

GENEHMIGUNG

Gemischte Gemeinde Diemtigen

Überbauungsordnung Nr. 5 «Ferienhauszone Allmiried» Änderung 2015



Erläuterungsbericht

Die UeO-Änderung besteht aus:

- Ausschnitt Überbauungsplan
- Auszug Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Juli 2015

Impressum

Planungsbehörde:

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, Siedlungsplaner HTL/FSU

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Planungsrecht	5
1.2 Problemstellung	5
1.3 Geänderte Verhältnisse	5
1.4 Vorhaben	6
2. Änderung der Überbauungsordnung	7
2.1 Überbauungsplan	7
2.2 Überbauungsvorschriften	8
3. Auswirkungen	9
3.1 Ortsentwicklung, Bauzonengrösse	9
3.2 Orts- und Landschaftsbild, Kulturgüter	9
3.3 Natur und Lebensräume	10
3.4 Gewässer und Altlasten	10
3.5 Naturgefahren	10
3.6 Wald	10
3.7 Erschliessung und Verkehr	11
3.8 Energie, Luftreinhaltung und Lärm	12
4. Verfahren	12
4.1 Zuständigkeit	12
4.2 Verfahrensschritte und Termine	12
4.3 Orientierung und Mitwirkung	12
4.4 Vorprüfung	13
4.5 Auflage und Einsprachen	13
4.6 Beschlussfassung und Genehmigung	13

1. Ausgangslage

1.1 Planungsrecht

Die Überbauungsordnung Nr. 5 «Ferienhauszone Allmiried» mit Waldfeststellung wurde parallel zur Revision der Ortsplanung überarbeitet und am 26. November 2012 mit Sistierung des Baubereichs A3 mit Zufahrtsstrasse sowie Art. 6 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 betreffend Baubereich A3 genehmigt.

1.2 Problemstellung

Die Struktur der Schule Diemtigen mit Schulhäusern in allen Bäuerten, ausser in Oey mit lediglich je ein bis zwei Klassenzimmern, musste aufgrund rückgängiger Schülerzahlen überprüft werden. Zur Zeit benötigen die Schultransporte 58 verschiedene Transportrouten pro Woche. Gestützt auf eine Analyse mit Lösungsansätzen fällte die Gemeindeversammlung vom 24. November 2013 den Grundsatzentscheid zukünftig nur noch zwei Schulstandorte zu führen. Am 29. Juli 2014 beschloss die Gemeindeversammlung neben dem bestehenden Standort Oey, den neuen Schulstandort für das hintere Diemtigtal beim heutigen Ferienhaus Augit in der UeO Nr. 5 Allmiried.

Die Gemeinde konnte mit einem Kaufvorvertrag die Liegenschaft für ein Schulhaus sichern. Das bestehende Gebäude, das seinerzeit als Ferienlager konzipiert wurde, ist in einem so schlechten Zustand, dass an einen Weiterbetrieb als Ferienlager nur mit unverhältnismässigen Sanierungskosten sowie eine Umnutzung des Gebäudes kaum möglich wäre. Die Gemeinde wird das Gebäude rückbauen lassen.

Für das neue Schulhaus hat der Gemeinderat am 29. Dezember 2014 einen Projektierungskredit gesprochen.

1.3 Geänderte Verhältnisse

Die Überbauungsordnung Nr. 5 «Ferienhauszone Allmiried» wurde parallel zur Revision der Ortsplanung revidiert und im November 2012 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt. Erst ein Jahr später konnte der Gemeindeversammlung ein Grundsatzentscheid zur Konzentration der Schulen an zwei Standorten vorgeschlagen werden. Damals galt nur der Standort Oey als gegeben. Für den zweiten Standort musste in der Folge eine Lösung gesucht werden.

Im Frühjahr 2014 zeichnete sich eine Lösung aufgrund von Verkaufsabsichten des maroden Ferienhauses Augit ab (vgl. 1.2). Dieser Ansatz wurde weiterverfolgt, weil sich mit der Mehrzweckhalle und dem Fernheizkraftwerk in unmittelbarer Nähe Synergien bei der Energieversorgung und bei den Schülertransporten anbieten. Am 29. Juli 2014 beschloss die

Gemeindeversammlung den Standort Allmiried weiter zu verfolgen sowie die bisherigen Schulstandorte Entschwil, Zwischenflüh, Schwenden und Horben aufzugeben.



Abb. 1 Mehrzweckhalle und zentrale Holzheizanlage befinden sich unmittelbar neben dem heutigen Ferienhaus Augit

1.4 Vorhaben

Die vorliegende Projektstudie für ein Primarschulhaus mit Kindergarten wurde durch Peter Olf, dipl. Architekt FH, Erlenbach im Auftrag der Gemeinde erarbeitet.

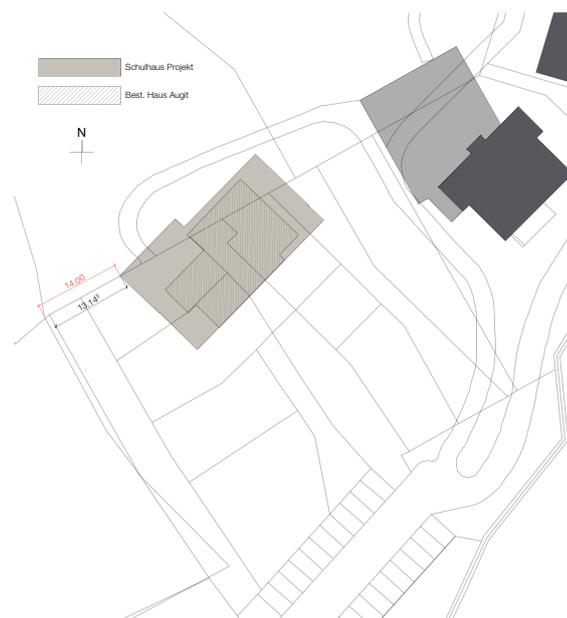


Abb. 2 Situation: beige = Projekt, schraffiert und grau = bestehende Gebäude / Einstellhalle

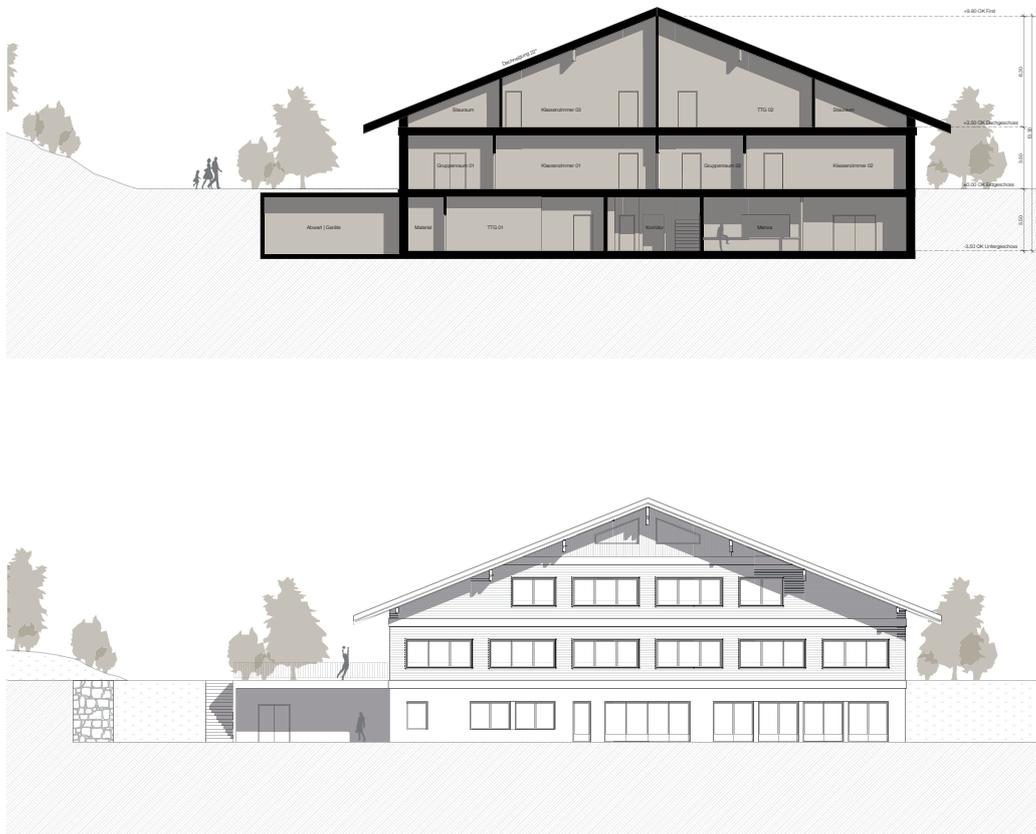


Abb. 3 Schnitt und Frontfassade

Das Vorhaben sieht frontseitig zwei Vollgeschosse vor, wobei das Sockelgeschoss nur als Hauptfassade in Erscheinung tritt. In der seitlichen Erweiterung des Sockelgeschosses sollen Nebenräume angeordnet werden (vgl. Abb. 5, Seite 10). Es ist eine ortsübliche Baugestaltung vorgesehen.

2. Änderung der Überbauungsordnung

2.1 Überbauungsplan

Die Änderung des Überbauungsplans umfasst eine Vielzahl von Grundstücken mit einer Gesamtfläche von 3669 m², die in einem neuen Baubereich C mit einer Fläche von 3638 m² zusammengefasst werden sollen. 24 m² entfallen auf den Grünbereich und 7 m² auf den Baubereich F.

Die Baubereiche F und H werden teilweise in den Änderungsperimeter einbezogen um eine Bereinigung der Baubereiche in Übereinstimmung mit den neuen Eigentumsverhältnissen erzielen zu können. Im Baubereich H wird zudem ein lediglich als Hinweis dargestelltes Gebäude leicht verschoben um einen Widerspruch mit den geänderten Baubereichen zu vermeiden.

Mit dieser Planänderung werden die Baubereiche D2 und C, ein Teil des Baubereichs H4 sowie der Grünbereich, die Freizeitfläche und Teile des Bereichs Fahrzeugabstellplätze offen im neuen Baubereich C zusammengefasst und auf die benachbarten privaten Grundstücke und die Erschliessung abgestimmt. Zudem werden im Baubereich H ein geplantes Gebäude verschoben und die Zufahrt zum Schulhaus als Anlage der Detailerschliessung ausgeschieden.

2.2 Überbauungsvorschriften

Die Vorschriften müssen für die vorgesehene Nutzung durch die Schule in den Artikeln 1, 5, 6, 8, 13 und 14 angepasst werden.

Art. 1, Planungszweck	Mit einer Ergänzung Planungszwecks wird zum Ausdruck gebracht, dass die UeO nicht nur die Weiterentwicklung der Ferienhauszone bezweckt, sondern auch öffentliche Bauten und Anlagen enthält. Die bereits bestehenden öffentlichen Nutzungen mit Mehrzweckhalle und Holzheizwerk werden durch die geplante Schulanlage ergänzt.
Art. 5, Ferien- hauszone / Zonen für öffentliche Nutzungen	Bisher war der Artikel 5 nur als Ferienhauszone bezeichnet. Neu wird hier festgehalten, dass die Baubereiche C und G Zonen für öffentliche Nutzungen gemäss Art. 77 Baugesetz sind.
Art. 6, Baubereich C	Mit Abs. 3 wird die Zweckänderung beim Baubereich C von Aufenthalts- und Gemeinschaftanlagen auf Schulhaus mit Nebenräumen und Aussenanlagen geändert.
Art. 8, Baupolizei- liche Masse	Die baupolizeilichen Masse zum Baubereich C werden neu auf ein Schulhaus von maximal 30 m Gebäudelänge ohne Sockelgeschossanbau und 9 m Gebäudehöhe ausgelegt. Der kleine Grenzabstand wird mit 4 m übernommen. Die Geschosshöhe ist innerhalb der gegebenen Gebäudehöhe und Dachneigung frei. Zudem werden die minimalen Waldabstände definiert. Neu wird die Lärmempfindlichkeitsstufe pro Baubereich festgelegt. Dabei wird den Baubereichen C und G für öffentliche Nutzungen und den Baubereichen E für Gruppenlager die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet. In diesen Bereichen besteht kein spezielles Ruhebedürfnis respektive es ist sinnvoll, dass diese Nutzungen der ES III zugeordnet werden.
Art. 13, Erschliessung	Mit den Ergänzungen des Art. 13 wird zum Ausdruck gebracht und festgelegt, dass für den Ausbau und den Unterhalt der neu als Detailerschliessung bezeichneten Strasse die Gemeinde zuständig ist. Dadurch werden die Ferienhausbesitzer von ihrer bisherigen Unterhaltungspflicht entlastet.
Art. 14, Parkierung	Der neue Abs. 3 stellt klar, dass die Autoabstellplätze zu den Zonen für öffentliche Nutzungen für diese öffentliche Nutzung reserviert sind.

3. Auswirkungen

3.1 Ortsentwicklung, Bauzonengrösse

Die Umzonung zu Gunsten eines zweiten Schulstandorts in Allmiried ist auf die heutigen Bedürfnisse der Gemeinde und die Vorgaben des Kantons zur Klassengrösse abgestimmt. Damit lassen sich die Schultransporte reduzieren und ein effizienter Schulbetrieb führen. Der Standort Allmiried ist im hinteren Diemtigtal zentral gelegen und von drei Seiten erschlossen. Die Bauzone wird durch diese UeO-Änderung nicht vergrössert.

3.2 Orts- und Landschaftsbild, Kulturgüter

Der Bereich der UeO-Änderung grenzt an Wald (rechtskräftiger Waldfeststellung) und befindet sich ausserhalb von Landschafts-, Ortsbild- oder archäologischen Schutzgebieten.



Abb. 4 Zum Abbruch vorgesehenes Ferienhaus Augit mit vorgelagerter Spielwiese

Der Standort ist aufgrund der bewaldeten Hügellage von aussen kaum einsehbar. Die zweigeschossige Frontfassade ist nur von innerhalb der Ferienhaussiedlung einsehbar und wird sich in ortsüblicher Grösse präsentieren. Mit der maximalen Gebäudelänge von 30 m (ohne Sockelanbau) ist eine ortsübliche Dachgestaltung mit Satteldach von ca. 22° Neigung möglich und vorgesehen (vgl. Abb. 3).

Die Grundstücke sind weitgehend überbaut. Die vorgesehene Baugestaltung (vgl. 1.4) ist auf die Umgebung abgestimmt und wird das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

3.3 Natur und Lebensräume

Von den UeO-Änderungen sind weder Biotope oder Lebensräume von nationaler, regionaler oder lokaler Bedeutung noch Hecken, Feld- oder Ufergehölze betroffen.

3.4 Gewässer und Altlasten

Von den UeO-Änderungen sind keine Oberflächengewässer oder Grundwasserschutzgebiete betroffen. Die Gewässerschutzzone S3 und der Ablagerungsstandort auf den Parzellen Nrn. 2727 und 2669 befindet sich ausserhalb des Umnutzungsperimeters.

3.5 Naturgefahren

Der Baubereich C ist teilweise von Hangrutschungen bedroht (vgl. Planausschnitt, blaues Gefahrengebiet). Diesem Umstand ist im Rahmen der Detailprojektierung Rechnung zu tragen. Als Grundlage dazu ist eine detaillierte Baugrunduntersuchung vorzunehmen, mit der die erforderlichen Massnahmen aufgezeigt werden.

3.6 Wald

Von den UeO-Änderungen ist kein Wald betroffen. Die Waldfeststellung ist rechtskräftig. Mit der UeO-Änderung werden jedoch in Abstimmung mit der zuständigen Waldabteilung 3 Thun - Niedersimmental (Ergebnis der gemeinsamen Begehung vom 11. März 2015) differenzierte Waldabstände für den Schulhaushauptbau (14 m), unbewohnte Nebenbauten (10 m) sowie Aussenanlagen und unterirdische Bauteile (5 m) festgelegt. Für die Sanierung bestehender Aussenanlagen ist der Bestand massgebend. Diese minimalen Waldabstände sind erforderlich, um überhaupt in dieser Hanglage ein Schulhaus errichten zu können.

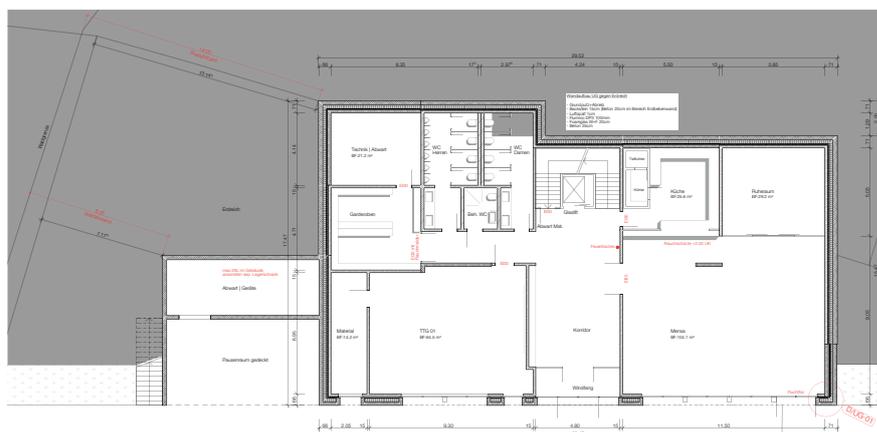


Abb. 5 Grundriss Sokelgeschoss mit Waldabstand

Die Waldbewirtschaftung wird durch die Reduktion nicht erschwert, zumal eine Bestandesverjüngung im Rahmen der Bauausführung (nach den Abbrucharbeiten) mit anschliessender Niederhaltung vorgesehen ist. Die Niederhaltung der unmittelbar benachbarten Waldfläche ist gemeinsam mit dem Waldeigentümer durch die Errichtung eines Niederhalteservituts sicherzustellen.



Abb. 6 Der Wald beim Ferienheim Augit besteht heute aus ca. 6 hohen Fichten und zahlreichen niedrigeren Bäumen und Büschen

3.7 Erschliessung und Verkehr

Die Erschliessung mit Strasse und Werkleitungen ist vorhanden. Die bestehenden ca. 11 Autoabstellplätze an der Detailerschliessung werden für den Schulbetrieb benötigt. Der Bedarf an Fahrzeugabstellplätzen ist im Baubewilligungsverfahren nach Art. 49 ff BauV zu ermitteln und auszuweisen.

Die bestehende Zufahrt ist mit einer minimalen Breite von ca. 3.5 m für den Schulbetrieb und als Notfallzufahrt ausreichend und muss aus heutiger Sicht nicht ausgebaut werden. Dennoch wird die neu als Detailerschliessung bezeichnete Strasse mit einer Breite von 4.5 m festgelegt, um einen allfälligen späteren Ausbau zu ermöglichen.

Durch die Umzonung entsteht grundsätzlich kein erhebliches zusätzliches Verkehrsaufkommen.

3.8 Energie, Luftreinhaltung und Lärm

Mit einem Neubau, der nach den dannzumal geltenden Energievorschriften erstellt und an das Holzheizwerk angeschlossen wird, kann beim Schadstoffausstoss durch die Energieerzeugung für Raumheizung und Warmwasseraufbereitung gegenüber dem heutigen sanierungsbedürftigen Gebäude eine Entlastung erzielt werden.

Der geplante Schulbetrieb wird in seiner Umgebung keine erhebliche Lärmbelastung zur Folge haben.

4. Verfahren

4.1 Zuständigkeit

Vorgesehen ist, diese UeO-Änderung im ordentlichen Verfahren durchzuführen. Dabei wird die UeO-Änderung zur Mitwirkung gebracht, durch den Kanton vorgeprüft, zur öffentlichen Auflage gebracht und durch die Gemeindeversammlung beschlossen. Daraus ergeben sich folgende Termine:

4.2 Verfahrensschritte und Termine

Entwurf, Bereinigung	Oktober/November 2014
Beratung Baukommission / Beschlussfassung Gemeinderat	November 2014
Mitwirkung	4. Dezember 2014 – 12. Januar 2015
Vorprüfung	Dezember 2014 – Ende März 2015
Beschluss GR	13. April 2015
Auflage	17. April - 18. Mai 2015
Einspracheverhandlungen	keine
Beschluss Gemeindeversammlung	28. Mai 2015
Genehmigung	ab Juli 2015

4.3 Orientierung und Mitwirkung

Eine erste Orientierung der Bevölkerung erfolgte mit den Gemeindeversammlungsgeschäften vom 24. November 2013 und 29. Juli 2014 (vgl. 1.2).

Die öffentliche Mitwirkung wurde mit einer Mitwirkungsaufgabe vom 4. Dezember 2014 bis 12. Januar 2015 gewährt. Dabei war jedermann berechtigt, Eingaben und Anregungen zu unterbreiten. Von dieser Möglichkeit wurde kein Gebrauch gemacht.

4.4 Vorprüfung

Das AGR hat unter Einbezug diverser Fachstellen die Änderungen der Überbauungsordnung Nr. 5 «Ferienhauszone Allmiried» auf deren Rechtmässigkeit geprüft. Die Änderungen wurden gemäss den Vorbehalten im Vorprüfungsbericht bereinigt und vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage beschlossen.

4.5 Auflage und Einsprachen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage vom 17. April bis zum 18. Mai 2015 konnten Grundeigentümer, die von der Planung betroffen sind und berechnigte Organisationen Einsprache erheben. Im besagten Zeitraum sind keine Einsprachen eingegangen.

4.6 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung der Nutzungsplanänderungen durch die Gemeindeversammlung am 28. Mai 2015 erfolgt nun die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung.