



Gemeinde Diessbach bei Büren

Zonenplan- und Baureglementsänderung „Sonderzone Reithof“

BE

Juni 2008

Ergänzt Dezember 2008

Technischer Bericht

Die Änderung besteht aus:

- Zonenplanänderung und Änderung Zonenplan Teil Landschaft
- Neuer Baureglementsartikel

Weitere Unterlagen

- Technischer Bericht

wahliruefli

Inhaltsverzeichnis

- 1. Ausgangslage**
- 2. Grundlagen**
- 3. Betriebsziel**
- 4. Ausbaukonzept**
- 5. Raumplanerisches und baurechtliches Konzept**

5.1 Grundsatz

5.2 Zonenplanänderung

5.3 Baureglementsänderung

- 6. Verfahren**

6.1 Mitwirkung

6.2 Vorprüfung

6.3 Genehmigung

Anhang

1. Ausschnitt alter Zonenplan
2. Brief AGR vom 04.06.07
3. Landschaftsbeurteilung alnus AG Ins
4. Situationsskizze der neuen Anlage
5. Vorprüfungsberichte

1. Ausgangslage

Mit Brief vom 04.06.2007 teilte das Amt für Gemeinden und Raumordnung der Gemeinde und der Grundeigentümerin mit, dass die, von der Gemeindeversammlung beschlossenen Zone für Sport und Freizeit ZSF Nr. 2 in der vorliegenden Form nicht genehmigt werden kann. Von den betroffenen Parteien wird der Vorschlag des Amts gutgeheissen die Genehmigung der ZSF Nr. 2 zu sistieren, bis die Gemeinde eine genehmigungsfähige Planung (Überbauungsordnung, Zone mit Planungspflicht oder Spezialzone) erarbeitet hat. Die andern Inhalte der Ortsplanungsrevision sind mittlerweile genehmigt worden.

2. Grundlagen

Die Pferdezuchtanlage besteht seit langer Zeit in der Gemeinde Diessbach und umfasst die Parzellen Nr. 451, 91, 581 und teilweise 217. Die Parzellen Nr. 91 und Teile von Nr. 581 liegen in der Wohngewerbezone WG 3. Die übrigen Parzellen liegen in der Landwirtschaftszone, teilweise auch in der Landschaftsschutzzone B. Alle Grundstücke sind im Besitz der Betreiberin.

Heute besteht an diesem Standort eine Reithalle mit integrierten Stallungen und den nötigsten Nebenräumen für Futter und Sattelzeug. An der Hallenstirnseite ist ein Wohnbereich integriert, der heute der Besitzerin als Wohnung dient. In einem kleinen Einfamilienhaus unmittelbar neben der Halle sind Wohnräume für das betriebsnotwendige Personal eingerichtet. Die umgebenden Flächen werden, hallennah als Umschlagsbereich und Mistplatz und im Übrigen als Weide und Auslauf genutzt.

3. Betriebsziel

Die Betreiberin der Reitanlage, Frau Beatrice Büchler, ist eine international tätige Pferdeexpertin und lässt an mehreren Orten in der Schweiz und im Ausland Fohlen und junge Pferde grossziehen und ausbilden. Ihr Wunsch ist es, künftig ihre Pferde konzentriert auf einer Anlage zu halten. Nach verschiedenen Standortabklärungen in andern Kantonen und Orten in der Schweiz sowie im benachbarten Ausland, bevorzugt die Betreiberin die bereits bestehende Anlage in Diessbach auszubauen und weiter zu betreiben. Dies bedingt einen Ausbau der bestehenden Infrastruktur und zusätzliche, artgerechte Auslaufmöglichkeiten für die Tiere. Frau Büchler war und ist weiterhin bestrebt, ihre Pferde artgerecht zu halten und ihnen ein Umfeld zu geben, das den Bedürfnissen des Fluchttieres gerecht wird. Sie hat stets die Anforderungen der schweizerischen und kantonalen Tierschutzgesetzgebung eingehalten oder diese sogar „erweitert“ und den Tieren grössere Boxen, Auslauf- und Trainingsmöglichkeiten zugestanden.

Die heutige und künftige Anlage dient der Haltung und der Ausbildung der eigenen Pferde und wird privat und nicht kommerziell geführt. Eine Haltung von Pensionspferden ist nicht vorgesehen. Ausnahmsweise könnte, wenn überhaupt, die Beherbergung eines Pferdes von Angestellten möglich werden.

4. Ausbaukonzept

Wie eingangs erwähnt, soll das Anreiten und die Ausbildung der jungen Pferde in Diessbach konzentriert werden. Diese Arbeit ist sehr arbeitsintensiv. Die Infrastruktur muss deshalb so ausgelegt werden, dass gleichzeitig mit zwei bis drei Pferden „gearbeitet“ werden kann. Der vorgesehene Ausbau umfasst folgende Elemente:

Betriebsbauten:	Die bestehenden Stallungen in der Halle in Form von An- und Ergänzungsbauten sollen den neuen Bedürfnissen angepasst werden. Nötig werden zusätzliche Pferdeboxen mit den zugehörigen Ausläufen für ca. 25 Pferde.
Wohnbauten:	Die heute in die Halle integrierte Wohnung der Betreiberin soll in Personalwohnräume umgebaut werden. Die im bestehenden Einfamilienhaus angeordneten Personalwohnräume werden weiterverwendet. Für die Anlagebetreiberin und einen eventuell nötigen Betriebsleiter sollen neue Wohnungen (Wohnhaus) erstellt werden.
Aussenanlagen:	Um bei jedem Wetter mit den jungen Pferden arbeiten zu können, wird ein befestigter Sandplatz in der Grösse von ca. 30 x 65 m nötig. Um diesen Platz soll eine 2.5 bis 3.0 m breite und ca. 250 bis 300 m lange Galoppbahn gebaut werden können. Damit entsteht genügend Platz, so dass zeitgleich auch bei schlechtem Wetter im Freien mit den Pfer-

den gearbeitet werden kann. Gleichzeitig benötigt der Betrieb ein sog. Pferdekarussell. Es handelt sich dabei um eine Vorrichtung, die es erlaubt, z.B. rekonvaleszente Pferde in einer angemessenen Form zu bewegen. Vergleichbare Anlagen weisen einen Durchmesser von ca. 14 - 20 m auf. Der Rundlauf ist mit einem leichten Dach gedeckt. Alle vorgesehenen Anlagen sind nötig um sämtliche Ausbildungsschritte vornehmen zu können und um dem Bewegungsdrang der Pferde nachkommen zu können.

Infrastruktur:	Die nötige Infrastruktur muss in einzelnen Schritten dem erweiterten Betrieb angepasst werden: - Genügend Stauraum für Heu, Stroh und Futtermittel um einen Vorrat von drei bis sechs Monate anlegen zu können (kleinere Stauräume bedingen zusätzliche Transporte). - Zur Entsorgung fällt lediglich Pferdemist an. Dieser wird in einer Mistgrube gelagert und von Zeit zu Zeit entsorgt.
Personal:	Im Vollausbau werden auf der Anlage max. drei Pflegerinnen und zwei Ausbilderinnen beschäftigt. Eventuell wird längerfristig ein Betriebsleiter eingesetzt werden müssen.
Verkehr:	Für den Betrieb im Vollausbau werden lediglich zwei bis drei weitere Abstellplätze für das zusätzliche Personal nötig. Der Bedarf an Fahrzeugabstellplätzen ist bereits heute abgedeckt. Mit Ausnahme leicht vermehrter Transporte für Anlieferung und Entsorgung sowie die Zu- und Wegfahrten des zusätzlichen Personals entsteht kein Mehrverkehr. Die Anlage bleibt eine private Pferdeausbildungsstätte und wird nicht von Drittpersonen frequentiert. Damit wird auch kein Besucherverkehr erzeugt. Anlageintern gilt es minimale Verkehrswege für die Erschliessung der einzelnen Anlagenteile herzurichten. Sicher ist eine verbesserte interne Zufahrt für die Anlieferung von Futter und Stroh, die Entsorgung von Mist und für Pferdetransporte nötig.
Weiden:	Die restlichen freien Flächen auf den Parzellen Nr. 451, 91, 581 und 217 sollen als Weide genutzt werden. Die Weiden werden mit ca. 1.80 m hohen Zäunen in einzelne Bereiche (1 pro Pferd) abgegrenzt. Die Anlage soll entsprechend den Erfordernissen einer tiergerechten Haltung mit Sträuchern und Hecken abgesichert werden können.

5. Raumplanerisches und baurechtliches Konzept

5.1 Grundsatz

Die bestehende Halle und das Einfamilienhaus liegen heute in einer Wohngewerbezone WG 3. Die Weiden liegen in der Landwirtschaftszone, zum Teil überlagert mit dem Landschaftsschutzgebiet B. Die vorgesehene Gesamtanlage ist in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform. Die vorgesehene Erweiterung übersteigt die Fläche der rechtsgültigen Wohngewerbezone. Damit wird die Zonenplanänderung nötig.

Gemäss der Stellungnahme des Amtes für Gemeinden und Raumordnung ist die im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorgeschlagene Zone für Sport und Freizeit nicht genehmigungsfähig. Es wird vorgeschlagen eine Zone mit Planungspflicht und einer Überbauungsordnung oder eine Sonderzone anzuordnen.

Die ausschliesslich private Nutzung und Finanzierung des Projekts bedingt eine langfristige Planungssicherheit durch eine Umzonung und eine hohe Flexibilität bei der Umsetzung, um auf veränderte Bedürfnisse reagieren zu können. Erst aufgrund dieser Sicherheit können die nötigen Detailabklärungen zum Zusammenzug der heute in der Schweiz und in Europa verteilten Standorte der Pferdehaltung in die Wege geleitet werden. Entsprechen dem heutigen Planungsstand des Ausbauprojektes können kaum verbindliche Elemente in eine Überbauungsordnung aufgenommen werden. Es macht daher wenig Sinn, direkt eine Überbauungsordnung auszuarbeiten. Grundsätzlich können heute die bekannten Grundlagen und Absichten in einer Zone mit Planungspflicht oder in einer Sonderzone umschrieben und rechtlich verankert werden. Um den Planungsprozess zu vereinfachen und aufgrund der bis heute reibungslosen Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und der Betreiberin hat sich die Behörde in Übereinstimmung mit der Grundeigentümerin entschieden, die heutige, für die kommende Nutzung zu kleine Zone WG 3 aufzuheben und durch eine vergrösserte Sonderzone Reithof zu ersetzen. Mit der geänderten Zone wird die Nutzung in diesem Dorfteil für die

Zukunft bestätigt. Die Unsicherheit wie sich die Nutzung der heute rechtsgültigen Zone WG 3, insbesondere bei einem Wegzug der Pferdezucht, entwickeln könnte, fällt weg.

5.2 Zonenplanänderung

- Sonderzone Reithof:** Die Parzellen Nr. 451, 91, 581 und teilweise 217 werden gesamthaft in eine Sonderzone Reithof einbezogen. Dies insbesondere um die vorgesehene Nutzung über das ganze Gelände zu sichern und Ausnahmegewilligungen für Weidezäune zu vermeiden. Die Zone wird in drei Sektoren unterteilt.
- Sektor A:** Der Sektor A umfasst den Bereich mit den bestehenden und den neuen Hochbauten. Gegenüber der ersten Absicht wird der Baubereich verkleinert. Die bestehende Halle kann verlängert werden. Auf die Erstellung einer zweiten Halle wird verzichtet. Zusätzlich dürfen in dem Bereich die bestehenden Bauten erneuert, ersetzt oder erweitert, sowie mit den benötigten Stallungen ergänzt werden. Wie bereits im ersten Entwurf beabsichtigt, soll auch der Wohnbereich vergrössert werden dürfen. Abseits der Staatsstrasse soll für die Betreiberin die Erstellung eines zusätzlichen Wohnhauses möglich werden. Die zusätzliche Wohnnutzung wird mit der Reduktion, resp. der Aufhebung der heute rechtsgültigen dreigeschossigen Wohngewerbezone begründet. Gemäss alter baurechtlicher Grundordnung wäre die zusätzliche Erstellung von Wohnraum möglich. Die eingezonte Parzelle umfasst eine Fläche von ca. 3'750 m². Mit einer AZ von ca. 0.6 bis 0.8 ergibt sich eine BGF von ca. 2'250 bis 3'000 m², im Mittel 2'625 m². Davon sind heute ca. 1800 m² genutzt. Davon abgeleitet möchte die Betreiberin in der neuen Zone gesamthaft 750 m² Wohnraum (BGF) beanspruchen.
- Sektor B:** Der Sektor B beinhaltet die für die Zucht und die Ausbildung der jungen Pferde nötigen Aussenanlagen. Diese umfassen beim Vollausbau einen befestigten Allwetterplatz in der Grösse von ca. 30 x 65 m mit einer umlaufenden Galoppbahn, eine gedecktes Pferdekarrussell und weiteren untergeordneten Aussenanlagen. Im Nahbereich des Sektors A dürfen, untergeordnet, auf unversiegelten Flächen, Fahrzeuge abgestellt werden. In der vertiefteren Betrachtung zeigte sich, dass der ehemals vorgesehene Standort für den Allwetterplatz und die Galoppbahn ungeeignet ist. Ein Standort längs der Parzelle 217 scheint wesentlich besser. Die Anlage lässt sich hier besser in die Umgebung integrieren. Wo der Sektor B nicht für die Aussenanlagen genutzt wird, dient er als Weideland (Sektor C).
- Sektor C:** Der Sektor C umfasst die restlichen Flächen und dient als Weide- und / oder Landwirtschaftsland. Hier ist lediglich die Anlage der nötigen Zäune zugelassen. Ebenfalls zugelassen ist eine interne Erschliessung über die Parzelle Nr. 451 entlang der, der Reithalle vorgelagerten Ausläufen zu den Pferdeboxen.
- Landschaftsschutz:** Der südliche und der östliche Teil 451 und der südliche Teil der Parzelle Nr. 217 liegen im Landschaftsschutzgebiet B. Gemäss Art. 21 GBR sind hier die Errichtung von Bauten und Anlagen erlaubt, sofern es sich um mobile, leicht entfernbare Installationen handelt. Zusätzlich sind zur landwirtschaftlichen Produktion oder für einen gewerblichen Nebenerwerb feste Einrichtungen in der unmittelbaren Nähe von bestehenden Bauten zugelassen. Grundsätzlich können in dem vom Landschaftsschutzgebiet betroffenen Teil der Parzellen nur Aussenanlagen (Sektor B) oder Weidezäune (Sektor C) erstellt werden. Galoppbahn, Trainingsplatz und Pferdekarrussell lassen sich nur mit erhöhtem Aufwand wieder entfernen, liegen aber in der Nähe von Bauten. Die Weidezäune lassen sich demgegenüber durchaus als mobile Elemente betrachten. Der Sektor A für Hochbauten ist vom Landschaftsschutzgebiet nicht betroffen. Im Rahmen der Landschaftsplanung der Gemeinde wurden die leichten Nordhanglagen und die höher gelegene Ebene Hübli - Feld in ein Landschaftsschutzgebiet B einbezogen. Südlich wird das Schutzgebiet durch den Wald, östlich und westlich durch die Gemeindegrenze begrenzt. Die nördliche Grenze bildet zu einem kleinen Teil die Staatsstrasse und zum grössten Teil eine nicht klar ablesbare Begrenzung parallel zum

Baugebiet und mit einer Distanz von ca. 150 m. Durch den Hohlweg und das Täli, sowie durch Hangkante Hübeli (Landschaftsschutzgebiet A) wird das zusammenhängende Gebiet B in drei Kammern geteilt. Der zur Diskussion stehende Bereich des Reithofs liegt in der östlichen Landschaftskammer. Die sehr bewegte Topografie durchsetzt mit Obstbaumgruppen und -zeilen sowie durch einzelne Baugruppen, lassen die Landschaftskammer nicht als Einheit erkennen. Wesentlich ist, dass hier keine neuen Einzelbauten entstehen können. Die nördliche Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes verläuft von der Zonengrenze der WG 3 mit der bestehenden Reithalle in einer geraden Linie zur Bauzonengrenze längs des Vehwegs. Im Gelände ist diese Grenze nicht ablesbar. Der Ortseingang von Schnottwil her wird heute auf der linken Strassenseite von der bestehenden Reithalle und der Baumgruppe (Wäldli), auf der linken Strassenseite vom Gebäude der Freikirche geprägt. Die Halle mit dem Einfamilienhaus liegt etwas abgerückt von der Gebäudezeile längs der Staatstrasse. Der Ortseingang bleibt weitgehend unverändert. Die neuen Bauten entwickeln sich Richtung Dorf. Aus dieser Betrachtung beurteilen wir eine Anpassung des Landschaftsgebietes B im fraglichen Bereich als verhältnismässig. Die Reduktion betrifft den Sektor B resp. im östlichen Teil den Sektor C. Die hier zulässigen Aussenanlagen und Weiden beschränken die heutige Wirkung der betroffenen Landschaftskammer nicht.

5.3 Baureglementsänderung

In einem neuen Artikel werden die Nutzung, die baupolizeilichen Masse und die minimalen Gestaltungs- und Einordnungsvorschriften zusammengefasst. Im Artikel 14 (Zone für Sport und Freizeitanlagen) fallen Abs. 2 und 3 weg.

6. Verfahren

6.1 Mitwirkung

Die vorgesehene Änderung wurde der Bevölkerung im Rahmen der Gesamtzonenplananpassungen 2006 anlässlich des Mitwirkungsverfahrens und des Auflageverfahrens vorgestellt. Bezüglich dieses Gebietes wurden keine Einwände und Einsprachen erhoben. Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 27.02.2007 wurden alle Änderungen von den Anwesenden gutgeheissen. Da die Grundnutzungsabsichten im Wesentlichen unverändert geblieben sind, wird die Mitwirkung zum heute vorliegenden, überarbeiteten Änderungsvorschlag im Rahmen des Auflageverfahrens vorgesehen.

6.2 Vorprüfung

Mit Brief vom 09. Juni 2008 nimmt das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung zu den eingereichten Unterlagen ausführlich Stellung. Es wird festgestellt, dass das Vorhaben grundsätzlich genehmigungsfähig ist. In verschiedenen Punkten müssen Plan und Vorschriften noch angepasst, resp. präzisiert werden.

6.2.1 Landschaftsschutz

Die Frage der Einordnung ins Gelände wurde nochmals unter Beizug eines Spezialisten geprüft. Auf der Basis einer generellen Beurteilung durch die Firma alnus AG Atelier Landschaft Natur Umweltschutz in Ins, Herr Felix Leiser (vgl. Anhang) wird die Zonenplanänderung wie folgt angepasst:

Gedekte Anlagen:	Gemäss dem Zonenplanänderungsentwurf sind im Bereich des aufzuhebenden Landschaftsschutzgebiets B mit Ausnahme eines möglicherweise gedeckten Pferdekarussells keine weiteren Hochbauten zugelassen. Nach Rücksprache mit der Betreiberin, wie auch mit der Gemeindebehörde kann auf die Anordnung eines gedeckten Pferdekarussells in diesem Bereich verzichtet werden. Der Zonenplan und das Baureglement werden angepasst.
Östlicher Ortseingang:	Wie heute, wird auch die allenfalls umgebaute, verlängerte und oder renovierte Reithalle den östlichen Ortseingang prägen. Mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 7.00 m kann hier unserer Ansicht nach jedoch nicht von einer dreigeschossigen Halle ge-

sprochen werden. Ebenso wird das Bauwerk bereits heute durch die bestehende dichte Baumgruppe recht gut abgedeckt. Die Veränderung wird sich baulich somit in Grenzen halten. Die Anordnung einer Allee als Fortsetzung der dichten Baumgruppe wird durch die Gemeindebehörde nicht als im Zusammenhang mit der vorgesehenen Zonenplanänderung stehend, betrachtet. Alle Massnahmen sollen sich auf das betroffene Areal beschränken und im Baureglementsartikel verbindlich festgelegt werden. Grundsätzlich ist gemäss Bericht alnus AG die Baumgruppe zu erhalten, resp. im Zusammenhang mit der Umgestaltung zu erneuern und mit Einzelbäumen auf der Weide zu ergänzen.

Südlicher Übergang: Wie die erneute Untersuchung (vgl. Bericht alnus AG) zeigt, scheint die Anordnung einer unterbrochenen Hecke entlang dem südlichen Übergang von der Spezialzone zur Landwirtschaftszone als Böschungsbepflanzung zweckmässig. Eine mögliche Anordnung wird in der Situationsskizze präzisiert.

Visualisierung: Das laufende Verfahren betrifft eine Zonenplanänderung. Es liegen heute keine detaillierten Ausbaupläne vor welche eine zuverlässige Visualisierung zulassen würde. Im Baureglement wird mit dem ersten Baugesuch ein genereller Gestaltungsplan verlangt, welcher die geplanten Terrainveränderungen, die Einpassung der geplanten Bauten in die Landschaft, die vorgesehenen Wege und Plätze sowie die Bepflanzung und die Beleuchtung beinhalten muss. Auf dieser Grundlage wird die neu eingeführte Fachstelle Baugestaltung das konkrete Projekt prüfen und beurteilen können.

6.2.2 Fruchtfolgeflächen

Fruchtfolgeflächen dürfen nur beansprucht werden, wenn gestützt auf die sachbezogene Abwägung keine besseren Alternativen vorliegen. Die nachfolgende Abwägung ergibt keine bessere Alternative.

Flächenbilanz:	Von der Zonenplanänderung betroffene Gesamtfläche		30'800	m ²
	Davon bestehende Bauzone		3'750	m ²
	Zusätzliche Baufläche Sektor A (nicht rückführbar)		4'950	m ²
	Aussenanlagen Sektor B (bedingt rückführbar)		4'600	m ²
	Galoppbahn ca.	800	m ²	
	Allwetterplatz, Dressurvierecke ca.	1'800	m ²	
	Wege und diverse Plätze ca.	500	m ²	
	Böschungen	1'500	m ²	
	Weiden		17'500	m ²
	Total zu erwartender Fruchtfolgeflächenverlust		9'550	m ²

Qualität der FFF: Ohne detaillierte Überprüfung darf davon ausgegangen werden, dass die im Richtplan bezeichnete FFF die geforderte Qualität aufweist.

Alternativen: Mit der zur Diskussion stehenden Zonenplanänderung soll eine Erweiterung der bestehenden, nicht kommerziellen Pferdezuchtanlage und damit eine Konzentration der verschiedenen Standorte in der Schweiz und im Ausland ermöglicht werden. Die betroffenen Grundstücke sind seit langer Zeit im Besitz der Betreiberin. Eine Neuanlage des Betriebs an einem andern Standort ist wirtschaftlich nicht tragbar und in der Gemeinde Diessbach auch nicht möglich, da ausserhalb der im Richtplan bezeichneten FFF keine geeignete Fläche zur Verfügung steht.

Bodenverändernde Nutzung: Nach der Prüfung verschiedener Standorte kam die Betreiberin zum Schluss, dass sich die Anlage in Diessbach für die Realisierung ihrer Ziele am besten eignet. Die private Anlage wird nicht kommerziell betrieben, belastet die bestehenden Infrastrukturanlagen kaum wesentlich stärker und bedingt keine zusätzliche öffentliche Infrastruktur. Ausgehend von der wirtschaftlich-steuerlichen Situation betrachtet die Gemeindebehörde das Vorhaben als von übergeordnetem Interesse. Wenn die Ziele der Betreiberin nicht erreicht werden können, muss davon ausgegangen werden, dass der Betrieb in Diessbach mittel- oder gar kurzfristig ausläuft, und dass das

Anhang

1. Ausschnitt alter Zonenplan
2. Brief AGR vom 04.06.07
3. Landschaftsbeurteilung alnus AG Ins
4. Situationsskizze der neuen Anlage
5. Vorprüfungsberichte

Wenn die Ziele der Betreiberin nicht erreicht werden können, muss davon ausgegangen werden, dass der Betrieb in Diessbach mittel- oder gar kurzfristig ausläuft, und dass das Grundstück entsprechend der rechtsgültigen Nutzungsmöglichkeiten (Wohnen / Gewerbe auf drei Geschossen) umgenutzt werden wird. Aus raumplanerischer Sicht ist die Entwicklung eines Wohn- oder Gewerbegebietes an dieser Stelle nicht zweckmässig und würde den gesetzten Zielen der Gemeinde nicht entsprechen.

Vorübergehende Nutzung: Zwei Drittel der Gesamtfläche bleiben Weiden und können wie heute in der FFF belassen werden. Bei den Anlagen im Sektor B handelt es sich um befestigte Plätze (Kies, Sand uam.) die der Fruchtfolgefläche entzogen werden. Hochbauten sind in diesem Sektor nicht zugelassen. Gemäss den Baureglements Vorschriften sind keine andern Anlagen zugelassen. Eine Nutzungsänderung bedingt, nach den üblichen raumplanerischen Abklärungen, ein gesetzliches Umzonungsverfahren.

Ersatzflächen: Mit Ausnahme des überbauten Gebiets und einigen Gräben und Böschungen umfasst die FFF in der Gemeinde Diessbach das ganze Gemeindegebiet. Die Ausscheidung einer Ersatzfläche ist nicht möglich.

6.2.3 Baureglement

Der neue Artikel im Baureglement wurde überarbeitet. Es werden folgende Korrekturen und Ergänzungen formuliert:

Absatz 1: Im Absatz 1 wird der Grundsatz zur Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern festgehalten.
 Sektor A: Keine Bemerkungen
 Sektor B: Das Verbot für Hochbauten (gedecktes Pferdekarrussell) im Bereich des ehemaligen Landschaftsschutzgebiets B wird in die Vorschriften integriert.
 Die Massnahmen zur Landschaftseingliederung werden präzisiert.
 Die Parkplätze werden im Sektor A konzentriert.
 Sektor C: Die Massnahmen zur Landschaftseingliederung werden präzisiert.

6.2.4 Zonenplan

Die Darstellung der Änderung wird neu gegliedert und in einem Plan, unterschieden nach altem und neuem Zustand und nach Zonenplanänderung und Änderung Zonenplan Teil Landschaft aufgebaut.
 Da die verbindlichen Massnahmen auf das betroffene Areal beschränkt bleiben, wird auf eine Aufnahme im Landschaftsrichtplan verzichtet.

6.2.5 Flächenberechnung

Rechtsgültige Bauzone „WG 3“	3'750	m ²
Neue Spezialzone „Sonderzone Reithof“	30'800	m ²
Davon Sektor A	8'620	m ²
Davon Sektor B	16'680	m ²
Davon Sektor C	5'500	m ²

6.3 Genehmigung

Nach der abschliessenden positiven Vorprüfung vom 01.09.08 wurden die Unterlagen vom 04. September bis am 06. Oktober 2008 öffentlich aufgelegt. Innerhalb der gesetzten Frist ist eine Rechtsverwahrung eingereicht worden. Diese verwahrt sich gegen abfliessendes Oberflächenwasser, gegen Beschädigungen der bestehenden Wasserleitungen und gegen Schädlingsdruck auf den Ackerflächen durch die vorgesehenen Hecken. Gleichzeitig wird vor Geruchsbelästigungen durch seine bestehende Schweinemast gewarnt.

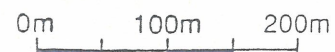
Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 02. Dezember 2008 haben die Stimmberechtigten der Vorlage zugestimmt. Die Akten gehen nun in 6-facher Ausführung zum Kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung.

ZONENPLAN

Für die genaue Zonenabgrenzung ist allein der Originalzonenplan verbindlich. Er kann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

	Dorfzone A DA
	Wohnzone W2 2-geschossig
	Wohn- / Gewerbezone WG3 3-geschossig
	Gewerbezone G
	Zone für öffentliche Nutzung ZöN
	Zone für Sport- und Freizeitanlagen
	Zone mit Planungspflicht
	Landwirtschaftszone

 Archäologisches Schutzgebiet
 Wald
 Gewässer
 Gemeindegrenze



EINSCHREIBEN

Nydegasse 11/13
3011 Bern
Telefon 031 633 73 24
Telefax 031 633 73 21

Gemeindeverwaltung Diessbach b. Büren
Laugnen 7
3264 Diessbach b. Büren

ouendr.agr@jgk.be.ch
www.be.ch/agr

U/Zeichen:
G/Nummer:
Email:

WIB
150 07 106
barbara.wiedmer@jgk.be.ch

04. Juni 2007

Einwohnergemeinde Diessbach

Genehmigung Ortsplanungsrevision

Anhörung (Einsprache) i. S. von Art. 61 Abs. 2 BauG

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Rahmen der Vorbereitungsarbeiten zur Genehmigung der Ortsplanungsrevision stellen wir fest, dass in der an der Gemeindeversammlung vom 27. Februar 2007 beschlossenen Vorlage nicht alle Vorbehalte der Vorprüfung berücksichtigt wurden.

Problematisch erweist sich insbesondere die **Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF Nr. 2**. Bereits in unseren beiden Vorprüfungsberichten vom 06.09.2006 und 14.12.2006 haben wir diese Zone als nicht genehmigungsfähig bezeichnet.

In der ZSF Nr. 2 soll ein **Wohnhaus für die Betreiberin** der Pferdezuchtanlagen erstellt werden, neben weiteren Personalräumen im alten Einfamilienhaus. In einer Zone für Sport- und Freizeitanlagen ist eine Wohnnutzung mit Ausnahme für das betriebsnotwendige Personal nicht zonenkonform. Die Nutzungsart einer ZSF ist dem Sport und der Freizeit vorbehalten. Nebenbauten gemäss Art. 78 Abs. 2 BauG, welche den Freizeitanlagen dienen sind erlaubt, jedoch keine Wohnbauten. Der Vollständigkeit halber seien noch die weiteren Mängel erwähnt

- Für das neue Wohnhaus wären auch die baupolizeilichen Masse und der Standort ungenügend geregelt gewesen.
- Wenn Zonengrenzen nicht mit Parzellengrenzen übereinstimmen, muss die Zone vermasst werden. Vorliegend stimmt die ZSF nicht überall mit den Parzellengrenzen überein. Wo dies nicht der Fall ist, hätte die ZSF vermasst werden müssen.

Aus Sicht des AGR ergeben sich zwei Möglichkeiten bezüglich des weiteren Vorgehens:

1. Die Genehmigung der ZSF Nr. 2 wird sistiert, die Gemeinde erarbeitet eine genehmigungsfähige Planung (Überbauungsordnung, ZPP oder Spezialzone) in Zusammenarbeit mit dem AGR. Die anderen Inhalte der Ortsplanungsrevision werden genehmigt.
2. Die Genehmigung der ZSF Nr. 2 wird verweigert, das Gebiet verbleibt in der bisherigen Zone WG 3. Die anderen Inhalte der Ortsplanungsrevision werden genehmigt.

Wir bevorzugen erstere Variante, wir können jedoch die Sistierung des Bereichs der ZSF Nr. 2 nicht einseitig verfügen, die Gemeinde muss diesem Vorgehen zustimmen. Bei Verzicht auf eine Stellungnahme werden wir die ZSF Nr. 2 nicht genehmigen (Vorgehen nach Variante 2).

Weiter teilen Ihnen mit, dass wir eine Unstimmigkeit in der **Legende der Zonenplanänderung** festgestellt haben. Die Zone mit Planungspflicht ZPF Gäu soll aufgehoben und gemäss Legende der Kernzone zugewiesen werden. Das Gemeindebaureglement kannte weder in der geltenden noch in der zur Genehmigung eingereichten Version die Kernzone, hingegen die Dorfzone. Hier handelt es sich offensichtlich um ein Versehen, welches von Amtes wegen korrigiert werden könnte. Mit dem Einverständnis der Gemeinde kann deshalb in der Legende der Zonenplanänderung „Neu Kernzone / Perimeter Zone mit Planungspflicht fällt weg“ **ersetzt werden durch „Neu Dorfzone / Perimeter Zone mit Planungspflicht fällt weg“**.

Trotz Rückfragen und Mahnungen hat sich das Tiefbauamt bis heute nicht zu den **Gefahrengebieten** geäußert. Sollte sich von dieser Stelle her noch ein Vorbehalt erheben, werden wir Ihnen dies umgehend mitteilen.

Im Sinne von Art. 61 Abs. 2 BauG erlauben wir uns daher, Sie - nebst der betroffenen Grundeigentümerschaft - zum geplanten Vorgehen anzuhören. Wir bitten um Ihre diesbezügliche schriftliche und begründete Antwort bis zum 06. Juli 2007.

Mit der Bitte um Kenntnisnahme verbleiben wir

mit freundlichen Grüssen

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Barbara Wiedmer Rohrbach, lic. iur.

Kopie an:
- Regierungssstatthalteramt Büren

3. Landschaftsbeurteilung

Landschaftscharakter:



Das Landschaftsbild im Bereich des Reithof-Geländes ist heute geprägt durch die zerstreuten Landwirtschaftsbetriebe und die in deren Umgebung vorhandenen Feldobst-Hochstammbäume.

Gemäss Vernetzungskonzept ÖQV Bucheggberg – Alte Aare sind die Massnahmen im fraglichen Landschaftsteilraum wie folgt definiert: „Landschaftsstruktur: Die offene gegliederte Landschaft in Hanglage mit vereinzelt Strukturen wie Obstgärten und Hecken sollten erhalten bleiben“.

Elemente der Gestaltung:

Hochstammbäume:

Damit sich die Anlage in die charakteristische Ausprägung der Landschaft einpasst und teilweise verdeckt wird, sind im Bereich der Gebäude (Sektor A) und der Weiden sowie entlang der Kantonsstrasse insbesondere Einzelbäume anzupflanzen. Ob es sich um Obstbäume oder um andere standortgerechte einheimische Baumarten handelt, ist von den Bedürfnissen und Möglichkeiten der Anlagebetreiberin abhängig zu machen.

Hecken:

Hecken und Feldgehölze sind heute in der Umgebung nur entlang des Mülibaches und teilweise des Wartbaches sowie beim alten Grüebli vorhanden. Im Übergangsbereich des Sektors B zum Landschaftsschutzgebiet B sind Hecken aus folgenden Gründen sinnvoll:

- Der Allwetterplatz und die darum herum führende Galoppbahn sind auf einer Fläche in leichter Hanglage vorgesehen. Hier sind Terrainanpassungen nötig. Am südlichen Rand wird eine Böschung mit einer Höhendifferenz von 2-4 Metern geschaffen.
- Eine (zumindest abschnittsweise) Bepflanzung dieser Böschung mit einer Hecke dient der Stabilisierung und hilft mit, dass das vorhandene Hangwasser keine Erosionsschäden verursacht.
- Aus ökologischer Sicht ist die Pflanzung von Hecken sinnvoll, weil damit neue, ergänzende Lebensraumqualitäten (z.B. für Goldammer, Dorngrasmücke oder Neuntöter) sowie Rückzugs- und Deckungsmöglichkeiten (z.B. für Igel oder Feldhase) geschaffen werden können.

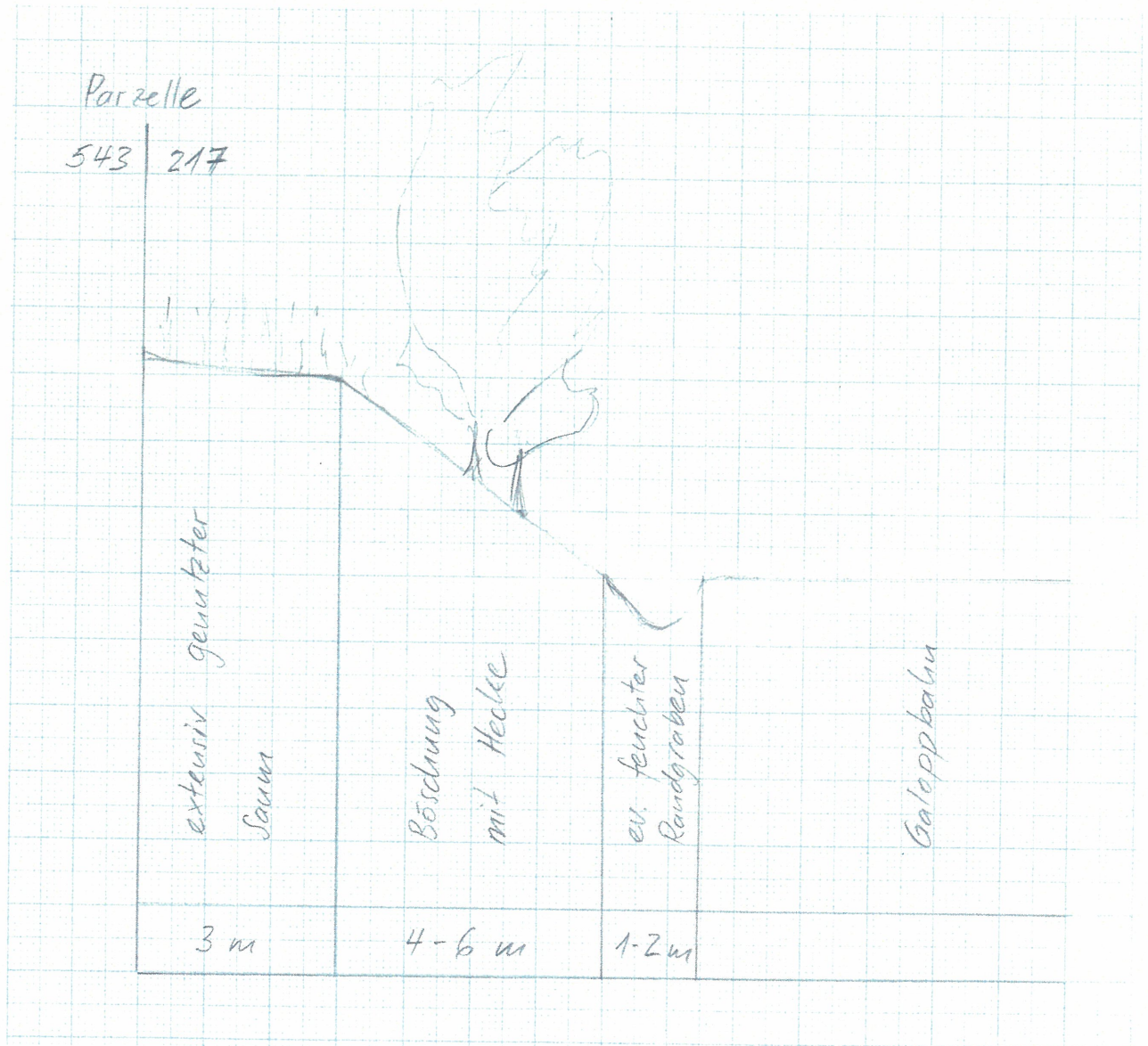
- Durch die Abgrenzung mit Hecken können im Landschaftsschutzgebiet die Einsehbarkeit der Anlageteile deutlich reduziert und Immissionen (Licht, Staub) gemindert werden.

Weitere Elemente:

Bei der Ausarbeitung des Gestaltungsplanes sind folgende Punkte mit zu berücksichtigen:

- Sowohl Hochstammbäume wie auch Hecken werden in ihrem ökologischen Wert aufgewertet, wenn angrenzend artenreiche, extensiv genutzte Wiesen und Weiden angelegt werden.
- Bei der Entwässerung der Flächen kann mit kleinem Aufwand allenfalls ein feuchter Randgraben oder ein kleiner Tümpel geschaffen werden, welcher zu einer weiteren ökologischen Bereicherung führen könnte.

Skizze Böschungsgestaltung





Gemeinde Diessbach Sonderzone Reithof Schematische Situation

Legende

-  bestehende und ergänzende Einzelbäume
-  anzulegende Heckenpflanzungen

Amt für Gemeinden
und Raumordnung

Office des affaires communales et
de l'organisation du territoire

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

Direction de la justice, des affaires
communales et des affaires ecclé-
siastiques du canton de Berne

Nydegasse 11/13
3011 Bern
Telefon 031 633 77 74
Telefax 031 633 73 21

Gemeinderat Diessbach bei Büren
Laugnen 7
3264 Diessbach b. Büren

OundR.agr@jgk.be.ch
www.be.ch/agr

U/Zeichen: CHB
G/Nummer: 450 08 196
Email: Beatrice.chatton@jgk.be.ch

9. Juni 2008

Diessbach b. B.; Zonenplan- und Baureglementsänderung Sonderzone Reithof Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren



Sie haben uns die Zonenplanänderung « Sonderzone Reithof » am 14. März 08 zur Vorprüfung eingereicht. Ich kann Ihnen hiermit das Resultat des Vorprüfungsverfahrens bekannt geben. Die bestehende Wohngewerbezone - eine Zoneninsel am östlichen Dorfeingang - sollte bereits im Rahmen der Ortsplanungsrevision 07 in eine Reitzzone umgezont und erweitert werden. Es konnte damals keine genehmigungsfähige Lösung gefunden werden, so dass die damalige Fläche im Genehmigungsverfahren der OP-Revision vom 20. Juni 2007 sistiert wurde. In der Zwischenzeit hat die Gemeinde eine Neuplanung vorgenommen.

Die nun vorliegende Sonderzone « Reithof » umschreibt die geplante Weiterentwicklung des bestehenden Pferdehaltungsbetriebes. Es handelt sich um eine Pferdezucht und -ausbildungsstätte von gewerblichem Ausmass, also nicht-landwirtschaftlicher Art. Diese beansprucht heute eine Fläche von 0.4 ha (WG3) und soll neu auf einer Fläche von rund 3.5 ha erweitert werden. Die Neueinzonung betrifft Fruchtfolgeflächen und das angrenzende Landschaftsschutzgebiet B nach Art. 44 b des GBR. Neben den Flächen für die Pferdehaltung soll Wohnraum im Umfang von 750 m2 realisiert werden.

Beurteilung

Flächenmässig beansprucht die Um- und Neueinzonung ein wesentlich grösseres Landstück als die sistierte Fläche, räumlich sind die Hochbauten jedoch besser konzentriert und die Anlage entwickelt sich gegen das Dorf zu. Die Hochbauten werden an der Hauptstrasse im Sektor A gruppiert, auf den Bau einer zweiten Reithalle wird verzichtet. Die Galoppierbahn dehnt sich nicht mehr frei und ungehalten am südöstlichen Rand der Reitzzone in die Landwirtschaftszone aus, sondern befindet sich näher bei den Stallungen Richtung Dorf. Mit der neuen Anordnung der Galoppierbahn schafft die Reitzzone eine Verbindung zum traditionellen Siedlungskörper von Diessbach, welcher sich entlang der Kantonsstrasse ausdehnt und hier seinen östlichen Dorfrand bildet. Die ursprüngliche Kleinbauzone wird dadurch zum äussersten Gebäude des Siedlungsrandes und steht nicht mehr isoliert ausserhalb des Dorfes.

Vorbehalte

1. Landschaftsschutz

Mit der Zonenplanänderung wird eine Anpassung des Schutzzonenplanes notwendig. Die Beanspruchung eines 30 X 120 m grossen Landstreifens für die Galoppierbahn führt zu einer Verkleinerung des südlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes. Im Übergangsbereich prallen die Hochbauten und Anlagen des Reitbetriebes, teils von Weiden mit hohen Zäunen umgeben, auf die leicht gewellte gegen Süden ansteigende Hügellandschaft, in welche das Dorf eingebettet ist. Im Erläuterungsbericht wird der Landschaftsschutz zwar thematisiert, es werden aber keine Massnahmen zur besseren Einpassung aufgeführt.

Eine sorgfältige Eingliederung der Neubauten und –anlagen ins Landschaftsbild bedingt, dass auf dem auf dem Landstreifen, der dem Landschaftsschutzgebiet entzogen wird, keine Hochbauten (Ställe, gedeckte Anlagen etc.) zustehen kommen. Es ist auch eine Massnahme vorzusehen, die den Übergang der Reitanlage zur offenen Landschaft mildert, z.B. könnte dies eine lockere Baumreihe / Obstbäume / Baumgruppen (Hochstammabäume) sein. Diese müsste entlang der ganzen südlichen Länge der Anlage gepflanzt werden und kann gleichzeitig als Schattenspendender für die Pferde dienen.

Die Reitanlage bildet den östlichen Dorfeingang. Das Richtprojekt sieht entlang der Kantonsstrasse eine Baumreihe vor, welche sich – weniger dicht und als Hochstammabäume ausgeprägt – gut in die Ortsbildung einpassen würde und die Reitanlage von der Strasse abschirmt. Da der Dorfeingang durch die Neueinzonung verändert wird, und der Blick entlang der Staatsstrasse durch die dreistöckige Reithalle eingefangen und gestört wird, würde die Fortsetzung der Baumreihe Richtung Schnottwil – östlich des Dorfeingangs – die Ortsansicht aufwerten.

Es ist aufzuzeigen, wie sich die Neuanlage in die Landschaft einpasst. Die Baumreihen entlang der südlichen Grenze und entlang der Staatsstrasse nach Schnottwil sind zu illustrieren, Aufschüttungen und Böschungen sind aufzuzeigen. Mit einer Visualisierung (Fotomontagen, Skizzen etc.) können die notwendigen Massnahmen besser beurteilt werden.

2. Fruchtfolgefächern

Gemäss Massnahmenblatt Nr. A_6 sind Fruchtfolgefächern zu schonen. Fruchtfolgefächern dürfen nur beansprucht werden, wenn gestützt auf eine sachbezogene Interessensabwägung keine besseren Alternativen vorhanden sind. Die Interessensabwägung ist im Erläuterungsbericht offen zu legen. Bei irreversibler Nutzung von Fruchtfolgefächern ist zu prüfen, ob auf dem Gemeindegebiet Ersatzflächen als Fruchtfolgefächern bezeichnet werden können. Der Erläuterungsbericht ist entsprechend zu ergänzen.

3. Baureglement

Absatz 1:

- Wo sind Niederhecken vorgesehen? Eine Niederhecke kann dem Übergang entlang der südlichen Grenze nicht gerecht werden!

Sektor A:
Die Wohnverhältnisse sind immer noch übertrieben v.a. weil gemäss Erläuterungsbericht der Ausbau nur gerade auf das Bedürfnis abstellt, Pferde artgerecht zu halten und ein Bedürfnisgerechtes Umfeld zu bieten. Wegen bestehender WG und der Konzentration auf Sektor A ist die Formulierung jedoch genehmigungsfähig.

Sektor B:

- Verbot für Hochbauten im anzupassenden Landschaftsschutzstreifen aufnehmen. Wo soll das gedeckte Pferdekarussell hinkommen?
- Massnahmen zur Landschaftseingliederung aufnehmen.
- Keine Parkplätze im Sektor B, diese im Sektor A konzentrieren.

4. Zonenplan

- Landschaftsmassnahmen entlang der südlichen Grenze verbindlich festlegen.
- Legende: Titel Neueinzonungen: *Einbezug in die* weglassen

5. Anpassung Schutzzonenplan / Landschaftsrichtplan

- Gleichzeitig mit der vorliegenden Zonenplanänderung ist die daraus folgende Schutzzonenplanänderung vorzunehmen. Die Änderung des Schutzzonenplanes ist als separater Plan darzustellen und mit Genehmigungsvermerken zu versehen.

Die Massnahmen zur östlichen Ortseingangsgestaltung sind in den Landschaftsrichtplan aufzunehmen.

6. Erläuterungsbericht

- 6.1 Es kann nicht auf die Mitwirkung verzichtet werden, weil es sich um eine ordentliche Zonenplanänderung handelt. Die Mitwirkung kann jedoch zusammen mit der öffentlichen Auflage erfolgen.
- Flachennachweis: Wieviele m² werden neu eingezont?

Schlussbemerkungen

Die Planvorlage ist entsprechend den oben aufgeführten Vorbehalte zu ergänzen und anzupassen. Ich bin gerne bereit, Fragen zu beantworten und die Vorbehalte an einer Sitzung zu bereinigen. Vor der öffentlichen Auflage ist die Zonen- Schutzzonenplan- und Richtplanänderung dem AGR zu einer abschliessenden Stellungnahme zuzustellen.

Mit freundlichen Grüssen

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Béatrice Chatton, Raumplanerin

- überzählige Akten zurück

Kopie an:

- Regierungsstatthalteramt Aarberg
- Wahliruefli, Dammweg 3, 2502 Biel
- LANAT

**Amt für Gemeinden
und Raumordnung**

**Office des affaires communales et
de l'organisation du territoire**

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

Direction de la justice, des affaires
communales et des affaires ecclési-
astiques du canton de Berne

Nydegasse 11/13
3011 Bern
Telefon 031 633 77 74
Telefax 031 633 73 21

Gemeinderat Diessbach bei Büren
Laugnen 7
3264 Diessbach b. Büren

OundR.agr@jgk.be.ch
www.be.ch/agr

U/Zeichen: CHB
G/Nummer: 450 08 196
Email: Beatrice.chatton@jgk.be.ch

1. September 2008

Diessbach b. B.;

**1. Zonenplan- und Baureglementsänderung „Sonderzone Reithof“,
2. Abänderung Schutzzonenplan
Abschliessende Vorprüfung**



Sehr geehrte Damen und Herren

Wir haben die uns am 21. Juli 08 zugestellten und angepassten Akten geprüft. Wir können feststellen, dass in der Zwischenzeit die meisten unserer Vorbehalte aus dem Vorprüfungsbericht vom 9. Juni 08 diskutiert und berücksichtigt worden sind.

Mit den Festlegungen bezüglich der südlichen und östlichen Abgrenzung gegenüber dem umgebenden Landschaftsschutzgebiet kann nun davon ausgegangen werden, dass sich die Reitanlage in die umgebende Landschaft einordnet. Ursprünglich sind wir von einer lockeren Baumreihe entlang der südlichen Grenze ausgegangen, die vorliegende Lösung sieht jetzt eine Abfolge von Heckenabschnitten vor. Mit der nun getroffenen Festlegung ist darauf zu achten, dass nicht eine annähernd geschlossene und eintönige Niederhecke auf der Böschung entlang der Galoppbahn entsteht, wie in der Skizze „Schematische Situation Sonderzone Reithof“ des Erläuterungsberichtes dargestellt. Diese Skizze widerspricht einer „Abfolge von Heckenabschnitten“ (s. neuer Artikel). Die Heckenabschnitte sollten nebst den Büschen hohe Bäume enthalten.

Die östliche Dorfeingangssituation wird sich durch die geplanten Neubauten, Weiden etc. verändern. Die Gestaltung des Ortseingangs ist von Bedeutung und es wird eine ständige Aufgabe der Gemeinde sein, dieses Anliegen konkreter im Rahmen der Umsetzung / ev. Revision der Landschaftsplanung anzugehen.

Gleichzeitig mit der Zonenplanänderung wird die Schutzzonenplanänderung dargestellt. Da die Grüntöne sowohl für das Landschaftsschutzgebiet wie auch für die Reitzzone einander sehr ähnlich sind, ist die Schutzzonenplanänderung schlecht lesbar. Wir empfehlen eine bessere Unterscheidung der Farben oder einen überlagernden Perimeter, welcher die Verkleinerung der Schutzzone darstellt. Der Schutzzonenplan ist anschliessend an die Genehmigung dieser Planung bei Gelegenheit anzupassen.

Nach der Berücksichtigung dieser Ausführungen kann die Zonenplan-, Baureglements- und Schutzzonenplanänderung öffentlich aufgelegt und vom zuständigen Gemeindeorgan beschlossen werden. Nach den Einspracheverhandlungen ist die Planung dem AGR in sechsfacher Ausführung zur Genehmigung einzureichen.

Ich stehe Ihnen gerne für die Beantwortung allfälliger Fragen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Béatrice Chatton, Raumplanerin

- überzähliges Exemplar zurück

Kopie an:

- Planungsbüro Wahliruefli (e-mail)



Einwohnergemeinde Diessbach bei Büren

Zonenplan- und Baureglementsänderung „Sonderzone Reithof“

BE
Juni 2008

Neuer Baureglementsartikel

Die Änderung besteht aus:

- Zonenplanänderung und Änderung Zonenplan Teil Landschaft
- Neuer Baureglementsartikel

Weitere Unterlagen

- Technischer Bericht

wahliruefli

**Sonderzone
Reithof**

Neuer Artikel

1 In der Sonderzone Reithof darf eine Pferdezuchtanlage betrieben, erneuert und ausgebaut werden. Zulässig sind Bauten und Anlagen die für den Betrieb, für die tiergerechte Haltung der Pferde und für die Wohnbedürfnisse nötig sind. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

Mit dem ersten Baugesuch für neue Bauten oder Anlagen ist ein genereller Gestaltungsplan vorzulegen. Dieser beinhaltet die Lage der geplanten Bauten, Anlagen, internen Wege und Zäune, die Terrainveränderungen, die Bepflanzung mit standortgerechten einheimischen Arten sowie ein Beleuchtungskonzept.

Die Spezialzone wird in die Sektoren A, B und C mit den folgenden Nutzungs- und Bauvorschriften eingeteilt.

2 Im Sektor A ist die Erweiterung und die Neuanlage der nötigen Hochbauten wie Pferdeställe, Neben- und Lagerräumen für Stroh, Futter und Zaumzeug, den nötigen Anlagen für die Ver- und Entsorgung (Mistplatz) sowie Unterstände für Fahrzeuge, einer Trainingshalle (Reithalle) sowie Verkehrsflächen und Parkplätze zulässig. Die bestehende Wohnnutzung darf bis zu einer maximalen Bruttogeschossfläche von 750 m² in drei Gebäuden erweitert werden und umfasst ein neues Wohngebäude für die Betreiberin / Besitzerin und die Anpassung der bestehenden Personalwohnräume in der bestehenden Halle und im bestehenden Wohnhaus. Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:

Gebäudelänge: max. 25.00 m für Wohnbauten, unbeschränkt für Betriebsbauten.

Gebäudehöhe: max. 7.00 m

Grenzabstand: Die Bauten dürfen auf die Sektorengrenze gestellt werden.

Die Anzahl Parkplätze richtet sich nach der Bauverordnung. Sie sind in diesem Sektor zu konzentrieren. Die Hochbauten sind möglichst als Baugruppe längs der Strasse zusammenzufassen. Gegen die Kantonsstrasse sind eine Baumreihe und allenfalls die Pflanzung einzelner Büsche vorzusehen. Soweit der Sektor A nicht durch Betriebsanlagen genutzt wird, sind Nutzungen gemäss Abs. 3 und 4 zulässig.

3 Im Sektor B ist die Anlage eines Allwetterplatzes in der Grösse von 30 x 65 m mit einer umlaufenden Galoppbahn, eines offenen oder gedeckten Pferdekarussells und Dressurvierecken zulässig. Im schraffierten Bereich sind keine gedeckten Anlagen (Hochbauten) gestattet. Alle Anlagen sind landschaftsgerecht ins bestehende Gelände einzufügen. Die Bepflanzung gegen das südlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet B ist im Bereich der Böschungen als Abfolge von Heckenabschnitten vorzusehen. Entlang der Staatsstrasse ist zur Abschirmung der Weiden eine Heckenpflanzung gestattet. Soweit der Sektor B nicht durch Ausanlagen genutzt wird, sind Nutzungen gemäss Abs. 4 zulässig.

Kommentar

Die Sonderzone Reithof dient dem Erhalt und der zeitgemässen, geordneten Erneuerung der bestehenden Pferdezuchtanlage.

4 Im Sektor C sind nur Weiden mit einer nicht weissen Umzäunung bis zu einer Höhe von 1.80 m zuglassen. Entlang den an die Reithalle angrenzenden Weiden (max. 10.00 m ab der bestehenden Reithallenfassade) ist ein interner Erschliessungsweg (Mistentsorgung, Heu- und Strohanlieferung zulässig. Als Bepflanzung sind einzelne Hochstammbäume vorzusehen.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung:

vom 09.06.2008 / 01.09.08

Publikation im Amtsanzeiger:
Öffentliche Auflage:

vom 04.09.2008
von 04.09.2008 bis 06.10.2008

Einspracheverhandlungen:

keine
erledigte Einsprachen -
unerledigte Einsprachen -
Rechtsverwahrungen 1

Beschlossen durch den Gemeinderat:
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung:

am 01.09.2008
am 02.12.2008

Namens der Einwohnergemeinde Diessbach

Der Präsident

Die Sekretärin



Urs Zurbuchen

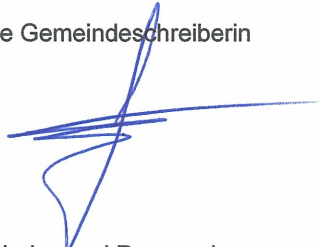
Karin Nobs

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Diessbach, den

Die Gemeindeschreiberin

13. JAN. 2009



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

- 3. MRZ. 2009

J. Wiedner