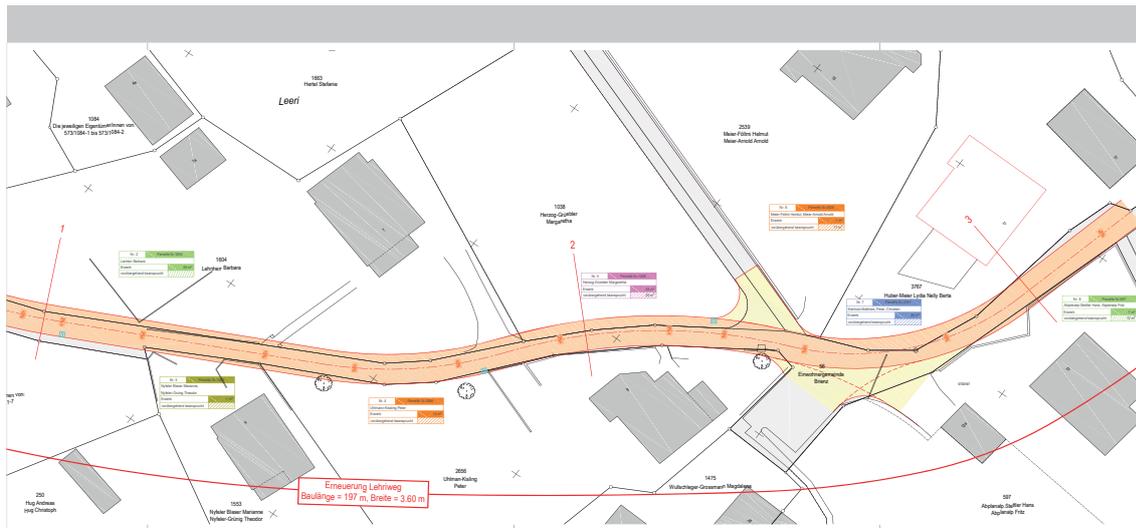


MITWIRKUNG / VORPRÜFUNG

## Einwohnergemeinde Brienz

### Überbauungsordnung «Erschliessung Lehariweg»

(DETAILERSCHLIESSUNG)



### Erläuterungsbericht

Die UeO mit Baugesuch besteht aus:

- Überbauungsplan / Situation 1:200
- Werkleitungsplan 1:200 mit Vorschriften
- Landerwerbsplan 1:200
- Querprofile 1:50
- Längen- und Normalprofile 1:500/250 / 1:25

weitere Unterlagen:

- Technischer Bericht
- Erläuterungsbericht
- Gesuchsformulare

November 2021

## **Impressum**

### **Auftraggeber:**

Einwohnergemeinde Brienz

### **Auftragnehmer:**

#### **Bauprojekt / Pläne**

E.S. Pulver Bauingenieure AG  
Kreuzgasse 8, 3860 Meiringen  
Telefon 033 972 13 40  
[www.espulver.ch](http://www.espulver.ch), [info@espulver.ch](mailto:info@espulver.ch)

#### **Verfahrensberatung**

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81  
[www.ecoptima.ch](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

### **Bearbeitung:**

Beat Kälin, Siedlungsplaner HTL/FSU

### **Titelblatt:**

Vorprojekt Erneuerung Lehweg 2019, B+D  
Ingenieure AG, Steffisburg und Matten

## **Inhalt**

<b>1. Problemstellung</b>	<b>5</b>
<b>2. Grundlagen</b>	<b>5</b>
2.1 Zonenplan	5
2.2 Abstimmung / Verkehrsaufkommen	6
<b>3. Grobtermine zur Planung und Realisierung</b>	<b>7</b>
<b>4. Ziel</b>	<b>7</b>
<b>5. Planungsgegenstand</b>	<b>7</b>
5.1 Vorhaben	7
5.2 UeO mit Baugesuch und Landerwerb	9
5.3 Kosten und Finanzierung	9
5.4 Hindernisfreies Bauen	10
<b>6. Auswirkungen auf die Umwelt</b>	<b>10</b>
6.1 Verkehrsaufkommen	10
6.2 Lärm und Luft	10
6.3 Gewässer, Boden und Naturgefahren	11
6.4 Belastete Standorte	11
6.5 Natur, Ortsbild- und Landschaftsschutz	11
6.6 Beanspruchung von Kulturland	12
6.7 Alternativen und Interessen	13
<b>7. Verfahren</b>	<b>13</b>
7.1 Allgemeines	13
7.2 Termine	13
7.3 Information und Mitwirkung	14
7.4 Vorprüfung	14
7.5 Öffentliche Auflage	14
7.6 Zuständigkeiten	14
7.7 Beschlussfassung und Genehmigung	14



## 1. Problemstellung

Im Rahmen der Ortsplanung, 2. Teil von 2014 hat die Gemeinde Brienz im Gebiet Lehrweg die Parzellen Nrn. 433, 434, 1087, 2539 1267 und 1780 (heute 1780 und 3701) als Bauland eingezont und Mehrwertabschöpfungsverträge abgeschlossen. Die Erschliessungspflicht obliegt der Gemeinde. Eingezontes Bauland muss innerhalb 15 Jahren erschlossen werden.

Die Grundeigentümerin der Parzellen Nrn. 1780 und 3701 hat mit dem Schreiben vom 25.10.2018 die Gemeinde auf die ungenügende Erschliessung der Baulandreserven hingewiesen. Gestützt darauf liess die Gemeinde durch das Ingenieurbüro Bühler+Dällenbach ein Vorprojekt ausarbeiten, das den betroffenen Grundeigentümern am Lehrweg am 18. Juni 2019 vorgestellt werden konnte. Gestützt auf die Rückmeldungen beschloss die Gemeinde das Vorprojekt, Variante 2 mit Vergrösserung der Wendenische nicht weiter zu verfolgen.

Am 25. September 2020 wurde der Auftrag an die E.S. Pulver Bauingenieure AG, Meiringen einen Erschliessungsplan ausarbeiten präzisiert, der auf der teilweise bestehenden, jedoch ungenügenden Erschliessung über den Lehrweg basiert.

## 2. Grundlagen

### 2.1 Zonenplan

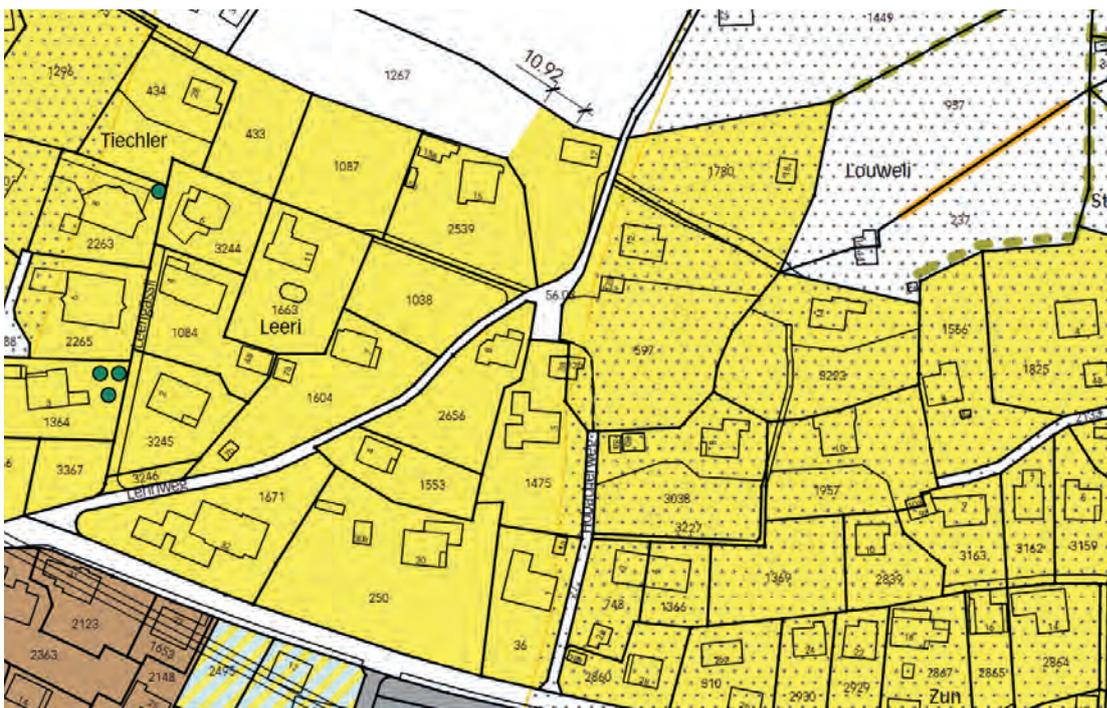


Abb. 1 Ausschnitt Zonenplan Nr. 1 von 2014 mit Detailerschliessung Lehrweg (diagonal) und Basiserschliessung Feldstrasse (unten)

Im Zonenplan Nr. 1 ist der Lehariweg, Strassenparzelle Nr. 56, im Besitz der Gemeinde wie seinerzeit üblich nicht als Bauzone ausgewiesen, die nach heutiger Lesart per Definition im Bereich des Baugebiets zur Bauzone gehören. Der Lehariweg ist an die Feldstrasse angeschlossen und führt den Hang hinauf in die offene Landschaft. Der unterste Abschnitt ist für eine Einspurstrasse genügend breit. Ab Parzelle Nr. 1553 ist er nur noch 2.5 m breit, was weit unter der Norm einer solchen Strasse liegt.

Einspurstrassen müssen zudem in Abständen von maximal 100 m auf Sichtdistanz eine Ausweistelle aufweisen. Diese sind ebenfalls nicht ausreichend vorhanden.

## 2.2 Abstimmung / Verkehrsaufkommen

Der Ausbau des Lehariwegs ist im Erschliessungsprogramm von 2013 nicht vorgesehen.

Der Schutzzonenplan und der Richtplan Rad-, Fuss- und Wanderwege enthalten zum Vorhaben keine Inhalte oder Hinweise.

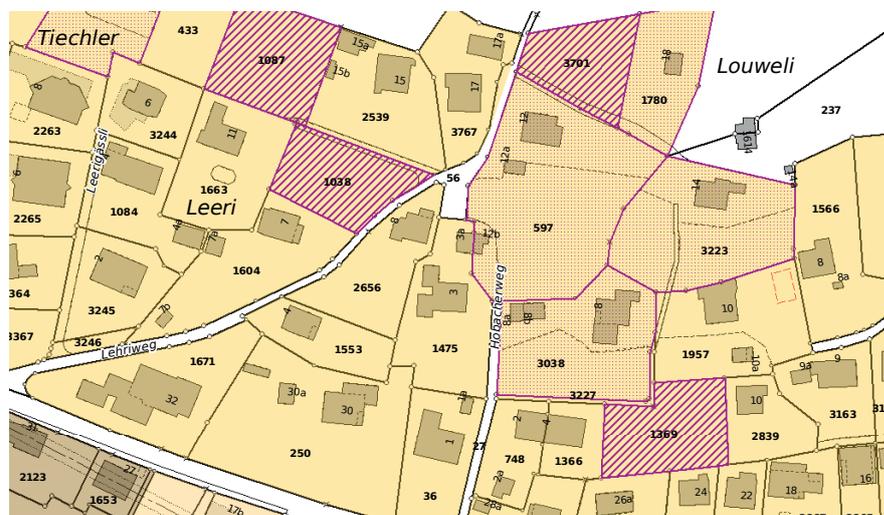


Abb. 2 Arbeitszonenbewirtschaftung © Geoportal BE: schraffierte Flächen = nicht bebaut; punktierte Flächen nur teilweise bebaut

Die für den Ausbau des Lehariwegs relevanten Baulandreserven befinden sich auf den Parzellen Nrn. 597, 1038, 1087, 1604, 1780, 2656, 3223 und 3701.

### 3. Grobtermine zur Planung und Realisierung

- |                                 |  |
|---------------------------------|--|
| – bis Juli 2019                 | Entwurf Vorprojekt   |
| – Juli / August 2019            | Orientierung Grundeigentümer   |
| – Sept. 2020–Okt. 2021          | Entwurf Überbauungsordnung (UeO)   |
| – November 2021                 | Beratung Gemeinde  |
| – Nov./Dezember 2021            | Mitwirkung   |
| – Januar / Februar 2022         | Auswertung / Bereinigung / Beschluss GR  |
| – Nov. 2021 – Feb. 2022         | Vorprüfung   |
| – anschliessend                 | Auswertung / Bereinigung / Beschluss GR  |
| – anschliessend                 | öffentliche Auflage  |
| – anschliessend                 | ev. Einspracheverhandlungen / Beschluss GR   |
| – anschliessend                 | Genehmigung der UeO durch AGR  |
| – ab 2023                       | Submission, Kreditbeschluss/Beschluss<br>Grundeigentümerbeitrag und Arbeitsvergabe |
| – anschliessend                 | Baubeginn  |
| – Nach Abschluss<br>Bauarbeiten | Erlass Grundeigentümerbeitragsplan   |

### 4. Ziel

Mit der Überbauungsordnung (UeO) «Erschliessung Lehweg» soll diese Detailerschliessung ausreichend als Einspurstrasse mit Kernfahrbahn von 3.60 m Breite mit Wende- und Ausweichstellen ausgebaut werden. Mit der Genehmigung der UeO soll in einem Gesamtentscheid die Baubewilligung für den Strassenausbau erteilt werden.

### 5. Planungsgegenstand

#### 5.1 Vorhaben

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



Abb. 3 Luftbild des Planungsgebiets (Quelle: map.geo.admin)

Veloverkehr und Fussgänger haben eine untergeordnete Bedeutung. Dies, das zu erwartende geringe Verkehrsaufkommen (vgl. 6.1) und die gute Übersichtlichkeit ermöglichen bei einer Fahrbahnbreite von 3.6 m mit beidseitig einem Bankett von 0.5 m einen Einspurbetrieb mit Ausweichstellen in ca. 80 m Distanz, welche eine Begegnung mit grösseren Fahrzeugen dient. Zudem kann von einem niedrigen Geschwindigkeitsniveau von 30 bis 40 km/h ausgegangen werden. Zwei Ausweichstellen mit 4.5 m Fahrbahnbreite soll die Zufahrt zu diversen Grundstücken erleichtern, respektive bei weiterer Bautätigkeit ermöglichen. Das Bankett wird nicht Teil der Strasse, respektive der Strassenparzelle und wird nur einseitig überfahrbar sein.

Um die Ein- und Ausfahrt auf die Feldstrasse normkonform bereitstellen zu können, sind kleine bauliche Anpassungen verbunden mit Landerwerb erforderlich.

Ein Wendeplatz ist auf Parzellen Nrn. 597, 3701 und 3787 mit einem «T» vorgesehen.

Das Strassenwasser in einer Leitung gefasst und über eine neue Leitung in eine bestehende Mischwasserleitung geführt (vgl. Technischer Bericht, 3 Werkleitungen).

Auf ein Trottoir oder einen Mehrzweckstreifen wird verzichtet. Bei einem allfälligen späteren Bedarf könnte in weiteren Ausbausritten eine Teilweise Verbreiterung zur Fahrbahn mit Gegenverkehr von mindestens 4.2 m Breite vorgenommen werden.

## 5.2 UeO mit Baugesuch und Landerwerb

### 5.2.1 Gegenstand des Strassenplans

Zur Sicherstellung der Erschliessung wird die Überbauungsordnung «Erschliessung Lehariweg» mit Landerwerbsplan und mit Überbauungsvorschriften zur Sicherung der Werkleitungen auf Grundstücken Dritter erarbeitet. Wesentliche Eckpunkte der UeO sind:

#### Ausbauelemente

- Ausbau auf 3.6 m Fahrbahnbreite mit zwei Ausweichstelle von mind. 4.5 m Breite aufgrund des erwartet geringen Verkehrsaufkommens.
- Stützbauwerke und Anpassungen ans Gelände
- Wendeplatz als T-Anschluss
- Wasser- und Elektrozuleitung
- Strassenentwässerung

#### Landbedarf

Der definitive Landerwerb im Umfang von 339 m<sup>2</sup> und der temporäre Landerwerb für die Bauphase werden mit dem Landerwerbsplan pro Grundstück ausgewiesen

### 5.2.2 Landerwerb

Der Landerwerb erfolgt gestützt auf die rechtskräftige Überbauungsordnung.

Für das Strassenausbauvorhaben wird mit dem Landerwerbsplan der Bedarf ausgewiesen. Der Landerwerb erfolgt durch die Gemeinde und soll einheitlich zu Fr. 200.–/m<sup>2</sup> 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.

## 5.3 Kosten und Finanzierung

### 5.3.1 Baukosten

Für den Ausbau des Lehariwegs wurden inkl. Ausweichstelle folgende Kosten berechnet (vgl. Technischer Bericht, 4. Kosten):

- |                                   |     |           |
|-----------------------------------|-----|-----------|
| – Strassenbau (inkl. Landerwerb): | CHF | 575'000.– |
| – Wasserversorgung:               | CHF | 145'000.– |
| – Elektro-Anlagen:                | CHF | 50'000.–  |
| – Gesamtkosten:                   | CHF | 795'000.– |

### **5.3.2 Erschliessungsprogramm**

Dieser Strassenausbau ist im Erschliessungsprogramm von 2013 nicht vorgesehen. Die Erschliessungskosten müssen deshalb durch das finanzkompetente Organ noch beschlossen werden.

### **5.3.3 Grundeigentümerbeiträge**

Der Ausbau des Lehwegs wird durch die Gemeinde vorfinanziert.

Die Kostenverteilung der Strassenbaukosten auf die Grundeigentümer erfolgt gemäss Grundeigentümerbeitragsdekret (GBD) nach Abschluss der Bauarbeiten. Der Beitragssatz muss vorgängig der Auflage des Kostenverteilplans nach Art. 113 Abs. 2 BauG noch festgelegt und publiziert werden.

## **5.4 Hindernisfreies Bauen**

Die heutige Strasse / Weg ab der Feldstrasse weist ein Gefälle von bis zu 11.5 % aus und liegt damit knapp über der Norm VSS SN 640 075 "Hindernisfreier Verkehrsraum" von maximal 10 %. Das Quergefälle von 2.5 % ermöglicht eine problemlose Entwässerung, was vor allem bei Vereisungsgefahr von Bedeutung ist. Gemäss SN 640 120 ist das Quergefälle von Strassen in Geraden mit 3.0 % oder 2.5 % zu projektieren. Ein Längsgefälle von max. 10 % könnte nur mit einer neuen Linienführung erreicht werden, was aus diversen Gründen (bestehende Bebauung und Erschliessung) unverhältnismässige Eingriffe und Kosten nach sich ziehen würde.

## **6. Auswirkungen auf die Umwelt**

### **6.1 Verkehrsaufkommen**

Die relevanten Baulandreserven befinden sich auf den Parzellen Nrn. 597, 1604, 1038, 1087, 1780, 2656, 3223 und 3701 (vgl. Abb. 2). Bei einer Baulandreserve von >7'000 m<sup>2</sup> ist mit bei einer Geschossflächenziffer von 0.5 und einem Ausbaugrad von 80 % bei einer durchschnittlichen Wohnungsgrösse von 150 m<sup>2</sup> mit mindestens 18 neuen Familienwohnungen oder 27 – 36 Autoabstellplätzen zu rechnen. Bei durchschnittlich 2 Fahrten pro Abstellplatz ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 50 – 70 Fahrten zu rechnen.

### **6.2 Lärm und Luft**

In der Wohnzone W2 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.

### 6.3 Gewässer, Boden und Naturgefahren

Im Planungsperimeter der UeO «Erschliessung Lehariweg» befindet sich keine Oberflächengewässer. Der Boden ist gut durchlässig.

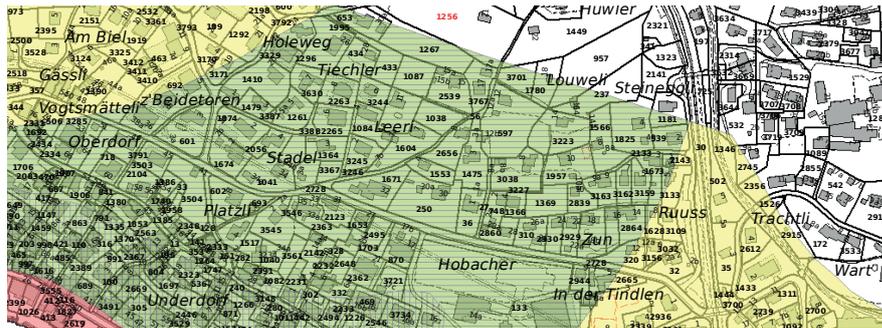


Abb. 4 Versickerungskarte: grün = gut durchlässig @Geoportal BE

Das ganze Gebiet liegt gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Bern im Gewässerschutzbereich A<sub>1</sub>. Diesem Umstand muss mit der Ausführung Rechnung getragen werden.

Im Bereich der UeO «Erschliessung Lehariweg» sind keine für den Strassen-  
ausbau erheblichen Naturgefahren (rot oder blau) verzeichnet.

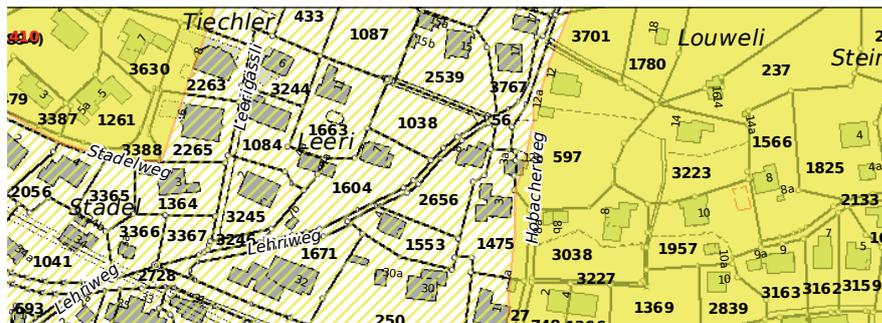


Abb. 5 Naturgefahren © Geoportal BE (gelb schraffiert = Restgefährdung)

### 6.4 Belastete Standorte

Im Bereich des Vorhabens sind keine Verdachtsflächen, verzeichnet.

### 6.5 Natur, Ortsbild- und Landschaftsschutz

Brienz besitzt nach ISOS-Inventar ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Das Planungsgebiet liegt in der Umgebungszone U-Zo VI mit Erhaltungsziel b ohne Bedeutung für das Ortsbild.

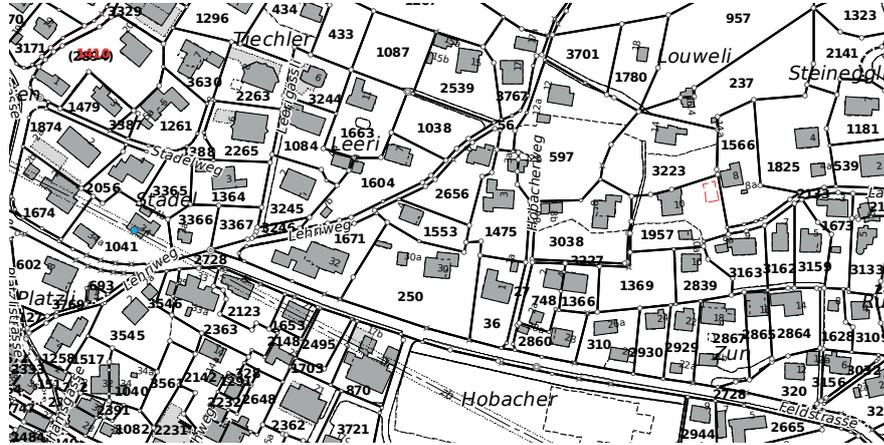


Abb. 6 Ausschnitt Bauinventar © Geoportale BE

Vom Ausbau des Lehwegs sind weder eine Baugruppe noch schützens- und erhaltenswerte Gebäude betroffen.

Vom Strassenbauvorhaben sind weder geschützte oder schützenswerte Naturobjekte noch IVS-Objekte oder archäologische Schutzgebiete betroffen.

Insgesamt wird dieser Strassenausbau das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen, weil der Ausbauabschnitt kaum einsehbar ist die baulichen Massnahmen geringe Ausmasse haben und keine Wanderwege betroffen sind.

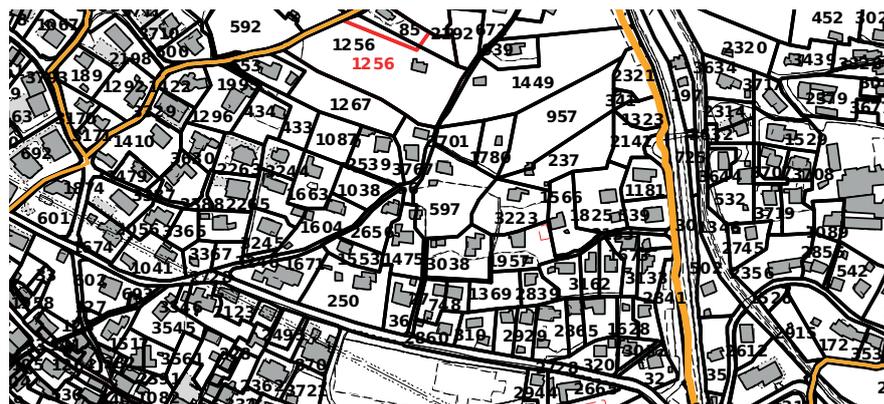


Abb. 7 Sachplan Wanderrounennetz und historische Verkehrswege © Geoportale BE

## 6.6 Beanspruchung von Kulturland

Von der Erschliessungsplanung ist kein Kulturland betroffen.

## 6.7 Alternativen und Interessen

Eine Alternative zum Ausbau des Lehwegs besteht grundsätzlich in der Erstellung einer neuen Erschliessungsstrasse wie sie mit dem Zonenplan als Erschliessungskorridor ausgewiesen wird. Eine solche Strasse würde jedoch wesentlich mehr Bauland beanspruchen.

Die Gemeinde hat ein erhebliches Interesse an der Erschliessung der letzten grösseren Baulandreserven. Mit einer minimalen Fahrbahnbreite von 3.6 m und beidseitig einem Bankett von 0.5 m sowie Ausweichstellen wird dem haushälterischen Umgang mit Bauland Rechnung getragen. Ein späterer Ausbau auf mindestens 4.2 m ist grundsätzlich möglich.

## 7. Verfahren

### 7.1 Allgemeines

Für den Ausbau des Lehwegs ist ein 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.

Da die betroffenen Grundeigentümer bereits bei der Erarbeitung des Strassenausbauvorhabens in den Planungsprozess einbezogen worden sind und deren Anliegen soweit als möglich und im öffentlichen Interesse liegend berücksichtigt worden sind, werden die Mitwirkung und die Vorprüfung gleichzeitig eingeleitet.

### 7.2 Termine

Mitwirkungsaufgabe	25. Nov. – 27. Dez. 2021
Bereinigung / Beschluss Vorprüfung	Jan. / Febr. 2022
Kantonale Vorprüfung	November–Februar 2022
Bereinigung und Beschluss GR	März/April 2022
Öffentliche Auflage	Mai 2022
Einspracheverhandlungen	Juni 2022
Bereinigung	anschliessend
Beschluss UeO durch Gemeinderat	anschliessend
Genehmigung AGR	anschliessend

### **7.3 Information und Mitwirkung**

Die vom Strassenausbau und vom Landerwerb direkt betroffenen Grundeigentümer wurden im Sommer 2021 durch die Gemeinde orientiert.

Die Mitwirkung erfolgte im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe vom 25. November bis 27. Dezember 2021.

Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe gingen (...) Mitwirkungseingaben ein.

### **7.4 Vorprüfung**

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) prüft die Überbauungsordnung (UeO) im Rahmen der Vorprüfung auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie die Übereinstimmung mit den übergeordneten Vorgaben.

Der Vorprüfungsbericht datiert vom ... 2022.

### **7.5 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 Einsprechenden gemeinsam nach einer Lösung.

### **7.6 Zuständigkeiten**

#### **7.6.1 Überbauungsordnung**

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

#### **7.6.2 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.

### **7.7 Beschlussfassung und Genehmigung**

Im Rahmen der Genehmigung der UeO entscheidet erstinstanzlich das Amt für Gemeinden und Raumordnung über unerledigte Einsprachen.