

GENEHMIGUNG

Gemischte Gemeinde Diemtigen

Revision Ortsplanung

Erläuterungsbericht

Die OP-Revision besteht aus:

- Zonenpläne Nr. 1–5
- Zonenpläne Naturgefahren Nr. 1–3
- Schutzzonenpläne Nr. 1–4
- Baureglement

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Siedlungsrichtplan Oey
- Leitbild vom Dezember 2007

September 2011

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

Inhalt

1. Ausgangslage	5
2. Grundlagen	6
3. Generelle Entwicklungsziele	6
4. Analyse und Zielsetzung räumliche Entwicklung	8
4.1 Entwicklung und Vorgaben	8
4.2 Baulandbedarf und Bilanz	9
5. Verkehr und Erschliessung	11
5.1 Ausgangslage	11
5.2 Strassenbauvorhaben	12
5.3 Langsamverkehr	12
5.4 Öffentlicher Verkehr (ÖV)	12
6. Planungsinstrumente	13
6.1 Zonenplan mit Waldfeststellung und Naturgefahren	13
6.2 Zonenplan Naturgefahren	13
6.3 Schutzzonenplan	14
6.4 Baureglement	15
6.5 Nachweis ÖV-Erschliessung	16
6.6 Erschliessungsprogramm und Verträge	16
7. Beurteilung der Naturgefahren	17
7.1 Beurteilungsgrundsätze und Entschädigung	17
7.2 Interessenabwägung für einzelne Gebiete	17
8. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht Art. 47 RPV)	20
8.1 Ausgangslage	20
8.2 Ortsbild- und Landschaftsschutz, Archäologie	21
8.3 Verkehr, Luft- und Lärmbelastung	21
8.4 Energie	22
8.5 Gewässer- und Naturschutz	22
8.6 Altlasten	22
8.7 Wald	22
8.8 Fazit	23
9. Verfahren	24
9.1 Mitwirkung	24
9.2 Vorprüfung	24
9.3 Auflage	25
9.4 Beschlussfassung	26
9.5 Nachträgliche Auflagen	26
9.6 Zeitplan OP-Revision	26
Anhang	28
1) Beschrieb Zonenplanänderung	28
2) Erschliessungsgüteklassen des öffentlichen Verkehrs	34
3) Baulandreserven	35

1. Ausgangslage

Gesetzlicher Auftrag	<p>Nutzungspläne sind zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse wesentlich geändert haben (Art. 21 Abs. 2 RPG). In der Praxis heisst das, dass Nutzungspläne alle 10 bis 15 Jahre zu überarbeiten und an die geänderten Verhältnisse sowie die aktuellen Rechtsgrundlagen von Bund und Kanton anzupassen sind. Veränderte Verhältnisse haben sich durch die Entwicklung der letzten 10 Jahre und die Unwetterfolgen vom August 2005 mit der Berücksichtigung von erheblichen Naturgefahren ergeben.</p>
Generelle Zielsetzung	<p>Als Grundlage für die Entwicklung soll weiterhin das Leitbild der räumlichen Entwicklung von 1993 dienen, das an die heutigen Bedürfnisse anzupassen war. Die Bevölkerungszahl soll durch ein zurückhaltendes Wachstum vor allem im vorderen Tal gehalten werden. Die revidierte Ortsplanung sollte ursprünglich der Gemeindeversammlung von Ende 2009 zum Beschluss unterbreitet werden. Der Gemeinderat ist bestrebt, nur Bauland einzuzonen, das auch zur Verfügung steht und ohne Kostenfolge für die Gemeinde erschlossen werden kann. Zur Diskussion stand auch eine Abschöpfung des planungsbedingten Mehrwerts. Bei Bauzonen, die seit mehr als 15 Jahren nicht überbaut sind, soll eine Umzonung geprüft werden.</p>
Vorgehen/Entwicklungskonzept	<p>Der Gemeinderat hat einer speziellen Ortsplanungskommission (OPK) den Auftrag erteilt, die Revision der Ortsplanung vorzubereiten. Mit der OP-Revision soll die baurechtliche Grundordnung vom 24. Januar 1997 überprüft und an die heutigen Gegebenheiten, die aktuellen Rechtsgrundlagen und die absehbaren Herausforderungen angepasst werden.</p> <p>Die Revision der Ortsplanung wurde anfangs 2005 mit Vorbereitungsarbeiten in Angriff genommen, als im August 2005 die verheerenden Unwetter den Planungsbehörden andere Prioritäten aufzwangen. Damals standen Aufräum- und Wiederaufbauarbeiten an, die heute weitgehend abgeschlossen sind. Als Folge davon wurde die Gefahrenkarte erarbeitet, die nach der Mitwirkung in die Planung einfluss. Mit den vorgezogenen Einzonungen «Ange» in Oey und «Ried» in Diemtigen wurde für zwei Gewerbebetriebe ein rascherer Planungsweg eingeschlagen.</p> <p>Mit der Wiederaufnahme der Ortsplanung im Frühjahr 2007 überarbeitete der Gemeinderat auch das Leitbild für die räumliche Entwicklung und zog Bilanz zur letzten OP-Revision. Parallel dazu laufen die Arbeiten für den Regionalen Naturpark Diemtigtal, von dem sich breite Kreise einen Aufschwung, namentlich für die hinteren Bäuerten erhoffen, die abseits der Verkehrsströme weitgehend von der Landwirtschaft, lokalem Gewerbe und etwas Tourismus leben.</p>

2. Grundlagen

Grundlagen

Die wichtigsten kommunalen Grundlagen sind:

- 11 Teil-Zonenpläne Gemeinde Diemtigen von 1997
- Baureglement (GBR) von 1997
- Schutz- und Gefahrenzonenpläne von 1997
- Technische Berichte zur OP 97
- Diverse Überbauungsordnungen
- Bauinventar der Gemeinde Diemtigen von 1995 mit K-Objekt-Register vom Mai 2002

Als neuere Grundlagen stehen zur Verfügung:

- Leitbild, März 2008
- Richtplan Kanton Bern; 2002 mit Anpassungen 2004/2007
- Regionaler Teilrichtplan Gewerbestandorte
- Gefahrenkarte vom Februar 2009
- Wasserbauprojekt
- Lebensrauminventar 2009
- Gästebettenstatistik Winter 2009/10

3. Generelle Entwicklungsziele

Siedlungsentwicklung

Der Gemeinderat hat sich zum Ziel gesetzt, die bauliche Entwicklung primär in Oey als Wirtschaftszentrum und in Diemtigen als Wohnstandort zu konzentrieren. Dazu sollen nicht benötigte Baulandreserven in einzelnen Bäuerten zu Gunsten dieser Zielsetzung reduziert werden, wobei in allen Bäuerten Baulandreserven mindestens für die ansässige Bevölkerung erhalten resp. geschaffen werden sollen.

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung hat sich in den einzelnen Bäuerten unterschiedlich entwickelt. Gesamthaft kann Diemtigen seit den 70er Jahren ein Wachstum ausweisen.

Bildung

Das Ziel der Gemeinde ist die dezentralen Schulen mindestens teilweise aufrecht zu erhalten. Dies hängt jedoch stark von der Anzahl schulpflichtiger Kinder und den Vorgaben des Kantons zur Klassengrösse und zur Unterrichtsform ab. Der Zusammenzug auf weniger Schulhäuser ist absehbar. Die Schulhäuser sollen deshalb mindestens teilweise umgenutzt werden können.

Alter

Die heutige Lebenserwartung und der Zuzug von älteren Leuten führen dazu, dass Diemtigen zunehmend mit Altersfragen konfrontiert wird. Alterssiedlungen sind nicht vorgesehen. Die Nutzungsvorschriften lassen jedoch zu, dass solche Einrichtungen erstellt oder bestehende Bauten umgenutzt werden können.

Gewerbe	Das Gewerbe hat sich primär in der Industriezone Burgholz entwickeln können. Aber auch in Oey und den anderen Bäuerten sind Gewerbebetriebe von grosser Bedeutung. Mit der Ortsplanung sollen Grundlagen geschaffen werden, die den lokal verwurzelten Betrieben eine Entwicklung vor Ort erlaubt. Längerfristig soll der Gewerbestandort Burgholz mit regionaler Bedeutung weiter ausgebaut werden können.
Forst- und Landwirtschaft	Die Forst-, Land- und Alpwirtschaft hat nach wie vor eine zentrale Stellung, sei es als Arbeitsplatz oder bei der Gestaltung und Pflege der Landschaft. Vom Regionalen Naturpark Diemtigtal soll insbesondere die Landwirtschaft profitieren können, z. B. durch die Vermarktung lokaler Produkte.
Tourismus	Das Diemtigtal verfügt über insgesamt 1876 Gästebetten in 148 Objekten, davon entfallen 385 Betten auf 76 Ferienwohnungen, 1000 Betten auf 24 Gruppenunterkünfte und 255 Betten auf 12 Hotels. Der Rest entfällt auf die 3 Campingplätze und diverse Alphütten. Trotzdem lebt das Diemtigtal zunehmend vom Tagestourismus. Ein grösseres Angebot an Gästebetten im Skigebiet soll dem Tourismus zu einer höheren Wertschöpfung verhelfen und dazu beitragen, dass die Wintersportanlagen unter der Woche besser ausgelastet würden. Dazu werden mit der Revision der Überbauungsordnung Allmiried eine Hotelzone und zusätzliche Ferienhauszonen ausgeschieden. Wichtig ist, dass dieses Angebot innerhalb des Skigebiets angeboten wird. Für den Sommertourismus sind die Campingplätze zu einem wichtigen Partner geworden. Die Nutzungsmöglichkeiten sollen ausgebaut und ein minimales Angebot an Plätzen soll für Touristen reserviert werden. Vom Regionalen Naturpark Diemtigtal erhofft man sich weitere Impulse und Übernachtungen.
Landschaft	Die Landschaft des Diemtigtals ist vielseitig und weitgehend naturnah, sowie geprägt von prächtigen Einzelbauten und einer Vielzahl Siedlungsteilen. Diese Werte gilt es zu erhalten und zu pflegen, wobei die Rahmenbedingungen für das Gewerbe und den Tourismus dadurch nicht verschlechtert werden sollen. Dem wird mit der Weiterentwicklung der touristischen Vorranggebiete Rechnung getragen. Die Überarbeitung der Landschafts- und Schutzplanung wird im Rahmen des Projekts Regionaler Naturpark Diemtigtal und auf dessen Zielsetzung abgestimmt vervollständigt. Die inventarisierten Flächen und die bedeutenden Schutzgebiete gemäss den regionalen Plänen werden berücksichtigt.
Kultur, Ortsbild und Baugestaltung	Gelebte Kultur, die Pflege der Baukunst und der erhaltenswerten Ortsbilder erfordern ein stetes Auseinandersetzen mit Wertvorstellungen, wobei sich die Gemeinde Diemtigen Neuem nicht verschliessen will. Die Entwicklung soll zum Wohle der Gemeinschaft sein. Die Auseinandersetzung soll vor Ort mit den Betroffenen stattfinden.
Energie	Mit einem Energierichtplan soll das Potenzial zur Nutzung einheimischer erneuerbarer Energie ausgeschöpft und eine ausgeglichene Energieversorgung angestrebt werden. Diese Planung wurde zeitlich verzögert zur

OP-Revision in Angriff genommen und soll im Frühjahr 2011 zur Mitwirkung gebracht werden. Anpassungen der Energievorschriften gestützt auf den Energierichtplan bleiben deshalb vorbehalten.

4. Analyse und Zielsetzung räumliche Entwicklung

4.1 Entwicklung und Vorgaben

Kantonale Prognose Bevölkerungsentwicklung	<p>Eine Standortbestimmung und Erfolgskontrolle zur Ortsplanung 1995 wurde im Rahmen der Überprüfung des Leitbilds vorgenommen. Anhand dieser Analyse wurden für die Teilrevision der Ortsplanung ein Problemerkatalog und die Zielsetzung erarbeitet.</p> <p>Gemäss dem Massnahmenblatt A_01 des Kantonalen Richtplans (Basis 2009) rechnet der Kanton mit einer durchschnittlichen Bevölkerungszunahme in den nächsten 15 Jahren von insgesamt 4%. Dies ergibt für Diemtigen eine Zunahme von rund 86 Personen innert 15 Jahren. Demnach wäre davon auszugehen, dass die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2024 auf rund 2'231 Personen ansteigt.</p>
Vorhandene Reserven	<p>Die Wohnbauland-Reserven sind heute einseitig verteilt und weitgehend nicht am richtigen Ort, d.h. nur zum kleinen Teil in den zu entwickelnden Gebieten vorhanden. Mit der Revision müssen, um Handlungsspielraum zu schaffen, in einzelnen Bäuerten Auszonungen vorgenommen werden. Alle Ortsteile sollen entsprechend dem lokalen Bedarf über Reserven für das Wohnen und Arbeiten der lokalen Bevölkerung verfügen können.</p>
Vorgaben kantonalen Richtplan	<p>Der Richtplan enthält Vorgaben zur erforderlichen Erschliessung der neuen Wohn- und Gewerbezonon durch den öffentlichen Verkehr. Demnach müssten mindestens 80% der Einzonungen mit einer Güteklasse F erschlossen sein. Grössere Arbeitszonen müssen zudem in einem regionalen Konzept verankert sein. Für den Zweitwohnungsbedarf gibt es weder regionale noch kantonale Vorgaben. Solche werden mit der Revision des kantonalen Richtplans erarbeitet und müssen dann auf regionaler Stufe umgesetzt werden.</p>
Kommunales Konzept Zweitwohnungen	<p>Ausgehend von den heutigen 76 Ferienwohnungen und einem Wohnungsbestand der ansässigen Wohnbevölkerung bei 2145 Personen mit einer durchschnittlichen Belegung von 2.5 Personen/Wohnung in ca. 858 Wohnungen beträgt der Ferienwohnungsanteil ca. 9%.</p> <p>Die bestehenden Reserven für Zweitwohnungen betragen 0.5 ha. Aufgrund einer Abschätzung der Gemeinde Diemtigen ist der Bedarf an Zweitwohnungen zunehmend.</p> <p>Zweitwohnungen sollen in den Ferienhauszonen Allmiried, Rotbad und Springenboden (UeOs) sowie in Schwenden ermöglicht werden. In den übrigen Gebieten soll der Bau von Zweitwohnungen wie bisher die Aus-</p>

nahme bleiben. Sollte sich eine Trendwende abzeichnen, müssten raumplanerische Massnahmen ergriffen werden.

4.2 Baulandbedarf und Bilanz

4.2.1 Wohnen

Die Erhebung des 15-jährigen Baulandbedarfs für das Wohnen stützt sich auf das Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans (Stand 2009). Bei der Ermittlung wurden die Bevölkerungsentwicklung und der zusätzliche Raumbedarf der ansässigen Bevölkerung berücksichtigt. Die durchschnittliche Ausnützungsziffer AZ wird mit 0.3 vorgegeben. Zudem wurde für Diemtigen ein Gewichtungsfaktor von 1 (übrige Gemeinden) eingesetzt. Gestützt auf diese Berechnungsgrundlagen hat Diemtigen einen Bedarf für ca. 104 Wohnungen, resp. beträgt der kommunale Baulandbedarf für das Wohnen ca. 4.9 ha.

4.2.2 Zweitwohnungen

Gemäss Absprache mit dem AGR kann für Zweitwohnungen ein zusätzlicher Bedarf von ca. 15 % ausgewiesen werden. Gestützt darauf und das Konzept Zweitwohnungen (vgl. 4.1) ist ein Bedarf von ca. 0.7 ha angemessen.

Neue Ferienhaus- und Hotelbaubereiche wurden mit der Überbauungsordnung Nr. 5 «Allmiried» geschaffen. Die entsprechenden Flächen sind im Anhang 3 ausgewiesen und betragen insgesamt 1.1 ha.

4.2.3 Wohnbaulandbilanz

Nach den vorangehenden Berechnungen beträgt der gesamte Bedarf für das Wohnen (Erst- und Zweitwohnungen, ausgenommen Hotels, Campingplätze, Ferienhauszonen und Bergunterkünfte) ca. 5.6 ha (4.9 und 0.7 ha). Dabei nicht berücksichtigt ist die Siedlungsstruktur von Diemtigen mit mehreren Ortsteilen, die mit mindestens vier autonomen Gemeinden «Oey/Burgholz», «Diemtigen/Bächlen», «Horboden/Entschwil/Zwischenflüh» und «Schwenden» verglichen werden kann.

Die vorhandenen Wohnbauland-Reserven (2.14 ha nach Abzug der Auszonen) und die neuen Wohnbaulandreserven (3.78 ha) umfassen 5.92 ha.

4.2.4 Gewerbe

Für den Bedarf des Gewerbes gilt es die Rahmenbedingungen des kantonalen Richtplans zu berücksichtigen. Danach müssen grössere Gewerbebezonen (> 1ha) in einem regionalen Plan festgelegt und durch den öffentlichen Verkehr (öV) erschlossen sein. Diese Vorgaben werden durch die Zonen «Ange» (bereits genehmigt) und «Burgholz» (1.7 ha) erfüllt. Die gemäss regionalem Richtplan vorgesehene Gewerbezone in Schwenden kann aufgrund der Gefahrenkarte nicht realisiert werden. Die Gewerbezo-

ne Horboden ist im regionalen Richtplan Arbeitsschwerpunkte berücksichtigt.

Die Gewerbelandreserven können mit den Einzonungen im Gebiet Burgholz um 1.7 ha auf ca. 4.5 ha erhöht werden. Daneben müssen für die kleineren Ortsteile Flächen für das ansässige Gewerbe zur Verfügung gestellt werden können, damit diese Bäuerten nicht zu reinen Landwirtschafts- und Schlaforten werden.

Vorgezogen der OP-Revision konnten die Arbeitszone «Ange» in Oey sowie die Wohn- und Gewerbezone «Ried» in Diemtigen geschaffen werden, die als Ersatz für durch Hochwasser gefährdeten Gewerbebestandorte Platz für weitere 4 bis 5 kleine bis mittlere Gewerbebetriebe bieten.

Weitere kleine Reserven bestehen in den Mischzonen, die jedoch nur bedingt als Gewerbebestandorte in Frage kommen.

4.2.5 Flächen für öffentliche Nutzungen

In der Gemeinde Diemtigen sind auf absehbare Zeit keine weiteren grösseren Bauvorhaben mit öffentlicher Nutzung zu erwarten. Die vorhandenen Reserven müssen für nicht voraussehbare Entwicklungen und Bedürfnisse erhalten werden. Zusätzliche Zonen sind für die Bereitstellung von Energieholz und Veranstaltungen sowie als Basis-Infrastruktur des Regionalparks mit Sammelparkplätze erforderlich. Diese Flächen für öffentliche Einrichtungen, die der Waldnutzung, der Energieversorgung und dem Tourismus zu Gute kommen, umfassen ca. 1 ha.

4.2.6 Tourismus

Die UeO Ferienhauszone «Springenboden» wurde parallel zur OP-Revision überarbeitet und nach gut 20 Jahren an die heutigen Bedürfnisse angepasst, wobei keine Ausdehnung der Zonen vorgenommen wurde (vorgängig der OP-Revision beschlossene Vorlage).

Im wichtigsten Tourismusgebiet der Wiriehornbahnen ist u.a. die Ausscheidung einer Hotelzone vorgesehen. Letztere und kleine Erweiterungen der bestehenden Ferienhauszone erfordern eine Anpassung der UeO Nr. 5 «Allmiried». Gestützt auf neue Bedürfnisse der Wiriehornbahnen wird die UeO Nr. 25 revidiert. Dazu werden separate Vorlagen ausgearbeitet.

In Schwenden wird der Campingplatz mit der Grundordnung erweitert und in Oey in der Grundordnung genauer umschrieben.

4.2.7 Weitere Zonen

Die ZPP für den Bahnhof Oey-Diemtigen kann als Folge der abgeschlossenen Bahnhofmodernisierung durch die Grundordnung abgelöst werden.

Die vorläufig sistierte Spezialzone Bächlensoumen ist für einen Holzschnitzelverarbeitungs- und -lagerplatz mit einer Lagerkapazität von ca.

2500 m³ vorgesehen. Gemäss Energie Vision Diemtigtal beträgt die heutige energetische Nutzung von Holz ca. 9 GWh/a. Das ökologisch vertretbare Potenzial wird auf ca. 12 GWh/a geschätzt. Aus den Wäldern von Diemtigen inkl. dem Anteil aus Erlenbach und Därstetten, der über Diemtigen abgeführt wird, fällt eine Schnitzelmenge von ca. 5500 srm³ an. Von diesem Potenzial wird heute nur ein Teil durch die Fernheizungen in Oey und Allmiried genutzt. Die bestehende Schnitzelhalle in Diemtigen mit einem Lagervolumen von ca. 600 m³ reicht dazu nicht aus. Um diese Anlagen optimal nutzen zu können, soll die Schnitzelverarbeitung weitgehend zentralisiert vorgenommen und ein grösseres Lagervolumen bereitgestellt werden. Dies ermöglicht den unterschiedlichen Bedarf zeitgerecht zu decken und den Ölverbrauch zu reduzieren.

Die Arbeitszonen Burgholz und Ange kommen wegen der doppelten Belastung durch die Fahrten durch Oey, resp. ein Siedlungsgebiet mit Schulhaus in Erlenbach nicht in Frage. Die Arbeitszone Horboden ist für den dortigen Betrieb reserviert und weiteres Land steht nicht zur Verfügung.

Standorte in der Nähe von Wohnräumen und Gewerbebetrieben kommen aufgrund der mit der Schnitzelproduktion verbundenen Lärmbelastung nicht in Frage. Der Standort Bächlensoumen ist aufgrund der Lage an der Talstrasse, genügender Distanz zu lärmempfindlichen Nutzungen sowie der zentralen Lage zwischen den beiden Fernheizwerken (Hauptabnehmer) und der Erreichbarkeit aus den Holzerntegebieten für die lärmintensive Schnitzelproduktion und -lagerung geeignet. Mit dem Ausbau der Schnitzelverarbeitung und -Lagerung am Standort Bächlensoumen kann ca. 80 % des Energieholzes aus dem Diemtigtal und dem südlichen Teil von Erlenbach ohne Mehrfahrten durch das Dorf Oey zugeführt und ausgeliefert werden. Im Weiteren wird auf die Begründung zum Rodungsgesuch der Spezialzone Bächlensoumen verwiesen.

Mit Freihaltekorridoren in Oey, Diemtigen und Zwischenflüh sollen die Siedlungsteile klar begrenzt und getrennt, resp. wichtige Landschaftsteile von Hochbauten freigehalten werden.

Die Beschneigungszone zur Grimmialp-Bahn wird vom bestehenden Zonenplan unverändert übernommen.

4.2.8 Auszonungen

Die neu geschaffenen Grün- und Landwirtschaftsflächen in Folge Ausoder Umzonung betragen 4.48 ha.

5. Verkehr und Erschliessung

5.1 Ausgangslage

Die Bahn- und Busverbindungen stellen ein Grundangebot der Erschliessung dar, von dem nicht alle Bäuerten gleich profitieren. Für die Erschliessung der zahlreichen abgelegenen Siedlungsteile ist das private Auto unentbehrlich. Die Siedlungsentwicklung soll jedoch in den mit öffentlichen Verkehrsmitteln einigermaßen gut erschlossenen Gebieten stattfinden. Die Gemeinde ist bereit, das Wegnetz zu den Haltestellen wo nötig auszubauen, damit nicht «automobile» Personen ebenfalls «erschlossen» sind, resp. Zugang zu den öffentlichen Einrichtungen haben.

Der Verkehr in der Gemeinde Diemtigen setzt sich hauptsächlich aus Berufs-, Freizeit-, Versorgungs- und Anrainerverkehr zusammen. Eine Zunahme des Verkehrs im hinteren Diemtigtal ist primär von der weiteren touristischen Entwicklung abhängig. Engpässe im Strassennetz sind keine absehbar.

Das bestehende Angebot des öffentlichen Verkehrs mit Bahn und Bus ist weitgehend zufrieden stellend.

5.2 Strassenbauvorhaben

Die Kantonsstrasse im Diemtigtal ist nach den Unwettern vom August 2005 wieder Instand gestellt.

Das Netz der Gemeindestrassen wird weiterhin punktuell auf die aktuellen Bedürfnisse ausgebaut und sicherer gestaltet. Die Erschliessungssituation im Baugebiet ist heute weitgehend gegeben und bedarf kleinerer Anpassungen und Ergänzungen.

Darunter fallen Quartier- und Ortsverbindungsstrassen, die mit zusätzlichen Ausweichstellen versehen werden sollen. Der Strassenbau ist eine Aufgabe der Bäuerten.

5.3 Langsamverkehr

Als Familiendestination wird Diemtigen das Fusswegnetz weiterhin gut unterhalten und auch ausbauen müssen. Netzergänzungen sollen namentlich auch die Zugänglichkeit zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs verbessern (Wohnzone Chrütz, Oey).

5.4 Öffentlicher Verkehr (ÖV)

Das bestehende Angebot des öffentlichen Verkehrs mit Stundentakt und Verdichtungen in den Stosszeiten zum ½ Stunden-Takt kann aufgrund der durchschnittlich geringen Auslastung und der kaum vorhandenen, finanziellen Möglichkeiten nicht wesentlich ausgebaut werden. Somit können die Bauzonen ausserhalb von Oey kaum je ausreichend durch den öffentlichen Verkehr erschlossen werden, resp. die Vorgaben des kantonalen Richtplans sind mit den berechtigten Bestrebungen für eine ausgeglichene Entwicklung aller Ortsteile nicht erfüllbar.

6. Planungsinstrumente

6.1 Zonenplan mit Waldfeststellung und Naturgefahren

Die Zonenpläne 1 – 5 legen die Bau- und Schutzzonen im Siedlungsbereich fest. Er ist einerseits im Sinne einer Nachführung durch Überbauungsordnungen und diverse kleinere Zonenplanänderungen ergänzt und andererseits auf die heutigen Gegebenheiten (Umzonungen überbauter Gebiete, Auszonungen in Folge von Naturgefahren, Wasserbauprojekten und Grenzbereinigungen) angepasst worden. Die bestehenden Reserven (nach Umzonung) sind in den Zonenplänen blau umrandet. Die Umzonungen sind rot umrandet. Die wesentlichen Zonenplanänderungen sind im Anhang 1 näher beschrieben und mit einem Bild dokumentiert. Die Spezialzone Bächelensoumen erfordert eine Rodungsbewilligung.

Die Naturgefahren sind gemäss der synoptischen Gefahrenkarte vom Februar 2009 in den Zonenplan übertragen (vgl. Kap. 7).

Die Baugruppen gemäss kantonalem Bauinventar werden mit dem Zonenplan als Ortsbildschutzgebiet leicht angepasst übernommen. Die erhaltens- und schützenswerten Bauten sind als Hinweis in den Plänen aufgenommen.

Saisonbedingt wurden während der Vorprüfung dort, wo die Bauzone an den Wald angrenzt, durch die zuständige kantonale Waldabteilung der Waldrand bestimmt. Die an Bauzonen angrenzenden Waldränder werden in den Zonenplan, resp. bei Vorliegen einer Überbauungsordnung in diese als verbindlicher Waldrand übertragen und mit der Auflage und Genehmigung im entsprechenden Verfahren verbindlich festgelegt. Die Überbauungsordnungen Nr. 3 «Ried» (Zonenplan 2) und Nr. 22 «Camping Eggmatt» zur ZPP 3 (Zonenplan Nr. 5) werden nicht überarbeitet. Zu diesen UeOs wurde die Waldfeststellung mit dem Zonenplan vorgenommen. Sie kann bei einer Revision auf die UeO übertragen werden.

6.2 Zonenplan Naturgefahren

Mit dem Zonenplan Naturgefahren (Pläne 1 – 3) wird das Gemeindegebiet flächendeckend mit den verschiedenen Gefahrenstufen (erhebliche, mittlere, geringe Gefährdung, Restgefährdung) aus der Gefahrenkarte der Gemeinde überlagert und zusammen mit den aggregierten Bauzonen des Zonenplans dargestellt. Die parzellenscharfe Abgrenzung der Gefahrenstufen im Baugebiet erfolgt mit dem Zonenplan.

6.3 Schutzzonenplan

Der Schutzzonenplan (Pläne 1 – 4) umfasst den Bereich der sog. Landwirtschaftlichen Nutzfläche (LN), d.h. den gesamten Talgrund mit den angrenzenden Talflanken bis an die Grenze des Sömmerungsgebiets. Als Planungsgrundlage dienten einerseits die Inventare von Bund und Kanton und der regionale Landschaftsrichtplan, andererseits die flächendeckende Lebensraumkartierung von 2009, die im Rahmen eines Projekts des Regionalen Naturparks Diemtigtal für den Bereich der LN erstellt worden war.

Seit 6 Jahren ist der regionale «Teilrichtplan ökologische Vernetzung» in Kraft, der sich gut bewährt. Auf freiwilliger Basis können den Bewirtschafteter für ihre ökologischen Ausgleichsflächen Vernetzungsbeiträge ausgerichtet werden. Die Landwirte haben die meisten ökologisch wertvollen Wiesen und Weiden auf der LN als ökologische Ausgleichsflächen ausgeschieden.

Festlegungen (für Grundeigentümer bzw. für jedermann verbindlich)

Die Landschaftsschutzgebiete gemäss regionalem Richtplan wurden als Festlegungen in den Schutzzonenplan übernommen. Verzichtet wurde einzig auf die Schutzgebiete am Chirel und am Fildrich, weil sie im Wesentlichen nur die Gewässer und den angrenzenden Wald umfassen. Gewässerraum und Wald sind durch übergeordnetes Recht ausreichend geschützt. Die Landschaftsschutzgebiete rund ums Dorf Diemtigen und im Anger wurden entsprechend ihrer Zielsetzung überprüft und an die vorherrschenden Geländestrukturen leicht angepasst.

Weitere Festlegungen im Schutzzonenplan sind die historischen Verkehrswege (mit Substanz) und die archäologischen Schutzgebiete.

Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen sowie Hochstamm-Feldobstgärten werden nicht einzeln geschützt. Sehr viele dieser Bäume sind von den Landwirten als Elemente des ökologischen Ausgleichs bezeichnet worden. Der Teilrichtplan ökologische Vernetzung ist das geeignete Anreizinstrument zur Erhaltung des Baumbestands im Kulturland. Mit Art. 535 GBR werden markante Einzelbäume im Orts- und Landschaftsbild und Aussichtslagen mit Art. 536 generell geschützt.

Hinweise

Als Hinweise enthält der Schutzzonenplan die vorhandenen inventarisierten Flächen (Auen- und Feuchtgebiete, Trockenstandorte, Trockenwiesen und -weiden (nationale und regionale Bedeutung) sowie verschiedene schutzwürdige Lebensraumtypen, respektive Objekte von kommunaler Bedeutung (gemäss Lebensraumkartierung 2009). Es sind dies Feuchtgebiete inkl. Quellfluren, Trockenstandorte, Hecken, Feld- und Ufergehölze sowie Hochstammobstgärten. V.a. bei Trockenstandorten wurde festgestellt, dass die Lebensraumkartierung 2009 und die seinerzeitige Kartierung der Biotope von regionaler Bedeutung da und dort voneinander abweichen. Auf Grund der erfolgreichen Umsetzung des Teilrichtplans ökologische Vernetzung, an welcher sich die meisten Landwirte beteiligen, wird auf einen grundeigentümerverbindlichen Schutz landwirtschaftlich genutzter Flächen verzichtet. Dies entspricht grundsätzlich dem Vorgehen, welches der Kanton für Feuchtgebiete und Trockenstandorte von nationaler und regionaler Bedeutung anwendet. Trockenmauern von erheblicher landschaftlicher oder ökologischer Bedeutung sind nicht vorhanden.

Als weitere Hinweise enthält der Schutzzonenplan das Wildschutzgebiet Nr. 10 Fildrich und den das Simmental querenden Wildtierkorridor im Gebiet Burgholz, die archäologischen Schutzgebiete, die historischen Verkehrswege mit Substanz, die schützens- und erhaltenswerten Kulturobjekte sowie die Baugruppen gemäss Bauinventar, die Gewässer gemäss Inventar Gewässernetz 1:5'000 (GN5) mit Eintrag der Ökomorphologie und die Gewässer- und Grundwasserschutzgebiete.

Auf eine Unterscheidung zwischen Hecken, Feld- und Ufergehölzen wurde aus praktischen Gründen verzichtet. Die Unterscheidung zwischen Hecken und Feldgehölzen ist einerseits fliessend, und andererseits sind Ufergehölze eindeutig als solche erkennbar, weil sie per Definitionem an einem Gewässer liegen. Die Kartierung erhebt auch keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

6.4 Baureglement

Mit der Revision des Baureglements sollen die Vorschriften für Bauwillige verständlich und übersichtlich gestaltet werden, die Bestimmungen aufgrund der Praxis mit dem bisherigen Baureglement und den geänderten Vorgaben des übergeordneten Rechts angepasst werden.

Das neue Baureglement ist gestützt auf das kantonale Musterreglement vom Juni 2006 aufgebaut. Neben dem normativen Teil enthält es eine Kommentarspalte, die bei Bedarf durch den Gemeinderat angepasst werden kann. Die offene Nummerierung gestattet es, später weitere Artikel einzufügen, was bei einer aufgeteilten Revision von Vorteil ist.

Die wesentlichen Änderungen betreffen die folgenden Bereiche:

- Maximalmasse für Verkauf in den Wohn- und Mischzonen

- Verzicht auf Ausnützungsziffer
- Bewohnte An- und Nebenbauten mit reduziertem Grenzabstand
- Definition gestaffelte Gebäude
- Zonen für öffentliche Nutzungen (ergänzt und präzisiert)
- Spezialzone Bächlensoumen (sistiert)
- ZSF Camping (ergänzt und präzisiert)
- Übergangsnutzungen (neu)
- Baugestaltung (Grundsatz und Beurteilungskriterien; neu)
- Möglichkeit anderer Dachformen in ZÖN, Arbeitszonen sowie ZPP
- Ortsbild- und Landschaftsschutzgebiete
- Reklamen und Plakatierung (neu)
- Gestaltungsspielraum und Fachberatung
- Energie (Anschlusspflicht und gemeinsame Anlagen)
- Baudenkmäler (Bedeutung, Bezug Fachstelle)
- Fliessgewässer (differenzierte Abstände, Nutzung)
- Freihaltekorridor zur Sicherung markanter Geländeformen
- Hoch- und Flachmoore, Amphibienlaich-, Wildruhegebiete
- Markante Einzelbäume und Aussichtslagen
- Gefahrengebiete (Bauen in, Gefahrenstufen)
- Zuständigkeiten (Aufgaben und Kompetenzen)
- Strafbestimmungen bei Verstössen gegen die Grundordnung
- Aufhebung von Vorschriften

6.5 Nachweis ÖV-Erschliessung

Die Erschliessungsgüte durch den öffentlichen Verkehr ist in einem Übersichtsplan im Anhang 2 dargestellt und mit der Tabelle zu den Baulandreserven ausgewiesen. Danach sind die grösseren neuen Bauzonen in Oey und Burgholz ausreichend erschlossen, gesamthaft jedoch nur 64.4 % der neu geschaffenen Baulandreserven (vgl. Begründung unter 5.4).

Von der Gemischten Gemeinde Diemtigen lässt sich nach den Kriterien des kantonalen Richtplans nur der Ortsteil Oey und die dazugehörnde Gewerbezone Burgholz ausreichend durch den öffentlichen Verkehr (ÖV) erschliessen. Die Einhaltung der 80 %-Regel würde für Diemtigen bedeuten, dass sich die zukünftige Entwicklung zu 80 % in Oey und Burgholz zu konzentrieren hätte. Von insgesamt ca. 5 ha Wohnbaulandreserven verblieben für die übrigen neun Orte nur 1 ha, ausmachend 1100 m² pro Ort, respektive zwei Bauplätze für je ca. 15 Jahre. Dadurch entstünde eine Diskrepanz zu Gemeinden ohne Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, denen durch den Richtplan in jedem Fall 5000 m² zugestanden werden.

6.6 Erschliessungsprogramm und Verträge

Das Erschliessungsprogramm wird auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung der OP-Revision erarbeitet. Es zeigt auf, mit welchen Kosten für den

Ausbau der Erschliessung zu rechnen ist und in welchem Zeitraum ein Ausbau vorgesehen ist.

Verträge sind für alle grösseren Einzonungen vorgesehen, die den Ausbau von Erschliessungsanlagen erfordern.

Die Erschliessung der Ferienhauszonen ist gestützt auf das Baugesetz auf die Grundeigentümer zu überwälzen.

7. Beurteilung der Naturgefahren

7.1 Beurteilungsgrundsätze und Entschädigung

Die Bauzonen sind in Bezug auf die Gefahrensituation zu prüfen. Bei nicht überbauten Gebieten mit mittlerer Gefährdung (blau) ist anhand der Unterlagen abzuschätzen, ob mit vertretbaren Objektschutzmassnahmen die Gefahrensituation soweit behoben werden kann, dass keine erheblichen Schäden entstehen können. Andernfalls sind diese Gebiete auszuzonen. In Einzelfällen ist eine Begehung vor Ort mit den zuständigen Gefahrenspezialisten des Kantons durchzuführen.

Bei Bauzonen welche innerhalb einer erheblichen Gefährdung (rot) liegen, ist mit einer grossen Gefährdung von Menschen, Tieren und Sachwerten zu rechnen. Diese Gebiete sind in der Regel auszuzonen. Teilweise werden die unüberbauten Bereiche eines solchen Grundstücks ausgezont und die bestehenden Hauptbauten mit der Zugabe eines 3 m-Streifens (für allfällige kleinere An- und Ausbauten) in der Bauzone belassen.

In Diemtigen sind relativ grosse Teile des Baugebiets durch Naturgefahren bedroht was umfangreiche Auszonungen zur Folge hat. In diversen Gebieten sind bauliche Massnahmen zum Schutz vor diesen Gefahren in Umsetzung oder in Planung. Die Fertigstellung dieser Massnahmen kann eine gebietsweise Anpassung der Gefahrenkarte und damit verbunden eine Neubeurteilung der Gefahrensituation auslösen.

Eine Wiedereinzonung kommt erst nach Fertigstellung der überarbeiteten Gefahrenkarte in Frage.

Eine Entschädigung in Folge materieller Enteignung ist bei Auszonungen von erheblich gefährdeten Gebieten in aller Regel nicht möglich.

Einzonungen von nicht überbauten Grundstücken im blauen Gefahrenbereich wurden grundsätzlich keine vorgenommen, resp. so gelegt, dass höchstens am Rand eine Gefährdung zu berücksichtigen ist.

7.2 Interessenabwägung für einzelne Gebiete

Im Folgenden werden die einzelnen Baugebiete welche von Naturgefahren betroffen sind detailliert beschrieben.

7.2.1 Burgholz (ZP 1)

Im Gebiet «Burgholz» ist die bestehende unüberbaute Bauzone (O7, Parz. Nr. 2967) von Überschwemmungsgefahr/Übersaarung durch den Chronegg-Grabe betroffen. Diese Baulandreserve soll beibehalten werden. Ohne Unterkellerung oder mit entsprechenden Objektschutzmassnahmen kann eine ausreichende Sicherheit gewährleistet werden.

7.2.2 Wilerau (ZP 1)

Die Arbeitszone AG1 linksufrig des Chirel liegt zum Teil im roten Gefahrenbereich, resp. am Rand des Überlastauslaufs und ist von Überflutung betroffen. Diese weitgehend überbaute Arbeitszone soll beibehalten werden. Auf eine Reduktion der Bauzone wird verzichtet, damit der Aussenraum zur Lagerhaltung genutzt werden kann. Neubauten dürfen allerdings nicht dazu führen, dass der Überlastauslaufs nicht oder ungenügend funktioniert.

7.2.3 Oey (ZP 1)

Im Gebiet «Oey» sind diverse Bauzonen von Überschwemmungsgefahr/Übersaarung oder durch Hangrutschungen betroffen.

Die folgenden Bauzonen liegen im roten Gefahrengebiet (erhebliche Gefährdung) oder teilweise im blauen Gefahrengebiet (mittlere Gefährdung) mit grosser Gefahr für Menschen, Tieren und Sachwerten und werden deshalb von der Bauzone in die Landwirtschaftszone ausgezont:

- «Ange» (O10); Teile der Parzellen Nrn. 911, 788 und 1142
- «Bahnhof» (O14); Teile der Parzellen Nrn. 2330 +2331, rutschgefährdeter Hang
- «Strassen-Kehre» (O13); Teil Parz. Nr. 1734, rutschgefährdeter Hang

Die übrigen «blauen» Baulandreserven, die durch Hangrutsch (O3), resp. Überflutung (O1) gefährdet sind, sollen beibehalten werden. Die erforderliche Sicherheit kann mit Objektschutzmassnahmen gewährleistet werden.

7.2.4 Diemtigen (ZP 2)

In Diemtigen sind diverse Bauzonen von Hangrutschungen betroffen. Ausgezont wird einzig der unüberbaute Teil der Parzelle Nr. 2004.

7.2.5 Bächlen (ZP 2)

In Bächlen sind diverse Bauzonen von Überflutung betroffen. Unüberbaute Grundstücksteile am Bach werden der Grünzone zugewiesen.

7.2.6 Horboden (ZP 3)

Im Horboden sind diverse Bauzonen von Überflutung/Übersaarung betroffen. Bis auf das erhaltenswerte Gebäude auf Parz. Nr. 701, einen Teil der Parz. Nr. 3002 und die Schutz bietenden Unterstände werden die Bauzonen am Chirel aufgehoben.

7.2.7 Horben (ZP 3)

In Horben sind zwei Bauzonenreserven von Hangrutschungen betroffen. Diese unüberbauten Grundstücksteile werden der Landwirtschaftszone zugewiesen. Durch Verlegen der Bauzone können die Auszonungen auf sicherem Boden teilweise kompensiert werden.

7.2.8 Rothbad (ZP 3)

Im Rothbad sind diverse Bauzonenreserven von Hangrutschungen betroffen. Die unüberbauten Grundstücksteile werden im Rahmen der Überarbeitung der UeO soweit nötig der Landwirtschaftszone zugewiesen. Auszonungen werden auf sicherem Boden teilweise kompensiert. Mit den jüngeren Bauvorhaben konnten die instabilen Hänge mit entsprechenden Massnahmen stabilisiert werden.

7.2.9 Zwischenflüh (ZP 4)

In Zwischenflüh ist eine grössere Bauzonenreserve (Z2) von Hangrutschungen betroffen. Diese unüberbaute Bauzone wird als einzige Reserve dieses Ortsteils beibehalten. Der Schulhausplatz ist vom Fildrich durch Überflutungsgefahr bedroht. Auf eine Auszonung kann verzichtet werden, weil vor dem erhaltenswerten Schulhaus ohnehin keine Bauten erstellt werden können.

7.2.10 Entschwil (ZP 4)

In Entschwil sind diverse Bauzonen von Steinschlag (rot und blau) betroffen. Für den Bereich der Baulandreserve E1–E3 und die angrenzenden Bauten werden zur Zeit mit dem KAWA Schutzmassnahmen geprüft. Ausgezont soll lediglich der nördliche Teil der Parz. Nr. 146 werden.

7.2.11 Angergand (ZP 4)

Die neue ZÖN 18 Angergand ist so ausgeschieden, dass nur die bestehenden Bauten im roten, resp. blauen Gefahrenbereich liegen. Südlich der Strasse (gelb) sollen ergänzende Anlagen für den Tourismus erstellt werden können.

7.2.12 Allmiried (ZP 4)

Die Parkplätze (rot und blau) am Fildrich dienen vor allem für den Wintersport, wenn eine Überflutungsgefahr praktisch ausgeschlossen werden kann. Die neue Bauzone E10 ist von Hangrutschungen betroffen. Mit einer Überbauung kann dieser teilweise aufgeschüttete Hang ausreichend stabilisiert werden. Die Ergänzung E12 dient einem Kinderspielplatz. Es handelt sich um eine grossflächige Hangrutschung, wobei davon ausgegangen werden kann, dass Rutschungen auf die vorgesehene Nutzung kaum Einfluss haben.

7.2.13 Schwenden (ZP 5)

In Schwenden sind diverse Bauzonenreserven von Hangrutschungen oder Überflutung/Übersaarung betroffen. Unüberbaute Grundstücksteile im

Überflutungsbereich des Fildrich werden der Landwirtschaftszone, resp. der Grünzone zugewiesen (Parz. Nrn. 3049, Teile Nrn. 1128, 1306, 1735. Der Schulhausplatz soll nicht weiter überbaut werden.

Die einzige Einzonung im blauen Bereich (S1) betrifft ein weitgehend überbautes Wohn- und Gewerbeareal, das mit Objektschutzmassnahmen (kl. Schutzmauer entlang der Strasse, ev. kleiner Damm an der nördlichen Grenze) relativ einfach geschützt werden kann.

8. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht Art. 47 RPV)

8.1 Ausgangslage

Diemtigen verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur (Schulen, Tourismus- und Sportanlagen, Verwaltung, Abwasseranlagen, Wasserversorgung, Wander- und Velowege), die ein Wachstum zu verkraften vermag. Durch seine Lage zu den Verkehrsträgern (Bahnlinie, Simmental-Strasse/A6, Kantonsstrasse Diemtigtal als Sackgasse) ist das Siedlungsgebiet bezüglich Lärm- und Luftqualität wenig vorbelastet.

Diemtigen ist mit Ausnahmen von Oey und Burgholz durch den öffentlichen Verkehr in den Randzeiten ungenügend erschlossen. Aufgrund der Siedlungsstruktur lassen sich die Anforderungen des kantonalen Richtplans bei einer sinnvollen Verteilung der Baulandreserven nicht erfüllen.

Diemtigen weist als Streusiedlungsgebiet nur ein unbedeutendes Potenzial für ein nach Innen gerichtetes Wachstum und für eine innere Verdichtung auf. Der Kanton hat sich mit dem Richtplan gegen eine gleichmässige Entwicklung und für eine Stärkung der Zentren und der übergeordneten Entwicklungsachsen eingesetzt und Vorgaben für die Erschliessung neuer Bauzonen mit öffentlichen Verkehrsmitteln festgelegt. Unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Strukturen und der traditionellen Streubauweise, die nach wie vor das Siedlungsgebiet prägen, sowie der Gefahrensituation und weiterer übergeordneter Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes können die erforderlichen Baulandreserven nur bedingt streng nach den üblichen Kriterien der Raumplanung bereitgestellt werden.

Diemtigen liegt eingebettet in einer intakten Natur- und Naherholungslandschaft, die ein Potenzial für die touristische Entwicklung bietet. Die Siedlungsentwicklung und die Bereitstellung spezieller Nutzungszonen für den Tourismus und den Regionalen Naturpark sind auf die wertvollen Landschaftsteile und die ökologische bedeutenden Gebiete abgestimmt.

Diemtigen weist nur in Burgholz besonders geeignete ackerbaufähige Gebiete auf (Fruchtfolgefleichen). Die Erweiterung der Industriezone Burgholz beansprucht mit einer Fläche von 1,7 ha Fruchtfolgefleichen. Die Arbeits-

zonen von Diemtigen sind Bestandteil des regionalen Richtplans «Arbeits-schwerpunkte» (in Genehmigung).

Diemtigen ist aufgrund seiner zentralen Lage und gut ausgebauten Infra-struktur als familienfreundliche Tourismusgemeinde und für den sanften Tourismus prädestiniert. Diemtigen weist im Vergleich mit anderen Ski- und Ausflugsorten relativ wenig Zweitwohnungen auf (ca. 15%) und hat als Tourismusort vorallem in Allmiried einen Bedarf an Zweitwohnungen. Die Einführung eines Erstwohnungsanteils ist zur Zeit kein Thema.

8.2 Ortsbild- und Landschaftsschutz, Archäologie

Das Bauinventar der Gemeinde Diemtigen wird mit der Ortsplanung «be-hördenverbindlich» umgesetzt. Das heisst, die erhaltens- und schützens-werten Bauten sind im Schutzzonenplan und im Zonenplan als Hinweis eingetragen, die Baugruppen nur im Schutzzonenplan. Die Ortsbildschutz-gebiete werden vom bisherigen Zonenplan übernommen. Diese weichen zum Teil von den Baugruppen ab. Mit Art. 417/511 BR werden die Schutz- und Verfahrensbestimmungen festgelegt. Die Einstufung gemäss Bauin-ventar kann im Baubewilligungsverfahren im Zusammenhang mit einem konkreten Vorhaben (Um- oder Erweiterungsbau, Anbau oder Abbruch) überprüft werden.

Der Landschaftsschutz wird mit den Schutzzonenplänen im Siedlungs-gebiet angemessen gewährleistet. Mit dem Baureglement sind der Land-schafts und Kulturgüterschutz (Art. 511–513 und 531–537 BR) geregelt.

Die bekannten archäologischen Fundstellen sind in den Schutzzonenplä-nen festgelegt.

8.3 Verkehr, Luft- und Lärmbelastung

Das durch neue Bauzonen (Wohnzonen, gemischte Zonen, Hotelzonen) verursachte Verkehrsaufkommen ist generell unproblematisch. Die er-heblichen Verkehrsspitzen werden durch den Wintertourismus generiert (wenige Wochenenden im Winter).

Die Planung der Erschliessung von Neubaugebieten erfolgt grundsätz-lich nach den neuesten Erkenntnissen in Bezug auf Verkehrssicherheit. Die Schulwege sind zumutbar und aus heutiger Sicht ausreichend sicher gestaltet.

Die Schadstoffbelastung der Luft ist unproblematisch.

Strassenlärm ist in Diemtigen grundsätzlich unproblematisch, weil der nächtliche Verkehr (nach 20.00 Uhr bis 06.00 Uhr) unbedeutend ist und die erhebliche Belastung am Tag auf wenige schöne Winterwochenenden

entfällt. Bei keiner der vorgesehenen Einzonungen ist die Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung in Frage gestellt, was durch das Tiefbauamt am 14. Juli 2010 bestätigt wurde.

Der Bahnlärm und Lärm von den touristischen Transportanlagen ist ebenfalls unbedeutend. Entlang der Bahnlinie werden keine Einzonungen mit lärmempfindlichen Nutzungen vorgenommen.

Gewerbelärm kann allenfalls ein lokal begrenztes Problem darstellen.

8.4 Energie

Die Gemeinde Diemtigen trägt im Rahmen ihrer Möglichkeiten und mit den neuen Artikeln 432 und 433 des Baureglements zu einem sparsamen und effizienten Umgang mit Energie bei. Mit der Erarbeitung eines kommunalen Energierichtplans werden diese Bestrebungen konkretisiert. Gestützt auf das Baureglement können Perimeter bezeichnet werden, in denen an ein Wärmenetz angeschlossen werden muss. Weitergehende Massnahmen und eine Anpassung des Baureglements gestützt auf den Energierichtplan und das neue Energiegesetz bleiben vorbehalten.

8.5 Gewässer- und Naturschutz

Die Grundwasserschutzzonen sind in den Zonenplänen eingetragen. Es entstehen keine Konflikte mit den engeren Schutzzone S1 und S2, in denen keine neuen Bauzonen zulässig sind.

Die Raumsicherung der Fliessgewässer erfolgt mit dem Baureglement (Art. 514) und durch Grünzonen im Zonenplan. Die Bereiche der Wasserbauprojekte sind in den Zonenplänen eingetragen, resp. die Bauzonen darauf abgestimmt.

Die Erarbeitung einer umfassenden Landschaftsplanung ist nicht Gegenstand des 1. Teils der OP-Revision. Sie wird im Rahmen des Projekts Regionaler Naturpark Diemtigtal erarbeitet. Naturobjekte im Bereich der Bauzonen werden mit dem Schutzzonenplan erfasst.

Die Ausscheidung von Wildschutzgebieten wird Gegenstand des 2. Teils der OP-Revision sein. Die Ergänzung der Schutzvorschriften im Baureglement im Zusammenhang mit der umfassenden Schutzplanung bleibt vorbehalten.

8.6 Altlasten

Im Bereich der vorgesehenen Um- und Einzonungen sind mit Ausnahme der ZSF «Reiten» in Burgholz keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

8.7 Wald

Wo Bauzonen an den Wald angrenzen, wurde im Rahmen der Vorprüfung ein Waldfeststellungsverfahren durchgeführt und in den Zonenplan übertragen. Im Bereich von Überbauungsordnungen erfolgt dies in Absprache mit der Waldabteilung mit dem Überbauungsplan. Die verbindlichen Waldgrenzen werden zusammen mit dem entsprechenden Plan zur öffentlichen Auflage gebracht und mit der Genehmigung durch das Amt für Wald werden sie verbindlich (vgl. 6.1).

Für die Spezialzone Bächelensoume ist formell eine Rodungsbewilligung erforderlich, auch wenn an diesem Standort seit Jahrzehnten keine Bäume mehr gestanden sind. Grund dazu ist, dass die inzwischen abgebrochenen Militärbaracken als militärische Anlage ohne Rodungsbewilligung erstellt werden konnten und demnach das Areal immer noch zum Wald gehört. Diese Spezialzone ist negativ standortgebunden, weil die Produktion von Holzschnitzeln aufgrund der Lärmbelastung in keiner Bauzone zumutbar ist, resp. Schutzmassnahmen eine finanziell tragbare Bearbeitung ausschliessen würden. Diese Spezialzone, in der nur die Verarbeitung von Energieholz zu Holzschnitzeln aus den umgebenden Wäldern und deren Lagerung gestattet ist, stützt sich auf das Konzept «Holzschnitzeln» der Region Kandertal (Entwurf September 2010), das als Grundlage zur Bewilligung solcher Einrichtungen erarbeitet wurde (vgl. auch 4.2.7 und Anhang Beschrieb der Bauzonen).

Der Standort Bächelensoumen erfüllt die Kriterien gemäss Koordinationsblatt B 02 «Eignungskriterien für grosse Schnitzellagerplätze» mit 22 von maximal 28 Punkten. Nach dem Konzept sind Standorte mit mehr als 22 Punkten unbedingt weiterzuplanen. Aufgrund der noch nicht abschliessend geklärten Rechtslage wird diese Zone sistiert.

8.8 Fazit

Die mit der Revision der Ortsplanung angestrebte Entwicklung entspricht den Zielsetzungen des Leitbilds, das eine bauliche Entwicklung in allen Ortsteilen mit Schwerpunkten für das Wohnen in Oey und Diemtigen, das Gewerbe in Burgholz und den Tourismus im Gebiet der Wiriehornbahnen vorsieht. Die Wohnbaulandreserven liegen im Rahmen der Vorgaben des Kantonalen Richtplans.

Aufgrund der revidierten Ortsplanung ist in Diemtigen mit keiner erheblichen zusätzlichen Belastung der Umwelt zu rechnen. Der Ausbau der Strassen erfolgt nach Prioritäten und Bedarf.

Die wertvollen Lebensräume für Pflanzen und Tiere werden mit dem Schutzzonenplan im Talgrund und den angrenzenden Talflanken geschützt. Schutzgebiete oder -objekte sind von den Einzonungen nicht betroffen. Eine weitergehende Landschafts- und Nutzungsplanung für das gesamte

Gemeindegebiet erfolgt im Rahmen des Projekts Regionaler Naturpark Diemtigtal.

9. Verfahren

9.1 Mitwirkung

Eine erste Mitwirkung wurde zu Beginn der Ortsplanung mit einer Grundeigentümergefragung und in bilateralen Gesprächen mit von Umzonungen betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern ermöglicht.

Die Ortsplanungsrevision 1. Teil, bestehend aus Zonenplan und Baureglement, wurde der Bevölkerung zur Mitwirkung vom 15. Mai bis 16. Juni 2008 vorgelegt. Danach wurden die Pläne und Vorschriften nochmals überprüft und mit der Gefahrenkarte abgestimmt. Daraus haben sich verschiedene Anpassungen ergeben (vgl. Mitwirkungsbericht und Kap. 7).

9.2 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung prüft im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug weiterer Fachstellen die Planungsinstrumente auf deren Rechtmässigkeit. Im Oktober 2009 wurde das Waldfeststellungsverfahren eingeleitet. Im Rahmen der Vorprüfung fanden diverse Besprechungen mit den kantonalen Fachstellen zu einzelnen neunten Bauzonen, zum Schutzzonenplan sowie zum Ortsbildschutz von Diemtigen Dorf statt. Der abschliessende Vorprüfungsbericht datiert vom 7. Dezember 2010. Die darin enthaltenen Genehmigungsvorbehalte wurden an der Gemeinderatsitzung vom 17. Januar 2010 behandelt. Dazu wird wie folgt Stellung genommen:

- Erschliessungsgüteklasse: Die Forderung gemäss kantonalem Richtplan, dass 80% aller Einzonungen eine EGK aufweisen müssen, ist mit der derzeitigen Buserschliessung des Diemtigtals nicht erreichbar. Es wird auf die Begründung unter 6.5 verwiesen.
- Mehrbedarf für Ferienwohnungen: Das geforderte kommunale Konzept wird mit dem Erläuterungsbericht aufgezeigt (vgl. 4.1, kommunales Konzept Zweitwohnungen).
- Als Voraussetzung für die Einzonung „Chrütz“ in Oey sei mit dem Richtplan eine verbindliche Festlegung der zukünftigen Weiterentwicklung von Süden nach Norden festzulegen und der Richtplan sei mit der Auflage der Ortsplanung zur Mitwirkung zu bringen. Letzteres wird berücksichtigt. Aus der Sicht der Gemeinde gibt es aber keinen zwingenden Grund das Entwicklungsgebiet nur von Süden nach Norden zu entwickeln, weil eine Fortsetzung von der Bahnhofseite aus ebenfalls zweckmässig sein kann. Im Rahmen einer kommenden Revision ist zudem auch die Verfügbarkeit von Bauland zu berücksichtigen.

- Die im Zusammenhang mit dem Wackerpreis vorgebrachte Begründung, dass die Einzonungen südlich vom Pfarrhaus und hinter dem Grosshaus/Schulhaus nicht genehmigungsfähig seien, kann der Gemeinderat nicht teilen, auch wenn es sich um ein Ortsbild von nationaler Bedeutung handelt. Anlässlich der Begehung wurde die Einzonung neben der Kirche von Vertretern der OLK befürwortet und zur anderen Erweiterung der Bauzone, die primär den Bereich hinter dem Schulhaus betrifft, konnte dargelegt werden, dass die bauliche Nutzung dieses schmalen Streifens zu keiner erheblichen Auswirkung auf den alten Dorfkern führt. Zudem kann es nicht sein, dass ein Dorfteil derart einschneidend einer minimalen Entwicklung beraubt wird. Dieses Ortsbild ist über einen sehr langen Zeitraum und in unterschiedlichen Epochen entstanden. Auch das Beispiele Fläsch GR zeigt, dass ein Ortsbild von nationaler Bedeutung nicht einfach im Status quo von 2010 eingefroren werden muss.
- Das Ortsbildschutzgebiet Diemtigen gemäss bestehendem Zonenplan (bisher als Baugruppe bezeichnet) ist aus der Sicht der Gemeinde zweckmässig. Es gibt keinen Grund dieses an die Baugruppe gemäss Bauinventar anzupassen. Weder der Vorprüfungsbericht noch das Bauinventar enthält eine Begründung, wieso das bisherige Schutzgebiet nicht zweckmässig, resp. eine zwingende Anpassung erforderlich wäre. Namentlich im Bereich der neuen Grünzone und der Einbezug der Neubauten hinter dem Schulhaus entbehrt einer Logik.
- Für den lebendigen Erhalt der hinteren Bäuerten ist es von grosser Bedeutung, dass sich das örtliche Gewerbe (Familienbetriebe) behaupten und angemessen weiterentwickeln kann. Dazu ist es auf zweckmässiges Bauland angewiesen. Die vorgesehene Bauzone in Zwischenföh stellt in diesem traditionellen Streusiedlungsgebiet aus der Sicht der Gemeinde die einzige sinnvolle Baugebietserweiterung dar, die längerfristig betrachtet eine nachhaltig gute Lebensgrundlage für die nichtbäuerliche Bevölkerung darstellt.
- Die Arbeitszone Horboden ist entgegen der Darstellung im Vorprüfungsbericht im Richtplan der Region vorgesehen.
- Der Gemeinderat verzichtet auf eine Festlegung der schutzwürdigen Einzelbäume und charakteristischen Baumbestände. Die Anzahl Bäume und Baumgruppen, die das Landschaftsbild mitprägen ist derart gross, dass die Auswahl immer nur lückenhaft bleiben würde. Er hat sich deshalb dazu entschieden, die markanten Bäume generell unter Schutz zustellen. Damit bleibt im Einzelfall eine Interessenabwägung möglich ohne sich im Rahmen der Ortsplanung, die ohnehin erst einen Teil der Landschaft umfasst festlegen zu müssen.
- Hochstammobstgärten gibt es nur im vorderen Dorfteil. Bei den in der ÖQV-Richtplanung dargestellten Flächen im hinteren Dorfteil handelt es sich um andere Bäume. Die ÖQV-Planung macht dazu keine Unterscheidung.
- Die Vorbehalte zum Baureglement und die formellen Vorbehalte sind soweit zutreffend bereinigt.

9.3 Auflage

Die öffentliche Auflage des Zonenplans mit eingetragenen Gefahrenbereichen und des Baureglements sowie der Waldfeststellung erfolgt nach der Vorprüfung und Bereinigung. Im Rahmen der öffentlichen Auflage kann in begründeten Fällen Einsprache erhoben werden.

Erstinstanzlich entscheidet über unerledigte Einsprachen das Amt für Gemeinden und Raumordnung im Genehmigungsverfahren nach der Beschlussfassung durch die Einwohnergemeindeversammlung.

Die öffentliche Auflage vom 15. April bis 16. Mai wurde im Anzeiger publiziert. Von den eingegangenen Einsprachen konnte die Mehrheit bereinigt werden. Die zehn unerledigten Einsprachen beantragt der Gemeinderat als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen. Gestützt auf die nachträglichen Änderungen (vgl. 9.5) wurde eine Einsprache zurückgezogen.

9.4 Beschlussfassung

Die Gemeindeversammlung vom 7. April 2011 hat die revidierte Ortsplanung mit den aufgrund der Einspracheverhandlungen beantragten Änderungen in Kenntnis der unerledigten Einsprachen und des Erschliessungsprogramms mit grossem Mehr beschlossen.

9.5 Nachträgliche Auflagen

Die von der Gemeindeversammlung gegenüber den Auflageakten beschlossenen Änderungen wurden vom 15. April bis 16. Mai 2011 zur nachträglichen Auflage gebracht. Dagegen wurde keine Einsprachen erhoben.

Die zweite nachträgliche Auflage wurde erforderlich, weil die Auflage nur im Anzeiger publiziert wurde. Gegenstände die dem Natur- und Heimatschutzgesetz oder dem Waldgesetz unterliegen sind jedoch zwingend im kantonalen Amtsblatt zu publizieren, damit die beschwerdeberechtigten Organisation Kenntnis bekommen.

Die dritte nachträgliche Auflage betrifft eine Zonenplanänderung im Gebiet Entschwil (Art. 122 Abs 6 BauV). Weiter wurde mit Zustimmung der Grundeigentümer eine kleine Anpassung des Zonenplans Horben vorgenommen (Art. 122 Abs. 1 BauV).

9.6 Zeitplan OP-Revision

Mitwirkung
Orientierungsversammlung

15. Mai – 16. Juni 2008
27. Mai 2008

Auswertung der Mitwirkung und Ergänzung mit GefahrenBereinigung, Beschlussfassung Gemeinderat	Nov. 08 – Febr. 2009
Vorprüfung durch den Kanton, Bereinigung (ca. 4 Monate)	Mai – Jan. 2010
Beschlussfassung durch Gemeinderat	15. Februar 2010
2. Bereinigungsgespräch	8. Juni 2010
Ergänzung Schutzpläne	
Erarbeitung Siedlungsrichtplan Oey	Juli / August 2010
abschliessende Vorprüfung	bis 7. Dezember 2010
Beschlussfassung durch Gemeinderat	31. Januar 2011
öffentliche Auflage	11. Febr.–14. März 2011
ev. Einspracheverhandlungen	22./23. März 2011
Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung	7. April 2011
nachträgliche Auflage beschlossene Änderungen	15. April–16. Mai 2011
2. nachträglich Gesamtauflage	21. Juli–19. August 2011
3. nachträgliche Auflage	12. August–12. September 2011
Genehmigung durch AGR	anschliessend

Anhang

1) Beschrieb Zonenplanänderung

Auswahl wichtiger Umzonungen

Zonenplan Nr. 1

Burgholz

Port
Parzellen: 149,
694, 1608

Die Erweiterung der Industriezone Burgholz gegen Westen soll entlang der südwestlichen Waldlinie bis zum Waldrand führen. Damit kann das Industriegebiet zwischen Bahnlinie und Wald sinnvoll abgeschlossen werden. Davon betroffen ist eine Fruchtfolgefläche. Bestandteil des reg. Richtplans Arbeitsschwerpunkte.



ZSF
Pferdehaltung

Der bestehende Reitbetrieb soll einer Nutzung zugewiesen werden, die eine massvolle Weiterentwicklung ermöglicht. Die Erschliessung ist nicht geregelt. Der Reitbetrieb befindet sich im Bereich einer Altlastverdachtsfläche. Der Raumbedarf Fliessgewässer und das Auengebiet sind berücksichtigt.



Oey

Wüeri

Im Gebiet Wüeri kann anschliessend an die bestehende Erschliessung das Einfamilienhausquartier erweitert werden. Der Erweiterung sind Grenzen durch Naturgefahren gesetzt.



Bifang

Einzonung des ehemaligen Bauernhofs. Die umliegende Matte steht für eine Einzonung nicht zur Verfügung. Dem Grünraum kommt im rückwärtigen Siedlungsraum eine Bedeutung zu. Mit einem Zusammenwachsen der Siedlungsteile würde diese Qualität verloren gehen.



Anhang

Wilerau

Im Gebiet Wilerau soll die Bauzone entlang der Strasse um eine Bautiefe erweitert werden. Damit können Bauzonen am Chirel, die durch wasserbauliche Massnahmen aufgegeben werden mussten, teilweise ersetzt werden.



Chrütz

An der Strasse nach Bächlen werden auf der ersten Terrasse über dem Dorf zwei Bautiefen eingezont. Als Grundlage zur Beurteilung einer späteren Siedlungserweiterung wurde ein Bebauungs- und Erschliessungskonzept erarbeitet. Dieses Gebiet ist aufgrund der sonnigen und ruhigen Lage für das Wohnen besonders gut geeignet, was an der Talstrasse nicht der Fall ist. Die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr ist sichergestellt. Die spätere Weiterentwicklung des Siedlungsgebietes soll soweit dies mit den Absichten der Grundeigentümer übereinstimmt von Süden nach Norden erfolgen.



Zonenplan Nr. 2

Diemtigen

Trogmatte

Oberhalb Grosshus besteht eine Gartenanlage die der Bauzone zugewiesen werden soll. Zusätzlich sollen ein bis zwei Wohnbauten hinter dem Schulhaus und ausserhalb des Ortsbildschutzgebietes gemäss bestehendem Zonenplan ermöglicht werden. Mit einer der bestehenden Baustruktur angepassten Bebauung ist diese kleinräumige Erweiterung mit den ortsbildpflegerischen Anliegen aus der Sicht der Gemeinde vertretbar. Die Erschliessung ist über die Parz. 3066 als Hauszufahrt sichergestellt.



Anhang

Bütsch Südlich des Pfarrgartens, auf Parzelle 719 soll ein weiteres Gebäude erstellt werden. Dieses Vorhaben beeinträchtigt das Ortsbild und die angrenzenden als schützenswert bezeichneten Bauten nicht, weil das zusätzliche Bauland tiefer liegt und somit ein Neubau kaum störend in Erscheinung tritt. Dies haben Vertreter der OLK an einer Begehung bestätigt.

Zägli Im Gebiet Zägli soll die Wohnzone um eine Bautiefe erweitert werden, wobei als Abgrenzung zum alten Dorfkern mit einem Siedlungstrenngürtel ein Freihaltekorridor geschaffen werden soll. Als Grundlage zur Beurteilung der Erschliessung und der Zonenbegrenzung wurde ein Bebauungs- und Erschliessungskonzept erarbeitet.

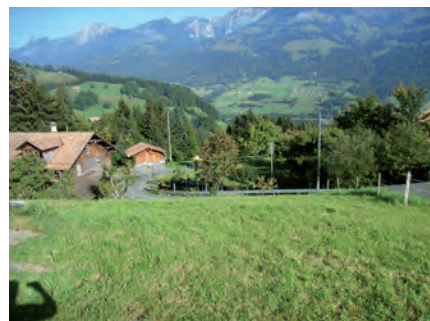


Bächlensoumen Der bestehende Holzlagerplatz Bächlensoumen wird für die Aufrüstung von Holzschnitzeln einer Spezialbauzone zugewiesen, die die trockene Lagerung der Schnitzel in einer offenen Halle ermöglicht. Der Standort erfordert eine Rodungsbewilligung (vgl. 8.7).

Diese Zonenplanänderung wurde sistiert.

Bächlen

Parzelle 113 Die grössere Reserve im Gebiet Bächlen wird um die Hälfte reduziert. Der nicht überbaubare Gewässerbereich wird mit einer Grünzone belegt.



Zonenplan Nr. 3

Horben

Parzellen
130/2556

Unterhalb vom Schulhaus wird die bestehende Bauzone leicht verschoben damit Neubauten ausserhalb des blauen Gefahrenbereichs liegen. Damit entsteht eine bessere Besonnung und ein mächtiger Baum kann erhalten werden. Die Erschliessung erfolgt über die vergrösserte ZÖN nördlich am Schulhaus vorbei. Die ZÖN ermöglicht auch die Erstellung eines kleinen Parkplatzes zum Schulhaus.



Horboden

Für das Carunternehmen wird das Bauland umgelegt, so dass die Entwicklung des Betriebs südlich des bestehenden Garagegebäudes an der neuen Erschliessungsstrasse erfolgen kann.



Horboden

Im Gewässerraum müssen diverse Bauzonen als Folge der Unwetter im August 2005 aufgegeben werden.

Viehschauplatz

Der Viehschauplatz wird nach dem Unwetter wieder hergestellt. Er soll in der übrigen Zeit als öffentlicher Parkplatz genutzt werden können (Ausgangspunkt für Skitouren).

Zonenplan Nr. 4

Entschwil

Mettli

Südlich des Dorfeinganges soll das Baugebiet um eine Bautiefe längs der Zufahrtsstrasse für ca. zwei Bauplätze erweitert werden.



Anhang

Riedern

Parzelle 134 Anstelle der Bauzone oberhalb der Strasse, die der Landwirtschaftszone zugewiesen wird, soll ein Teil der ZÖN als Bauland genutzt werden können. Damit kann der Hang oberhalb der Strasse von Bauten grossräumig freigehalten werden.



Zwischenflüh

Angergand Zwischen Zwischenflüh und Schwenden soll der Viehschauplatz mit den Infrastrukturgebäuden einer Zone für öffentliche Nutzung als Basis-Infrastruktur des Regionalparks zugewiesen werden. Die Zone liegt am viel begangenen Talwanderweg. Von der Infrastruktur profitiert auch der Langlaufsport.



Angergand Siehe oben



Zonenplan Nr. 5

Schwenden

Färich / Geissbode Die bestehenden Gewerbebauten am Fildrich werden der Mischzone zugeordnet, wobei eine Grünzone den Gewässerraum sichert. Im Geissboden wird die nicht überbaute und durch Überflutung gefährdete Bauzone ausgezont.

Anhang

Eggmatte

Zwischen dem Campingplatz und der bestehenden Bauzone soll eine Minigolfanlage erstellt werden können. Gleichzeitig wird die Bauzone um zwei bis drei Bauplätze erweitert.



Lerchi/Egg

Das Zentrum von Schwenden mit dem Betrieb des Postautohalters wird im Bereich der bestehenden Wohn- und Gewerbebauten einer entsprechenden Bauzone zugewiesen.

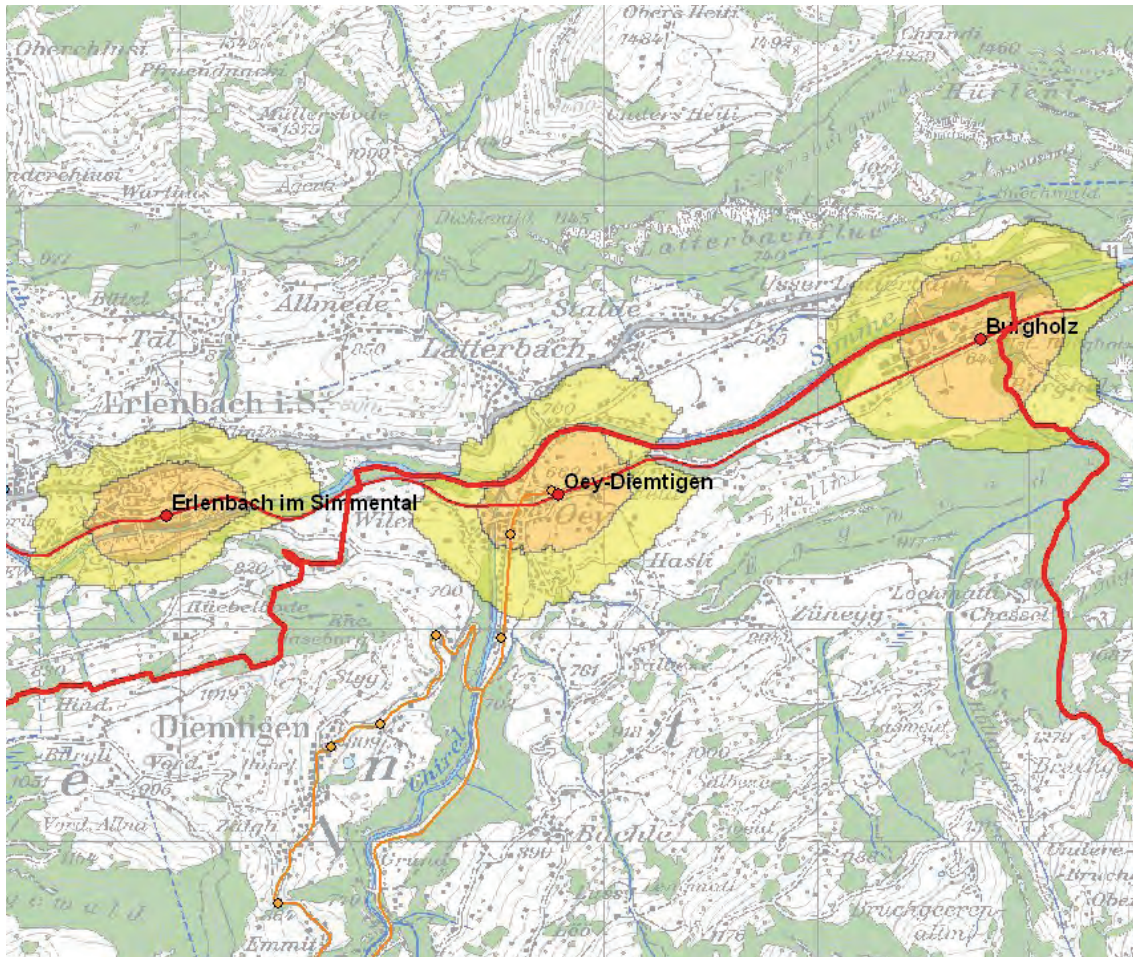


Eggmatte

Um den Campingbetrieb zeitgemäss erneuern zu können wird die Campingzone auf den zum Betrieb gehörenden Gebäudeteil ausgedehnt.

Die Zonen für öffentliche Nutzungen mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ werden erweitert, so dass die betrieblichen Bedürfnisse der Grimalpbahnen und des Campingplatzes abgedeckt werden können.

2) Erschliessungsgüteklassen des öffentlichen Verkehrs



Zusammenstellung Wohnbauland-Reserven

Stand September 2011

Ortsteil	Nummer	Parzellen Nr.	Zone	Fläche in m ²	Faktor Wohn- anteil	Reserve Wohn- bauland	Bemerkungen / Zusatzabklärungen	
Oey ZP1	O1	2971	M2	2'563	80%	2'050		
	O3	3047	W2	1'012	100%	1'012		
	O5	220	W2	1'271	100%	1'271		
	O6	355	W2	1'213	100%	1'213		
	O7	220	MK	1'144	80%	915		
	O8	1641	W2	353	80%	282		
	Burgholz ZP1	O9	2976	AI	1'660	0%	0	
	<i>TOTAL</i>				9'216		6'744	
<hr/>								
Diemtigen ZP2	D1	2622	UeO Nr. 3	594	100%	594		
	D2	2623	UeO Nr. 3	541	100%	541		
	D3	2624	UeO Nr. 3	520	100%	520		
	D4	2628	UeO Nr. 3	823	100%	823		
	D6	718	ZöN	1'169	0%	0		
	D7	718	M2	693	80%	554		
	D8	2180	W2	987	100%	987		
	<i>TOTAL</i>				5'327		3'032	
<hr/>								
Bächlen ZP2	B1	265	MD	1'212	80%	970		
	B2	113	MD	1'077	80%	862		
	<i>TOTAL</i>				2'289		1'831	

Rothbad ZP3	H1	1974	UeO Nr. 2	770	0%	0	Ferienhauszone
	H2	1971	UeO Nr. 2	842	0%	0	Ferienhauszone
	H3	1965	UeO Nr. 2	872	0%	0	Ferienhauszone
	H4	1957	UeO Nr. 2	472	0%	0	Ferienhauszone
Springenboden ZP3	H5	3090/3086/3087/3088	UeO Nr. 12	963	0%	0	Ferienhauszone
	H6	2666	UeO Nr. 12	440	0%	0	Ferienhauszone
	H7	2666	UeO Nr. 12	832	0%	0	Ferienhauszone
	H8	2666	UeO Nr. 12	138	0%	0	Ferienhauszone
TOTAL				5'329		0	
Riederer ZP4	R1	395	MD	898	80%	718	Strasse in Reserve, bebaubar?
TOTAL				898		718	
Zwischenflüh ZP4	Z1	137	MD	4'941	80%	3'953	
TOTAL				4'941		3'953	
Entschwil ZP4	E1	2032	MD	597	80%	478	
	E2	2520	MD	813	80%	650	
	E3	2521	MD	816	80%	653	
	E4	2714	MD	892	80%	714	
Allmiried ZP4	E5	3019	UeO Nr. 5	788	0%	0	
TOTAL				3'906		2'494	
Schwenden ZP5	S2	2194	W2	541	100%	541	
	S3	1755	W2	494	100%	494	
	S4	1763	W2	870	100%	870	
	S5	1799	M2	870	80%	696	
TOTAL				2'775		2'601	
				34'681	m2	21'374	
					ha	2.14	Total Wohnbaulandreserve

Ein-, Um- und Auszonungen

Stand September 2011

Ortsteil	Nummer	Parzellen Nr.	Zone bestehend	Zone neu	Fläche in m ²	massgebli. Fläche für EGK-ÖV in m ²	Anteil Fläche mit EGK-ÖV in m ²	Faktor Wohnanteil	Reserve Wohnbauland	Bemerkungen / Zusatzabklärungen
Oey ZP1										
Wilerau	O1	928	LWZ	M2	1'666	1'666	1'666	80%	1'333	
Dientigtalstr.	O2	2492	UeO	MK	1'099	-	-	0%	0	überbaut
Dorf	O3	1642	M2	ZÖN	2'824	-	-	0%	0	
Kappellenweg	O4	2048	MK	W2	354	-	-	100%	354	
Bifang	O5	162	LWZ	MK	1'695	1'695	1'695	20%	339	weitgehend überbaut
Wüeri	O6	2969	LWZ	M2	718	-	-	80%	574	überbaut
Chrütz	O7	799	LWZ	W2	5'816	5'816	5'816	100%	5'816	
Bahnhof	O8	2330	ZPP	MK	655	-	-	0%	0	überbaut
Mülimate	O9	1007	LWZ	MK	124	-	-	0%	0	Hausumschwung
Ange	O10	810/131/911/ 788/1142/356	AG2	LWZ	1'873	-	-	0%	0	Auszonung
Bächlenstr.	O11	1880	LWZ	W2	518	-	-	0%	0	überbaut
Wüeri	O12	143	LWZ	W2	4'316	4'316	4'149	100%	4'316	
Haltefure	O13	3045 - 3048	LWZ	W2	3'119	-	-	100%	3'119	überbaut
Areal BLS	O14	2330	ZPP	Strasse/LWZ	4'341	-	-	0%	0	
Oberdorf	O15	331	LWZ	MK	919	919	919	60%	551	Gewässerabstand
Oberdorf	O16	597	LWZ	MK	1'045	-	-	50%	523	Gewässerabstand/ genutzt
Oberdorf	O17	189	ZSF/MK	MK	891	-	-	80%	713	
Oberdorf	O18	189	MK	ZÖN	891	-	-	0%	0	
Burgholz	O19	1608/149/694	LWZ	AI	17'170	17'170	17'170	0%	0	
Burgholz	O20	2498	LWZ	ZSF	1'463	1'463	1'463	0%	0	
Burgholz	O21	2322	AI	LWZ	334	-	-	0%	0	Auszonung
Burgholz	O22	2322	LWZ	AI	276	276	276	0%	0	
Burgholz	O23	2325/2326/2327	LWZ	AI	2'730	2'730	2'730	0%	0	
<i>massgebende Einzonungen</i>						36'051	35'884		17'638	

Bächlen ZP2

Dörfli	B1	265	MD	LWZ	285	-	-	0%	0	
Dörfli	B2	265/2781	MD	GZ	516	-	-	0%	0	
Glaser	B3	113	LWZ	MD	1'648	1'648	-	80%	1'318	
Glaser	B4	113	ZÖN	LWZ	709	-	-	0%	0	
Bächlesoume	B5	26	Wald	SZB	1'897	-	-	0%	0	Holzschnitzelplatz; sistiert
<i>massgebende Einzonungen</i>						1'648	0		1'318	

Dientigen ZP2

Ried	D1	718	LWZ	M2	95	-	-	0%	0	Zufahrt
Bütsch	D2	2990	UeO Nr. 23	W2	1'029	-	-	0%	0	überbaut
Trogmatte	D5	744	LWZ	MD	1'478	1'478	-	80%	1'182	
Bütsch	D6	719	LWZ	MD	763	763	-	80%	610	
Dorfmatte	D8	2313/2525/2337 /2614	W2	GZ	1'168	-	-	0%	0	
Mühlihalti	D9	735	LWZ	MD	1'269	-	-	0%	0	überbaut
Zelgli	D10	771	LWZ	W2	7'442	7'442	-	100%	7'442	
Zelgli	D11	2004	W2	LWZ	182	-	-	0%	0	Auszonung
Bütsch	D12	121	LWZ	ZÖN	518	518	-	0%	0	
Bütsch	D13	121	LWZ	ZÖN	141	141	-	0%	0	

massgebende Einzonungen					9'683	0		9'235	
-------------------------	--	--	--	--	-------	---	--	-------	--

Horben ZP3

Horboden	H1	1337	AG1	LWZ	1'800	-	-	0%	0	
Horboden	H2	1373	AG1	LWZ	1'518	-	-	0%	0	
Horboden	H3	701	MD	LWZ	403	-	-	0%	0	
oberer Horboden	H4	705	MD	LWZ	1'035	-	-	0%	0	
oberer Horboden	H5	705	LWZ	AG2	2'856	2'856	-	0%	0	
Viehschauplatz	H6	2543	LWZ	ZÖN	2'370	-	-	0%	0	
Schulgut	H7	130	W2	LWZ	1'303	-	-	0%	0	
Schulgut	H8	130/2556	z.T. W2, LWZ	MD	1'218	-	-	80%	974	Umlegung von H7
Schulgut	H9	130	W2	LWZ	1'303	-	-	0%	0	
Horboden	H10	701/3002	MD	LWZ	782	-	-	0%	0	
oberer Horboden	H11	1330	LWZ	MD	527	-	-	0%	0	Umlegung von H4
Schulgut	H12	2556	LWZ	ZÖN	558	-	-	0%	0	Umlegung von H9
massgebende Einzonungen					2'856	0		974		

Riedern ZP4

Läheli	R1	134	ZÖN	MD	1'194	-	-	80%	955	Umlegung von R2
Moos	R2	2573/895/2575	MD	LWZ	3'156	-	-	0%	0	Auszonung
massgebende Einzonungen					0	0		955		

Entschwil ZP4

Schulgut	E4	129	MD	LWZ	813	-	-	0%	0	Auszonung
Underberg	E6	2714	MD	LWZ	974	-	-	0%	0	Auszonung
Underberg	E7	681	LWZ	MD	1'268	-	-	80%	1'014	Umlegung von E3, 4, 6
massgebende Einzonungen					0	0		1'014		

Allmiried ZP4

Allmiried UeO Nr. 5	A3	2049	LWZ	UeO Nr. 5	1'489	1'489	-	0%	0	Hotelzone
Allmiried UeO Nr. 5	B	2154/2049	LWZ	UeO Nr. 5	2'029	2'029	-	0%	0	Hotelzone
Allmiried UeO Nr. 5	H3	629	LWZ	UeO Nr. 5	2'440	2'440	-	0%	0	Ferienhauszone
Allmiried UeO Nr. 5	H4	2138/3017/3018	LWZ	UeO Nr. 5	2'509	2'509	-	0%	0	Ferienhauszone
Allmiried UeO Nr. 5	H5	956	LWZ	UeO Nr. 5	2'596	2'596	-	0%	0	Ferienhauszone
massgebende Einzonungen					11'063	0		0		

Zwischenflüh ZP4

Viehschauplatz	Z1	2910	LWZ	MD	947	-	-	80%	758	weitgehend überbaut
massgebende Einzonungen					0	0		758		

Schwenden ZP5

Geissboden	S1	1613/1578/350.0 1	z.T. LWZ, ZÖN	M2	4'402	-	-	30%	1'321	teilweise überbaut, Kompensation S3/S5
Geissboden	S2	1306/1735	LWZ	GZ	2'655	-	-	0%	0	
Geissboden	S3	3049	MD	LWZ	1'049	-	-	0%	0	
Eggmatte	S4	684	LWZ	ZSF	5'265	-	-	0%	0	Minigolf
Geissboden	S5	1128	MD	LWZ	853	-	-	0%	0	
Eggmatte	S6	684	LWZ	W2	1'225	1'225	-	0%	0	Parkplatz
Eggmatte	S7	1828/1789	LWZ	W2	1'598	1'598	-	100%	1'598	

Egg	S8	247.01	LWZ	M2	4'427	–	–	20%	885	weitgehend überbaut	
Egg	S9	1396	LWZ	M2	4'913	1'228	–	25%	1'228	teilweise überbaut	
Egg	S11	247.01	M2	LWZ	446	–	–	0%	0		
Egg	S12	247.02/1104.02	LWZ	ZÖN	767	–	–	0%	0	Parkplatz	
Senggi	S13	3033/575	LWZ	ZSF	7'792	–	–	0%	0	überbaut	
Senggi	S14	3033	LWZ	ZÖN	409	–	–	0%	0	Parkplatz	
Eggmatte	S15	684	LWZ	W2	1'955	1'955	–	0%	0	überbaut	
Egg	S16	1396	M2	LWZ	220	–	–	0%	0	Auszonung	
<i>massgebende Einzonungen</i>						6'006	0		5'032		
TOTAL						67'307	35'884		m2	36'925	
									ha	3.69	Total Wohnbauland durch Ein-/Umzonungen
in %						100.00%	53.31%				

Legende

W2 = Wohnzone 2-geschossig

M2 = Mischzone 2-geschossig

MK = Mischzone Kern Oey

MD = Mischzone Ländliche Dorfzone

AG1 / AG2 = Arbeitszone Gewerbe 1 / 2

AI = Arbeitszone Industrie

H = Hotelzone

FHZ = Ferienhauszone

ZöN = Zone für öffentliche Nutzung

ZSF = Zone für Sport und Freizeit

UeO = Zone mit Überbauungsordnung

ZPP = Zone mit Planungspflicht

C = Campingzone

LWZ = Landwirtschaftszone

GZ = Grünzone