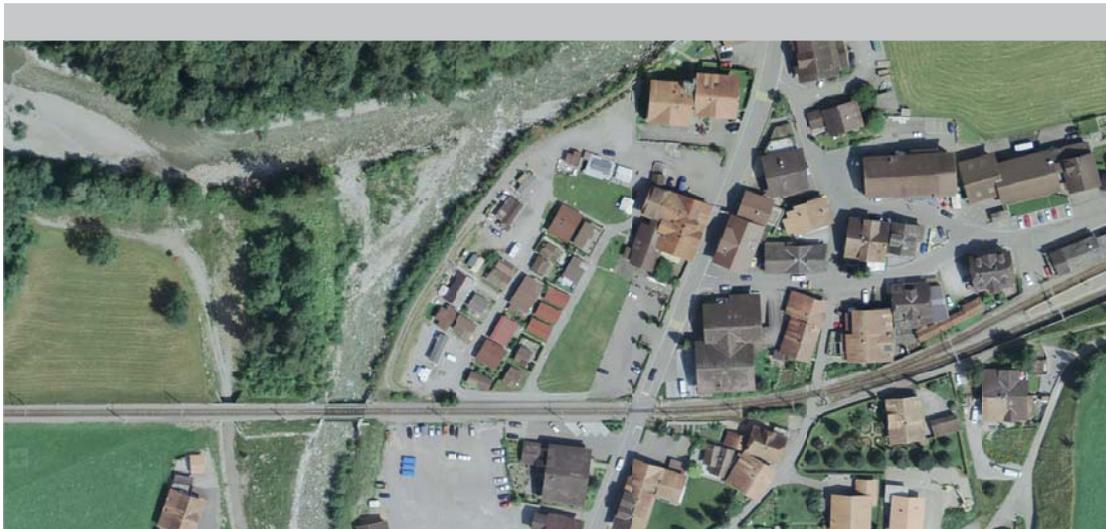


GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Diemtigen

Zonenplanänderung Parzelle Nr. 189 (Mischzone Kern Oey)

im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV



Kurzbericht

Die ZP-Änderung besteht aus:

- Ausschnitt Zonenplan

weitere Unterlagen:

- Kurzbericht

Januar 2017

Impressum

Auftraggeber:

Gemischte Gemeinde Diemtigen
Diemtigtalstrasse 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/FSU
Danielle Meyer, Raumplanerin BSc

Abbildung Titelseite: Luftbild (swisstopo)

Inhalt

1. Ausgangslage und Zielsetzung	5
2. Gegenstand der Änderung	5
3. Auswirkungen	6
3.1 Wohnbaulandbedarf / SEin	6
3.2 Verfügbarkeit	6
3.3 Gewässer	6
3.4 Naturgefahren	7
4. Verfahren	7
4.1 Ablauf / Termine	7
4.2 Öffentliche Auflage und Einsprachen	8

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Die Gemeinde Diemtigen möchte einen Teil der Parzelle Nr. 189 Rössliareal Oey von der Zone für Sport und Freizeit C in der Kerzone umzonen. Auslöser dafür ist eine Anfrage zur Erstellung einer Gemeinschaftspraxis an diesem Standort. Mit dem Ziel einer besseren Ausnutzung sind zudem Wohnungen vorgesehen.

Die Gemeinde stellte mit dem Schreiben vom 29. Mai 2015 diesbetreffend eine Voranfrage an das Amt für Gemeinden und Raumordnung. Das AGR nahm mit dem Schreiben vom 12. Oktober 2015 positiv Stellung zur geplanten Zonenplanänderung.

2. Gegenstand der Änderung

Ein Teil der ZSF C im Umfang von 1'630 m² (Parzelle Nr. 189) wird der Mischzone Kern Oey (MK) zugewiesen.

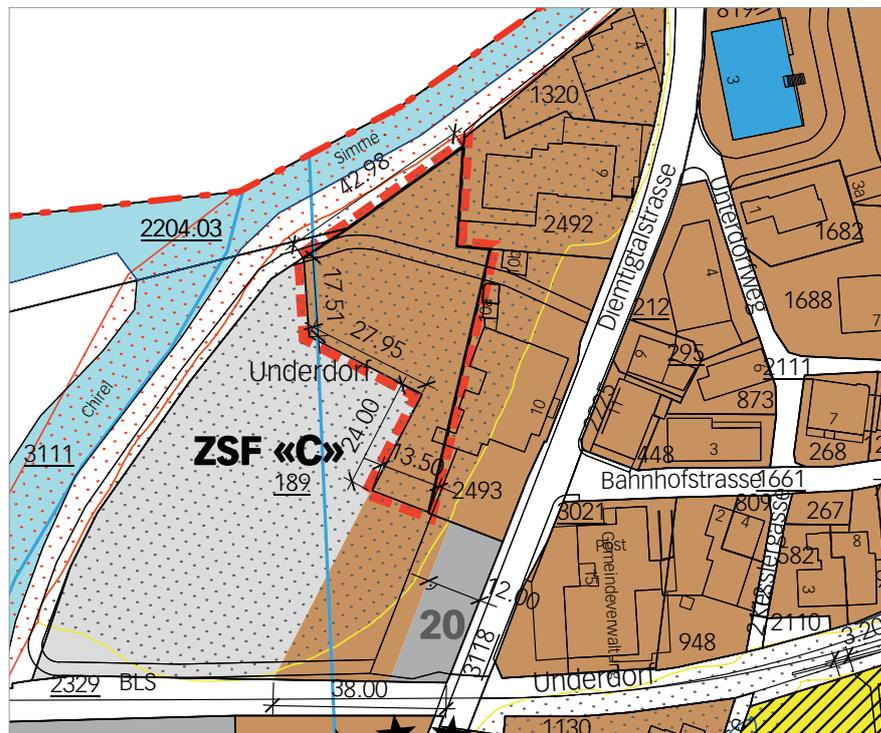


Abb. 1 Ausschnitt Zonenplan, neuer Zustand

3. Auswirkungen

3.1 Wohnbaulandbedarf / SEin

«Das betroffene Gebiet ist bereits überbaut. Daher kann die Umzonung ohne Nachweis gemäss Massnahmenblatt A_01 Wohnbaulandbedarf bestimmen und Massnahmenblatt A_07 Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) fördern vorgenommen werden.» (aus Stellungnahme AGR vom 12. Oktober 2015).

3.2 Verfügbarkeit

«Gemäss Art. 15 des Raumplanungsgesetzes ist die Verfügbarkeit des Baulandes rechtlich sicherzustellen. Dies kann bis zum Inkrafttreten des revidierten Baugesetzes nur mittels einer vertraglichen Bauverpflichtung vorgenommen werden. Die Gemeinde schliesst mit dem Grundeigentümer einen Vertrag ab, worin sich dieser verpflichtet, das umgezonte Land innert einer Frist selber zu überbauen oder einer zonenkonformen Nutzung zuzuführen und der Gemeinde für den Fall der Nichterfüllung ein übertragbares Kaufrecht zum Verkehrswert einzuräumen.» (aus Stellungnahme AGR vom 12. Oktober 2015).

Ein entsprechender Vertrag wurde zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft abgeschlossen.

3.3 Gewässer

Die Gewässer oder deren Zugänglichkeit werden durch das Vorhaben nicht eingeschränkt.

Auf die Ausscheidung eines Gewässerraums wird verzichtet. Gemäss Baureglement der Gemeinde Diemtigen gilt entlang der Simme ein Bauabstand von 15 m. Der Bund fordert, dass bis 31. Dezember 2018 ein Gewässerraum nach Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes ausgeschieden wird. Ein Gewässerraum würde im Bereich der Zonenplanänderung ca. 42 m betragen, was einem Gewässerabstand von ca. 17 m entspricht. Lässt die Gemeinde diese Frist verstreichen, ohne Gewässerräume über das ganze Gemeindegebiet auszuschneiden, treten die Übergangsbestimmungen des Bundes in Kraft. Demnach gilt für die Simme im massgebenden Abschnitt ein Gewässerabstand von 20 m (Fliessgewässer mit einer bestehenden Gerinnesohle von mehr als 12 m Breite). Vorliegend kann im Bauwilligungsverfahren allenfalls dicht bebauteres Gebiet geltend gemacht werden. Auf jeden Fall sind Hochwasserschutzmassnahmen realisiert und eine Gewässerrenaturierung steht aus Sicht der Gemeinde in diesem Bereich nicht zur Diskussion.

Der durch den Perimeter der Zonenplanänderung verlaufende Kraftwerkkanal (im Zonenplan in ungefährender Lage dargestellt) ist kein natürliches Fließgewässer und erfordert daher keinen Gewässerabstand oder Gewässerraum.

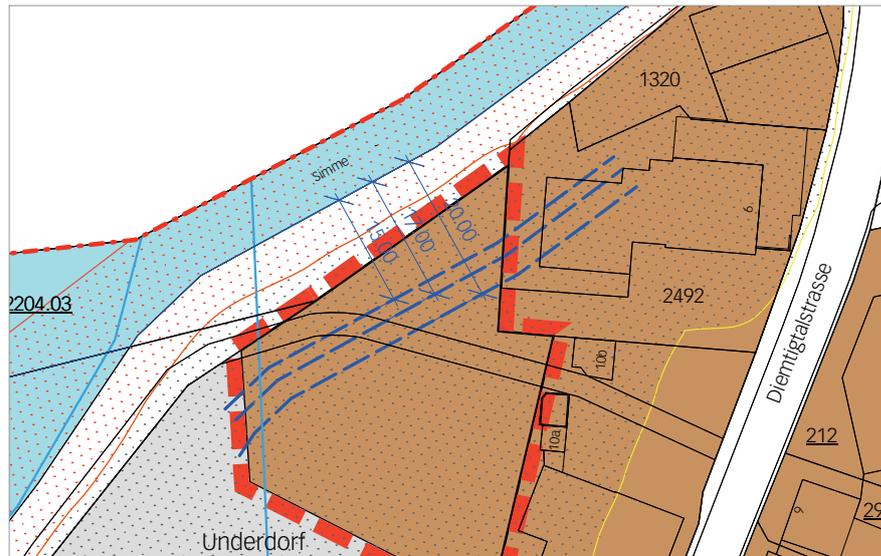


Abb. 2 Ausschnitt Zonenplan mit Gewässerabstand von 15 m, 17 m und 20 m (dunkelblau) und GN5/Kraftwerkkanal (hellblau)

3.4 Naturgefahren

Die Zonenplanänderung liegt im Gefahrengbiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengbiet»). Der Baugesuchsteller wird im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

4. Verfahren

4.1 Ablauf / Termine

Die Zonenplanänderung erfolgt im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV. Der Gemeinderat kann somit nach einer 30-tägigen öffentlichen Auflage die Zonenplanänderung ohne Vorprüfung in eigener Kompetenz beschliessen.

Es ist folgender Ablauf vorgesehen:

- | | |
|--|----------------------|
| – Entwurf Änderung | September 2016 |
| – Behandlung Baukommission/Gemeinderat | 2. Hälfte Sept. 2016 |
| – Auflage | Oktober 2016 |
| – ev. Einspracheverhandlung | November 2016 |
| – Beschluss Gemeinderat | anschliessend |
| – Genehmigung AGR | anschliessend |

4.2 Öffentliche Auflage und Einsprachen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können Grundeigentümer, die von der Planung in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind und berechnigte Organisationen gemäss Art. 35 und 60 BauG Einsprache erheben.

Während der öffentlichen Auflage vom 14. Oktober bis 14. November 2016 sind eine Einsprache sowie eine Rechtsverwahrung eingegangen. Die Einsprache wurde schriftlich zurückgezogen und in eine Rechtsverwahrung mit Lastenausgleich umgewandelt.

Gegen den Beschluss des Gemeinderates, die Zonenplanänderung im geringfügigen Verfahren durchzuführen, kann innert 30 Tagen schriftlich und begründet Beschwerde beim Regierungsstatthalteramt erhoben werden.