

GENEHMIGUNG

**Gemischte Gemeinde Diemtigen**

**Revision Ortsplanung**

---

---

Erläuterungsbericht zum  
Siedlungsrichtplan Oey

bestehend aus:

- Erläuterungsbericht
- Siedlungsrichtplan Oey

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](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

**Bearbeitung:**

Beat Kälin, Siedlungsplaner HTL / FSU

## **Inhalt**

<b>Siedlungsrichtplan Oey</b>	<b>5</b>
<b>1. Zielsetzung und Grundlagen</b>	<b>5</b>
<b>2. Problemstellung</b>	<b>5</b>
2.1 Wohn- und Mischzonen	5
2.2 Gewerbeland	6
<b>3. Inhalte und Wirkung des Richtplans</b>	<b>6</b>
3.1 Gegenstand und Wirkung	6
3.2 Freihalte- und Verbindungskorridore	7
3.3 Erschliessung	7
3.4 Baulandflächen	7
<b>4. Übereinstimmung mit den übergeordneten Vorgaben</b>	<b>8</b>
4.1 Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr	8
4.2 Natur, Landschaft und Archäologie	8
4.3 Ortsbild und Denkmalpflege	9
4.4 Naturgefahren	9
4.5 Übrige Interessen	10
<b>5. Richtplanverfahren</b>	<b>10</b>
5.1 Zuständigkeit	10
5.2 Mitwirkung	10
5.3 Vorprüfung und Bereinigung	10
Anhang: Flächenübersicht	



## **Siedlungsrichtplan Oey**

### **1. Zielsetzung und Grundlagen**

Im Rahmen der Revision der Ortsplanung wird das der Gemeinde zustehende Kontingent von 4.9 ha ergänzt mit dem Bedarf für Zweitwohnungen ausgeschöpft (vgl. Erläuterungsbericht zur Revision der Ortsplanung).

Dieser Richtplan hat zum Ziel, die über den höchstens 15-jährigen Planungshorizont hinausgehende Entwicklung und die längerfristigen Grenzen des Siedlungsgebiet von Oey aufzuzeigen.

Grundlage für den Erlass dieses Richtplans bilden Art. 68 BauG und der Bericht «Ortsbauliche Entwicklungskonzepte» vom Februar 2010 der Gemeinde Diemtigen.

Dieser Richtplan bezieht sich ausschliesslich auf die Entwicklung der Bäuert Oey, die als einzige nach den geltenden Kriterien über eine ausreichende Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr verfügt.

Im Rahmen einer nächsten Revision der Ortsplanung wird es wiederum eine Aufgabe der Planungsbehörde sein, dass alle Bäueren über eine ihrer Entwicklung angemessene Baulandreserve verfügen.

Ein Siedlungsrichtplan zu den anderen Bäueren soll im Rahmen des Teilregionalen Richtplans «Naturpark Diemtigtal» geprüft werden, wobei eine Abstimmung mit den Naturparkzielen vorzunehmen ist.

### **2. Problemstellung**

#### **2.1 Wohn- und Mischzonen**

Das Baugebiet von Oey weist verschiedene grössere und kleinere Baulücken im weitgehend überbauten Gebiet auf, die sich für eine nach Innen gerichtete Siedlungsentwicklung grundsätzlich aufdrängen. Diese Flächen sind aus unterschiedlichen Gründen für eine Einzonung nicht geeignet oder stehen zur Zeit nicht zur Verfügung.

Die Baugebietslücken sind auch aus Gründen des Ortsbildschutzes, des absehbar längerfristigen Bedarfs für Gewerbe und Dienstleistung sowie der Lärmbelastung entlang der Kantonsstrasse und teilweise aufgrund der ungenügenden Besonnung als Wohnbauland nicht besonders geeignet.

Demgegenüber ist das Gebiet Chrütz für das Wohnen als ruhiger, gutbesonnener Ort mit Fernsicht und vorhandenen Erschliessungsanlagen (Wasser, Kanalisation, Strasse teilweise) geradezu prädestiniert.

## 2.2 Gewerbeland

Mit der OP-Revision 2010 werden neue Gewerbeland-Reserven im Gebiet Burgholz geschaffen. Weiter bestehen im Gebiet Ange und in den Mischzonen M2 und MK Oey kleinere Reserveflächen für das Gewerbe. Diese sollen bei Bedarf entlang der Kantonsstrasse und im Gebiet Ange erweitert werden können.

## 3. Inhalte und Wirkung des Richtplans

### 3.1 Gegenstand und Wirkung

#### 3.1.1 Richtplaninhalte

Der Richtplan bezeichnet mit der **Siedlungsgrenze** die maximale Ausdehnung des Baugebiets für den Planungshorizont von höchstens 30 Jahren, die möglichen künftigen **Bauzonen** sowie die **Freihalte- und Verbindungskorridore** sowie die wichtigsten neuen **Erschliessungen** in ungefährer Lage.

#### 3.1.2 Siedlungsgrenze

Die Siedlungsgrenze zeigt die maximale Ausdehnung der Bauzonen im Gebiet Oey auf. Vorbehalten bleiben neue Tatsachen wie die Beurteilung der Naturgefahren.

#### 3.1.3 Nutzung

Die im Richtplan vorgegebene Nutzung unterscheidet zwischen Arbeiten, Mischnutzung und Wohnen.

Im Bereich Arbeiten kann es sich aufgrund der benachbarten Nutzung nur um mässig störende Betriebe handeln.

Die Mischnutzung umfasst mässig störendes Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen. Sie ist im Rahmen der Nutzungsplanung auf die Lage abzustimmen.

Die mit Wohnen bezeichneten Flächen sind dem Wohnen vorbehalten, wobei nicht störende Arbeitstätigkeiten gemäss den Bestimmungen der Bauverordnung zugelassen sind.

### **3.1.4 Etappierung**

Die Etappierung hat gestützt auf den jeweiligen nutzungsbezogenen Bedarf, die Verfügbarkeit der Grundstücke sowie unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Wirtschaft, der Landwirtschaft und einer rationellen Erschliessung im Rahmen der Nutzungsplanung zu erfolgen (vgl. 3.4).

### **3.1.5 Wirkung und Nachführung**

Dieser Richtplan erfordert als längerfristiges Planungsinstrument ein hohes Mass an Flexibilität. Aus diesem Grund wird bewusst auf eine Priorisierung und Abstufung im Verbindlichkeitsgrad verzichtet. Er ist behördenverbindlich und grundsätzlich und für Folgeplanungen verbindlich. Eine Anpassung kann durch neue Erkenntnisse oder geänderte übergeordnete Rahmenbedingungen erforderlich werden.

## **3.2 Freihalte- und Verbindungskorridore**

Die Freihalte- und Verbindungskorridore haben zum Zweck, die Siedlung zu gliedern, ökologisch und landschaftlich wertvolle Bereiche (Gewässer- raum, Hanglagen), die Umgebung von bedeutenden Baudenkmalern frei zu halten sowie Verbindungskorridore für Fauna und Wildtiere sicherzustellen. Die konkrete Abgrenzung ist im Rahmen der Nutzungsplanung vorzunehmen.

## **3.3 Erschliessung**

Die im Siedlungsrichtplan dargestellten Erschliessungsanlagen zeigen eine mögliche Anlage der erforderlichen Strassen. Im Rahmen der Nutzungsplanung sind die Erschliessungsanlagen mit dem Erschliessungsprogramm weiter zu konkretisieren und soweit nötig sind die Anlagen mit einer Überbauungsordnung sicherzustellen.

## **3.4 Baulandflächen**

Die ausgewiesenen möglichen Bauzonen umfassen die folgenden Flächen:

- Arbeiten	1.19 ha
- Mischnutzung	1.80 ha
- Wohnen	4.78 ha

Gemessen am derzeitigen Bedarf an Wohnbauland von ca. 5.5 ha (inkl. Zweitwohnungen) für die ganze Gemeinde Diemtigen weist der Richtplan Oey mit 6.22 ha Wohnbauland (100 % der Wohnzonen und 80 % der Mischzonen) allein eine etwas grössere Fläche aus. Daraus wird ersichtlich, dass aus dem Richtplan kein Anspruch auf eine Einzonung abgeleitet werden kann.

Die Flächen für das Arbeiten im Gebiet Angen und am südlichen Dorfausgang sind dagegen bescheiden und für den lokalen Bedarf mit kleinem bis mässigem Verkehrsaufkommen und Emissionen angedacht. Im Burgholz verfügt die Gemeinde über Land, das für eine Entwicklung dieses regionalen Arbeitsplatzstandortes geeignet ist und auch für Gewerbe mit erheblichen Emissionen und Verkehrsaufkommen geeignet ist.

## **4. Übereinstimmung mit den übergeordneten Vorgaben**

### **4.1 Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr**

Im Siedlungsrichtplan sind die Güteklassen der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr nach der derzeitigen Regel eingetragen.

Gemäss Massnahmenblatt A\_01 gelten in der Regel folgende Erschliessungsvoraussetzungen durch den öffentlichen Verkehr:

- 80 % der Neueinzonungen müssen eine Erschliessungsgüteklasse (EGK) aufweisen.
- Minimalanforderung                                      EGK F
- Einzonungen > 1 ha                                      min. EGK D
- Einzonungen > 0.5 bis 1 ha                              EGK E

Die mit dem Siedlungsrichtplan Oey vorgesehenen Bauzonen halten diese Regel bis auf ein Gewerbegebiet und Teile einer Mischzone an der Talstrasse ein. Die mit dem Siedlungsrichtplan Oey ausgewiesenen Einzonungsflächen weisen zu **93 %** eine ÖV-Güteklasse auf.

Die möglichen Bauzonen in den Gebieten „Eyweidli“, „Bifang“ und „Feld“ weisen die EGK D, im Gebiet Chrütz die EGK E auf. Der Nachweis muss bei einer Revision des Zonenplans unter Einbezug allfälliger weiterer Einzonungen in den übrigen Bäuerten erbracht werden.

### **4.2 Natur, Landschaft und Archäologie**

Die Schutzgebiete und Objekte gemäss Schutzzonenplan sind im Siedlungsrichtplan als Hinweis eingetragen. Von den möglichen Einzonungen tangiert keine einen schützenswerten Lebensraum. Die Landschaftschutzgebiete und archäologische Schutzgebiete sind nicht betroffen. Die Berücksichtigung der landschaftlich und ökologisch bedeutenden Bereiche wird durch die Freihalte- und Verbindungskorridore sichergestellt (vgl. 3.2).



### 4.3 Ortsbild und Denkmalpflege

#### Erweiterung Mischzone Kern

Die Erweiterung der Mischzone Kern befindet sich im Bereich des Ortsbildschutzgebietes, wobei dieses Schutzgebiet kein einziges erhaltens- oder schützenswertes Gebäude aufweist. Das Schutzgebiet ist darin begründet, dass die Bauten längs der Strasse meist gibelständig auf einer Flucht angeordnet sind und im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung aufweisen. Diese Merkmale und in die Massstäblichkeit der Bauten sind bei einer weiteren Bebauung zu berücksichtigen.

#### Übergangsbereich an der Kantonsstrasse

Der Dorfkern Oey weist heute eine Länge von ca. 500 m auf. Mit dem Auffüllen der Baulücke zwischen der Mischzone MK Oey und der M2 im Gebiet Wüeri entsteht ein Strassendorf von gegen 800 m Länge. Um dies zu verhindern soll eine klare Zäsur zum Auftakt der Kernzone geschaffen werden, mindestens durch eine optische Verengung mit markanten Bäumen beidseits der Strasse und allenfalls auch mit einer weiteren Mittelinsel, die bepflanzt werden könnte. Mit einem Grünkorridor von mindestens 15 m Breite könnte auch eine ökologisch bedeutende Verbindung in Ost-West-Richtung sichergestellt werden, mit der die Waldflächen und Gehölze sowie die Gewässerräume des Kirel und des Wüeribachs aufgewertet werden könnten.

#### Bifang

Das Gebiet Bifang mit dem schützenswerten Haus Nr. 744 stellt für Oey den einzigen Grünraum im engeren Siedlungsgebiet dar, der mindestens teilweise längerfristig zum Schutz des Gebäudes und seiner Ausstrahlung erhalten werden soll. Auf ein bis zwei Bautiefen entlang der Haltefure und der südliche Bereich können dagegen einer Bebauung zugeführt werden.

#### Chrütz

Das Gebiet Chrütz liegt etwas oberhalb des Talbodens von Oey und weist abgesehen von den mehr oder weniger ausgeprägten Hangstufen keine besonderen Landschaftselemente auf. Mit dem Freihaltekorridor wie er mit dem Zonenplan festgelegt wird, wird ein Zusammenwachsen des heutigen Siedlungsgebietes, das im Gebiet Haltefure die Hanglage einnimmt, mit dem Gebiet Chrütz verhindert. Dies ermöglicht, im Neubaugebiet von der traditionellen Siedlungsform (Streusiedlung und Strassendorf) abzuweichen, ohne dass die Strukturen dadurch weiter vermischt werden. Die Freihaltung der Hangstufen ist im Rahmen der Nutzungsplanung zu konkretisieren.

### 4.4 Naturgefahren

Die oben aufgeführten Gebiete sind mit Ausnahme entlang des Wüeribachs keiner erheblichen oder mittleren Gefährdung ausgesetzt. Ein aus-

reichender Gewässerraum soll dazu beitragen, dass das Baugebiet nicht gefährdet wird.

#### **4.5 Übrige Interessen**

Von den möglichen Einzonungen gemäss Siedlungsrichtplan sind keine weiteren bekannten Schutzinteressen (Wald, Altlasten, Grundwasserschutz, etc.) betroffen. Die Raumsicherung Fließgewässer bleibt der Nutzungsplanung vorbehalten.

### **5. Richtplanverfahren**

#### **5.1 Zuständigkeit**

Der Erlass eines Richtplans fällt in die Kompetenz des Gemeinderates (Art. 66 und 68 BauG) und setzt eine Mitwirkung und Vorprüfung voraus (Art. 58 und 59 BauG). Mit der Genehmigung wird er behördenverbindlich.

Die Umsetzung mit der Nutzungsplanung respektive die Überführung der Richtplaninhalte in den Zonenplan hat nach dem Verfahren für den Erlass und die Änderung von Nutzungsplänen (Art. 58 ff BauG) mit Beschluss durch die Gemeindeversammlung zu erfolgen.

#### **5.2 Mitwirkung**

Die Mitwirkung gemäss Art. 58 BauG wird mit einer Auflage gewährt. Dabei ist jedermann berechtigt, zu den Inhalten des Richtplans Stellung zu nehmen. Im Rahmen der Mitwirkung können jedoch keine Einsprachen erhoben werden.

#### **5.3 Vorprüfung und Bereinigung**

Die Bereinigung des Siedlungsrichtplans erfolgte aufgrund der ersten Vorprüfung vom April 2010. Der abschliessende Vorprüfungsbericht datiert vom 7. Dezember 2010. Dieser Bericht enthält keine Vorbehalte zum Siedlungsrichtplan.

Bezeichnung	Nutzung	massgebl. Fläche für EGK-ÖV in m <sup>2</sup>	Anteil Fläche mit EGK-ÖV in m <sup>2</sup>
W1	Wohnen	4'302	4'302
W2	Wohnen	12'015	12'015
W3	Wohnen	13'027	13'027
W4	Wohnen	7'838	7'838
W5	Wohnen	813	813
W6	Wohnen	9'890	9'890
M2	Mischnutzung	4'413	4'413
M3	Mischnutzung	4'940	4'940
M4	Mischnutzung	1'338	769
M5	Mischnutzung	1'564	415
M6	Mischnutzung	5'667	5'667
A1	Arbeiten	8'214	8'214
A2	Arbeiten	3'756	0
		<i>m2</i>	
		77'777	72'303
		<b>ha</b>	
		<b>7.78</b>	<b>7.23</b>
		<b>100.00%</b>	<b>92.96%</b>