



Gemeinde Unterseen

Kanton Bern

Überbauungsordnung Erschliessung «Lombachzaunweg»



Fassung vom 10. Juli 2023

Stand: **Mitwirkung / Vorprüfung**

Die Planung besteht aus:

- Überbauungsplan 1:500
- Landerwerbsplan 1:500

Weitere Unterlagen:

- **Erläuterungsbericht** (Bericht nach Art. 47 RPV)

syntas
solutions

Syntas Solutions AG
Planungs- und Prozessberatung
Worbstrasse 180
3073 Gümliigen

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand und -ziele	Seite 3
2. Ausgangslage	Seite 4
3. Planungssperimeter	Seite 5
4. Grundeigentum und dienstbarkeitliche Regelungen	Seite 6
5. Erschliessungsrechtliche Vorgaben	Seite 8
6. Landerwerbe	Seite 8
7. Beitragsperimeterplan	Seite 9
8. Planungsinstrumente	Seite 10
9. Planerlassverfahren	Seite 10
9.1. Öffentliches Mitwirkungsverfahren	
9.2. Vorprüfung	
9.3. Öffentliche Auflage	
9.4. Beschluss	
9.5. Genehmigung	

1. Planungsgegenstand und -ziele

Der Lombachzaunweg führt ab der Mühleholzstrasse nach Westen bis zum Bockstorweg. Auf den letzten rund 100 m innerhalb des Siedlungsgebietes weist er bezüglich dem Ausbaustandard die Vorgaben an eine Detailerschliessung nicht auf. Ebenso fehlt in diesem Bereich eine Wendemöglichkeit.

Am westlichen Siedlungsrand befinden sich eingezonte, unüberbaute Grundstück, welche aufgrund des heutigen Ausbaustandards im betreffenden Abschnitts des Lombachzaunweges im öffentlich-rechtlichen Sinne nicht erschlossen sind, weshalb keine Baubewilligungen erteilt werden können.

Für den Ausbau des Lombachzaunweges im westlichen Siedlungsteil mit der Schaffung einer Wendemöglichkeit sind Landerwerbe erforderlich, welche wenn immer möglich freihändig vollzogen werden sollen. Weiter sind befinden sich auf privaten Grundstücken Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung, welche im Zuge von künftigen Bauvorhaben umgelegt und rechtlich sichergestellt werden müssen.

Aus diesen Gründen ist der Erlass einer Überbauungsordnung mit Landwerbsplan vorgesehen, welcher die Erschliessung im öffentlich-rechtlichen Sinne sicherstellt. Der Überbauungsordnung liegt ein Vorprojekt, ausgearbeitet durch ein Ingenieurbüro, zugrunde.

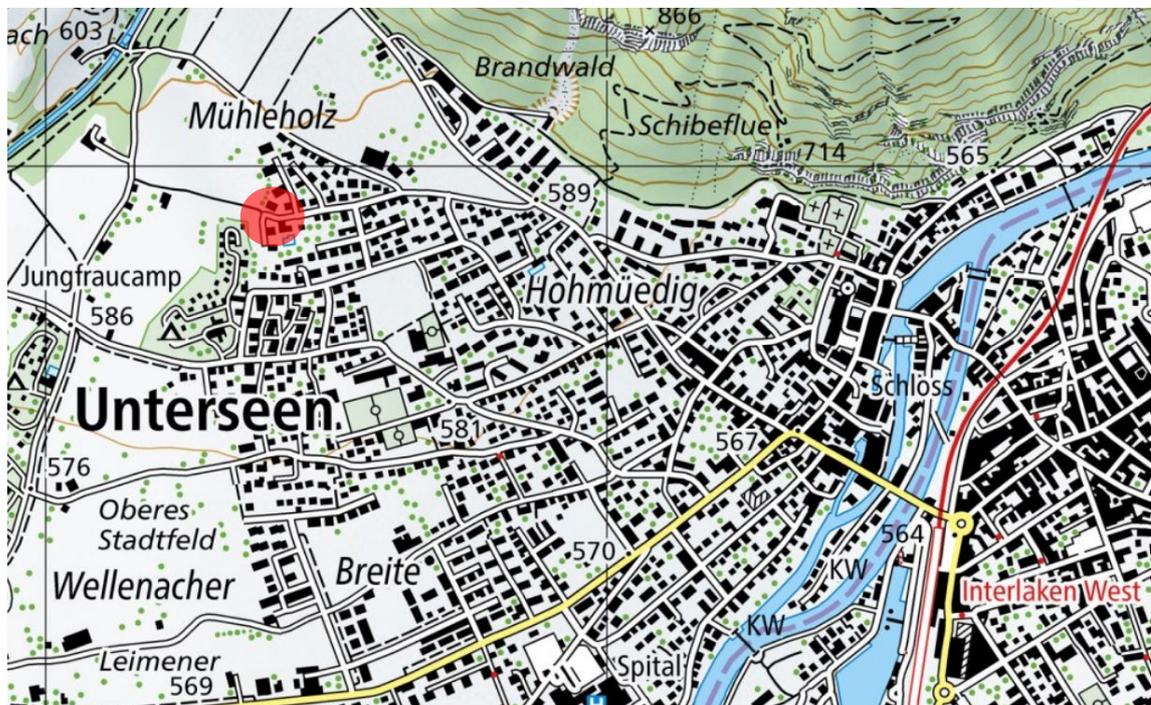


Abb. Lage im Ort (Quelle: RegioGIS)



Abb. Bereich der auszubauenden Erschliessungsstrasse Lombachzaunweg (Quelle: RegioGIS)

Ziel ist es, auf der Grundlage der genehmigten Erschliessungsüberbauungsordnung ein Bauprojekt auszuarbeiten und die heute noch nicht erschlossenen Baugrundstück zur Baureife zu bringen.

2. Ausgangslage

Mit den Arbeiten für die Überbauungsordnung (UeO) Sanierung und Ausbau Lombachzaunweg wurde vor über zehn Jahren gestartet. Im Jahre 2011 wurde ein öffentliches Mitwirkungsverfahren durchgeführt, danach aber das Planerlassverfahren nicht fortgesetzt.

Ursprünglich waren der Ausbau des westlichen Teilbereichs mit einer Fahrbahnbreite von 5.00 m und ein durchgehendes Trottoir auf der ganzen Länge nordseitig bis zum Siedlungsabschluss vorgesehen.

Aufgrund der heutigen Erkenntnisse und der geltenden Vorgaben ist ein Ausbau in diesem Umfang nicht erforderlich. Die Strasse endet am Siedlungsrand, die Verkehrsmengen im betreffenden Abschnitt sind bescheiden. Es genügt der Ausbau der Fahrbahn in einer Breite von 4.40 m ohne Trottoir, dafür muss am Ende des Siedlungsgebietes im Bereich der Parzellen Nrn. 16 und 2068 eine Wendemöglichkeit sichergestellt werden.

Heute weist der ausgemachte Bereich der öffentlichen Strasse eine Breite von 2.50 bis 3.20 m auf. Im Bereich der Parzelle Nr. 790 liegt ein privater Vorgarten teilweise auf dem Strassenareal.

Mit Beschluss Nr. 134 vom 06.02.2017 sistierte der Gemeinderat die Planungsarbeiten bis zum Vorliegen des überarbeiteten Richtplans Verkehr, was inzwischen der Fall ist.



M 4 Tempo 30 / Verkehrsberuhigung (Zielzustand)

Abb. Auszug aus dem Richtplan Verkehr (MiV), Fassung Genehmigung



Abb. Lombachzaunweg beim Siedlungsrand

Der Lombachzaunweg als Erschliessungsstrasse für den motorisierten Verkehr endet auch langfristig am westlichen Siedlungsrand und führt ab dort als unbefestigter Weg mit einer Verkehrsbeschränkung.

Nun werden die Arbeiten für die Ausarbeitung und den Erlass einer Überbauungsordnung wieder aufgenommen. Bei der Beurteilung und Sichtung der bisher erarbeiteten Grundlagen wurde festgestellt, dass die seinerzeit vor über 10 Jahren erarbeitete UeO sehr ingenieurlastig ausgearbeitet ist und die Inhalte überholt sind.

Die Planungsarbeiten begannen im Jahre 2009, im Jahre 2011 wurde für die damals ausgearbeitete Erschliessungsüberbauungsordnung ein öffentliches Mitwirkungsverfahren durchgeführt, die Planung wurde in der Folge jedoch nicht weitergeführt. Das damalige Projekt war mit einer Fahrbahnbreite von 5.00 m und einem Trottoir in einer Breite von 2.00 m geplant. Im Hinblick auf eine Tempo-30-Zone ist dieser Ausbaustandart nicht erforderlich. Für Anlagen der Detailerschliessung genügt eine Fahrbahnbreite von min. 4.20 m, ein Trottoir ist nicht erforderlich

Die fahrmässige Erschliessung endet beim Siedlungsabschluss im Bereich der Parzellen Nrn. 1053 und 2068. Von hier führt er als Fuss- und Veloweg mit einem unbefestigten Weg weiter nach Westen. Im Bereich des Siedlungsrandes muss ein Wendebereich rechtlich sichergestellt werden.

Auf einigen der heute noch unüberbauten Grundstücken besteht Bauwilligkeit, in diesem Zusammenhang muss mindestens die rechtliche Sicherstellung erfolgen.

3. Planungsperimeter

Der Planungsperimeter ist mit einer punktierten Linie umrandet. Gegenstand der UeO ist nebst dem Ausbau der fahrmässigen Erschliessung auch die Sicherstellung der Anlagen und Bauten der öffentlichen Werke der Ver- und Entsorgung.

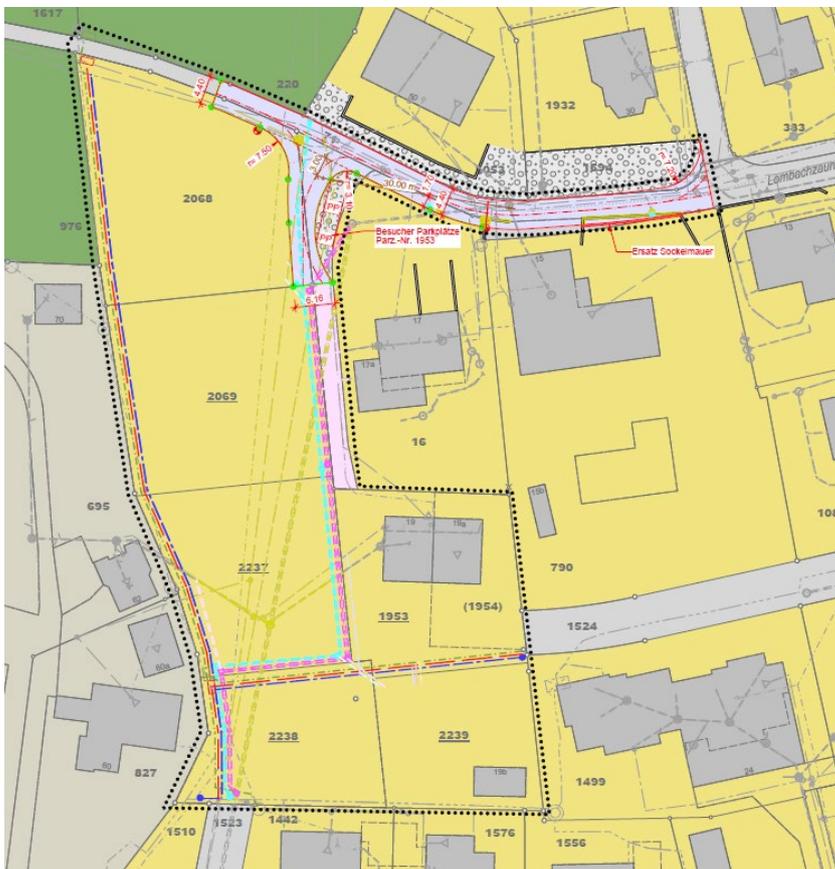


Abb. Auszug aus dem Überbauungsplan



Bei den in Farbe angelegten Grundstücken handelt es sich um Anlagen im Eigentum der Einwohnergemeinde Unterseen. Im Norden liegt der Lombachzaunweg, dessen westliches Teilstück ausgebaut werden muss. Im Süden befindet sich die ausgebaute Stadtfeldstrasse. Nach Norden hin ist ein Teilstück abparzelliert, welches der Erschliessung der Parzellen Nrn. 1442, 1510 und 2238 dient. Der abparzellierte Teil auf Parzelle Nr. 1524 ist heute nicht ausgebaut, er stellt die Erschliessung von Osten her sicher.

4. Grundeigentum und dienstbarkeitsliche Regelungen

Die nachstehend aufgeführten Grundstücke befinden sich innerhalb des Planungsperimeters. Ab dem Grundstück Parzelle Nr. 2069 wurden kürzlich die neuen Grundstücke Parzellen Nrn. 2237, 2238 und 2239 abparzelliert.

Parz. Nr.	Flächen	Eigentümer	erschliessungsrelevante Dienstbarkeiten / Bemerkungen
16	1'330 m ²	Dauwalder Therese	<ul style="list-style-type: none"> – L Wegrecht z.G. 1953, 1954, 2069 und 2237 – L Autoabstellplatz z.G. 1953 und 1954
1694	200 m ²	Einfache Gesellschaft <ul style="list-style-type: none"> – Maurer Hans Otto – Maurer-Scabell Victoria Ann 	<ul style="list-style-type: none"> – L Durchleitungsrecht für Werkleitungen z.G. 791, 1693, 1721
1953	750 m ²	Wyss-Dauwalder Verena	<ul style="list-style-type: none"> – L Wegrecht z.G. 1954 – R Wegrecht z.L. 16 – L Autoabstellplatz z.G. 1954 – R Autoabstellplatz z.L. 16
1954 BR	317 m ²	Perron-Kempff Christoph und Mirjam	<ul style="list-style-type: none"> – R Wegrecht z.L. 16 und 1953 – R Autoabstellplatz z.L. 16 und 1953 – R Fusswegrecht z.L. 1953

5. Erschliessungsrechtliche Vorgaben

Die Gemeinden sind von Gesetzes wegen verpflichtet, ihre raumplanungskonformen Bauzonen, d.h. welche voraussichtlich innert den nächsten 15 Jahren benötigt werden, mit Strassen, Elektrizität, Kanalisations- und Wasserleitungen zu erschliessen. Die Erschliessungspflicht umfasst die Erstellung der Basis- und Detailerschliessungsanlagen nicht aber der Hauszufahrten und Hausanschlüsse, welche privat sind. In Unterseen muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes oder der Anlage, und nötig bereits für den Baubeginn, die Erschliessung des Baugrundes gesichert sein (Art. 7 Abs. 1 GBR).

Die Erschliessung bezweckt die Ermöglichung der zonengemässen Nutzung von Grundstücken. Die Basiserschliessung umfasst die Hauptstränge, bei Strassen etwa die Sammelstrasse. Die Detailerschliessung verbindet mehrere Grundstücke mit der Basiserschliessung und die Hauszufahrt ein Grundstück oder eine zusammengehörige Gebäudegruppe mit der Detailerschliessung (Art. 106 f. BauG).

Aus Sicht der erschliessungspflichtigen Gemeinde gilt Land als erschlossen, wenn für die zulässige Nutzung eine hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie sowie Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein (Haus-)Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist. Bezüglich der strassenmässigen Erschliessung setzt eine «hinreichende Zufahrt» nicht voraus, dass ein befahrbarer Weg von der öffentlichen Strasse bis zum Baugrundstück besteht, sondern es genügt, dass in angemessener Nähe eine Strasse vorhanden ist. Die befahrbare Strasse muss nicht bis zum Baugrundstück oder gar zu jedem einzelnen Gebäude reichen; vielmehr genügt es, wenn Benützer und Besucher mit dem Motorfahrzeug (oder einem öffentlichen Verkehrsmittel) in hinreichende Nähe gelangen und von dort über einen Weg zum Gebäude oder zur Anlage gehen können. Nach bernischem Recht gilt als «angemessene Nähe» eine Distanz von bis zu 100 m. Ein Wegstück von der Strasse bis zum Baugrundstück soll diese Länge nicht überschreiten. Erforderlich ist sodann die «gute Erreichbarkeit» für Feuerwehr und Sanität (Art. 6 BauV).

Beim Lombachzaunweg handelt es sich um eine Anlage der Detailerschliessung. Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsstrassen erfordern eine genehmigte Überbauungsordnung (Art. 9 Abs. 1 GBR).

Gemäss Art. 88 Abs. 6 BauG gilt die Überbauungsordnung als Baubewilligung, soweit sie das Bauvorhaben mit der Genauigkeit der Baubewilligung festlegt. Mit diesem koordinierten Verfahren können die Verfügungen und Entscheide verschiedener Behörden für ein und dasselbe Vorhaben inhaltlich und zeitlich aufeinander abgestimmt werden. Zudem können dadurch die Verfahren, unter Berücksichtigung der Ordnungsfristen und der Qualitätssicherung beschleunigt werden.

6. Landerwerbe

Gemäss dem vorliegenden Landerwerbsplan sind für die Umsetzung des Strassenprojektes folgende Landerwerbe erforderlich:

- Parzelle Nr. 16:	Theres Dauwalder	112 m ²
- Parzelle Nr. 1694:	Hans Otto und Vicotria Ann Maurer-Scabell	10 m ²
- Parzelle Nr. 2068:	Hans Hirni	84 m ²

Im Zuge der Projekterarbeitung wurde dieses soweit optimiert, dass der erforderliche Landerwerb auf ein Minimum reduziert werden konnte.



Abb. Auszug aus dem Landerwerbsplan

Mit allen drei Eigentümerschaften wurden erste Verhandlungen geführt. Diese werden im Zuge des laufenden Planerlassverfahrens fortgesetzt mit dem Ziel, zwischen der Gemeinde und den Eigentümerschaften Landerwerbsvereinbarungen abzuschliessen.

7. Beitragsperimeterplan

Wird ein Kostenanteil der privaten Grundeigentümer (in %) beschlossen, so müssen die tatsächlichen Kosten nach Erstellung der Strasse auf die beteiligten Grundeigentümer überwält werden. Der vom Gemeindeorgan beschlossene Baukredit ist nur ein Richtwert, massgebend sind die effektiven Kosten. Für die Überwältung sind nach dem Verfahren des kantonalen Grundeigentümerdekrets vom 12.02.1985 (GBD) durch den Gemeinderat Beitragsverfügungen zu erlassen. Zur Berechnung der einzelnen Beiträge wird vorab ein Perimeter der beitragspflichtigen Grundeigentümer festgelegt. Dieser hat alle von der Strassenanlage profitierenden Eigentümer zu erfassen, d.h. die Direktanstösse, aber auch sogenannte Hinterlieger, die erst in einer zweiten oder hinteren Bautiefe liegen, sowie ebenfalls solche, die bereits über eine zweite Zufahrt erschlossen sind, aber nun zusätzlich einen Mehrwert erhalten.

In einem zweiten Schritt ist die Grundstücksfläche mal die nach den Bauvorschriften maximal zulässige Ausnützungsziffer zu rechnen, was die sogenannte anrechenbare Nutzfläche ergibt.

Drittens sind die besonderen Verhältnisse gemäss Art. 19 GBD mittels eines Korrekturfaktors zu berücksichtigen. Die Nutzfläche ist beispielsweise bei vollständig überbauten Grundstücken mit bisher genügender Erschliessung um 30% zu reduzieren. Das ergibt die sogenannte korrigierte Nutzfläche.

Viertens sind im Beitragsplan für alle Grundstücke Beitragsklassen in Prozenten zu bilden, die nach den örtlichen Verhältnissen abgestuft werden. Massgebend sind:

- Die Länge der Strassenstrecke, die dem Grundstück dient,
- Die Entfernung des Grundstücks von der erstellten Strasse,
- Das Bestehen anderer genügender Zufahrten.

Fünftens ist die korrigierte Nutzfläche mal die Beitragsklasse zu rechnen, das die Beitragsfläche ergibt. Die Beitragsfläche ist für die Aufteilung des zu überwälzenden Betrags massgebend. Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse nach Art. 19 GBD kann der Gemeinderat die anrechenbare Nutzfläche angemessen herabsetzen oder erhöhen.

Den erfassten Grundeigentümern ist mit eingeschriebenem Brief bekanntzugeben, dass der Beitragsplan während 30 Tagen zur Einsichtnahme aufliegt und dass innert dieser Frist Einsprache erhoben werden kann.

8. Planungsinstrumente

Die Planung besteht aus folgenden Instrumenten:

- Überbauungsordnung, bestehend aus dem Überbauungsplan und den –vorschriften
- Landerwerbsplan

Ergänzt werden diese mit dem vorliegenden Erläuterungsbericht.

9. Planerlassverfahren

9.1. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

In einem ersten Schritt wird ein öffentliches Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Die Mitwirkungsaufgabe erfolgt in der Zeit vom 23.10. bis und mit 22.11.2023.

9.2. Vorprüfung

Text folgt

9.3. Öffentliche Auflage

Text folgt

9.4. Beschluss

Text folgt

9.5. Genehmigung

Text folgt