

GENEHMIGUNG

**Gemischte Gemeinde Diemtigen**

**Überbauungsordnung Nr. 25 «Sportgebiet Wiriehorn»**

---

---

## Überbauungsvorschriften

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan
- Detailplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

November 2011



## 1. Allgemeines

### Art. 1

Planungszweck Die UeO bezweckt die Sicherstellung und die Weiterentwicklung der Winter- und Sommernutzung im Sportgebiet der Wiriehornbahnen und deren Abstimmung auf die Umwelt bezüglich Bau und Betrieb.

### Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der UeO ist im Überbauungsplan mit einem schwarz gestrichelten Perimeter festgelegt.

### Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die baurechtliche Grundordnung der Gemischten Gemeinde Diemtigen.

### Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans <sup>1</sup> Im Überbauungsplan und/oder im Detailplan werden verbindlich festgelegt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baubereiche A – E
- Bereich für Erschliessung und Parkierung
- Reserveparkplatz
- verbindliche Waldgrenze
- Skipiste
- Beschneiungsfläche (bewilligt/neu)
- Schlittelabfahrt (ungefähre Lage)
- Schneeschuhroute (ungefähre Lage)
- Winterwanderweg (ungefähre Lage)
- Trottinettabfahrt
- Bikestrecken (ungefähre Lage)
- Naturgefahren

<sup>2</sup> Im Überbauungsplan werden als Hinweise dargestellt:

- Trockenstandorte (national/regional)
- Wald
- Gewässerschutzzonen
- Feuchtgebiet regional
- Bestehende Bauten
- Wildruhegebiet
- Gewässer offen / eingedolt
- Wasserleitung
- Sesselbahn

- Skiliftanlage
- Wasserleitung
- Wanderweg / Bergwanderweg

## 2. Nutzung

### Art. 5

Allgemein

<sup>1</sup> Für die im Überbauungsplan festgelegten Skipisten und Beschneigungsflächen wird eine Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN) mit der Zweckbestimmung «Sicherstellung und Freihaltung» ausgeschieden.

<sup>2</sup> In den ausgeschiedenen Flächen darf nichts unternommen werden, was den Sportbetrieb beeinträchtigen könnte. Bauten und Anlagen sind nur zulässig, soweit sie unmittelbar mit dem Sportbetrieb in Zusammenhang stehen und diesen nicht behindern. Mit dem landwirtschaftlichen Boden ist schonend umzugehen. Im Übrigen ist die landwirtschaftliche Nutzung, einschliesslich der Erschliessung, zu gewährleisten.

<sup>3</sup> Zur Vorbereitung der Skipisten hat die Bahnträgerschaft das Recht, Zäune, Geräte, Schnittgut, Holz, etc. 2 Wochen nach Ende der Weidezeit spätestens auf den 15. November zu entfernen.

<sup>4</sup> Nach der Ausaperung, spätestens auf Vegetationsbeginn sind durch die Bahnträgerschaft Geräte, Abschränkungen etc. zu entfernen, die Skipisten zu säubern und die Zäune wieder herzustellen.

<sup>5</sup> Die Entschädigung (landwirtschaftliche Ertragsausfallentschädigungen, Pistennutzungsrechte und dergl.) erfolgt durch die Anlage-Betreiberin gemäss Art. 13.

<sup>6</sup> Die Beschneigung ist im Rahmen von Art. 12 und der jeweils gültigen kantonalen Vorschriften gestattet. Ausserhalb der Schneisaison sind landschaftsbeeinträchtigende und demontierbare Teile der Beschneigungsanlage zu entfernen.

<sup>7</sup> Das Befahren von Strassen mit Fahrzeugen aller Art im Bereich von Skiwegen und Pisten ist während der Skisaison nicht gestattet.

<sup>8</sup> Die Schliessung der Waldstrassen und andere Nutzungen von Waldareal erfolgen in Absprache mit dem Revierförster, spätestens auf den 24. Dezember. Die Betreiberin hat die erforderliche Signalisation aufzustellen und die Berechtigten frühzeitig zu informieren. Die Nutzung und der Betrieb der Waldstrassen sind vertraglich zu regeln.

## Art. 6

- Saisonale Nutzung
- <sup>1</sup> Die Winternutzung umfasst die Skipisten, Beschneiungsflächen, Schlittelabfahrten, Winterwanderwege und Schneeschuhrouten.
- <sup>2</sup> Die Sommernutzung umfasst die Bikestrecken, den Bikepark mit Betriebsgebäude, die Trottinettabfahrten und die Wanderrouten.

## Art. 7

- Baubereiche A – E
- <sup>1</sup> Der Baubereich A ist für die Gast- und Beherbergungsbetriebe im Skigebiet mit Spielplatz bestimmt sowie im Schwarzeberg auch für die Alpbewirtschaftung.
- <sup>2</sup> Der Baubereich B ist für Betriebsgebäude der Wiriehornbahnen mit Kasse, Büro, Aufenthalt und technischen Einrichtungen bestimmt.
- <sup>3</sup> Der Baubereich C ist für die Vermietung, die Wartung und den Verkauf von Winter- und Sommersportgeräten, den Verkauf regionaler Produkte, Restauration, das Büro der Betreiberin und der Skischule sowie für Infrastrukturbauten (Lager, Toiletten etc.) bestimmt.
- <sup>4</sup> Der Baubereich D ist für ein Betriebsgebäude mit Werkstatt sowie für einen Bikepark d. h. für ein Spiel- und Sportplatz mit entsprechenden Einrichtungen bestimmt.
- <sup>5</sup> Der Baubereich E ist bestimmt für ein Gewerbe, das den Unterhalt der Holzheizung Allmiried und der lokalen Wasserversorgung sicherstellt. Gestattet sind die erforderlichen Werkstatt- und Büroräumlichkeiten sowie dazugehörige Service-Fahrzeugeinstell- und Lagerräume.

## Art. 8

Baupolizeiliche  
Masse, Baugestaltung

- <sup>1</sup> Für die Baufelder gelten folgende baupolizeilichen Masse:

Baubereich	GH [m]*	GL [m]	GZ
A	8	60	2
B	5	–	1
C	6	40	2
D	5	50	1
E	7.5	25	2

\* Eine grössere Gebäudehöhe gilt für technisch bedingte Anlageteile.

- <sup>2</sup> Im Perimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III.

### **Art. 9**

Bereich Erschliessung  
und Parkierung

<sup>1</sup> Die erforderlichen Autoabstellplätze sind im Bereich für Erschliessung und Parkierung anzuordnen. Auf eine Versiegelung der Erschliessungs- und Parkierungsflächen ist zu verzichten.

<sup>2</sup> Bei einer Sanierung des Parkplatzes östlich der Hauptzufahrt ist dieser mit Schotterrasen zu gestalten.

<sup>3</sup> Der Reserveparkplatz steht nur für die Winternutzung auf gefrorenem Boden oder Schnee zur Verfügung. Ansonsten ist die Fläche landwirtschaftlich zu nutzen.

### **Art. 10**

Skipisten, Beschnei-  
ungsflächen und  
Bikestrecken

<sup>1</sup> Innerhalb der Skipisten, Beschneiungsflächen und im Bereich der Bikestrecken sind nur standortgebundene Anlagen und Einrichtungen des Ski- und Bikesportes wie Kontrollkabinen, Beschneiungsanlagen, Absperrungen, Anlegerkurven, Beleuchtung, etc. zulässig.

<sup>2</sup> Bikestrecken haben von Gewässern die Abstände gemäss Art. 19 einzuhalten. Bei Bachquerungen sind innerhalb des Gewässerabstandes keine baulichen Massnahmen erlaubt.

<sup>3</sup> Bikestrecken auf Wanderwegen sind bei einer Wegbreite ab 2 Meter zugelassen, andernfalls sind sie durch eine Abschränkung voneinander zu trennen.

<sup>4</sup> Bei unvermeidlichen Kreuzungen von Bikestrecken mit Strassen und Wegen sind die Biker mit baulichen Massnahmen auf Schritttempo abzubremesen.

## **3. Gestaltung**

### **Art. 11**

Baugestaltung

<sup>1</sup> Neu-, An- und Umbauten haben sich bezüglich Bauvolumens, Dach- und Fassadengestaltung sowie Material- und Farbgebung ins Landschaftsbild einzufügen.

<sup>2</sup> Bei einer baulichen Veränderung des Berghauses Nüegg ist der exponierten Lage Rechnung zu tragen. Der Beizug einer Fachberatung für Gestaltungsfragen ist vorzusehen.

<sup>3</sup> In den Baubereichen B, C und D können Flachdachbauten bewilligt werden, namentlich für Zweckbauten wenn sie mit einer Dachbegrünung ins Gelände integriert werden.

#### **Art. 12**

Landschafts-  
gestaltung

<sup>1</sup> Geländeanpassungen sind auf das betrieblich notwendige Minimum zu beschränken.

<sup>2</sup> Anlageteile zu den Bikestrecken, die mehr als 2 m über das gewachsene Terrain hinausragen sind mit standortheimischer Begrünung ins Landschaftsbild zu integrieren.

### **4. Betrieb**

#### **Art. 13**

Beschneigung

<sup>1</sup> Vor der Skisaison darf technisch erzeugter Schnee nur tagsüber verteilt und präpariert werden. Die Schneeproduktion für die Schlittelabfahrt hat auf Haufen und die Verteilung während der ganzen Saison tagsüber zu erfolgen.

<sup>2</sup> Die Beschneigung in der Nähe von dauernd bewohnten Gebäuden ist mit geräuscharmen Geräten vorzunehmen. Für die Beschneigung auf Haufen sind nach Möglichkeit lärmabgeschirmte Standorte zu wählen. Zur Verminderung der Lärmimmissionen ist der Wasserdruck bei regulierbaren Geräten ab 22.00 Uhr auf das technisch mögliche Minimum zu reduzieren.

<sup>3</sup> Wird von 22.00 bis 06.00 Uhr im Abstand von weniger als 200 m zu dauernd bewohnten Gebäuden beschneit, so ist die davon betroffene Bevölkerung vorgängig in geeigneter Form zu informieren.

<sup>4</sup> Im Bereich von Gewässern, Grundwasserschutzzonen S1 und S2, in Biotopen gemäss den Inventaren von Bund und Kanton darf nicht beschneit werden.

## 5. Bau

### Art. 14

Boden

<sup>1</sup> Erdarbeiten werden ausgeführt, wenn der Boden genügend abgetrocknet ist, so dass er nicht verdichtet wird. Bei Arbeiten in stau- und hangnassen Böden werden zusätzliche Schutzmassnahmen getroffen. Erdarbeiten sind von oben nach unten auszuführen.

<sup>2</sup> Dem Bodenaufbau ist beim Abtrag, der Zwischenlagerung und bei der Wiederherstellung Rechnung zu tragen (separater Abtrag und Lagerung von Rasenziegeln und Untergrundmaterial).

<sup>3</sup> Erdarbeiten werden mit Schreitbaggern oder Raupenfahrzeugen ausgeführt. Leichte Geländefahrzeuge können eingesetzt werden, wenn keine Bodenverdichtungen zu erwarten sind. In den Grundwasserschutzzonen S1 und S2 sind Erdarbeiten und Schneedepots nicht zulässig.

<sup>4</sup> Wo für die Rekultivierung die abgetragene Grasnarbe nicht ausreicht, sind Lücken unverzüglich mit Saatgut standortheimischer Pflanzen zu schliessen.

<sup>5</sup> Die Bauherrschaft sorgt dafür, dass die Rekultivierung nach Abschluss der eigentlichen Bauarbeiten zu Ende geführt wird. Insbesondere überwacht sie die von der Umwelt-Baubegleitung (Art. 21) angewiesenen Weidebeschränkungen.

<sup>6</sup> Mindestens zwei Wochen vor Beginn der Bauarbeiten ist das Bauprogramm mit den Grundeigentümern abzusprechen.

### Art. 15

Landschaftliche  
Eingriffe

<sup>1</sup> Für landschaftliche Eingriffe sind in Absprache mit der Landschaftskommission Diemtigen die erforderlichen Schutz-, Wiederherstellungs- und Ersatzmassnahmen zu erarbeiten.

<sup>2</sup> Sofern solche Massnahmen erforderlich sind, darf die Baubewilligung erst erteilt werden, wenn die erforderlichen Zustimmungen für die Massnahmen vorliegen und die notwendigen Mittel sichergestellt sind. Massnahmen sind bis zur Inbetriebnahme der Anlage fertigzustellen.

### Art. 16

Lebensräume

<sup>1</sup> Schützenswerte Lebensräume sowie geschützte, seltene und bedrohte Pflanzen- und Tierarten sind zu erhalten. Nötigenfalls sind angemessene Schutz- und Wiederherstellungsmassnahmen und allenfalls Ersatzmassnahmen vorzusehen.

<sup>2</sup> Im Wald und in schützenswerten Lebensräumen dürfen keine Bauinstallationen und Zwischendeponien eingerichtet werden.

<sup>3</sup> Bei Bau- und Unterhaltsarbeiten ist die Fortpflanzungszeit der Tiere im Frühsommer zu berücksichtigen: Baubeginn oberhalb der Entschwilstrasse im Bereich von Mähwiesen und in Wald-/Gehölznähe ab Mitte Juli. Vorbehalten bleiben lokal beschränkte Bau- und Unterhaltmassnahmen.

### **Art. 17**

Wald

<sup>1</sup> Beschneigungsleitungen und -anlagen haben einen Waldabstand von mindestens 2 m einzuhalten (= 5 m ab Stockmittenverbindungsline der Waldrandbäume).

<sup>2</sup> Die Waldränder dürfen durch die Beschneigung nicht tangiert werden (Vereisung der Randbäume), dasselbe gilt für die Gehölze im offenen Land.

### **Art. 18**

Beseitigung von  
Steinen

Einzelne Steine, die aus Sicherheitsgründen beseitigt werden müssen, sind an den Rand der Piste / Strecke oder abseits in der Nähe zu verlegen und als ökologisch und landschaftlich bedeutende Kleinstrukturen zu erhalten.

### **Art. 19**

Raumbedarf  
Fliessgewässer

Ausserhalb der mit der UeO festgelegten Bereiche gilt ein geschützter Uferbereich gemäss Anhang zur WBV von:

- Fildrich: 15 m
- Allmigragen: 10 m
- Allmiriedgräbli: 5 m
- eingedolte Gewässer: 5 m

### **Art. 20**

Naturgefahren

<sup>1</sup> Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG

<sup>2</sup> Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

<sup>3</sup> Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

<sup>4</sup> Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

## **Art. 21**

Umwelt-  
Baubegleitung

<sup>1</sup> Für die Vorbereitungs-, Bau- und Rekultivierungsphase ist eine ökologisch- und pedologisch ausgewiesene Fachperson beizuziehen, die die Projektierung und Ausführung begleitet und überwacht. Die Bauleitung hat die Anweisungen der Umwelt-Baubegleitung zu befolgen.

<sup>2</sup> Die Umweltbaubegleitung orientiert Bewilligungsinstanzen und Fachstellen mit einem Baujournal und kurzem Schlussbericht über baubedingte Projektänderungen, aufgetretene Probleme und die getroffenen Anordnungen und Lösungen.

## **6. Verfahren**

### **Art. 22**

Baubewilligungsver-  
fahren

<sup>1</sup> Der Überbauungsplan legt die Beschneigungsflächen fest, die mit den bewilligten Anlagen oder mobil beschneit werden dürfen.

<sup>2</sup> Das Anlegen von Schneeschuhrouten, Winterwander- und Schlittelwegen sowie von Bikestrecken ohne bauliche Massnahmen (sofern keine Zweckänderung erfolgt und keine öffentlichen Interessen betroffen sind) erfordert keine Baubewilligung. Vorbehalten bleibt das Bewilligungsdekret.

<sup>3</sup> Für Anlagen, die mit „ungefährer Lage“ im Plan eingetragen sind, ist die exakte Lage im Baubewilligungsverfahren unter Einbezug der Grundeigentümer und der zuständigen Fachstellen zu bestimmen (Absteckung im Gelände).

## **6. Schlussbestimmungen**

### **Art. 23**

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

### **Art. 24**

Aufhebung UeO

Mit Inkrafttreten dieser UeO wird die Überbauungsordnung Nr. 25 «Beschneigung und Bahnerneuerung Wiriehorn» vom 1. April 2003 ersetzt.

## **Genehmigungsvermerke**

Mitwirkung vom	19. Februar – 19. März 2010
Vorprüfung vom	28. Juli 2011
Publikation im Amtsblatt vom	7. + 14. September 2011
Publikation im Anzeiger vom	8. + 15. September 2011
Öffentliche Auflage vom 2011	8. September – 10. Oktober
Einspracheverhandlungen vom	–
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	–
Rechtsverwahrungen	–
Beschlossen durch den Gemeinderat am	29. August 2011
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am	19. Oktober 2011
Gemischte Gemeinde Diemtigen Präsident	Sekretär

M. Wiedmer

M. Mösching

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Diemtigen, den  
Gemeindeschreiber

M. Mösching

**Genehmigt durch das kantonale Amt für  
Gemeinden und Raumordnung**