

GENEHMIGUNG

Gemischte Gemeinde Diemtigen

Überbauungsordnung Nr. 5 «Ferienhauszone Allmiried»



Erläuterungsbericht

(Bericht nach Art. 47 RPV)

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Rodungsgesuch

März 2012

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
Gregor Ledergerber, Raumplaner FH (BSc)

Inhalt

1.	Planungsziel	5
2.	Ausgangslage	5
3.	Problemstellung und Lösungsansatz	5
4.	Planungsgegenstand	6
4.1	Situation und Umgebung	6
4.2	Erschliessung	6
4.3	Vorhaben	7
5.	Überbauungsordnung mit Rodungsgesuch	13
5.1	Überbauungsordnung	13
5.2	Rodungsgesuch	14
5.3	Waldfeststellung	15
6.	Auswirkungen auf die Umwelt	16
6.1	Siedlung und Erschliessung	16
6.2	Natur	16
6.3	Landschafts- und Ortsbildschutz	16
6.4	Verkehrsaufkommen	17
6.5	Lärm und Luft	17
6.6	Boden, Gewässer und Altlasten	17
6.7	Naturgefahren	18
6.8	Übergeordnete Planungen	19
7.	Beurteilung aus raumplanerischer Sicht	19
8.	Verfahren	19
8.1	Termine	19
8.2	Mitwirkung	20
8.3	Vorprüfung	22
8.4	Anpassung nach der Vorprüfung	23
8.5	Öffentliche Auflage / nachträgliche Auflage	23
8.6	Beschlussfassung und Genehmigung	24

1. Planungsziel

Die Planung bezweckt die Weiterentwicklung der Feriensiedlung Allmiried und eine Abstimmung auf die heutigen Bedürfnisse. Die Überbauungsordnung (UeO) «Ferienhauszone Allmiried» ist mit der in Revision stehenden Ortsplanung und der UeO «Sportgebiet Wiriehorn» abzustimmen.

2. Ausgangslage

Das Gebiet «Allmiried» wurde mit der Ortsplanung 1975 als Überbauungsplangebiet festgesetzt. Bestehende Rechtsgrundlage ist die UeO Nr. 5 «Überbauung Allmiried», welche am 13. Mai 1981 von der Baudirektion des Kantons Bern genehmigt wurde. Änderungen der UeO wurden am 8. November 1984 und am 1. November 1989 von der Baudirektion genehmigt.

Gemäss Art. 76 BauG ist für jede Ferienhauszone eine UeO zu erlassen. Die Erschliessung sowie die öffentlichen Dienste (Kehrtafelabfuhr, Schneeräumung und Glatteisbekämpfung) ist Sache der Grundeigentümer. Der Verein Ferienzentrum Wiriehorn widmet sich unter anderem dieser Aufgabe.

3. Problemstellung und Lösungsansatz

Die UeO in der Fassung vom 1. November 1989 ist über 20 Jahre alt und entspricht teilweise nicht mehr den heutigen Gegebenheiten und den übergeordneten gesetzlichen Verhältnissen. Die vorliegende UeO basiert auf der UeO von 1981, nimmt jedoch die veränderten inhaltlichen und rechtlichen Anforderungen auf.

Das Gebiet «Allmiried» soll sich als wichtiges Tourismusgebiet von Diemtigen weiterentwickeln können. Unterhalb der Verbindungsstrasse Zwischenflüh – Entschwil im Bereich wo früher eine Skibrücke stand und östlich des Skiheims soll ein grösserer Bereich für ein Hotel ausgeschieden werden. Weiter sollen anschliessend an die Ferienhaussiedlungen die Bereiche für Ferienhäuser erweitert werden. Die Anpassung der Skipisten erfolgt mit der UeO «Sportgebiet Wiriehorn» die parallel dazu und abgestimmt auf diese UeO, jedoch in einem separaten Verfahren überarbeitet wird. Die öffentliche Auflage und die Beschlussfassung sind zeitgleich vorgesehen.

4. Planungsgegenstand

4.1 Situation und Umgebung

Infrastruktur und
Landschaft

Das Gebiet «Allmiried» liegt im Diemtigtal auf einer Höhe von rund 1050 m ü. M.. Die bestehenden Gebäude und Gemeinschaftsanlagen im Planungssperimeter sind ausreichend erschlossen. Die UeO ist durch die Skipiste und die Sesselbahn in die Teilgebiete West und Ost getrennt. Die beiden Teilgebiete unterscheiden sich landschaftlich sowie bei der Nutzung und Gestaltung. Das Gebiet ist geprägt durch die enge Verzahnung von Baugebiet und Wald.

Die Sesselbahn «Riedli–Nüegg» und die Skipisten sind in nächster Nähe. Die touristische Infrastruktur bringt den Tourismus in das Gebiet. Von daher ist das Gebiet «Allmiried» für eine differenzierte touristische Überbauung mit Unterkünften, Dienstleistungen, Sport- und Gemeinschaftsanlagen sowie Spielplätzen prädestiniert. Die Ferienhauszone ermöglicht eine bessere Auslastung der Wiriehornbahnen und umgekehrt steigern diese die Attraktivität der Ferienhauszone.

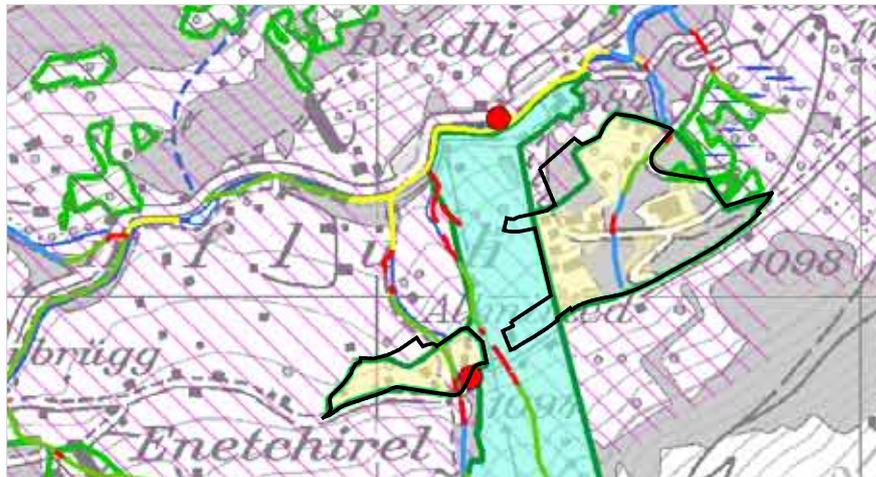


Abb. 1: Ausschnitt des Übersichtszoneplans des Kantons Bern mit dem Perimeter der UeO «Ferienhauszone Allmiried» (schwarz)

4.2 Erschliessung

MIV und ÖV

Die Verkehrserschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ab der Kantonsstrasse Oey–Horboden–Riedli–Schwenden. Die Basiserschliessung vom Riedli nach Allmiried ist erstellt. Die Parkieranlagen befinden sich vorwiegend an den Erschliessungsstrassen. Eine regelmässige Busverbindung zu den Haltestellen Riedli, Talstation Wiriehorn und Zwischenflüh, Allmiried besteht.

Langsamverkehr

Ein feingliedriges Fusswegnetz verbindet die Baubereiche und ist in das Wanderwegnetz eingebunden. Ein Fussweg führt zur Talstation der Wiriehornbahnen.

Feuerwehruzufahrt Um die Einsatzbereitschaft der Feuerwehr mit einer zweiten Weg- und Zufahrtsmöglichkeit zu verbessern, soll zum neuen Feuerwehrmagazin Wiriehorn einen Zugang ab der Verbindungsstrasse zum Baufeld G erstellt werden (vgl. Ziff. 5.2).

4.3 Vorhaben

4.3.1 Übersicht

Durch den Neubau der Sesselbahn «Riedli-Nüegg» haben die Wiriehornbahnen an Attraktivität gewonnen. Die Tagesausflüge ins Diemtigtal haben zugenommen. Um die Auslastung der Bahnen verbessern zu können, sollen an geeigneten Stellen neue Baubereiche eine Entwicklung ermöglichen. Dabei werden die neuen Baubereiche A3, H3–H5 und B geschaffen und mit dem Baubereich E2 wird das Ferienheim in die UeO integriert. Die bestehenden Baubereiche werden zum Teil geringfügig angepasst. Das Konzept der UeO ist nach wie vor relativ offen und lässt für die Umsetzung einen gewissen Spielraum. Mit der vorliegenden Überarbeitung wird der Perimeter zu Gunsten neuer Nutzflächen ausgedehnt, indem er primär in und zwischen den Gebieten West und Ost vergrössert wird. Dies ist möglich, weil der Skilift westlich der Baubereiche A1/A2 abgebrochen und die Skipisten konzentriert, resp. in Abstimmung mit dem Bahnunternehmen leicht angepasst wurden (vgl. UeO «Sportgebiet Wiriehorn»).

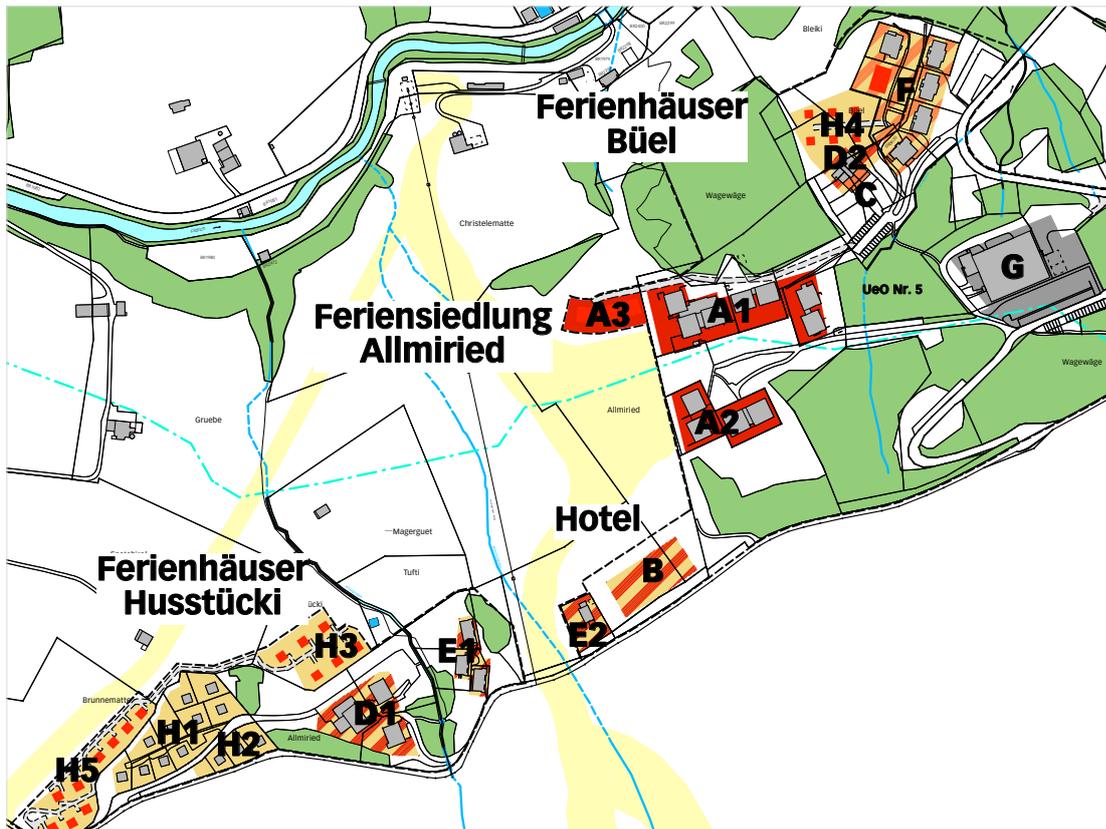


Abb. 2: Übersicht der Baubereichs-Erweiterungen mit Ferienhäusern und Hotel

4.3.2 Baubereich A3, Feriensiedlung Allmiried

Der Baubereich A1 wird gegen Westen hin um 1490 m² erweitert. Dadurch wird Bauland für maximal drei Ferienhäuser oder einen etwas grösseren Hotelneubau ermöglicht. Für die Erschliessung muss eine neue Zufahrtsstrasse erstellt werden. Die Skipiste verläuft weiter westlich dem Sessellift entlang und tangiert die Erweiterung nicht.

Einbettung in die Landschaft

Die möglichen Neubauten werden an die bestehende Siedlung anschliessen. Der Baubereich erzeugt mit dem Baubereich B als Gegenstück ein ortsbaulicher Halbkreis, welcher in der Wintersaison mit dem Skischulgelände darin besonders zu Geltung kommt. Talseitig des Baubereiches bestehen lockere Waldflächen, die die Einsehbarkeit vom Tal her verringern.



Abb. 3: Erweiterung der Feriensiedlung Allmiried, Baubereich A3 (hellgrün)

4.3.3 Baubereich B, Hotel

Für die Wiriehornbahnen und die Entwicklung des Tourismusgebiets Allmiried fehlt ein gut erschlossenes Hotel im Skigebiet.

Der Skilift und die Skibrücke wurden zurückgebaut. Dies ermöglicht an idealer Lage einen Baubereich für ein Hotel (2030 m²) mit direktem Zugang zur Skipiste und zum Skischulgelände. Als Grundlage dazu wurde ein ortsbauliches Entwicklungskonzept erarbeitet und mit der Ortsplanung zur Vorprüfung eingereicht.

Touristisches Potenzial

Ein Hotel im Gebiet Allmiried ist als Bedürfnis des touristischen Kerngebiets unbestritten. Mit dem Konzept wurde der Baubereich optimiert und die landschaftliche Integration als Grundlage für die Erweiterung der UeO nachgewiesen. Für einen nachhaltigen Betrieb der Wiriehornbahnen ist das Tourismusgebiet auf zusätzliche Betten angewiesen. Angestrebt wird die Ansiedlung eines grösseren Hotels im unteren Preissegment, das nach Möglichkeit durch einen international tätigen Betrieb geführt wird.

Abstimmung mit den anderen Nutzungen

Das Hotelvorhaben ist auf die Überbauungsordnung «Sportgebiet Wiriehorn» die das touristische Angebot der Bergbahnen regelt abgestützt. Mit einem Hotel kann das Tourismusgebiet generell aufgewertet und bekannter gemacht werden, sodass alle davon profitieren können. Eine bessere Nutzung der Zweitwohnungen wie sie seitens des Kantons als Alternative zu einem Hotel vorgeschlagen wird ist erwünscht, jedoch lässt sich eine solche nicht im Nachhinein mit raumplanerischen Mitteln verordnen.

Standort

Der geplante Standort liegt an der Skipiste und der Haupterschliessung mit Busverkehr bei weiteren touristischen Bauten und Anlagen. Dadurch und durch die Lage mit guter Aussicht und Abendsonne ist der Standort attraktiv. Die bestehende Erschliessungsstrasse zum Baubereich B, weist auf den letzten 250 Meter Breiten von rund 4 Meter auf und ist damit knapp genügend.

Der Standort östlich, oberhalb der Strasse kommt nicht in Frage, da das Land nicht zur Verfügung steht und die Lage hinter dem Wald keine Aussicht bietet sowie eine Anbindung an bestehende Bauten fehlt. Damit fehlen zwei wesentliche Voraussetzungen für eine erfolgreiche Hotelansiedelung: die Verfügbarkeit des Lands und die Attraktivität des Standorts.

Einbettung in die Landschaft

Das Areal nimmt die steile Hanglage unterhalb der Gemeindestrasse ein und wird östlich durch Wald und westlich durch ein Skihaus begrenzt. Nördlich geht das offene Gelände in die Skipiste mit dem Anfängergelände der Skischule über. Westlich des längs der Strasse situierten Hotels wird ein Grünkorridor als Zäsur zum Skihaus offen gehalten. Auf der östlichen Seite erfolgt die Erschliessung. Zudem sind die getrennt geführte Bikestrecke «Downhill» und der Fussweg mit der Erschliessung abzustimmen. Der untere Bereich angrenzend zum Wald wird als Grünbereich freigehalten. Die Hanglage mit einer Höhendifferenz von ca. 12 m ergibt eine markante nördliche Fassade und erfordert eine unterirdische Abtreppung.



Abb. 4: Erweiterung des UeO-Perimeter für ein Hotel (Baubereich B), links die Downhill-Piste im Bereich dieser UeO



Abb. 5: Bebauungskonzept Hotel Allmiried

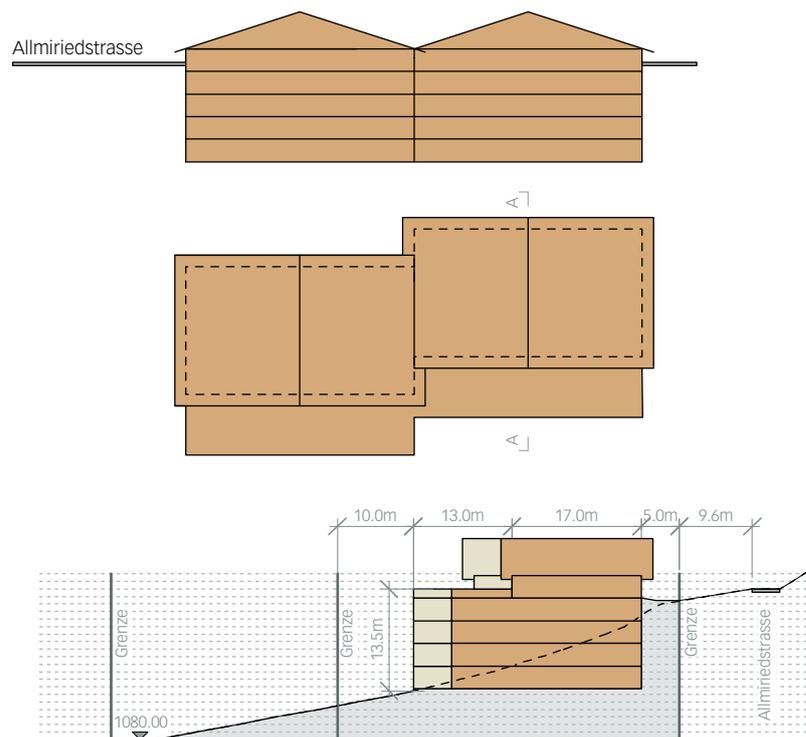


Abb. 6: Hotel Allmiried mit Steildach, das in der Tiefe gestaffelt werden kann.

4.3.4 Baubereich C

Im Baubereich C dürfen ausschliesslich Aufenthalts- und Gemeinschaftsanlagen sowie Lagerräume erstellt werden.

Auf einen Baubereich C im Wäldli östlich vom Baubereich E1 wird verzichtet. Die rechtlichen Voraussetzungen für eine Rodungsbewilligung für das Container-Provisorium sind nicht gegeben, da die Standortgebundenheit und das öffentliche Interesse nicht nachgewiesen werden können.

4.3.5 Baubereiche Ferienhäuser H3 Husstücki / H5 Brunnmatte

Der Baubereich H wird um die Sektoren H3 nördlich des Baubereichs D1 um ca. 1940 m² und H5 nordwestlich des Baubereichs H1 um ca. 4100 m² erweitert. Diese Sektoren ermöglichen den Bau von sechs, bzw. neun weiteren Ferienhäusern. Die Erschliessung erfolgt durch eine neue Zufahrtsstrasse, die direkt an Gemeindestrasse anschliesst und beide Sektoren erschliesst.

Der Baubereich H3 liegt im Gefahrenbereich mit mittlerer Gefährdung durch Überschwemmung des Allmigrabens. Mit Beton-Stellplatten oder einer mind. 50 cm hohen Mauer kann das von der Strasse über die Böschung gelangende Wasser aufgefangen und gegen den Allmigraben oder in das Wäldchen auf Parzelle 3011 abgeleitet werden.

Am östlichen Rand des Sektors H3 wird zwischen Bach und Baubereich mit 20 Meter genügend Raum für die Skifahrer freigehalten. Westlich des Sektors H5 sind der Schlittelweg und die Skipiste im Rahmen der UeO «Sportgebiet Wieriehorn» im Einvernehmen mit der Bahngesellschaft leicht in nordwestlicher Richtung verschoben worden.



Abb. 7: Erweiterung für Ferienhäuser im Husstücki, Baubereich H3

4.3.6 Baubereich H4, Ferienhäuser Büel

Der Baubereich F wird mit dem Sektor H4 um 2510 m² vergrössert und ermöglicht den Bau von ca. sechs neuen Ferienhäusern in der Art und Weise

wie sie im Baubereich H1/2 bestehen. Die Erschliessung erfolgt durch die bestehende Einstellhalle mit einer neuen Zufahrtsstrasse. Zur Sicherung des Hanges vor Hangmuren muss zuerst die obere Gebäudereihe erstellt werden.



Abb. 8: Erweiterung für Ferienhäuser im Büel, Baubereich F

4.3.7 Baubereich E2, Ferienheim Skiclub Wimmis

Mit dem Baubereich E2 wird das bestehende Ferienheim des Skiclub Wimmis in die UeO integriert.



Abb. 9: Bestehendes Skiheim im Baubereich E2

4.3.8 Freizeitflächen

In der UeO werden neue Freizeitflächen für Aktivitäten im Freien geschaffen. Diese Flächen sind zur Nutzung als Spiel-, Sport- oder Erholungsplätze vorgesehen. Unterirdisch können Autoabstellplätze erstellt werden. Die Freizeitfläche östlich von Baufeld D1 ist bestehend und befestigt.



Abb. 10: Freizeitfläche zum Baubereich D1

5. Überbauungsordnung mit Rodungsgesuch

5.1 Überbauungsordnung

5.1.1 Zweck

Die Überbauungsordnung «Allmiried» umfasst eine Fläche von ca. 14.5 ha. Davon entfallen ca. 5.6 ha auf Wald. Sie bezweckt die Aktualisierung der Planung sowie die Weiterentwicklung des Gebietes Allmiried für touristische Nutzungen. Der Wirkungsbereich der überarbeiteten UeO ist gegenüber der bestehenden UeO vergrössert und mit der UeO «Sportgebiet Wiriehorn» abgestimmt worden.

5.1.2 Überbauungsplan

Die Perimetererweiterungen umfassen eine Fläche von 15'940 m². Gemessen am heutigen Perimeter wird das Planungsgebiet um ca. 10 % erweitert.

5.1.3 Überbauungsvorschriften

Art und Mass der Nutzung

Die Überbauungsvorschriften regeln die Art und das Mass der Nutzung in den Baubereichen A bis H. Neu werden Freizeitflächen geschaffen in de-

nen Kleinbauten zulässig sind. Der Dorfplatz wird übernommen. Zwischen Baubereichen und Wald wird ein Grünbereich ausgeschieden.

Bau- und Aussenraumgestaltung

Die Festlegungen zur architektonischen Gestaltung und zur Aussenraumgestaltung inkl. Bepflanzung werden präzisiert und sind mit dem Bauge-such in einem Gesamtkonzept aufzuzeigen.

Erschliessung und Parkierung

Die Basiserschliessung ist sichergestellt resp. erstellt. Für die Erschlies-sung der neuen Baubereiche sind Zufahrtsstrassen vorgesehen. Die Be-reiche für Fahrzeugabstellplätze sind an die heutige Situation angepasst und soweit erforderlich ergänzt worden. Sie können an geeigneten Orten gedeckt erstellt werden.

Umwelt

Zusätzlich enthalten die Überbauungsvorschriften Bestimmungen zur Energie- und Wärmeversorgung, zum Gewässerschutz, zum Bauen im Ge-fahrengebiet und zu den Fliessgewässern.

5.2 Rodungsgesuch

Für die Erschliessung des Baubereichs A3 und des Feuerwehmagazins Wiriehorn-Entschwil ist eine Rodungsbewilligung erforderlich. Dazu müs-sen die Voraussetzungen der Standortgebundenheit, ein überwiegendes Interesse an der Rodung gegenüber dem Erhalt des Waldes und allfälliger Anliegen des Naturschutzes nachgewiesen werden können.

Standortgebundenheit

Für die Erschliessung des Baubereichs A3 (inkl. rückwärtige Erschliessung A1) muss an zwei Stellen Wald gerodet werden. Die Erschliessung hinter dem Baubereich A1 erfordert aus topografischen Gründen und zur Erhal-tung des Aussenbereichs den Einbezug von zwei kleinen Waldecken. Um eine direkte Erschliessung zum neuen Feuerwehmagazin zu gewähr-leisten, ist eine zweite Zu- und Wegfahrt über die Entschwilerstrasse vorgesehen, die bei Problemen bei einer der Zufahrten ein Eingreifen ermöglicht.

Überwiegendes öffentliches Interesse

Es liegt im öffentlichen Interesse, dass sich die touristische Nutzung im Gebiet «Allmiried» angemessen entwickeln kann, damit die Attraktivität der Tourismusdestination «Diemtigtal» auch für die Zukunft gesichert werden kann. Zum überwiegend öffentlichen Interesse gehört auch eine sichere Zu- und Wegfahrt der Feuerwehr im Ernstfall bei problematischen Strassenverhältnissen. Bei dem zu rodenden Waldareal handelt es sich um eine Fläche von 445 m². Die Waldflächen haben keine besonderen Funktionen und beherbergen keine besonderen Lebensräume. Der Rodung

stehen keine überwiegenden anderen Interessen des Landschaftsschutzes oder des Naturschutzes entgegen.

Rodungsfläche

Bei den Rodungsflächen zur Erschliessung des Baubereichs A3 auf den Parzellen Nrn. 2185 und 2729 nördlich des Baubereichs A1 handelt es sich um locker bestockte Waldpartien mit 4–6 Bäumen. Die Rodungsfläche für die Feuerwehrzu- und -wegfahrt auf den Parzellen Nrn. 2477 und 2725 ist hauptsächlich mit Jungwald bewachsen.

Ersatzaufforstung

Eine Ersatzaufforstungsfläche kann auf Parzelle Nr. 2669 in der Nähe des Baubereichs G im gleichen Umfang und ähnlicher Qualität geschaffen werden. Bei der vorgesehenen Aufforstungsfläche handelt es sich nicht um wertvolle Vegetation, die ohne periodische Bewirtschaftung einwachsen würde oder bereits zum Teil verbuscht ist.



Abb. 11: Rodungsflächen hinter dem Baubereich A1



Abb. 12: Rodungsfläche zur direkten Erschliessung des Feuerwehrmagazins (rechts im Bild)

5.3 Waldfeststellung

Die Ferienhauszone ist stark mit Wald durchsetzt. Die Waldfeststellung wurde im Rahmen der Vorprüfung der Ortsplanung im Herbst 2009 / Frühling 2010 vorgenommen. Grenzt Wald an die Baubereiche, Grünbereiche

oder an die Bereiche für Fahrzeugabstellplätze ist eine Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG festzulegen. Die verbindlichen Waldgrenzen sind im Überbauungsplan eingetragen.

6. Auswirkungen auf die Umwelt

6.1 Siedlung und Erschliessung

Die neuen Baubereiche grenzen unmittelbar an überbautes Bauland. Die topografischen Gegebenheiten des Terrains eignen sich für eine Bebauung. Weiter können die Baubereiche rationell erschlossen werden (Zufahrtsstrasse, Wasser, Energie, Kanalisation). Die Erschliessungsanlagen, respektive die Hausanschlüsse und die Hauszufahrten zu den Baubereichen A3, H3 und H4 müssen noch erstellt werden. Für die Gemeinde fallen durch die Neuerschliessung keine Kosten an. Mit der Zufahrt zum Baubereich A3 kann auch der Baubereich A1 für den Notfall besser erschlossen werden. Die Zufahrt zum erweiterten Baubereich H4 erfolgt durch die Einstellhalle, die allenfalls um wenige Plätze erweitert werden kann. Die Baulanderweiterungen befinden sich in unmittelbarer Nähe zur touristischen Infrastruktur an der Skipiste wo eine bauliche Entwicklung erwünscht ist.

6.2 Natur

Fauna und Flora

Innerhalb des Perimeters «Allmiried» sind keine besonderen Standorte von Pflanzen oder Tieren bekannt, namentlich sind weder Trockenstandorte, Feuchtgebiete oder Amphibienstandorte vorhanden. Im zur Rodung vorgesehenen Wald konnten keine Ameisenhaufen oder Refugien anderer Tiere festgestellt werden. Die zur Aufforstung vorgesehene Fläche ist teilweise eingewachsen.

Ausserhalb des Perimeters befindet sich unmittelbar auf der östlichen Seite angrenzend an die Strasse ein Feuchtgebiet von regionaler Bedeutung, das durch die Baugebietserweiterungen nicht betroffen ist (vgl. UeP).

6.3 Landschafts- und Ortsbildschutz

Im Gebiet der UeO sind keine geschützten oder inventarisierten Objekte des Landschafts- und Ortsbildschutzes vorhanden.

Von Bedeutung für die weitgehende Erhaltung des Landschaftsbildes im Bereich der Ferienhauszone Allmiried ist die Integration der Neubauten

in die Landschaft. Sowohl die Anordnung der Baubereiche als auch die Erschliessung folgen der Topografie des Geländes. Am deutlichsten wird ein grossvolumiger Hotelbau in den Baubereichen A3 und B im Landschaftsbild in Erscheinung treten. Mit den beidseitigen Grünbereichen und einer Gebäudelänge von maximal 60 m werden ein angemessener Abstand zum Skihaus und der Durchblick im Hang gewährleistet. Der für ein Hotel bestimmte Baubereich B lässt sich mit der im allgemeinen öffentlichen Interesse liegenden Nutzung rechtfertigen. Dagegen werden kleinvolumige Wohnbauten in den Baubereichen H3 und H4 durch Topografie und Wald teilweise bis weitgehend abgeschirmt. In den Baubereichen H3 und H5 sind zur Auflockerung des Landschaftsbildes Ahorne zu pflanzen.

Durch die Anordnung der Baubereiche wird ein genügend grosser Abstand der Gebäude zum Wald vorgeschrieben. Der konkrete Abstand zum Wald ist im Baubewilligungsverfahren festzusetzen. Die Überbauungsvorschriften enthalten Bestimmungen zur architektonischen Gestaltung, zur Dachgestaltung und zur Aussenraumgestaltung, welche die Einpassung der Bauten in die Landschaft zum Ziel haben. Um die Aussenraumgestaltung dem Naturraum anzupassen, dürfen nur einheimische, standortgerechte Pflanzen verwendet werden. Zwischen den Baubereichen entstehen genügend naturnahe Freiräume. Die Anliegen des Landschafts- und Ortsbildschutzes sind bei den Erweiterungen der Baubereiche angemessen berücksichtigt worden.

6.4 Verkehrsaufkommen

Die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr ist in unmittelbarer Nähe zum Baugebiet gewährleistet (<350 m). Das durch die Ferienhauszone «Allmiried» erzeugte massgebende Verkehrsaufkommen konzentriert sich auf die Zeit von Weihnachten bis Ende Februar. Der Zusatzverkehr der Baubereichserweiterung beträgt schätzungsweise weniger als 15 % des bestehenden Verkehrs und kann durch die bestehende Basiserschliessung aufgenommen werden.

6.5 Lärm und Luft

Die Auswirkungen der Planänderung bezüglich Lärm und Luft sind in diesem ländlichen, kaum belasteten Gebiet unbedeutend. Die Neubaugebiete und die bestehenden Wohnbauten befinden sich abseits der Basiserschliessung. Dadurch ist die Einhaltung des Lärm-Planungswertes der Empfindlichkeitsstufe II problemlos möglich.

6.6 Boden, Gewässer und Altlasten

Bei den zur Überbauung vorgesehenen Böden handelt es sich um Wiesland, das teilweise zu Hangnässe tendiert.

Nördlich des Baubereiches D und E angrenzend an den UeO-Perimeter befindet sich der Gewässerschutzbereich S3 der Quelfassung Riedli des Sport- und Ferienzentrums Wiriehorn. Der Baubereich H3 überschneidet sich mit dem oberen Rand der Gewässerschutzzone S3. Die Ausscheidung von Bauzonen in einer Gewässerschutzzone S3 ist möglich, sofern der Grundwasserleiter nicht tangiert oder die schützende Deckschicht nicht beeinträchtigt wird. Aufgrund der randlichen Lage und kleinräumigen Überschneidung kann davon ausgegangen werden, dass die kleinvolumigen Eingriffe ins Terrain keinen erheblichen Einfluss auf den Grundwasserfluss haben.

Der Raumbedarf des durch das Gebiet West fliessenden Gewässers ist gewährleistet.

Bei der Versickerung und Entwässerung von Regenwasser sind die einschlägigen Richtlinien zu beachten.

Im Perimeter der UeO im Gebiet Wagewäge befindet sich auf den Parzellen Nrn. 2727 und 2669 ein Ablagerungsstandort von Aushubmaterial und Siedlungsabfällen von ca. 680 m². In diesem Bereich sind keine baulichen Massnahmen erforderlich.

6.7 Naturgefahren

Diverse Baubereiche befinden sich im Gefahrenbereich mit mittlerer Gefährdung für Hangrutschungen. Dabei handelt es sich nicht um plötzlich auftretende Phänomene, sofern die Hangentwässerung nicht gestört wird. Mit einer geeigneten Bauweise lassen sich diese Bereiche ausreichend stabilisieren. Zu den Gewässern mit Gefahr einer Überflutung/Übersarung werden ausgenommen der Ausnahme Sektor H3 mit den neuen Baubereichen entsprechende Abstände eingehalten.

Baubereich H3

Es handelt sich um einen sehr schmalen Gefahrenbereich, der durch die Überbauung praktisch eliminiert wird. Falls eine Etappierung vorgesehen ist, müsste zuerst die obere Gebäudereihe erstellt werden (vgl. 4.3.5).

Baubereich B

Ebenfalls schmaler Gefahrenbereich, der durch Überbauung praktisch eliminiert wird.

Baubereich H4

Der Baubereich H4 befindet sich im obersten Bereich eines Hangmuren-gefahrengebietes. Falls die gesamte Fläche überbaut wird, wird die Gefahr praktisch eliminiert. Auch hier müsste bei einer Etappierung zuerst die obere Gebäudereihe erstellt werden.

6.8 Übergeordnete Planungen

Vereinbarkeit mit dem Landschaftsrichtplan TIP 2008

Der Perimeter der UeO ist als Tourismusgebiet mit touristischen Transportanlagen bezeichnet.

Ortsplanung Diemtigen

Ein grösseres Angebot an Gästebetten im Skigebiet könnte 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 zusätzliche Baubereiche für Hotels und Ferienhäuser ausgeschieden. Wichtig ist, dass dieses Angebot innerhalb des Skigebiets angeboten wird.

Diemtigen ist aufgrund seiner zentralen Lage und gut ausgebauten Infrastruktur 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 vor allem in Allmiried einen Bedarf an Zweitwohnungen und Hotelbetten.

7. Beurteilung aus raumplanerischer Sicht

Die durch die vorgesehenen Änderungen entstehenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind teilweise markant, jedoch in diesem intensiv genutzten Tourismusgebiet vertretbar. Die Änderungen entsprechen den gesetzlichen Bestimmungen. Sie ermöglichen eine auf die bestehende Nutzung und die neuen Bedürfnisse abgestimmte Entwicklung des Ferienhaus- und Hotelgebiets und verbessern dadurch die wirtschaftliche Basis des wichtigsten touristischen Anlagebetreibers und Arbeitgebers.

8. Verfahren

8.1 Termine

Die Änderung der Überbauungsordnung ist im ordentlichen Verfahren zu beschliessen. Daraus ergibt sich folgender Ablauf:

15.5. - 16.6.08	Mitwirkung zu den Perimeteränderungen
Mai - Dezember 2009	Entwurf
Januar 2010	Bereinigung, Beschluss Gemeinderat
19. Febr. – 19.März 2010	Mitwirkung zur UeO

28. Juli – 25. Okt. 2010	Vorprüfung
November 2010 – Januar 2011	Bereinigung nach Vorprüfung
24. Februar 2011	abschliessende Vorprüfung
Mitte August 2011	Ergänzung Sektor H5
9. September – 10. Oktober 2011	Öffentliche Auflage
27. Oktober – 28. November 2011	Nachträgliche Auflage
17. Oktober + 14. Dezember 2011	Einspracheverhandlungen
19. Oktober 2011	Beschluss Gemeindeversammlung
ab März 2012	Genehmigung AGR

8.2 Mitwirkung

Im Rahmen der Mitwirkung zur Ortsplanung war oberhalb der Baubereiche /Sektoren H2 und D ein weiterer Baubereich vorgesehen, der aufgrund der Gefahrensituation nicht weiter verfolgt wurde. Die Baubereiche A3 und H3–H5 wurden nach der Mitwirkung zur OP-Revision aufgenommen.

Die Mitwirkung zu den Entwürfen der geänderten Überbauungsordnungen Nr. 5 «Ferienhauszone Allmiried» und «Sportgebiet Wiriehorn» wurde vom 19. Februar bis 19. März 2010 mit einer Auflage der Akten durchgeführt. Zur UeO Nr. 5 wurden 7 Eingaben eingereicht.

- Nr. 1: M. und Hj. Pulfer, Allmiried, Zwischenflüh
Die Eigentümer der Parz. 3077 fordern eine Hauszufahrt ab dem Enzian, resp. ab dem im Sektor H3 vorgesehenen Wendepplatz.
- Stellungnahme
Mit dem Sektor H5 wird eine neue Strasse zum Sektor H3 erstellt, die die Parzellen 3076 und 3077 direkt erschliesst.
- Nr. 2: Schul- und Weggemeinde Zwischenflüh
Die Parkplatzsituation (bei H3) muss vorgeregelt sein. Die Durchfahrt (heute privat) und die Schneeräumung bei den Ferienhäusern Enzian und Alpenrose müssen geregelt sein (Stauraum für Schnee beachten). Eine Strasse mit Belag muss den gesetzlichen Anforderungen entsprechen und die bestehenden Parkplätze berücksichtigen.
- Stellungnahme
Kenntnisnahme; Die Zufahrt zum Sektor H3 wird mit einer unabhängigen Zufahrt geregelt und gegen den Bach wird ein grösserer Abstand vorgesehen.

- Nr. 3: Ferienhaus Alpenrose / EGT Mani (Parz. 2167), Entschwil, Horboden
- 3.1: Eine Einwilligung für die Zufahrt über ihr Land zum Sektor H3 wird nicht erteilt.
 - 3.2: Das Haus Enzian verfügt über keinen eigenen ausreichenden Parkplatz.
 - 3.3: Die 6 Häuser (D + E1) verursachen viel Lärm, da es sich um Lager meistens mit Kindern handelt.
 - 3.4: Die Gefahrenkarte wurde nicht beachtet. Eine Siedlung oberhalb der Verbindungsstrasse wäre von der Aussicht, des Baugrundes und der Immissionen viel besser.

Stellungnahme

- 3.1: Kenntnisnahme
- 3.2: Dies ist ein privatrechtliches Problem. Im Bereich unter dem Spielfeld westlich von Sektor H3 können Einstellplätze errichtet werden.
- 3.3: Kenntnisnahme; Im Sektor H3 sind Ferienhäuser für Familien wie in Sektor H1/H2 vorgesehen, die bekanntlich als ruhig gelten. Die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gilt für alle Baubereiche und lassen keine störenden Nutzungen zu.
- 3.4: Beim vorgeschlagenen Hang handelt es sich um ein Rutschgebiet, das nicht eingezont werden kann (vgl. Kap. 7.2 Abs. 1). Hingegen kann die Gefahr der Übersarung im Sektor H3 mit vernünftigen Massnahmen abgewendet werden, namentlich mit dem vergrösserten Abstand zum Gewässer.

- Nr. 4: Eigentümergemeinschaft Ski- und Ferienhaus Enzian, vertreten durch E., M., R. und M. Wüthrich (Parz. 3011), Schwenden
- 4.1: Der Sektor H3 ist nicht sinnvoll, weil die Lärmeinwirkung der bestehenden Gruppen-Ferienhäuser zu gross ist.
 - 4.2: Die Erschliessung des Sektor H3 über die Böschung ist nicht möglich. Die Parkplätze sind grundbuchlich gesichert und eine Verlegung ist nicht aufgezeigt.
 - 4.3: Die Schneeräumung wäre fast nicht mehr möglich.
 - 4.4: Für die Wintersportler fehlt ein vernünftiger Durchgang Richtung Skipiste.
 - 4.5: Bezüglich Lärm der Gruppen-Ferienhäuser ist die Lage mit Sektor H1 nicht zuvergleichen, wo dieser durch einen Geländekamm gebrochen wird.
 - 4.6: Ein öffentlicher Spielplatz kann auf Parz. 3011 nicht realisiert werden.

Stellungnahme

- 4.1: Kenntnisnahme
- 4.2: Kenntnisnahme; Die Zufahrt zum Sektor H3 wird mit einer unabhängigen Zufahrt geregelt und gegen den Bach wird ein grösserer Abstand vorgesehen.
- 4.3: Kenntnisnahme
- 4.4: Ein Zugang zur Piste ist östlich vom Sektor H3 jederzeit möglich.
- 4.5: Der Lärm von Kindern des neuen Spielplatzes und das Ruhebedürfnis im Sektor H3, vorallem nächtlich, müssen aufeinander abgestimmt werden. Die Neubauten liegen wesentlich tiefer als die Gruppenunterkünfte

und sind damit dem Lärm der bestehenden Bauten und Aussenanlagen wenig ausgesetzt.

4.6: Die Freizeitfläche ist nicht als öffentlicher Spielplatz vorgesehen, sondern zur Legalisierung des bestehenden Freizeitbereichs zu den Gruppenunterkünften.

Nr. 5:

Ahorn Immo GmbH, U. Affolter, Gerlafingen

5.1: Der Baubereich C soll bis auf 4 m Meter an die Sesselbahn vergrössert werden (24 x 42 m).

5.2: Der Sektor E1 um Geb. 900c ist rechtwinklig zu ergänzen.

5.3: Zwischen den Häusern Skihütte Wimmis (BR 1976) und Arve ist ein Spielfeld auszuscheiden.

5.4: Auf Parz. 2094 ist eine Einstellhalle zu ermöglichen.

Stellungnahme

5.1: Wald kann nicht für die Vergrösserung eines Baubereichs gerodet werden. Es fehlt das übergeordnete öffentliche Interessen oder die Standortgebundenheit des Vorhabens.

5.2: Dem kann entsprochen werden.

5.3: Im Bereich der relativ steilen Skipiste kann kein Spielfeld errichtet werden. Ein solches würde eine Terrassierung erfordern, die mit dem Skibetrieb nicht vereinbar ist.

5.4: Der Bereich Fahrzeugabstellplätze kann so vergrössert werden, dass eine Einstellhalle unter dem Platz erstellt werden könnte.

Nr. 6:

C. Mani & S. Fankhauser-Mani, Zwischenflüh

Im Sektor A3 wäre die Wirienblick GmbH anstelle der drei angedachten relativ kleinen Häuser an ca. 40 Hotelbetten in einem grösseren Gebäude interessiert.

Stellungnahme

Hotelmässig bewirtschaftete Gästezimmer und Appartements sollen (mit Eintrag im Grundbuch) in einem längeren Baukörper möglich sein.

Nr. 7:

Beat Huss, GmbH, Architektur, Trimmstein

Das Ferienhaus Augit (Parz. 2558-2661) soll dem Baubereich D oder E für hotelmässige Bewirtschaftung zugeteilt und gegen Süden für einen eingeschossigen Anbau vergrössert werden. Im Bereich Sportplatz sollte unterirdisch eine Einstellhalle realisiert werden können.

Stellungnahme

Den Anliegen kann innerhalb der bestehenden Baubereiche Rechnung getragen werden.

8.3 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat im Vorprüfungsbericht vom 24. Februar 2011 der Überbauungsordnung «Ferienhauszone

Allmiried» unter gewissen Vorbehalten zugestimmt und eine Genehmigung in Aussicht gestellt. Die geforderten Anpassungen und ergänzenden Begründungen wurden vorgenommen. Namentlich wurde die Rodungsfläche angepasst und Massnahmen aufgezeigt um die Gefahr vor Überschwemmungen im Sektor H3 zu reduzieren.

8.4 Anpassung nach der Vorprüfung

Anfang August 2011 reichte die BEOPLANUM im Auftrag der Grundeigentümer ein Gesuch ein um Erweiterung des Sektors H auf Parzelle 956 für neun Ferienhäuser mit einer Anpassung der Erschliessung des Sektors H3. Diese Erschliessung ermöglicht auf den Schräglift und eine Einstellhalle für den Sektor H3 zu verzichten sowie den Fussweg teilweise auf die neue Zufahrt zu verlegen und damit private Grundstücke und das kleine Waldstück zu entlasten.

Bei den Überbauungsvorschriften hat dies folgende Anpassungen zur Folge. Zudem sollen klärende Ergänzungen vorgenommen werden:

- Art. 4: Verzicht auf Schräglift
- Art. 11: Ergänzung mit neuem Abs. 2 (Pflanzpflicht Ahorne)
- Art. 13: Verzicht auf Abs. 5 zu Schräglift
- Art. 15: Ergänzung mit Bezug zum Energierichtplan

Mit dem Nachweis, dass die geänderte Erschliessung die Vorgaben der Bauverordnung einhält, die Skipiste mit Zustimmung der Wirienhornbahnen verlegt werden kann und die Erschliessung kein Land von Dritten beansprucht, die nicht bereit sind dafür Land abzutreten, hat der Gemeinderat am 29. August 2011 die Erweiterung des Baubereichs H mit dem Sektor H5 mit Anpassung der Erschliessung und des Sektor H3 ohne nochmalige Vorprüfung als wesentlich vorteilhaft gutgeheissen.

8.5 Öffentliche Auflage / nachträgliche Auflage

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können Grundeigentümer, die von der Planung in eigenem schutzwürdigem Interesse betroffen sind und berechnigte Organisationen gemäss Art. 35 und 60 BauG Einsprache erheben.

Anlässlich der Einigungsverhandlungen vom 17. Oktober 2011 konnten die Einsprachen mit kleinen Anpassungen teilweise erledigt werden. Diese Anpassungen führten zu einer nachträglichen Auflage des Überbauungsplans und der Vorschriften.

8.6 Beschlussfassung und Genehmigung

Die Beschlussfassung erfolgte durch die Gemeindeversammlung vom 19. Oktober 2011.

Aufgrund einer Einsprache beantragte der Gemeinderat der Gemeindeversammlung die Sistierung des Baubereichs B, weil der Grundeigentümer befürchtet, für das Hotel werde kein Interessent gefunden und er müsse über Jahre höhere Steuern bezahlen.

Über die unerledigten Einsprachen entscheidet das Amt für Gemeinden und Raumordnung erstinstanzlich im Genehmigungsverfahren. Der Gemeinderat beantragt die hängigen Einsprachen, soweit sie durch die nachträgliche Auflage und die Sistierung nicht gegenstandslos geworden sind, als öffentlich-Rechtlich unbegründet abzuweisen.