

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Einwohnergemeinde Brienz

Überbauungsordnung «Erschliessung Bauland Tal»



Erläuterungsbericht

Die UeO mit Baugesuch besteht aus:

- Überbauungsplan / Situation 1:200
- Werkleitungsplan mit Vorschriften 1:200
- Landerwerbsplan 1:200
- Querprofile 1:50
- Längen- und Normalprofil 1:500/250 / 1:20

weitere Unterlagen:

- Technischer Bericht
- Erläuterungsbericht
- Gesuchsformulare

November 2024

Impressum

Auftraggeber:

Einwohnergemeinde Brienz

Auftragnehmer:

Bauprojekt / Pläne

E.S. Pulver Bauingenieure AG
Kreuzgasse 8, 3860 Meiringen
Telefon 033 972 13 40
www.espulver.ch, info@espulver.ch

Verfahrensberatung

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Danielle Arm, Raumplanerin BSc
Christian Kilchhofer, Jurist

Titelblatt:

Geoportail des Kantons Bern, www.map.apps.be.ch/pub/

Inhalt

1. Einleitung	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Ziel	5
2. Planungsgegenstand	6
2.1 Vorhaben	6
2.2 Prüfung von Varianten	7
2.3 UeO mit Baugesuch und Landerwerb	8
2.4 Kosten und Finanzierung	9
2.5 Hindernisfreies Bauen	10
3. Auswirkungen auf die Umwelt	10
3.1 Verkehrsaufkommen	10
3.2 Lärm und Luft	10
3.3 Gewässer und Naturgefahren	10
3.4 Belastete Standorte	11
3.5 Natur, Ortsbild- und Landschaftsschutz	11
3.6 Trockenwiesenschutz (TWW-Objekt)	11
3.7 Beanspruchung von Kulturland	13
4. Verfahren	13
4.1 Allgemeines	13
4.2 Termine	13
4.3 Information und Mitwirkung	14
4.4 Vorprüfung	14
4.5 Öffentliche Auflage	15
4.6 Zuständigkeiten	15
4.7 Beschlussfassung und Genehmigung	15

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Das Bauland «Tal» der Gemeinde Brienz liegt in der Wohnzone W2P. Die Gemeinde Brienz plant die Erschliessung des Baulands, welches die Parzellen Nr. 946, 153, 2203 und 2483 umfasst und an die bestehende Talstrasse genzt. Insbesondere die Grundeigentümer der Parzelle 153 möchten möglichst zeitnah ein erstes Bauprojekt realisieren.

Aufgrund der Topographie stellt sich insbesondere die vertikale Linienführung der Erschliessungsstrasse als herausfordernd dar. Für eine sinnvolle Erschliessung der vorgesehenen Bauparzellen sind daher einschneidende Geländeadjustungen unumgänglich. Diese sollen jedoch so gering wie möglich gehalten werden.

Die vorgesehenen Bauparzellen sind mit sämtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen zu erschliessen. Zusätzlich ist die Zufahrtsstrasse zur Parzelle Nr. 3535 in die Erschliessungsstrasse zu integrieren.

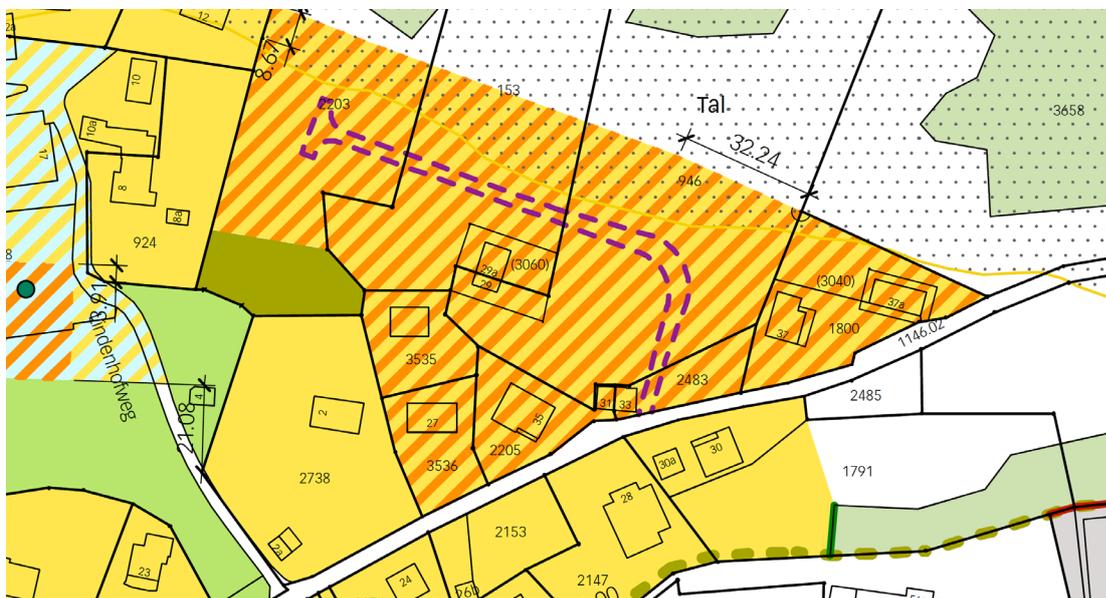


Abb. 1 Ausschnitt Zonenplan Nr. 1 von 2014 mit der bestehenden Detailerschliessung Talstrasse (diagonal) und der damaligen geplanten Erschliessung (gestrichelt)

1.2 Ziel

Die Umsetzung der Erschliessung soll mittels kommunalem Strassenbauprojekt, welches nicht innerhalb bestehender Fahrbahnträger realisiert werden kann, erfolgen. Dies erfordert die planungsrechtliche Sicherstellung mittels Erlass einer Detailerschliessungs-UeO.

Mit der Genehmigung der UeO soll in einem Gesamtentscheid die Baubewilligung für den Strassenausbau erteilt werden.

2. Planungsgegenstand

2.1 Vorhaben

Mit der vorliegenden UeO werden die Voraussetzungen geschaffen, damit das Gebiet «Tal» nach den Erschliessungsgrundsätzen von Art. 7 BauG und Art. 3-11 BauV zweckmässig erschlossen werden kann.



Abb. 2 Luftbild des Planungsgebiets (Quelle: www.map.apps.be.ch/pub/)

Strassenbreiten und -entwässerung

Die Erschliessungsstrasse verfügt bis zur Wendemöglichkeit für die Kehrichtabfuhr über eine Fahrbahnbreite von 4.20 m. Die übrige Erschliessungsstrasse wurde mit einer Fahrbahnbreite von 3.00 m dimensioniert.

Wendemöglichkeiten für den Winterdienst werden an den Enden der Erschliessungsstrasse mittels Dienstbarkeiten garantiert.

Die Strassenentwässerung erfolgt mit Strassenabläufen in eine neu zu erstellende Sickermulde, welche auch für das anfallende Meteorwasser der Privatparzellen genutzt werden kann. Im Bereich der Einfahrt in die Talstrasse wird das Oberflächenwasser von den Strassenabläufen in die bestehende Mischwasserleitung unterhalb der Talstrasse eingeleitet.

Sichtweiten

Der neue Strassenverlauf ist übersichtlich. Probleme bezüglich Sichtweiten sind auf der neuen Erschliessungsstrasse nicht zu erwarten. Das Einbiegen in die Talstrasse kann die gemäss SN 640 273 erforderliche Sichtweite von 50 m beidseitig eingehalten werden.

Fussverkehr

Auf ein Trottoir oder einen Mehrzweckstreifen kann aufgrund des niedrigen Verkehrsaufkommens verzichtet werden.

Abfallsammelplatz

Die Fläche des Abfallsammelplatzes soll mit Belag erstellt und mit einer einfachen Konstruktion überdacht werden.

Retentionsmulde

Das anfallende Strassenabwasser der projektierten Erschliessungsstrasse soll über eine Retentionsmulde versickert werden. Der Standort der Mulde wurde aufgrund der Topografie (Gefälle in Leitungen) und der möglichst geringen Einschränkung der zukünftigen Bauparzellen gewählt.

2.2 Prüfung von Varianten

Zu Beginn der Planung (2012) standen die zwei Varianten «T» und «L» im Raum. Aufgrund der Topografie wurden keine weiteren Varianten geprüft. Die Variante «L» stand zum Zeitpunkt der Ortsplanungsrevision im Fokus und wurde im Zonenplan hinweisend dargestellt (vgl. Abb. 1).

Im Planungsprozess zeigte sich, dass die Variante «T» gegenüber der Variante «L» mehrere Vorteile hat:

- Mit der Variante «T» kann die Parzelle Nr. 3535 (Liegenschaft Talstrasse 25) in die Erschliessung miteinbezogen werden (es bestand bislang eine provisorisch eingekofferte Zufahrt entlang der March der Parzelle Nr. 2205, welche vom Eigentümer der Parzelle Nr. 946 befristet zur Verfügung gestellt wurde). Entsprechend hat sich die Eigentümerin auch an der Finanzierung der Strasse zu beteiligen (Grundeigentümerbeiträge)
- Mit der Variante «L» wäre ein Grossteil der Strasse (Teilstück Süd-Nord bis zur Kurve) über ebenes und damit wertvolles Bauland verlaufen. Mit der Variante «T» wird durch das Teilstück Süd-Nord aufgrund der Topografie (vgl. Abbildungen 5 und 6) nur schlecht überbaubares Land beansprucht.
- Die Variante «T» beansprucht von allen Eigentümern etwa gleichviel Land und wird daher von sämtlichen Eigentümern bevorzugt. Variante «L» würde hingegen von dem Eigentümer der Parzelle Nr. 946 aufgrund der verhältnismässig grossen Beanspruchung nicht akzeptiert.



Abb. 3 Variante «T»

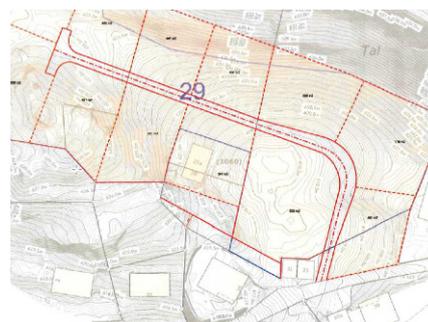


Abb. 4 Variante «L»

Im Norden des Grundstücks überlagert eine Trockenwiese (vgl. Ziffer 3.6) die Bauzone teilweise. Es hat sich gezeigt, dass die Variante «T» auch die optimalste Erschliessung gewährleistet, sofern der Bereich der Trockenwiese nicht bebaut werden könnte.



Abb. 5 *Blick von der Talstrasse auf das Planungsgebiet, links im Bild die abzubrechende Scheune*



Abb. 6 *Blick von der Westen auf das Planungsgebiet*

2.3 UeO mit Baugesuch und Landerwerb

2.3.1 Überbauungsordnung mit Baubewilligung

Zur Sicherstellung der Erschliessung wird die Überbauungsordnung «Erschliessung Bauland Tal» erarbeitet. Diese beinhaltet:

- Überbauungsplan/Situation
- Werkleitungsplan mit Vorschriften
- Landerwerbsplan
- Querprofile
- Längen und Normalprofil

Mit der Genehmigung der Überbauungsordnung wird auch die Baubewilligung für das Vorhaben erteilt (koordiniertes Verfahren).

2.3.2 Abbruch Gebäude (Parzellen Nrn. 2205 und 2483)

Die bestehende Scheune auf Parzellen 2205 und 2483 ist für den Bau der neuen Erschliessungsstrasse abzubrechen. Die Eigentümerschaften sind mit dem Vorhaben einverstanden und erhalten eine Entschädigung gemäss Verkehrswertschätzung. Das Abbruchmaterial wird getrennt entsorgt mit entsprechendem Nachweis der Entsorgungswege.

Der Gebäudeabbruch ist Gegenstand der vorliegenden Planung.

2.3.3 Landerwerb

Der definitive Landerwerb im Umfang von 757 m² und der temporäre Landerwerb für die Bauphase werden mit dem Landerwerbsplan pro Grundstück ausgewiesen.

Der Landerwerb erfolgt durch die Gemeinde und soll einheitlich zu Fr. 200.–/m² für Bauland entschädigt werden. Die vorübergehende Landbeanspruchung wird gemäss Ertragsausfall entschädigt.

Anpassungen an bestehenden Anlagen werden zu Lasten des Strassenprojekts in Absprache mit den betroffenen Grundeigentümern erstellt.

2.4 Kosten und Finanzierung

2.4.1 Baukosten

Für den Bau der Erschliessung wird mit folgenden Kosten für Strassenbau (inkl. Landerwerb) von grob CHF 578'000.– gerechnet. Die detaillierte Kostenberechnung sowie eine Abschätzung der Kosten für Werkleitungen ist dem Technischen Bericht zu entnehmen.

2.4.2 Erschliessungsprogramm

Dieser Strassenausbau ist im Erschliessungsprogramm von 2013 nicht in diesem Umfang vorgesehen. Die Erschliessungskosten müssen deshalb durch das finanzkompetente Organ der Gemeinde Brienz (Urnenabstimmung) noch beschlossen werden.

2.4.3 Grundeigentümerbeiträge

Der Neubau der Strasse wird durch die Gemeinde vorfinanziert.

Die Kostenverteilung der Strassenbaukosten auf die Grundeigentümer erfolgt gemäss Grundeigentümerbeitragsdekret (GBD) nach Abschluss der Bauarbeiten. Nach Art. 113 BauG legt das zuständige Gemeindeorgan mit seinem Kreditbeschluss den Kostenanteil der Grundeigentümer fest. Es ist ein Kostenanteil der Grundeigentümer von 100% vorgesehen. Der Beschluss über den Kostenanteil wird veröffentlicht.

2.5 Hindernisfreies Bauen

Die zukünftige Erschliessungsstrasse weist ein Gefälle von bis zu 15 % aus und liegt damit über der Norm VSS SN 640 075 "Hindernisfreier Verkehrsraum" von maximal 10 %. Durch die Wahl der Linienführung der Strasse sollen möglichst geringe Geländeanpassungen entstehen. Ein Längsgefälle von max. 10 % könnte nur mit einer neuen Linienführung erreicht werden, was aus diversen Gründen (Terrain, bebaubarkeit des Baulands) unverhältnismässige Eingriffe und Kosten nach sich ziehen würde.

3. Auswirkungen auf die Umwelt

3.1 Verkehrsaufkommen

Die relevanten Baulandreserven befinden sich auf den Parzellen Nrn. 2203, 153 und 946 (vgl. Zonenplan, Abb. 1). Es kann davon ausgegangen werden, dass auf den zu erschliessenden Parzellen zukünftig maximal 13 Wohneinheiten erstellt werden. Geht man von einem Parkplatzangebot von zwei Plätzen pro Wohneinheit aus, welche durchschnittlich 2 Fahrten pro Tag erzeugen, führt dies zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 50 – 60 Fahrten zu rechnen.

3.2 Lärm und Luft

In der Wohnzone W2P gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV). Die massgebenden Planungswerte können mit dem prognostizierten Mehrverkehr problemlos eingehalten werden. Die Auswirkungen des Vorhabens bezüglich Luft sind unproblematisch.

3.3 Gewässer und Naturgefahren

Im Planungssperimeter der UeO «Erschliessung Bauland Tal» befindet sich keine Oberflächengewässer.

Das ganze Gebiet liegt gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Bern im Gewässerschutzbereich A₁. Diesem Umstand muss mit der Ausführung Rechnung getragen werden. Allfällige Objektschutzmassnahmen sind Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens.

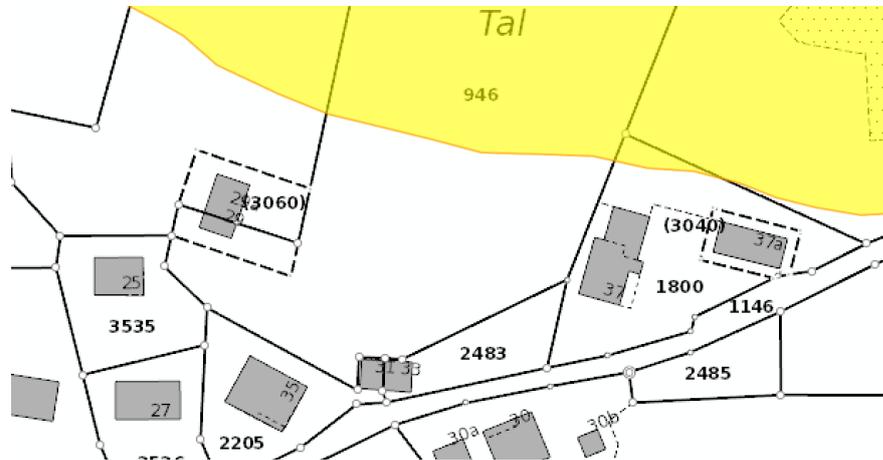


Abb. 7 Naturgefahren © Geoportal BE (gelb = geringe Gefährdung)

Im Bereich der UeO «Erschliessung Bauland Tal» sind keine für den Strassenausbau erheblichen Naturgefahren (rot oder blau) verzeichnet.

3.4 Belastete Standorte

Im Bereich des Vorhabens sind keine Verdachtsflächen verzeichnet.

3.5 Natur, Ortsbild- und Landschaftsschutz

Brienz besitzt nach ISOS-Inventar ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Das Planungsgebiet ist nicht direkt durch das ISOS betroffen (kein Erhaltungsziel). Der Bau der Erschliessungsstrasse beeinträchtigt das Orts- und Landschaftsbild nicht, da die baulichen Massnahmen nur ein geringes Ausmass haben.

Gemäss kantonalem Bauinventar und der Naturschutzkarte sind durch den Bau der Erschliessungsstrasse weder eine Baugruppe noch schützens- und erhaltenswerte Gebäude betroffen. Weiter werden weder geschützte oder schützenswerte Naturobjekte gemäss Schutzzonenplan noch IVS-Objekte oder archäologische Schutzgebiete tangiert. Vgl. zum Trockenwiesenschutz das nachfolgende Kapitel 3.6.

3.6 Trockenwiesenschutz (TWW-Objekt)

3.6.1 Ausgangslage und Problematik

Die Parzellen Nrn. 946, 153, 2203 und 2483 sind seit Mai 2009 rechtskräftig der Wohnzone W2P zugeteilt. Im Jahr 2017 nahm der Bundesrat im Gebiet «Tal» ein 6'300 m² grosses Objekt als Trockenwiese von nationaler Bedeutung (TWW-Objekt Nr. 12226) in das gleichnamige Bundesinventar auf. Der Kanton Bern hat das Objekt von nationaler Bedeutung in der Folge tel quel

in den kantonalen Sachplan Biodiversität aufgenommen. Die beiden Parzellen Nrn. 153 und 946 überschneiden sich auf einer Fläche von rund 440 m² mit dem Tww-Objekt Nr. 12226. In Prozent beträgt die Überschneidung ca. 6% der Fläche des Bundesobjekts.

Nach Art. 6 Abs. 1 der eidgenössischen Trockenwiesenverordnung (TwwV) sind Trockenwiesen von nationaler Bedeutung ungeschmälert zu erhalten. Eine Interessenabwägung zwecks Abweichen vom Schutzziel ist nur möglich, wenn der Eingriff ebenfalls von nationalem Interesse ist. Der Schutz des Bundesobjekts übersteuert daher den Bestand der betroffenen kommunalen Baulandfläche grundsätzlich, weshalb fraglich ist, ob in diesem Bereich eine Überbauung möglich ist.

3.6.2 Lösungsansatz

Das Bundesamt für Umwelt (BAFU) ging im Rahmen der Anhörung des Kantons Bern vor dem Erlass des TWW-Objekts Nr. 12226 nicht auf den Antrag der ANF ein, die Überschneidungsfläche nicht in den Objektperimeter aufzunehmen. Dies, obwohl Bundesinventarobjekte praxisgemäss in der Regel nicht in Überschneidung mit der Bauzone ausgeschieden werden und die TwwV-Vollzugshilfe des BAFU unter Abb. 15 eine Abstimmung mit der Bauzonengrenze vorsieht. Die ANF hat sich deshalb der Gemeinde gegenüber bereit erklärt, das TWW-Objekt Nr. 12226 nochmals von einer Zweitperson biologisch kartieren zu lassen. Diese Überprüfung wurde im August 2023 durchgeführt und ergab, dass Qualität und Perimeter des Objekts im fraglichen Bereich aus fachlicher Sicht korrekt sind. Eine nachträgliche Anpassung des Perimeters des TWW-Objekts fällt daher ausser Betracht.

Die Gemeinde ist in der Folge mit den Grundeigentümern der hauptbetroffenen Parzelle Nr. 153 übereingekommen, trotzdem am Erschliessungsverlauf gemäss Mitwirkung festzuhalten. Die Grundeigentümer sind sich bewusst, dass die betreffende Baulandfläche wegen dem TWW-Schutz möglicherweise nicht bebaubar sein wird, und beabsichtigen, sich auf die Überbauung des Baulands südlich der neuen Erschliessungsstrasse zu konzentrieren. Aus diesem Grund sind im Situationsplan auf dem Bauland der Parzelle Nr. 153 nördlich der Strasse keine (hinweisenden) Gebäudeflächen eingezeichnet.

Die Kartierung hat gezeigt, dass östlich des Erschliessungsgebiets potentielle Aufwertungsflächen existieren, die als TWW-Kompensation dienen könnten. Die ANF hat der Gemeinde deshalb vorgeschlagen, die Überbauung der Parzellen Nrn. 153 und 946 mittels Kompensation zu ermöglichen. Die Gemeinde hat zu diesem Zweck Verhandlungen mit den betreffenden Grundeigentümern aufgenommen. Sollten diese Bereitschaft zeigen, eine Kompensationslösung zu ermöglichen, würden Gemeinde und ANF anschliessend das weitere Vorgehen und den konkreten Kompensationsperimeter sowie dessen Sicherung gemeinsam vereinbaren. Dieser Prozess läuft unabhängig der vorliegenden Planung und hat keinen direkten

Einfluss auf diese, da die geplante Erschliessung, wie oben skizziert, auch Sinn macht und funktioniert, wenn das Bauland der Parzelle Nr. 153 nördlich der Strasse nicht überbaut werden kann.

3.6.3 Erschliessung der TWW

Durch die neue Erschliessungsstrasse und insbesondere durch die Bebauung der angrenzenden Bauzone wird die bisherige Erschliessung zur Bewirtschaftung der TWW mit landwirtschaftlichen Maschinen eingeschränkt. Um die Erschliessung des bestehenden TWW Objekts Nr. 12226 und der allfälligen Kompensationsflächen in deren Umfeld langfristig sicherzustellen, wird ein Dienstbarkeitsvertrag unter den betroffenen Grundeigentümern abgeschlossen.

3.7 Beanspruchung von Kulturland

Von der Erschliessungsplanung ist kein Kulturland betroffen.

4. Verfahren

4.1 Allgemeines

Für den Bau der Erschliessungsstrasse ist das koordiniertes Verfahren Überbauungsordnung mit Baubewilligung vorgesehen. Dies bedingt, dass für die Vorprüfung die Baugesuchsakten inkl. Gesuchsformulare unterschrieben vom Gesuchsteller und Projektverfasser vorliegen und die Vorhaben im Gelände ausgesteckt sind. Gesuchstellerin ist die Einwohnergemeinde Brienz.

4.2 Termine

Beschlussfassung Gemeinderat	18. September 2023
Mitwirkungsaufgabe	28. Sept. – 30. Okt. 2023
Nachkartierung durch ANF	Spätsommer 2023
Orientierung Anwohner zu Tww-Befund	Herbst 2023
Bereinigung / Beschluss Vorprüfung	Ende 2023
Kantonale Vorprüfung	Januar – Mai 2024
Bereinigung	bis Dezember 2024
Beschluss GR	Dezember 2024
Öffentliche Auflage	Anfang 2025
Einspracheverhandlungen	anschliessend
Bereinigung	anschliessend
Beschluss UeO durch Gemeinderat	anschliessend
Genehmigung AGR	anschliessend

4.3 Information und Mitwirkung

Die vom Strassenausbau und vom Landerwerb direkt betroffenen Grundeigentümer wurden durch die Gemeinde orientiert.

Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe vom 28. September bis 30. Oktober 2023 gingen lediglich zwei Mitwirkungseingaben ein.

Eingabe 1: Es wird darauf hingewiesen, dass sich ein Abschnitt der geplanten Erschliessung nicht entlang der March erstreckt und zirka 1.5 m der Parzelle 3535 beansprucht, wobei gepflanzte Büsche beeinträchtigt werden. Des Weiteren mündet die geplante Zufahrtstrasse weit nach rechts in den Parkplatz der Parzelle 3535, sodass von zwei Parkplätzen nur noch einer gebraucht werden kann. Es wird beantragt, die Zufahrtstrasse um mindestens 1 m nach links zu verschieben.

Stellungnahme der Gemeinde: Der Wunsch nach einer entsprechenden Anpassung des Projekts wird durch die Gemeinde gestützt. Die Anpassung der Projektpläne erfolgt parallel zur Vorprüfung im Hinblick auf die öffentliche Auflage.

Eingabe 2: Es wird darauf hingewiesen, dass die Entwässerungsstelle bei der Talstrasse gegenüber der Garageneinfahrt Talstrasse 35 (Parzelle 2205) genügend gesichert ist, damit auch bei starkem Niederschlag kein Wasser in die Garageneinfahrt fließen kann.

Stellungnahme der Gemeinde: Entsprechende Sicherungsmassnahmen wie geeignete Randabschlüsse und ähnliches werden vorgesehen.

4.4 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) prüft die Überbauungsordnung (UeO) im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug weiterer Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit sowie die Übereinstimmung mit den übergeordneten Vorgaben. In der Folge wurden die im Vorprüfungsbericht festgehaltenen Vorbehalte bereinigt.

Aufgrund der Vorprüfung vom 27. Juni 2024 wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Sicherstellung der TWW-Erschliessung (vgl. Ziffer 3.6.3)
- Erläuterungen zu den geprüften Varianten (vgl. Ziffer 2.2)
- Baugesuch: Kleinere Ergänzungen des Baugesuchs im Sinne des Vorprüfungsberichts und Aufnahme Abbruchbewilligung Gebäude Parzellen Nrn. 2205 und 2483
- UeO: Präzisierungen im Plan (inkl. Legende) insbesondere bezüglich Abfallsammelplatz und Retentionsmulde

4.5 Öffentliche Auflage

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können Personen, die von der Planung betroffen sind und von berechtigten Organisationen Einsprachen erhoben werden.

Im Rahmen der Einspracheverhandlungen sucht die Gemeinde mit den Einsprechend gemeinsam nach einer Lösung.

4.6 Zuständigkeiten

4.6.1 Überbauungsordnung

Der Erlass einer Überbauungsordnung für eine Detailerschliessung fällt in die Kompetenz des Gemeinderates (Art. 66 Abs. 3 BauG).

4.6.2 Baukredit

Sofern die Erschliessungskosten für Anlagen der Detailerschliessung im Rahmen der Finanzkompetenz des Gemeinderates liegen, fällt die Ausgabenkompetenz in die Zuständigkeit des Gemeinderates, andernfalls in die Zuständigkeit der Gemeindeversammlung.

4.7 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat folgt abschliessend die Genehmigung (Gesamtentscheid mit Baubewilligung) durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung.