflagefrist konnte nur gegen die geänderten Artikel schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Die Einsprachebefugnis richtet sich nach Art. 35 ff. BauG.

Fristgerecht wurde eine Einsprache mit Rechtsverwahrung eingereicht. Anlässlich der Einigungsverhandlungen konnte bezüglich Lärm und Nutzung Änderungen diskutiert werden, die beiden Seiten Vorteile ermöglichen. Als Reaktion auf die Einsprache mit Rechtsverwahrung wurde die Lärmempfindlichkeitsstufe im Feld D von ES II auf ES III (analog Feld E) angepasst. Die Änderungen wurden der Gemeindeversammlung zum Beschluss unterbreitet und angenommen, worauf die Einsprache schriftlich zurückgezogen wurde. Den von der Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufe betroffenen Grundeigentümern wurde vor der Einreichung zur Genehmigung eine Anhörung von 10 Tagen gewährt. Während der Anhörungsfrist sind keine Einsprachen eingegangen. Die Rechtsverwahrung ist vorzumerken.

4.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 30. November 2017 haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger die UeO-Änderung in Kenntnis einer Einsprache, welche nach der Gemeindeversammlung zurückgezogen wurde, mit grossem Mehr beschlossen. Nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung und nach Anhörung der von der nachträglich geringfügigen Änderung betroffenen Grundeigentümern wird die Planung dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung eingereicht.

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens ordnete das Amt für Gemeinden und Raumordnung eine Änderung der Überbauungsvorschriften bezüglich der grösseren Spielfläche an, welche zusammen mit den Änderungen aufgrund der Einspracheverhandlungen im Oktober 2017 im Rahmen einer 2. öffentlichen Auflage erneut aufgelegt werden. Während der Frist der 2. öffentlichen Auflage vom 21. Juni bis 23. Juli 2018 gingen weder Einsprachen noch Rechtsverwahrungen ein.