

## Überbauungsordnung „Stockfeld“ mit Zonenplanänderung

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan mit Anschluss alte Bernstrasse und Zonenplanänderung
- Überbauungsvorschriften
- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht

## Mitwirkungsbericht

3. Dezember 2012

## DURCHFÜHRUNG MITWIRKUNGSVERFAHREN

### A MITWIRKUNGSUNTERLAGEN UND -FRIST

Vom 18. Oktober bis 16. November 2012 konnten die Unterlagen in der Gemeindeverwaltung Aegerten während der Büroöffnungszeiten eingesehen werden. Bestandteile der Mitwirkung waren:

- Überbauungsplan mit Anschluss an die alte Bernstrasse und Zonenplanänderung
- Überbauungsvorschriften
- Erläuterungsbericht

Die Unterlagen konnten auch auf der Website der Gemeinde unter [www.aegerten.ch](http://www.aegerten.ch) heruntergeladen werden.

### B PUBLIKATION

Ausgeschrieben im Nidauer Anzeiger und auf der Website der Gemeinde. Die Publikation erfolgte am 18. Oktober 2012.

### C EINGABEFRIST DER STELLUNGNAHMEN

Stellungnahmen konnten bis Freitag, 16. November 2012 an die Gemeindeverwaltung, Schulstrasse 3, 2558 Aegerten, gerichtet werden.

### D MITWIRKENDE

Es gingen 2 schriftliche Stellungnahmen ein.

### E LISTE DER MITWIRKENDEN

Nr.	Name Mitwirkende
1	Daniel Rossel, 2558 Aegerten
2	Max Uhlmann, Rechtsanwalt, 2501 Biel (Erbengemeinschaft Walter Kocher, Aegerten)

## AUSWERTUNG MITWIRKUNG

Anregungen und Fragen, welche im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens aufgeworfen wurden	Antworten und Stellungnahmen der Planungsbehörde
<p>1.) Daniel Rossel, Aegerten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Planung erscheint als Ganzes verhältnismässig und zeitgerecht. Auch die Abstufung der zulässigen Gebäudehöhe scheint gut geplant und an die Umgebung angepasst. Ebenso sprechen die Vorschriften der Dachgestaltung positiv an.</li> <li>Beim verwendeten Begriff BGF ist unklar, ob dieser den heutigen Vorschriften noch entspricht und nicht von der GFZ (mit entsprechender Anpassung der Zahlen) gesprochen werden muss.</li> <li>Bei den Vorschriften zur Umgebungsgestaltung hat man nicht die Konsequenz an den Tag gelegt, wie dies bei der ÜO Kreuzmatte und der ÜO Grenzstrasse noch der Fall war. Es wird freundlich gebeten, in die Vorschriften aufzunehmen, dass ausschliesslich einheimische (und standortgerechte) Pflanzen zu verwenden sind. Diese Definition würde dem gemeinderätlichen Massnahmenplan zur Nachhaltigen Entwicklung (<i>"Uns ist es wichtig, durch einen ausgewogenen Umgang mit Natur und Landschaft einen Beitrag an die Lebensqualität zu leisten. Unser Engagement gilt auch der Vernetzung naturnaher Lebensräume. Die Artenvielfalt (Tiere und Pflanzen) ist dem Gemeinderat ein Anliegen."</i>) entsprechen. Der Gemeinderat könnte dadurch beweisen, dass für ihn die "Nachhaltige Entwicklung" mehr als nur ein Papiertiger ist:-).</li> <li>Zu den Energievorschriften: Es ist bekannt, dass der Kanton in den nächsten Jahren die Energievorschriften noch massiv verschärfen wird. Aus diesem Grunde muss angenommen werden, dass in ein paar Jahren die kantonalen Energievorschriften strenger sind, als in Art. 20 der Überbauungsvorschriften vorgesehen ist. Aus diesem Grunde schlage ich eine "rollende" Formulierung vor (Anteil nicht erneuerbarer Energie zur Wärmeerzeugung darf max...% der geltenden kantonalen Energiegesetzgebung entsprechen. (Auszug aus GR-Strategie: <i>"Der Gemeinderat setzt sich für erneuerbare Energien und einen haushälterischen Umgang mit der Energie ein"</i>)).</li> <li>Im Sinne einer zeitgemässen, haushälterischen Bodennutzung wird angeregt, eine Mindest-AZ (könnte z. B. pro Baufeld und daher sehr hoch sein), in die Vorschriften aufzunehmen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die zustimmende Bemerkung wird zur Kenntnis genommen.</li> <li>Die Gemeinde Aegerten hat in ihrer rechtsgültigen baurechtlichen Grundordnung die Harmonisierung der Baubegriffe noch nicht umgesetzt resp. muss sie noch nicht umsetzen. Am Begriff BGF wird festgehalten.</li> <li>In Art. 13 der UeO-Vorschriften ist festgehalten, dass die Aussenräume möglichst naturnah und mit einem hohen Anteil an Grünflächen zu gestalten sind. Im Sinne der Eingabe werden die Bestimmungen aber sinngemäss wie folgt ergänzt: ... und mit einem hohen Anteil an Grünflächen zu gestalten. <i>Dabei sind standortgerechte einheimische Pflanzen zu verwenden.</i></li> <li>Die Bestimmungen von Art. 20 gehen bereits heute schon sehr weit über die Anforderungen des kantonalen Rechts hinaus. Innerhalb der Realisierungszeit ist nicht mit einer so starken Anpassung des übergeordneten Rechts zu rechnen. Art. 20 wird im Sinne der Eingabe wie folgt ergänzt: "... muss mindestens 75% betragen, <i>sofern das kantonale Recht nicht einen grösseren Anteil vorschreibt</i>".</li> <li>Das Überbauungskonzept ist auf eine verdichtete Überbauung und die haushälterische Bodennutzung ausgerichtet. Eine lockere Überbauung mit freistehenden Einfamilienhäusern ist beispielsweise nur schon aufgrund der Festlegung zur Erschliessung nicht möglich. Die Umsetzung einer minimalen AZ ist rechtlich problematisch. Zudem fehlt dazu eine entsprechende Rechtsgrundlage.</li> </ul>

Anregungen und Fragen, welche im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens aufgeworfen wurden	Antworten und Stellungnahmen der Planungsbehörde
<p>2.) Max Uhlmann, Rechtsanwalt, 2501 Biel</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der angrenzend an das Baufeld H südwestlich der Kanalisationsleitung eingezeichnete Teil der unterirdischen Einstellhalle ist aus bautechnischen Gründen nicht realisierbar. Die Kanalisationsleitung wirkt wie eine unterirdische Mauer. Eine Verlegung in diesem Bereich (Tieferlegung oder Umleitung um das Baufeld H in Richtung Alte Bernstrasse und von dort zurück) ist wegen des geringen Gefälles und den Kosten nicht machbar. Die Einstellhalle kann deswegen (leider) nicht unmittelbar an das Baufeld H angrenzen.</li> </ul> <p>Auf denjenigen Teil der Einstellhalle, welcher südwestlich der Kanalisationsleitung liegt, ist daher zu verzichten. Als Ersatzfläche ist der Streifen entlang der nordwestlichen Marche des Grundstücks Gbbl. Nr. 708 auf der Parzelle Gbbl. Nr. 1185 einzusetzen (auf der Parzellengrenze Gbbl. Nrn. 708 und 603 grenzt die Einstellhalle ebenfalls an die gemeinsame Marche).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Weil die im Plan gelb eingezeichnete Verkehrsfläche zwischen den Baufeldern H und G, welche nordwestlich der Kanalisationsleitung liegt, als Hauszufahrt für die Enklave Gbbl. Nrn. 630, 1173 und 708 dienen soll und ein Zugang für die Bewohner des Baufeldes H zur Einstellhalle auf dieser Verkehrsfläche nicht erstellt werden kann, muss etwas weiter nordöstlich eine solche Möglichkeit vorgesehen werden. Im Plan sind die zusätzlichen Einzeichnungen so vorzunehmen, dass der Zugang zur Einstellhalle für die Bewohner des Baufeldes H nicht mit dem Grünbereich, in welchem ein Bauverbot gelten dürfte, kollidiert.</li> <li>• Die in Ziff. 1 erwähnte neue Hauszufahrt für die Gebäude Alte Bernstrasse 11, 11 A, 11C und 11 B kann aus Gründen der Geometrie nicht einfach rechtwinklig gegen das Grundstück Gbbl. Nr. 1173 verlaufen und auch der weitere Teil der Zufahrt von diesem Grundstück auf das Grundstück Gbbl. Nr. 708 kann nicht rechtwinklig verlaufen. Es sind die nach den Bestimmungen der SNV erforderlichen Einlenker vorzusehen und die betroffenen Grünbereiche sind entsprechend (geringfügig) zu reduzieren. Alternativ ist eine entsprechende Festlegung in der Nutzungsbestimmung über die Grünbereiche (UeV 13) denkbar.</li> <li>• Mit der im Überbauungsplan vorgesehenen Sanierung der Alten Bielstrasse mit Neubau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Bereiche der Einstellhallen sind im Überbauungsplan nicht verbindlich, sondern nur mit hinweisendem Charakter eingetragen.</li> </ul> <p>Die kritische Beurteilung zum Einstellhallenbereich südwestlich der bestehenden Kanalisationsleitung wird mit dem zuständigen GEP-Ingenieur geprüft. Gegebenenfalls wird der südwestliche Teil der Einstellhalle im Plan angepasst.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Zugänge zu den Einstellhallen sind im Überbauungsplan nicht festgelegt. Massgebend sind die Bestimmungen von Art. 10 Abs. 2. <i>"Ausserhalb der Baufelder sind für dieselben Zwecke 1-geschossige, unbewohnte Nebenbauten mit einer max. Gebäudehöhe von 3 m und einer max. Grundfläche von 20 m<sup>2</sup>, zugelassen"</i>.</li> <li>• Die Festlegungen der Grünbereiche im Überbauungsplan werden in dem Sinne ausgelegt, dass die definitive Lage und Abgrenzung der Grünräume aufgrund von Bauprojekten bestimmt und in den jeweiligen Umgebungsgestaltungsplänen (Art. 14 UeO-Vorschriften) abschliessend festgelegt werden sollen. Zur besseren Klärung wird im Sinne der Eingabe Art. 13 Abs. 2 der UeO-Vorschriften sinngemäss wie folgt ergänzt: dass <i>"die definitive Lage der Grünräume in den jeweiligen Umgebungsgestaltungsplänen abschliessend festgelegt wird"</i>.</li> <li>• Die Aufhebung der bestehenden Ausfahrt bei der Liegenschaft</li> </ul>

<i>Anregungen und Fragen, welche im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens aufgeworfen wurden</i>	<i>Antworten und Stellungnahmen der Planungsbehörde</i>
<p>eines Trottoirs unmittelbar angrenzend an die Liegenschaft Alte Bernstrasse 11 entfällt für den dort bestehende Strassenanschluss für die Grundstücke Gbbl. Nrn. 630, 1173 und 708 die minimal erforderliche Sicherheit, insbesondere für das Linksabbiegen bei der Ausfahrt (Übersicht, Sichtweite). Der Strassenanschluss muss aus Sicherheitsgründen aufgehoben und durch den im Plan vorgesehenen neuen Anschluss ab der neuen Basiserschliessungsstrasse Stockfeld ersetzt werden (SG 85 IV). Das zuständige Gemeinwesen hat für diese neue Verbindung zu sorgen und die entstehenden Kosten zu tragen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vor diesem Hintergrund ergibt sich die Forderung von Frau Rädler-Kocher und von Herr Kocher, dass die Sanierung der Alten Bernstrasse und der Bau der neuen Basiserschliessungsstrasse zeitlich koordiniert, d.h. gleichzeitig erfolgen müssen. Eine entsprechende Festlegung ist in den Überbauungsvorschriften, beispielsweise im Abschnitt G (weitere Bestimmungen), aufzunehmen.</li> <li>• Die Überbauungsvorschriften enthalten keine Bestimmungen über eine Etappierung. Es ist dienlich, klarzustellen, dass ein etappenweises Vorgehen zulässig ist. Zu regeln ist für diesen Fall, welche gemeinschaftlichen Anlagen in welchem Umfang zu erstellen sind.</li> </ul>	<p>Alte Bernstrasse 11 wird in der Überbauungsordnung nicht abschliessend geregelt. Im Überbauungsplan sind die Voraussetzungen für einen Neuanschluss an die neue Basiserschliessungsstrasse Stockfeld geschaffen. Die Kostentragung kann nicht Gegenstand der ÜO sein und soll im in Aussicht gestellten Erschliessungsvertrag geregelt werden. Dieser Vertrag soll noch vor der öffentlichen Auflage der Überbauungsordnung mit den betroffenen Grundeigentümern ausgehandelt und unterzeichnet werden. Ob aufgrund der neu geschaffenen Verhältnisse die heutige Zufahrt aufgehoben werden muss, hat das zuständige TBA zu entscheiden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Sanierung der Alten Bernstrasse ist Aufgabe des Kantons und damit auch die Kostentragung. Die entsprechende Kostenbeteiligung durch die Gemeinde und betroffene Grundeigentümer müsste auf vertraglicher Basis geregelt werden.. Die zeitliche Koordination der Sanierung der Alten Bernstrasse und der Bau der neuen Basiserschliessungsstrasse werden von der Gemeinde klar angestrebt.</li> <li>• Die Etappierung ist in Art. 7 der UeO-Vorschriften enthalten. Die etappenweise Realisierung der Überbauung ist entsprechend zulässig. Der Ausbau der Erschliessungsanlagen wird im Erschliessungsvertrag geregelt. In diesem Vertrag soll geregelt werden, welche gemeinschaftlichen Anlagen in welchem Umfang und zu welchem Zeitpunkt zu erstellen sind und welche Eigentumsrechte zu diesem Zweck begründet werden müssen.</li> </ul>