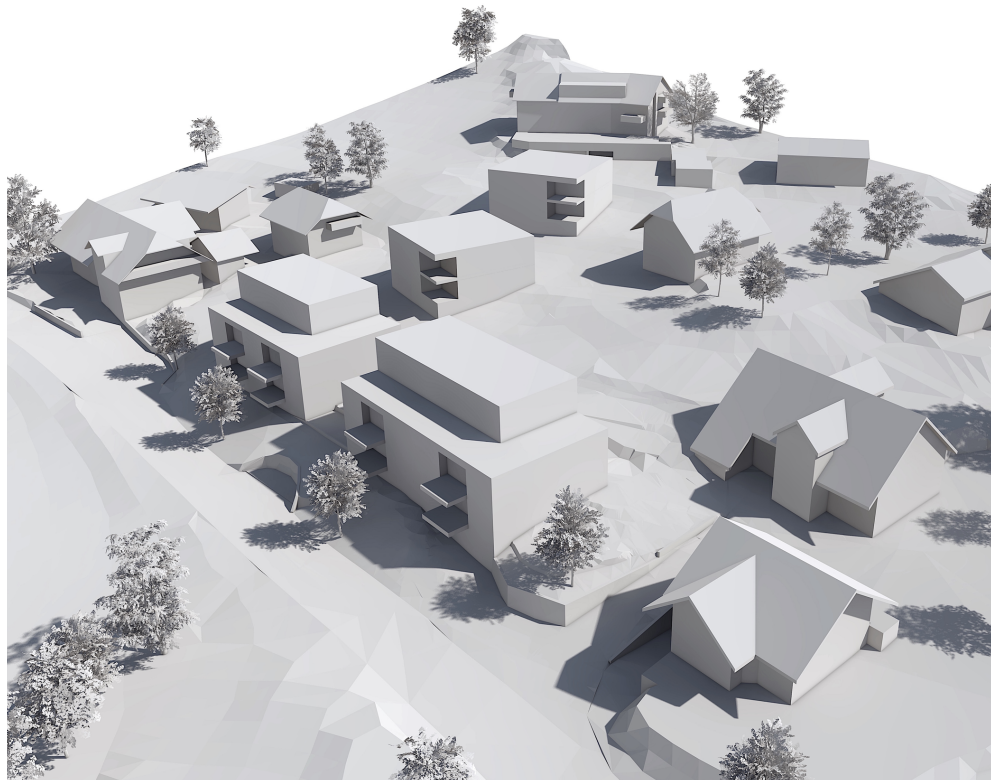




Einwohnergemeinde Seftigen
Ortsplanung – Zone mit Planungspflicht Nr. 3 «Hohlenmatt»
(Änderung der baurechtlichen Grundordnung bezüglich der Parzellen
Seftigen-GbbL. Nrn. 1008 und 210)

Erläuterungsbericht



AUFLAGE

25. März 2022

Aufträge / 711 / 07 / 711_Ber_220325_Erlaeuterungen_ZPP_Hohlenmatt.docx / 25.03.2022 / cs

Planungsbehörde

Einwohnergemeinde Seftigen
Dorfmatte 6 / 3662 Seftigen

Überbauungskonzept

GHZ Architekten AG
Sägetstrasse 5a / 3123 Belp
Tel 031 818 70 70 / info@ghz-architekten.ch / www.ghz-architekten.ch

Mit Unterstützung im Bereich Landschaftsarchitektur durch
Moeri & Partner AG Landschaftsarchitekten Bern

Auftragsbearbeitung (Zone mit Planungspflicht)

Lohner + Partner Planung Beratung Architektur GmbH
Bälliz 67 / 3600 Thun
Tel 033 223 44 80 / info@lohnerpartner.ch / www.lohnerpartner.ch

- Christoph Stäussi, Geograph (M.Sc.) FSU
- Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A
- Susanna Roffler, Hochbauzeichnerin / Raumplanerin FSU

Inhalt

1	Ausgangslage	4
1.1	Lage und Situation	4
1.2	Vorgeschichte	5
1.3	Ziel und Planungsvorhaben	5
1.4	Baurechtliche Situation	6
2	Überbauungs- und Erschliessungskonzept	8
3	Erläuterungen zur Zone mit Planungspflicht	11
3.1	Änderung des Zonenplans.....	11
3.2	ZPP-Vorschriften im Baureglement.....	11
4	Auswirkungen auf Raum und Umwelt	14
4.1	Relevanzmatrix	14
4.2	Raumordnung und Raumplanung	15
4.3	Orts- und Landschaftsbild, Landschaftsgebiete	18
4.4	Schutz des Kulturlandes	19
4.5	Verkehr.....	24
4.6	Ver- und Entsorgung, Leitungen sowie Energie.....	25
4.7	Lärm	26
4.8	Boden, Grundwasser und Entwässerung.....	26
4.9	Planerische Beurteilung und Würdigung	27
5	Planerlassverfahren	29
5.1	Ablauf.....	29
5.2	Mitwirkung	30
5.3	Vorprüfung	30
5.4	Auflage	30
5.5	Beschluss.....	31
	Anhang	32
	Anhang I – «Überbauungskonzept Hohlenmatt» vom 21. Juli 2021	33
	Anhang II – Qualitätssicherung	34
	Anhang III – Abklärungen zu Raum und Umwelt	35
	Anhang IV – Mitwirkungs- und Vorprüfungsbericht	36

1 Ausgangslage

1.1 Lage und Situation

Das Areal «Hohlenmatt» liegt am nördlichen Siedlungsrand von Seftigen an der Oberdorfstrasse. Die Parzelle Seftigen-Gbbl. Nr. 1008 ist teilweise bebaut und umgeben von bebauten Parzellen. Sie eignet sich gemäss Entwurf des kommunalen Richtplans für die Bebauung, ist jedoch noch nicht eingezont. Die südlich daran angrenzende Parzelle Seftigen-Gbbl. Nr. 210 ist ebenfalls bebaut. Beide Parzellen sind im gleichen Privateigentum und stehen für eine gemeinsame Überbauung zur Verfügung.



Abb. 1: Orthofoto Areal «Hohlenmatt» und den Parzellen Seftigen-Gbbl. Nr. 1008 und 210
[RegioGIS Berner Oberland | Abruf: 6. Februar 2020]

1.2 Vorgeschichte

Der Gemeinderat beabsichtigte, gestützt auf eine Studie für eine mögliche Wohnbebauung, die Parzelle Nr. 1008 der Wohnzone W2 zuzuweisen. Er hat die entsprechende Zonenplanänderung im ordentlichen Verfahren vom 23. März bis 23. April 2018 zur öffentlichen Mitwirkung gebracht und am 3. April 2018 eine Informationsveranstaltung durchgeführt.

Wegen den Anforderungen des Kulturlandschutzes bezüglich Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr forderte das Amt für Gemeinden und Raumordnung in der kantonalen Vorprüfung, dass die Einzonung mittels besonderer baurechtlicher Ordnung (Zone mit Planungspflicht / Überbauungsordnung) erfolgt.

Da kurz darauf neben der Parzelle Nr. 1008 auch die südlich daran angrenzende Parzelle Nr. 210 für eine Überbauung zur Verfügung stand, wurde für den grösseren Planungssperimeter mit einer Gesamtfläche von rund 3'500 m² ein Überbauungskonzept in drei Workshops mit der kommunalen Fachberatung und deren Empfehlungen entwickelt. Gestützt darauf wurde ein neues Planungsinstrument (Zone mit Planungspflicht statt Regelbauzone) erarbeitet, welche insbesondere die Anforderungen an die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr erfüllt.

Der Gemeinderat führte für diese Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 3 «Hohlenmatt», das ordentliche Planerlassverfahren durch. Er legte sie als Einzelgeschäft der Gemeindeversammlung am 29. März 2021 zur Beschlussfassung vor. Die Gemeindeversammlung wies jedoch die Zone mit Planungspflicht Nr. 3 «Hohlenmatt» zur Überarbeitung zurück. Inhaltlich wurden im Wesentlichen die grossen Gebäudevolumen, die hohe Dichte sowie die Verbauung der Aussicht kritisiert.

1.3 Ziel und Planungsvorhaben

Der Gemeinderat und die Bauherrschaft überprüften das Vorhaben aufgrund der Rückweisung des Geschäfts an der Gemeindeversammlung. Sie stellten fest, dass eine Reduktion der Dichte neue Spielräume bietet und wollen weiterhin, eine qualitätsvolle Wohnüberbauung in der «Hohlenmatt» ermöglichen. Die Bauherrschaft hat dazu das zugrundeliegende Überbauungskonzept überarbeitet.

Gestützt auf dieses überarbeitetes Überbauungskonzept und die Empfehlungen der kommunalen Fachberatung, sollen nun in einem neuen Anlauf die Parzellen Nrn. 1008 und 210 einer (ebenfalls überarbeiteten) Zone mit Planungspflicht nach Art. 92 BauG zuweisen werden. Dazu werden der Zonenplan geändert und das Baureglement ergänzt, um die grundeigentümerverbindlichen Voraussetzungen einer Überbauung zu schaffen.

Die Zone mit Planungspflicht Nr. 3 «Hohlenmatt» wird weiterhin als Einzelgeschäft in einem separaten ordentlichen Verfahren erlassen. Aufgrund der Rückweisung an der Gemeindeversammlung vom 29. März 2021 erfolgt dies koordiniert und nachgelagert zu den weiteren an der Gemeindeversammlung vom 29. März 2021 behandelten Einzelgeschäften («Revision des Baureglements und Änderung Zonenplan Arbeitszone 4» sowie «Zonenplan 2 und kommunale Landschaftsplanung»).

1.4 Baurechtliche Situation

Übergeordnete Rahmenbedingungen

Seftigen ist im kantonalen Richtplan dem Raumtyp «Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen inklusive Zentren 4. Stufe und Tourismuszentren» zugewiesen. Die Gemeinde hat gemäss Massnahmenblatt A_01 «Wohnbaulandbedarf» des kantonalen Richtplans noch Kontingentsreserven für die Einzonung unbebauter Flächen. Die Parzellen Nrn. 1008 und 210 sind erschlossen (Strasse und Werkleitungen).

Im kommunalen Richtplan von Seftigen (Beschlossen durch den Gemeinderat am 22. Februar 2021; Genehmigung durch das AGR noch ausstehend) sind die Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen und die Entwicklungsstandorte postuliert. Dort ist die Parzelle Nr. 1008 als «Standort für Entwicklung Wohnen (Arrondierung Baugebiet)» bezeichnet (vgl. Entwicklungsabsicht 2g im kommunalen Richtplan Seftigen). Mit der daran angrenzenden Parzelle Nr. 210 ergibt sich nun im Zuge der Arrondierung des Baugebiets die Chance auch die planerischen Voraussetzungen für einen Ersatz des bestehenden Gebäudes zu schaffen und einen Beitrag an die innere Siedlungsentwicklung zu leisten.

Änderung baurechtliche Grundordnung

Die Parzelle Nr. 1008 ist heute Landwirtschaftszone. Die Parzelle Nr. 210 ist heute Wohnzone W2. Beide Parzellen sollen der neuen Zone mit Planungspflicht Nr. 3 «Hohlenmatt» zugewiesen werden. Dazu wird die baurechtliche Grundordnung, d.h. das Baureglement und der Zonenplan, im ordentlichen Verfahren geändert. Aufgrund der Rückweisung der Zone mit

Planungspflicht Nr. 3 «Hohlenmatt» an der Gemeindeversammlung vom 29. März 2021 wird für die überarbeiteten Planungsergebnisse erneut ein ordentliches Verfahren durchgeführt.

Kulturlandschutz

Die Parzelle Nr. 1008 ist gemäss «Hinweiskarte Kulturland» des Geoportals des Kantons Bern dem Kulturland zugewiesen. Die Beanspruchung von Kulturland und damit die Einzonung haben hohe Anforderungen zu erfüllen. Einerseits ist eine hohe Nutzungsdichte d.h. eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo → Verhältnis der Summe aller Geschossflächen oberirdisch zur anrechenbaren Grundstücksfläche) von 0.60 zu erreichen. Die geforderte Mindestdichte wird grundeigentümerverbindlich mit der Änderung der baurechtlichen Grundordnung im Baureglement festgelegt. Andererseits muss das Areal eine genügende Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr aufweisen. Bei Arealen bis 0.5 ha hat eine minimale Erschliessungsgüteklasse (EGK) F vorzuliegen. Der westliche Teil der Parzelle Nr. 1008 liegt in der Erschliessungsgüteklasse D; der östliche ca. 40% in keiner. Mit der Festlegung eines Sektors für Hauseingänge im Zonenplan und einer entsprechenden Bestimmung zur Zone mit Planungspflicht im Baureglement (vgl. Art. 313 Abs. 6) wird sichergestellt, dass die Bauten und insbesondere deren oberirdische Hauszugänge innerhalb des mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Bereichs liegen.

2 Überbauungs- und Erschliessungskonzept

Vgl. auch Anhang I – «Überbauungskonzept Hohlenmatt» GHZ Architekten vom 21. Juli 2021. Das Überbauungskonzept zeigt die vorgesehene Nutzung, Bebauung und Erschliessung. Es bildet die Grundlage für die ortsbaulichen Vorgaben und die Erschliessungslösung, welche nun in der ZPP definiert werden, sowie für die weitere Projektierung.

Ortsbauliches Konzept

Die Parzellen Nr. 1008 und Nr. 210 liegen am nördlichen Rand von Seftigen und schliessen beide an die Oberdorfstrasse an. Das Quartier am nördlichen Rand von Seftigen ist in den letzten 100 Jahren entstanden. Es herrschen heterogene Punktbauten mit geneigten Dachflächen vor. Die Fassaden sind vorwiegend in Holz oder Verputz erstellt worden.



Abb. 2: Schwarzplan Überbauungskonzept [GHZ Architekten AG]

Die Parzellen Nr. 1008 und Nr. 210 sind dreiseitig bebaut und stellen eine Baulücke dar. Das Areal fällt ca. 11.0 m gegen Westen ab, wo es durch die Oberdorfstrasse begrenzt wird. Das Projekt soll den Siedlungsrand abschliessen und den Ortseingang adressieren. Volumen und Körnung der Baukörper sollen sich gut ins Quartierbild integrieren. Es entstehen zwei Baureihen. Die erste im Westen schliesst mit zwei Längsbauten und Attika

den Strassenraum ab. In der zweiten Baureihe werden zwei Punkthäuser ohne Attika in den Hang gestreut, die das lockere Muster der bestehenden Bebauungsstruktur übernehmen und den Bezug zum Grünraum schaffen. Die vier Bauten erhalten eine einheitliche Gestaltung, bilden ein architektonisches Ensemble am Ortseingang und begrenzend den Siedlungsrand zum Landschaftsraum hin. Der Gestaltung im Bereich des Strassenanschlusses wird besondere Beachtung geschenkt werden.

Bau- und Freiraumgestaltung

Die Gebäudevolumen und -stellungen beziehen sich auf das vorherrschende Bebauungsmuster des bestehenden Quartiers, den Siedlungsrand, die Oberdorfstrasse, die Parzellenform und die topographischen Verhältnisse. Die Bauten sind parallel zum Hang und somit Ost-West orientiert. Um die bestehende Landschaft durch die Siedlung fließen zu lassen, werden die Baukörper sanft in die Topografie eingebettet und die Umgebung ohne grosse Böschungen und Stützmauern gestaltet. Die Freiräume zwischen den Bauten dienen als Spiel- und Aufenthaltsbereiche und können mit Pergolen besetzt werden. Die Erschliessung der Hauszugänge für zu Fussgehende erfolgt siedlungsintern über einen Weg ab der zentralen Adresse an der Oberdorfstrasse. Die Landschaftsgestaltung mit Wiesen und Obstbäumen lehnt an die historischen Hosteten an und verweben die Siedlung mit dem Umland.

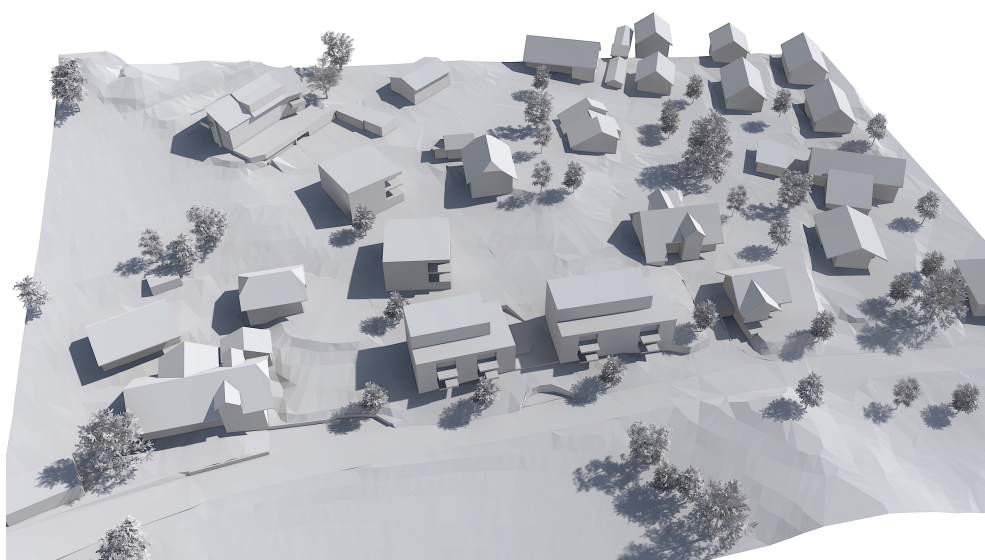


Abb. 3: Visualisierung Überbauungskonzept [GHZ Architekten AG]

Die Gestaltung der Fassaden, der Spiel- und Aufenthaltsbereiche, der internen Fusswege, der Bepflanzung sowie allfälligen Umzäunungen werden in der weiteren Projektierung ausformuliert und weiterentwickelt.

Nutzung

Das Projekt umfasst 14 Wohnungen, welche als Mietwohnungen und Stockwerkeigentum für die lokale Bevölkerung konzipiert sind. Der Wohnungsmix besteht aus 3^{1/2}- bis 5^{1/2}-Zimmerwohnungen und ist für verschiedene Nachfragesegmente strukturiert. Das Projekt bietet für Personen aus Gemeinde Seftigen und aus der Region ein vielfältiges Wohnungsangebot von hoher Siedlungsqualität.

**Erschliessung und
Parkierung**

Die Erschliessung erfolgt im südlichen Bereich der Parzelle Nr. 210 über die Oberdorfstrasse. Sie dient als zentrale Adresse für alle Ankommenden, insbesondere auch als Startpunkt für die siedlungsinterne Fusswegerschliessung. Im Bereich der Ein-/Ausfahrt sollen deshalb auch Besucherparkplätze erstellt werden. Die benötigten Parkplätze für die Überbauung sind unterirdisch in einer gemeinsamen Einstellhalle vorgesehen. Der Anschluss an die Kantonsstrasse mit den erforderlichen Sichtbermen wurde bereits mit dem Tiefbauamt des Kantons Bern Oberingenieurkreis II vorbeprochen und als bewilligungsfähig in Aussicht gestellt.

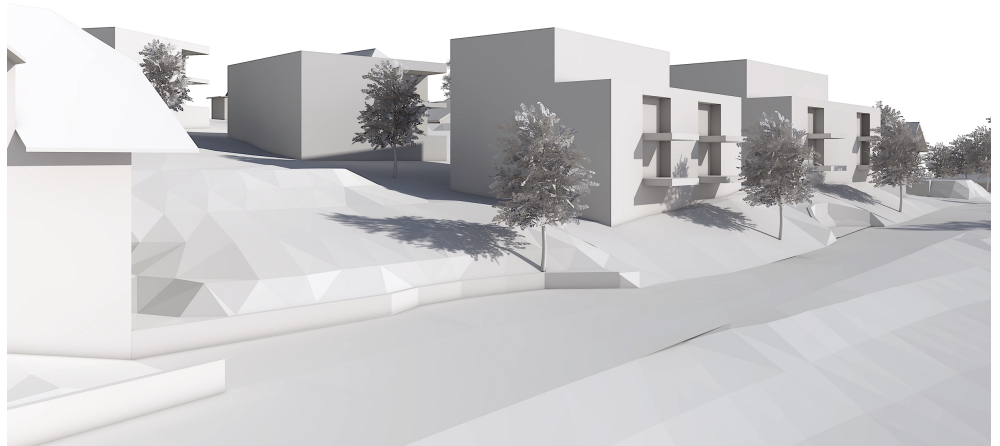


Abb. 4: Visualisierung Überbauungskonzept [GHZ Architekten AG]

Kennzahlen

- GfO gesamt: ca. 2'100 m²
- Total 14 Wohneinheiten: 4 x 5.5-Zimmer / 7 x 4.5 Zi / 3 x 3.5 Zi
- Einstellhalle für Motorfahrzeuge mit 20 Abstellplätzen plus 5 Abstellplätze für Besucher
- 28 Abstellplätze für Velos
- Investitionsvolumen: ca. 8.0 Mio CHF

3 Erläuterungen zur Zone mit Planungspflicht

3.1 Änderung des Zonenplans

Die Parzellen Seftigen-Gbbl. Nrn. 1008 und 210 werden der neuen Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 3 «Hohlenmatt» zugewiesen. Mit dem Sektor für Hauseingänge (= Perimeter Grenze der ÖV-Erschliessungsgüteklasse D) wird der Bereich bestimmt, in dem die oberirdischen Zugänge zu den Baukörpern liegen müssen (vgl. Art. 313 Abs. 5 Baureglement). Zudem erfolgt die Einzonung der Parzelle Nr. 1008 als bedingte Einzonung nach Art. 126c BauG mit Festlegung im Zonenplan und Baureglement (vgl. Art. 104). Für die Verbreiterung der Kantonsstrasse und den Bau eines einseitigen Trottoirs wird die Kantonsstrasse entlang den Parzellen Nrn. 1008 und 210 ebenfalls dem Perimeter der ZPP zugewiesen.

3.2 ZPP-Vorschriften im Baureglement

Was ist eine ZPP?

Eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) ermöglicht, dass die Überbauung des Areals «Hohlenmatt» nach einem Gesamtkonzept mit einer differenzierten Höhenentwicklung erfolgt, an die Topografie angepasst ist und das Siedlungsgebiet an der Oberdorfstrasse kompakt abgeschlossen wird. Sie schafft weiter die Voraussetzung, dass die Gemeinde die Qualität dieser Arealentwicklung sichern kann. Eine ZPP legt den Planungszweck, die Art der Nutzung, deren Mass als Planungswert, die Erschliessung und die Gestaltungsgrundsätze für Bauten, Anlagen und Freiräume fest.

Das Bauen in einer ZPP setzt grundsätzlich eine Überbauungsordnung – bestehend aus Überbauungsvorschriften und -plan – voraus, welche innerhalb des vorgegebenen baurechtlichen Rahmens der ZPP die Überbauung räumlich in der Situation präzise festlegt. Eine Überbauungsordnung in einer ZPP liegt in der Kompetenz des Gemeinderats (vgl. Art. 93 BauG).

ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt» Die ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt» bezweckt das Erstellen einer qualitätsvollen Wohnüberbauung mit zentraler Erschliessung und gemeinsamen Freiräumen als nördlichen Abschluss des Siedlungsgebiets von Seftigen gegenüber der Landschaft. Zulässig sind Nutzungsarten gemäss Wohnzone. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.

Die ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt» ermöglicht vier Hauptbaukörper mit Flachdach. Entlang der Oberdorfstrasse sind zwei Hauptbaukörper mit zwei Vollgeschossen und einem Attika vorgesehen. Im strassenabgewandten, östlichen Bereich der ZPP sind zwei Hauptbaukörper mit zwei Vollgeschossen vorgesehen, bei denen über dem zweiten Vollgeschoss keine weitere Nutzung zulässig ist (d.h. kein zusätzliches Attikageschoss, keine Dachterrasse). Zulässig sind Gebäude mit einer Länge bis zu 25.0 m. Die Höhen der Gebäude orientieren sich an der Wohnzone W2. Entlang der Oberdorfstrasse wurde einer Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) von 10.25 m und eine Fassadenhöhe Attika (Fh A) von 12.75 m festgelegt. Im strassenabgewandten, östlichen Bereich wird eine Fassadenhöhe traufseitig von 8.50 m vorgegeben.

Im Vergleich zur angrenzenden Wohnzone W2 wird in den festgelegten Höhen der ZPP der Hangzuschlag nach Art. 212 Abs. 5 Baureglement sowie gegenüber der Oberdorfstrasse ein Situationszuschlag von 2.25 m gewährt, da das massgebende Terrain für die Bemessung der Höhen auf der Strassenseite insbesondere bei der Arealzufahrt abhängig von der weiteren Planung ist. Im strassenabgewandten östlichen Bereich ist der Hangzuschlag nach Art. 212 Abs. 5 Baureglement vom 1.0 m eingerechnet, da die Terrainneigung innerhalb Gebäudegrundriss mehr als 10% beträgt. In den festgelegten Höhen sind jeweils auch ein Sockelgeschoss in der Westfassade sowie ein Spielraum für die nachfolgende Projektierung und Planung berücksichtigt. Im Gegenzug ist der genereller Hangzuschlag nach Art. 212 Abs. 5 Baureglement nicht mehr gestattet.

Die Attika auf den Baukörpern an der Oberdorfstrasse richtet sich nach Art. 212 Abs. 2 lit. g Baureglement. Sie bezwecken, dass die Baukörper einen klaren Bezug zur Strasse sowie zur Weite der westlichen Landschaftskammer haben. Der Verzicht auf ein Attika im strassenabgewandten, östlichen Bereich ergibt eine Abstufung der Höhen innerhalb der Überbauung und ermöglicht es diese differenziert in die bestehende, ansteigende Topografie zu setzen sowie Bezug auf die Grünräume sowie auf die angrenzende Bebauung mit zwei Vollgeschossen und Dachausbau zu nehmen.

Weiter wird festgelegt, dass die vorgegebene Geschosshöhe realisiert und mit der Überbauung eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.60 erreicht werden muss.

Die Erschliessung hat über eine Arealzufahrt ab der Oberdorfstrasse zu erfolgen. Diese soll im südlichen Bereich des Areals liegen. Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind in einer gemeinsamen unterirdischen Einstellhalle anzuordnen, wobei einzelne Besucherparkplätze auch oberirdisch zulässig

sind. Zudem wird mit dem Sektor für Hauseingänge der Bereich bestimmt, in dem die oberirdischen Zugänge zu den Baukörpern liegen müssen. Weiter wird die Verbreiterung der Kantonstrassenanlage Richtung Osten für den Bau eines einseitigen Trottoirs entlang des Areals «Hohlenmatt» festgelegt (vgl. Art. 313 Abs. 6 Baureglement).

Die Gestaltungsgrundsätze regeln Weiteres zur Bebauung, Gestaltung und Materialisierung. Sie wurden aus dem Überbauungskonzept «Hohlenmatt» und den Empfehlungen der kommunalen Fachberatung abgeleitet (vgl. Art. 313 Abs. 5 Baureglement). Wo nichts Näheres geregelt ist, gelten die allgemeinen Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung zur Bau- und Aussenraumgestaltung (u.a. sind nicht begehbare Flachdachflächen mit Ausnahme von technisch bedingten Dachaufbauten sowie Bereichen für Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen extensiv zu begrünen vgl. Art. 413 Abs. 5 Baureglement).

Neben den festgelegten Gestaltungsgrundsätzen sichert der in einer ZPP zwingend notwendige nachfolgende Planungsschritt die Qualität der Überbauung, der Bau- und Freiraumgestaltung sowie der Erschliessung. Ausserdem nimmt die kommunale Fachberatung Stellung zur später auszuarbeitenden Überbauungsordnung bzw. zur Vorprojektstudie, welche der Überbauungsordnung zugrunde liegt (vgl. Art. 421 Abs. 2 Baureglement).

4 Auswirkungen auf Raum und Umwelt

4.1 Relevanzmatrix

Mit einer Relevanzmatrix werden die Auswirkungen der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 3 «Hohlenmatt» (Parzellen Seftigen-Gbbl. Nrn. 1008 und 210) auf den Raum und die Umwelt geprüft.

Umweltbereich	Auswirkung
Raumordnung und Raumplanung	■
Naturgefahren	○
Orts- und Landschaftsbild, Landschaftsgebiete	■
Kulturdenkmäler und archäologische Stätten	○
Flora, Fauna (Lebensräume, Biotop- Arten- und Landschaftsschutz)	○
Schutz des Kulturlandes (Fruchtfolgefleichen, landwirtschaftliche Nutzflächen)	■
Wald	○
Verkehr	■
Ver- und Entsorgung, Leitungen	□
Energie	□
Lärm (Lärmbelastung und Lärmschutz)	□
Luft	○
Erschütterung / abgestrahlter Körperschall	○
Boden (Altlasten, Bodenschutz/-stabilität)	□
Strahlung (nichtionisierende Strahlung)	○
Grundwasser und Entwässerung	□
Oberflächengewässer und aquatische Ökosysteme	○
Lichtverschmutzung	○
Beschattung	○
Störfallvorsorge / Katastrophenschutz	○
Abfälle und umweltgefährdende Stoffe	○

Tabelle 1: Relevanzmatrix zur Beurteilung der Auswirkungen. Signatur:

- Relevante Auswirkungen zu erwarten (→ s. folgende Kapitel)
- Geringe Auswirkungen zu erwarten (→ s. folgende Kapitel)
- Keine Auswirkungen zu erwarten oder nichts Betroffenes vorhanden (→ keine weiteren Untersuchungen/Aussagen)

4.2 Raumordnung und Raumplanung

Übergeordnete Planungen	Die Voraussetzungen der kantonalen Gesetzgebung und Richtplanung betreffend Ein-/Umzonungen, landwirtschaftlichen Nutzflächen und Erstwohnungsanteil sind einzuhalten. Zum Areal sind weder im kantonalen Richtplan noch im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) Thun Oberland West arealspezifische Massnahmen formuliert.
Kommunale Planungen	<p>Im kommunalen Richtplan von Seftigen (Beschlossen durch den Gemeinderat am 22. Februar 2021; Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung offen) ist die Parzelle Nr. 1008 als «Standort für Entwicklung Wohnen (Arrondierung Baugebiet)» bezeichnet. Mit dem Einbezug der daran angrenzenden Parzelle Nr. 210 ergibt sich die Chance, die planerischen Voraussetzungen für einen Ersatz des bestehenden Gebäudes zu schaffen und dadurch einen substanziellen Beitrag an die innere Siedlungsentwicklung zu leisten. Die Arealentwicklung «Hohlenmatt» ist mit dem Erschliessungsprogramm, der Entwässerungs- und der Wasserversorgungsplanung der Gemeinde sowie auf Naturgefahren abgestimmt. Es sind Erstwohnungen geplant.</p> <p>Seftigen bezeichnet im kommunalen Richtplan zudem Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen, zur Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven (Baulandreserven) sowie zu weiteren kommunalen Entwicklungsstandorten.</p>
Baulandreserven	<p>Der kantonale Richtplan 2030 ordnet die Gemeinde Seftigen dem Raumtyp «Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen» zu. Er legt für die nächsten 15 Jahre ein maximales Bevölkerungswachstum von 8 % sowie einen theoretischen Wohnbaulandbedarf von 3.7 ha fest (vgl. dazu die Berechnung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung im Anhang III).</p> <p>Mit unüberbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen von 1.29 ha (vgl. Erhebung der unüberbauten Bauzonen in der Nutzungsplanung in der WebGIS-Anwendung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung: Stand Prüfung AGR Juli 2020) besteht ein tatsächlicher Wohnbaulandbedarf. Durch die Einzonung von 0.16 ha unbebautem Land der Parzelle Nr. 1008 werden die Vorgaben bezüglich des Baulandbedarfs nicht überschritten.</p>

Haushälterische Nutzung des Bodens

Die Parzelle Nr. 1008 ist teilweise bebaut. Der östliche unbebaute Teil im Umfang von 1'634.0 m² muss als Einzonung dem Baulandkontingent angerechnet werden. Die Parzelle Nr. 210 ist bereits eingezont und vollständig bebaut. Die Kantonsstrassenfläche ist ebenfalls überbaut. Die gesamte Zone mit Planungspflicht Nr. 3 «Hohlenmatt» umfasst eine Fläche von rund 4'020 m² (3'480 m² ohne Kantonsstrasse).

Gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans und der Bauverordnung für die Beanspruchung von Kulturland ist in Seftigen (Raumtyp «Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen») mit der Einzonung eine Mindestdichte in Form einer minimalen Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.60 zu erreichen. Gemäss Überbauungskonzept «Hohlenmatt» vom 21. Juli 2021 wird über die ganze ZPP die minimal geforderte Dichte erreicht. Für die Berechnung der GFZo werden die Flächen der Basis- und Detailerschliessung, d.h. insbesondere die Fläche der Kantonsstrasse, nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche gezählt (Art. 27 BMBV).

Die Nachweise betreffend Siedlungsentwicklung nach innen werden durch den kommunalen Richtplan abgedeckt. Die ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt» ist eine Arrondierung des Siedlungsgebiets mit einer dichten, qualitativ vollen Wohnüberbauung, welche das Siedlungsgebiet an der Oberdorfstrasse abschliesst und zu einem kompakten Siedlungskörper führt. Eingezont wird nämlich ein Areal, welches auf drei Seiten an eine Bebauung anschliesst (Wohnzone W2 und Hofgruppe) und auf der vierten Seite von einer Erschliessungsstrasse begrenzt wird. Es werden keine landwirtschaftlichen Nutzflächen zerschnitten vielmehr wird das Siedlungsgebiet kompakt angeordnet. Die festgelegten Gestaltungsgrundsätze sowie der in einer ZPP zwingend notwendige nachfolgende Planungsschritt sichert die Qualität der Überbauung.

Abstimmung Siedlung, Verkehr und Infrastrukt- tur

Die ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt» (Parzellen Nr. 1008 und 210) umfasst eine Fläche von 4'020 m² (3'480 m² ohne Kantonsstrasse). Sie ist vollständig erschlossen (Strasse und Medien). Die bestehende Erschliessung (Strasse und Medien) kann die geplante Entwicklung aufnehmen. Für die Verbesserung der Erschliessung für zu Fussgehende wird die Verbreiterung der Kantonsstrasse und den Bau eines einseitigen Trottoirs entlang den Parzellen Nrn. 1008 und 210 in der ZPP postuliert.

Die Parzelle Nr. 210 und der westliche Teil der Parzelle Nr. 1008 sind der ÖV-Erschliessungsgüteklasse (EGK) D zugewiesen. Der östliche Teil der Parzelle Nr. 1008 ca. 40% der Fläche ist keiner ÖV-Erschliessungsgüteklasse zugewiesen. Da die Parzelle Nr. 1008 dem Kulturland zugeteilt ist,

ist die Minimalanforderung an die ÖV-Erschliessung für Areale bis 0.5 ha eine ÖV-EGK F. Das Areal liegt 600 Meter und 40 Höhenmeter vom Bahnhof Seftigen entfernt. Der Bahnhof Seftigen bietet regional betrachtet ein qualitativ hochwertiges ÖV-Angebot mit rund 100 abgehenden und 100 ankommenden Verbindungen pro Tag. Um sicherzustellen, dass die Bauten in der ZPP und insbesondere deren oberirdische Hauszugänge innerhalb des mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Bereichs liegen, wird im Zonenplan ein Sektor für Hauseingänge und eine entsprechende Bestimmung im Baureglement (vgl. Art. 313 Abs. 5) festgelegt. Damit werden die Erschliessungsvoraussetzungen für Ein-/Umzonungen gemäss kantonalem Richtplan sowie für die Beanspruchung von Kulturland gemäss Art. 11d BauV erfüllt.

Die vorgesehenen 14 Familienwohnungen (Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern) benötigen keine grössere Spielfläche nach Art. 15 BauG bzw. Art. 46 BauV; diese ist erst für Überbauungen mit mehr als 20 Familienwohnungen vorzusehen.

Planungsvorteile und Sicherung Realisierung

Mit der Zuweisung der Parzellen Nr. 1008 und 210 zur Zone mit Planungspflicht Nr. 3 «Hohlenmatt» werden die Planungsvorteile der Einzonung gemäss den gesetzlichen Vorgaben ausgeglichen. Die Gemeinde Seftigen hat dazu ein Mehrwertabgabe-Reglement vom 22. Mai 2017 beschlossen. Sie informiert die Grundeigentümerschaft spätestens zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Planung über die zu erwartende Mehrwertabgabe (vgl. auch Art. 142d Abs. 2 BauG).

Ausserdem wird die Einzonung der Parzelle Nr. 1008 an die Bedingung geknüpft, dass sie entschädigungslos und automatisch wieder aus der Bauzone entlassen wird, wenn die Grundeigentümerschaft das Land nicht innerhalb der festgelegten Frist überbaut (bedingte Einzonung nach Art. 126c BauG; vgl. Änderung Zonenplan und Art. 104 Baureglement). Zudem besteht zwischen Grundeigentümer und Gemeinde ein Planungsvertrag, welcher die Tragung der Planungskosten bestimmt sowie mittels einer Überbauungsfrist die Realisierung des Vorhabens vereinbart.

Planbeständigkeit

Die Zone mit Planungspflicht Nr. 3 «Hohlenmatt» wurde an der Gemeindeversammlung vom 29. März 2021 mit weiteren Einzelgeschäften («Revision des Baureglements und Änderung Zonenplan Arbeitszone 4» sowie «Zonenplan 2 und kommunale Landschaftsplanung») behandelt. Sie wurde jedoch an den Gemeinderat zurückgewiesen und wird deshalb nachgelagert zu den anderen Geschäften, in einem neuen separaten, ordentlichen

Verfahren erlassen. Das Baureglement wird bezüglich Art. 313 (Vorschriften ZPP Nr. 3) und Art. 108 (Bedingte Einzonung) ergänzt; an den mit der Revision des Baureglements festgelegten Inhalten (gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 29. März 2021) ändert nichts. Mit der Revision des Baureglements erfolgten zwei punktuelle Änderungen am Zonenplan, die Nutzungsplanung wurde aber nicht grundsätzlich überarbeitet. Es besteht keine Planbeständigkeit.

4.3 Orts- und Landschaftsbild, Landschaftsgebiete

Die Parzellen Nr. 1008 und 210 liegen ausserhalb des Ortsbildschutzperimeters in einem heterogen bebauten Gebiet. Sie sind von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einer Hofgruppe umgeben. Die Oberdorfstrasse bildet die (bestehende) Abgrenzung gegenüber der siedlungsgliedernden Landschafts- und Grünstruktur im Westen.

Das Vorhaben bilden den nördlichen Siedlungsrand von Seftigen und gestaltet den Dorfeingang von Norden her. Das Überbauungskonzept mit zwei kräftigen Baukörpern an der Strasse, stärkt den Auftritt gegenüber der Strasse und bildet einen guten Abschluss der Siedlung gegenüber der westlichen Landschaftskammer. Mit einer lockereren, weniger dichten Bebauung des rückwärtigen Arealteils reagiert das Überbauungskonzept auf die angrenzende Bebauung und nimmt Bezug auf die inneren Grünstrukturen sowie die ländliche Situation gegen den nördlichen Siedlungsrand.

Die ZPP legt Gestaltungsgrundsätze für die Gestaltung der Bebauung, der Freiräume sowie die Übergänge zur angrenzenden Landschaft und Siedlung arealspezifisch fest. Diese wurden aus dem Überbauungskonzept «Hohlenmatt» und den Empfehlungen der kommunalen Fachberatung abgeleitet. Insbesondere werden auch Bestimmungen zur Materialisierung der Überbauung festgelegt.

Die kommunale Fachberatung beurteilt das Überbauungskonzept mit der Differenzierung von zwei 2-geschossigen Gebäuden mit Sockelgeschoss und Attika an der Strasse sowie zwei rückwärtigen, freistehenden 2-geschossigen Bauten mit Sockelgeschoss, die präzise in die bestehende Topografie gesetzten Gebäude. die Erschliessung im südlichen Bereich für alle Ankommenden sowie der ländliche einfache Gestaltungsansatz der Umgebung als überzeugend; vgl. Anhang II – Empfehlungen zum Überbauungskonzept der kommunalen Fachberatung vom 6. August 2021.

Neben den festgelegten Gestaltungsgrundsätzen sichert der in einer ZPP zwingend notwendige nachfolgende Planungsschritt die Qualität der Überbauung, Freiräume und Erschliessung. Insbesondere nimmt die kommunale Fachberatung erneut Stellung zur später auszuarbeitenden Überbauungsordnung bzw. zur Vorprojektstudie, welche der Überbauungsordnung zugrunde liegt (vgl. Art. 421 Abs. 2 Baureglement).

4.4 Schutz des Kulturlandes

Standortnachweis und Interessensabwägung

Der unbebaute östliche Teil der ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt» (Parzelle Nr. 1008) im Umfang von 1'634.0 m² ist der landwirtschaftlichen Nutzfläche, jedoch nicht der Fruchtfolgefläche zugeteilt. Die Beanspruchung von Kulturland setzt eine umfassende Interessenabwägung und die Prüfung von Alternativen voraus, wobei das Siedlungsgebiet von Seftigen vollständig von Kulturland umgeben ist:

Alternativen

Die alternativen geeigneten Entwicklungsstandorte werden mit dem kommunalen Richtplan der Gemeinde Seftigen bezeichnet:

- Die bestehenden Bauzonen sind bis auf einige wenige Reserven überbaut und im Rahmen der rechtsgültigen Bestimmungen vielfach ausgenützt. Massnahmen für die Siedlungsentwicklung nach innen wurden im kommunalen Richtplan bezeichnet und im Rahmen der Revision des Baureglements (Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 29. März 2021 / Genehmigung durch das AGR noch ausstehend) teilweise umgesetzt. Insbesondere werden in der Wohnzonen W1 am Hang mit Fokus auf Weiterentwicklungsmöglichkeiten zusätzliche Spielräume im Rahmen der bestehenden «Körnigkeit» gewährleistet.
- Die Entwicklungsareale im Ortskern sind ebenfalls überbaut und im Rahmen der rechtsgültigen Bestimmungen weitgehend ausgenützt. Sie weisen zum Teil ein hohes Nutzungspotenzial auf. Dieses kann zurzeit jedoch nicht aktiviert werden, da die notwendigen Anpassungen an der Quartierserschliessung abhängig von der zurzeit blockierten Entwicklung des Bahnhofs Seftigen ist.
- Für eine kurzfristige Entwicklung von Seftigen und die Bereitstellung von Wohnraum für die vom kantonalen Richtplan in Seftigen vorgesehenen Bevölkerungsentwicklung sind deshalb zusätzlich Siedlungserweiterungen notwendig. Bei den im kommunalen Richtplan bezeichneten Entwicklungsgebieten ist immer Kulturland betroffen, teilweise sind es sogar Fruchtfolgeflächen. Es sind folgende Entwicklungsstandorte (vgl. kommunaler Richtplan und auch nachfolgende Abb. 5).

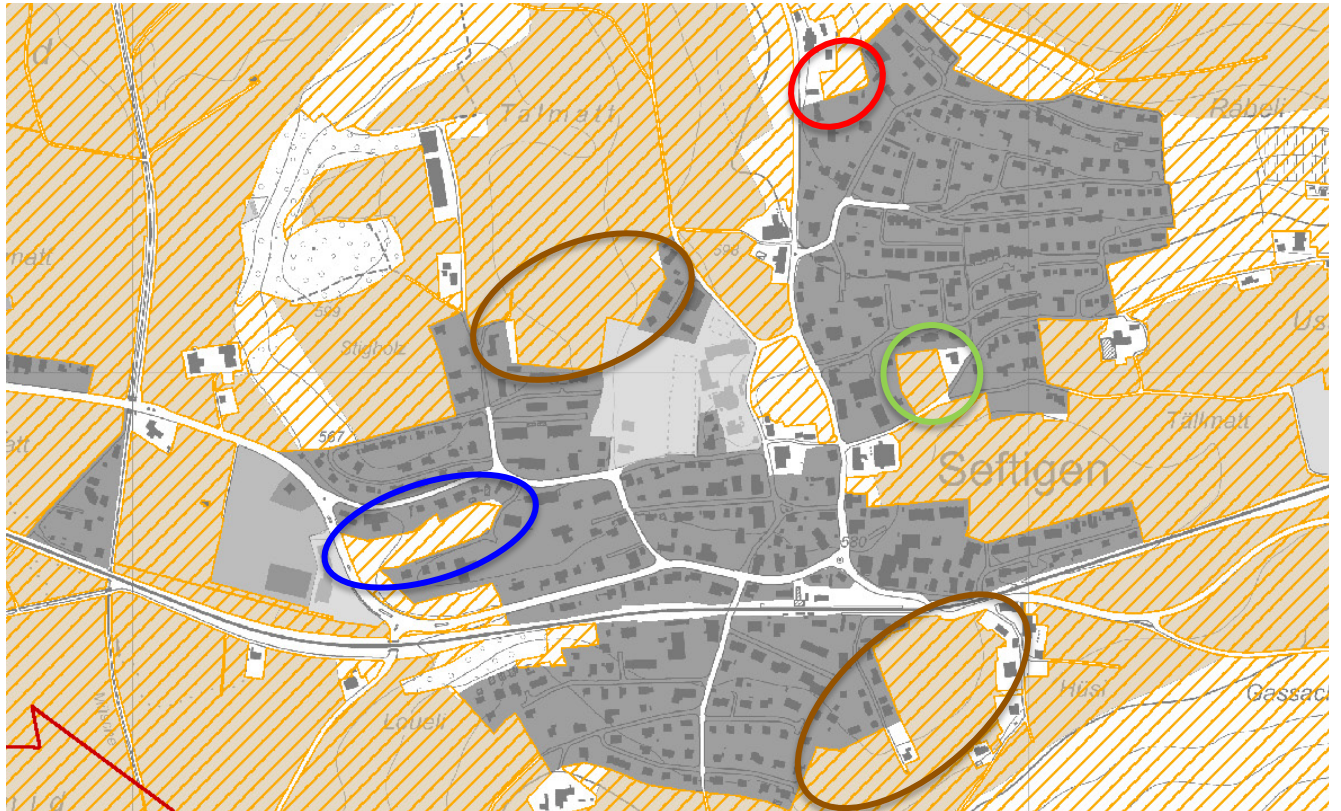


Abb. 5: Ausschnitt Hinweiskarte Kulturland (gelb) mit Bauzonen (dunkelgrau), den Entwicklungsstandorten Wohnen (Arrondierung Baugebiet) «Hohlenmatt» (rot) und «Murimatt» (blau), dem Entwicklungsstandort Wohnen «Usserdorf» (grün) sowie den weiteren Entwicklungsstandorten gemäss kommunalem Richtplan (braun), die alle Fruchtfolgefleichen (hellgrau) tangieren. [Geoportal des Kantons Bern | abgerufen 5. Oktober 2020]

Interessensabwägung

Für die Interessensabwägung der alternativen Standorte sind die Kriterien «Raumplanung», «Erschliessung», «Kulturlandschutz», «weitere Schutzgebiete» sowie «Verfügbarkeit» relevant. Diese werden wie folgt beurteilt:

Standortalternativen	Raumplanung	Erschliessung	Schutzgebiete und -objekte	Kulturland-schutz	Verfügbarkeit
«Hohlenmatt»	++	++	++	-	++
«Murimatt»	++	++	++	-	--
«Usserdorf»	++	++	++	--	+
weitere Entwicklungsstandorte gem. kommunalem Richtplan («Breitmoos», «Stampfimatt», «Weid»)	++	+	++	--	--

Legende zur Tabelle:

- ++ sehr gut erfüllt / keine Auswirkungen
- + gut erfüllt / geringe Auswirkungen
- im Vergleich schlechter erfüllt / geringe Auswirkungen erwartet
- im Vergleich schlechter erfüllt / relevante Auswirkungen erwartet

Bemerkungen zur Beurteilung der Kriterien:

- Raumplanung → Die Frage, ob ein Standort einer erwünschten Entwicklung gemäss Raumplanungsgesetz entspricht ist bei allen Alternativen gegeben, da sie im kommunalen Richtplan als Entwicklungsstandorte bezeichnet werden.
- Erschliessung → Alle Alternativen sind gut erschlossen mit Strasse, öffentlichem Verkehr und Werkleitungen. Die Arealerschliessung besteht bei den Arealen «Hohlenmatt», «Murimatt» und «Usserdorf». Bei den Entwicklungsstandorten «Breitmoos», «Stampfimatt» und «Weid» ist sie mit der Überbauung noch zu erstellen.
- Schutzgebiete und -objekte: Die im kommunalen Richtplan definierten Entwicklungsgebiete betreffen allgemein keinen Wald, keine Gewässer, keine Schutzobjekte und -gebiete sowie keine Naturobjekte und Lebensräume.
- Kulturlandschutz → Bei den im kommunalen Richtplan bezeichneten Entwicklungsgebieten für Wohnen ist immer Kulturland betroffen, bei den Entwicklungsstandorten «Breitmoos», «Stampfimatt» und «Weid» sind es sogar Fruchtfolgeflächen. Gestützt auf den kommunalen Richtplan werden aus Sicht Kulturlandschutz jedoch in erster Priorität jene Areale umgesetzt in denen keine Fruchtfolgeflächen beansprucht werden müssen. Dies ist bei den zwei Gebieten «Hohlenmatt» und «Murimatt», beide als «Standort für Entwicklung Wohnen (Arrondierung Baugebiet)» bezeichnet, der Fall. Das Areal «Murimatt» wird jedoch noch aktiv als Kulturland bewirtschaftet und ist zurzeit nicht verfügbar. Beim

Areal «Hohlenmatt» hingegen wird nur teilweise Kulturland beansprucht, da die Parzelle Nr. 210 bereits überbaut ist. Ausserdem ist die Parzelle Nr. 1008 für die Bewirtschaftung einzig auf der Westseite ab der Oberdorfstrasse über einen steilen Hang zugänglich (vgl. Abb. 6.) Die Parzelle ist nördlich (teilweise), östlich und südlich umgeben von Gebäuden. Seit Ende 2016 lässt sich wegen der ungünstigen Bewirtschaftung und der steilen Topografie kein Pächter mehr finden. Die Parzelle wird seither nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, jedoch dreimal jährlich gemäht damit das Land nicht vergandet. Die Bewirtschaftung ist aufwändig und mit Handarbeit verbunden.



Abb. 6: Sicht auf das Areal von der Oberdorfstrasse her [Foto: Ch. Haueter, Seftigen]

- Verfügbarkeit → Die Areale «Hohlenmatt» und «Usserdorf» sind verfügbar und es besteht eine konkrete Entwicklungsabsichten der Grundeigentümer. Die anderen im kommunalen Richtplan bezeichneten Areale sind zurzeit nicht verfügbar und der zeitliche Umsetzungshorizont ist mittel- bis langfristig. Besonders der Standort «Murimatt», wo Kulturland jedoch keine Fruchtfolgefläche betroffen ist, wird noch aktiv bewirtschaftet und ist nicht verfügbar.

Fazit

Das Siedlungsgebiet von Seftigen vollständig von Kulturland umgeben. Um genügend Wohnraum für die im kantonalen Richtplan für Seftigen postulierte Bevölkerungsentwicklung bereitstellen zu können, sind Siedlungserweiterungen notwendig. Mit der Arrondierung des Siedlungsgebiets durch die ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt» wird jener Entwicklungsstandort des kommunalen Richtplan von Seftigen umgesetzt, welcher schlecht bewirtschaftbar ist, keine Fruchtfolgequalität aufweist und kurzfristig für eine Entwicklung verfügbar ist. Es werden die Voraussetzungen für eine dichte, qualitätsvolle Wohnüberbauung, welche das Siedlungsgebiet an der Oberdorfstrasse abschliesst und zu einem kompakten Siedlungskörper führt geschaffen. Eingezont wird nämlich ein Areal, welches auf drei Seiten an eine Bebauung anschliesst (Wohnzone W2 und Hofgruppe) und auf der vierten Seite von einer Erschliessungsstrasse begrenzt wird. Die vorliegende Planung zerschneidet keine landwirtschaftlichen Nutzflächen und stärkt die kompakte Anordnung des Siedlungsgebiets. Sie zerschneidet keine Kulturlandflächen, da es sich bereits um eine unzusammenhängende Fläche handelt, die von Gebäuden umgeben ist.

Mindestdichte

Für die Einzonung von Kulturland sind gemäss Art. 11a bis 11f BauV eine minimale Geschossflächenziffer (GFZo) von 0.6 sowie eine ÖV-Erschliessungsgüteklasse (EGK) F zu erreichen. Gemäss Überbauungskonzept «Hohlenmatt» vom 21. Juli 2021 wird über das ganze Areal die minimal geforderte Dichte erreicht. Die einzuhaltende Mindestdichte wird im Baureglement in der ganzen ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt» festgelegt.

Erschliessung mit öffentlichem Verkehr

Damit sichergestellt werden kann, dass die Bauten in der ZPP und insbesondere deren oberirdischen Hauszugänge innerhalb des mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Bereichs liegen, wird im Zonenplan ein Sektor für Hauseingänge und eine entsprechende Bestimmung im Baureglement (vgl. Art. 313 Abs. 5) grundeigentümergebunden festgelegt. Gemäss Überbauungskonzept «Hohlenmatt» vom 21. Juli 2021 können die oberirdischen Hauszugänge innerhalb des mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Bereichs angeordnet werden, vgl. nachfolgende Abb. 7.

Damit werden die Erschliessungsvoraussetzungen für Ein-/Umzonungen gemäss kantonalem Richtplan sowie für die Beanspruchung von Kulturland gemäss Art. 11d BauV erfüllt, vgl. auch Kapitel 4.2 Abschnitt «Abstimmung Siedlung, Verkehr und Infrastruktur».



Abb. 7: Schema Erschliessung und Sektor «Hauseingänge»
(blau = Perimeter ÖV-Erschliessungsgüteklasse D) [GHZ Architekten AG]

4.5 Verkehr

Motorisierter Verkehr

Die getroffenen Vorabklärungen beim Tiefbauamt des Kantons Bern Oberingenieurkreis II ergaben, dass eine direkte Erschliessung der Überbauung via Kantonsstrasse (Oberdorfstrasse) möglich ist. Die ZPP-Vorschriften begrenzen die Erschliessung auf eine Ein-/Ausfahrt, welche wie heute im südlichen Bereich des Areals liegen muss. Im nachfolgenden Planungsschritt sind die Vorgaben betreffend Strassenanschluss und -abstand sowie Sichtweiten und -felder zu berücksichtigen. Das Überbauungskonzept hält gegenüber der Kantonsstrasse den Strassenabstand nach Art. 80 SG ein.

Vgl. Anhang III – Stellungnahmen «Strassenerschliessung Parzelle Nr. 1008 Seftigen» und «Trottoir Oberdorfstrasse» des Tiefbauamts des Kantons Bern, Oberingenieurkreis II vom 7. Juli 2017 sowie 30. Januar 2020.

öffentlicher Verkehr

Vgl. Kapitel 4.4 Kulturlandschutz, Abschnitt «Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr».

Fuss- und Veloverkehr Die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr ist über die Kantonsstrasse sichergestellt. Im Abschnitt Kreisel Dorfstrasse bis zum Knoten Rebzelg besteht ein Trottoir. Der Deckbelag und die Randabschlüsse der Kantonsstrasse wurden dort im 2021 durch das Tiefbauamt des Kantons Bern erneuert. Auf dem Abschnitt Abzweigung Rebzelg bis Hohlenmatt ist für zu Fussgehende heute nur ein Längsstreifen markiert.

Langfristiges Ziel der Gemeinde Seftigen und des Tiefbauamts des Kantons Bern Oberingenieurkreis II ist es, auf der Oberdorfstrasse ein durchgängiges Trottoir im Siedlungsgebiet anbieten zu können. Die ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt» wird deshalb als Chance genutzt, um im Abschnitt des Areals «Hohlenmatt» die Verbreiterung der Kantonsstrasse für ein einseitiges Trottoir festzulegen, eine abschnittsweise Verbesserung der Sicherheit für zu Fussgehende zu ermöglichen und Synergien bei der Realisierung der Überbauung (u.a. Leitungsanschlüsse, Baugrube) für die untergeordnete Anpassung der Strassenanlage einzusetzen. Der Kanton Bern wird sich als Strasseneigentümer entsprechend finanziell beteiligen. Die Projektierung des Trottoirs im Perimeter der ZPP und dessen Kostentragung sind Gegenstand der weiteren Planungsschritte (Überbauungsordnung / Bauprojekt).

Nicht vorgesehen ist vorderhand eine Anpassung der Kantonsstrasse zwischen Areal «Hohlenmatt» bis zum Knoten Rebzelg für den Zusammenschluss mit dem bestehenden Trottoir, welches ins Dorf führt. Dies muss in einem separaten Projekt abgewickelt werden und erfolgt zu einem späteren, noch nicht bestimmten Zeitpunkt.

4.6 Ver- und Entsorgung, Leitungen sowie Energie

Die Parzellen Nr. 1008 und 210 sind mit Leitungen für die Ver- und Entsorgung erschlossen. Die beabsichtigte Überbauung ist in der Entwässerungsplanung (GEP) und der Wasserversorgungsplanung (GWP) berücksichtigt.

Die Erschliessung mit Trinkwasser erfolgt von der Oberdorfstrasse her und kann über die bestehenden Leitungen sichergestellt werden. Die Gemeinde hat im Jahr 2018 die Trinkwasser-/Hydranten-Leitung in der Oberdorfstrasse auf einer Länge von gut 1 km saniert. Der Generelle Wasserversorgungsplan Stand 2018 befindet sich beim Kanton in der Genehmigung. Er auf die beabsichtigte Überbauung abgestimmt.

Das Schmutzwasser kann über die bestehende Mischwasserleitung in der Oberdorfstrasse abgeführt werden. Gleichzeitig mit der Sanierung der

Wasserleitung wurden auch die vorgeschlagenen Verbesserungen des GEP-Ingenieurs an der bestehenden Mischwasserleitung vorgenommen. Für das Regenabwasser ist im Bauprojekt eine Retention vorzusehen, welche das Wasser gedrosselt abgibt. Vgl. Anhang III – Kurzbericht «Überprüfung Entwässerung, Parzelle 1008, Seftigen» Kissling + Zbinden vom 18. Oktober 2017. Die Werke sind damit so weit vorbereitet, dass die 12 zusätzlichen Wohnungen angeschlossen werden können.

Für die ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt» sind die Bestimmungen der kantonalen Energiegesetzgebung sowie der allgemeinen Bestimmungen des Gemeindebaureglements einzuhalten.

4.7 Lärm

In der ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt» wird die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II gemäss Art. 43 LSV festgelegt. Die bereits eingezonte Parzelle Nr. 210 erfährt keine Änderung bezüglich Empfindlichkeitsstufe (bereits Wohnzone W2 mit ES II), jedoch ändert die festgelegte Empfindlichkeitsstufe der Parzelle Nr. 1008 (bisher Landwirtschaftszone mit ES III).

Lärmquelle ist die Kantonsstrasse. Die massgeblichen Planungswerte der ES II sind aufgrund des tiefen durchschnittlichen Tagesverkehrs (DTV ca. 1'100 Fahrten), des Temporegime 50 km/h, der Distanz zur Lärmquelle sowie der Böschung an der Fassade gemäss Überbauungskonzept eingehalten. Es sind somit keine weiteren Massnahmen gemäss Art. 30 LSV nötig.

Vgl. Anhang III – Stellungnahme «Strassenlärm» des Tiefbauamts des Kantons Bern, Oberingenieurkreis II vom 21. Februar 2022.

4.8 Boden, Grundwasser und Entwässerung

Es sind keine Altlasten gemäss Kataster der belasteten Standorte vorhanden. Unverschmutzter Bodenaushub ist im Bauprojekt für die Aufwertung und Rekultivierung von Kulturland zu verwenden, wenn dies ökologisch sinnvoll, technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.

Das Areal liegt ausserhalb von Gewässerschutzbereichen und Grundwasserschutzzonen. Das Schmutzwasser kann über die bestehende

Mischwasserleitung abgeführt werden; für das Regenabwasser ist im Bauprojekt eine Retention vorzusehen, welche das Wasser gedrosselt abgibt.

Vgl. Anhang III – Kurzbericht «Überprüfung Entwässerung, Parzelle 1008, Seftigen» Kissling + Zbinden vom 18. Oktober 2017.

4.9 Planerische Beurteilung und Würdigung

Die Zuweisung der Parzellen Seftigen-Gbbl. Nr. 1008 und 210 zur Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 3 «Hohlenmatt» mit den entsprechenden Festlegungen zur Sicherstellung der geforderten Mindestdichte und genügenden ÖV-Erschliessung erfüllt die Anforderungen des kantonalen Richtplans und der Baugesetzgebung des Kantons Bern. Das Areal ist im kommunalen Richtplan auf die weiteren raumwirksamen Tätigkeiten der Gemeinde, der Region, des Kantons und der Transportunternehmungen abgestimmt.

Die ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt» ist eine Arrondierung des Siedlungsgebiets von Seftigen. Diese Arrondierung des dreiseitig mit Bauten umgebenen, teilweise bebauten Areals führt zu einer kompakten Anordnung des Siedlungsgebiets, schliesst den Siedlungsrand an der Oberdorfstrasse und beansprucht Kulturland, welches keine Fruchtfolgequalität aufweist und (sehr) schlecht bewirtschaftbar ist. Das überarbeitete Überbauungskonzept erfüllt die erforderliche hohe Nutzungsdichte und gliedert sich dabei gut in die bestehende, angrenzende Bebauungsstruktur und die ansteigende Topografie ein. Mit den kleineren Gebäudevolumen im rückwärtigen Arealteil wurde die Chance genutzt besser auf die Situation am Siedlungsrand und die Nachbarschaft zu reagieren sowie Bezug zum Grünraum zu schaffen.

Durch die Festlegung eines Sektors für Hauseingänge im Zonenplan und einer entsprechenden Bestimmung im Baureglement (vgl. Art. 314 Abs. 5) wird sichergestellt, dass die Bauten und insbesondere deren oberirdischen Hauszugänge innerhalb des mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Bereichs liegen und die Anforderungen an die ÖV-Erschliessung erfüllt werden. Ausserdem wird die Verbreiterung der Kantonsstrassenanlage für den Bau eines einseitigen Trottoirs stipuliert und die Chance genutzt eine abschnittsweise Verbesserung der Sicherheit für zu Fussgehende zu ermöglichen.

Um genügend Wohnraum für die im kantonalen Richtplan postulierte Bevölkerungsentwicklung von Seftigen bereitstellen zu können, sind Siedlungserweiterungen notwendig. Mit der Arrondierung des Siedlungsgebiets durch

die ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt» wird jener Entwicklungsstandort des kommunalen Richtplan von Seftigen umgesetzt und rechtlich gesichert, welcher die geringsten Auswirkungen auf das Kulturland hat.

Die 14 neu geplanten Wohneinheiten (davon zwei als Ersatz der Wohnungen im bestehenden Gebäude) bieten Wohnraum in unterschiedlichen Wohnsegmenten für die Gemeinde Seftigen und die Region. Das Vorhaben überzeugt den Gemeinderat und schafft attraktiven Wohnraum in Seftigen mit idealer Erschliessung der Werke und Anschluss an die Kantonsstrasse. Die bestehenden Freiräume und Einrichtungen im öffentlichen Interesse können die Entwicklung, welche das Vorhaben auslöst, aufnehmen. Eine angemessene Wohn-, Siedlungs- und Freiraumqualität wird über die festgelegten Gestaltungsgrundsätze sowie den in einer ZPP zwingend notwendigen nachfolgenden Planungsschritt sichergestellt. Es sind keine Schutzgebiete oder -objekte durch die Ein- bzw. Umzonung betroffen. Mit der ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt» werden die positiven Standortqualitäten für das Wohnen an einer für die Ortsentwicklung geeigneten Lage genutzt.

5 Planerlassverfahren

5.1 Ablauf

Das Planerlassverfahren für die Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 3 «Hohlenmatt» läuft wie folgt ab:

1. Mitwirkung → Der Gemeinderat verabschiedet die Planungsinstrumente zur öffentlichen Mitwirkung. Die Planungsinstrumente werden an einer öffentlichen Informationsveranstaltung vorgestellt. Die Bevölkerung hat dort die Gelegenheit ihre Meinung gegenüber der Gemeinde zu äussern und bei der Planung mitzuwirken; die Anregungen werden protokolliert.
2. Vorprüfung durch die kantonalen Fachstellen → Im Rahmen der Vorprüfung werden die Planungsinstrumente unter der Leitung des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR) durch die kantonalen Fachstellen geprüft.
3. Öffentliche Auflage → Die Planungsinstrumente liegen 30 Tage öffentlich auf. Dies wird entsprechend publiziert. Innerhalb der Frist von 30 Tagen können berechnigte Personen begründete Einsprachen einreichen. Vor dem Beschluss durch den Gemeinderat müssen Einigungsverhandlungen zu Einsprachen durchgeführt werden.
4. Beschlussfassung des Gemeinderats und der Gemeindeversammlung → Die überarbeiteten, aufgelegten und gegebenenfalls bereinigten Planungsinstrumente werden den Stimmberechnigten zur Beschlussfassung unterbreitet.
5. Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung → Nach Annahme der Planungsinstrumente durch die Stimmbewölkerung erfolgt die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern. In diesem Schritt entscheidet das AGR über unerledigte Einsprachen.

5.2 Mitwirkung

Die überarbeiteten die Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 3 «Hohlenmatt» wurde am 6. September 2021 an einer Mitwirkungsveranstaltung (nach Art. 58 Abs. 3 lit. a BauG) zur Diskussion gestellt. Aufgrund der langen Vorgeschichte und der umfassenden Diskussion des Planungsgeschäfts an der Gemeindeversammlung vom 29. März 2021 räumte der Gemeinderat die Mitwirkung in der genannten Form ein und erachtete, die gewählte Form als genügend, da das Überbauungskonzept die grösstmögliche Reduktion der Dichte und Höhe vornahm, damit es die Rahmenbedingungen des Kulturlandschutzes bezüglich Mindestdichte noch einhält.

Das Protokoll der Mitwirkungsveranstaltung mit den Anregungen und Einwänden ist im Anhang beigefügt. In einigen Voten wird das Vorhaben vorbehaltlos oder grundsätzlich unterstützt. In anderen Wortmeldungen wird das Vorhaben abgelehnt und namentlich die Abmessungen der Bauten als immer noch zu hoch beurteilt. Jemand hat explizit die geringere Dichte des Überbauungskonzept und damit die höhere Qualität für den Ort gelobt. Die Bedenken zur Bauausführung sowie zur Detailgestaltung der Freiräume und der Erschliessung sind Aufgabe der weiteren Planungsschritte (Überbauungsordnung / Bauprojekt).

5.3 Vorprüfung

Die neue ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt» wurde zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 8. Februar 2022 ist im Anhang beigefügt.

Der Kanton hat im Vorprüfungsbericht verschiedene Genehmigungsvorbehalte und Hinweise formuliert. Wie diesen in der Planung Rechnungen getragen wurde, ist im Bericht «Auswertung des Vorprüfungsberichts» vom 24.02.2022 im Anhang erläutert.

5.4 Auflage

folgt nach der Auflage...

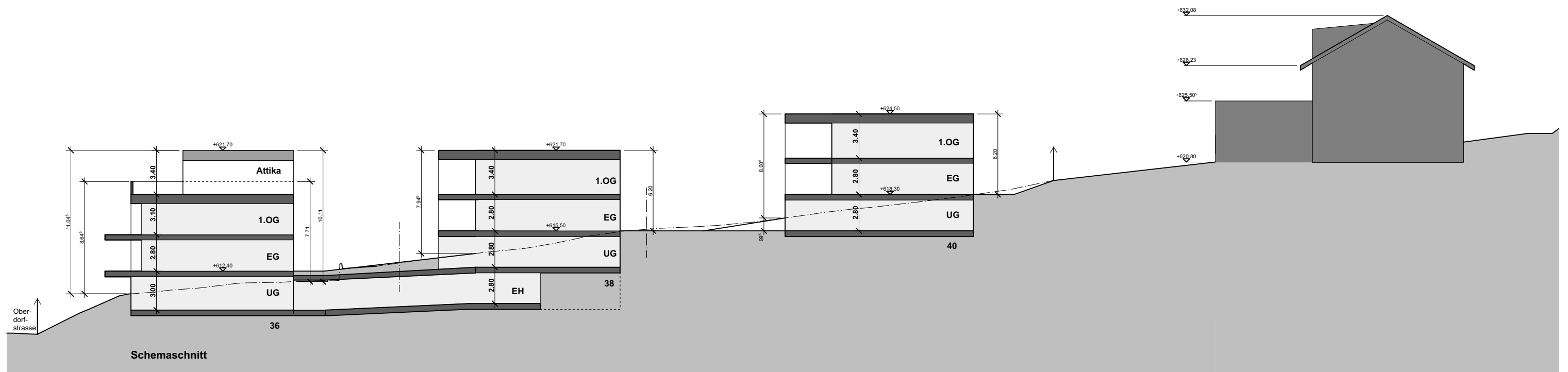
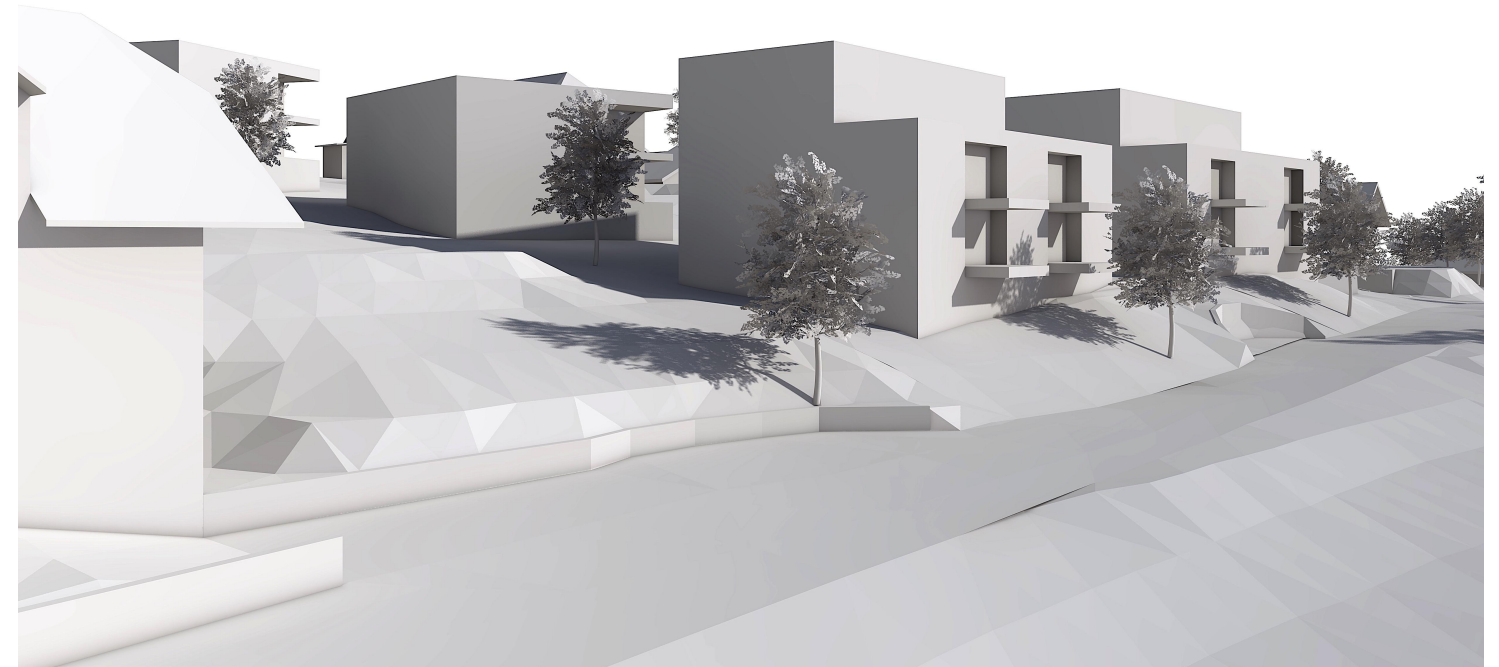
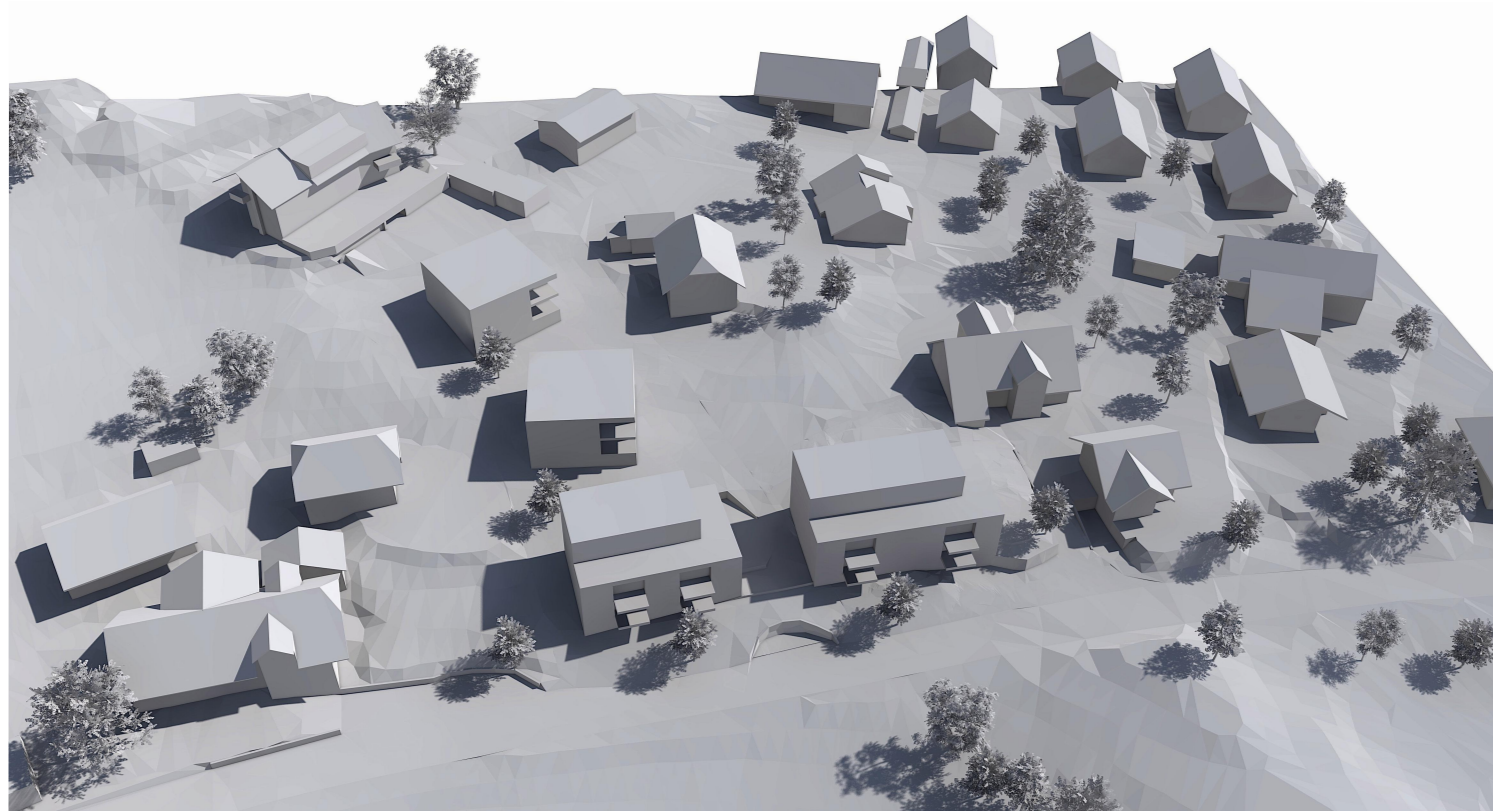
5.5 Beschluss

folgt nach dem Beschluss...

Anhang

Anhang I – «Überbauungskonzept Hohlenmatt» vom 21. Juli 2021

- Situation mit Umgebung
- Schwarzplan
- Schemaschnitt
- Visualisierungen



Anhang II – Qualitätssicherung

- Empfehlungen zum Überbauungskonzept, kommunale Fachberatung vom 6. August 2021

Gemeinde Seftigen, ZPP Nr.3 Hohlenmatt

Stellungnahme der kommunalen Fachberatung der Gemeinde Seftigen zum überarbeiteten Ueberbauungskonzept Hohlenmatt

Grundlagen:

- Kommunalen Richtplan Seftigen ‚Siedlung und Landschaft‘
- Zonenplan Seftigen
- Grundlagen Ortsplanrevision
- Beschluss der Gemeindeversammlung vom 29. März 21 mit Rückweisung des Ueberbauungskonzeptes an den GR
- Präsentation vom 21.06.21
- Aktennotiz mit Empfehlungen vom 30.06.21
- Überarbeitetes Ueberbauungskonzept Hohlenmatt der Architekten GHZ Architekten AG vom 21.07.21

Beschreibung

Die Bauherrschaft Fam. Baumann plant im Ortsteil «Hohlenmatt» in der Gemeinde Seftigen ein Projekt für vier Mehrfamilienhäuser auf den Parzellen 1008 und 210.

Die beiden Parzellen liegen in der Landwirtschaftszone resp. Zone W2, welche zu diesem Zweck in eine Zone mit Planungspflicht umgezont werden.

Das Areal schliesst sich der bereits vorhandenen Wohnzone W2 in der Nachbarschaft an und bildet so den Siedlungsrand gegen Norden.

Nachdem die Gemeindeversammlung am 29. März das erste Ueberbauungskonzept an den Gemeinderat zurückgewiesen hat, haben die Bauherrschaft Fam. Baumann und die GHZ Architekten AG das Konzept überarbeitet.

Die Auseinandersetzung mit der Kritik an der hohen Ausnützung von 0.8 und die Frage der Körnung in Bezug auf die Einordnung in die umgebenden Bauten hat zu neuen Möglichkeiten geführt.

Das überarbeitete Konzept geht von einer reduzierten Ausnützung GFZo von 0.6 aus, was gemäss Kanton im Interesse der guten Bodennutzung die untere Limite definiert. Diese Reduktion um einen Viertel gibt neue Spielräume, die von den Architekten in verschiedenen Varianten getestet wurden.

Im Rahmen der Besprechung vom 30.06.21 wurde gemeinsam die Variante 4a bevorzugt und zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Das Konzept besteht aus vier Mehrfamilienhäusern, die als zwei unterschiedliche Paare gestaltet sind. Die zwei vorderen 2-geschossigen Gebäude mit Sockelgeschoss und Attika nehmen klaren Bezug zur Strasse; die zwei inneren 2-geschossigen Gebäude mit Sockelgeschoss nehmen mit ihrer freien Stellung Bezug zum Grünraum.

Die Erschliessung erfolgt ab der Kantonsstrasse auf der Kuppe im Bereich der heutigen Zufahrt zu den südlichen Nachbargebäuden. Die Parkierung ist in einer Einstellhalle geplant.

Das Ueberbauungskonzept vom 21.07.21 bildet auch die Grundlage für die später auszuarbeitende Ueberbauungsordnung.

Beurteilung Konzept

- Das Projekt Hohlenmatte bildet den nördlichen Siedlungsrand und gestaltet damit auch den Dorfeingang von Norden her.
- Das Konzept mit der Differenzierung mit zwei 2-geschossigen Gebäuden mit Sockelgeschoss und Attika sowie zwei rückwärtigen, freistehenden 2-geschossigen Bauten mit Sockelgeschoss überzeugt. Die Gebäude sind präzise in die bestehende Topografie gesetzt. Die Körnung der Bebauung und die Gebäudedimensionen nehmen in differenzierter Weise Bezug zur vorhandenen Siedlungsmorphologie. Die Dichte mit einer Ausnützung von 0.6 ist angemessen und wird begrüsst.

- Die zwei vorderen grösseren Gebäude liegen in einer Linie im Hang des Grünzugs und haben einen klaren Bezug zur Strasse sowie zur westlichen Landschaftskammer mit offenem Blick in die weite Landschaft. Die beiden kleineren quadratischen Gebäude im Innern betonen mit ihrer abgedrehten freien Position den ländlicheren Charakter im oberen Teil der Ueberbauung mit kleinräumigeren Bezug zum inneren Grünraum.
- Der Fachausschuss unterstützt das Konzept mit begrüntem Flachdächern und Attikas auf den vorderen Gebäuden im Sinne der Eigenständigkeit wie auch im Interesse der Wohnqualität. Der Verzicht auf Attikas auf den oberen Bauten stärkt das differenzierte Konzept und lässt mit der geringen Höhe dem Grünraum ausreichend Weite.
- Das differenzierte Bebauungskonzept befriedigt auch formal und funktional. Die Gebäude verstehen sich trotz Unterschieden als gestalterische Einheit, die eine eigene Formensprache sprechen. Mit dem architektonischen Ausdruck mit einer modernen Holzfassade werden die vier Gebäude als Gruppe zusammengebunden und erhalten ihre eigene Identität. Sie ordnen sich in den ländlichen Flair des Ortes ein und stellen so den Bezug zum Bauen im ländlichen Raum her, ohne auf Eigenständigkeit zu verzichten.

Erschliessung

- Als Adresse für die Ueberbauung für alle Ankommenden soll eine zentrale Erschliessung für Fussgänger und Velos wie auch als Zufahrt zu Einstellhalle, Besucherparkplätzen und für die Ver-/Entsorgung im Bereich der Kuppe der Kantonsstrasse zusammen mit der heutigen Zufahrt zu den südlichen Nachbargebäuden gestaltet werden. Diese Ankunftssituation soll mit dem darüberliegenden Baukörper die Adressierung der Überbauung stärken.
- Zusammen mit der Erschliessung der Nachbargebäude soll für die zu Fuss Gehenden eine einladende Lösung gefunden werden, die zu den rückwärtigen Eingängen der unteren Gebäuden führt. Die behindertengerechte Erschliessung kann über die Einstellhalle gewährleistet werden.
- Die Kombination der verschiedenen Ansprüche zu einer gestalterisch überzeugenden und selbstverständlichen Lösung muss im Rahmen der weiteren Planung noch ausgearbeitet werden.
- Die Ortszufahrt nach Seftigen aus Richtung Noflen hat eine hohe Ortsbildcharakter prägende Gestalt und ist Teil des historischen Verkehrsnetzes der Schweiz (IVS). Die Strasse begleitenden Wiesenböschungen führen in einer ländlichen Sprache hinein ins Zentrum. Zur Erhaltung dieser ortstypischen Qualitäten ist auf ein Trottoir entlang der Kantonsstrasse vorderhand zu verzichten. Die Geländegestaltung soll jedoch einen späteren Ausbau nicht verhindern. Die mögliche spätere Trottoirführung ist in den Plänen gestrichelt darzustellen.

Umgebung

- Die Umgebung wird in einer ländlichen Sprache gestaltet. Wiese und Obstbäume sind dazu die tragenden Elemente. Der ländliche einfache Gestaltungsansatz wird begrüsst.
- Die eingezogenen Loggien bei den beiden frei stehenden Gebäuden zeigen, dass der Grünraum als durchgehende allgemeine «Hoschtet» verstanden werden soll und so den ländlichen Charakter betont.
- Die Erschliessungswege durch die Siedlung sollen zusammen mit den eingelagerten Spielplätzen und Aufenthaltsbereichen das verbindende Element sein. Damit können nachbarschaftliche Begegnungen innerhalb der Siedlung gefördert und so das Identifizierungspotential als Gemeinschaft gestärkt werden.
- Da die Ueberbauung nicht mehr als 20 Familienwohnungen ausweist, ist kein grösseres Spielfeld nötig. Zudem steht das Spielfeld im nahegelegenen Schulhaus zur Verfügung.

Für die kommunale Fachberatung der Gemeinde Seftigen, den 6. August 2021

Jürg Sollberger, dipl. Arch ETH/ SIA/ SWB, reinhardpartner Architekten und Planer AG Bern
 Markus Steiner, dipl. Ing. Landschaftsarch. BSLA, landplan ag, 3084 Wabern

Anhang III – Abklärungen zu Raum und Umwelt

- Berechnung tatsächlicher Wohnbaulandbedarf, Amt für Gemeinden und Raumordnung vom 1. Mai 2021
- Stellungnahmen «Strassenerschliessung Parzelle Nr. 1008 Seftigen» und «Trottoir Oberdorfstrasse», Tiefbauamt des Kantons Bern Oberingenieurkreis II vom 7. Juli 2017 sowie 30. Januar 2020
- Stellungnahme «Strassenlärm», Tiefbauamt des Kantons Bern Oberingenieurkreis II vom 21. Februar 2022
- Kurzbericht «Überprüfung Entwässerung, Parzelle 1008, Seftigen», Kissling + Zbinden AG vom 18. Oktober 2017

Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen

Seftigen

nach Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans (RRB vom 2. September 2015)

883

Statistik	A1) Dispens von der Ortsplanungsrevision Von der Ortsplanung sind 7 Gemeinden dispensiert.	nein
	A2) Einwohner Gemeinde Anzahl Einwohner aus Gebäude- und Wohnungsstatistik BFS (GWS 2019 [GAPTO])	2151
	A3) Einwohner in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) Anzahl Einwohner in überbauten WMK aus Gebäude- und Wohnungsstatistik BFS (GWS 2019 [GAPTO]) und Bauzonenstatistik 2021 (AGR)	1887
	A4) Einwohner ausserhalb von Wohn-, Misch- und Kernzonen A4=A2-A3	264
	A5) Anteil Einwohner ausserhalb von Wohn-, Misch- und Kernzonen in % A5=A4/A2*100	12%
	A6) Beschäftigte in Wohn-, Misch- und Kernzonen Anzahl Beschäftigte in überbauten WMK aus der prov. Beschäftigtenstatistik BFS (prov. STATENT 2018 [EMPTOT]) und Bauzonenstatistik 2021 (AGR)	298
	A7) Anzahl Raumnutzer in Wohn-, Misch- und Kernzonen A7=A3+A6	2185
	A8) Überbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in ha Überbaute WMK Gemeinde nach Bauzonenstatistik 2021 (AGR)	34.8
	A9) Raumnutzerdichte der Gemeinde (RN/ha) A9=A7/A8	62.7
	A10) Wohn-, Misch- und Kernzonen gesamt in ha Übersichtszonenplan (UZP) und Bauzonenstatistik 2021 (AGR)	35.4
Vom Kanton vorgegeben	K1) Zentralitätsstufe nach Massnahmenblatt C_01 Gemäss C_01 gelten folgende Stufen: ST=Zentren 1 und 2; Z34= Zentren 3 und 4; Z34T= Regionale Tourismuszentren; keine= kein Zentrum	Kein Zentrum
	K2) Raumtyp nach Massnahmenblatt C_02 UK=Urbane Kerngebiete; AE=Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen; ZL=Zentrumsnahe ländliche Gebiete; HB=Hügel- und Berggebiete	AE
	K3) Raumtyp 2 nach Massnahmenblatt C_02 In 22 Gemeinden sind zusätzlich Gebiete einem tieferen Raumtypen zugeteilt (im MB C_02 mit * bezeichnete Gemeinden der Raumtypen UK und AE)	-
	K4) Massgebende Bevölkerungsentwicklung Nach Zentralität/Raumtyp: ST=12%, übrige UK=11%, Z34=10%, Z34T=8%, AE=8%, ZL=4%, HB=2%. Wobei K4 für Gemeinden mit untergeordnetem Raumtyp (gem. K3) differenziert angewendet wird, detaillierte Berechnung s. Tabellenblatt "Tatsächlicher WBB_Detail"	8%
	K5) Anzahl zusätzliche Raumnutzer K5= (A7+A4)*K4, wobei K5 für Gemeinden mit untergeordnetem Raumtyp (gem. K3) = (A7_RT1*K4_RT1)+(A7_RT2*K4_RT2) unter proportionaler Berücksichtigung von A4, detaillierte Berechnung s. Tabellenblatt "Tatsächlicher WBB_Detail"	196
	K6) Richtwert Raumnutzerdichte RND Medianwerte der Raumnutzerdichten in den überbauten WMK nach Raumtyp / Zentralität: ST=158, UK=85; Z34=57, Z34T=53, AE=53, ZL=39, HB=34	53
	K7) Theoretischer Wohnbaulandbedarf in ha K7=K5/K6, wobei K7 für Gemeinden mit untergeordnetem Raumtyp (gem. K3) = (K5_RT1/K6_RT1)+(K5_RT2/K6_RT2), detaillierte Berechnung s. Tabellenblatt "Tatsächlicher WBB_Detail"	3.7
K8) Nutzungsreserven in überbauten WMK für Ermittlung des tatsächlichen Wohnbaulandbedarf berücksichtigen ja=A9<K6; nein=A9>K6	nein	
Durch die Gemeinde zu überprüfen	G1) Unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in ha Erhebung durch die Gemeinde, im Jahr Ja: Erhebung ist durch Gemeinde erfolgt gemäss der «Arbeitshilfe für die Erhebung der unüberbauten Bauzonen in der Nutzungsplanung» (AGR 2018). Allfällige Erhebungen durch die Gemeinde seit 1.1.2021 sind nicht berücksichtigt; Nein : Erhebung ist durch AGR erfolgt gemäss Methodenbeschrieb «Erhebung unüberbaute Bauzonen» (AGR 2015). Stand 1.1.2021.	0.4 Nein
	G2) Theoretischer Wohnbaulandbedarf abzüglich unüberbaute WMK in ha G2= K7-G1	3.3
	G3) Nutzungsreserven in ha in überbauten WMK zu 1/3 abziehen 1/3 der Nutzungsreserven abziehen, sofern K8=ja; Ermittlung gem. Methodenbeschrieb "Siedlungsentwicklung nach innen" (AHOP SEiN, AGR 2016); Stand 1.1.2021	0.0
Tatsächlicher Wohnbaulandbedarf in ha		3.3

Hinweis Datenstand ist der 1.1.2021. Allfällige zwischenzeitliche Erhebungen durch die Gemeinden (G1 und G3) seit dem 1.1.2021 sind nicht berücksichtigt.

Tiefbauamt
des Kantons Bern

Schermerweg 11, Postfach
3001 Bern
Telefon +41 31 634 23 40
Telefax +41 31 331 96 84
www.tba.bve.be.ch
info.tbaoik2@bve.be.ch

RegioBV Westamt
Vorgasse 1
Postfach 98
3665 Wattenwil

Mario Sturny
Direktwahl +41 31 634 22 95
mario.sturny@bve.be.ch

7. Juli 2017

Auftrags-Nr.: 107814

Seftigen / Strassenbaupolizei
Kantonsstrasse Nr. 1263 0 Kirchdorf-Noten-Seftigen
Rolf Dänzer, Oberdorfstrasse 34, 3662 Seftigen
Strassenerschliessung, Parzelle Nr. 1008
Ihre Überweisung vom 2. Juni 2017 (Eingang 2.6.17)
Voranfrage



Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf Ihre Unterlagen zur obenerwähnten Anfrage und nehmen dazu wie folgt Stellung:

Eingereichtes Projekt

Auf der Parzelle Nr. 1008 ist der Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern geplant. Für die Erschliessung ist eine zweispurige Zu- und Ausfahrt in die Einstellhalle an die Kantonsstrasse vorgesehen. Neben der Zu- und Ausfahrt sind zusätzlich zwei Längsparkfelder geplant. Über das Verkehrsaufkommen werden keine Angaben gemacht.

Gemäss beiliegendem Situationsplan soll entlang der Kantonsstrasse zur Abstützung der Böschung eine rund 25 m lange Stützmauer erstellt werden. Die Bausubstanz ist nicht erwähnt. Mit dem geplanten Strassenanschluss wird die bestehende Parknische entlang der Kantonsstrasse aufgehoben.

Beurteilung bauliche Massnahmen im Strassenbereich

Strassenanschluss

Der Strassenanschluss muss den geltenden VSS-Normen SN 640 050 (Grundstückzufahrten) und SN 640 273a (Knotensichtweiten) entsprechen. Der Strassenanschluss ist als Gehwegüberfahrt auszubilden. Das Kreuzen im Einmündungsbereich bei Gegenverkehr muss möglich sein (min. Breite 5.00 m). Auf den ersten 5.00 m der Zufahrt darf die Steigung höchstens 5 % betragen. Dabei darf der Gefällsbruch zur Strasse hin ohne Ausrundung 6 % nicht übersteigen. Das Oberflächenwasser darf nicht auf die Kantonsstrasse gelangen.

Sichtweiten und Sichtfelder

Damit die erforderlichen Sichtweiten eines normgerechten und sicheren Warteraums garantiert sind, müssen auf dem Grundstück Sichtbermen mit zurückversetzten Böschungen erstellt werden. Zwischen Gehwegrand und Böschungsfuss muss ein Kiesbett mit 2 % Gefälle gegen die Böschung erstellt werden. (Siehe Planskizze vom 10. März 2017).

Grundsätzlich sind für das Projekt folgende Sichtbedingungen zu beachten. Auf der Kantonstrasse gilt die Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Bei der Ausfahrt müssen die Sichtweiten aus einer Beobachtungsdistanz von 3.00 m hinter dem Fahrbahnrand auf die Mitte der Fahrspur mindestens 60.00 m betragen. Weil der Gehweg durchgezogen ist, muss zusätzlich eine Sichtweite aus einer Beobachtungsdistanz von 3.00 m hinter dem Gehwegrand in beide Richtungen auf die jeweilige Gehwegmitte von mindestens 15.00 m vorhanden sein. Die Sichtfelder sind in einer Höhe zwischen 0.60 m und 3.00 m über der Fahrbahn der Kantonsstrasse auf Dauer von allen Hindernissen frei zu halten.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten müssen auch die Freihaltungen der Sichtfelder auf den Nachbargrundstücken der Parzellen Nr. 26 und Nr. 210 überprüft werden.

Führen die Sichtlinien und Sichtfelder über die Nachbargrundstücke muss folgendes berücksichtigt werden:

Die Gesuchstellerin muss vorgängig von den Grundeigentümern der Parzellen Nr. 26 und Nr. 210 das Einverständnis für die Freihaltung des Sichtfeldes erhalten. Dieses ist durch eine gemeinsame Vereinbarung bezüglich des freizuhaltenden Sichtfeldbereiches sicherzustellen. Die Vereinbarung ist im Grundbuch als Dienstbarkeit zu Lasten der Parzelle Nr. 26 und Nr. 210 eintragen zu lassen. Der Anschluss kann erst bewilligt werden, wenn die Vereinbarung dem Oberingenieurkreis II sowie die Bestätigung für einen dienstbarkeitsrechtlichen Grundbucheintrag vorliegen.

Abstellplätze

Die zwei Abstellplätze für die Motorfahrzeuge neben der Zu- und Ausfahrt betrachten wir aus verkehrssicherheitstechnischer Sicht als kritisch. Gründe dafür sind nebst dem motorisierten Verkehr, die Anliegen des Zweiradverkehrs auf der Kantonsstrasse sowie die Sicherheit der Zufussgehenden.

Die Fahrzeuge müssen rückwärts ab der oder auf die Kantonsstrasse fahren. Die notwendigen Mindestsichtweiten und Sichtfelder werden eingeschränkt. Den Fussgängern wird, durch die auf dem Plan eingezeichneten Abstellplätze, der Durchgang je nach Situation erschwert. Nebst der Beanspruchung vom öffentlichen Terrain führt dies dazu, dass die Sicherheit nicht mehr gewährleistet wäre und vor allem durch die Rückwärtseinfahrt kritische Situationen für den Zweirad- und Motorfahrzeugverkehr auf der Kantonsstrasse vorprogrammiert wären. Unter diesen Voraussetzungen kann einer Längsparkierung neben der Zu- und Ausfahrt nicht zugestimmt werden.

Strassenabstand Kantonsstrasse

Die geplante Stützmauer liegt innerhalb des gesetzlichen Strassenabstandes von 5.00 m ab Fahrbahnrand der Kantonstrasse (Art. 30 SG) und somit in der Bauverbotszone. Nach Art. 31 des Strassengesetzes sind jedoch Ausnahmen möglich. Für leicht entfernbare Bauten gilt dabei Art. 28 des Baugesetzes. Eine Bewilligung kann dann erteilt werden, wenn der Bauherr ein genügendes Interesse nachweist und keine öffentlichen oder wesentlichen nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden.

Sind diese Voraussetzungen erfüllt, kann die Ausnahmebewilligung in Aussicht gestellt werden. Erforderlich ist dazu ein ordentliches Baubewilligungsverfahren, in dem in einem Gesuch das „genügende Interesse“ begründet wird.

Damit die Mauer im Sinne von Art. 28 Baugesetz leicht entfernbar gilt, muss die Konstruktion aus Block-, Quader- oder Löffelsteinen bestehen. Der Ordnung halber sei noch auf Absatz 2 von Art. 28 hingewiesen, der besagt, dass die Bewilligung jederzeit entschädigungslos widerrufen werden kann.

Fazit

Grundsätzlich können wir für den Strassenanschluss unsere Zustimmung in Aussicht stellen, wenn die obengenannten Auflagen und Bedingungen eingehalten werden.

Bemerkung

Die kantonalen Strassenkanalisationen sind nicht bemessen um Abwässer aufzunehmen.

Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Oberingenieurkreis II



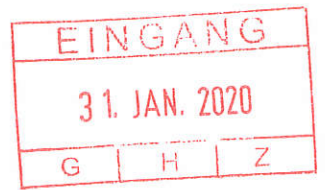
Thomas Schmid
Kreisoberingenieur

Beilagen

- Gesuchsakten

Geht zur Kenntnis an

- Strasseninspektorat Mittelland Süd



Tiefbauamt
des Kantons Bern

Schermenweg 11, Postfach
3001 Bern
Telefon +41 31 636 50 50
www.be.ch/tba
info.tbaoik2@bve.be.ch

GHZ Architekten AG
Herr Stefan Tschurtschenthaler
Sägetstrasse 5a
3123 Belp

Lukas Schiffmann
Direktwahl +41 31 636 50 33
lukas.schiffmann2@be.ch

Auftrags-Nr. 1020806

30. Januar 2020

Gemeinde	Seftigen / Strassenbaupolizei
Kantonsstrasse Nr.	1263 Kirchdorf - Noflen - Seftigen
Gesuchsteller	GHZ Architekten AG, Sägestrasse 5a, 3123 Belp
Vorhaben	Trottoir, Oberdorfstrasse 34, Parzelle Nr. 210
Grundlagen	Ihre Überweisung vom 27. Januar 2020 (per E-Mail)



Voranfrage

Sehr geehrter Herr Tschurtschenthaler

Gerne beantworten wir Ihre Voranfrage wie folgt:

Die Entwicklung Ihres Überbauungskonzepts ist erfreulich. Gut, dass ein gemeinsamer Strassenanschluss mit guter Qualität angestrebt wird. Die mit Voranfrage 107814 vom 7. Juli 2017 formulierten Auflagen gelten nachwievor. Sie scheinen nun eingehalten werden zu können.

Ein Trottoir im Projektperimeter scheint auf jeden Fall sinnvoll. Wann es baulich verlängert werden wird, ist zurzeit noch ungewiss. Die Synergien mit dem anstehenden Neubau sollen dennoch genutzt werden. Für die Oberdorfstrasse planen wir keinen grosszügigen Ausbau. Es genügen nach unseren Standards eine minimale Strassenbreite von 5 m und eine minimale Trottoirbreite von 1.50 m. Bitte beachten Sie, dass ein ununterbrochenes Trottoir bei der Ausfahrt beidseitig Sichtweiten von 15 m erfordert (wie wir das in der Voranfrage bereits erläutert haben).

Wir hoffen mit diesen Angaben zu dienen und sind gespannt auf die Mitwirkung der ZPP.

Freundliche Grüsse

Oberingenieurkreis II

Lukas Schiffmann
Projektleiter Strassenbau

Von: Karsky Catherine, BVD-TBA-OIKII catherine.karsky@be.ch
Betreff: Seftigen Strassenlärm
Datum: 21. Februar 2022 um 10:51
An: staeussi@lohnerpartner.ch

BK

Guten Tag Herr Stäussi

Wie vereinbart habe ich aufgrund des uns vorliegenden Überbauungskonzepts im EB die Emissionen der KS überschlagsmässig gerechnet:

Die massgeblichen Planungswerte der ES II werden aufgrund des tiefen DTV, T50 sowie der Distanz und Böschung an der Fassade eingehalten. Es sind somit keine weiteren Massnahmen gemäss Art. 30 LSV nötig.

Im Erläuterungsbericht ist das Thema Strassenlärm kurz zu erläutern.

Beste Grüsse

Catherine Karsky, Projektleiterin

Telefon +41 31 635 53 08 (direkt), catherine.karsky@be.ch

Bau- und Verkehrsdirektion Kanton Bern Tiefbauamt des Kantons Bern, Obergeringenieurkreis II
Schermenweg 11, 3001 Bern

Telefon +41 31 636 50 50, www.be.ch



KISSLING + ZBINDEN AG
INGENIEURE PLANER USIC

Bern | Spiez | Thun | Biel

Überprüfung Entwässerung
Parzelle 1008, Seftigen

KURBERICHT ENTWÄSSERUNG

Einwohnergemeinde Seftigen

IMPRESSUM

Auftraggeber

Einwohnergemeinde Seftigen

Projekt

50.525.13 Überprüfung Entwässerung Parzelle 1008, Seftigen

Berichtsnummer

50.525.13-1 Kurzbericht Entwässerung

Erstellungsdatum

17. Oktober 2017

Pfad- und Dateiname

J:\50 KleinauftrThun\50.525 - 50.549\50.525 Sammelkonto Kleinstaufträge GS Thun\13
Überprüfung Entwässerung Parz 1008 Seftigen\10 Berichte\Kurzbericht Entwässerung
Parzelle 1008 Seftigen.docx

Fassung vom

18.10.2017

Bearbeitung

KL

1 KURZBERICHT ENTWÄSSERUNG

1.1 Einleitung

1.1.1 Ausgangslage

Die Parzelle 1008 der Einwohnergemeinde Seftigen soll neu in W2 eingezont werden. Auf dieser Parzelle sind 2 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 14 Wohneinheiten und einer Einstellhalle mit 22 Parkplätzen geplant.

1.1.2 Auftrag

Die Kissling + Zbinden AG wurde am 28. September 2017 durch Silvan Dauner der RegioBVWestamt beauftragt, die Einleitung des Schmutz – und Regenwasser dieses Vorhabens in die öffentliche Kanalisation zu überprüfen.

1.2 Schmutzwasser

1.2.1 Schmutzwasseranfall

Die Bemessung der 14 Wohneinheiten wurde gemäss der Norm SN 592 000 durchgeführt und beruht auf Annahmen.

Dabei wurden die Wohnungsgrössen der einzelnen Wohneinheiten berücksichtigt.

Der Schmutzwasseranfall für dieses Vorhaben beträgt **6.5 l/s** und wird für die weiteren Abklärungen weiterverwendet.

1.2.2 Einleitung in Mischwasserleitung

Die bestehende Mischwasserleitung ist ein Zementrohr NW 300 welches gemäss GEP zwischen 50 und 75% ausgelastet ist. Aktuell sind dies bei 50% Auslastung Hochgerechnet ~35 l/s.

Eine Einleitung des Schmutzwassers ist möglich.

Im weiteren Verlauf dieses Strangs, sind jedoch verschiedene Problemstellen vorhanden, welche bereits Kapazitätsprobleme aufweisen. Dies trifft vor allem auf die Haltungen im Bereich des Knotens Rebzelg zu, welche eine Auslastung zwischen 125 und 200% aufweisen.

1.3 Sauberwasser

1.3.1 Sauberwasseranfall

Wie für die Bemessung des Schmutzwasseranfalls beruht die Bemessung auf Annahmen und wurde gemäss der Norm SN 592 000 durchgeführt.

Die Gebäude sind mit Satteldach und Ziegeldeckung geplant. Für die Zufahrt und Zugangswege wurde angenommen, dass diese mit dichtem Belag ausgeführt werden. Zusätzlich sind 100 m² mit sickerfähigem Belag (Sitzplätze, Gartenwege etc.) eingerechnet worden.

Der Sauberwasseranfall für dieses Vorhaben beträgt **32 l/s** und wird für die weiteren Abklärungen weiterverwendet.

1.3.2 Versickerung

Eine Versickerung ist nicht möglich. Dieses Gebiet ist gemäss GEP als schlecht sickerfähig deklariert. Im Geoportal des Kanton Bern ist das Gebiet im Grenzbereich zwischen schlecht versickerungsfähig und keine Versickerungsmöglichkeit.

1.3.3 Einleitung in Vorfluter

Im Gebiet dieses Vorhabens ist kein Vorfluter vorhanden.

1.3.4 Einleitung in Mischwasserleitung

Eine Einleitung von 32 l/s ist ohne Retention nicht möglich.

Wie in Kapitel 1.2.2 beschrieben, sind im weiteren Verlauf dieses Stranges Problemzonen des Leitungsnetzes vorhanden und bedingt somit eine gedrosselte Abgabe des Sauberwassers in das Leitungsnetz.

Mit den uns zur Verfügung stehenden Unterlagen empfehlen wir eine Einleitung von **6 l/s** in das bestehende Netz. Dies bedingt eine Retentionsanlage von 21 m³.

1.4 Fazit

1.4.1 Überprüfung bestehende Mischwasserleitung

Gemäss unseren Abklärungen mit den vorhandenen Unterlagen können insgesamt maximal 12 l/s in das bestehende Leitungsnetz eingeleitet werden.

Für die weiteren Planungen wäre es aus unserer Sicht sinnvoll, den gesamten Leitungsstrang zu überprüfen. Dadurch wäre es möglich eine detailliertere Aussage über die Kapazität der bestehenden Leitung zu treffen.

Weiter ist zu beachten, dass gemäss GIS / GEP der gesamte Leitungsstrang als nicht mehr funktionsfähig Z0 deklariert ist und somit eine Sanierung durchgeführt werden müsste.

Zudem könnte je nach Notwendigkeit mittels Ausbaumassnahmen der Problemzonen die Gesamtkapazität erhöht und die maximale Einleitmenge angepasst werden.

2 GRUNDLAGENVERZEICHNIS

- [1] Projektpläne Einzonung / Überbauung GB Nr. 1008 inkl. Stellungnahme OIK, Projektverfasser: IMMOPLAN Toffen GmbH
- [2] Genereller Entwässerungsplan Seftigen
- [3] GIS Unterlagen Seftigen
- [4] Norm SN 592 000 Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung
- [5] VSA Richtlinie Regenwasserentsorgung, November 2002

Anhang IV – Mitwirkungs- und Vorprüfungsbericht

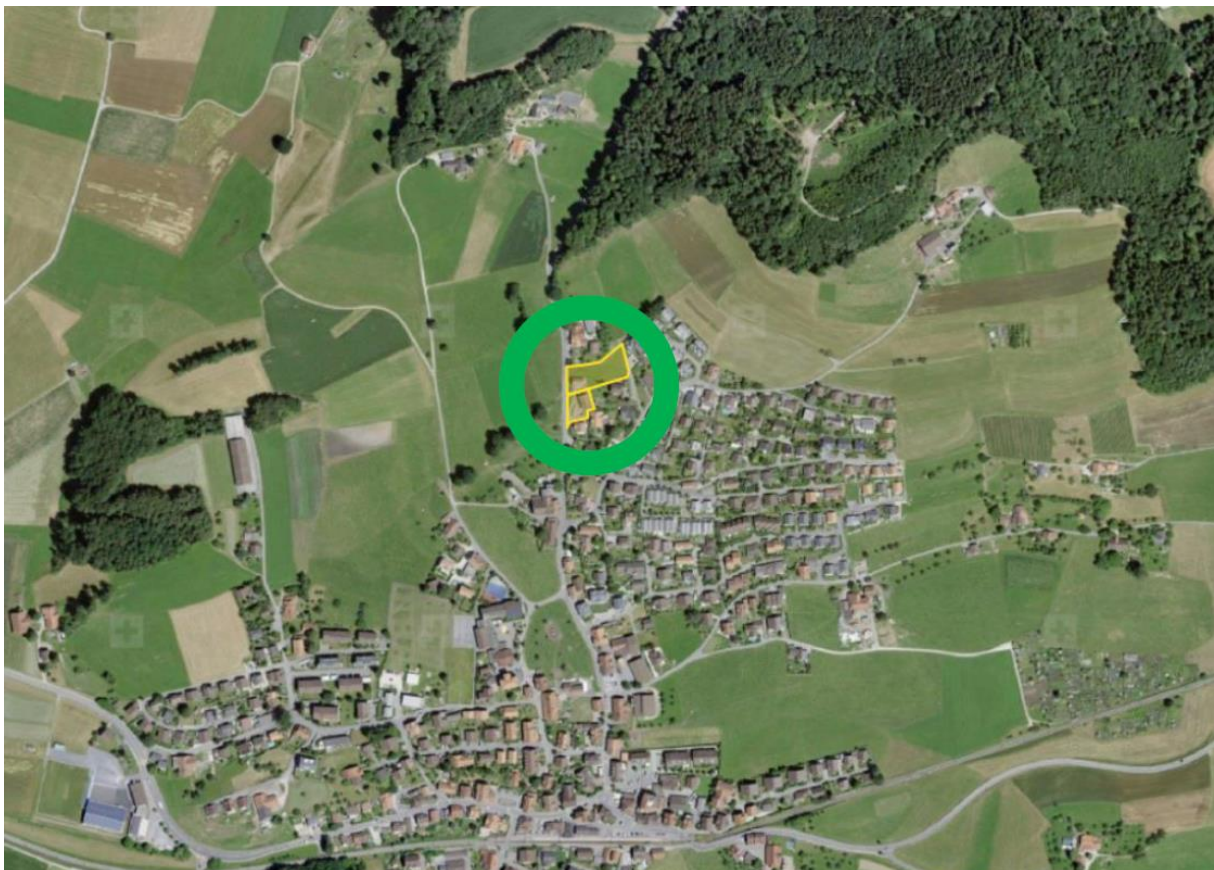
- Bericht zur Mitwirkung mit Protokoll der Mitwirkungsveranstaltung vom 6. September 2021
- Vorprüfungsbericht vom 8. Februar 2022
- Arbeitspapier «Auswertung des Vorprüfungsberichts» vom 25. März 2022

Gemeinderat
Dorfmat 6, 3662 Seftigen
Telefon 033 346 60 80
info@seftigen.ch / www.seftigen.ch

Zone mit Planungspflicht «Hohlenmatt»

Bericht und Protokoll

zur öffentlichen Mitwirkung (Mitwirkungsveranstaltung vom 6. September 2021)



Inhalt

1. Planung
2. Überblick
3. Vorbemerkungen
4. Protokoll der öffentlichen Mitwirkungsveranstaltung

1. Planung

Planungsbehörde

Einwohnergemeinde Seftigen, v. d. Gemeinderat
Dorfmatte 6
3662 Seftigen
033 346 60 80
info@seftigen.ch
www.seftigen.ch

Ortsplanungsbüro

Lohner + Partner Planung Beratung Architektur GmbH
Bälliz 67
3600 Thun
033 223 44 80
info@lohnerpartner.ch
www.lohnerpartner.ch

Überbauungskonzept

GHZ Architekten AG
Sägetstrasse 5a
3123 Belp
031 818 70 70
info@ghz-architekten.ch
www.ghz-architekten.ch

2. Überblick

Mitwirkungsverfahren

Die Mitwirkung wurde als öffentliche Mitwirkungsveranstaltung mit Protokoll durchgeführt. Diese fand am 6. September 2021 im Kirchlichen Begegnungszentrum Seftigen statt. Alle Interessierten wurden mit Publikation im Amtlichen Anzeiger vom 12. und 19. August 2021 dazu eingeladen.

Zudem wurden die Einsprechenden aus der öffentlichen Auflage zum vorherigen Projekt mit Brief vom 10. August 2021 persönlich zum Stand des Projektes und zur bevorstehenden Mitwirkungsveranstaltung informiert.

Die ZPP-Akten, bestehen aus

- Änderung Zonenplan
- Ergänzung Baureglement mit Art. 104 «Bedingte Einzonung» und Art. 313 «ZPP Nr. 3 Hohlenmatt»
- Erläuterungsbericht

Statistik

An der Mitwirkungsveranstaltung haben 23 Personen von Seftigen und Umgebung teilgenommen.

3. Vorbemerkungen

Der Gemeinderat beabsichtigte, gestützt auf eine Studie für eine mögliche Wohnbebauung, die Parzelle Nr. 1008 der Wohnzone W2 zuzuweisen. Er hat die entsprechende Zonenplanänderung im ordentlichen Verfahren vom 23. März bis 23. April 2018 zur öffentlichen Mitwirkung gebracht und am 3. April 2018 eine Informationsveranstaltung durchgeführt.

Wegen den Anforderungen des Kulturlandschutzes bezüglich Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr forderte das Amt für Gemeinden und Raumordnung in der kantonalen Vorprüfung, dass die Einzonung mittels besonderer baurechtlicher Ordnung (Zone mit Planungspflicht / Überbauungsordnung) erfolgt.

Da kurz darauf neben der Parzelle Seftigen-Gbbl. Nr. 1008 auch die südlich daran angrenzende Parzelle Seftigen-Gbbl. Nr. 210 für eine Überbauung zur Verfügung stand, wurde für den grösseren Planungssperimeter mit einer Gesamtfläche von rund 3'500 m² ein Überbauungskonzept in drei Workshops mit der kommunalen Fachberatung und deren Empfehlungen entwickelt. Gestützt darauf wurde ein neues Planungsinstrument (Zone mit Planungspflicht statt Regelbauzone) erarbeitet, welche insbesondere die Anforderungen an die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr erfüllt.

Der Gemeinderat führte für diese Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 3 «Hohlenmatt», das ordentliche Planerlassverfahren durch. Er legte sie als Einzelgeschäft der Gemeindeversammlung am 29. März 2021 zur Beschlussfassung vor. Die Gemeindeversammlung wies jedoch die ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt» zur Überarbeitung zurück. Inhaltlich wurden im Wesentlichen die grossen Gebäudevolumen, die hohe Dichte sowie die Verbauung der Aussicht kritisiert.

Die Bauherrschaft hat nun das Projekt überarbeitet. Es weist nun nur noch 14 (statt 20) Wohnungen in 4 Wohnbauten auf, wobei die beiden hinteren Häuser nur noch 2-geschossig mit je 2 Wohnungen sind.

Gestützt auf dieses überarbeitetes Überbauungskonzept und die Empfehlungen der kommunalen Fachberatung, sollen nun in einem neuen Anlauf die Parzellen Nrn. 1008 und 210 einer (ebenfalls überarbeiteten) Zone mit Planungspflicht nach Art. 92 BauG zuweisen werden. Dazu werden der Zonenplan geändert und das Baureglement ergänzt, um die grundeigentümergebundenen Voraussetzungen einer Überbauung zu schaffen.

4. Protokoll der öffentlichen Mitwirkungsveranstaltung

Datum/Zeit **Montag, 6. September 2021, 20.00 – 21.20 Uhr**

Ort Kirchliches Begegnungszentrum Seftigen

Anwesend	Leitung der Veranstaltung	Urs Indermühle, Gemeindepräsident
	Protokoll	Roger Feller, Gemeindeverwalter
	Ortsplaner	Christoph Stäussi, Lohner + Partner GmbH
	Bauherrschaft	Daniel und Monika Baumann
	Projektverfasser	Stefan Gerber, GHZ Architekten AG
	Teilnehmende Personen	23 Personen

Begrüssung / Eröffnung

Urs Indermühle begrüsst die anwesenden Personen und bedankt sich für das Interesse an der Informationsveranstaltung teilzunehmen. Er weist die anwesenden Personen auf die Publikation vom 12. und 19. August 2021 im Amtsanzeiger hin und teilt mit, dass die Mitwirkung / Wortmeldungen für alle offen sind und protokolliert werden.

Ebenfalls erläutert er das Schutzkonzept, mit welchem die Anwesenden einverstanden sind.

Der Gemeindepräsident macht auf das Modell und die Unterlagen zum Projekt aufmerksam, welche auf der Website aufgeschaltet waren, entsprechend beim Eingang aufliegen und deren Inhalte nun präsentiert werden.

Präsentation (vgl. Präsentation im Anhang)

Urs Indermühle präsentiert den Anwesenden das überarbeitete Projekt und die beabsichtigte Änderung des Zonenplans und Vorschriften der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 3 «Hohlenmatt».

Diskussion und Wortmeldungen

Verständnisfragen

Leandro Manazza: Er möchte die Situation bezüglich ÖV-Perimeter erklärt haben.

Antwort Urs Indermühle (UI) und Christoph Stäussi (ChS): Seitens Kantons gibt es zwei Vorgaben, welche die Einzonung von Kulturland zu erfüllen hat: Erstens muss das Areal genügend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sein; zweitens ist eine hohe Nutzungsdichte sicherzustellen. Letzteres wird in Seftigen erfüllt, wenn mindestens eine Geschossflächenziffer oberirdisch von 0.60 erreicht wird. Die Gemeinde

hat sich für eine ZPP entschieden, da bei dieser ein Perimeter festgelegt werden kann, welcher bestimmt wo die oberirdischen Hauszugänge zu platzieren sind und damit die Vorgabe des Kantons erfüllt werden können. Die ZPP legt auch weiterhin die von Kanton vorgegebene, zu erreichende Mindestdichte fest; das Richtprojekt wurde auf diese Mindestdichte redimensioniert.

Anton Wenger: Wie gross ist der Radius bis zum Bahnhof?

Antwort UI: Ungefähr 650 Meter. Der Kanton berechnet das mit dem öffentlichen Verkehr erschlossene Gebiet.

Dominik Gorsatt: Muss mit Sprengungen gerechnet werden und gibt es somit Emissionen? Und kann es zu Schäden kommen?

Antwort Stefan Gerber (SG): Es wurde noch kein geologisches Gutachten gemacht. Dies wird in der weiteren Planung der Überbauung erstellt. Dann kann auch bestimmt werden, wie die Bauausführung erfolgt. Gleiches gilt für Massnahmen zur Schadensvermeidung. Wenn sauber gearbeitet wird, passiert normalerweise nichts. UI ergänzt, dass die Bauausführung Inhalt des Bauprojekts und des Baubewilligungsverfahrens ist und dannzumal allenfalls Rechtsverwahrungen angemeldet werden können.

Meinungen / Haltungen

Dominik Gorsatt: An der Gemeindeversammlung vom 29. März 2021 wurde das Projekt relativ deutlich abgelehnt. Warum wird es weitergeführt?

Antwort UI: Die Gemeindeversammlung hat das Planungsgeschäft an den Gemeinderat zur Überarbeitung zurückgewiesen, nicht abgelehnt. Es gab keinen Beschluss zum Geschäft, da nicht darüber abgestimmt wurde. Deshalb legt der Gemeinderat das überarbeitete Überbauungskonzept und die überarbeitete ZPP erneut vor.

Karin Zimmermann: Sie findet die Form der Mitwirkung mittels Mitwirkungsveranstaltung zu kurz. Üblich sei eine Aktenauflage von 30 Tagen.

Antwort ChS: Das Baugesetz gibt vor, dass die Gemeindebehörden die Bevölkerung in geeigneter Form zu informieren haben und mitzuwirken zu lassen. Es ist explizit möglich der Bevölkerung das Projekt und die Planungsinstrumente im Rahmen einer Mitwirkungsveranstaltung vorzustellen und so die Mitwirkung einzuräumen. Aufgrund der Diskussion an der Gemeindeversammlung vom 29. März 2021 und der Redimensionierung des Projekts auf die zu erreichende Mindestdichte, erachtet der Gemeinderat die Form der Mitwirkung als geeignet.

Roland Rätz: Wo sollen in dieser verdichteten Überbauung mit Familien, deren Kinder spielen? Er bezweifelt, dass die Kinder genügend Spielfläche haben werden und diese dann auf fremdem Grundstück spielen werden. Er ist der Meinung, dass wenn man Wohnqualität schaffen will, genügend Platz vorhanden sein muss.

Antwort ChS und SG: Die Spiel- und Aufenthaltsflächen liegen innerhalb des Areals hinter den Gebäuden an der Oberdorfstrasse und um die Punkt-Bauten. Es hat ausreichend Grünfläche innerhalb des Areals, um Spielflächen und -plätze für die Kinder anzubieten.

Daniel Baumann (DB) ergänzt: Eine gewisse Zäsur, gegenüber der den Nachbarn ist, ihm als Bauherrn wichtig. In der weiteren Planung wird dies konkretisiert und ein Augenmerk daraufgelegt. Er ist überzeugt, dass die geringere Dichte der Überbau-

ung grössere Spielräume für die Projektierung gab und zu einer höheren Qualität – auch der Freiräume – führt.

Dominik Gorsatt: Falls das Planungsgeschäft so angenommen wird, kann es zu Abweichungen kommen, z.B. dass es dann grösser wird?

Antwort UI: Im Baureglement werden die maximalen baupolizeilichen Masse für das Areal/die ZPP definiert. Alle Vorgaben der ZPP sind in der weiteren Planung einzuhalten.

Heidi Rüfenacht: Ist es nicht schwierig von der Kantonsstrasse eine Ein-/Ausfahrt in das Quartier, resp. die Garage zu machen?

Antwort UI und SG: Die Richtlinien des Kantons zu den Sichtweiten bei der Einmündung auf die Kantonsstrasse werden eingehalten. Es wird vor der Einstellhalle einen Vorplatz zum Ein-/Ausfahren geben.

Daniel Baumann (DB) ergänzt, dass die Ein-/Ausfahrt zum Areal am bestehenden Ort geplant ist. Da dort der höchste Punkt der Strasse ist, ist die Lage und die Sichtweite dort am besten. Der Kanton hat grundsätzlich seine Zustimmung dafür gegeben. Der Bauherrschaft sei es ein Anliegen, dass es ein Trottoir gibt und sie werden sich gegenüber dem zuständigen Tiefbauamt des Kantons Bern dafür einsetzen.

DB ist überzeugt, dass nun ein gutes, verträgliches Projekt vorgelegt wird. Er will das Seftiger Gewerbe unterstützen und mit diesem das Vorhaben Realisieren. Er ist überzeugt, dass aufgrund der viele Anfragen für Eigentumswohnungen ein Bedürfnis für neue Wohnungen besteht und die Überbauung zu Seftigen passt.

Roland Rätz: Er hat grosse Bedenken wegen der Verdichtung und ist interessiert an der Erschliessung als direkt Betroffener.

Peter Gurtner: In der weiteren Planung wird die Erschliessung präzisiert. Es wird auch ein Baubewilligungsverfahren mit Einsprachemöglichkeit geben.

Beat Brönnimann: Die beteiligten Parteien sollen probieren etwas miteinander und nicht gegeneinander zu machen. Er findet es ein gutes Projekt. Bezüglich des Sprengens ergänzt er (er ist Sprengmeister), wenn gesprengt werden muss, kann es weniger lang lärmig sein als beim Spitzen von Felsen.

Leandro Manazzo: Wünscht sich, dass die Heizung an das Fernwärmenetz Fankhauser angeschlossen werden.

Antwort SG: Die Bauherrschaft und die Projektverfasser prüfen den Anschluss der Überbauung an das Fernwärmenetz.

Leandro Manazzo: Es wäre schön gewesen, wenn sie dies schon vor zwei Jahren gemacht hätten.

Dominik Gorsatt: Fragt wo die Ein-/Ausfahrt der Einstellhalle sei?

Antwort SG: zeigt dies auf der Folie (im Süden des Areals).

Karin Zimmermann: Wird somit ein Teil der Einstellhalle unter dem ersten Haus gebaut?

Antwort UI: Ja

Karin Zimmermann: Für sie sind die Dimensionen des Projekts immer noch zu gross und zu nahe an ihrem Wohngebäude. Sie findet, dass zuerst im Dorfkern gebaut werden sollte. Es soll ein natürliches Wachstum geben.

Antwort UI: Der Gemeinderat sieht im kommunalen Richtplan auch nur ein moderates Wachstum für Seftigen vor. Aufgrund der steigenden Wohnfläche pro Person, ist jedoch bereits zum Halten der Bevölkerung eine Bautätigkeit nötig. Deshalb sind neben den geplanten Umstrukturierungen im Ortskern auch Einzonungen nötig.

Karin Zimmermann: Sollten nicht heute wieder kleinere Wohnungen gebaut werden?

Antwort UI: Das Bedürfnis für grössere Wohnungen ist da.

DB ergänzt: Der Bedarf für grössere Wohnungen ist vorhanden, u.a. wegen der Lebensqualität, die diese bieten, oder weil jemand im Homeoffice arbeiten möchte. Bei diesem Projekt orientiert sich der Wohnungsmix an der Nachfrage, weshalb neben 5,5- und 4,5-, auch 3,5 Zimmerwohnungen angeboten werden sollen.

Anton Wenger: Er besitzt selbst Liegenschaften, u.a. in Thun. Dort hat er für 4 Wohngebäude mit 32 kleinen Wohnungen 32 Autoabstellplätze geplant. Da heute fast alle ein, teilweise sogar mehrere Fahrzeuge besitzen, ist die Einstellhalle bereits zu klein. Die Grösse der Einstellhalle im vorgestellten Projekt scheint genügend gross. Sie darf nicht zu klein sein.

Roland Rätz: 5 Besucherparkplätze könnten dann eher zu wenig sein.

Antwort DB: Gemäss den Erfahrungen genügen 5 Parkplätze für Besucher.

Peter Gurtner: Es besteht weiterhin eine grosse Nachfrage in Einfamilienhäuser zu Wohnen. Neue Einzonungen für Einfamilienhäuser sind heute jedoch nicht mehr möglich. Wenn in Seftigen neue Wohnungen angeboten werden können, kann jemand sein Haus verkaufen, selbst in eine kleinere Wohnung ziehen und damit jungen Familien Platz bieten.

Leandro Manazzo / Marlene Hofer: Er meint, dass die Anwohner immer dagegen sind, also Gegner sind. Wie weit wurden die Anwohner miteinbezogen? Wenn man sicher sein will, dass das Projekt angenommen wird, müssen die Anwohner miteinbezogen werden. War dies der Fall?

Antwort UI: Im Jahr 2012 wurde die Idee einer Überbauung der Hohlenmatt erstmals lanciert und entsprechend informiert. Die Anwohner konnten sich in den beiden bereits durchgeführten Mitwirkungsverfahren, während der öffentlichen Auflage vom Dezember 2020 und den darauf gefolgt Einigungsverhandlungen vom Januar 2021 sowie an der Gemeindeversammlung äussern. Sie wurden persönlich über die beiden letzten Mitwirkungen informiert. Die Gemeinde bietet nun ebenfalls wieder die Möglichkeit zum Mitwirken.

Heidi Rüfenacht: Das überarbeitete Projekt gefällt ihr viel besser als das vorherige Projekt. Sie kann so das Vorhaben unterstützen.

Roland Rätz: Fragt was passiert, wenn das Projekt an der Gemeindeversammlung abgelehnt wird. Wäre die Einzonung dann vom Tisch?

Antwort UI: Bei einem «Nein» an der Gemeindeversammlung durch die Stimmbewölkerung wird die Einzonung nicht weiterverfolgt. Herr Dänzer könnte seine bestehende Liegenschaft jedoch im Rahmen der geltenden baurechtlichen Vorschriften verändern.

Lukas Jampen: Er findet es ein sehr gutes Projekt und unterstützt dieses. Es sei verständlich, dass die Nachbarschaft dem Projekt negativ gegenüber eingestellt ist, wenn einem die Aussicht genommen wird. Es gebe aber kein Recht auf Aussicht auf ewige Zeiten.

Roland Baumann: Kann man nicht mehr aufeinander zugehen, um die Sorgen und Ängste zu besprechen und aufzuheben?

Antwort: DB: Er ist selbstverständlich bereit auch in der weiteren Planung Fragen von Anwohnern zu beantworten.

Dominik Senn: Er wäre sehr froh, wenn die Anwohner auf die Bauherrschaft Familie Baumann zugehen würden, um mit ihnen über ihre Ängste zu sprechen und allenfalls Lösungsansätze zu finden. Nur so können die Bedürfnisse in die Planung einfließen. Er ergänzt, dass er das Projekt unterstützt, da ein solches Vorhaben Aufträge für die lokalansässigen Firmen generiert und die Arbeitsplätze sichert.

Da es keine Wortmeldungen mehr gibt, beendet Urs Indermühle um 21.20 Uhr die Mitwirkungsveranstaltung.

Für das Protokoll

Seftigen, 14. September 2021
Roger Feller, Gemeindeverwalter



Direktion für Inneres und Justiz
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydeggasse 11/13
3011 Bern
+41 31 633 73 20
ouandr.agr@be.ch
www.be.ch/agr

Beat Michel / Claudia Schmid
+41 31 633 73 31
beat.michel@be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydeggasse 11/13, 3011 Bern

Gemeindeverwaltung Seftigen
Dorfmat 6
3662 Seftigen

G.-Nr.: 2021.DIJ.6577

8. Februar 2022

Seftigen

Änderung ZPP Nr. 3 Hohlenmatt mit Änderung Baureglement und Zonenplan, Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 23. September 2021 ist bei uns die ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt» mit Änderung Baureglement und Zonenplan mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Änderung Zonenplan
- Ergänzung Baureglement Art. 104 und 314
- Erläuterungsbericht mit Anhang

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Amt für Wasser und Abfall (AWA), Fachbericht vom 11. November 2021
- Tiefbauamt, Oberingenieurkreis II (OIK II), Fachbericht vom 18. November 2021
- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination (AÖV), Fachbericht vom 22. November 2021
- Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK), Fachbericht vom 20. Dezember 2021

Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen und unserer eigenen Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt. Für die Fristüberschreitung des Vorprüfungsverfahrens möchten wir uns entschuldigen.

1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

Mit den nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbehalten (**GV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (**E**) und Hinweisen (**H**), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

2. Ausgangslage

Am nördlichen Siedlungsrand an der Oberdorfstrasse der Gemeinde Seftigen soll auf dem Areal «Hohlenmatt» eine neue qualitätsvolle Wohnüberbauung mit 14 Wohneinheiten entstehen. Hierzu werden die Parzellen Nr. 1008 (heute Landwirtschaftszone) und Nr. 210 (heute Wohnzone 2, bebaut) der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 3 «Hohlenmatt» zugewiesen. Grundlage der ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt» ist das Überbauungskonzept «Hohlenmatt», welches mit einer kommunalen Fachberatung erarbeitet wurde. Im kommunalen Richtplan der Gemeinde Seftigen (Genehmigung durch das AGR noch ausstehend) wird die einzuzonende Parzelle Nr. 1008 als «Standort für Entwicklung Wohnen (Arrondierung Baugebiet)» bezeichnet. Mit der geplanten Arealentwicklung soll ein Beitrag zur inneren Siedlungsentwicklung geleistet werden.

Im März 2021 wurde die ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt» im Rahmen der Ortsplanungsrevision von der Gemeindeversammlung an den Gemeinderat zur Überarbeitung zurückgewiesen. Die ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt» wurde überarbeitet und diese wird nun vorliegend erneut, separat zur ordentlichen Ortsplanungsrevision, zur Vorprüfung eingereicht (ordentliches Planerlassverfahren). Mit der überarbeiteten ZPP werden unter anderem die Fassadenhöhe sowie die Anzahl Vollgeschosse von 3 auf 2 Vollgeschosse plus Attika entlang der Oberdorfstrasse, bzw. auf 2 Vollgeschosse im strassenabgewandten östlichen Bereich reduziert.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt» zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Änderung Zonenplan 1:1'000

Die «Bedingte Einzonung (Art. 126c BauG und Art. 104 BR)» ist auch eine Änderung, weshalb diese in der Legende ebenfalls rot dargestellt werden muss. (**GV**)

4. Kantonsstrasse / Erschliessung

Für die Fusswegerschliessung der geplanten Überbauung ist ein einseitiges schmales Trottoir entlang der Hohlenmattstrasse nötig. Der Perimeter der ZPP ist daher auf die Kantonsstrasse auszuweiten. Dies ist auch im Baureglement zu erwähnen. (**GV**)

Die Hohlenmattstrasse ist nur 5 Meter breit. Dies bedeutet, dass das neue Trottoir nicht innerhalb des aktuellen Strassenquerschnitts gebaut werden kann. Für den Bau des Trottoirs muss deshalb ein 2.0 Meter breiter Streifen Land innerhalb der Parzellen Nrn. 1008 und 210 zur Verfügung gestellt werden. Wir empfehlen Ihnen, eine entsprechende Bestimmung in die ZPP-Vorschriften aufzunehmen. (**E**)

Die Abstände der Bauten gegenüber der Strasse müssen den gesetzlichen Strassenabständen entsprechen. Der Abstand von 5 Metern ist ab dem zukünftigen Strassenrand zu bemessen. Im Baureglement (Art.

314 Abs. 4, 1. Lemma) fehlt, dass der Strassenabstand von 5.0 m einzuhalten ist (Art. 80 SG). Ohne diesen Verweis würde gegenüber der Kantonsstrasse nur ein Abstand von 4.0 m gelten. **(GV)**

5. Lärm

Das Gebiet Hohlenmatt ist gemäss Baureglement der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet und befindet sich im Einflussbereich der Kantonsstrasse Nr. 1263. Das Thema Lärmschutz wird in den Unterlagen nicht behandelt. Es ist daher mittels einer Grobbeurteilung im Erläuterungsbericht aufzuzeigen, dass die Lärmgrenzwerte eingehalten werden können. **(GV)**

6. Orts- und Landschaftsbild

Die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) hat mit der Stellungnahme vom 1. Juli 2020 bereits eine positive Stellungnahme abgegeben. Das überarbeitete Projekt sieht vor, die Ausnützung auf der Parzelle zu reduzieren (vormals 0.8 neu 0.6 GFZo). Die vier Mehrfamilienhäuser werden neu in zwei unterschiedlichen Paaren gestaltet. Die zwei vorderen 2-geschossigen Gebäude mit Sockelgeschoss und Attika nehmen klaren Bezug zur Strasse. Die zwei im zentralen Bereich der Parzelle liegenden zweigeschossigen Bauten mit Sockelgeschoss nehmen mit ihrer freien Stellung Bezug zum Grünraum und zur vorhandenen Siedlungsmorphologie.

Die Ortszufahrt aus Richtung Noflen ist ortsbildprägend und wird mit ortstypischen Wiesenböschungen im Projekt ansprechend vorgesehen. Generell werden die Baukörper sanft in die Topographie eingebettet, damit die Landschaft durch die Siedlung fließen kann. Die Streuobstwiesen lehnen an die ehemalige Hostet an und leisten einen Beitrag zur selbstverständlichen Verzahnung der Siedlung und umgebenden Landschaft. **(H)**

Das verdichtete Überbauungskonzept wird von der OLK als qualitativ erachtet. Die Ortsbildverträglichkeit bezüglich der Gebäudevolumen und deren präzise Setzung sind Teile der Integrationsmerkmale. Durch die sanfte Modellierung in der Umgebung wird die Topographie wenig verändert, was zur Verträglichkeit der Baustrukturen am Siedlungsrand führt.

Durch die Exposition der Bauten in der Landschaft sollte bei der Fassadengestaltung auf eine zurückhaltende Fernwirkung geachtet werden. Grelle und reflektierende Materialien und Farben an den Fassaden sind zu vermeiden. Die optisch zurückhaltende Art der Gestaltung von Flachdächern ist in dieser Lage besondere Sorgfalt geboten. So tragen die gestalterischen Aspekte der Brüstungen, Dachabschlüsse, Feinheit vom Dachrand etc. massgeblich zur guten Integration dieser Baukörper bei.

Die kommunale Fachberatung sollte bis zur Realisierung die Projektentwicklung im Rahmen einer Qualitätssicherung begleiten. **(H/E)**

7. Weitere Empfehlungen und Hinweise

7.1 Öffentlicher Verkehr

Die Parzelle ist teilweise via Bahnhof Seftigen am öffentlichen Verkehr erschlossen (S4 und S44) mit der Erschliessungsgüteklasse (EGK) D. Der obere Teil gilt als nicht mit dem ÖV erschlossen. Mit der Festlegung eines Sektors für Hauseingänge im Zonenplan und einer entsprechenden Bestimmung zur Zone mit Planungspflicht im Baureglement (vgl. Art. 314 Abs. 6) wird sichergestellt, dass die Bauten und insbesondere deren oberirdischen Hauszugänge innerhalb des mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Bereichs liegen. Somit ist die Einzonung aus Sicht öffentlicher Verkehr zulässig. **(H)**

7.2 Langsamverkehr und MIV

Der OIK II erachtet 2 Veloabstellplätze pro Wohnung angesichts der Wohnungsgrössen als zu wenig. Die Minimalvorgaben der Bauverordnung (Art. 54c Abs. 1 BauV) sind so zwar erreicht, dennoch empfiehlt der OIK II, mehr Abstellplätze anzubieten. **(E)**

Das AÖV empfiehlt, den Bau von Ladestationen für E-Bikes und E-Autos bei den Abstellanlagen im Baureglement vorzusehen. **(E)**

Die einzuzonende Parzelle Nr. 1008 befindet sich am Rand des mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Gebiets. Umso mehr ist die Anbindung zum Bahnhof optimal zu gestalten, insbesondere zu Fuss und mit dem Velo. Zudem liegt Seftigen in E-Bike-Distanz zum Zentrum Thun. **(H)**

Das AÖV empfiehlt, im Baureglement die gute Erschliessung der einzelnen Gebäude Richtung Bahnhof durch befahrbare Fuss- und Velowege auf der Parzelle Nr. 1008 sicherzustellen (ohne Stufen, also auch für Kinderwägen, Rollstühle und Rollator brauchbar). **(E)**

7.3 Entwässerung / Wasserversorgung

Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss aktuellem generellem Entwässerungsplan (GEP) zu erschliessen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen im GEP nicht vorgesehen ist, muss das Teilprojekt «Entwässerungskonzept» durch den GEP-Ingenieur nachgeführt werden. **(H)**

Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss der aktuellen generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) zu erschliessen und mit der zuständigen Wasserversorgung abzusprechen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen in der GWP nicht vorgesehen ist, muss diese vorgängig durch den GWP-Ingenieur nachgeführt werden. **(H)**

8. Weiteres Vorgehen

Wir empfehlen Ihnen, uns die bereinigte Planung zu einer abschliessenden Vorprüfung einzureichen. Anschliessend ist die Planung während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG).

Einspracheverhandlungen sind **vor** der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Die Einladung zur Gemeindeversammlung oder zur Urnenabstimmung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in **6-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (6-fach)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Gemeindeversammlung
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).

Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten.

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. 61 Abs. 6 BauG einzureichen. Sie haben den ÖREB-Kataster noch nicht eingeführt. Sofern dies bis zur Genehmigungseingabe erfolgt ist, sind die digitalen Daten gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe www.geo.apps.be.ch - Datenmodell).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

i.V. 

Beat Michel
Raumplaner

Fachberichte

- Amt für Wasser und Abfall (AWA)
- Tiefbauamt, Obergeringenieurkreis II (OIK II)
- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination (AÖV)
- Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK)

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- Lohner + Partner, Bälliz 67, 3600 Thun

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Thun
- Fachstellen

Gemeinde Seftigen

Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 3 Hohlenmatt mit Änderung Baureglement und Zonenplan

Arbeitspapier «Auswertung des Vorprüfungsbericht vom 8. Februar 2022»

Stand **Auswertung** und **Hinweise** der Gemeinde → 25. März 2022

Lohner + Partner GmbH / Aufträge / 711 / 07 / 711_Arb_220224_Auswertung_Vorprüfung.docx / 28.02.2022 / cs

1. Allgemeines zur Vorprüfung

Mit den nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbehalten (**GV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (**E**) und Hinweisen (**H**), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

z.K.

2. Ausgangslage

[...] Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt» zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

z.K.

3. Änderung Zonenplan 1:1'000

Die «Bedingte Einzonung (Art. 126c BauG und Art. 104 BR)» ist auch eine Änderung, weshalb diese in der Legende ebenfalls rot dargestellt werden muss. (**GV**)

→ **Zonenplan ergänzt.**

4. Kantonsstrasse / Erschliessung

Für die Fusswegerschliessung der geplanten Überbauung ist ein einseitiges schmales Trottoir entlang der Hohlenmattstrasse nötig. Der Perimeter der ZPP ist daher auf die Kantonsstrasse auszuweiten. Dies ist auch im Baureglement zu erwähnen. (**GV**)

Die Hohlenmattstrasse ist nur 5 Meter breit. Dies bedeutet, dass das neue Trottoir nicht innerhalb des aktuellen Strassenquerschnitts gebaut werden kann. Für den Bau des Trottoirs muss deshalb ein 2.0 Meter breiter Streifen Land innerhalb der Parzellen Nrn. 1008 und 210 zur Verfügung gestellt werden. Wir empfehlen Ihnen, eine entsprechende Bestimmung in die ZPP-Vorschriften aufzunehmen. (**E**)

Hinweis: Vom westlichen Fahrbahnrand der Kantonsstrasse (= Oberdorf-, nicht Hohlenmattstrasse) bis zu den Gebäuden bestehen gemäss Überbauungskonzept im Norden 12.8 und im Süden 13.5 Meter Abstand → Für die Kantonsstrasse ist genügend Raum für ein Bankett von 0.4 m, eine «Norm»-Fahrbahn von 6.0 m sowie ein Trottoir innerhalb des Strassenabstands von 5.0 m (=11.4 m) sichergestellt.

Besprechung Gemeinde, AGR und OIK II vom 24.02.2022 → Die Opportunität der Planung und Überbauung soll genutzt werden um ein Trottoir entlang der ZPP zu erstellen. Der Bau eines Trottoirs soll dazu in der ZPP planungsrechtlich ermöglicht werden. Dazu ist in den ZPP-Vorschriften die Verbreiterung der Kantonstrassenanlage für den Bau eines Trottoirs festzulegen und der Perimeter der ZPP hat im Bereich der Parzellen 1008 und 210 über die Kantonsstrasse zu gehen. Das TBA-OK II stellt eine Kostenbeteiligung an die Realisierung des Trottoir in Aussicht.

→ Zonenplan (Perimeter) und Baureglement ergänzt.

Die Abstände der Bauten gegenüber der Strasse müssen den gesetzlichen Strassenabständen entsprechen. Der Abstand von 5 Metern ist ab dem zukünftigen Strassenrand zu bemessen. Im Baureglement (Art. 314 Abs. 4, 1. Lemma) fehlt, dass der Strassenabstand von 5.0 m einzuhalten ist (Art. 80 SG). Ohne diesen Verweis würde gegenüber der Kantonsstrasse nur ein Abstand von 4.0 m gelten. **(GV)**

→ Baureglement ergänzt.

5. Lärm

Das Gebiet Hohlenmatt ist gemäss Baureglement der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet und befindet sich im Einflussbereich der Kantonsstrasse Nr. 1263. Das Thema Lärmschutz wird in den Unterlagen nicht behandelt. Es ist daher mittels einer Grob beurteilung im Erläuterungsbericht aufzuzeigen, dass die Lärmgrenzwerte eingehalten werden können. **(GV)**

Erläuterungsbericht ergänzt Kapitel 4.7 → Die bereits eingezonte Parzelle Nr. 210 erfährt keine Änderung bezüglich Empfindlichkeitsstufe (ES). Gemäss Stellungnahme des Tiefbauamts des Kantons Bern, Oberingenieurkreis II vom 21.02.2022 werden die massgeblichen Planungswerte der ES II aufgrund des tiefen durchschnittlichen Tagesverkehrs (DTV ca. 1'100 Fahrten), des Temporegimes 50 km/h, der Distanz zur Lärmquelle sowie der Böschung an der Fassade gemäss Überbauungskonzept eingehalten. Es sind somit keine weiteren Massnahmen gemäss Art. 30 LSV nötig.

6. Orts- und Landschaftsbild

Die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) hat mit der Stellungnahme vom 1. Juli 2020 bereits eine positive Stellungnahme abgegeben. Das überarbeitete Projekt sieht vor, die Ausnützung auf der Parzelle zu reduzieren (vormals 0.8 neu 0.6 GFZo). Die vier Mehrfamilienhäuser werden neu in zwei unterschiedlichen Paaren gestaltet. Die zwei vorderen 2-geschossigen Gebäude mit Sockelgeschoss und Attika nehmen klaren Bezug zur Strasse. Die zwei im zentralen Bereich der Parzelle liegenden zweigeschossigen Bauten mit Sockelgeschoss nehmen mit ihrer freien Stellung Bezug zum Grünraum und zur vorhandenen Siedlungsmorphologie.

Die Ortszufahrt aus Richtung Noflen ist ortsbildprägend und wird mit ortstypischen Wiesenböschungen im Projekt ansprechend vorgesehen. Generell werden die Baukörper sanft in die Topographie eingebettet, damit die Landschaft durch die Siedlung fließen kann. Die Streuobstwiesen lehnen an die ehemalige Hostet an und leisten einen Beitrag zur selbstverständlichen Verzahnung der Siedlung und umgebenden Landschaft. **(H)**

z.K.

Das verdichtete Überbauungskonzept wird von der OLK als qualitativ erachtet. Die Ortsbildverträglichkeit bezüglich der Gebäudevolumen und deren präzise Setzung sind Teile der Integrationsmerkmale. Durch die sanfte Modellierung in der Umgebung wird die Topographie wenig verändert, was zur Verträglichkeit der Baustrukturen am Siedlungsrand führt.

Durch die Exposition der Bauten in der Landschaft sollte bei der Fassadengestaltung auf eine zurückhaltende Fernwirkung geachtet werden. Grelle und reflektierende Materialien und Farben an den Fassaden

sind zu vermeiden. Die optisch zurückhaltende Art der Gestaltung von Flachdächern ist in dieser Lage besondere Sorgfalt geboten. So tragen die gestalterischen Aspekte der Brüstungen, Dachabschlüsse, Feinheit vom Dachrand etc. massgeblich zur guten Integration dieser Baukörper bei.

Die kommunale Fachberatung sollte bis zur Realisierung die Projektentwicklung im Rahmen einer Qualitätssicherung begleiten. **(H/E)**

z.K.; Die kommunale Fachberatung wird weiterhin einbezogen. Sie nimmt gemäss Art. 421 Baureglement mindestens zum Vorprojekt, welches der nachfolgenden Überbauungsordnung zugrunde gelegt wird, Stellung.

7. Weitere Empfehlungen und Hinweise

7.1 Öffentlicher Verkehr

Die Parzelle ist teilweise via Bahnhof Seftigen am öffentlichen Verkehr erschlossen (S4 und S44) mit der Erschliessungsgüteklasse (EGK) D. Der obere Teil gilt als nicht mit dem ÖV erschlossen. Mit der Festlegung eines Sektors für Hauseingänge im Zonenplan und einer entsprechenden Bestimmung zur Zone mit Planungspflicht im Baureglement (vgl. Art. 314 Abs. 6) wird sichergestellt, dass die Bauten und insbesondere deren oberirdischen Hauszugänge innerhalb des mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Bereichs liegen. Somit ist die Einzonung aus Sicht öffentlicher Verkehr zulässig. **(H)**

z.K.

7.2 Langsamverkehr und MIV

Der OIK II erachtet 2 Veloabstellplätze pro Wohnung angesichts der Wohnungsgrössen als zu wenig. Die Minimalvorgaben der Bauverordnung (Art. 54c Abs. 1 BauV) sind so zwar erreicht, dennoch empfiehlt der OIK II, mehr Abstellplätze anzubieten. **(E)**

Das AÖV empfiehlt, den Bau von Ladestationen für E-Bikes und E-Autos bei den Abstellanlagen im Baureglement vorzusehen. **(E)**

Die einzuzonende Parzelle Nr. 1008 befindet sich am Rand des mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Gebiets. Umso mehr ist die Anbindung zum Bahnhof optimal zu gestalten, insbesondere zu Fuss und mit dem Velo. Zudem liegt Seftigen in E-Bike-Distanz zum Zentrum Thun. **(H)**

Das AÖV empfiehlt, im Baureglement die gute Erschliessung der einzelnen Gebäude Richtung Bahnhof durch befahrbare Fuss- und Velowege auf der Parzelle Nr. 1008 sicherzustellen (ohne Stufen, also auch für Kinderwägen, Rollstühle und Rollator brauchbar). **(E)**

z.K.; Anzahl/Anordnung der Abstellplätze für Velos, E-Bikes und/oder E-Autos inkl. Infrastruktur sowie die genaue Ausgestaltung der arealinternen Fusswege sind Gegenstand der nachfolgenden Planung (Überbauungsordnung / Bauprojekt).

7.3 Entwässerung / Wasserversorgung

Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss aktuellem generellem Entwässerungsplan (GEP) zu erschliessen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen im GEP nicht vorgesehen ist, muss das Teilprojekt «Entwässerungskonzept» durch den GEP-Ingenieur nachgeführt werden. **(H)**

Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss der aktuellen generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) zu erschliessen und mit der zuständigen Wasserversorgung abzusprechen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen in der GWP nicht vorgesehen ist, muss diese vorgängig durch den GWP-Ingenieur nachgeführt werden. **(H)**

z.K./Erläuterungsbericht ergänzt → Die beabsichtigte Überbauung ist in der Entwässerungsplanung (GEP) und der Wasserversorgungsplanung (GWP) berücksichtigt, vgl. Kapitel 4.6 Erläuterungsbericht.

Die Gemeinde Seftigen hat im Jahr 2018 die Trinkwasser-/Hydranten-Leitung in der Oberdorfstrasse auf einer Länge von gut 1 km saniert. Gleichzeitig wurden auch die vorgeschlagene Verbesserungen des GEP-Ingenieurs an der bestehenden Mischwasserleitung in der Oberdorfstrasse (vgl. Kurzbericht «Überprüfung Entwässerung, Parzelle 1008, Seftigen» von Kissling + Zbinden vom 18. Oktober 2017) vorgenommen. Dabei wurden die definierten Anschlusspunkte für die mögliche Überbauung des Areals Hohlenmatt berücksichtigt. Die Werke sind damit soweit vorbereitet, dass die 12 zusätzlichen Wohnungen – unter Einhaltung der im Rahmen des Baubewilligungsverfahren zu definierenden Auflagen (Bau eines Retentionsbeckens, etc.) – angeschlossen werden können. Der Generelle Wasserversorgungsplan Stand 2018 befindet sich beim Kanton in der Genehmigungsphase und ist auf die beabsichtigte Überbauung abgestimmt.

8. Weiteres Vorgehen

Wir empfehlen Ihnen, uns die bereinigte Planung zu einer abschliessenden Vorprüfung einzureichen.

Die Vorbehalte wurden mit dem AGR und dem OIK II an der Besprechung vom 24.02.2022 bereinigt. Auf eine abschliessende Vorprüfung wird deshalb verzichtet.