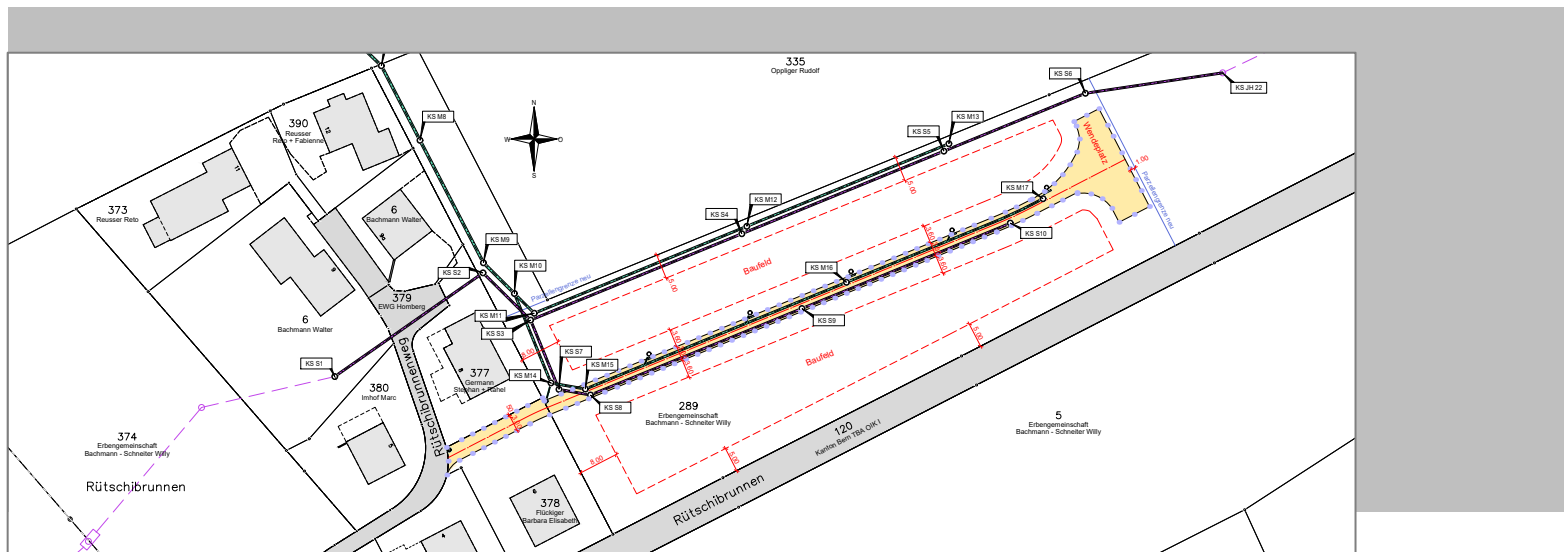


Einwohnergemeinde Homberg

Überbauungsordnung «Erschliessung Rüttschibrunnen» und Überbauungsordnung (SöL) «Abwasserentsorgung Rüttschibrunnen»



Mitwirkungsbericht

31. März 2022

Inhalt

ZUSAMMENFASSUNG	3
Ausgangslage und Problemstellung	3
Verfahren und Eingabe	3
Folgerungen aus der Mitwirkung	3
VERZEICHNIS DER MITWIRKENDEN	4
EINGABEN/STELLUNGNAHMEN	5

Zusammenfassung

Ausgangslage und Problemstellung

Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision, genehmigt am 19. November 2018 wurde unterhalb der Kantonsstrasse ein rund 5'500 m² grosser Teil der Parzelle Nr. 289 im Gebiet Rüttschibrunnen neu der Mischzone MA 2 zugewiesen. Voraussichtlich werden auf der Landfläche ca. 16 Wohnungen erstellt werden. Gemäss Art. 108 Baugesetz sind die Gemeinden verpflichtet, die Bauzonen innert 15 Jahren nach rechtskräftiger Genehmigung genügend zu erschliessen. Die Gemeinde kann – wie im vorliegenden Fall – gestützt auf Art. 109 BauG die Planung und Erstellung von Erschliessungsanlagen vertraglich auf die bauwilligen Grundeigentümer überbinden. Die im Rahmen der Ortsplanungsrevision in einem Infrastrukturvertrag festgelegte Erschliessungslösung sieht eine Erschliessung vom Rüttschibrunnenweg über die Parzelle Nr. 378 vor. Diese Erschliessungslösung wurde im Dezember 2005 beim Verkauf der Parzelle Nr. 378 dienstbarkeitlich sichergestellt. Im Infrastrukturvertrag zwischen der Gemeinde und den Eigentümern der Parzelle Nr. 289 vom 15. Dezember 2016 wurde anschliessend festgelegt, dass die exakte Lage und Ausdehnung der Detailerschliessungsstrasse mittels Erschliessungs-UeO festgelegt werden soll und dass die anfallenden Erschliessungskosten vollumfänglich auf die Grundeigentümer der Parzelle Nr. 289 überwält werden sollen.

Verfahren und Eingabe

Die öffentliche Mitwirkung zur UeO «Erschliessung Rüttschibrunnen» wurde mit einer öffentlichen Auflage vom 05. November bis 07. Dezember 2020 gewährt. Alle interessierten Personen konnten in dieser Zeit bei der Gemeinde schriftliche Einwände und Anregungen zur Planung einreichen.

Im Rahmen der Mitwirkung gingen 5 schriftliche Eingaben, von Anwohnenden des Rüttschibrunnenweg ein. Im vorliegenden Bericht werden die Mitwirkungseingaben, die Stellungnahmen sowie die Folgerungen des Gemeinderats aufgrund der Eingaben zusammengefasst.

Folgerungen aus der Mitwirkung

Gestützt auf die Mitwirkungseingaben wurden der Verlauf der Abwasserentsorgungsleitung und die Situation der Erschliessungsstrasse im Bereich der Parzelle Nr. 378 nochmals überprüft. Zudem führte die Gemeinde Homberg mit einigen Mitwirkenden Gespräche und unterbreitete die Anliegen betreffend Gehweg vom Rüttschibrunnenweg zur Bushaltestelle sowie der Temporeduktion auf der Kantonsstrasse der zuständigen Fachstelle des Kantonalen Tiefbauamts als Voranfrage. Weiter führte die Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 289 Gespräche mit der Grundeigentümerschaft der Nachbarparzelle Nr. 378. Gestützt auf die Überprüfung und die Gespräche zwischen den Grundeigentümern wurden anschliessend die Abwasserentsorgungsleitung neu in den Brandgrube geführt und Änderungen am Strassenbauprojekt im Bereich der Parzelle Nr. 378 vorgenommen. Überdies wurden nach der Mitwirkung je eine separate Planung für die Erstellung der Detailerschliessungsanlage und die Erstellung der nicht im Strassenkörper verlaufenden Werkleitungen erstellt. Dies in erster Linie aufgrund der unterschiedlichen Genehmigungsbehörden, aufgrund des überkommunalen Verlaufs der Abwasserentsorgungsleitung und zu Gunsten der Leserfreundlichkeit heute und später im ÖREB-Kataster.

Verzeichnis der Mitwirkenden

Nr.	VerfasserInnen
1	Rudolf Oppliger, Rüttschibrunnen 23, 3624 Schwendibach
2	Stephan und Rahel Germann, Rüttschibrunnenweg 8, 3622 Homberg b. Thun
3	Barbara Flückiger, Rüttschibrunnenweg 6, 3622 Homberg b. Thun; vertreten durch Simone Tschopp (Kanzlei 5)
4	Andrea und Martin Meyer, Rüttschibrunnenweg 4, 3622 Homberg b. Thun
5	René und Susanna Bachmann, Rüttschibrunnenweg 2, 3622 Homberg b. Thun; Werner Imhof, Rüttschibrunnenweg 5, 3622 Homberg b. Thun

Eingaben/Stellungnahmen

Projektierung und Dimensionierung

VerfasserIn Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
1	Der Mitwirkende erhebt Einsprache gegen den Landerwerb von 247m ² auf der Parz. Nr. 335. Er stelle kein Land für eine Überbauung zur Verfügung.	Vorliegend handelt es sich um eine Mitwirkung in deren Rahmen keine Einsprachen oder Rechtsverwahrungen sondern lediglich Anregungen zu Händen einer Planung gemacht werden können. Die Möglichkeit Einsprache gegen das Vorhaben zu erheben oder Rechtsverwahrung anzumelden, besteht erst im Rahmen der öffentlichen Auflage. Beim geplanten Landerwerb auf der Parzelle Nr. 335 handelt es sich um eine temporäre Landbeanspruchung im Rahmen der Bauarbeiten der Gemeinde für die Werkleitungen. Längs der Parzellengrenze ist im Zusammenhang mit dem Werkleitungsbau eine Stützmauer geplant, welche direkt an die Parzelle Nr. 335 grenzt. Gemeinsam mit dem zuständigen Ingenieurbüro wurde erneut geprüft, ob in diesem Bereich allenfalls auf eine temporäre Beanspruchung der Parzelle Nr. 335 verzichtet und der Landerwerbsplan entsprechend korrigiert werden könnte. Für den Bau der Mauer ist es aber unumgänglich, dass ein Streifen von 2.0 m temporär beansprucht werden kann. Der vorübergehende Ertragsausfall wird entschädigt. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird der Streifen komplett wiederhergestellt.
1	Der Mitwirkende erhebt Einsprache gegen die Linienführung der Regenwasserleitung in Parz. Nr.1 und im Bereich Mossweg auf Parz. 40. Grund, mehrmaliges queren des Güterweges und der Drainageleitungen ist ein „Chabis“.	Betreffend Einsprache vgl. oben. Bei der Projektierung wurde darauf geachtet, die erforderlichen Kontrollschächte in den Wegbereich zu platzieren, um die Bewirtschaftung der Kulturlandflächen nicht zu erschweren. Beim Weg handelt es sich um einen einfachen Naturweg für die landwirtschaftliche Nutzung der erschlossenen Landflächen. Der Naturweg, der gemäss dem Mitwirkenden als ökologische Ausgleichsfläche zählt, wird nach den Bauarbeiten wieder Instand gestellt. Vorhandene Drainageleitungen müssen nicht verändert

VerfasserIn Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
		werden. Es ist technisch möglich, die Linienführung der Sauberabwasserleitung nach den Wünschen der Grundeigentümer noch zu optimieren. Die Gemeinde hat dazu mit dem Mitwirkenden Kontakt aufgenommen. Gestützt auf die Gespräche wurde die vom Mitwirkenden gewünschte direkte Einleitung in den Brandgrabe geprüft und neu übernommen.
1	Rechtsverwahrung zur Überbauung Rüttschibrunnen. Der Mitwirkende werde nie Land für einen Fuss- oder Radweg zur Verfügung stellen (Parz. Nr. 5 Schwendibach / Steffisburg).	Kenntnisnahme. Betreffend Rechtsverwahrung vgl. oben. Ein möglicher Fuss- oder Radweg längs der Kantonsstrasse auf dieser Parzelle wäre Sache des Tiefbauamtes des Kantons Bern und hat keinen Zusammenhang mit der vorliegenden Planung.
1	Lärm+Gülleklagen werden nicht akzeptiert. Glockengeläut+Gülle gab es schon bevor der neuen Überbauung.	Kenntnisnahme. Dem Mitwirkenden wird empfohlen, diesen Punkt im Rahmen der Auflage des Baugesuchs nochmals als Rechtsverwahrung vorzubringen und vormerken zu lassen.
2	Wo sind die Baustelleninstallationen vorgesehen, zum Erstellen a) der Werkleitungen und b) des Zufahrtsweges?	Die Baustelleninstallation zur Erstellung der Werkleitungen und der Zufahrt ist auf der Parzelle Nr. 289 vorgesehen.
2	Wie ist die Erstellung der Schmutzwasserleitung im Bereich des Grundstücks (377) im Detail geplant? Wird alles aufgerissen oder ist ein Bohrverfahren vorgesehen?	Wie im Längenprofil der Schmutzwasserleitung (Plan Nr. 1560-06) dargestellt, ist eine gesteuerte Horizontalspülbohrung vorgesehen. Daher sind auf der Parzelle Nr. 377 keine oberirdischen Bauarbeiten zu erwarten. Eventuell muss im Rüttschibrunnenweg (Parz. Nr. 379) eine Sondage erstellt werden, um die genaue Lage von bestehenden Werkleitungen (Wasserleitung) erfassen zu können.
2	Wie wird die Terrainsicherung des neuen Zufahrtsweges (Lastwagenlast!) entlang des Grundstücks (377) sichergestellt?	Längs zur Marche der Parzelle Nr. 377 und zur neuen Erschliessungsstrasse ist eine neue Stützmauer geplant. Die Stützmauer ist in den Querprofilen 1 – 5 (Plan Nr. 1560-03) detailliert ersichtlich. Mit der Mauer ist die Terrainsicherung im Bereich der Parzelle Nr. 377 sichergestellt. Zur Erstellung der Mauer ist ein temporärer Landerwerb erforderlich. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird die Umgebung in Absprache mit dem Grundeigentümer wiederhergestellt.

VerfasserIn Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
2	Erläuterungsbericht 3.2 -Verkehrsaufkommen: Wie werden die max. 80 Fahrten pro Tag berechnet? Nach den Mitwirkenden müssen für den oberen, bereits bestehenden Teil des Zufahrtsweges Rüttschibrunnenweg die bereits bestehenden Wohn-/Geschäftseinheiten auch mit eingerechnet werden (bei den 13 bestehenden Einheiten wären dann noch max. 17 neue Einheiten, (gem. Erläuterungsbericht 2.1, max. 30 Einheiten) realisierbar, nicht wie im Bericht erwähnt 16 - 20), und die max. 80 Fahrten pro Tag erscheinen viel zu niedrig berechnet. Vermutlich muss im bestehenden Teil der Strasse mit einem wesentlich höheren Verkehrsaufkommen gerechnet werden, was die Frage aufwirft, ob dann ein Zufahrtsweg noch gerechtfertigt ist.	Die Fahrtenberechnung beschränkt sich auf den neuen Strassenabschnitt. Hier wird mit der Erstellung von weniger als 20 Wohneinheiten gerechnet. Pro Wohneinheit wird mit max. 2 Parkplätzen und pro Parkplatz mit je zwei Fahrten pro Tag (= 80 Fahrten) gerechnet. Sowohl bei den Neubauten als auch bei den im Gebiet bereits bestehenden Wohneinheiten kann davon ausgegangen werden, dass ein Grossteil der Parkplätze morgens eine Wegfahrt und abends eine Zufahrt verzeichnen (einzelne Parkplätze mit grösserem Umschlag werden durch Parkplätze mit geringerem Umschlag ausgeglichen). Die Fahrten werden zudem voraussichtlich nicht alle zur gleichen Zeit generiert. Entsprechend kann davon ausgegangen werden, dass der Richtwert der Belastbarkeit von 50 Fahrzeugen pro Stunde weder auf dem neuen Strassenabschnitt noch auf dem bestehenden Rüttschibrunnenweg überschritten wird. Bei der Tabelle in Kapitel 2.1 handelt es sich um grobe Richtwerte, die nicht immer alle vollständig erfüllt werden können. Fakt ist aber, dass sowohl die angeschlossenen Wohneinheiten als auch die Belastung des Querschnitts eindeutig auf einen Zufahrtsweg und keine Zufahrtsstrasse hinweisen.
2	Wie wird das Meteorwasser von Grundstück Nr. 378 gesammelt? Heutige Situation: Das bestehende Trockenbiotop «entlässt» das Regenwasser auf die Rasenfläche der Parz. Nr. 377, was bedeutet, dass jeweils bei starkem Regen der Rasen einige Tage lang geflutet ist. Daher wäre wohl eine bessere Lösung anzustreben.	Mit der vorliegenden Planung wird der Problematik des Meteorwassers (Sauberabwasser) Rechnung getragen. Die neue Ableitung in den Nebengraben des Brandgrabens soll dazu führen, dass die heutigen Probleme künftig gelöst werden können. Das Dach- und Oberflächenwasser des Grundstücks Nr. 378 wird mittels Sickerleitung gefasst und in die neu zu erstellende Entwässerungsleitung eingeleitet. Die bestehenden Sickermulde (von den Mitwirkenden Biotop genannt) wird nach Erstellung der Entwässerungsleitung nicht mehr gebraucht und entfernt.
2	Parkplatzsituation während der Bauphase: a) wo parkieren die Bauarbeiter, b) wo haben wir Anwohner Parkmöglichkeiten, wenn die Zufahrt teilweise nicht möglich sein sollte?	Die Baustelleninstallation und -erschliessung wird erst im Rahmen des Ausführungsprojekts, vor Baubeginn mit den beauftragten Bauunternehmen definitiv festgelegt. Gestützt auf eine Voranfrage beim zuständigen

VerfasserIn Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
		Strasseninspektorat, welches eine zweite Zufahrt während der Bauphase ablehnt, ist aber sicher, dass die Baustellenerschliessung über den Rüttschibrunnenweg erfolgen wird. Dabei wird sicherzustellen sein, dass die Anwohner den Rüttschibrunnenweg stets befahren können. Die vorhandenen Parkplätze der Anwohnenden werden durch die Realisierung der Erschliessungsstrasse voraussichtlich nicht tangiert (Ausnahme: Parzelle Nr. 378). Die Baustelleninstallation (Materiallager, Baracken, etc.) ist auf der Parzelle Nr. 289 vorgesehen.
2	Wäre eine Baustellenzufahrt von oben (Ostseite) möglich/sinnvoll oder könnte sogar eine permanente Zufahrt von dieser Seite angedacht werden?	Aufgrund der starken Hangneigung ist eine permanente direkte Zufahrt zur Parzelle Nr. 289 ab der Kantonsstrasse nicht möglich und würde durch das Tiefbauamt des Kantons Bern nicht bewilligt werden. Mittels Voranfrage beim zuständigen Strasseninspektorat wurde geklärt, ob allenfalls ein Teil der Baustelleninstallation oder der Baustellenzufahrt direkt ab der Kantonsstrasse erfolgen kann. Das zuständige Strasseninspektorat hat dies mit der Voranfrageantwort vom 30. April 2021 abgelehnt.
3	Die Mitwirkende beantragt die UeO nicht zu genehmigen und dem Strassen- und Werkleitungsbauprojekt den Bauabschlag zu erteilen.	Kenntnisnahme. Die Mitwirkung dient der Planungsbehörde und bietet den Interessierten die Möglichkeit Ideen, Hinweise und Anregungen einzubringen. Es geht also vorallem um die politische Einflussnahme und nicht um die Genehmigungsfähigkeit. Diese ist erst Gegenstand der nachgelagerten Verfahrensschritte (öffentliche Auflage).
3	Die vorgebrachten Einwände seien frühzeitig im Sinne einer Rechtsverwahrung Vormerkung zu nehmen und es seien die erforderlichen Anpassungen an den Auflageakten vorzunehmen.	Vorliegend handelt es sich um eine Mitwirkungsaufgabe. Allfällige Einsprachen oder Rechtsverwahrungen sind im Rahmen der später folgenden öffentlichen Auflage einzureichen. Die im Rahmen der Mitwirkung eingebrachten Anliegen und Anmerkungen zur Planung werden überprüft und falls möglich berücksichtigt.

VerfasserIn Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
3	Im Jahr 2005 bestand die Absicht, die Bauzone auf Gbbl. Nr. 289 gegebenenfalls etappenweise zu erweitern, dazu wurde im Zusammenhang mit dem Erwerb der Bauparzelle die Einräumung eines Wegrechts zulasten von Gbbl. Nr. 378 und zugunsten von Gbbl. Nr. 289 verlangt. Dieses Recht wurde mit Dienstbarkeitsvertrag vom 25.11.2005 als sog. gemessene Dienstbarkeit - d.h. von der Lage und Ausdehnung her klar definiert - gewährt. Seit einiger Zeit zeichnet sich ab, dass die einst begründete Dienstbarkeit in der damals gewünschten Form den Erschliessungsansprüchen für das inzwischen eingezonte Bauland nicht (mehr) zu genügen vermag: So soll die zu erstellende Detailerschliessung eine Breite von 4 m beanspruchen, obschon das Wegrecht bloss 3 m misst. Ausserdem soll die Strasse nicht einfach der Parzellengrenze zu Gbbl. Nr. 377 folgen, sondern verschiedene Abweichung dazu aufweisen. Weiter werden im Rahmen der Dienstbarkeitserrichtung nicht thematisierte Anforderungen an das maximale Längsgefälle gestellt, welche nur erfüllt werden können, wenn die bestehende Hauszufahrt zum Gebäude Rüttschibrunnenweg 6 völlig neugestaltet wird. Schliesslich ist vorgesehen, namentlich eine Trinkwasserleitung neu zu verlegen, für die keine dienstbarkeitsrechtliche Absicherung besteht. Ganz offensichtlich soll die nun zur Mitwirkung aufgelegte UeO dabei helfen, diese Vorhaben auch ohne Zustimmung bzw. gegen den Willen der betroffenen Grundeigentümerin durchzusetzen, in dem sie einen Enteignungstitel für die fehlenden Rechte schafft.	Gegenstand der vorliegenden Planung ist die öffentlich-rechtliche Sicherstellung der Erschliessung und der Abwasserentsorgung des Gebiets «Rüttschibrunnen». Es handelt sich hierbei um die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe, zu der die Gemeinde einerseits nach Art. 108 BauG verpflichtet ist und für die der Gemeinde zur Erfüllung das Enteignungsrecht nach Art. 128 BauG zur Verfügung steht. Zivilrechtliche Dienstbarkeiten sind hierbei nicht bindend, resp. entsprechende Rechte könnten ebenfalls im Rahmen des Enteignungsverfahrens enteignet werden. Der Einwand ist demnach im Planerlassverfahren unbeachtlich. Unter Umständen bestehen, sofern die aufgrund der Dienstbarkeit begründeten Rechte wegen der Enteignung beeinträchtigt werden, im Enteignungsverfahren Entschädigungsansprüche. Die Klärung ob dies der Fall ist und die Festlegung der Höhe einer allfälligen Entschädigung sind nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Im Nachgang zur Mitwirkung wurden erneut Gespräche zwischen der Mitwirkenden und der Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 289 geführt. Mit Vorvertrag vom 08. Februar 2022 einigten sich die beiden Parteien darauf, dass die Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 289 der Mitwirkenden für den Strassenbau erforderlichen Strassenabschnitt abkaufen und auf ihre Kosten eine neue Zufahrt zur Parzelle Nr. 378 erstellen wird. Auf die vorliegende Überbauungsordnung hat diese privatrechtliche Vereinbarung, bis auf die geänderte bauliche Situation im Bereich der Parzelle Nr. 378, keinen Einfluss.
3	Der Landerwerbsplan erweist sich als unvollständig, weil die beabsichtigte Trasseeführung hangseitig, d.h. südlich der neuen Detailerschliessung, auf eine Stützmauer angewiesen ist. Da erst sie das Strassenbauprojekt überhaupt ermöglicht, gehört sie zu diesem und ist im Landerwerbsplan miteinzubeziehen. Die sich im Bereich der Einbiegung zur geplanten neuen Hauszufahrt zum Gebäude	Die Gemeinde hat den Landerwerbsplan nochmals überprüft. Die Stützmauer wird direkt an die March geführt. Ein Teil des Stützelements ragt unterirdisch um ca. 20 cm in die Parzelle Nr. 377. Die Fläche über diesem Teil des Stützelements kann durch die Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 377 weiterhin bspw. als Rasenfläche genutzt werden.

VerfasserIn Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
	Rüttschibrunnenweg 6 ergebende Einbuchtung ist als Ausweichstelle auf der rund 150 m langen, einspurigen Detailerschliessung ebenfalls zum Strassenbauprojekt zu schlagen. Bei entsprechender Anpassung des Perimeters an den effektiven Platzbedarf beläuft sich der Flächenverlust für das Grundstück Gbbl. Nr. 378 allerdings nicht mehr auf rund 66m² (dienstbarkeitsrechtlich zugesagt) oder 79m² (Angaben im Landerwerbsplan) sondern de facto auf rund 120m², ausmachend einen knappen Fünftel der Gesamtfläche, und zwar noch ohne Erhalt der Zufahrtsmöglichkeit zum Gebäude Rüttschibrunnenweg 6.	Entsprechend soll dieser Bereich auch nicht dauerhaft erworben werden. Der Landerwerbsplan ist somit richtig und wird nicht korrigiert.
3	Im Erläuterungsbericht vom Okt. 2020 wird bezüglich Hauszufahrt zum Gebäude Rüttschibrunnenweg 6 ausgeführt, sie sei im Jahr 2006 entgegen der Empfehlung der beigezogenen Fachperson erstellt worden, weshalb es sich die Eigentümerin sinngemäss selber zuzuschreiben habe, dass ihre Liegenschaft nun als ungenügend erschlossen zu gelten habe und die Zufahrt zur Garage inskünftig nicht mehr möglich sein werde. Aufgrund der Platzverhältnisse sei allenfalls eine Längsparkierung entlang der Detailerschliessung ins Auge zu fassen. Die bestehende Hauszufahrt beruht auf einer rechtskräftigen Baubewilligung. Von einer unzureichenden Erschliessung des Gebäudes Rüttschibrunnenweg 6 kann deshalb keine Rede sein. Vielmehr würde die zur Mitwirkung aufgelegte UeO sinngemäss einen teilweisen Widerruf dieser Baubewilligung bewirken. Entsprechend wären die Vorgaben von Art. 43 Abs. 2 BauG einzuhalten.	Ob aufgrund der Erschliessungsplanung die Hauszufahrt des Gebäudes Rüttschibrunnenweg 6 als nicht mehr genügend gelten wird, ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Es ist auch nicht richtig, dass die Genehmigung der UeO einen Widerruf der Baubewilligung bewirkt. Vielmehr wird sich wohl erst nach Abschluss der Ausführungsplanung zeigen, ob die Hauszufahrt aufgrund ihrer Steilheit die öffentliche Ordnung gefährden wird und nur wenn diese Frage bejaht werden kann, ist alsdann eine Interessenabwägung vorzunehmen. Erst aufgrund derer wäre ein Widerruf zu prüfen. Diese Frage kann vorerst unbeantwortet bleiben. Im Nachgang zur Mitwirkung wurden erneut Gespräche zwischen der Mitwirkenden und der Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 289 geführt. Mit Vorvertrag vom 08. Februar 2022 einigten sich die beiden Parteien darauf, dass die Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 289 der Mitwirkenden eine neue Zufahrt zur Parzelle Nr. 378 erstellen wird. Die Gemeinde begrüsst diese privatrechtliche Einigung. Auf die vorliegende Überbauungsordnung hat diese aber, bis auf die Aufweitung angrenzend an die Parzelle Nr. 378 keinen Einfluss.

VerfasserIn Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
3	Vorab müsste folglich erwiesen sein, dass nunmehr überwiegende Interessen die Reduktion des Längsgefälles auf 12% erfordern. Dieser Nachweis wird vermutlich nicht gelingen, da allgemein anerkannt ist, dass von der für den Normalfall empfohlenen Maximalneigung abgewichen werden kann, wenn es die konkreten Verhältnisse erfordern, namentlich bei schwierigen topografischen Gegebenheiten, wie sie hier vorliegen. In solchen Konstellationen ist ausnahmsweise ein Längsgefälle von über 20% in Kauf zu nehmen (so auch der seitens der Gemeindebehörden als exemplarisch angerufene Vorschlag des Ingenieurbüros Walter Wasem vom 24.5.2006, welcher ein Maximalgefälle von 22% vorsah).	Kenntnisnahme. Vgl. oben.
3	Wie bereits vorstehend angeklungen ist, irren die Gemeindebehörden, wenn sie davon ausgehen, dass die Detailerschliessung zum neu eingezonten Baugebiet im geplanten Umfang privatrechtlich sichergestellt ist. Gegenteil ist der Fall: Wie die Stichstrasse samt Garagenzufahrt zum Gebäude Rüttschibrunnenweg 6 im Zeitpunkt der Einräumung der Dienstbarkeit bzw. der Erteilung der Baubewilligung für dieses geplant war, ist aus dem Dienstbarkeits- und namentlich auch aus dem damaligen Erschliessungsplan ersichtlich (mit Angabe der Höhenkoten). Dieses Dokument lag im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für das Gebäude Rüttschibrunnenweg 6 öff. auf und es sind dagegen weder Einsprachen noch Rechtsverwahrungen eingegangen. Auch während der Ausführung des Bauvorhabens erfolgten keine Proteste der Dienstbarkeitsberechtigten, obschon entsprechende zivilrechtliche Rechtsbehelfe zur Verfügung gestanden hätte, für den Fall, dass der Dienstbarkeitsvertrag im Zuge des Baufortschritts verletzt worden wäre. Die Eigentümerschaft der Parz. Nr. 289 ist deshalb prinzipiell auf die bestehenden Zufahrtsmöglichkeiten über das Grundstück Nr. 378 auf der bis an die gemeinsame Marche notabene bereits erstellte Stichstrasse zu	Die Erschliessungsplanung wird vorliegend erlassen, weil die Gemeinde aufgrund der übergeordneten Rechtsordnung zur Erschliessung von rechtskräftig genehmigten Bauzonen nach Art. 108 BauG verpflichtet ist. Die Erschliessungsplanung erfolgt demzufolge aufgrund einer gesetzlichen Pflicht, für deren Erfüllung die Gemeinde ins Recht gefasst werden kann. Die Erschliessungsplanung erfolgt also nicht, damit nachbarliche Unstimmigkeiten beseitigt werden können. Falls aufgrund der Enteignung auch Rechte, die mittels Dienstbarkeitserrichtung begründet worden sind, beeinträchtigt werden, bestehen unter Umständen Entschädigungsansprüche. Dies wäre im enteignungsrechtlichen Verfahren zu klären.

VerfasserIn Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
	behaften. Die mit einer UeO verknüpften Enteignungsmöglichkeiten sind nicht dazu da, eine missliebige, und erst noch selbst herbeigeführte Situation zu korrigieren, sondern sie können aufgrund des Subsidiaritätsprinzip nur bzw. erst dort als ultima ratio greifen, wo keine andere Lösung zu einem ebenfalls hinnehmbaren Resultat führt. Aufgrund des verfassungsrechtlich garantierten Eigentumschutzes ist bei der Beurteilung dieser Frage ein strenger Massstab anzulegen.	
3	Aus dem aus eigenem Antrieb - also weder im Auftrag der Grundeigentümerschaft von Gbbl. Nr. 378 noch 289 - erarbeitete Vorschlag des Ingenieurbüro Wasem vom 24.05.2006 für die Ausgestaltung der Hauszufahrt zum Gebäude Rüttschibrunnenweg 6 ergibt sich entgegen der im aufgelegten Erläuterungsbericht zur UeO suggerierten Auffassung nichts zulasten von Barbara Flückiger. Schon gar nicht hat sie sich gegen den Rat einer beigezogenen Fachperson gestellt. Der Hauptunterschied zwischen der unaufgeforderten Eingabe des Ingenieurbüros zum realisierten Projekt liegt bei den Ausrundungen. Diese hätten im Falle der Realisierung eine deutlich höhere Maximalsteigung im Mittelstück zur Folge gehabt (22% statt 16%). Ausserdem hatte die vom Ingenieurbüro Wasem vorgeschlagenen Zufahrtsvariante den Nachteil, dass entweder die Zu- oder Wegfahrt vom Gebäude Rüttschibrunnenweg 6 auf einer Länge von 25m und bei schwierigen topografischen Verhältnissen mangels einer Wendemöglichkeit rückwärts hätte erfolgen müssen.	Kenntnisnahme. Die Gemeinde stützte ihre Aussagen im Erläuterungsbericht der zur Mitwirkung aufgelegt wurde, auf das Schreiben des Ingenieurbüro Wasem an die Grundeigentümerin mit Kopie an die Gemeinde vom 24. Mai 2006. Darin erläuterte der Ingenieur, welche maximalen Längsgefälle für Erschliessungsstrassen und Hauszufahrten anzustreben sind.
3	Während dem die Ausrundung talseitig allenfalls noch vorgenommen werden könnte, ist die fehlende Wendemöglichkeit bei der Garage des Gebäudes Rüttschibrunnenweg 6 das Hauptargument gegen das aktuell zur Mitwirkung aufgelegte Bauprojekt vom 30. Oktober 2020. Wenn an diesem festgehalten werden soll, muss die Zufahrts-	Eine öffentlich nutzbare Wendemöglichkeit (bspw. Wendehammer) im Bereich der Parzelle der Mitwirkenden ist weder heute vorhanden noch vorgesehen und auch nicht nach Stand der Technik geboten. Die technische Ausgestaltung der Hauszufahrt ist sodann nicht Aufgabe der Gemeinde. Hierzu bestehen keine Erschliessungspflichten.

VerfasserIn Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
	schlaufe soweit Richtung Stützmauer verlängert und verbreitert werden, dass beide Wege von und zur Garage vorwärts zurückgelegt werden können. Dies ist umso wichtiger, als die geplante Hauszufahrt in eine Detailerschliessungsstrasse münden soll, die inskünftig von mehreren Dutzend Fahrzeugen täglich passiert wird. Beim aktuellen Planungsstand ist dieser Notwendigkeit noch nicht Genüge getan. Insbesondere steht die westlich der Zufahrtsschlaufe gelegene Fläche nicht als Wendepplatz zur Verfügung, da es sich hierbei um den mit Baubewilligung vom 9. Februar 2006 gewährten zweiten (Aussen-) Parkplatz zum Gebäude Rüttschibrunnenweg 6 handelt. Entsprechend kann er nicht dauernd für Ein- und Ausfahrtsmanöver zur Garage offengehalten werden.	Sofern die Schaffung einer gefährlichen Situation befürchtet wird, so kann an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen werden, dass Lösungen für geeignete Hauszufahrten bestehen. Die Gemeinde würde es begrüßen, wenn eine nachbarliche Lösung (Parzellen Nrn. 378 und 289) gefunden werden können. Mit Vorvertrag vom 08. Februar 2022 einigten sich die beiden Parteien darauf, dass die Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 289 der Mitwirkenden eine neue Zufahrt zur Parzelle Nr. 378 erstellen wird. Die Gemeinde begrüsst diese privatrechtliche Einigung.
3	Mit den hiervor skizzierten Korrekturen wird die neue Hauszufahrt eine Fläche von rund 75 m² beanspruchen anstelle der bisherigen rund 35 m². Zusammen mit dem unter Ziff. 5 näher umrissenen Platzbedarf für die Detailerschliessung resultiert auf der Parz. Nr. 378 also ein zusätzlicher Flächenbedarf von insgesamt 160 m² bedingt durch die neue Erschliessungssituation. Dies entspricht rund 30% der bisher nicht überbauten Grundstücksfläche und knapp dem Zweieinhalbfachen des eigentlich dienstbarkeitsbelasteten Areals.	Kenntnisnahme.
3	Es dürfte auf der Hand liegen, dass dies als schwerer Eingriff in die Eigentümerrechte nicht einfach so hingenommen werden kann. Barbara Flückiger ist jedoch bereit, Hand zur beabsichtigten Ummodellierung der Erschliessung zu bieten, wenn die negativen Auswirkungen für ihr Grundstück ausgeglichen werden. Darauf hätte sie im Übrigen nach Art. 11 ff. kEntG auch Anspruch, sofern es zur vorgespurten Enteignung kommen sollte. Konkret erwartet Barbara Flückiger, dass	Die Gemeinde begrüsst es, dass die Mitwirkenden für eine einvernehmliche Lösung Hand bieten möchte. Die Gemeinde hat die Eingabe an den Grundeigentümer der Parzelle Nr. 289 weitergeleitet. Mit Vorvertrag vom 08. Februar 2022 scheinen die beiden Parteien eine einvernehmliche Lösung gefunden zu haben, was die Gemeinde sehr begrüsst.

VerfasserIn Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
	- die gesamten Kosten für die Neugestaltung der Erschliessungssituation (inkl. Hauszufahrt um Gebäude Rüttschibrunnenweg 6) von der Eigentümerschaft von Gbbl. Nr. 289 getragen werden; - Barbara Flückiger für den 66m2 übersteigenden Teil der neu zu Erschliessungszwecken benötigten Fläche (Real-)Ersatz angeboten wird, z.B. im südöstlichen Bereich der Marche zu Gbbl. Nr. 289 (die dienstbarkeitsrechtlich vereinbarte Entschädigung von CHF 100.-- pro m2 wird nur für die ersten, grundbuchlich zur Nutzung vorbehaltenen 66m2 akzeptiert); - die neue Zufahrtssituation zugunsten und zulasten von Gbbl. Nr. 378 und 289 dienstbarkeitsrechtlich sichergestellt wird; - eine Regelung über den künftigen Unterhalt der Strassenanlage inkl. Stützmauern und Winterdienst getroffen wird, die den wohlverstandenen Interessen der Eigentümerin von Gbbl. Nr. 378 gerecht wird, d.h. namentlich berücksichtigt, dass die neue Hauszufahrt des Gebäudes Rüttschibrunnenweg 6 rund 20m länger ausfällt, damit eine komfortablere Erschliessung für die neu zu erstellenden Bauten auf Gbbl. Nr. 289 realisiert werden kann.	
3	Von der Umgestaltung der Erschliessung nicht beeinträchtigt werden dürfen bzw. zu erhalten sind der Kontrollschacht bei der Einmündung der neuen in die bereits heute bestehende Detailerschliessung, die bestehende Erdwärmebohrung des Gebäudes Rüttschibrunnenweg 6, die bestehende Dach-/Flächenentwässerung über das Rückhaltebecken nordöstlich des Gebäudes Rüttschibrunnenweg 6 sowie der Zugang über die Aussentreppe entlang der Nord-Ost-Fassade des Gebäudes Rüttschibrunnenweg 6. Schliesslich ist die projektierte Blocksteinmauer entlang der letzten Windung der Zufahrtsschlaufe durch eine optisch auf die unterliegende Stützmauer abgestimmte Betonvariante zu ersetzen.	Kenntnisnahme.

VerfasserIn Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
4, 5	Mit der vorgesehenen Bebauung werden sich die Bewohner des gesamten Quartiers mehr oder weniger verdoppeln. Man darf davon ausgehen, dass einige Bewohner mehr öffentlichen Verkehr ab der Haltestelle Käserei benutzen werden. Der Weg zur Haltestelle führt heute über die zeitweise stark befahrene Staatsstrasse und ist nur auf der rechten Seite zu begehen, weil links der Hang bis zur Strasse abfällt und da ein Ausweichen bei Gefahr nicht möglich ist. Deshalb regen die Mitwirkenden an, rechts ab der Einmündung Rüttschibrunnenweg bis zur Haltestelle Käserei ein Trottoir oder zumindest ein Trappelpfad zu erstellen und zu unterhalten.	Gehwege längs der Kantonsstrassen sind Angelegenheit des Tiefbauamts des Kantons Bern. Das Anliegen wurde daher durch die Gemeinde an das Tiefbauamt des Kantons weitergeleitet. Das Tiefbauamt des Kantons Bern beurteilt die Situation mit Schreiben vom 13. Juli 2021 wie folgt: „Mit der, für Kantonsstrassen vergleichsweise geringen Verkehrsmenge und der signalisierten Geschwindigkeit entspricht die Hombergstrasse im Bereich Rüttschibrunnen den kantonalen Standards. Mit den guten Sichtverhältnissen und den seitlichen «Ausweichflächen» (Bankett/angrenzendes Kulturland) ist die Verkehrssicherheit für Zufussgehende gewährleistet.“
4	Während der Realisierung der Erschliessung sowie der geplanten Bauten ist üblicherweise mit massivem Baustellenverkehr zu rechnen, welcher wohl über die Erschliessungsstrasse Rüttschibrunnenweg fahren wird. Diese wird zu erheblichem Mehrverkehr mit dabei hohem Anteil an Rückwärtsfahren im Quartier kommen, was auch zu gefährlichen Situationen, insbesondere mit Kindern (Schulweg), führen wird. Deshalb regen Mitwirkenden an, während der Realisierung der Erschliessung und der geplanten Bauten die Zufahrt über eine Baupiste, welche temporär auf der Ostseite der Parz. 289 bis zur Staatsstrasse zu erstellen und nach Fertigstellung der Bauten wieder zu entfernen ist. Dabei können zusätzlich Beschädigungen der bestehenden Erschliessungsstrasse Rüttschibrunnenweg mit den schweren LKWs ausgeschlossen werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Vorliegend wird nur zur Erschliessung der Baustelle für den Strassenbau Stellung genommen. Die Baustelleninstallation und -erschliessung wird erst im Rahmen des Ausführungsprojekts, vor Baubeginn mit den beauftragten Bauunternehmen definitiv festgelegt. Gestützt auf eine Voranfrage beim zuständigen Strasseninspektorat, welches eine zweite Zufahrt während der Bauphase ablehnt, ist aber sicher, dass die Baustellenerschliessung über den Rüttschibrunnenweg erfolgen wird. Grundsätzlich gilt, dass Anwohnende während der Bauphase gewisse Einschränkungen dulden müssen. Mit entsprechenden Massnahmen müssen die Bauprozesse dahingehend abgesichert werden, dass die Sicherheit auf dem Rüttschibrunnenweg gewährleistet bleibt. Die bestehende Erschliessungsstrasse (Parz. Nr. 379) ist eine Gemeindestrasse. Die Reaktion auf allfällige Beschädigungen durch Werkverkehr sind somit zwischen der Gemeinde und der Bauherrschaft zu klären.
4	Mit der Erweiterung des Quartieres wird entsprechend mehr Kehricht anfallen, welcher in die Container an den bestehenden Standorten zu bringen ist. Deshalb regen die Mitwirkenden an, die heutigen Standorte im Bereich Rüttschibrunnen zu überdenken und	Die Gemeinde nimmt diesen Input zur Kenntnis und prüft, ob die Containeranzahl nach wie vor richtig ist. Der Standort wird aber grundsätzlich

VerfasserIn Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
	vom Quartier her besser und sicherer erreichbar zu platzieren sowie mit genügend Anzahl Container auszurüsten.	als richtig beurteilt, da alle Anwohnenden regelmässig an diesem Standort vorbeifahren. Überdies muss der Standort mit dem Kehrrichtfahrzeug erreichbar sein, was nur an der Hauptstrasse wirklich gewährleistet ist.
4	Mit der Erweiterung des Quartiers entsteht ein Dorfcharakter. Damit wäre die Reduktion der Geschwindigkeit auf der Staatsstrasse auf 50 km/h angebracht, insbesondere auch weil die Kinder auf dem Schulweg diese Strasse auch überqueren müssen. Deshalb regen die Mitwirkenden an, dass der Gemeinderat beim Kanton die Reduktion der Höchstgeschwindigkeit auf der Staatsstrasse auf 50 km/h beantragt und einfordert.	Kenntnisnahme. Das Quartier Rüttschibrunnen ist topographisch klar von der Kantonsstrasse abgesetzt. Querungen sind kaum zu erwarten und es gibt keine Hauszufahrten, die direkt auf die Kantonsstrasse führen. Das Anliegen wurde dem kantonalen Tiefbauamt dennoch zur Stellungnahme unterbreitet. Mit Schreiben vom 13. Juli 2021 beantwortet das Tiefbauamt des Kantons Bern das Anliegen wie folgt: „Aus heutiger Sicht sehen wir keinen Bedarf, die signalisierte Geschwindigkeit von 60 auf 50 km/h zu reduzieren. Nach Realisierung der Überbauung wird die Geschwindigkeitstafel jedoch ausserhalb des Siedlungsgebiets in Richtung Gappen verschoben. Eine erneute Beurteilung kann unabhängig der Überbauungsordnung nochmals nach der Realisierung vorgenommen werden.“
5	Vorgängig haben die Mitwirkenden nach Absprache mit weiteren Anwohnern die Erbenngemeinschaft kontaktiert und gebeten, sie über die Planung zu informieren, was ihnen zugesagt wurde aber bis heute nicht erfolgt ist. Sie sind erstaunt, dass die betroffenen Anwohner auch durch die Gemeinde nicht direkt über die UeO informiert oder zumindest darauf hingewiesen wurden.	Kenntnisnahme. Vorliegend handelt es sich um rechtskräftig eingezontes Bauland und die Erschliessung folgt den bestehenden Dienstbarkeiten. Die Gemeinde ist gesetzlich verpflichtet Bauland in nützlicher Frist zu erschliessen. Mit der vorliegenden Überbauungsordnung kommt die Gemeinde lediglich dieser Verpflichtung nach.
5	Durch die Erweiterung der Erschliessung vom Rüttschibrunnen können einerseits wertvolle Nachbarschaftsbeziehungen mit neuen Anwohnern entstehen, andererseits muss auch mit erheblichem Mehrverkehr gerechnet werden, was für die Lebensqualität von dem überschaubaren Quartier nicht förderlich ist (die 80 Fahrten addieren sich zu den bereits bestehenden).	Kenntnisnahme. Mit der vorliegenden Planung wird lediglich bereits eingezontes Bauland erschlossen, womit die Gemeinde ihrer gesetzlichen Verpflichtung nachkommt. Bauland generiert bei Überbauung immer einen gewissen Mehrverkehr. Mit der Rechtskraft der Einzonung wurde dies besiegelt.

VerfasserIn Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
5	Aus den Unterlagen geht nicht klar hervor, wie viele Wohneinheiten geplant, resp. wie viele Wohneinheiten max. möglich sind. Es wird gebeten darüber im Detail zu informieren.	Die Planung der Hochbauten ist nicht Teil der vorliegenden Planung und noch nicht abgeschlossen. Entsprechend kann heute die Anzahl entstehender Wohneinheiten lediglich aufgrund erster Pläne und der bebaubaren Fläche abgeschätzt werden. Es kann von 14 – max. 20 Wohneinheiten ausgegangen werden.
5	Um ein mit den Anwohnern einvernehmliches Miteinander zu finden, wäre eine gemeinsame Aussprache mit Gemeinde und Erben-gemeinschaft wünschenswert gewesen. Dies könnte aber vielleicht noch nachgeholt werden.	Ein entsprechendes Gespräch wurde am 01. Juli 2021 geführt.