

Überbauungsordnung Detailerschliessung Niesenweg

Erläuterungsbericht

Die Überbauungsordnung Detailerschliessung Niesenweg umfasst:

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

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Datum:	16. April 2020	Mitwirkung
--------	----------------	------------

Verfasser:

Boenzli, Kilchhofer & Partner, Bern

Inhalt

1	Ausgangslage	3
	1.1 Ausgangslage.....	3
	1.2 Rechtliche Ausgangslage Niesenweg	4
	1.3 Verfahren	5
2	Projektbeschrieb.....	5
	2.1 Rahmenbedingungen	5
	2.2 Strassenprojekt	6
	2.3 Werkleitungs- und Entwässerungsplan.....	6
3	Planungsinstrumente	7
	3.1 Strassenplan / Überbauungsplan	7
	3.2 Landerwerbsplan	8
4	Planerische Beurteilung.....	9
5	Planerlassverfahren	10
	5.1 Mitwirkung	10
	5.2 Vorprüfung.....	10
	5.3 Öffentliche Auflage	10
	5.4 Beschluss Gemeinderat	10
	5.5 Genehmigung AGR	10

1 Ausgangslage

1.1 Ausgangslage

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).

Der Niesenweg wurde in den 70er Jahren 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. 5.0 m breit. Die südlich gelegenen Liegenschaften weisen mit dem ordentlichen Grenzabstand von 5.0 m von den nördlichen Parzellengrenzen einen geringeren Strassenabstand auf (ca. 30 cm bis 2.00 m) als der gesetzlich geforderte Abstand von 3.60 m.



Übersichtskarte

Nach heutigem Recht ist die Gemeinde erschliessungspflichtig und hätte die Strasse schon längst als öffentliche Strasse übernehmen müssen. 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 und die längst fällige gesetzeskonforme Situation herbeizuführen. Dabei soll jedoch die bestehende Situation in einem möglichst verhältnismässigen Rahmen berücksichtigt werden.

Der Gemeinderat hat das Ingenieurbüro Weber + Brönnimann AG, Bern, beauftragt, die vorliegende Detailerschliessungsplanung auszuarbeiten.

Im Anschluss an diese Planung sollen die baulichen Massnahmen für das Strassenprojekt im Bereich der Parzelle Nr. 933 sowie der ehemaligen BKW Parzelle Nr. 1127

zeitgleich mit dem geplanten Neubauprojekt vorgenommen werden. Die Gesamtsanierung der Strasse wird erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

1.2 Rechtliche Ausgangslage Niesenweg

Ausgangslage

Vor dem 1.1.1971 von Privaten gebaute Privatstrassen und Privatleitungen bleiben privat. Eigentum und Unterhalt verbleiben bei den Privaten. Zwischen dem 1.1.1971 und dem 31.12.1985 konnten Private Detailerschliessungsanlagen (Strassen und Leitungen) bauen. Diese Anlagen gingen gemäss altem Baugesetz (Art. 78a BauG 70) automatisch ins Eigentum der Gemeinde über, auch ohne Grundbucheintrag.

Ab dem 1.1.1986 können Private öffentliche Erschliessungsanlagen nur aufgrund eines Infrastrukturvertrages nach Art. 109 BauG bauen. In diesem wird der Eigentumsübergang mit notarieller Handänderung geregelt.

In der Praxis wurden zwischen 1971 und 1985 viele Strassen und Leitungen von Privaten realisiert. Diese sind heute noch im Eigentum von Privaten. Die meisten Gemeinden lehnten eine Übernahme dieser Erschliessungsanlagen (in ihr Eigentum) und ihre Unterhaltungspflicht aus Kostengründen meistens ab, da der Unterhalt zulasten der Steuerkasse (keine Überwälzungsmöglichkeit) geht.

Der automatische Grundeigentumsübergang wurde im heutigen BauG nicht mehr weitergeführt, weil damit schlechte Erfahrungen gemacht wurden!

Der gesetzliche Automatismus des BauG70 führt jedoch dazu, dass dieses alte Baugesetz von den Gerichten heute noch angewendet wird.

Definition Hauszufahrt / Detailerschliessung

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 eigentümlich 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 nicht erfüllt. Es handelt sich demnach nicht um eine Privatstrasse, d.h. es ist eine (öffentliche) Detailerschliessungsstrasse. Die Gemeinde ist theoretisch rechtlich schon seit Erstellung dieser Strasse Eigentümerin.

Der Niesenweg wurde in den 70er Jahren (nach 1971) durch die südlich davon gelegenen Grundeigentümer erstellt. 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 hätte bereits nach deren Erstellung bzw. spätestens nach einem zusätzlichen Wohnungsbau 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 ausgeschlossen.

Die Eigentumsverhältnisse wurden bisher nicht geregelt. Das Ziel der vorliegenden Detailerschliessungsplanung ist, die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit der Niesenweg definitiv in Eigentum und Unterhalt der Gemeinde übergeht.

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 zumindest teilweise mit einer alternativen Ersatzlösung mit einem Kehrichtabholplatz beim Eingang Niesenweg kompensiert werden. Er stellt eine angemessene Lösung dar, ohne die bestehenden Bebauungen und Grundstücke zusätzlich unverhältnismässig zu belasten.

1.3 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 die Detailerschliessung und wird daher vom Gemeinderat beschlossen (Art. 66 Abs. 3). 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 Strasse ist ca. 5.0 m breit. Die südlich gelegenen Liegenschaften weisen einen sehr geringen Strassenabstand auf (ca. 30 cm bis 2.00 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 grundeigentümergebundnen Festlegung von Baulinien entlang des Niesenweges gemäss seinerzeit geltendem Recht sollte für alle Beteiligten eine vernünftige Lösung gefunden werden können. Eine Folge dieser Neuordnung ist, dass die Breite des bestehenden öffentlichen Strassenraumes gemäss den geltenden Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (BauV) auf das mögliche Minimum von 3.0 m (vgl. Art. 6 Abs. 3 und Art. 7 Abs. 3) reduziert und von der Gemeinde übernommen wird. Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Neubauprojektes auf der Parzelle Nr. 933 ist eine Verbreiterung um 1.20 Meter in diesem vorderen Strassenabschnitt des Niesenwegs vorgesehen. Beim hinteren Wegabschnitt soll die öffentliche Strassenbreite aufgrund der geringen Verkehrsbelastung (Art. 6 Abs. 3 BauV) maximal 3.0 m betragen. Auf einen Wendeplatz wird aufgrund der nicht gegebenen Platzverhältnisse verzichtet. Es wird eine alternative Lösungsmöglichkeit mit einem Kehrichtabholplatz beim Eingangsbereich des Niesenwegs angestrebt.

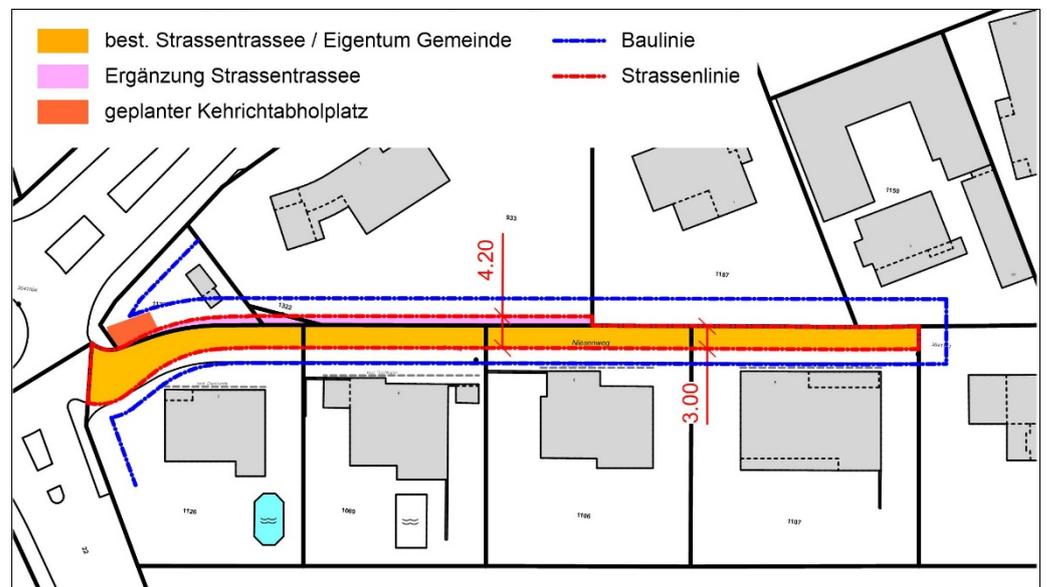
Damit der Niesenweg in Gemeindebesitz übergehen kann, ist der Landerwerb der betroffenen Parzellen durch die Gemeinde nötig. Dazu wird mit dem Landerwerbplan die rechtliche Voraussetzung geschaffen.

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

2.2 Strassenprojekt

Das Detailerschliessungsprojekt setzt folgende Inhalte um:

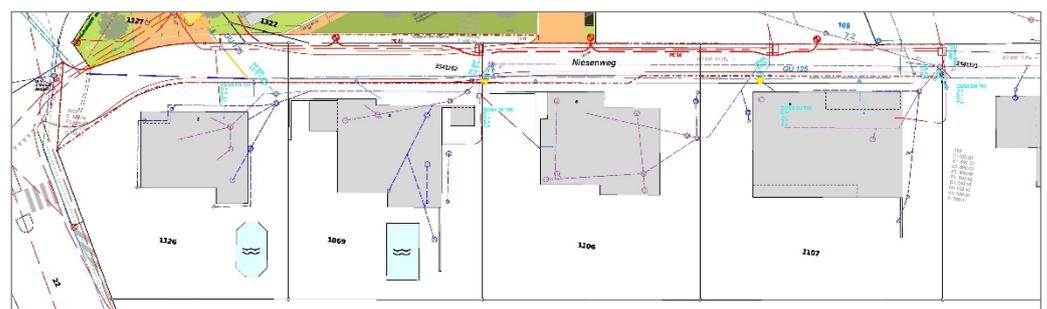
- Baulinienfestlegung analog den ursprünglich angewendeten Grenzabständen für die Parzellen südlich des Niesenwegs und den geltenden Strassenabständen für die Parzellen nördlich des Niesenwegs.
- Neuausscheidung einer öffentlichen Strassenfläche von 4.20 m Breite im vorderen Bereich (entlang Parzelle Nr. 933) und einer öffentlichen Strassenfläche von 3.00 m Breite im hinteren Strassenabschnitt mit geringer Verkehrsbelastung.
- Verzicht auf die Beanspruchung und Realisierung eines Wendepplatzes. Alternativ wird beim Einfahrtsbereich Niesenweg ein Bereich für einen Kehrichtabholplatz ausgeschieden.



Übersichtskarte Strassenprojekt

2.3 Werkleitungs- und Entwässerungsplan

Als Grundlage zur Überbauungsordnung Detailerschliessungsstrasse wurde auch ein Werkleitungs- und Entwässerungsplan erarbeitet. Dieser zeigt orientierungshalber die bestehenden und projektierten Leitungen auf.



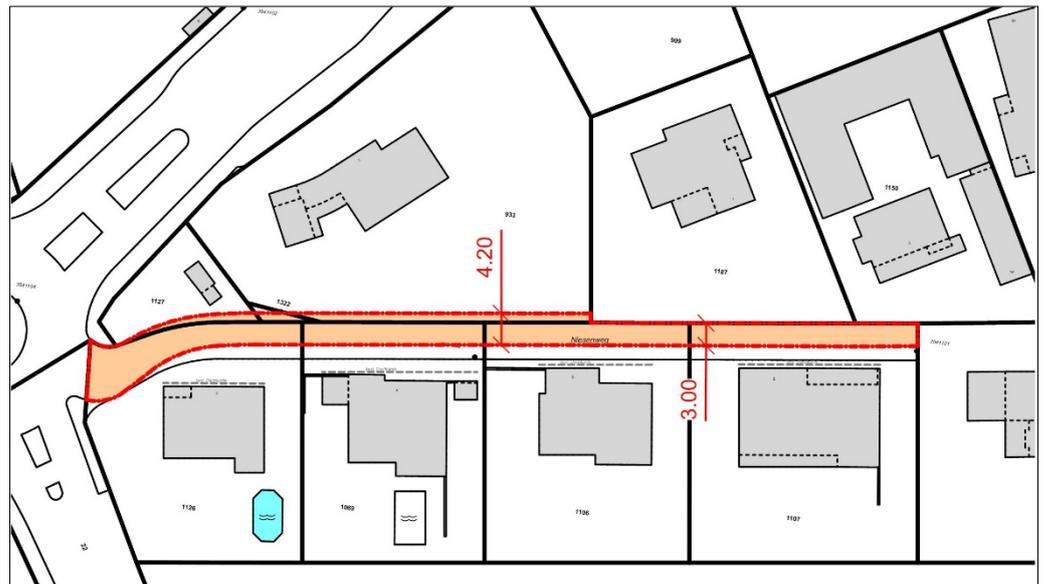
3 Planungsinstrumente

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

3.1 Strassenplan / Überbauungsplan

Strassenlinie

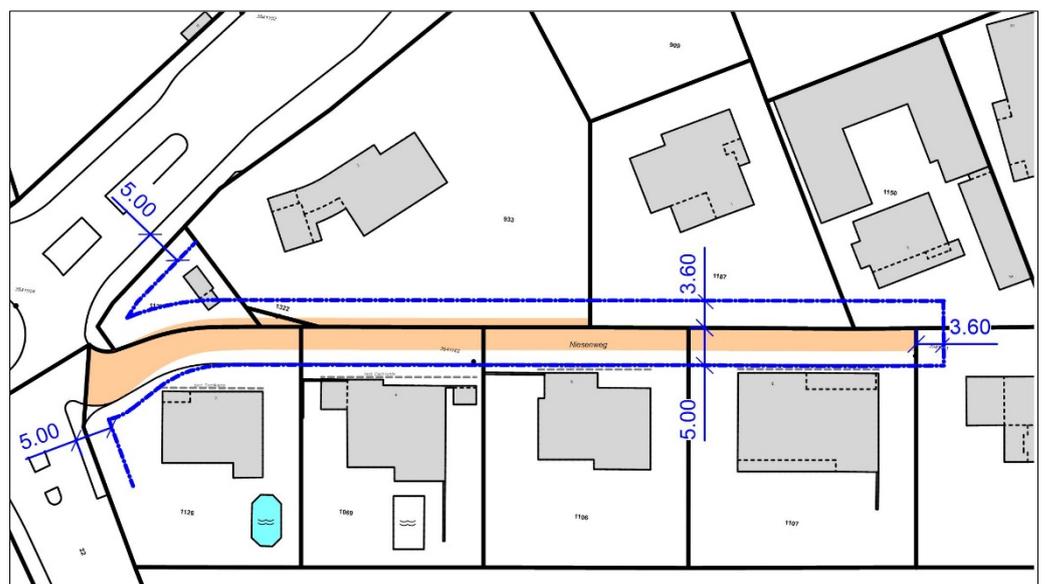
Die im UeO Plan festgelegte Strassenlinie bildet neu die Fläche ab, die von der Gemeinde in Eigentum und Unterhalt übernommen wird. Die Fläche setzt sich wie oben beschrieben aus der 3 m breiten Fahrbahn und einer Erweiterung um 1.20 m entlang der Parzelle Nr. 933 zusammen.



Übersicht Strassenlinie

Baulinien

Zur rechtlichen Sicherstellung der bestehenden Strassenabstände bei den bestehenden Wohnbauten werden im Überbauungsplan beidseitig Baulinien festgelegt. Im Plan ist gleichzeitig auch festgehalten, dass entsprechend der heutigen Situation offene, vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer und Dachvorsprünge bis 1.00 m ausserhalb der Baulinie und des Lichtraumprofils zugelassen sind.



Übersicht Baulinie

Kehrichtabholplatz Auf die Ausscheidung eines Wendeplatzes wird verzichtet. Die privaten Liegenschaften am Ende des Niesenwegs würden dadurch unverhältnismässig stark tangiert. Damit die Entsorgungsdienste nicht mehr jede einzelne Liegenschaft am Niesenweg anfahren müssen und am Ende des Weges die nötige Wendemöglichkeit nicht vorhanden ist, wird im Einfahrtsbereich des Niesenwegs ein neuer Kehrichtabholplatz ausgeschieden. Zur Sicherstellung der Freihaltung und Zugänglichkeit dieses Bereichs wird der öffentliche Strassenraum im Überbauungsplan mit einer zusätzlichen Fläche festgelegt. Der Bereich wird Teil des öffentlichen Strassenraumes sein und entsprechend ins Eigentum der Gemeinde übergehen.

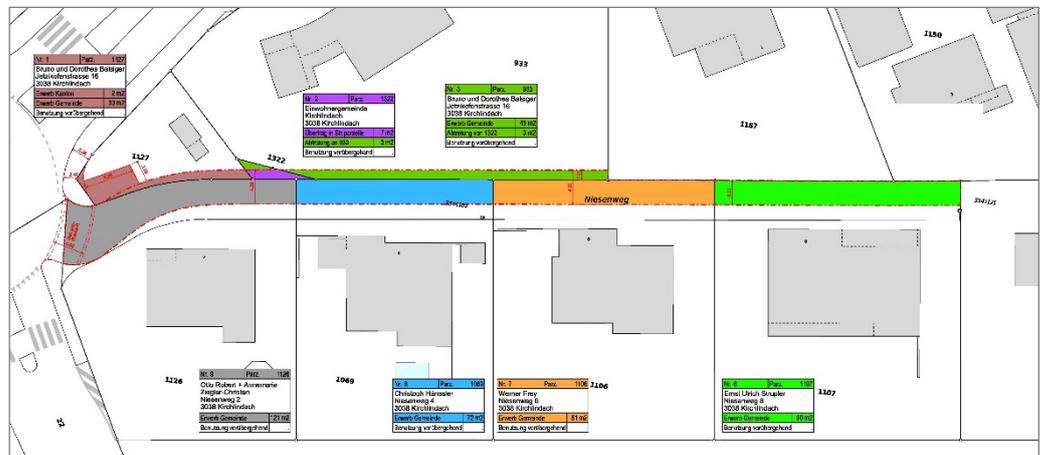


Übersicht Kehrichtabholplatz

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. Der Weg soll dementsprechend in Eigentum und Unterhalt der Gemeinde übergehen. Mit der vorliegenden Planung wird die rechtliche Grundlage dazu geschaffen.
Reduktion Strassenabstand / Fahrbahnbreite	<p>Der Strassenplan sieht vor, den reglementarischen Strassenabstand von 3.60 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. Die Abweichung wird mit Baulinien festgelegt.</p> <p>Es wird eine Fahrbahnbreite von 4.20 / 3.00 m ausgeschieden. Dies ist von Gesetzes wegen möglich, wenn besondere Verhältnisse es erfordern (vgl. Art. 6 Abs. 3 und Art. 7 Abs. 3 BauV). Im Falle des Niesenwegs beziehen sich die besonderen Verhältnisse auf die vorhandenen baulichen Hindernisse, nämlich die bestehenden Gebäude südlich des Wegs, welche sehr nahe an die bestehende Strasse gebaut sind. Dazu kommt die zu erwartende geringe Verkehrsbelastung (gemäss Art. 6 Abs. 3 Zufahrt für nicht mehr als 20 Wohnungen) für den hinteren Wegabschnitt. Der Weg ist eine Sackgasse und erschliesst sieben bestehende Liegenschaften.</p>
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.

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 Anwohnern des Niesenweges 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.

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren erfolgt vombis2020.

5.2 Vorprüfung

Folgt

5.3 Öffentliche Auflage

folgt

5.4 Beschluss Gemeinderat

Folgt

5.5 Genehmigung AGR

Folgt