

Überbauungsordnung Detailerschliessung Niesenweg

Erläuterungsbericht

Die Überbauungsordnung Detailerschliessung Niesenweg umfasst:

- Überbauungsplan (Situation 1:200)
- Landerwerbsplan (Situation 1:200)

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Datum:	13. August 2025	Öffentliche Auflage
--------	-----------------	---------------------

Verfasser:

IC Infraconsult, Bern

Inhalt

1	Ausgangslage	3
	1.1 Ausgangslage.....	3
	1.2 Verfahren	5
2	Projektbeschreibung.....	5
	2.1 Rahmenbedingungen	5
	2.2 Strassenprojekt	5
3	Planungsinstrumente	6
	3.1 Überbauungsplan.....	6
	3.2 Landerwerbsplan	7
4	Planerische Beurteilung.....	7
5	Planerlassverfahren	9
	5.1 Mitwirkung	9
	5.2 Vorprüfung.....	9
	5.3 Überarbeitung Planung & Infoveranstaltung	10
	5.4 Öffentliche Auflage	11
	5.5 Beschluss Gemeinderat	11
	5.6 Genehmigung AGR	11

1 Ausgangslage

1.1 Ausgangslage

Auslöser	Auf der Parzelle Nr. 933 (Lindachstrasse 2), welche zwischen der Lindachstrasse und dem Niesenweg liegt, ist vorgesehen, ein Neubauprojekt zu realisieren. Verschiedene Abklärungen haben ergeben, dass das neue Bauvorhaben nur über den Niesenweg erschlossen werden kann. Eine Erschliessung von der Kantonstrasse her ist nicht möglich. Allerdings ist die Erschliessung über den privaten Niesenweg heute rechtlich nicht genügend gesichert (Privatstrasse).
Heutige Situation	Der Niesenweg wurde zwischen 1968 und 1969 ¹ durch die südlich davon gelegenen Grundeigentümer erstellt. Er ist im heutigen Zustand sanierungsbedürftig und im Besitze der jeweiligen südlich gelegenen Grundeigentümer. Die Durchgangsrechte sind unter den Anstössern geregelt. Die Strasse ist ca. 4.9 m breit. Die südlich gelegenen Liegenschaften erfüllen den ordentlichen Grenzabstand von 5.0 m von den nördlichen Parzellengrenzen, weisen aber einen geringeren Strassenabstand auf (vorwiegend 1 m bis 2 m) als der gesetzlich geforderte Abstand von 3.60 m für öffentliche Strassen.



Übersichtskarte

Rechtliche Ausgangslage	Nach heutigem Recht ist die Gemeinde erschliessungspflichtig. Die Gemeinde unterhält den Niesenweg seit Jahren (Schneeräumung, Strassenreinigung). Da der Niesenweg jedoch immer noch im Privateigentum ist, ist die Erschliessung für Bauvorhaben (wie jenes auf der Parzelle Nr. 933) rechtlich ungenügend gesichert. Somit sind Bauvorhaben, die eine Nutzungserhöhung zur Folge haben, nicht bewilligungsfähig. Die Gemeinde Kirchlindach beabsichtigt nun im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben, den Niesenweg gemäss dem Baugesetz (BauG) als öffentliche Strasse zu sichern. Dabei soll jedoch die bestehende Situation in einem möglichst verhältnismässigen Rahmen berücksichtigt werden.
Auftrag	Der Gemeinderat hat das Ingenieurbüro Weber + Brönnimann AG in Bern sowie das Raumplanungsbüro Boenzli, Kilchhofer & Partner in Bern, beauftragt, die vorliegende

¹ Nachweis mittels historischer Luftbilder von Swisstopo; Bau zwischen 1968 und 1969

Detailerschliessungsplanung auszuarbeiten. Seit der kantonalen Vorprüfung führt das Ortsplanungsbüro der Gemeinde, IC Infraconsult², den Auftrag weiter.

Im Anschluss an diese Planung sollen die baulichen Massnahmen für den erforderlichen Wendepplatz zeitgleich mit dem geplanten Neubauprojekt vorgenommen werden. Der Wendepplatz ist allerdings nicht Bestandteil der UeO, sondern wird privatrechtlich mit einem Dienstbarkeitsvertrag sichergestellt (vgl. Erläuterungen in Kapitel 3.1). Die Gesamtsanierung der Strasse wird erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Definition Hauszu-
fahrt / Detailer-
schliessung

Gemäss Art. 106 Abs. 3 BauG gilt als Hauszufahrt eine Strasse, wenn sie ein Gebäude oder eine zusammengehörige Gebäudegruppe mit dem Erschliessungsnetz verbindet. Die massgebende Streitfrage ist, was eine «zusammengehörige Gebäudegruppe» ist. Eine Definition im Baugesetz oder in der Bauverordnung fehlt.

Eine zusammengehörige Gebäudegruppe setzt gemäss Verwaltungsgericht folgendes voraus:

- Es handelt sich um eine gemeinschaftlich projektierte Überbauung eines in sich geschlossenen Areals.
- Das Areal muss eigentumsässig einem Grundeigentümer oder einer Bauherrengemeinschaft gehören.
- Das Areal weist eine gemeinsame Zufahrt, gemeinsame Parkflächen und gemeinsame Spielflächen auf, und die interne Erschliessung besteht weitgehend nur aus Fusswegen.

Fazit

Beim Niesenweg sind die oben genannten Voraussetzungen zur Annahme einer "zusammengehörigen Gebäudegruppe" klar nicht erfüllt. Es handelt sich demnach nach heutigem Recht nicht um eine Hauszufahrt bzw. eine Privatstrasse, d.h. der Niesenweg ist heute als öffentliche Detailerschliessungsstrasse einzustufen.

Da die Gemeinde seit Jahren die Reinigung und den Winterdienst auf der Strasse erledigt (als wäre es eine öffentliche Strasse), hat sie diese faktisch schon längst übernommen. Die Strasse hatte spätestens nach einem zusätzlichen Wohnungsbau den Status einer Hauszufahrt bzw. Privatstrasse verloren und hätte durch die Gemeinde übernommen werden müssen. Gestützt auf diesen Sachverhalt muss die Gemeinde die Strasse im heutigen Zustand übernehmen und allfällige Sanierungskosten selber finanzieren. Die Leistung einer Entschädigung an die Grundeigentümer der zu übernehmenden Strassenfläche ist nicht vorgesehen. Der Landerwerb soll nach Rechtskraft der Planung primär mittels Vertrags mit den Grundeigentümern vereinbart werden. Bei Nichteinigung müsste die kantonale Enteignungsschätzungskommission entscheiden.

Der Niesenweg erfüllt jedoch die Normen für eine öffentliche Detailerschliessung infolge Fehlens einer ausreichenden Wendemöglichkeit heute noch nicht ganz. Im Zusammenhang mit der Bebauung auf der Parzelle Nr. 933 kann dieser Mangel behoben werden mittels eines Wendepplatzes, welcher mit einer Dienstbarkeit geregelt wird.

² Boenzli, Kilchhofer & Partner wurde anfangs 2021 von IC Infraconsult übernommen

1.2 Verfahren

Die Gemeinde Kirchlindach beabsichtigt, den Strassenraum vom Niesenweg gemäss dem Baugesetz (BauG) zu sichern und die längst fällige gesetzlich konforme Situation umzusetzen.

Die Planung betrifft lediglich eine Detailerschliessung und wird daher vom Gemeinderat beschlossen (Art. 66 Abs. 3 BauG). Das Verfahren sieht daher gestützt auf die Bestimmungen von Art. 58 ff BauG, wie folgt aus: Mitwirkung, Vorprüfung, öffentliche Auflage, Beschluss Gemeinderat und Genehmigung AGR.

2 Projektbeschreibung

2.1 Rahmenbedingungen

Das Wohn-Neubauprojekt auf der Parzelle Nr. 933 muss über den Niesenweg erschlossen werden.

Die bestehende Strasse ist ca. 4.9 m breit. Die südlich gelegenen Liegenschaften weisen einen geringen Strassenabstand auf (vorwiegend 1 m bis 2 m).

Die bestehende Situation mit den kleinen Strassenabständen soll in einem möglichst verhältnismässigen Rahmen berücksichtigt werden. Aus diesem Grund wird auf den reglementarisch geforderten Strassenabstand zu Gemeindestrassen von 3.6 m verzichtet. Mittels einer grundeigentümerverbindlichen Festlegung von Baulinien entlang des Niesenwegs gemäss seinerzeit geltendem Recht sollte für alle Beteiligten eine vernünftige Lösung gefunden werden können und die bestehende Strasse gesichert werden. Die Baulinie wird auf 5.4 m Abstand von der Parzellengrenze auf die Dachkante, welche am nächsten³ am Niesenweg liegt, gesetzt.

Damit der Niesenweg in Gemeindebesitz übergehen kann, ist der Landerwerb der betroffenen Parzellen durch die Gemeinde nötig. Dazu wird mit dem Landerwerbplan die rechtliche Voraussetzung geschaffen.

Die aufgeführten Rahmenbedingungen werden in einem zu genehmigenden Überbauungsplan (Strassenfläche und Baulinien) und Landerwerbsplan umgesetzt bzw. sichergestellt (siehe Kapitel 3).

2.2 Strassenprojekt

Das Detailerschliessungsprojekt setzt folgende Inhalte um:

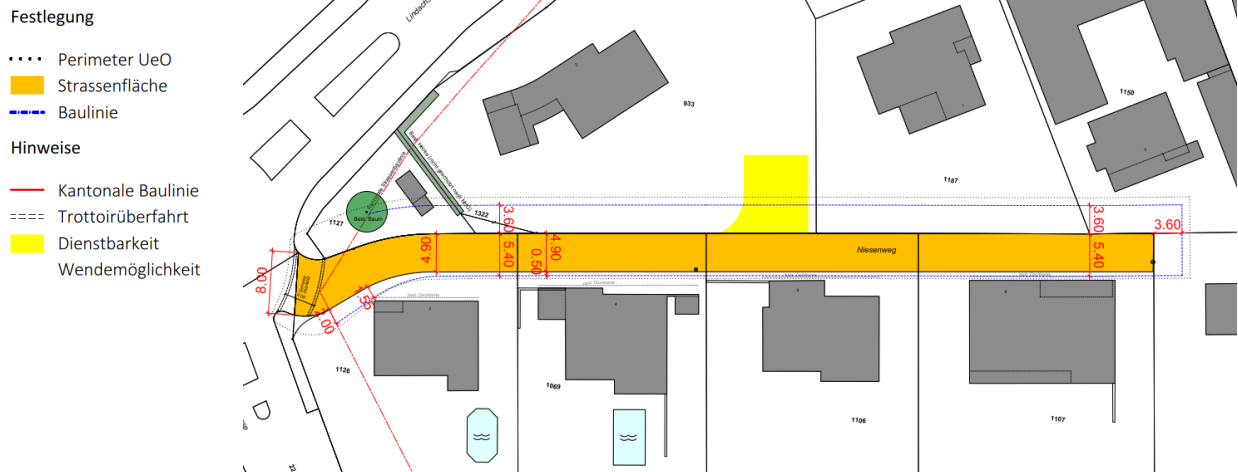
- Baulinienfestlegung aufgrund nächster Dachkante vom Niesenweg für die Parzellen südlich des Niesenwegs (5.4 m) und den geltenden Strassenabständen für die Parzellen nördlich des Niesenwegs (3.6 m).
- Sicherung einer öffentlichen Strassenfläche von 4.9 m Breite (Bestand).
- Festlegung eines reduzierten Strassenabstands von 0.5 m.

³ Die nächste Dachkante südlich vom Niesenweg ist beim Gebäude Niesenweg Nr. 8 auf Parzelle Nr. 1107

3 Planungsinstrumente

Zur Genehmigung vorgelegt werden einerseits der Landerwerbsplan und andererseits der Überbauungsplan mit der festgelegten Strassenfläche und den Baulinien.

3.1 Überbauungsplan



Ausschnitt Überbauungsplan

Strassenfläche

Die im UeO Plan festgelegte Strassenfläche bildet neu die Fläche ab, die von der Gemeinde in Eigentum und Unterhalt übernommen wird. Die Fläche besteht wie oben beschrieben aus der 4.9 m breiten bestehenden Fahrbahn.

Baulinien

Zur rechtlichen Sicherstellung der bestehenden teils stark reduzierten Strassenabstände bei den bestehenden Wohnbauten werden im Überbauungsplan beidseitig Baulinien festgelegt. Dadurch wird für die nördlich gelegenen Parzellen der ordentliche Strassenabstand von 3.6 m gesichert. Bei den südlich gelegenen Parzellen wird der Strassenabstand auf vorwiegend 0.5 m reduziert, um den bestehenden Gebäude Rechnung zu tragen. Mit einem Strassenabstand von 0.5 m wird auch das notwendige Lichtraumprofil gemäss Art. 83 SG erfüllt.

Wendeplatz

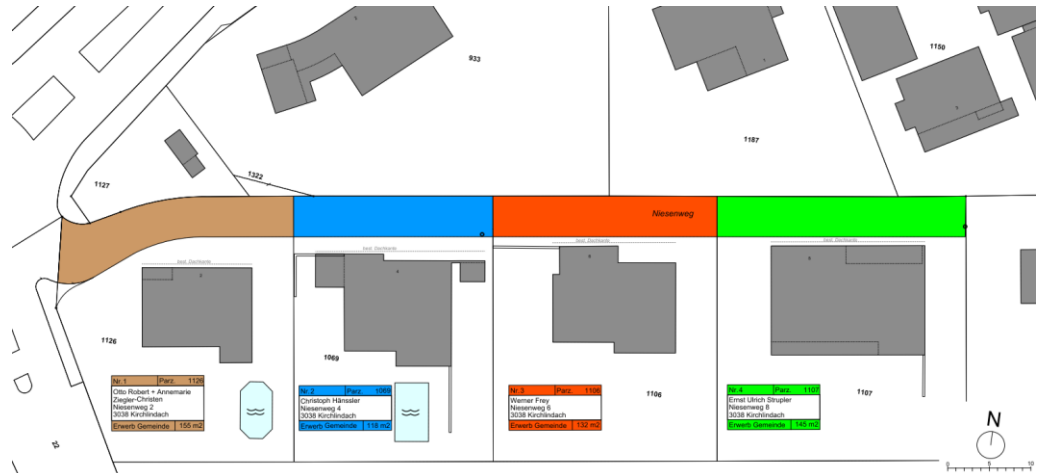
Der Kehricht wird wie bis anhin direkt vor den Gebäuden abgeholt. Damit keine gefährlichen und vom Kanton nicht erlaubten Rückwärtsmanöver in den Kreisverkehr (Kantonsstrasse) notwendig sind, wird auf der Parzelle Nr. 933 im Zusammenhang mit dem Neubauprojekt ein Wendeplatz realisiert. Dies wird mittels Dienstbarkeit sichergestellt. Das Kehrichtfahrzeug muss somit nur noch den östlichsten Teil des Niesenwegs rückwärts befahren.

Der Dienstbarkeitsvertrag muss bis zum Start der öffentlichen Auflage unterschrieben sein.

3.2 Landerwerbsplan

Der Landerwerbsplan zeigt auf, welche Flächen (Lage und Grösse) pro Grundeigentümer durch die Gemeinde übernommen werden.

Die Gemeinde strebt damit eine vertragliche Lösung mit den betroffenen Grundeigentümern an.



Ausschnitt Landerwerbsplan

4 Planerische Beurteilung

Öffentliche
Strasse

Beim Niesenweg handelt es sich um eine Detailerschliessungsstrasse. Die bestehende Strasse soll dementsprechend in Eigentum und Unterhalt der Gemeinde übergehen. Mit der vorliegenden Planung wird die rechtliche Grundlage dazu geschaffen.

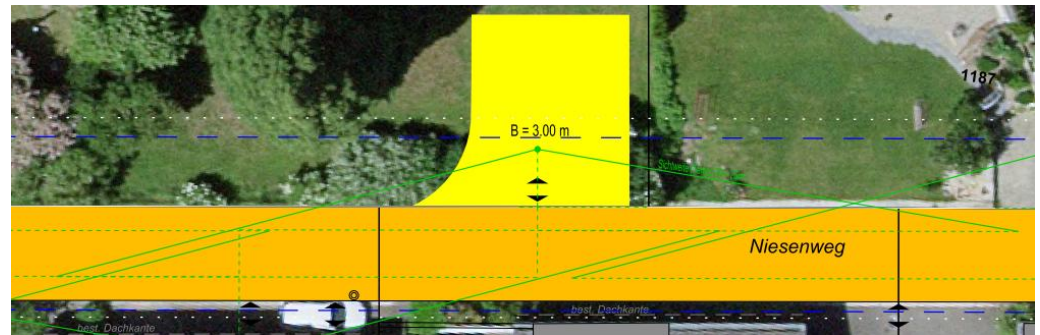
Reduktion Strassenabstand

Der Überbauungsplan sieht vor, für die südlichen Anstösser den reglementarischen Strassenabstand von 3.60 m auf 0.5 m zu reduzieren. Dies ist zulässig, da es sich beim Niesenweg um eine Gemeindestrasse handelt und die Gemeinde gemäss Art. 80 des Strassengesetzes von der vorgegebenen Breite abweichen kann. Der Strassenabstand wird reduziert, um den bestehenden Gebäuden bzw. den Dachvorsprüngen südlich, entlang des Niesenwegs Rechnung zu tragen und mindestens den hypothetischen kleinen Grenzabstand zu sichern. Die Abweichung wird mit Baulinien festgelegt. Ein grösserer Strassenabstand ist nicht möglich, da sonst entweder die Strasse noch weiter verschmälert werden muss (Begegnungsfall PW – PW muss möglich sein) oder die Strasse nach Norden verschoben werden muss. Eine solche Verschiebung der Strasse mit all seinen Konsequenzen (Neubau Strassenabschnitt, Landverhandlungen etc.) ist im vorliegenden Fall des Niesenwegs nicht verhältnismässig.

Überprüfung
Sichtweiten Wen-
deplatz

Für den neuen geplanten Wendepunkt wurden die Sichtweiten durch das Büro Weber & Brönnimann überprüft und als ausreichend bestätigt (vgl. nachfolgende Abb.). Bei Tempo 30 werden die erforderlichen Sichtweiten von 25 m eingehalten.

Die Sichtweiten der bestehenden Ausfahrten der Liegenschaften zum Niesenweg werden durch die Übernahme der Strasse nicht verändert, da die Strasse in ihrem Bestand übernommen wird.



Nachweis Sichtweiten im Bereich des Wendeplatzes

Landerwerb

Der Landerwerbsplan zeigt die Teilflächen der neu auszuscheidenden Strassenparzelle auf, die durch die Gemeinde erworben werden sollen. Dieser Erwerb wird mit privatrechtlichen Verträgen angestrebt. Nach Übernahme der Strassenfläche durch die Gemeinde wird diese abparzelliert.

5 Planerlassverfahren

Das Planerlassverfahren beinhaltet die Schritte der Mitwirkung, der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch den Gemeinderat sowie der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR).

5.1 Mitwirkung

Am 3. April 2020, 18.00 Uhr, Schulanlage Kirchlindach, wurde allen Anwohnerinnen und Anwohnern des Niesenwegs das Konzept vorgestellt, das der vorliegenden Überbauungsordnung zugrunde gelegt ist. Der Anlass war sehr gut besucht. Fragen wurden durch die anwesenden Vertreter der Gemeinde beantwortet.

Die Unterlagen der Überbauungsordnung lagen während 30 Tage, vom 20. Mai 2020 bis und mit 19. Juni 2020 in der Gemeindeverwaltung Kirchlindach während der Büroöffnungszeiten öffentlich auf.

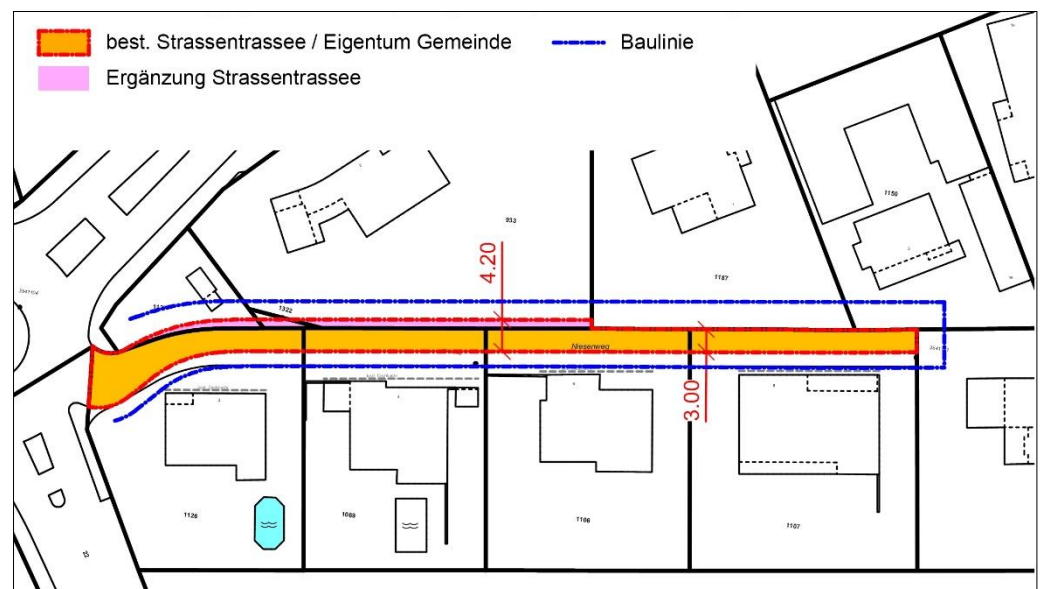
Die Unterlagen konnten auch auf der Homepage der Gemeinde unter www.kirchlindach.ch heruntergeladen werden.

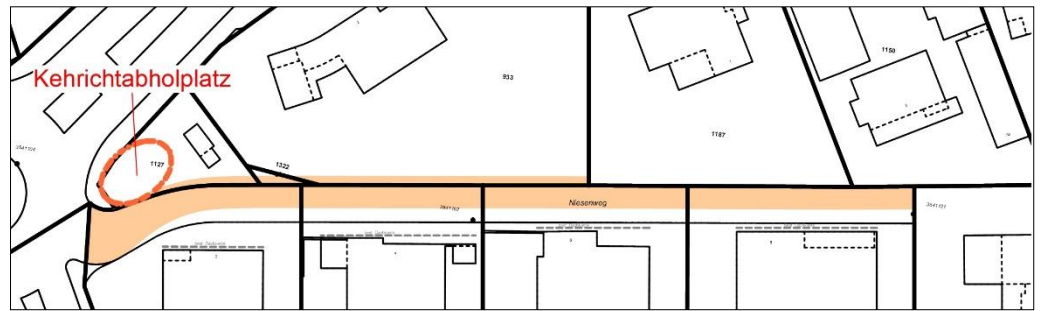
Es gingen 4 schriftliche Stellungnahmen ein. Die Eingaben und die entsprechenden Stellungnahmen des Gemeinderates wurden im Mitwirkungsbericht zusammengefasst.

5.2 Vorprüfung

Die Unterlagen wurden in der Kalenderwoche 38 beim Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR zur Vorprüfung eingereicht.

Der damalige Projektstand beinhaltete die Verschiebung der Strassen nach Norden mit gleichzeitiger Verkleinerung der Strasse auf 4.2 m im vorderen Bereich und 3 m im hinteren Bereich. Anstatt des nun geplanten Wendeplatzes war ein Kehrichtabholplatz in der Nähe des Kreisels angedacht:





Aus der kantonalen Vorprüfung (Vorprüfungsbericht vom 1. März 2021) kamen folgende Rückmeldungen (Auszug der wichtigsten Punkte):

- Dem Kehrichtabholplatz in Kreiselnähe kann ohne Wendemöglichkeit auf dem Niesenweg nicht zugestimmt werden, da dadurch gefährliche Rückwärtsmanöver in den Kreisverkehr notwendig sind und die kantonale Strassenbaulinie sowie Sichtweiten verletzt sind.
- Wenn auf einen Wendeplatz verzichtet wird, welcher zur öffentlichen Strasse gehört, muss eine Wendemöglichkeit privatrechtlich und im Grundbuch verankert werden.

Weitere Genehmigungsvorbehalte wurden in den Unterlagen bereinigt oder wurden gegenstandslos.

5.3 Überarbeitung Planung & Infoveranstaltung

Aufgrund der in der Vorprüfung genannten Rückmeldung wurde die Planung überarbeitet. Dabei wurden nochmals verschiedene Varianten zur Lage und Dimensionierung der Strassenfläche sowie des Wendeplatzes geprüft.

An der Infoveranstaltung vom 3. April 2024 wurden diese den Anwohnerinnen und Anwohner vorgestellt und Inputs abgeholt. Im Anschluss erhielten die Anwohnerinnen und Anwohner eine Mitwirkungsfrist, um sich zu den vorgeschlagenen Inhalten schriftlich zu äussern.

Der Gemeinderat hat am 3. Juli 2024 auf Antrag der KEnt (Kommission für Entwicklung) sich für die Variante 0 (Bestand) entschieden. Im Gegenzug zur bisherigen Planung soll nun der aktuelle Strassenverlauf mit einer Fahrbahnbreite von 4.9 m gesichert werden. Um die Gegebenheiten vor Ort und das erforderliche Lichtraumprofil zu berücksichtigen wird die Baulinien neu auf einen Abstand von der Parzellengrenze von 5.4 m auf die Dachkante, welche am nächsten am Niesenweg liegt. Dies ergibt einen Strassenabstand von 0.5 m.

Mittels Dienstbarkeit wird ein Wendeplatz auf der Parzelle Nr. 933 errichtet werden. Die Kehrichtabholung erfolgt bis bisher vor den jeweiligen Gebäuden.

Aufgrund der gewählten Variante 0 wurde die bisher geplante Bestimmung zu vorspringenden Gebäudeteilen gestrichen. Mit dieser Bestimmung sollten offene, vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer und Dachvorsprünge bis 1.00 m ausserhalb der Baulinie und des Lichtraumprofils zugelassen werden. Das Lichtraumprofil gemäss Art. 83 SG beansprucht vom Strassenrand aus 0.5 m. Die vorspringenden Gebäudeteile richten sich nun nach dem Baureglement und sind im vorliegenden Fall durch das Lichtraumprofil der Strasse beschränkt.

Die KEnt hat die Planung am 19.8.2024 zur öffentlichen Auflage zuhanden des Gemeinderats verabschiedet. Der Gemeinderat hat am 4.9.2024 die Planung zur öffentlichen Auflage beschlossen.

5.4 Öffentliche Auflage

folgt

5.5 Beschluss Gemeinderat

Folgt

5.6 Genehmigung AGR

Folgt