

Überbauungsordnung Detailerschliessung Niesenweg

Mitwirkungsbericht

Die Überbauungsordnung Detailerschliessung Niesenweg umfasst:

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

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht

Datum:	17. Juli 2020
--------	---------------

Vorprüfung

Verfasser:

Boenzli, Kilchhofer & Partner, Bern

DURCHFÜHRUNG MITWIRKUNGSVERFAHREN

A MITWIRKUNGSUNTERLAGEN UND -FRIST

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. Folgende Unterlagen waren Bestandteil der Mitwirkung:

- Strassenplan / Überbauungsplan
- Landerwerbsplan
- Erläuterungsbericht

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

B PUBLIKATION

Ausgeschrieben im Amtsanzeiger vom 20. Mai 2020.

C ORIENTIERUNG GRUNDEIGENTÜMER

Am Dienstag, 3. April 2020 um 19:30 Uhr fand in der Aula des Schulhauses Kirchlindach ein Informationsanlass für die betroffenen Grundeigentümer zum Erlass der Überbauungsordnung statt.

D EINGABEFRIST DER STELLUNGNAHMEN

Stellungnahmen konnten bis am 19. Juni 2020 an die Gemeindeverwaltung Kirchlindach gerichtet werden.

E MITWIRKENDE

Es gingen 4 schriftliche Stellungnahmen ein.

AUSWERTUNG MITWIRKUNG

Anregungen und Fragen, welche im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens aufgeworfen wurden	Antworten und Stellungnahmen der Planungsbehörde
1 Claudia Schoch und Andre Wüthrich, Niesenweg 1, 3038 Kirchlindach	
<p>Es wird über folgende Unstimmigkeiten im Erläuterungsbericht informiert:</p> <p>1.1. Ausgangslage: Der Niesenweg wurde in den 70er Jahren durch die südlich davon gelegenen Grundeigentümer erstellt.</p> <p>Fazit: Der Niesenweg wurde in den 70er Jahren (nach 1971)...</p> <p>Korrekt wäre: Der Niesenweg wurde in den 60er Jahren erstellt. Siehe auch Dienstbarkeitsvertrag vom 5.3.1971 Wegrecht Grundbucheintrag vom 6.4.1971</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Der Erläuterungsbericht wird ergänzt.
<p>Wir erachten die erarbeitete Lösung als akzeptable Lösung. Möchten jedoch gerne folgende Mitwirkung einbringen. Es scheint uns wichtig, dass der Niesenweg, wie von Herrn Werner Walther, Gemeindepräsident am 3. April 2020 an der Informationsveranstaltung erwähnt, als 20er Zone (Spielzone ohne bauliche Massnahmen) gekennzeichnet wird.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Das Anliegen zu einer Zone Tempo 20 wird entgegengenommen. Die Umsetzung dieser Zone kann nicht im Rahmen des Erlasses der UeO vorgenommen werden. Dazu ist ein separates Verfahren erforderlich. Siehe Arbeitshilfe des Kantons: https://www.bve.be.ch/bve/de/index/strassen/strassen/signalisation_markierung/signalisati-on/vorschriftssignale.assetref/dam/documents/BVE/TBA/de/TBA_ST_SR_Begegnun-gszone_Arbeitshilfe.pdf
2 Ueli Strupler, Niesenweg 8, 3038 Kirchlindach	
<p><u>Korrekturen zu 1.1. Ausgangslage</u></p> <p>Der Niesenweg wurde auf dem Land der Parzellen 1126, 1069, 1106 und 1107 vor 1970 von den Besitzern dieser Parzellen erstellt.</p> <p>Die Besitzer der Parzellen 1187 und 1150 erkaufen sich 1971 die Durchfahrtsrechte in Niesenweg.</p> <p>Die Parzelle 933 wurde von der Lindachstrasse her erschlossen. Die Besitzer dieser Parzelle beteiligten sich in keiner Weise am Niesenweg.</p> <p>Der Niesenweg ist in relativ gutem Zustand.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Der Erläuterungsbericht wird im Sinne der Mitwirkungseingabe angepasst bzw. ergänzt. - Die Einschätzung, dass der Niesenweg in einem relativ guten Zustand ist, wird nicht geteilt.

Anregungen und Fragen, welche im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens aufgeworfen wurden	Antworten und Stellungnahmen der Planungsbehörde
<p><u>Änderungsvorschlag für das Projekt</u> Verschiebung des 4.20m breiten Stücks des Niesenwegs um 90cm nach Norden. Die heutige Grenze der Parzellen soll die Mitte des Niesenwegs werden (je 2.10m). Das bedeutet, dass der Niesenweg um 90 cm weiter nach Norden verschoben wird. Es ist für mich nicht nachvollziehbar, warum die Parzellen im Norden, welche mit den neuen Bauzonen stark an Wert gewonnen haben, weniger an die Strasse beitragen müssen als die Parzellen im Süden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Die Verschiebung des 4.20m breiten Stücks des Niesenwegs um 90cm nach Norden wird aus Sicht der Mehrkosten und der unangemessenen Vergrösserung der asphaltierten Strassenfläche abgelehnt. Die massive Ausweitung der Strassenfläche steht in einem grösseren Widerspruch zur Forderung einer verkehrsberuhigten Erschliessungsstrasse. - Die Parzelle im Norden gewinnt durch die vorgesehene Erweiterung der Strassenfläche auf diese Seite nicht zusätzlich an Wert. Die Grundeigentümer müssen den entsprechenden Landanteil abtreten und sich an die Kosten des Ausbaus beteiligen. - Die Grundeigentümer im Süden profitieren mit der Übernahme des Niesenwegs durch die Gemeinde, weil sie keinen Kostenbeitrag an den anstehenden Unterhalt mehr leisten müssen. Die Gemeinde übernimmt das Strassenstück im aktuellen Zustand. - Diese heute rechtsgültigen Abstände werden unverändert im UeO Plan übernommen. Bei den südlichen Parzellen werden die gültigen Grenzabstände übernommen und gesichert. Es resultiert keine Ungleichbehandlung bezüglich der Bebauungsmöglichkeiten.
<p><u>Planung bis zum möglichen Vollausbau des Niesenwegs</u> Mit dem neuen Zonenplan besteht die Möglichkeit, mehr Wohnraum zu realisieren. Es ist zu erwarten, dass bei einem Besitzerwechsel der Häuser diese Möglichkeit ausgenützt wird. Wenn jetzt geplant wird, scheint es mir sinnvoll, den Niesenweg auch für diesen Fall festzulegen. (Planen heisst Vorausdenken). Der Bau wird in Etappen realisiert, zeitlich an mögliche Neubauten angepasst.</p> <p>1. Etappe: Gemäss dem Projekt der Gemeinde oder meinem Vorschlag unter Pkt. 2 Bei den Parzellen 1187 und 1150 wird der Niesenweg auf jeden Fall so geführt wie von der Gemeinde vorgeschlagen.</p> <p>2. Etappe: Nach dem Bau eines Mehrfamilienhauses in den Parzellen 1187 und 1150 muss</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Es ist vorgesehen, den Ausbau des Niesenweges in Etappen zu realisieren, zeitlich abgestimmt auf die geplanten Neuüberbauung der Parz. Nr. 1127 und Nr. 933 oder spätere Bauvorhaben. - Die vorliegende Überbauungsordnung schafft im Sinne der Eingabe die erforderliche rechtliche Grundlage für den etappenweisen Ausbau des Niesenwegs (vorausdenkend). - Auch bei einer Realisierung von Neubauten auf den Parzellen 1187 und 1150 ist kein Ausbau des Niesenweges in diesem Abschnitt vorgesehen. Die 3m breite Fahrbahnbreite entspricht bei diesem Abschnitt den Anforderungen von Art. 7 Abs. 4 der Bauverordnung des Kanton Bern.

Anregungen und Fragen, welche im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens aufgeworfen wurden	Antworten und Stellungnahmen der Planungsbehörde
<p>der Bauherr von seinem Land 1.20m oder 2.10m (je nach gewählter Variante) an die Gemeinde abtreten, den Niesenweg auf 4,2 m erweitern und die fertiggestellte Strasse der Gemeinde übergeben.</p> <p>Diese Auflage wird jetzt bei beiden Parzellen eingetragen.</p> <p>Bei meinem Vorschlag unter Pkt. 2 würden dann 90cm an die Parzellen 1106 und 1107 zurückgehen. (Baulinien werden aber nicht geändert).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Eine Verbreiterung der Fahrbahn auf einer Breite von 4.20 wird für diesen hinteren Strassenabschnitt klar abgelehnt und ist aus verkehrstechnischer Sicht in anbeacht der vorhandenen Bebauung bezüglich dem geringen Verkehrsaufkommen nicht sinnvoll. Weiter wäre auch mit erhöhter Fahrgeschwindigkeiten MIV zu rechnen.
<p><u>Temporeduktion</u></p> <p>Der Niesenweg sollte eine Spielstrasse bleiben. Ich erwarte aber, dass wir das ohne 20iger oder 30iger Zone erreichen und so auf Signalisationstafeln und bauliche Veränderungen verzichten können.</p> <p>Die Gemeinde sollte aber die Situation im Auge behalten und nötigenfalls eine offizielle 20iger-Strasse einrichten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Aus verkehrstechnischer Sicht kann auf die Signalisation einer 20iger oder 30iger Zone verzichten werden, wenn insbesondere die Ausbaubreiten des Niesenweges möglichst geringgehalten werden (gemäss vorliegende UeO). Zum Teil stehen die verlangten Ausbauforderungen der südlichen Anwohner auf die nördlichen Grundstücke in einem grossen Widerspruch zu dieser Stellungnahme.
<p>3 Annemarie und Otto Ziegler, Niesenweg 2, 3038 Kirchlindach</p>	
<p>Wir verlangen eine Änderung von Strassenplan und Landerwerbsplan. Wir ersuchen Sie, die Anpassung des Niesenweges so zu planen, dass die Wegmitte neu - soweit dies strassenbautechnisch möglich ist- der heutigen Nordgrenze der Parzelle Nr. 1126 entspricht. Dies bedeutet, dass die Gemeinde bei der geplanten Wegbreite von 4.20 Metern nur 2.10 Meter Land statt 3.00 Meter der Parzelle Nr. 1126 erwirbt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die verlangte Änderung ermöglicht eine gerechtere Behandlung der Parzelle Nr. 1126 (Niesenweg, Ziegler) gegenüber den Parzellen Nr. 933 (Lindachstrasse, Balsiger) und Nr.1127 (Balsiger).</p> <p>Gemäss Landerwerbsplan beansprucht die Gemeinde 121 Quadratmeter oder 14.8 Prozent der Fläche der Parzelle Nr. 1126 und 75 Quadratmeter oder 4.1 Prozent der Fläche der Parzellen Nr. 933 und Nr. 1127.</p> <p>Die 75 m2 ergeben sich aus 45 m2 Erwerb (Nr. 933) minus 3 m2 Abtretung (von Nr. 1322)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Verschiebung des 4.20m breiten Stücks des Niesenwegs mit der Wegmitte auf der nördlichen Strassenparzellengrenze wird aus Sicht der Mehrkosten und der unangemessenen Vergrösserung der asphaltierten Strassenfläche abgelehnt. - Das bestehende Einfamilienhaus der Parzelle Nr. 933 (Balsiger) ist von der Kantonstrasse (Lindachstrasse) her erschlossen und genießt bisher Besitzstand. Die Erschliessung der Neuüberbauung der Parz. 993 direkt an die Kantonsstrasse ist gemäss Tiefbauamt des Kanton Bern nicht zulässig. Das Amt fordert eine rückwärtige Erschliessung für die Neuüberbauung. - Der Niesenweg stellt im Sinne vom Baugesetz des Kantons Bern eine Detailerschliessung dar. Die Realisierung von Detailerschliessungsstrassen kann gemäss Art. 112 BauG zu 100% an die betroffenen Grundeigentümer überwältzt werden.

Anregungen und Fragen, welche im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens aufgeworfen wurden	Antworten und Stellungnahmen der Planungsbehörde
<p>plus 33 m2 Erwerb (Nr. 1127). Wir halten dieses Vorgehen für unbegründet und erwarten dringend eine Verbesserung.</p> <p>Die Gemeinde beansprucht am meisten Land gerade von der Parzelle Nr. 1126, deren Gebäude heute den grössten Abstand zum Niesenweg aufweist.</p> <p>Im Herbst 1964 haben die Eigentümer zur Erschliessung ihrer Parzellen Nm. 1127, 1126, 1069, 1106, 1107, 1108, 1151 und 1187 den Niesenweg mit Kanalisation und Wasserleitung erstellen lassen und auch selber bezahlt.</p> <p>In den Kaufverträgen der Parzellen haben sich die Erwerber und Veräusserer zum Abschluss des erforderlichen Dienstbarkeitsvertrages und zu dessen Eintragung im Grundbuch verpflichtet. Mit dem Vertrag vom 5. März 1971 wurden diese Dienstbarkeiten begründet und im Grundbuch zur Eintragung gebracht.</p> <p>Die Parzelle Nr. 933 (Balsiger) ist von der Kantonstrasse (Lindachstrasse) her erschlossen. Sie ist im Dienstbarkeitsvertrag nicht erwähnt und verfügt über kein Wegrecht beim Niesenweg.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mit der Übernahme der bezeichneten Strassenfläche durch die Gemeinde werden die Kosten für Erweiterung und für die Behebung der Schäden des Niesenweges von der Gemeinde Kirchlindach und der Grundeigentümerschaft der Parz. Nr. 1127 und Nr. 933 getragen.
<p>Zwei Rottannen (Wurzelwachstum) auf der Parzelle Nr. 933 (Balsiger) haben die Schäden am Belag des Niesenweges auf der Parzelle Nr. 1126 (Ziegler) verursacht. Diese Bäume wurden inzwischen zwar entfernt, die Schäden am Belag sind aber nicht repariert.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mit der Übernahme der bezeichneten Strassenfläche durch die Gemeinde werden die Kosten für die Behebung der Schäden durch die Gemeinde und die Grundeigentümerschaft der Parz. Nr. 1127 und Nr. 933 getragen.
<p>Anregungen und Erwartungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - zum Strassenbau <p>Wir übernehmen keine Kosten für den Bau und die Anpassung des Niesenweges. Das Regenwasser soll entlang der neuen südlichen Grenze mittels schrägen Randsteinen zu einem Sammelschacht zu Lasten der Gemeinde geleitet werden und die Parzelle Nr. 1126 nicht belasten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Die Kosten für den Bau und die Anpassung des Niesenweges werden von der Gemeinde Kirchlindach und der Grundeigentümerschaft der Parz. Nr. 1127 und Nr. 933 getragen.
<ul style="list-style-type: none"> - zum Kehrichtabholplatz <p>Wir möchten vor der Weiterentwicklung der Überbauungsordnung erfahren:</p> <ul style="list-style-type: none"> -- Wie wird der Kehrichtabholplatz im Detail gestaltet? -- Wie wird die Zufahrt der Kehrichtlastwagen erleichtert? -- Wie wird das Ablagern von fremdem Kehricht ohne Gebührenmarken beschränkt? 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Gestaltung des Kehrichtabholplatzes ist nicht Gegenstand der Überbauungsordnung. Sie wird zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens im Detail festgelegt.

Anregungen und Fragen, welche im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens aufgeworfen wurden	Antworten und Stellungnahmen der Planungsbehörde
<p>- zu Besucherparkplätzen Wir möchten wissen, wo genügend Parkplätze erstellt werden für die Besucher der Neubauten auf der Parzelle Nr. 933.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Die Festlegung der Parkplätze richtet sich nach den Bestimmungen der Bauverordnung des Kanton Bern. Diese werden erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zur Neuüberbauung verbindlich festgelegt.
<p>- zur kommunalen Nutzungsplanung Wir bitten Sie um eine schriftliche Zusicherung, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - die im Überbauungsplan festgelegte Baulinie sowie - die Bestimmungen des Baureglements zur Wohnzone 2a für die Parzelle Nr. 1126 gültig bleiben. 	<ul style="list-style-type: none"> - Mit der Genehmigung der Überbauungsordnung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kanton Bern werden die Baulinien rechtverbindlich festgelegt. Eine zusätzliche schriftliche Zusicherung ist nicht erforderlich.
<p>- zum Baustellenverkehr und Baustelleninstallationen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wir erwarten von den Baubehörden, dass sie die Bauherrschaft verpflichten: - Ein wesentlicher Teil des Baustellenverkehrs wird sich über die Lindachstrasse abgewickelt. - Die Baustelleninstallationen sollen die Durchfahrt auf dem Niesenweg nicht ständig behindern. - Die Bauherrschaft soll die Kosten für die Reparatur von allfälligen Beschädigungen des Niesenweges tragen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Regelung des Baustellenverkehrs ist nicht Gegenstand der vorliegenden Überbauungsordnung. Der Baustellenverkehr wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zur Neuüberbauung geregelt und als Auflagen vorgegeben. - Die Frage der Kostentragung ist oben bereits erwähnt.
<p>4 Dr. Christophe Rosat, Rosat Rechtsanwälte AG, Bern, Vertretung Bruno und Dorothea Balsiger Jetzikofenstrasse 16, 3038 Kirchlindach</p>	
<p>Vorweg wird festgehalten, dass meine Mandantschaft die geplante Überbauungsordnung Detailerschliessung Niesenweg grundsätzlich unterstützt. Die Detailerschliessung des Niesenwegs ist nach Auffassung meiner Mandantschaft dringend nötig. Kommt hinzu, dass meine Mandantschaft im Zusammenhang mit der Verwirklichung des von ihr geplanten Bauvorhabens auf den Parzellen GbbL Nr. 933 und 1127 Kirchlindach auf eine solide Detailerschliessung des Niesenwegs angewiesen ist. Das Bauvorhaben meiner Mandantschaft führt zu einer Verdichtung nach innen, was raumplanerisch sinnvoll und wichtig ist.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Die zustimmende Stellungnahme zur Überbauungsordnung wird zu Kenntnis genommen. - Die Erschliessung der Parzellen 933 und 1127 wird mit der vorliegenden Überbauungsordnung sichergestellt. - Die Frage der Überbauungsdichte auf den beiden Parzellen ist nicht Gegenstand der vorliegenden Überbauungsordnung.
<p>Gerne weise ich Namens und im Auftrag meiner Mandantschaft im Zusammenhang mit dem</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Die im UeO Plan festgelegten Baulinien entsprechen den Strassen-

Anregungen und Fragen, welche im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens aufgeworfen wurden	Antworten und Stellungnahmen der Planungsbehörde
<p>vorliegenden Mitwirkungsverfahren auf folgende Punkte hin:</p> <p>Die Dorfzone bildet Teil des Kerngebiets von Kirchlindach (Ortsbilderhaltungsgebiet), das sich entlang der Lindachstrasse entwickelt. Die beiden Parzellen Nr. 1127 und Nr. 933 Kirchlindach bilden den Auftakt dieses für den Charakter von Kirchlidnach wesentlichen Ortskerns.</p> <p>Gemäss Erläuterungsbericht zur geplanten Detailerschliessung Niesenweg (Reduktion Strassenabstand / Fahrbahnbreite, S. 9) sieht der Strassenplan vor, den reglementarischen Strassenabstand von 3.60 m zu reduzieren. Der Strassenabstand bei den südlich des Niesenwegs gelegenen Parzellen wird auf 2 m reduziert und derjenige bei den nördlich anstössigen Parzellen Nr. 933 und Nr. 1127 auf 2.40 m festgesetzt. Diese Ungleichbehandlung schränkt die Bebauungsmöglichkeiten der nördlichen Parzelle unnötig ein, zumal eine bauliche Verdichtung in diesem Bereich des Dorfs aus raumplanerischer Sicht zweifellos zu befürworten ist. Zudem ist zu berücksichtigen, dass meine Mandantschaft bereits durch das Platzieren des gemeinsamen Kehrriechtabholplatzes auf ihrer Parzelle Nr. 1127 bereit ist, Eigentumsbeschränkungen zu dulden. Der Strassenabstand sollte bei den Grundstücken meiner Mandantschaft, analog dem Abstand bei den südlichen Grundstücken, um weitere 40 cm auf 2 m verkürzt werden.</p>	<p>abständen gemäss der heute rechtsgültigen Situation. Für die beiden nördlich an den Niesenweg angrenzenden Parzellen gilt der Strassenabstand von 3.60m. Für die südlich an den Niesenweg angrenzenden Liegenschaften gelten die kleinen Grenzabstände der Wohnzone W2a ab nördlichen Parzellengrenze von 5.0 m.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Diese heute rechtsgültigen Abstände werden unverändert im UeO Plan übernommen. Bei allen Liegenschaften wird der heutige Status der Strassenabstände übernommen. Es resultiert keine Ungleichbehandlung bezüglich der Bebauungsmöglichkeiten. - Die im Erläuterungsbericht Seite 9 beschriebene Reduktion der Strassenabstände ist lediglich in Bezug der durch die Gemeinde zu übernehmenden Strassenfläche, nicht aber bezüglich der Bebauungsmöglichkeiten ungleich reduziert.
<p>Aus städtebaulicher Sicht ist durch die Gemeinde eine gesamtheitliche bauliche Lösung für den geplanten Kehrriechtabholplatz und die bestehende Trafo-Station der BKW anzustreben, welche der Bedeutung des Ortszugangs angemessen ist. Ein Bauwerk, welches die beiden Funktionen Entsorgungs- und Elektroinfrastruktur zusammenfasst, trägt diesem Anliegen Rechnung. Eine solche Zusammenfassung hätte ferner zur Folge, dass eine konzentrierte Anordnung der Besucherparkplätze für die geplante Überbauung auf der Parzelle Nr. 933 möglich wäre. Nach Auffassung meiner Mandantschaft sollten der Kehrriechtabholplatz und die Trafo-Station im Dreieck am äussersten Ende der Parzelle Nr. 933 beim Kreisel angebracht werden. Eine allfällige Verletzung des Strassenabstands gegenüber der Kantonsstrasse wäre durch die Einwohnergemeinde Kirchlindach mit den kantonalen Behörden zu klären.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Die Gestaltung des Kehrriechtabholplatzes ist nicht Gegenstand der Überbauungsordnung. Sie wird zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens im Detail festgelegt. - Eine gesamtheitliche bauliche Lösung für den geplanten Kehrriechtabholplatz und die bestehende Trafo-Station der BKW wird von der Gemeinde grundsätzlich positiv beurteilt und wird bei der weiteren Planung geprüft.