



Einwohnergemeinde Safnern

## Überbauungsordnung Stygräbe

---

### Mitwirkungsbericht

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Erläuterungsbericht
- **Mitwirkungsbericht**

15. Oktober 2014

## Impressum

### **Auftraggeber**

Gemeinde Safnern  
Hauptstrasse 62  
2553 Safnern

### **Auftragnehmer**

BHP Raumplan AG  
Fliederweg 10  
Postfach 575  
3000 Bern 14

### **Bearbeitung**

Thomas Berz  
Laura Chavanne

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Durchführung der Mitwirkung</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Übersicht der Eingaben</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Stellungnahme zu den Eingaben</b> .....	<b>5</b>
3.1 Nutzung und Bebauung.....	5
3.2 Aussenraum und Terraingestaltung .....	7
3.3 Erschliessung und Parkierung .....	8
3.4 Allgemeine Bemerkungen .....	10
<b>4. Beschluss</b> .....	<b>11</b>

## 1. Durchführung der Mitwirkung

### Gegenstand

Die öffentliche Mitwirkung zur Überbauungsordnung Stygräbe umfasste folgende Unterlagen:

- Überbauungsvorschriften (Stand 19. März 2014)
- Überbauungsplan (Stand 18. März 2014)
- Erläuterungsbericht (Stand 19. März 2014)

### Öffentliche Mitwirkung

Die Unterlagen konnten vom 3. April bis 4. Mai 2014 in der Gemeindeverwaltung Safnern eingesehen werden. Zudem waren sie auf der Homepage der Gemeinde ([www.safnern.ch](http://www.safnern.ch)) aufgeschaltet.

Am 22. April 2014 wurde eine öffentliche Fragestunde durchgeführt. Vertreter des Planungsausschusses standen für Erläuterungen und die Beantwortung von Fragen zur Verfügung.

### Eingaben

Während der Mitwirkungsfrist sind bei der Gemeindeverwaltung 13 Eingaben eingegangen.

### Mitwirkungsbericht

Der vorliegende Bericht dokumentiert die Mitwirkungseingaben und die vorgebrachten Anliegen sowie die Stellungnahme des Gemeinderats.

## 2. Übersicht der Eingaben

Nr.	Eingabe	Adresse
1	Enrico + Katherina Danesi	Am Gässli 20
2	Rolf + Margareta Hertel	Am Gässli 22
3	Alex + Karin Gestach	Höheweg 12
	Hans-Jörg Schmid	Am Gässli 8
	Olga Gestach	Höheweg 14
4	Fredi + Yvonne Bratschi-Wicki	Höheweg 1a
5	Patrick Arpagaus	Höheweg 5
6	Andrea Salvisberg + Benno Tschanz	Höheweg 7
7	Peter Möri	Höheweg 11
8	Ph. + K. Grünig	Höheweg 13
9	Helene Vifian	Höheweg 15
10	Dr. Walter + Regina Fink	Höheweg 17
11	Helga + Michael Kirchgessner	Höheweg 19
12	Sascha + Marlies Meier	Höheweg 21
13	Hans-Ruedi + Sabine Minder-Fischer, Walter Fischer	Hauptstrasse 72
14	Jürgen und Veronika Raue-Mannseicher	Bergstrasse 38

### 3. Stellungnahme zu den Eingaben

#### Abkürzungen

- EB: Erläuterungsbericht  
 UeO: Überbauungsordnung  
 UeP: Überbauungsplan  
 UeV: Überbauungsvorschriften

#### 3.1 Nutzung und Bebauung

Nr.	Thema	Dokument	Inhalt der Eingabe / Anliegen	Stellungnahme Gemeinderat
3, 9	Bebauungs- konzept		<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Ost-West Orientierung der Bauten lässt sich nicht in das Gelände und in die Landschaft einfügen.</li> <li>Das Ortsbild wird durch die geplante Überbauung stark beeinträchtigt.</li> <li>Das Überbauungskonzept entspricht den raumplanerischen und architektonischen Anforderungen der Verdichtung nicht. Eine konventionelle Ein- und Zweifamilienhaussiedlung ist an dieser Lage nicht geeignet. Das Konzept ist zu hinterfragen (z.B. Möglichkeit einer Terrassensiedlung prüfen).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Ost-West-Orientierung war bereits in der bisherigen UeO vorgesehen und entspricht auch der vorherrschenden Ausrichtung der bestehenden Bebauung.</li> <li>Die Baufelder und Gebäudehöhen werden aufgrund der Mitwirkung angepasst (s. unten). Typologie und Volumen der Bauten im Sektor A entsprechen damit der Bebauung nördlich des Höhewegs (freistehende und zusammengebaute Einfamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss).</li> <li>Terrassenhäuser sind baulich zusammenhängend und verunmöglichen die angestrebte individuelle Bebaubarkeit. Die unterschiedlich starke Hangneigung ist für eine Terrassensiedlung nur beschränkt geeignet. Im Sektor B sah die bisherige UeO eine terrassenartige Bebauung vor, die sich aber als baulich zu aufwändig und nicht realisierbar erwies.</li> </ul>
3	Erhaltenswertes Gebäude		Das erhaltenswerte Gebäude auf Parz. 692 würde durch die neuen Bauten beeinträchtigt. Die zuständige Fachstelle beim Kanton hat das Dossier zu prüfen.	Das Amt für Gemeinden und Raumordnung konsultiert im Rahmen der Vorprüfung die zuständigen Fachstellen.

Nr.	Thema	Dokument	Inhalt der Eingabe / Anliegen	Stellungnahme Gemeinderat
div.	Gebäudehöhe, Geschossigkeit Art. 10	UeV	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Aussichtslage der nördlich gelegenen Liegenschaften am Höhweg wird durch die geplante Überbauung stark beeinträchtigt.</li> <li>Die Nutzungsmasse sind insbesondere für die nördlichen Baufelder des Sektors A gemäss geltender (altrechtlicher) UeO zu belassen: hangseitig max. 1 Vollgeschoss und max. 3.5 m Fassadenhöhe.</li> <li>Zusätzliche Aufbauten für z. B. Energiegewinnung sollten nicht zugelassen werden.</li> </ul>	<p>Eine eingeschossige Bauweise ist nicht zeitgemäss und widerspricht dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit dem Boden. Die zweigeschossige Bauweise ermöglicht eine moderate Verdichtung und wird beibehalten. Mit Rücksicht auf die bestehende Bebauung am Höhweg werden die Baufelder und Gebäudehöhen aber wie folgt reduziert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Für die nördliche Baureihe im Sektor A wird die Bauhöhe auf 5.3 m ab Höhweg beschränkt (inkl. Anlagen zur Energiegewinnung). Dies reduziert die Beeinträchtigung der Aussicht, ermöglicht aber immer noch eine zweigeschossige Bauweise. In den übrigen Baufeldern im Sektor A wird eine Reduktion der Gebäudehöhe geprüft.</li> <li>Alle Baufelder im Sektor A dürfen nur zu zwei Drittel mit der maximalen Bauhöhe überbaut werden. Ein Drittel darf maximal eingeschossig überbaut werden (z. B. für Garagen).</li> </ul> <p>&gt; Art. 10 wird angepasst</p>
4, 5, 10	Art der Nutzung Art. 6 Abs. 2	UeV	Im Sektor A dürfen keine Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser erstellt werden. Art. 6 Abs. 2 ist zu ändern.	<p>Mit den reduzierten Baufeldern und Gebäudehöhen (s. oben) können im Sektor A keine Mehrfamilienhäuser erstellt werden. Zusammengebaute Einfamilienhäuser bleiben möglich.</p> <p>&gt; Art. 6 wird angepasst</p>
2	Bereich Hauszugang	UeP	Parz. 676: Der Bereich Hauszugang ist gegen Norden und Westen bis zur Parzellengrenze auszuweiten.	<p>Der Vorschlag ist zweckmässig.</p> <p>&gt; UeP wird angepasst</p>
2, 4, 9	Bereich Hauszugang, Art. 8	UeV	Bauten sollten im Zugangs- und Zufahrtsbereich nicht zulässig sein, insbesondere entlang des Höhwegs. Dieser Bereich muss befahrbar bleiben. Strassenabstand und Übersichtlichkeit der Ausfahrtsituation sind zu berücksichtigen.	<p>Der Artikel wird präzisiert. Im Bereich Hauszugang sind nur Bauten für den Eingangs- und Zufahrtsbereich (z. B. Rampen, Treppen, Vordächer) und Kleinbauten bis 10 m<sup>2</sup> Grundfläche (z. B. Fahrradunterstände) zulässig. Offene Autoabstellplätze (z. B. vor Garagen oder Carports, die innerhalb des Baufelds anzuordnen sind) sind ebenfalls möglich, jedoch keine Längsparkierung. Gegenüber dem Höhweg gelten die Vorschriften gemäss Art. 24 Baureglement.</p> <p>&gt; Art. 24 wird angepasst</p>

Nr.	Thema	Dokument	Inhalt der Eingabe / Anliegen	Stellungnahme Gemeinderat
4, 11, 12	Strassenabstand	UeP	Der Abstand der Baufelder zum Höheweg ist auf 5 m zu erhöhen. Der Abstand von 3 m widerspricht dem Baureglement.	Der Höheweg ist eine Detailerschliessungsstrasse, für die gemäss Art. 24 Baureglement ein Bauabstand von 3 m gilt. > <i>Keine Änderung</i>
2	Bereich Gartensitzplatz, Art. 9	UeV	Die Errichtung eines gedeckten Sitzplatzes soll im Bereich Gartensitzplatz möglich sein.	Der Vorschlag ist zweckmässig. > <i>Art. 9 wird ergänzt</i>
2	Baugestaltung Art. 11	UeV	Die Vorgaben zur Baugestaltung sind zu restriktiv. Reichen die Vorgaben gemäss Baureglement nicht aus?	Durch die exponierte Lage sind die Vorgaben zur Baugestaltung gerechtfertigt. Die Bestimmungen sind allgemein gehalten und verzichten auf übermässige Detailregelungen. > <i>Keine Änderung</i>
2	Grünbereich Art. 14	UeV	Die Errichtung von Wintergarten, Gartenhaus, Geräteschuppen und Gewächshaus soll auch im Grünbereich und nicht nur innerhalb der Baufelder möglich sein.	Bewohnte An- und Kleinbauten (z. B. Wintergärten) sind innerhalb der Baufelder zu realisieren, die ausreichend dimensioniert sind. Bewilligungsfreie Bauten (z. B. Geräteschuppen, Gewächshaus, Kinderspielgeräte) können im Grünbereich realisiert werden. > <i>Keine Änderung</i>

### 3.2 Aussenraum und Terraingestaltung

Nr.	Thema	Dokument	Inhalt der Eingabe / Anliegen	Stellungnahme Gemeinderat
2, 5, 6, 8	Hochstamm-bäume Art. 16	UeV	Die geforderten Hochstammbäume beeinträchtigen die Aussicht der nördlich gelegenen Parzellen zusätzlich. Art. 16 (insbesondere Abs. 1) ist zu streichen.	Die Anzahl Bäume wurde gegenüber der bisherigen Überbauungsordnung reduziert. An den Baumpflanzungen entlang der Erschliessungsstrassen als Gestaltungselement wird festgehalten. Auf die Bestimmung in Abs. 1 kann verzichtet werden. > <i>Art. 16 Abs. 1 wird gestrichen</i>
10, 11, 12	Hochstamm-bäume Art. 16	UeV	Art. 16 ist wie folgt zu ergänzen: Die gepflanzten Bäume dürfen die jeweiligen Gebäude nicht überragen (max. 5 m).	Eine pauschale Beschränkung auf 5 m ist nicht zweckmässig und kaum anwendbar. Für Bäume und Sträucher gelten die nachbarrechtlichen Bestimmungen des ZGB (vgl. Baureglement). > <i>Keine Änderung</i>

Nr.	Thema	Dokument	Inhalt der Eingabe / Anliegen	Stellungnahme Gemeinderat
3	Hochstamm- bäume Art. 16 Abs. 1	UeV	Die geplanten Bäume können den Verlust der Wildhecke nicht wettmachen.	Die Wildhecke bleibt erhalten bzw. wird wiederhergestellt. Nach Absprache mit der zuständigen kantonalen Fachstelle können einzelne eingewachsene hohe Bäume gefällt werden.
2	Terraingestaltung Art. 15 Abs. 3	UeV	Der Grünbereich soll möglichst flach ausgebildet werden können. Deshalb ist die Regelung für Aufschüttungen und Terrainsprünge gemäss Baureglement anzuwenden und nicht gemäss Art. 15 Abs. 3.	Art. 15 enthält nur geringe Einschränkungen gegenüber dem Baureglement. Angesichts der z. T. ausgeprägten Hanglage kann darauf verzichtet werden. Für Terrainveränderungen, Stützmauern und Böschungen werden die Bestimmungen des Baureglements übernommen. <i>&gt; Art. 15 wird angepasst</i>
2	Terraingestaltung Art. 15 Abs. 5	UeV	Die Verwendung grossformatiger Blöcke für Stützmauern sollte nicht verboten werden. Was ist die gesetzliche Grundlage für dieses Verbot?	Stützmauern aus grossformatigen Blöcken können das Orts- und Landschaftsbild empfindlich stören. Es bestehen genügend Alternativen für die Gestaltung von Stützmauern. Die Festlegung dieser Bestimmung liegt in der Kompetenz der Gemeindeversammlung. <i>&gt; Keine Änderung</i>

### 3.3 Erschliessung und Parkierung

Nr.	Thema	Dokument	Inhalt der Eingabe / Anliegen	Stellungnahme Gemeinderat
1, 3, 4, 6	Mehrverkehr		Es wird mit einem erhöhten (zwei- bis dreifachen) Verkehrsaufkommen gerechnet, was eine zusätzliche Belastung für die Anwohnenden darstellt und die Verkehrssituation am Gässli verschlechtert.	Das Verkehrsaufkommen kann wie folgt abgeschätzt werden: Pro Wohneinheit wird mit zwei Parkplätzen und pro Parkplatz mit bis zu 3 Fahrten pro Tag gerechnet. Für den Sektor A (bis zu 14 Wohneinheiten) entspricht das bis zu 84 Fahrten pro Tag, für den Sektor B (bis zu 12 Wohneinheiten) bis zu 72 Fahrten pro Tag. Dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen kann vom Strassennetz aufgenommen werden und stellt keine unzumutbare Mehrbelastung dar.
6	Höheweg		Entlang des Höhewegs ist zu Lasten der UeO ein Trottoir anzulegen (Schulweg).	Der Höheweg ist eine Quartierstrasse ohne Durchgangsverkehr. Das Verkehrsaufkommen ist gering und die Notwendigkeit eines Trottoirs nicht gegeben. Die UeO sieht einen neuen Fussweg vom Höheweg zum Haldenweg vor (Fusswegverbindung zur Schule).



Nr.	Thema	Dokument	Inhalt der Eingabe / Anliegen	Stellungnahme Gemeinderat
<b>11, 12</b>	Höheweg		Der Höheweg ist als verkehrsberuhigte Zone mit Parkverbot auszugestalten.	Das heutige und künftige Verkehrsaufkommen (nur Anwohnerverkehr) ist mit anderen Gemeindestrassen vergleichbar. Eine Verkehrsberuhigung ist nicht vorgesehen. Die UeO schreibt vor, dass die Parkierung innerhalb des UeO-Perimeters gelöst werden muss (Art. 21).
<b>3</b>	Erschliessungsstrasse Sektor B	UeP	Die geplante Erschliessung des Sektors B ist bautechnisch nicht realisierbar (Gefälle).	Die Lage der Erschliessungsstrasse wurde auf der Grundlage des Höhenkurvenplans festgelegt.
<b>6, 11</b>	Parkierung		Innerhalb der UeO sind genügend Besucherparkplätze vorzusehen.	Um genügend Parkplätze zu gewährleisten, wird auch im Sektor A eine zentrale Besucherparkierung vorgesehen (analog zum Sektor B). > <i>UeO wird angepasst</i>
<b>9</b>	Parkierung		Die Parkierung ist zentral zu lösen.	Eine zentrale Parkierung für Bewohnerinnen und Bewohner erschwert die angestrebte individuelle Bebaubarkeit. Auch in der bisherigen UeO ist die Parkierung individuell organisiert. In den Sektoren A und B werden jedoch zentrale Besucherparkplätze vorgesehen (s. oben).
<b>4, 10</b>	Parkierung Art. 21	UeV	Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Abstellplätze zu erstellen (da nicht ÖV-erschlossen).	Der Vorschlag ist zweckmässig. > <i>Art. 21 wird ergänzt</i>
<b>2, 4</b>	Dienstbarkeiten Art. 19 Abs. 3	EB / UeV	Das Wegrecht (Erschliessung Parz. 676 über Parz. 569) ist bereits gesichert. Die Formulierung ist anzupassen.	> <i>Art. 19 wird angepasst</i>
<b>14</b>	Parzelle 569	UeP UeV	Für die Erschliessung der Parz. 676 besteht ein Wegrecht z. L. Parz. 569. Eine Zufahrtsstrasse über Parz. 569 ist nicht möglich.	Das Wegrecht betrifft einzig die Zufahrt zu Parz. 676. Eine weitergehende Zufahrtsstrasse über Parz. 569 ist nicht vorgesehen. Neu wird in der UeO zusätzlich die Möglichkeit einer Erschliessung der Parz. 676 von Osten über die neue Erschliessungsstrasse vorgesehen. > <i>UeO wird angepasst</i>
<b>2</b>	Dienstbarkeiten		Das Wegrecht zu Gunsten Parz. 287 und zu Lasten Parz. 676 muss erhalten bleiben.	Die Überbauungsordnung hat keinen Einfluss auf das Wegrecht.

### 3.4 Allgemeine Bemerkungen

Nr.	Thema	Dokument	Inhalt der Eingabe / Anliegen	Stellungnahme Gemeinderat
4, 6, 9	Planbeständigkeit		Da die Ortsplanungsrevision erst 2013 genehmigt wurde, wird mit der vorliegenden Überarbeitung der UeO die Planbeständigkeit verletzt.	Die UeO Stygräbe wurde 1987 durch die Gemeindeversammlung beschlossen und 1988 durch den Kanton genehmigt. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden an der UeO keine Änderungen vorgenommen. Damit bezieht sich die Planbeständigkeit auf das Datum der Genehmigung der UeO (1988).
12	Schulraum		Es werden 40 neue Wohneinheiten geplant. Bestehen genügend Kapazitäten im Kindergarten und in der Schule um den erwarteten Zuwachs aufzunehmen?	Der Gemeinderat geht davon aus, dass im Sektor A bis zu 14 Wohneinheiten (zwei pro Baufeld) und im Sektor B bis zu 12 Wohneinheiten (vier pro Baufeld) erstellt werden. Die Realisierung dürfte sich über mehrere Jahre erstrecken. Die künftige Wohnungsbelegung und der Anteil schulpflichtiger Kinder kann nicht abgeschätzt werden. Kindergarten und Schulen verfügen aber über genügend Kapazitäten, um zusätzliche Schulkinder aufzunehmen.
4	Wertverlust		Es wird eine Entschädigung für den Wertverlust der Liegenschaft gefordert, die durch die Beeinträchtigung der Aussicht durch die beabsichtigte Verdichtung entsteht (Anspruch auf Rechtsgleichheit).	Nach ständiger Rechtspraxis liegen bei der Beeinträchtigung einer Aussicht keine materielle Enteignung und keine Entschädigungspflicht vor.
2	Vorschriften	UeV	Generell sind die Vorschriften zu einschränkend. Genügen die Vorschriften gemäss Baureglement nicht?	Durch die sensible Lage und die Hangsituation werden erhöhte Anforderungen an die Bebauung gestellt. Detailliertere Vorschriften sind daher angemessen.
2	Grundeigentum	EB	Der Eigentümer der Parz. 569 ist im Anhang nicht korrekt eingetragen.	> <i>Wird korrigiert</i>
4	Überbauungs-skizzen	EB	Die abgebildeten Überbauungsvarianten stimmen nicht mit dem UeP überein.	Der Hinweis ist richtig, die Abbildungen sind missverständlich. > <i>Wird korrigiert</i>
2	Mehrwert-abschöpfung	EB	Ist die Mehrwertabschöpfung hinfällig, wenn die UeO von der Gemeindeversammlung abgelehnt wird?	Ja. Die Modalitäten der Mehrwertabschöpfung werden in einem Vertrag zwischen Grundeigentümer und Gemeinde geregelt.

<b>Nr.</b>	<b>Thema</b>	<b>Dokument</b>	<b>Inhalt der Eingabe / Anliegen</b>	<b>Stellungnahme Gemeinderat</b>
<b>2, 13</b>	Mehrwert- abschöpfung	EB	Der Mehrwert ist erst nach Verkauf der betreffenden Parzellen abzugelten.	Ist so vorgesehen. Die Modalitäten der Mehrwertabschöpfung werden in einem Vertrag zwischen Grundeigentümer und Gemeinde geregelt.
<b>13</b>	Mehrwert- abschöpfung	EB	Bei der Berechnung der Mehrwertabschöpfung ist mit einem Ausbaugrad von 60% (anstatt 80%) zu rechnen.	Aufgrund der Reduktion der Baufelder und Gebäudehöhen dürfte der Ausbaugrad tendenziell steigen. Die Modalitäten der Mehrwertabschöpfung werden in einem Vertrag zwischen Grundeigentümer und Gemeinde geregelt.
<b>5</b>	Kosten		Wie viel kostet die Überarbeitung der UeO?	Die Kosten werden von den Grundeigentümern getragen, welche die Überarbeitung der UeO veranlasst haben.

#### **4. Beschluss**

Der vorliegende Mitwirkungsbericht wurde am 29. September 2014 vom Gemeinderat beschlossen.