

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Diemtigen

Überbauungsordnung Nr. 22, Camping Eggmatte

Änderung Überbauungsvorschriften im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV



Erläuterungsbericht

Die Änderung der UeV besteht aus:

- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

April 2017

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.

*Abbildung Titelseite: Campingplatz Eggmatte,
Schwenden*

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Standort	5
1.2 Aufgabenstellung	5
1.3 Planungsziel	6
1.4 Planungsrechtliche Instrumente	6
2. Planungsrechtliche Umsetzung	6
2.1 Begrifflichkeiten	6
2.2 Parzellenaufteilung auf Feld A	7
2.3 Neudefinition Feld B	7
2.4 Nutzungsänderung Feld C	8
2.5 Nutzung unbebauter Flächen Feld F1/F2	8
2.6 Erschliessung/Parkierung	9
3. Auswirkungen auf die Umwelt	10
3.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht	10
3.2 Orts- und Landschaftsbild	10
3.3 Naturschutz	10
3.4 Wald	10
3.5 Lärmschutz und Luftreinhaltung	10
3.6 Gewässer	10
3.7 Ver- und Entsorgung	11
3.8 Boden	11
4. Verfahren	11
4.1 Ablauf / Termine	11
4.2 Öffentliche Auflage und Einsprachen	11

1. Ausgangslage

1.1 Standort

Der Campingplatz Eggmatte liegt in Schwenden, zu hinterst im Diemtigtal. Der gut etablierte Camping ist ganzjährig geöffnet und bietet Residenz-, Stand- und Touristenplätze für Camper, Wohnwagen sowie Zelte an. Das Campingareal liegt in einer Zone mit Planungspflicht mit Überbauungsordnung. Südlich und östlich grenzt das Gebiet an eine Zone für Sport und Freizeit, nordöstlich an eine Wohnzone und im Westen mehrheitlich an Wald.



Abb. 1 Luftbild des Campingareals Eggmatte in Schwenden.

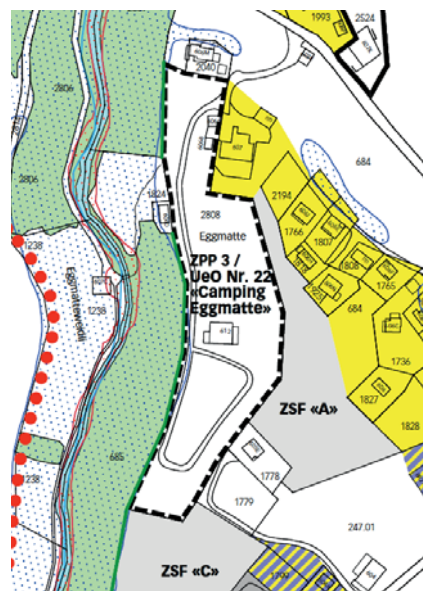


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Zonenplan 5 der Einwohnergemeinde Diemtigen.

1.2 Aufgabenstellung

Die für den Camping Eggmatte erlassene Überbauungsordnung (UeO) stammt aus dem Jahr 1999 und basiert auf der Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 3. Die Bedürfnisse der Campingplatzbenützer haben sich seit dem Erlass der UeO geändert. Die Nachfrage nach Stellplätzen für Camper und Wohnwagen ist gestiegen und jene für Zeltplätze ist gesunken. Zeltplätze werden noch vorwiegend von Wandertouristen, die im Schnitt 1-2 Nächte bleiben und in kleinen Zelten übernachten, in Anspruch genommen. Gleichzeitig mit der vermehrten Nachfrage nach Camper- und Wohnwagenplätzen hat der Bedarf an Residenz-, Stand- und Touristenplätzen zugenommen. Er kann mit den heute dafür vorgesehenen Feldern in der Hochsaison kaum gedeckt werden. Entsprechend soll die Nutzung der Camping-Felder mit einer Änderung der Überbauungsvorschriften (UeV) an die aktuellen Bedürfnisse angepasst werden.

1.3 Planungsziel

Die Änderung der UeV sieht vor, die Nutzung der Camping-Felder gemäss den geänderten Bedürfnissen neu zu definieren. Konkret soll das Feld C, das aktuell für Zeltplätze reserviert ist, neu als Mischfläche für Camper, Wohnwagen und Zelte dienen. Zur verständlicheren Unterscheidung der Nutzungen werden die Felder A, B und C neu umschrieben (vgl. Kapitel 2.1). Auf Feld F1/F2 sollen auch Plätze für Wohnwagen mit Anbau und Camper ermöglicht werden. Zudem soll künftig die Einteilung der Residenzplätze für die Kleinhäuser in Feld A nicht mehr nach den Vorgaben des Überbauungsplans, sondern durch den Platzhalter, unter Einhaltung von Minimalabständen, erfolgen.

1.4 Planungsrechtliche Instrumente

UeO Nr. 22 «Camping Eggmatte, Schwenden»

Mit der Änderung werden die Überbauungsvorschriften der UeO Nr. 22 Camping Eggmatte Schwenden an die heutigen Bedürfnisse angepasst. Der Perimeter der UeO sowie die einzelnen Campingfelder erfahren keine Anpassungen. Eine Änderung des Überbauungsplans ist nicht erforderlich.

ZPP Nr. 3 «Camping Eggmatte, Schwenden»

Die UeO Nr. 22 basiert auf der Zone mit Planungspflicht Nr. 3 (Stand Baureglement: 2012). Die UeO-Änderung erfordert keine Anpassung der Vorschriften der ZPP 3 «Camping Eggmatte, Schwenden» (Art. 311, BR, 2012).

2. Planungsrechtliche Umsetzung

2.1 Begrifflichkeiten

Zur besseren Verständlichkeit werden die in der Überbauungsordnung verwendeten Begrifflichkeiten kurz erläutert:

Residenzplätze

Als Residenzplätze gelten Plätze, die zum dauernden Abstellen von Wohnwagen und den dazugehörigen angebauten Unterkünften sowie Kleinhäuser dienen. Die Bauten müssen demontiert werden können.

Stand-/Touristenplätze

Als Standplätze gelten Plätze für Wohnwagen, Camper und den dazugehörigen Anbauten, die das ganze Jahr, bzw. während der im Vertrag mit dem Platzhalter geregelten Zeit aufgestellt werden.

Unter Touristenplätzen werden Flächen für das temporäre Abstellen von Wohnwagen und Camper verstanden.

Mischfläche

Feld C ist für das temporäre Abstellen von Zelten, Wohnwagen und Camper bestimmt. Der einzelne Platz darf durch den gleichen Mieter/Benutzer maximal 6 Monate pro Jahr belegt werden. Es sind keine festen oberirdischen Bauten oder Anlagen zulässig.

Wohnwagen

Als Wohnwagen werden Anhänger mit einer Wohneinrichtung bezeichnet. Im Gegensatz zu Wohnmobilen fehlt Wohnwagen ein eigener Antrieb.

Camper

In die Kategorie Camper fallen Wohnmobile und Busse mit einer Wohneinrichtung.

2.2 Parzellenaufteilung auf Feld A

Art. 7, Abs. 1-3

Auf Feld A befinden sich festinstallierte Wohnwagen und Bauten, die während des gesamten Kalenderjahrs als Residenzen genutzt, bzw. vermietet werden. Die Nutzungsart wird gegenüber den alten Bestimmungen nicht geändert.

Neu erfolgt die Einteilung des Feldes in Parzellen nicht mehr gemäss Überbauungsplan sondern durch den Platzhalter. Die Begrenzung ist nicht mehr durch eine maximale Anzahl Plätze, sondern durch eine maximale Fläche pro Parzelle festgelegt. Es ist die Maximalfläche von 170 m² pro Stellplatz einzuhalten.

Im Planungsjahr 1998 waren die Campingbesitzer der Ansicht, dass vor allem kleine Gebäude gefragt sind. Dies hat sich nicht bestätigt. Die neue Regelung erlaubt einen flexibleren und bedürfnisgerechteren Umgang mit den Platzverhältnissen.

Art. 3, Art. 9

2.3 Neudefinition Feld B

Die Stand- und Saisonplätze auf Feld B enthalten keine festinstallierten Bauten. Sie stehen als Standplätze für Camper und Wohnwagen zur Verfügung und können während einer ganzen Saison oder einer bestimmten Zeitperiode gemietet werden. Die Bezeichnung des Felds wird von «Saison- und Touristenplätze für Wohnwagen und -mobile» zu «Stand- und Touristenplätze» geändert. Die Nutzungsart wird geringfügig angepasst: Das Feld soll künftig in erster Linie von Gästen mit längerer Aufenthaltsdauer genutzt werden.

2.4 Nutzungsänderung Feld C

Art. 3, Art. 10

Ursprünglich war das Feld C für das Aufstellen von Zelten und kurzfristig für Wohnwagen und Camper bestimmt. Neu sind auf Feld C Misch- und Touristenplätze für Zelte, Camper und Wohnwagen vorgesehen. Die Einteilung der Parzellen erfolgt durch den Platzhalter, wobei während der Sommersaison (Mai bis September) eine Mindestfläche von 100 m² für Zelte zu reservieren ist. Die Mietdauer pro Jahr beträgt max. 6 Monate.

Begründung

Mit der Nutzungsänderung von Feld C wird auf die in den vergangenen Jahren gesunkene Nachfrage nach Zeltplätzen und auf die gestiegene Nachfrage nach Wohnwagen- und Camperstellplätzen geantwortet. Zeltplätze werden in der Wintersaison kaum bis nicht benötigt, weshalb in den Wintermonaten auf eine Mindestfläche für Zelte verzichtet wird. Die neue Regelung trägt zu einer optimaleren Auslastung des Campings bei, da auf die geänderten Nutzerbedürfnisse reagiert wird und Flächen für Zelte im Winter grösstenteils ungenutzt bleiben. Dem in der ZPP Nr. 3 (Art. 312, BR) vorgeschriebenen ausgewogenen Verhältnis zwischen Plätzen für Zelte, Wohnwagen u.ä. und Residenzbauten wird damit Rechnung getragen.

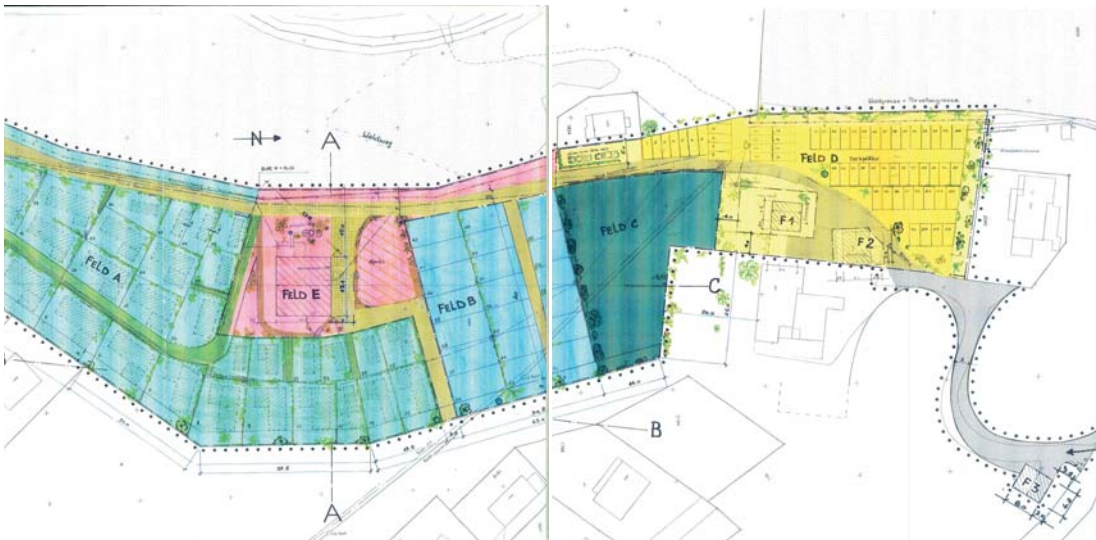


Abb. 3 Überbauungsplan des Campings Eggmatte mit den Feldern A-F.

2.5 Nutzung unbebauter Flächen Feld F1/F2

Art. 3, Art. 14

Das Feld F1/F2 ist für den Kiosk, Post-Ablagefächer, Räume für Dienstleistungen und Reparaturarbeiten, Einstellräume für Geräte und Maschinen und zum Abstellen von Wohnwagen und dergleichen vorgesehen. Neu sollen auf den unbebauten Flächen des Felds F1/F2 Wohnwagen mit Anbau oder Camper zugelassen werden. Ausserdem hat die Praxis gezeigt, dass für Wohnwagen mit Anbauten oder grössere Camper die Platzverhältnisse

auf dem 'parzellierten' Feld B nicht ausreichen. Um Konflikte zu vermeiden, sollen solche Gefährte sporadisch auf den Feldern F1 und F2 abgestellt werden können. Die Platzverhältnisse sind dafür vorhanden.



Abb. 4 Unbebaute Flächen auf dem Feld F1 und F2...



Abb. 5 ... bieten Reserveplätze für Wohnwagen mit Anbauten und Camper.

2.6 Erschliessung/Parkierung

Erschliessung

Die Erschliessung des Campings Eggmatte ist bereits heute gewährleistet. Zu- und Wegfahrten sind mit allen für den Campingplatz relevanten Fahrzeugen wie Personenwagen, Camper, Wohnwagen, Wohnmobilen oder Zuliefer-LKW's und -Kleintransporter möglich. Die Änderung der Überbauungsordnung hat auf die Erschliessungssituation keinen Einfluss.

Für die Motorfahrzeuge der Campingplatzbenützer und der Besucher existieren auf Feld D bereits heute 60 Parkplätze. Mit der Änderung der Überbauungsordnung sind wenig bis keine Auswirkungen auf die Parkplatzsituation zu erwarten: Es handelt sich um eine Verlagerung von weniger durch Zeltgäste genutzte zu mehr durch Wohnwagengäste genutzte Plätze ohne Einfluss auf die Gesamtanzahl benötigter Parkfelder.

Die Anzahl Parkplätze ist auf die Anzahl Gäste bei Vollbesetzung abgestimmt und noch immer ausreichend.

3. Auswirkungen auf die Umwelt

3.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht

Die Änderungen der Überbauungsvorschriften sind mit den Vorgaben der ZPP Nr. 3 «Camping Eggmatte, Schwenden» vereinbar. Eine Anpassung der ZPP ist nicht erforderlich.

3.2 Orts- und Landschaftsbild

Der Campingplatz Eggmatte befindet sich in einer weitgehend naturnahen Umgebung. Der Standort des Campings ist einsehbar und hat sich in seiner Erscheinung auch weiterhin in das Landschaftsbild zu integrieren.

3.3 Naturschutz

Die Vorgaben aus Art. 23 und 25 der Überbauungsvorschriften sind noch immer gültig. Beim Befestigen von Zäunen darf der Wildtierwechsel nicht beeinträchtigt werden. Für Abgrenzungen sind einheimische und ökologisch sinnvolle Bäume und Sträucher zu pflanzen

3.4 Wald

Die minimalen Grenzabstände zum angrenzenden Waldstück sind in den Überbauungsvorschriften geregelt. Sie erfahren keine Änderung. Es sind folgende Waldabstände einzuhalten: 2.0 m für Zäune, 3.0 m bei Erschliessungs- und Parkingflächen und 4.0 m für Residenzplätze.

3.5 Lärmschutz und Luftreinhaltung

Das Vorhaben hat keinen Einfluss auf die Erschliessungs- und Parkierungssituation (vgl. „2.6 Erschliessung/Parkierung“ auf Seite 9) oder auf permanente Bauten. Es sind demnach keine Auswirkungen auf Lärm und Luft zu erwarten. Das Ruhebedürfnis der Nachbarliegenschaften mit Wohnbauten ist im bisherigen Umfang durch den Betrieb zu gewährleisten.

3.6 Gewässer

Oberflächengewässer sind im UeO-Perimeter nicht vorhanden. Der nahe gelegene, durch ein Waldstück vom Perimeter abgegrenzte Senggibach liegt rund 20 Höhenmeter unterhalb des Campings und wird durch die UeO-Änderung nicht tangiert.

3.7 Ver- und Entsorgung

Energie Die für die geplanten Nutzungsänderungen erforderlichen Elektroinstallationen sind vorhanden.

3.8 Boden

Bodenschutz Die Perimeter der Überbauungsordnung sowie der einzelnen Felder erfahren keine Änderungen. Es werden keine neuen Flächen erschlossen, weshalb diesbezüglich keine Auswirkungen zu erwarten sind.

4. Verfahren

4.1 Ablauf / Termine

Die Änderung der Überbauungsvorschriften haben keine erheblichen Auswirkungen auf den Betrieb und das Umfeld. Sie kann daher im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV vorgenommen werden. Der Gemeinderat kann somit nach einer 30-tägigen öffentlichen Auflage die Änderung der UeO-Vorschriften ohne Vorprüfung in eigener Kompetenz beschliessen.

Es ist folgender Ablauf vorgesehen:

- | | |
|--|-------------------------|
| – Entwurf Änderung | Oktober/November 2016 |
| – Behandlung Baukommission/Gemeinderat | 2. Hälfte November 2016 |
| – Auflage | 23.12.2016 – 23.01.2017 |
| – Einspracheverhandlung | 2. März 2017 |
| – Beschluss Gemeinderat | 10. April 2017 |
| – 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.

Von einem Nachbar wurde eine Einsprache und Rechtsverwahrung erhoben sowie eine Beschwerde zum Verfahren beim Regierungsrat eingereicht. Dieser wies die Beschwerde ab. Anlässlich der Einspracheverhandlungen konnte keine Einigung erzielt werden und der Vorschlag der Einsprecher wurde durch die Betreiber des Campingplatzes zurückgewiesen. Der Gemeinderat hat in Kenntnis der Einsprachepunkte und der Stellungnahme der Betreiber die Änderung der Überbauungsvorschriften wie vorgesehen beschlossen und beantragt dem Amt für Gemeinden und Raumordnung die Einsprache als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen. Dazu wird auf die ausführliche Stellungnahme verwiesen.