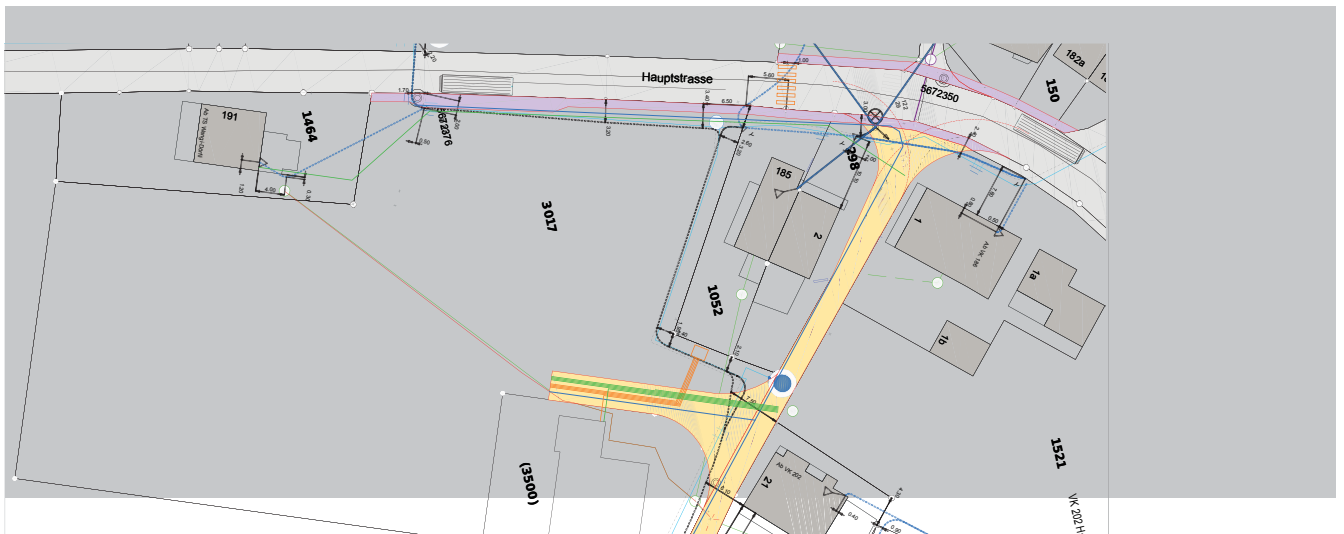


MITWIRKUNG / VORPRÜFUNG

## Einwohnergemeinde Reichenbach

### Überbauungsordnung «Erschliessung Ey, Wengi»

(DETAILERSCHLIESSUNG MIT ERGÄNZUNG BASISERSCHLIESSUNG)



#### Erläuterungsbericht

Die Erschliessungsplanung besteht aus:

- Überbauungsplan / Situation
- Landerwerbsplan
- Längen- und Querprofile

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Landeskartenausschnitt
- Technischer Bericht mit Kostenschätzung

Januar 2016

## **Impressum**

### **Auftraggeber:**

Einwohnergemeinde Reichenbach  
Bahnhofstrasse 30  
3713 Reichenbach im Kandertal

### **Auftragnehmer:**

#### **Erschliessungsprojekt:**

Rieder Bauingenieure AG, Hohle Gasse 19,  
3714 Frutigen  
Telefon 033 671 24 65, Fax 033 671 3775  
info@rbing.ch

#### **Verfahrensbegleitung:**

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

#### **Bearbeitung:**

Beat Kälin, Siedlungsplaner HTL/FSU

*Abbildung Titelseite: Ausschnitt aus Entwurf  
Projektplan*

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Problemstellung und Zielsetzung</b>	<b>5</b>
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Planungsziel und -Aufgaben	5
<b>2.</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsablauf</b>	<b>6</b>
3.1	Ortsplanung	6
3.2	Ablauf	7
<b>4.</b>	<b>Vorhaben</b>	<b>8</b>
4.1	Geprüfte Lösungen	8
4.2	Bauprojekt	8
4.3	Überbauungsordnung mit Landerwerbsplan	9
4.4	Kosten und Finanzierung	9
<b>5.</b>	<b>Auswirkungen auf die Umwelt</b>	<b>10</b>
5.1	Nutzungen und Verkehrsaufkommen	10
5.2	Lärm und Luft	10
5.3	Gewässer, Boden und Naturgefahren	10
5.4	Natur, Ortsbild- und Landschaftsschutz	11
<b>6.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>11</b>
6.1	Zuständigkeit	11
6.2	Termine	12
6.3	Mitwirkung	12
6.4	Vorprüfung	12
6.5	Öffentliche Auflage	12
6.6	Beschlussfassung und Genehmigung	13



## **1. Problemstellung und Zielsetzung**

### **1.1 Ausgangslage**

Gestützt auf Art. 108 Baugesetz haben die Gemeinden die Bauzonenn innert 15 Jahren nach rechtskräftiger Genehmigung zu erschliessen.

Die Erschliessung der Grundstücke Parzellen Nr. 3017 (Burgerverein Wengi) und Nr. 1521 (Marie Moser-Schmid) ist ungenügend und muss auf den Minimalstandard für Quartierstrassen mit wenig Verkehr ausgebaut werden. Zudem sind die Bushaltestelle auf der Hauptstrasse mit den Fussgängerverbindungen und die Einmündung der Eystrasse zu verbessern. Dazu hat die Gemeinde bei der Rieder Bauingenieure AG einen Projektplan ausarbeiten lassen sowie diverse Gespräche mit den betroffenen Grundeigentümern geführt.

Die Gemeinde kann gestützt auf Art. 109 BauG und eine genehmigte Überbauungsordnung (UeO) die Erschliessungsaufgabe vertraglich auf die bauwilligen Grundeigentümer übertragen. Die Erschliessungsplanung der Gemeinde muss unabhängig von der Zustimmung oder den momentanen Absichten einzelner Grundeigentümer die Erschliessung sämtlicher Grundstücke im betreffenden Erschliessungsgebiet umfassen. Dabei sind alle Baulandreserven in die Planung einzubeziehen, die in einem Zusammenhang mit der Erschliessung stehen.

### **1.2 Planungsziel und -Aufgaben**

Die Eystrasse ist auf eine Länge von 76.8 m so auszubauen, dass ein Lkw ohne die Beanspruchung der Gegenfahrbahn auf der Hauptstrasse ein- und ausfahren kann. Dies ermöglicht zudem, dass bei einem wartenden ausfahrenden Fahrzeug auf der Eystrasse eines in die Eystrasse einfahren kann und nicht auf der Hauptstrasse warten muss, bis das ausfahrende Fahrzeug weg ist.

Entlang der Hauptstrasse sollen die Trottoirs im orsüblichen Rahmen mit einer Breite von 1.2 m erstellt respektive verlängert werden. Das Trottoir wird im Buswartebereich auf 2.0 m verbreitert.

Die Einmündung der Grundstückerschliessung der Parzelle Nr. 3017 wird so gestaltet, dass dieser Bereich als Wendehammer durch Lkws benützt werden kann. Da die Parzelle Nr. 3017 voraussichtlich primär über eine Einstellhalle erschlossen wird, kann auf eine grössere Detailerschliessung verzichtet werden.

Die Erschliessung des unüberbauten Teils der Parzelle Nr. 1521 ist ebenfalls über die Eystrasse zu erschliessen (kein zusätzlicher Strassenanschluss an die Hauptstrasse).

Die Erschliessung der Parzelle Nr. 3017 wird mittels Erschliessungsvertrag finanziell sichergestellt. Zudem hat der Burgerverein Wengi der Gemeinde die Landabtretung für den Buswarteraum und das Trottoir ab ihrer Parzelle zugesichert.

Somit handelt es sich um folgende Gegenstände, die vorliegend gestützt auf Art. 106 ff BauG als Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung planungsrechtlich sicherzustellen sind:

- Erarbeiten eines zweckmässigen Strassenplans, verbunden mit einer Anpassung der Einmündung der Eystrasse in die Hauptstrasse (Detailerschliessung),
- Sicherstellen der erforderlichen Werkleitungen ausserhalb der Eystrasse (Detailerschliessung),
- Ergänzen der Hauptstrasse mit Trottoirs und Buswarteraum (Basiserschliessung).

## **2. Grundlagen**

- Zonenplan vom 5. März 2007
- Besprechung vom 26. Oktober 2015 mit Vertretern kantonales Tiefbauamt (Matthias Brönnimann), Burgerverein Wengi, Grundeigentümer Parzellen Nr. 298 und 1052 sowie der Gemeinde und dem Projektverfasser Projektplan «Erschliessung Ey, Wengi» vom 16.11.2015 (Rieder AG)
- Erschliessungsvertrag Parzelle Nr. 3017 vom .....

## **3. Planungsablauf**

### **3.1 Ortsplanung**

Die Ortsplanung von Reichenbach datiert von 2007. Die Parzelle Nr. 3017 wurde bereits früher eingezont. Die meisten Bauzonen im Gebiet Wengi gehen auf den Zonenplan von 1972 zurück.

Eine spätere Ausdehnung der Bauzone gegen die Bahnlinie ist aufgrund der Lärmvorbelastung durch die Lötschbergbahn mit erheblichem Güterverkehr (auch nachts) eher unwahrscheinlich.



## **4. Vorhaben**

### **4.1 Geprüfte Lösungen**

Die Eystrasse ist bestehend. Zusätzliche Anschlüsse an die Hauptstrasse werden aufgrund der ungenügenden Sichtverhältnisse im Bereich der Parzelle Nr. 1521 nicht bewilligt. Insbesondere hat die Erschliessung von Bauland innerhalb der Bauzone zu erfolgen. Das heisst Baulanderschliessungsstrassen sind in der Landwirtschaftszone nicht zulässig. Die Baulandreserven beschränken sich auf die zwei noch nicht überbauten Parzellen Nrn. 3017 und 1521. Denkbar ist, dass im Gebiet Eystrasse eine innere Verdichtung stattfindet, die zusätzliches Verkehrsaufkommen generiert.

Mit dem Ausbau der Einmündung der Eystrasse ist insbesondere sicher zu stellen, dass sämtliche unüberbauten Grundstücke in der Bauzone ohne weiteren Ausbau der Einmündung bebaut werden können.

Echte Alternativen zu diesem minimalen Ausbau der Eystrasse sind kaum gangbar, weil sie entweder zu zusätzlichen Einmündungen in die Hauptstrasse führen würden oder topografisch schwer realisierbar sind und zudem nicht haushälterisch mit dem Boden umgehen.

### **4.2 Bauprojekt**

#### **4.2.1 Eystrasse**

Das Ausbauprojekt sieht eine Aufweitung der Eystrasse im Anschlussbereich an die Hauptstrasse vor. Ein Wendepplatz wird in Kombination mit der Zufahrt zur Einstellhalle des Bauvorhabens für zwei Mehrfamilienhäuser auf der Parzelle Nr. 3017 sichergestellt.

Die Eystrasse wird im Übrigen weiterhin als Einspurstrasse ausgelegt, was für das Verkehrsaufkommen in diesem ca. 80 m langen Abschnitt genügt.

Der Anschluss an die Hauptstrasse ist bestehend. Die Sichtverhältnisse genügen für das vorhandene Verkehrsregime.

#### **4.2.2 Werkleitungen**

Aufgrund der Topografie erfolgt die Erschliessung für Schmutzabwasser von unten ausserhalb der Bauzone. Ab diesem Schacht soll die Kanalisation als private Leitung die Häusergruppe auf der Parzelle Nr. 3017 erschliessen. Die bestehende Privatleitung zur Parzellen Nr. 1464 muss im Rahmen der Bauplanung auf der Parzelle Nr. 3017 umgelegt werden. Die übrigen Werkleitungen werden in den öffentlichen Strassen verlegt.



### 4.3 Überbauungsordnung mit Landerwerksplan

Zur Sicherstellung der Erschliessung wurde ein Detailerschliessungsplan bestehend aus Überbauungsplan / Situation, Detailplänen und Landerwerksplan in Form einer Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG (ohne Überbauungsvorschriften) erarbeitet. Wesentliche Eckpunkte der ergänzten Erschliessung sind:

- Ausbau Anschluss Eystrasse mit Kreuzungsmöglichkeit im östlichen Mündungsbereich; 56 m<sup>2</sup> Landerwerb
- 3.0 m Fahrbahnbreite (Minimum für Einspurstrassen gemäss Art. 7 Abs. 2 BauV)
- Sicherung der Erschliessung der Parzelle Nr. 3017 mittels Anschlussbereich mit Wendemöglichkeit; 170 m<sup>2</sup> Landerwerb
- Ergänzung Hauptstrasse mit Trottoir östlich Hauptstrasse und Buswarteraum ca. 84 m Länge, 105 m<sup>2</sup> Landerwerb
- Ergänzung Hauptstrasse mit Trottoir westlich Hauptstrasse ca. 45 m Länge; 47 m<sup>2</sup> Landerwerb

Der gesamte Landerwerb ist mit 378 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Davon entfallen 255 m<sup>2</sup> (67.5 %) auf die Parzelle Nr. 3017.

### 4.4 Kosten und Finanzierung

Die gesamten Erschliessungskosten werden (+/- 20 %, inkl. 8 % Mwst) wie folgt geschätzt:

– Strassenbau 1:	CHF	170'000.–
– Strassenbau 2:	CHF	45'000.–
– Kanalisation:	CHF	40'000.–
– Wasser:	CHF	240'000.–
– <b>Gesamtkosten:</b>	<b>CHF</b>	<b>495'000.–</b>

Der Ausbau der Detailerschliessung zur Parzelle Nr. 3017 ist zu 100% zu Lasten der Grundeigentümerin zu erstellen. Darunter fallen die massgebenden Strassenbaukosten, d.h. die Kosten der Planung, des Landerwerks, des Strassenbaus mit Entwässerung und Beleuchtung, der Vermarchung sowie die Notariatskosten. Die Werkleitungen sind grundsätzlich Gebühren- respektive spezialfinanziert.

Der Ausbau der Einmündung der Eystrasse und die Ergänzung der Hauptstrasse mit Trottoirs und einer Verbreiterung als Bushaltewarteraum erfolgt zu Lasten der Gemeinde.

Es ist vorgesehen, dass die Ausführung des Strassen- und Werkleitungsausbaus für die Parzelle Nr. 3017 gestützt auf Art. 109 BauG auf vertraglicher Basis auf die Grundeigentümer übertragen wird.

## **5. Auswirkungen auf die Umwelt**

### **5.1 Nutzungen und Verkehrsaufkommen**

Über die Eystrasse verläuft eine wenig benutzte Wanderroute. Mit dem Trottoirbau und der Verlegung der Bushaltestelle wird der Zugang zu den öffentlichen Verkehrsmitteln verbessert. Mit der Verlegung der Bushaltestelle wird diese mehr ins Zentrum von Wengi verschoben.

Die Eystrasse weist heute von der bestehenden Bebauung mit fünf Häusern ein Verkehrsaufkommen von schätzungsweise 30 Fahrten pro Tag auf und wird auch durch landwirtschaftliche Fahrzeuge benutzt.

Die Mehrbelastung durch die zusätzlich möglichen 20 bis 40 Wohneinheiten (inkl. Parzelle Nr. 1521) kann mit 4 Fahrten pro Wohneinheit und Tag angenommen werden, was insgesamt rund 80 bis 160 Fahrten pro Tag entspricht.

Insgesamt kann das Verkehrsaufkommen der Eystrasse mit max. 200 Fahrten pro Tag beziffert werden. Die Verkehrsbelastung auf dem ca. 50 m langen Abschnitt, der als Wanderroute mitbenutzt wird, liegt somit weiterhin in einem für Quartierstrassen zumutbaren Bereich.

### **5.2 Lärm und Luft**

In der Wohn- und Gewerbezone WG2 gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV). Die entsprechenden Immissionsgrenzwerte können mit dem prognostizierten Mehrverkehr aus Erfahrung problemlos eingehalten werden. Die Auswirkungen des Vorhabens bezüglich Luft sind unproblematisch.

### **5.3 Gewässer, Boden und Naturgefahren**

Im Planungssperimeter befinden sich keine Gewässer. Das Gebiet liegt jedoch gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Bern im Gewässerschutzbereich Au. Diesem Umstand muss mit der Ausführung Rechnung getragen werden.

Der geplante Ausbau der Eystrasse folgt dem gewachsenen Terrain.

Das Gebiet der Eystrasse ist von keinem Gefahrengebiet betroffen.

## 5.4 Natur, Ortsbild- und Landschaftsschutz

Die Eystrasse befindet sich in einem Ortsbildschutzgebiet. Die Einmündung der Eystrasse in die Hauptstrasse wird von zwei erhaltenen Gebäuden flankiert. Diese Gebäude und insbesondere dasjenige auf der Parzelle Nr. 1521 weisen minimale Abstände zur Eystrasse auf.



Abb. 2 *erhaltenswertes Gebäude auf Parzelle Nr. 1521 mit Verkehrsfläche im Vorland bei der Einmündung Eystrasse in die Hauptstrasse*



Abb. 3 *erhaltenswerte Gebäude auf den Parzellen Nrn. 298 / 1052 im Bereich Ausbau der Einmündung Eystrasse in die Hauptstrasse auf Wiesland*

Die engen Platzverhältnisse werden mit dem Strassenausbau gebührend berücksichtigt. Während von der Parzelle Nr. 298 ein Rasenbereich beansprucht wird, betrifft die Parzelle Nr. 1521 bereits heutige Verkehrsfläche.

Insgesamt wird der minimale Strassenausbau das Orts- und Landschaftsbild unbedeutend beeinträchtigen.

## 6. Verfahren

### 6.1 Zuständigkeit

Vorliegend handelt es sich um eine Anlage der Detailerschliessung nach Art. 106 Abs. 2 Bst. b BauG und den geringfügigen Ausbau einer Basiserschliessung.

Gestützt auf Art. 66 Abs. 3 BauG beschliesst der Gemeinderat Überbauungsordnungen, die lediglich Anlagen der Detailerschliessung festlegen.

Der geringfügige Ausbau der Basiserschliessung mittels Trottoir soll im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV mit Beschluss durch den Gemeinderat erfolgen.

## 6.2 Termine

Entwurf Überbauungsordnung	November 2015
Beschluss Kommission / Gemeinderat	Dezember 2015
Orientierung Grundeigentümer	Okt. 15–Januar 2016
Mitwirkungsaufgabe	19. Jan.– 18. Febr. 2016
Kantonale Vorprüfung	Mitte Januar – Mitte März 2016
Bereinigung und Beschluss GR	März / April 2016
Öffentliche Auflage	Mai 2016
Einspracheverhandlungen	1. Hälfte Juni 2016
Beschluss GR	2. Hälfte Juni 2016
Genehmigung AGR	anschliessend

## 6.3 Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung wird mittels Aktenaufgabe vom 19. Januar bis zum 18. Februar 2016 durchgeführt. Dabei ist jedermann berechtigt innerhalb der Auflagefrist schriftlich Einwände und Anregungen zu unterbreiten (keine Einsprachen).

Vorgängig wurden die Betroffenen und die Anstösser durch die Planungsbehörde informiert.

## 6.4 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) prüft die Überbauungsordnung (UeO) im Rahmen der Vorprüfung auf ihre Rechtmässigkeit. Anschliessend wird die UeO gemäss den im Vorprüfungsbericht festgehaltenen Vorbehalten bereinigt und vom Gemeinderat zuhanden der Auflage beschlossen.

Der Vorprüfungsbericht datiert vom .....

## 6.5 Öffentliche Auflage

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können Grundeigentümer, die von der Planung betroffen sind und berechnigte Organisationen Einsprache erheben.

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

## **6.6 Beschlussfassung und Genehmigung**

Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat wird das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) im anschliessenden Genehmigungsverfahren erstinstanzlich über allfällige unerledigte Einsprachen entscheiden.