

Bauabteilung

E 24. JUNI 1998

Amt für Gemeinden
und Raumordnung

Verfügung

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

Nydegasse 11/13
3011 Bern
Telefon 031/633 77 76
Telefax 031/633 77 31

U/Zeichen: MÜR
belpkirc 

Bern, 16. Juni 1998



A. Aus den Akten

Gemeinde: Belp

Gegenstand: Ueberbauungsordnung Kirchackerweg



Oeffentliche Auflage: 3. Oktober 1997 bis 1. November 1997

Gemeindebeschluss: 3. Februar 1998

Einsprachen: 1.

2.

Rechtsverwahrungen: keine

Gemeindebeschwerden: keine

B. Erwägungen

1. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt gemäss Art. 61 BauG Vorschriften und Pläne der Gemeinden, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind.

Nach Anhörung des Gemeinderates und der betroffenen Grundeigentümer kann es nicht genehmigungsfähige Pläne und Vorschriften in der Genehmigungsverfügung ändern, soweit dadurch nicht unzulässig in die Gemeindeautonomie eingegriffen wird. Zudem entscheidet es im Genehmigungsverfahren gestützt auf Art. 33 Abs. 3 lit. b Raumplanungsgesetz (RPG) mit voller Überprüfungsbefugnis über die unerledigten Einsprachen.

2. Vorgeschichte und Genehmigung

Die vorliegende Erschliessungsplanung geht auf eine bald zwanzigjährige Vorgeschichte zurück. Sie stellt sich zusammengefasst wie folgt dar (Darstellung gemäss einem Bericht der Bauabteilung Belp vom 27.1.1993):

Im Zusammenhang mit dem Neubau des gemeindeeigenen Mehrfamilienhauses auf Gbbl. Nr. 576 im Jahre 1979 (Kirchackerweg 5) hat die Gemeinde verschiedene Ausbaumöglichkeiten des Kirchackerweges geprüft, nachdem die Baukommission einen Ausbau des Weges auf die damals gesetzlich vorgeschriebene Breite von 5.00m verlangte.

Am 26.4.1979 erteilte der Regierungsstatthalter von Seftigen die Bewilligung zum Bau des Mehrfamilienhauses mit der Auflage, dass vor Baubeginn die Sicherstellung für den Ausbau des Kirchackerweges vom Einschlagweg bis Ende Grundstück Nr. 562 vorliegen müsse.

Die Versuche für einen freihändigen Landerwerb scheiterten in der Folge am Widerstand einiger Grundeigentümer oder an überrissenen Entschädigungsforderungen.

Trotz fehlender Sicherstellung der Wegverbreiterung wollte die Gemeinde mit dem Bau des Mehrfamilienhauses beginnen. Der Gemeinderat verhandelte dazu mit dem Regierungsstatthalter über die Möglichkeiten für einen Baubeginn. Letzterer verfügte am 13.6.1979, dass der Ausbau des Kirchackerweges bis zum Bezug der Wohnungen zu erstellen sei, wobei die nötigen Verfahren unverzüglich einzuleiten und durchzuführen seien. Dadurch wurde der Baubeginn freigegeben.

Mit Schreiben vom 5.9.1979 bestätigte die kantonale Baudirektion dem Gemeinderat, dass der Ausbau auf 5.00m erforderlich und dieser mittels Planerlassverfahren durchzusetzen sei. Die Planung und die Verhandlungen für das Detailplanverfahren scheiterten jedoch. Trotz der Nebenbestimmung in der Baubewilligung beschloss der Gemeinderat, die Wohnungen auf den 1.5.1980 beziehen zu lassen.

Nach 1979 wurden am Kirchackerweg weitere Neu- und Umbauten realisiert. Im Zusammenhang mit dem Neubau eines weiteren Mehrfamilienhauses bemühte sich die Baukommission erneut um eine Lösung der Probleme. Die Miteigentümer des Kirchackerweges wurden für den 19.8.1991 zu einer Besprechung eingeladen. Eine Einigung konnte jedoch nicht erzielt werden.

Am 1.9.1992 beschloss die Baukommission deshalb, den Kirchackerweg durch die Gemeinde zu übernehmen und nötigenfalls das erforderliche Planerlassverfahren durchzuführen. Vorgängig sollte jedoch nochmals ein Einigungsversuch durchgeführt werden.

Auch dieser Versuch, welcher unter Beizug eines Anwaltes durchgeführt wurde, war jedoch erfolglos.

Die Gemeinde entschloss sich daher, das Planerlassverfahren durchzuführen, um den Kirchackerweg, welcher heute den anstossenden Grundeigentümern gehört, zu Unterhalt und Eigentum zu übernehmen und massvoll auszubauen.

3. Mit Schreiben des Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 11.6.1997 wurde die Planung vorgeprüft. Einzig bezüglich der Strassenbreite wurde aus folgenden Gründen ein Genehmigungsvorbehalt angebracht (Zitat aus dem Vorprüfungsbericht): *„Der eigentliche Ausbau des Kirchackerwegs erfolgt im Abschnitt Einmündung Einschlagweg bis und mit Parzelle Nr. 562. Die vorgesehene Breite von 5m stellt gemäss Art. 7 Abs. 4 BauV das absolute Maximum eines möglichen Ausbaus dar. Die Erschliessung am Kirchackerweg ist bezüglich Verkehrsbelastung, Zonenordnung und Länge der Verkehrsanlage vergleichbar mit der Erschliessungssituation der nahegelegenen Wohnzone im Eissel (UeO genehmigt am 23. 11. 95). Die maximale Normstrassenbreite ab Einschlagweg setzte die Gemeinde dort vor kurzem mit 4.5m fest. Aus der Sicht einer einheitlichen Praxis der Gemeinde und der Verhältnismässigkeit müsste auch beim Kirchackerweg von einer maximalen Breite von 4.5m ausgegangen werden, sofern die Gemeinde nicht besondere örtlichen Verhältnisse, aus denen eine Mehrbreite von 0.5m abgeleitet werden könnte, geltend macht.“*

Bei der Ueberarbeitung der Planung hat die Gemeinde die Strassenbreite auf 4.5m reduziert. Auch den übrigen Bemerkungen im Vorprüfungsbericht ist - mit Ausnahme des Vorschlages für eine Ausdehnung des Wirkungsbereiches der Planung auf den Einschlagweg - Rechnung getragen worden. Die Planung erweist sich damit als rechtmässig und kann vorbehältlich der nachfolgenden Einsprachebehandlung genehmigt werden.

Gemäss Art. 128 Abs. 1 BauG wird mit der Genehmigung der Ueberbauungsordnung das Enteignungsrecht erteilt für die in den Plänen festgelegten Erschliessungsanlagen. Die Erteilung des Enteignungsrechts stellt eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung dar. Diese ist mit der Eigentumsgarantie nur vereinbar, wenn sie auf einer hinreichenden gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist. Gemäss Art. 108 BauG sind die Gemeinden für Basis- und Detailerschliessungsanlagen erschliessungspflichtig. Sie sind verpflichtet, eine genügende Erschliessung im Sinne von Art. 7 BauG i.V.m. Art. 3ff BauV zu erstellen. Der Kirchackerweg weist heute eine Breite von lediglich 3.6m auf. Er erschliesst gemäss Angaben der Bauverwaltung Belp 39 Wohneinheiten. Nach heutiger Baugesetzgebung wäre dafür eine Breite zwischen 4.2m und max. 5m erforderlich. Der Ausbau auf 4.5m im Bereich bis Parz. 562/ 1077 entspricht den gesetzlichen Vorgaben. Die Schaffung der Voraussetzungen für die Verwirklichung einer genügenden Erschliessung liegt im öffentlichen Interesse. Die Gemeinde holt damit auch nach, was sie gemäss Baubewilligung des Regierungsstatthalters aus dem Jahre 1979 und der damaligen Gesetzgebung bereits früher hätte tun müssen. Aus Gründen der Verhältnismässigkeit kann sie aus heutiger Sicht nicht eine Erschliessung mit einer Breite von 5m verwirklichen, wie sie im Entscheid des Regierungsstatthalters gefordert worden ist. Die Erschliessungsvoraussetzungen sind mit der Baugesetzrevision vom 9.6.1985 gelockert worden. Damit der Widerspruch zur damaligen Baubewilligung beseitigt werden kann, ist die Einreichung eines Wiedererwägungsgesuches beim Regierungsstatthalter zu prüfen.

4. Einsprachen

Mit Einsprache können Einwände gemacht werden, welche die Genehmigungsfähigkeit der Planung betreffen, also deren Rechtmässigkeit oder Vereinbarkeit mit übergeordneten Planungen. Gestützt auf Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG ist im Rahmen der Einsprachebehandlung eine volle Überprüfung der Planung vorzunehmen. Auf Wünsche, Forderungen, Vorschläge etc. nach einer anderen Regelung eines bestimmten Gegenstandes kann jedoch grundsätzlich nicht eingegangen werden, es sei denn, die von der Gemeinde getroffene Regelung sei nicht genehmigungsfähig und die in der Einsprache vorgeschlagene Variante sei die einzig rechtmässige. Vorbehalte privatrechtlicher Natur, Entschädigungsansprüche aus materieller Enteignung und dergleichen können nicht Gegenstand des Einspracheverfahrens sein, weil über sie in anderen Verfahren entschieden werden muss. Auf solche Vorbringen kann nicht eingetreten werden, sie werden jedoch praxisgemäss als Rechtsverwahrungen vorgemerkt.

Innerhalb der öffentlichen Auflage gingen 3 Einsprachen ein. Zwei Einsprachen stammen dabei von der gleichen Person (Einsprecher Nr. 2). Die Einsprache gegen das Verfahren wurde vom Einsprecher Nr. 2 anlässlich der Einigungsverhandlung zurückgezogen (Protokoll vom 5.1.1998). Die beiden anderen Einsprachen wurden aufrechterhalten und sind somit im nachfolgenden zu behandeln.

4.1 Einsprache Nr. 1

Der Einsprecher lehnt die Ueberbauungsordnung ab.

Zur Begründung verweist er auf die Vorgeschichte der vorliegenden Planung, namentlich auf die Baubewilligung für das gemeindeeigene Mehrfamilienhaus Kirchackerweg 5. Die Auflagen der rechtskräftigen Baubewilligung seien nicht eingehalten worden. Damals sei keine Ueberbauungsordnung aufgelegt worden. Die Angelegenheit sei von der Gemeinde absichtlich verschleppt worden. Im heutigen Zeitpunkt sei eine Ueberbauungsordnung nicht nötig. Der geplante Ausbau könne auch mit einem Baubewilligungsverfahren erreicht werden. Die Wegparzelle stelle eine Zufahrt nach altem Recht dar und sei mit dem nötigen Wasserdurchleitungsrecht zugunsten der Gemeinde versehen. Das Verfahren werde einzig zum Zwecke der Enteignung eingeleitet. Es habe bereits eine schleichende Enteignung stattgefunden und es sei über fremdes Eigentum ohne Einwilligung der Strasseneigentümer verfügt worden.

Der Wendehammer sei nicht nötig. Der Weg habe keine übergeordnete Bedeutung. Bei Einhaltung von bestimmten Bedingungen (wird ausgeführt) könne über eine Widmung verhandelt werden. Im weiteren wird auf die Korrespondenz aus den Jahren 1979 bis 1996 verwiesen.

Der Gemeinderat beantragt, die Einsprache abzuweisen.

Der Einsprecher ist als Anwohner zur Einsprache legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Einsprache ist daher grundsätzlich einzutreten. Die Einsprache ist zu begründen. Auf den Verweis auf frühere Korrespondenz kann daher nicht eingetreten werden. Ebenfalls nicht einzutreten ist auf die Ausführungen des Einsprechers zur angeblichen Widerrechtlichkeit des Bauentscheides für das gemeindeeigene Mehrfamilienhaus Kirchackerweg 5 und zur behaupteten Vernachlässigung der baupolizeilichen Aufsichtspflicht der zuständigen Behörden. Beides ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

Der Einsprecher wendet sich nicht gegen einen Ausbau des Weges an sich. Im Gegenteil; er fordert einen Ausbau auf 5m als Voraussetzung für eine Widmung. Abgelehnt wird lediglich das Instrument der Ueberbauungsordnung. Wie die lange Vorgeschichte jedoch belegt, ist ein Ausbau mittels Baubewilligungsverfahren nicht möglich. Trotz mehrerer Anläufe hat unter den Beteiligten keine Einigung gefunden werden. Ein Baugesuch muss aber gemäss Art. 10 Abs. 2 BewD von allen Grundeigentümern unterzeichnet sein. Erst die Ueberbauungsordnung schafft nach Art. 128 BauG die Voraussetzung für eine Durchsetzung eines Vorhabens auch gegen den Willen einzelner Grundeigentümer. Nicht ersichtlich ist, inwieweit bereits eine schleichende Enteignung stattgefunden hat und über fremdes Eigentum verfügt worden ist. Mangels näherer Begründung kann auf diese Punkte nicht eingetreten werden. Zuzustimmen ist dem Einsprecher darin, dass der Kirchackerweg keine übergeordnete Bedeutung hat und lediglich als Zufahrt dient. Aus diesem Grund hat das AGR im Rahmen der Vorprüfung auch verlangt, dass die Strassenbreite auf 4.5m herab gesetzt wird. Dem ist die Gemeinde nachgekommen. Zu Recht rügt der Einsprecher die Breite der vorgesehenen Strasse nicht. Eine Wendemöglichkeit muss jedoch sichergestellt sein. Art. 10 Abs. 4 BauV verlangt ausdrücklich, dass die Zu- und Wegfahrt der Fahrzeuge der öffentlichen Dienste gewährleistet sein muss. Ein Wenden auf privatem Grund wäre ohne Einwilligung der Betroffenen nicht zulässig. Gefährlich und unzumutbar wäre es, die ganze Strecke bis zur Einschlagweg rückwärts fahren zu müssen. Der Wendeplatz entspricht im übrigen der Norm SNV 640 635 und ist derart ausgelegt, dass ein 8m-Lastwagen wenden kann. Die Einsprache muss aus diesen Gründen als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen werden, soweit darauf einzutreten ist.

4.2 Einsprache Nr. 2

Der Einsprecher lehnt in der mit 31. November 1997 datierten Eingabe die Ueberbauungsordnung ab. Beim Kirchackerweg handle es sich um eine private Wegparzelle in einem längst erstellten und erschlossenen Quartier. Die vorgesehenen baulichen Massnahmen seien für die Öffentlichkeit nicht notwendig. Das Verfahren werde einzig zum Zwecke der Enteignung eingeleitet. Der Wendehammer, die Wegverengungen und die übrigen Massnahmen dienten lediglich als Vorwand. Das Fehlverhalten im Zusammenhang mit dem Bau des gemeindeeigenen Mehrfamilienhaus solle verdeckt werden. Die Gemeinde verletze den Grundsatz der Rechtsgleichheit. Der Kirchackerweg habe keine übergeordnete Bedeutung und diene lediglich als Zufahrt zu den längst erschlossenen Parzellen.

In der zweiten (undatierten) Eingabe wendet sich der Einsprecher gegen die baulichen Massnahmen. Der Wendehammer solle ersatzlos gestrichen werden, da er unnötig sei. Genügende Wendemöglichkeiten seien vorhanden. Die Strassenverengung im Einfahrtsbereich erfülle ihren Zweck nicht. Der Baum führe zu einer zusätzlichen Gefährdung. Die Ein- und Ausfahrt müsse anders ausgebildet sein (Verkehrsberuhigung im südlichen Bereich). Im weiteren wird auf die Korrespondenz aus den Jahren 1979 bis 1996 verwiesen.

Der Gemeinderat beantragt, die Einsprache abzuweisen.

Der Einsprecher Nr. 2, _____, hat zwei Eingaben eingereicht. Eine der Eingaben ist mit 31. November 1997 datiert, die andere trägt kein Datum. Der Post übergeben sind die Eingaben am 1. November 1997 (Poststempel). Sie sind somit rechtzeitig innerhalb der Einsprachefrist eingereicht worden. Der Einsprecher ist als Anwohner zur Einsprache legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Einsprachen ist daher grundsätzlich einzutreten. Nicht eingetreten werden kann auf die Einsprache soweit der Einsprecher auf frühere Korrespondenz verweist. Anlässlich der Einspracheverhandlung vom 5.1.1998 hat der Einsprecher die Einsprache gegen das Verfahren (datiert mit

31.11.1997) zurückgezogen. Zu behandeln bleibt folglich noch die Einsprache zur Gestaltung (Wendehammer und Verkehrsberuhigung).

In Bezug auf den Wendehammer hat der Einsprecher anlässlich der Einspracheverhandlung präzisiert, dass er nicht die rechtliche Sicherung der Wendemöglichkeit an sich kritisiere, sondern aus finanziellen Gründen die Grösse und die bauliche Veränderung. Diesbezüglich kann auf die Ausführungen zur Einsprache Nr. 1 verwiesen werden. Die Wendemöglichkeit ist nicht überdimensioniert. Da es sich beim Kirchackerweg um eine Sackgasse handelt, ist eine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste erforderlich.

Die Verkehrsberuhigungsmassnahmen werden nicht grundsätzlich bestritten. Es wird jedoch geltend gemacht, die Baumpflanzung und die Strassenverengung müsse auf der gegenüberliegenden Seite vorgenommen werden. Der Ausbau des Kirchackerweges in der vorliegenden Form erscheint massvoll und der Situation angemessen. Die von der Gemeinde beabsichtigte Baumpflanzung und die punktuelle Verengung der Fahrbahn lässt die beabsichtigte Wirkung (Senkung der Geschwindigkeit im Einfahrtsbereich) erwarten. Ein Gefährdungspotential ist nicht ersichtlich. Die Massnahme ist recht- und zweckmässig.

Die Einsprache muss aus diesen Gründen als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen werden, soweit darauf einzutreten ist.

5. Kosten

Gemäss Art. 61 Abs. 4 BauG kann für die Behandlung von Einsprachen eine Gebühr erhoben werden, sofern den Anträgen nicht stattgegeben wird. Die Einsprachen Nrn. 1 und 2 werden aus den vorgenannten Gründen abgewiesen.

Gestützt auf die Ziffer 2.9 des Anhanges IV A (Gebührentarif der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion) zur Verordnung über die Gebühren der Kantonsverwaltung (GebV; BSG 154.21) ist für die Behandlung von Einsprachen in der Ortsplanung, wenn den Anträgen, wie vorliegend, nicht stattgegeben wird, eine Gebühr von 50 bis 500 Taxpunkten zu erheben. Ein Taxpunkt entspricht zur Zeit einem Wert von einem Franken (Art. 4 Abs. 2 GebV).

Der für die Behandlung der vorliegenden Einsprachen verursachte Aufwand war mittel bis klein. Es rechtfertigt sich daher eine Gebühr von Fr. 200.— (Einsprache 1) resp. Fr. 100.—(Einsprache 2) zu erheben.

Art. 38 EntG bestimmt dagegen, dass für die Erteilung des Enteignungsrechts in der Regel der Enteigner kostenpflichtig werde. Diese besondere Kostentragungsregel kommt jedoch nur insoweit zum Tragen, als Fragen im direkten Zusammenhang mit der drohenden Enteignung zu prüfen sind. Im vorliegenden Fall befasst sich die Einsprache Nr. 1 nur teilweise mit der formellen Enteignung, so dass auf die Erhebung von Verfahrenskosten nicht verzichtet werden muss. Sie sind jedoch nur auf die Hälfte anzusetzen. Dem Einsprecher Nr. 1 ist daher eine Gebühr von Fr. 100.—zu verrechnen.

C. Aus diesen Gründen wird

verfügt:

1. Die vom Gemeinderat von Belp am 3.2.1998 beschlossene Ueberbauungsordnung Kirchackerweg wird in Anwendung von Art. 61 BauG **genehmigt**.
2. Die Einsprachen Nrn. 1 und 2 werden als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden konnte.
3. Die Gemeinde Belp wird angewiesen, diese Verfügung gemäss Art. 110 BauV öffentlich bekanntzumachen.
4. Den Einsprechern Nr. 1 und 2 wird gemäss Art. 61 Abs. 4 BauG eine Gebühr von [je] Fr. 100.-- auferlegt, welche mit beiliegendem Einzahlungsschein auf PC-Konto 30-406-7 (zu Gunsten AGR 4560 600) einzuzahlen ist.
5. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion schriftlich in zwei Doppeln und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61a Abs. 1 BauG). Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.
9. Diese Verfügung ist unter Beilage der genehmigten Ueberbauungsordnung Kirchackerweg zu eröffnen:

mit Gerichtsurkunde:

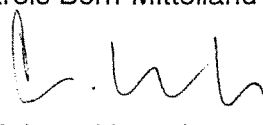
- der Gemeinde Belp (2 Ex.)
- den Einsprechern Nrn. 1 und 2 (mit Einzahlungsschein, ohne übrige Beilagen)

mit normaler Post:

- dem Regierungsstatthalter von Seftigen (1 Ex.)
- dem Rechtsamt der BVE (1 Ex.)

Je ein Exemplar dieser Verfügung und der genehmigten Ueberbauungsordnung Kirchackerweg ist für das Amtsarchiv bestimmt.

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Kreis Bern-Mittelland



M. Lutz, Vorsteher

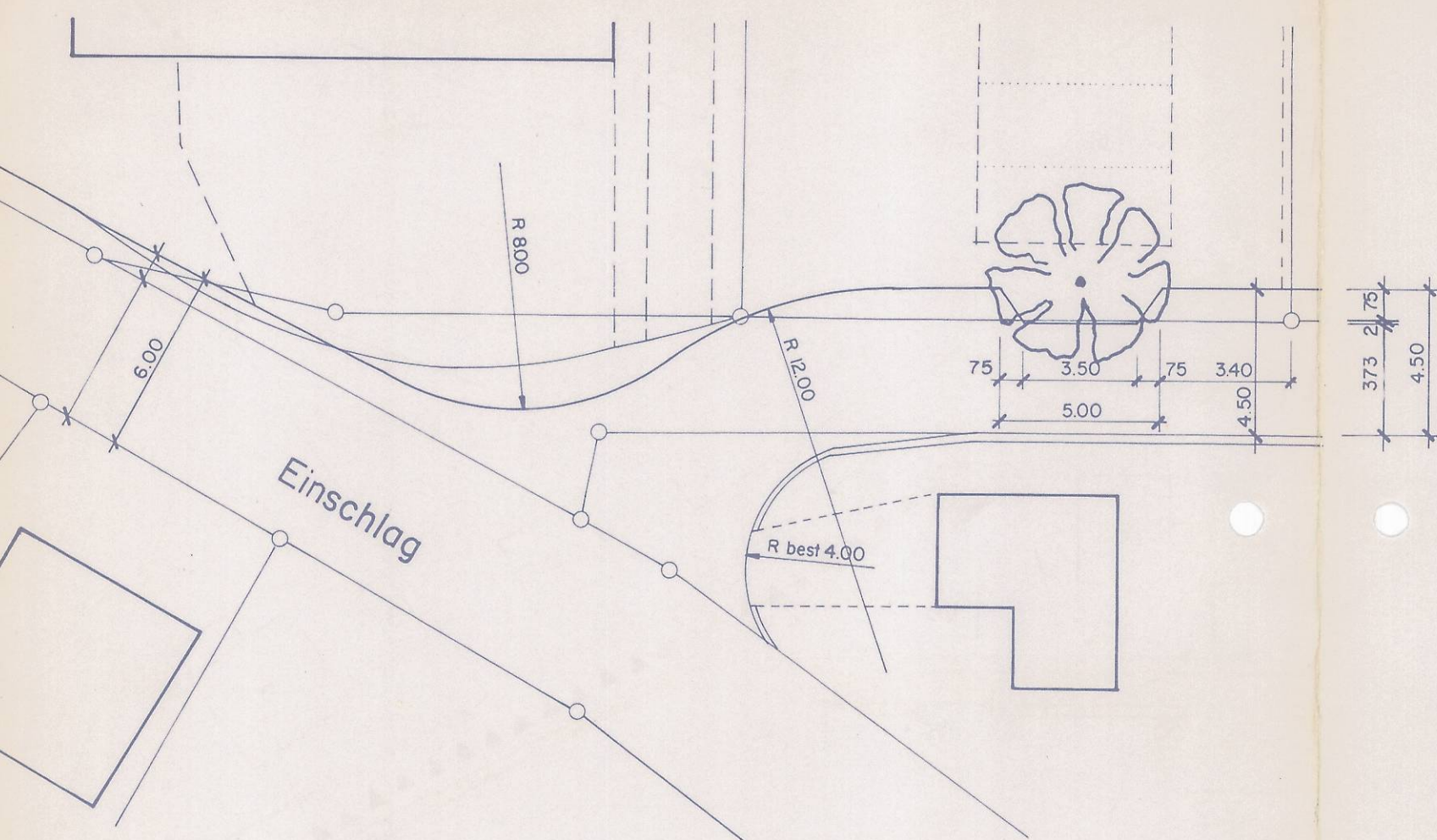
Kopien an

- AGR/6+2 Ex.
- kant. Steuerverwaltung, Abt. amtl. Bewertung der Grundstücke

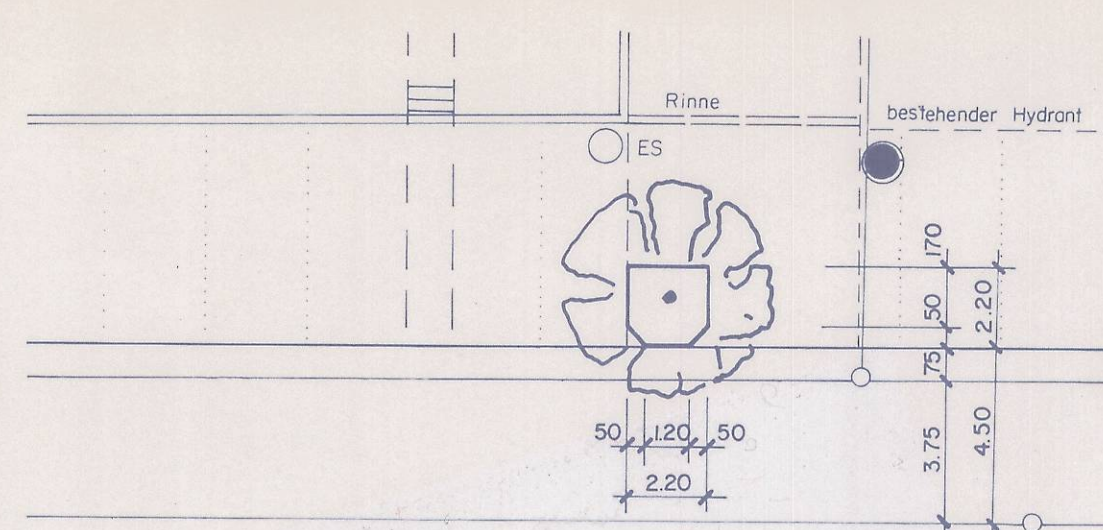




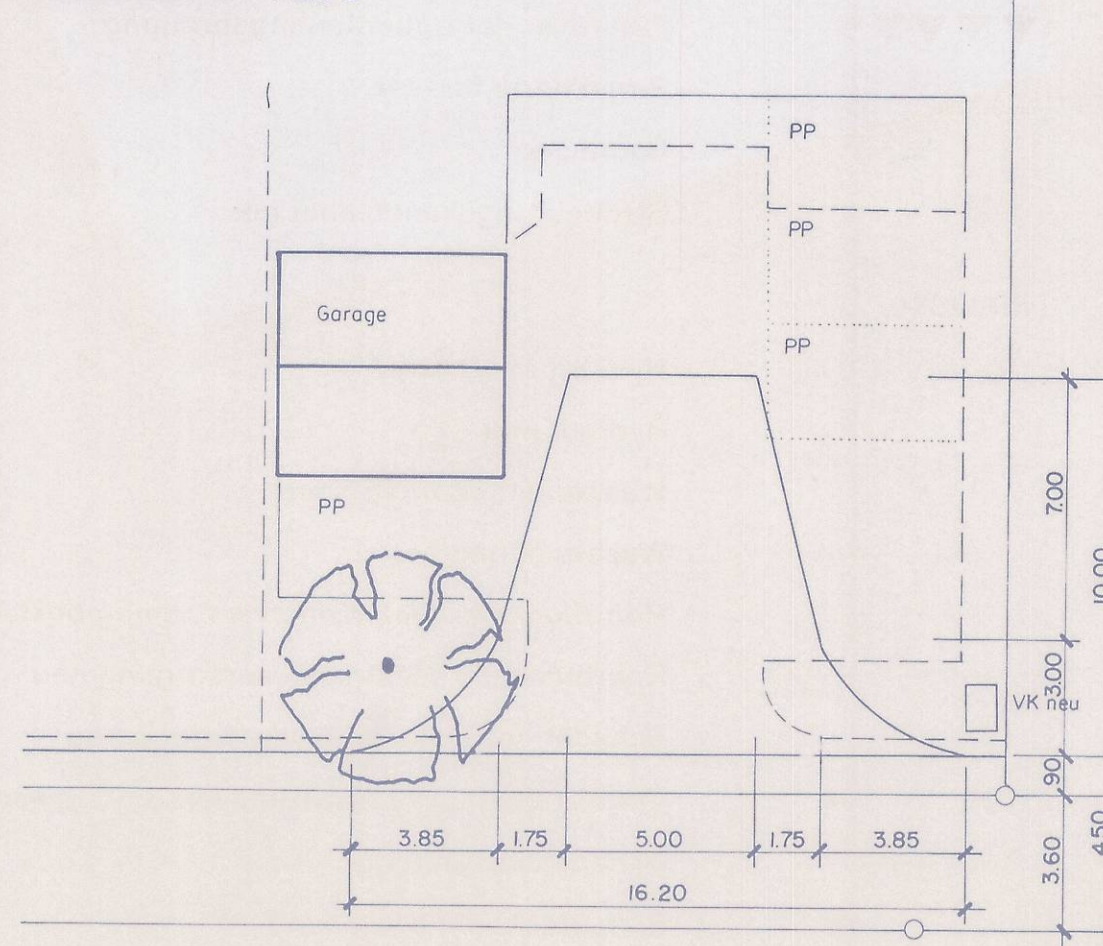
Baumloch auf Grundstück Nr. 119 1:200



Baummulde auf Grundstück Nr. 576 1:200



Wendenische 1:200



LEGENDE

Detailerschliessungsanlagen

- Perimeter der Ueberbauungsordnung
- Projektierte Strasse
- Baum neu
- Beleuchtungskandelaber neu

Hinweise

- Hydrant bestehend
- Hydrant neu
- Wasserleitung bestehend
- Wasserleitung neu
- Rohrblock der Elektrizitätsversorgung bestehend
- Rohrblock der Elektrizitätsversorgung neu
- Schacht der Elektrizitätsversorgung neu
- Verteilkasten der Elektrizitätsversorgung neu
- Kanalisationsleitung
- Einlaufschacht bestehend
- Vorplätze, Zugänge bestehend
- Vorplätze, Zugänge neu oder angepasst

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	11. Juni 1997
Publikation im Amtsblatt vom	1. Oktober 1997
Publikation im Amtsanzeiger vom	2. Oktober 1997
Oeffentliche Auflage der Ueberbauungsordnung vom	3. Oktober 1997
bis zum	1. November 1997

Einspracheverhandlung am 5. Januar 1998

Rechtsverwarungen Keine

Erledigte Einsprachen Keine

Unerledigte Einsprachen 2

Beschlossen durch den Gemeinderat am 3. Februar 1998

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

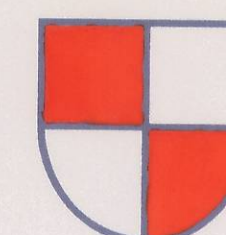
3123 Belp, den 10. Februar 1998 der Gemeindegemeinderat

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

3011 Bern, den

16. Juni 1998

Kanton Bern



Einwohnergemeinde Belp

Ueberbauungsordnung Kirchackerweg

Gemeinde Belp

Erschliessung
Situation 1 : 500
Details 1 : 200

Gezeichnet	Le
Datum	10. 09. 1997
Massstab	1 : 500 / 200
Format	84 / 60
Änderungen	