



Einwohnergemeinde Seftigen
J. Höhn + Partner Architekten AG | DS Invest AG
Einzonung Parzelle Seftigen-Gbbl. Nr. 303 – Areal «Usserdorf»

Erläuterungsbericht



BESCHLUSS

23. Oktober 2026

Aufträge / 769 / 08 / 769_Ber_261023_Erlaeuterungen.docx / 16.10.2026 / ro / cs

Planungsbehörde

Einwohnergemeinde Seftigen

Grundeigentümerin

Frau Johanna Elisabeth Kramer-Hofmann

Bauherrschaft

J. Höhn + Partner Architekten AG
DS Invest AG

Projektverfasser

Overhage & Roggo Architekten AG

Auftragsbearbeitung

Lohner + Partner AG
Planung Beratung Raumentwicklung
Bälliz 67 | 3600 Thun | Tel 033 223 44 80
info@lohnerpartner.ch | www.lohnerpartner.ch

- Susanna Roffler, Raumplanerin FSU → Projektleitung
- Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A
- Christoph Stäussi, Geograph M. Sc. FSU

Inhalt

Vorwort.....	5
1 Ausgangslage.....	6
1.1 Anstoss zur Planung	6
1.2 Lage und Situation	7
1.3 Machbarkeitsstudie	7
1.4 Planungsziele	10
2 Erläuterungen zur Änderung des kommunalen Richtplans und der baurechtlichen Grundordnung.....	11
3 Auswirkungen auf Raum und Umwelt.....	12
3.1 Relevanzmatrix	12
3.2 Raumordnung und Raumplanung	13
3.3 Orts- und Landschaftsbild, Landschaftsgebiete	15
3.4 Baudenkmäler	16
3.5 Schutz des Kulturlandes (Fruchtfolgeflächen)	17
3.6 Verkehr, Strassenerschliessung und Parkierung	23
3.7 Ver- und Entsorgungen, Leitungen sowie Energie.....	25
3.8 Lärm	25
3.9 Boden, Grundwasser und Entwässerung.....	26
3.10 Klima	26
3.11 Beschattung	28
3.12 Land & Rechte	28
4 Planerische Beurteilung und Würdigung	30
5 Planerlassverfahren	31
5.1 Ablauf	31
5.1 Mitwirkung	32
5.2 Vorprüfung	32
5.3 Öffentliche Auflage.....	32
5.4 Beschluss.....	32
Anhang	
I «Machbarkeitsstudie ‘missing parts’» vom März 2022	
II «Stellungnahme des Ortsplaners zum Dossier Machbarkeitsstudie» vom 8. Juli 2022	
III «Stellungnahme der kommunalen Fachberatung der Gemeinde Seftigen zur Machbarkeitsstudie Ausserdorf Seftigen Projekt ‘missing parts’» vom 16. September 2022	

- IV «Fachbericht FFF Fruchtfolgeflächen» vom 19. Juni 2024 und
«Bestätigung FFF-Kompensationsgutschrift» vom 12. August 2024
- V «Berechnung Wohnbaulandbedarf» vom 12. Juli 2021
- VI «Nachweis Wohnbaulandbedarf» vom 24. Juli 2023
- VII «Objektblatt Ausserdorf 10 und 15, Bauinventar» von 1999
- VIII «Mitwirkungsbericht» vom 30. Oktober 2023
- IX «Vorprüfungsbericht AGR vom 22. April 2024
- X «Auswertung Vorprüfungsbericht» vom 13. Juni 2024
- XI «Machbarkeitsstudie 'missing parts'» – Prüfung Sichtweiten und
Rampengeometrie mit Trottoir Ausserdorfstrasse vom 22.09.2026
- XII Machbarkeitsstudie «Verbesserung Engstelle Oberdorfstrasse
Seftigen – Technischer Bericht zum Variantenvergleich und
Planbeilagen vom 14. Oktober 2026

Beilage

- I «Infrastrukturvertrag vom 25. Mai 2024» → kann auf Anfrage auf
der Gemeindeverwaltung eingesehen werden

Vorwort

Der vorliegende Erläuterungsbericht ist ein Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV). Er dient den Interessierten, die Inhalte und Zusammenhänge des Erlasses der Änderung der baurechtlichen Grundordnung nachvollziehen und verstehen zu können sowie der Vorprüfungs- und Genehmigungsbehörde (Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern) zur Beurteilung der Planung.

Der Erläuterungsbericht ist ein zwingender Bestandteil der Planung. Er wurde entsprechend den Anforderungen von Art. 47 RPV und der «Planungshilfe für Ortsplanungen» des Amts für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern verfasst.

Der Erläuterungsbericht mit seinen Anhängen dient der Information, d.h. gegen die informativen Inhalte können keine Einsprachen im Sinne des Artikels 60 des kantonalen Baugesetzes erhoben werden.

1 Ausgangslage

1.1 Anstoss zur Planung

Eine Projektträgerschaft der Parzelle Seftigen-Gbbl. Nr. 303 hat die Absicht den unüberbauten Teil des Areals «Usserdorf» zu entwickeln. Hierfür wurde eine Machbarkeitsstudie durchgeführt (vgl. Anhang I «Machbarkeitsstudie 'missing parts'» vom März 2022), welche der kommunalen Fachberatung und dem Ortsplaner vorgelegt wurden. Diese haben den Projektvorschlag gewürdigt und empfehlen der Gemeinde Seftigen, die Einzonung der Bevölkerung vorzulegen.

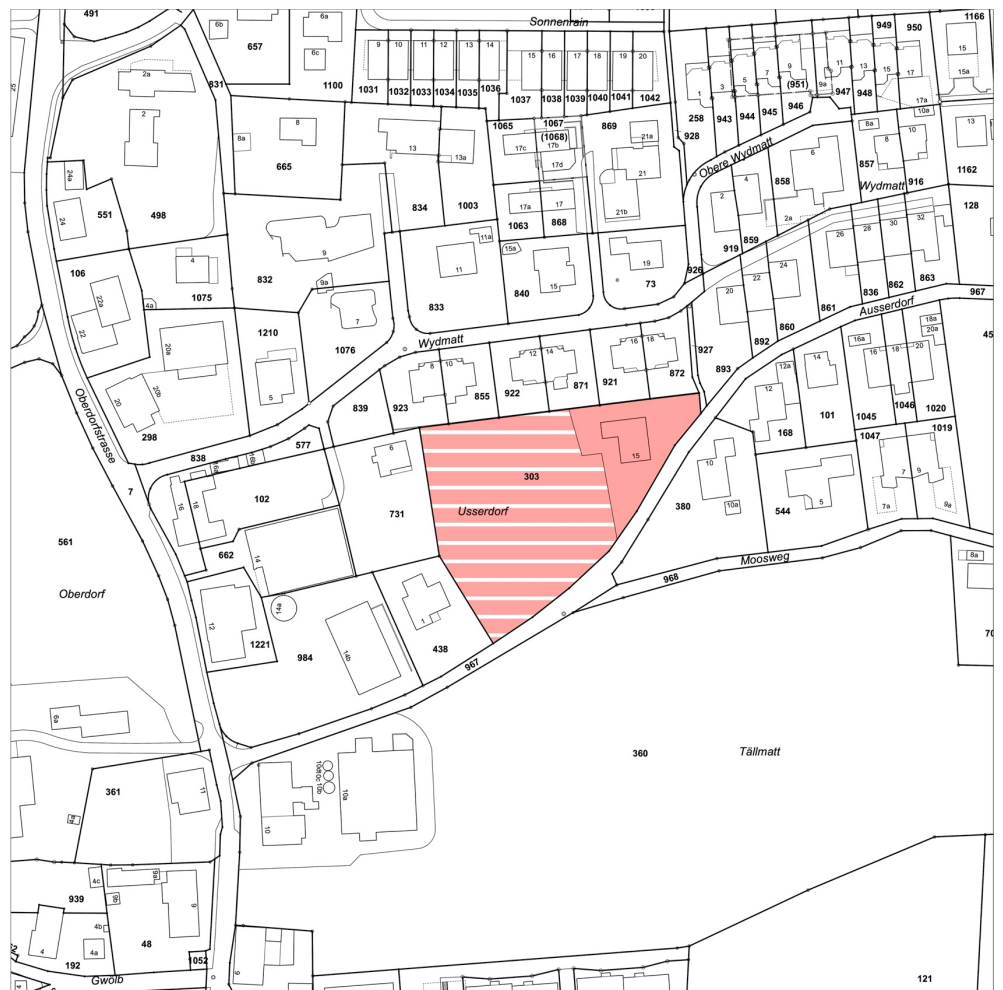


Abb. 1: Übersichtsplan Areal «Usserdorf» [Lohner + Partner AG]

1.2 Lage und Situation

Das weitgehend unüberbaute Areal «Usserdorf» (vgl. Abb. 1, rot markiert) umfasst die gesamte Parzelle Seftigen-Gbbl. Nr. 303 und beträgt 3'759 m². Im Westen des erhaltenswerten Gebäudes (Ausserdorf 15) besteht ein dichter Baumbestand. Die restliche Fläche des Grundstücks (vgl. Abb. 1, weisse Schraffur) ist frei von Bäumen und fällt sanft und regelmässig nach Süden bis an die Strasse «Ausserdorf».

Die Parzelle Seftigen-Gbbl. Nr. 303 liegt in der Landwirtschaftszone. Die Arealfläche bildet heute im Siedlungskörper eine unüberbaute Fläche, welche dreiseitig von der Wohnzone W2 gefasst wird und südseitig an die bestehende Ausserdorf-Strasse grenzt. Das Areal «Usserdorf» wird teilweise mit dem Inventar der Fruchtfolgeflächen FFF überlagert. Die beanspruchte Fruchtfolgefläche umfasst 2'870 m².

Seftigen ist im kantonalen Richtplan dem Raumtyp «Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen inklusive Zentren 4. Stufe und Tourismuszentren» zugewiesen. Die Gemeinde hat gemäss Massnahmenblatt A_01 «Baulandbedarf Wohnen bestimmen» des kantonalen Richtplans noch Kontingentsreserven für die Einzonung von neuem Wohnbauland.

Im kommunalen Richtplan von Seftigen ist die Parzelle Seftigen-Gbbl. Nr. 303 als Entwicklungsstandort 2c «Usserdorf» (Standort für Entwicklung Wohnen) im Koordinationsstand «Vororientierung» bezeichnet.

1.3 Machbarkeitsstudie

Overhage & Roggo Architekten AG erarbeitete in Form einer Machbarkeitsstudie Vorschläge für eine Arealentwicklung (vgl. Anhang I «Machbarkeitsstudie 'missing parts'»).

Die Parzelle 303 in Ausserdorf 15 ist als unbebaute Enklave im östlichen Ortsteil von Seftigen, eine unüberbaute Fläche im ansonsten recht homogen gewachsenen Wohngebiet. Sie bildet als Entwicklungsstandort «Usserdorf» im kommunalen Richtplan eine gut erschlossene und zentrumsnahe Verdichtungsmöglichkeit für individuelles Wohnen.

Voraussetzung für die dafür erforderliche Umzonung ist der sparsame Umgang mit dem wertvollen Boden durch eine sorgfältig verdichtete Bebauungsstruktur mit einer Mindestdichte von mehr als 0.6 m² Geschossfläche oberirdisch pro m² (unüberbaute) Parzellenfläche. In kinderfreundlicher,

ländlicher Umgebung sollen daher 18 neue Familienwohnungen mittlerer Grösse mit mehrseitiger Ausrichtung und guter Besonnung entstehen.



Abb. 2: Visualisierung Machbarkeitsstudie [Overhage & Roggo Architekten AG]

Das bestehende Bauernhaus von 1899, muss als erhaltenswerter Zeitzeuge sorgsam in den Massstab der neuen Bauten eingebunden werden. Aus dieser Betrachtung wurde mit besonderer Rücksicht auf die umliegenden Bebauungsstrukturen, Anzahl und Setzung der Volumen so gewählt, dass sich auch deren Grösse rücksichtsvoll ins Umfeld einordnet. In ihrer Ausrichtung und Form erzeugen die drei Punktbauten interessante Raumbezüge sowie stimmige Freiräume und erhalten den wertvollen Baumbestand. Insbesondere wurde in der Positionierung der neuen Bauvolumen auch darauf geachtet, dass der historische Riegbau auf dem Grundstück, mit dem typähnlichen Wohnhaus (Ausserdorf 10) auf der gegenüberliegenden Strassenseite, auch weiterhin als räumliche Torsituation zum dahinterliegenden Quartier erscheint. Mit einfacher Volumetrie, eingezogenen

Balkonen, lebhaft strukturierten Fassaden in Holzbauweise und Satteldächern, sucht das Projekt ästhetisch die Nähe zu den Nachbarbauten.

Im Direktvergleich zu einer Projektierung mit Flachdachbauten und Attika integrieren sich die Bauvolumen somit nicht nur selbstverständlich in die Bebauungsstruktur, sondern bilden, unter geltender Bauordnung zudem eine deutlich kompaktere Volumetrie, beziehungsweise mehr Freifläche und Durchsicht, bei gleicher Ausnutzung auf der Parzelle.

Die Aussenräume weisen einen hohen Grünflächenanteil auf. Die Erschliessung der Überbauung erfolgt ab der Ausserdorfstrasse im Bereich der Wegkreuzung Ausserdorfstrasse und Moosweg. Die Durchwegung zu den einzelnen Gebäuden erschliesst sowohl die Gebäude wie auch die Aussenräume der Siedlung.



Abb. 3: Visualisierung Machbarkeitsstudie [Overhage & Roggo Architekten AG]

Am 6. April 2022 wurde die Machbarkeitsstudie der kommunalen Fachberatung und dem Ortsplaner vorgestellt (vgl. Anhang II «Stellungnahme des Ortsplaners zum Dossier Machbarkeitsstudie» und Anhang III «Stellungnahme der kommunalen Fachberatung der Gemeinde Seftigen zur Machbarkeitsstudie Ausserdorf Seftigen Projekt 'missing parts'»). Beide kamen zum Schluss, dass den Verfassern ein sorgfältig erarbeiteter und stimmiger Entwurf gelungen ist. Sie empfehlen der Gemeinde, den Ansatz weiterzuverfolgen und die Einzonung der Bevölkerung vorzulegen.

Aufgrund der Rückweisung des Geschäfts «Einzonung Parzelle 303 «Areal Usserdorf»» an der Gemeindeversammlung vom 25. November 2024 wurden die offenen Fragen zur Verkehrssituation im Bereich Oberdorfstrasse / Ausserdorfstrasse geklärt. Im Bereich der Neubauten soll als Beitrag für die Erschliessung ein Trottoir entlang der Ausserdorfstrasse angeboten werden. So kann die Erschliessung für Zufussgehende verbessert werden. Auch mit einem Trottoir können bei der Einstellhallenausfahrt die erforderlichen Sichtweiten auf die übrigen Verkehrsteilnehmenden eingehalten und eine normgerechte Einstellhallenrampe erstellt werden, vgl. Anhang XI.

1.4 Planungsziele

Aus Sicht des Kantons ist eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung innerhalb des Siedlungsgebiets anzustreben. Ebenfalls sind das Schaffen eines kompakten Siedlungskörpers und das Auffüllen von Baulücken wichtige Ziele.

Der Entwicklungsstandort 2c «Usserdorf» des kommunalen Richtplans von Seftigen bildet heute im Siedlungskörper eine unüberbaute Fläche. Die Gemeinde Seftigen beabsichtigt die Parzelle Seftigen-Gbbl. Nr. 303 gemäss den Vorgaben des Richtplans der Gemeinde Seftigen zu entwickeln. Damit die Arealfläche zonenkonform überbaut werden kann, soll die gesamte Parzelle neu in die angrenzende Wohnzone W2 eingezont werden. Zudem wird zwischen Gemeinde und Bauherrschaft ein Infrastrukturvertrag abgeschlossen.

2 Erläuterungen zur Änderung des kommunalen Richtplans und der baurechtlichen Grundordnung

Für die Einzonung des Areals «Usserdorf» werden der kommunale Richtplan und die baurechtliche Grundordnung wie folgt geändert:

Kommunaler Richtplan	Der Entwicklungsstandort 2c «Usserdorf» wird im kommunalen Richtplan auf den Koordinationsstand «Festsetzung» aufgestuft (bisher «Vororientierung»). Die formulierten Entwicklungsabsichten / Vorgaben werden damit für die Planung behördenverbindlich.
Änderung Zonenplan	Die Parzelle Seftigen-Gbbl. Nr. 303 wird neu der angrenzenden Wohnzone W2 zugewiesen und eine Minstdichte in Form der Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.6 festgelegt. Sie wird bedingt eingezont im Sinne von Art. 126c BauG und Art. 104 des Baureglements Seftigen. Gemäss gängiger Praxis des Amtes für Gemeinden und Raumordnung wird die angrenzende Strassenfläche ebenfalls der Wohnzone W2 zugewiesen und im Perimeter der bedingten Einzonung liegen.
Änderung Baureglement	Im Baureglement wird der Art. 104 (Bestimmungen zur bedingten Einzonung) mit der Parzelle Seftigen-Gbbl. Nr. 303 ergänzt. Im Art. 602 wird bezüglich Inkrafttretens ein zusätzlicher Absatz für Änderungen der baurechtlichen Grundordnung aufgenommen.

3 Auswirkungen auf Raum und Umwelt

3.1 Relevanzmatrix

Mit einer Relevanzmatrix werden die Auswirkungen der Einzonung auf den Raum und die Umwelt geprüft.

Umweltbereich	Auswirkung
Raumordnung und Raumplanung	■
Naturgefahren / Oberflächenabfluss	○
Orts- und Landschaftsbild / ISOS national / BLN / Landschaftsgebiete	■
Bau- und Kulturdenkmäler / IVS / archäologische Stätten / botanische und geologische Naturdenkmäler	○
Flora und Fauna (Lebensräume, Biotop- Arten- und Landschaftsschutz)	○
Schutz des Kulturlandes (Fruchtfolgeflächen, landwirtschaftliche Nutzflächen)	■
Wald / Waldabstand	○
Verkehr (ÖV/MIV/Fuss-/Veloverkehr) / Parkierung	□
Eisenbahn / Nationalstrasse / Kantonsstrasse / Gemeindestrasse / Sondertransportrouten / Panzer-Strassennetz / Luftfahrt / Schifffahrt	□
Ver- und Entsorgung, Leitungen	□
Militärische Anlagen	○
Energie	□
Lärm (Lärmbelastung und Lärmschutz)	□
Luft	○
Erschütterung / abgestrahlter Körperschall	○
Boden (Altlasten, Bodenschutz/-stabilität)	□
Strahlung (nichtionisierende Strahlung)	○
Grundwasser und Entwässerung / Prinzip «Schwammstadt»	□
Oberflächengewässer und aquatische Ökosysteme	○
Klima (Klimaresilienz, Kaltluftströme)	□
Lichtverschmutzung	○
Beschattung	□
Störfallvorsorge / Katastrophenschutz	○
Abfälle und umweltgefährdende Stoffe	○
Land & Rechte	□

Tabelle 1: Relevanzmatrix zur Beurteilung der Auswirkungen. Signatur:

- Relevante Auswirkungen zu erwarten (→ weitere Untersuchungen)
- Geringe Auswirkungen zu erwarten (→ weitere Untersuchungen)
- Keine Auswirkungen zu erwarten oder nichts Betroffenes vorhanden (→ keine weiteren Untersuchungen)

3.2 Raumordnung und Raumplanung

Übergeordnete und kommunale Planungen

Zum Areal «Usserdorf» sind weder im kantonalen Richtplan noch im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) Thun Oberland West arealspezifische Massnahmen formuliert.

Im kommunalen Richtplan von Seftigen ist die Parzelle Seftigen-Gbbl. Nr. 303 als Standort für Entwicklung Wohnen (Entwicklungsstandort 2c «Usserdorf») bezeichnet. Dort sind auch die grundsätzliche raumplanerische Koordination (wie Abstimmung Siedlung und Verkehr, Haushälterische Nutzung des Bodens) aufgezeigt sowie Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen und zur Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven (Baulandreserven) festgelegt, welche mit der vorliegenden Planung umgesetzt werden. Mit der Einzonung des Areals «Usserdorf» werden die Vorgaben des kommunalen Richtplans erfüllt, die entsprechenden Nachweise bezüglich Raumplanungs- und Baugesetzgebung erbracht und der entsprechende Entwicklungsstandort 2c kann auf den Koordinationsstand «Festsetzung» aufgestuft werden.

Wohnbaulandbedarf

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. Anhang V «Berechnung Wohnbaulandbedarf»). Mit unüberbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen von 1.4 ha (vgl. Anhang VI «Nachweis Wohnbaulandbedarf») besteht ein tatsächlicher Wohnbaulandbedarf von rund 2.2 ha.

Durch die Einzonung von 0.29 ha unbebautem Land der Parzelle Seftigen-Gbbl. Nr. 303 werden die Vorgaben bezüglich des Wohnbaulandbedarfs nicht überschritten. Nach erfolgter Einzonung beträgt das verbleibende Baulandkontingent Wohnen noch 1.9 ha.

Kulturland mit Fruchtfolgeflächen

Die Gemeinde Seftigen beabsichtigt das Areal «Usserdorf» in die angrenzende Wohnzone W2 einzuzonen. Hierfür werden 3'760 m² Kulturland beansprucht. Davon sind 2'870 m² dem Inventar der Fruchtfolgeflächen FFF zugewiesen (vgl. Abschn. 3.5 «Schutz des Kulturlandes»).

Geschützte Lebensräume

Durch die Einzonung sind keine geschützten Lebensräume betroffen. Das bestehende Gebäude im östlichen Parzellenbereich ist von einer Gartenanlage mit bestehenden Bäumen umgeben. Von der Einzonung sind keine geschützten Hecken betroffen.

Ortsbildverträglichkeit	Für das Areal «Usserdorf» wurde eine Machbarkeitsstudie (vgl. Anhang I «Machbarkeitsstudie 'missing parts'») durchgeführt und der kommunalen Fachberatung wie auch dem Ortsplaner vorgelegt. Im Planungsvertrag zwischen der Gemeinde Seftigen und der Grundeigentümerin sowie Bauherrschaft wurde geregelt, dass für die Überbauung des Areals «Usserdorf» zwingend ein verbindliches Richtprojekt erstellt werden muss, welches von der kommunalen Fachberatung beurteilt wird. Die Orts- und Landschaftsbildverträglichkeit ist gewährleistet, da die kommunale Fachberatung bei der Projektierung involviert wurde und diese empfiehlt, gestützt auf die Machbarkeitsstudie die Einzonung vorzunehmen.
Planungsvorteile und Sicherung Realisierung	Mit der Zuweisung der Parzelle Seftigen-Gbbl. Nr. 303 zur Wohnzone W2 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 Grundeigentümerin spätestens zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Planung über die zu erwartenden Mehrwertabgabe (vgl. auch Art. 142d Abs. 2 BauG). Zudem wird die Einzonung der Parzelle Seftigen-Gbbl. Nr. 303 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). Ausserdem besteht zwischen der Grundeigentümerin, der Bauherrschaft und der Gemeinde Seftigen ein Planungsvertrag, welcher die Tragung der Planungskosten bestimmt sowie mittels einer Überbauungsfrist die Realisierung des Vorhabens vereinbart. Im Infrastrukturvertrag vom 25. Mai 2024 (vgl. Beilage I «Infrastrukturvertrag») werden zwischen der Gemeinde und der Bauherrschaft alle relevanten Punkte bezüglich Erschliessung geregelt, wobei die Erschliessungskosten vollumfänglich durch die Bauherrschaft zu übernehmen sind.
Planbeständigkeit	Der Zonenplan (beschlossen an der Gemeindeversammlung am 9. November 1990 und genehmigt durch das AGR am 28. Juni 1991) mit Änderungen (beschlossen an der Gemeindeversammlung am 13. Juni 2022 und genehmigt durch das AGR am 11. April 2023) hat im Bereich des Areals «Usserdorf» in den letzten rund 30 Jahren keine Änderungen erfahren. Zudem ist das Areal «Usserdorf» im kommunalen Richtplan als Entwicklungsstandort vorgesehen. Die Planbeständigkeit wird durch die Einzonung nicht verletzt.

3.3 Orts- und Landschaftsbild, Landschaftsgebiete

Der Ortsteil Usserdorf, Wydmatt und Räbzälg ist ein typisches Wohnquartier, wie es vielerorts in den 60er-Jahren ausserhalb der Ortszentren entstand. Der obere Teil besteht vorwiegend aus Einfamilienhäusern, der untere Teil vermehrt aus Doppel- und Reihenhäusern. Im näheren Umfeld zur Parzelle Seftigen-GbbL Nr. 303 herrscht ein Reihenhaustyp vor, der mit einer schmalen Parzellenbreite von 7.0 – 8.0 m und Reihen von 2 – 6 Gebäuden eine relativ hohe Dichte erzeugt. Das Areal «Usserdorf» bildet am Rande dieses Siedlungsgebietes eine unüberbaute Fläche. Im kommunalen Richtplan von Seftigen ist dieses Areal als Entwicklungsstandort 2c «Usserdorf» eingetragen. Von der Planung sind keine Orts- oder Landschaftsschutzgebiete betroffen.

Mit der Machbarkeitsstudie (vgl. Anhang I «Machbarkeitsstudie 'missing parts'») wurden eine Quartieranalyse erstellt, die Schnittstellen zu Nachbargrundstücken betrachtet und die angestrebte Siedlungsentwicklung aufgezeigt. Bei einer Vorstudie wurden zwölf verschiedene Bebauungsvarianten verglichen, aus denen sich die Grundlage für die Erarbeitung des Projektvorschlags bildete.

Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie wurden der kommunalen Fachberatung und dem Ortsplaner vorgestellt. Beide haben der Gemeinde Seftigen empfohlen den Ansatz weiter zu verfolgen und die Einzonung der Bevölkerung vorzulegen. Bei der weiteren Bearbeitung solle hierbei der Umgang mit dem bestehenden Baumbestand, die Aussenraumnutzung von Gebäude Ausserdorf 15, die räumliche Erscheinung der Einstellhalleneinfahrt sowie die Einfriedung noch verfeinert werden (vgl. Anhang II «Stellungnahme des Ortsplaners zum Dossier Machbarkeitsstudie» und Anhang III «Stellungnahme der kommunalen Fachberatung der Gemeinde Seftigen zur Machbarkeitsstudie Ausserdorf Seftigen Projekt 'missing parts'»).

Die Qualitätssicherung im Umgang mit der Volumetrie, Stellung und Gliederung der Baukörper am Siedlungsrand sowie mit der Nähe zum umliegenden Landschaftsgebiet ist gewährleistet, da die kommunale Fachberatung bei der künftigen Projektierung weiterhin beigezogen werden muss (vertragliche Regelung).

3.4 Baudenkmäler

Das Areal «Usserdorf» liegt nordöstlich und ausserhalb der Baugruppe A des Bauinventars. Im östlichen Bereich der Parzelle Seftigen-Gbbl. Nr. 303 steht das bestehende Gebäude Ausserdorf 15. Das Wohnhaus mit ehemaliger Uhrmacherwerkstatt und kleinem Ökonometeil ist im Bauinventar als erhaltenswertes Objekt eingestuft. Es bildet zusammen mit dem benachbarten Gebäude Ausserdorf 10 (ebenfalls als erhaltenswert eingestuft) ein wirkungsvolles Paar am Rande des Siedlungsgebiets (vgl. Anhang VII «Objektblätter Ausserdorf 10 und 15, Bauinventar»).

In der Machbarkeitsstudie (vgl. Anhang I «Machbarkeitsstudie 'missing parts'») wurden die oben erwähnten, erhaltenswerten Gebäude in die Betrachtungen mit einbezogen. Die Qualitätssicherung im Umgang mit den bestehenden Gebäuden ist gewährleistet, da die kommunale Fachberatung bei der Projektierung beigezogen werden muss (baureglementarische Bestimmung, gemäss Art. 421 Fachberatung und vertragliche Regelung).

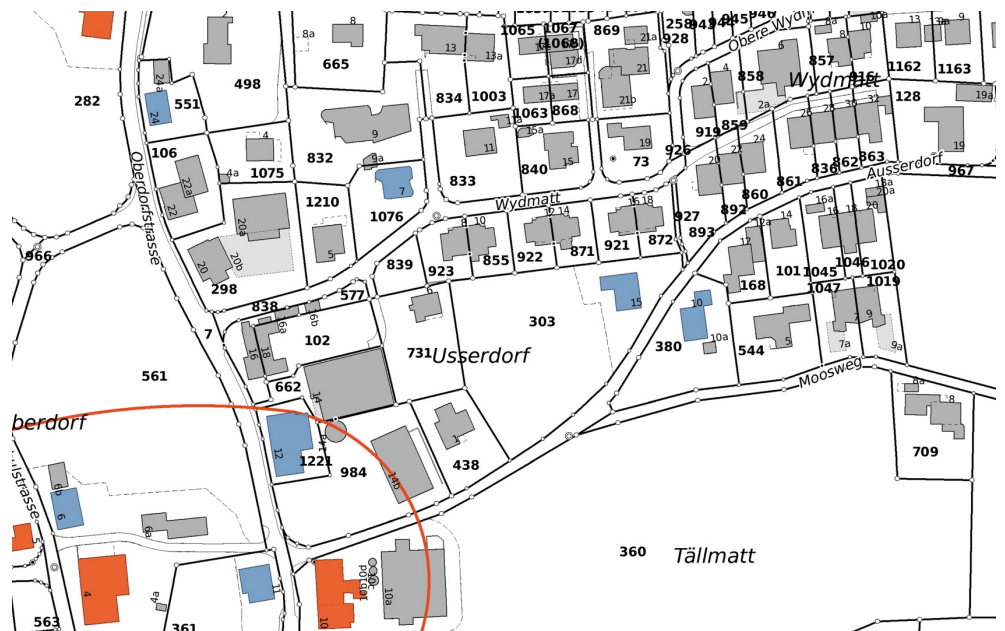


Abb. 4: Ausschnitt Bauinventar [Geoportal des Kantons Bern I abgerufen 13. Juli 2023]

3.5 Schutz des Kulturlandes (Fruchtfolgeflächen)

Standortnachweis

Die Parzelle Seftigen-GbbL Nr. 303 liegt innerhalb der landwirtschaftlichen Nutzfläche und wird westlich mit dem Inventar der Fruchtfolgeflächen FFF überlagert (2'870 m²). Die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen setzt eine Interessenabwägung und die Überprüfung von Alternativen voraus, wobei das Siedlungsgebiet in Seftigen vollständig von Kulturland umgeben ist.

Alternativen

Es wurden innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets nach Alternativen zur Realisierung des Vorhabens gesucht:

- Die bestehenden Bauzonen sind bis auf einige wenige Reserven überbaut und im Rahmen der rechtsgültigen Bestimmungen vielfach ausgenützt. Einzig im Gebiet «Uf dr Mur» (Parzelle Seftigen-GbbL Nr. 166) ist noch eine grössere zusammenhängende Baulandreserve vorhanden, welche annähernd die erforderliche Fläche zur Realisierung von 18 Wohnungen aufweist.
- Die alternativ geeigneten Entwicklungsstandorte werden mit dem kommunalen Richtplan der Gemeinde Seftigen bezeichnet, insbesondere die Standorte für Entwicklung Wohnen weisen genügend grosse Flächen auf, um als Alternative in Frage zu kommen:
 - Massnahmen für die Siedlungsentwicklung nach innen wurden im kommunalen Richtplan bezeichnet und im Rahmen der Revision des Baureglements (Genehmigung durch das AGR am 21. Februar 2023) teilweise umgesetzt. Insbesondere wurden in der Wohnzone 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 noch ein Nutzungspotenzial auf. Dieses kann zurzeit jedoch nicht aktiviert werden, da zuerst noch grundlegende Grundeigentums- und Erschliessungsfragen geregelt werden müssen.
 - Für eine kurzfristige Entwicklung von Seftigen und die Bereitstellung von Wohnraum für die vom kantonalen Richtplan in Seftigen vorgesehene Bevölkerungsentwicklung sind deshalb zusätzliche Siedlungserweiterungen notwendig. Bei den im kommunalen Richtplan bezeichneten Entwicklungsgebieten ist immer Kulturland betroffen, teilweise sind es sogar Fruchtfolgeflächen (vgl. kommunaler Richtplan und auch nachfolgende Abb. 5).
- Nebst den Baulandreserven und den im kommunalen Richtplan bezeichneten Entwicklungsstandorten wurden noch zwei weitere Standortalternativen betrachtet, bei denen zwar Kulturland beansprucht wird, jedoch keine Fruchtfolgeflächen betroffen sind.

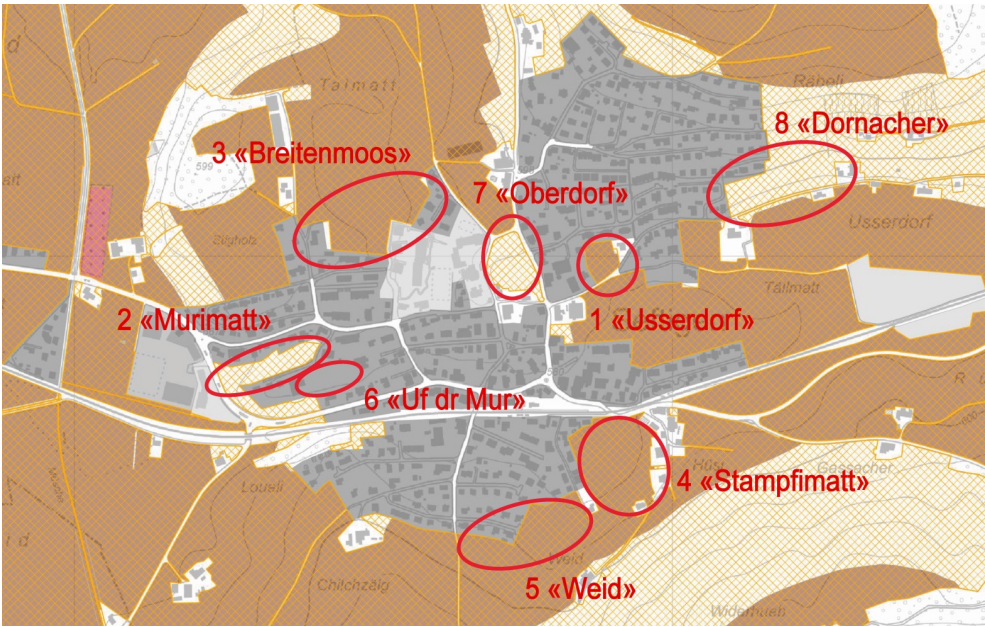


Abb. 5: Ausschnitt Hinweiskarte Kulturland (gelb) mit anrechenbaren Fruchtfolgeflächen (braun) sowie den Bauzonen (grau) mit den geprüften Standortalternativen (rot). [Geoportal des Kantons Bern I abgerufen 6. Mai 2024]

Interessensabwägung

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

Standortalternativen	Raumplanung	Erschliessung	Schutzgebiete und -objekte	Kulturland-schutz	Verfügbarkeit
1 «Usserdorf»	+	++	++	--	++
2 «Murimatt»	+	+	++	-	--
3 «Breitenmoos»	+	+	++	--	--
4 «Stampfimatt»	+	-	++	--	--
5 «Weid»	+	-	++	--	--
6 «Uf der Mur»	++	++	++	++	+
7 «Oberdorf»	--	++	-	-	--
8 «Dornacher»	--	+	++	-	--

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, wird anhand des kommunalen Richtplans überprüft. Eine raumplanerisch erwünschte Entwicklung ist bei den Standorten Nr. 1 bis Nr. 5 gegeben, da sie im kommunalen Richtplan als Entwicklungsstandorte bezeichnet werden. Ebenfalls gegeben ist dies beim Standort 6 «Uf dr Mur», da er bereits eingezontes Bauland ist. Die Standorte Nr. 7 «Oberdorf» und Nr. 8 «Dornacher» sind im kommunalen Richtplan nicht als Entwicklungsgebiete vorgesehen. Der Standort Nr. 7 «Oberdorf» wird als eine für das Ortsbild wichtige siedlungsgliedernde Grünstruktur festgesetzt. Der Standort Nr. 8 «Dornacher» liegt ausserhalb von festgesetzten kommunalen und regionalen Siedlungsrändern.
- Erschliessung → Grundsätzlich sind Alternativen gut erschlossen resp. erschliessbar mit Strassen, öffentlichem Verkehr und Werkleitungen. Die Arealerschliessung (Strasse und Werkleitungen) besteht bei den Standorten Nr. 1 «Usserdorf» und Nr. 2 «Murimatt» sowie bei den Standorten Nr. 6 bis Nr. 8. Beim Standort Nr. 3 «Breitenmoos» ist sie mit der Überbauung noch zu erstellen. Bei den Standorten Nr. 4 «Stampfimmatt» und Nr. 5 «Weid» wird es bis auf weiteres keine genügende Strassenerschliessung geben, da diese von der dereinstigen Perronverlängerung und der neuen Bahnübergangslösung abhängig ist. Alle Standorte sind mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Die Standorte Nr. 2 «Murimatt» und Nr. 8 «Dornacher» sind der ÖV-Erschliessungsgüteklasse D zugeordnet; die übrigen Standorte der ÖV-Erschliessungsgüteklasse C.
- Schutzgebiete und -objekte → Die im kommunalen Richtplan definierten Entwicklungsgebiete (Standorte Nr. 1 bis Nr. 5) betreffen allgemein keinen Wald, keine Gewässer, keine Schutzobjekte und -gebiete sowie keine Naturobjekte und Lebensräume. Dasselbe gilt für die Standorte Nr. 6 «Uf dr Mur» und Nr. 8 «Dornacher». Der südliche Bereich des Standorts Nr. 7 «Oberdorf» liegt im Ortsbildschutzgebiet.
- Kulturlandschutz → Aus Sicht Kulturlandschutz sind in erster Priorität Kulturlandflächen vollständig zu schonen, in zweiter Priorität Kulturlandflächen ohne Fruchtfolgequalität umzusetzen und erst in letzter Priorität dürfen Fruchtfolgeflächen beansprucht werden.
 - Der Standort Nr. 6 «Uf dr Mur» ist bereits Bauland und erfüllt die Vorgaben zur Kulturlandschonung.
 - Bei den Standorten Nr. 2 «Murimatt», Nr. 7 «Oberdorf» und Nr. 8 «Dornacher» ist Kulturland betroffen, jedoch keine Fruchtfolgeflächen. Der im kommunalen Richtplan bezeichnete Entwicklungsstandort Nr. 2 «Murimatt» wird jedoch noch aktiv als Kulturland bewirtschaftet und ist zurzeit nicht verfügbar. Dasselbe gilt für die Standorte Nr. 7 «Oberdorf» und Nr. 8 «Dornacher».

- Beim Standort Nr. 1 «Usserdorf» sowie den Standorten Nr. 3 bis Nr. 5 sind Fruchtfolgeflächen betroffen. Die Standorte werden noch aktiv bewirtschaftet. Der Standort Nr. 1 «Usserdorf» ist auf dem östlichen Parzellenteil mit einem erhaltenswerten Gebäude bebaut und wird auf drei Seiten mit Bauland umschlossen. Südseitig ist er durch die Ausserdorf-Strasse vollständig vom angrenzenden Kulturland abgetrennt. Gemäss Merkblatt «Kompakter Siedlungskörper und Fruchtfolgefläche» (Amt für Gemeinden und Raumordnung, Kanton Bern, November 2019) wird das Areal «Usserdorf» aufgrund seiner Fläche (< 2 ha) und seiner Lage am Siedlungsrand (dreiseitig von Bauzonen umgeben und geprägt) zum kompakten Siedlungskörper gezählt.
- Verfügbarkeit → Der Standort Nr. 1 «Usserdorf» ist verfügbar und es besteht eine konkrete Entwicklungsabsicht der Grundeigentümerin mit entsprechenden Vorverträgen zur Bebauung. Die Investitionsmittel sind zudem bereits gesichert. Bei Standort Nr. 6 «Uf dr Mur» ist (Stand Mitte 2024) eine Planung (Überbauungsplanung, Vorprojekt) im Rahmen der baurechtlichen Ordnung durch die dortige Grundeigentümerschaft im Gange. Der genaue Realisierungszeitpunkt ist noch offen. Aus Sicht der Ortsentwicklung steht der Standort 6 daher nicht mehr zur Verfügung, weil er aktiv beplant wird (bzw. auch nicht für den Verkauf zur Verfügung stünde). Die anderen Standorte sind zurzeit ebenfalls nicht verfügbar und der zeitliche Umsetzungshorizont bei den im kommunalen Richtplan bezeichneten Arealen ist mittel- bis langfristig. Besonders der Standort Nr. 2 «Murimatt», wo Kulturland jedoch keine Fruchtfolgefläche betroffen ist, wird noch aktiv bewirtschaftet und steht nicht zur Verfügung.

Fazit

Das Siedlungsgebiet von Seftigen ist vollständig von Kulturland umgeben. Innerhalb des Siedlungsgebiets gibt es eine grössere zusammenhängende Baulandreserve, welche eine ähnliche Überbauung, wie sie auf dem Areal «Usserdorf» vorgesehen ist, ggf. zulassen könnte. Die Gemeinde Seftigen überprüft regelmässig ihre Baulandreserven und führt nach der Genehmigung der Ortsplanungsrevision im Jahr 2023 nun im Jahr 2024 mit den Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen Gespräche über mögliche Entwicklungsabsichten. Der alternative Standort Nr. 6 «Uf dr Mur» war bei der Projektinitiierung der Einzonung Usserdorf nicht verfügbar. Er wird nun aktuell (Mitte 2024) durch die dortige Grundeigentümerschaft selbst beplant (Überbauungsplanung, Vorprojekt). Der Realisierungshorizont ist dabei offen. Aus Sicht der Ortsentwicklung steht der Standort daher nicht mehr zur Verfügung bzw. wird vom Gemeinderat als ergänzendes Vorhaben, um genügend Wohnraum zu schaffen, verstanden.

Um genügend Wohnraum für die im kantonalen Richtplan für Seftigen postulierte Bevölkerungsentwicklung bereitstellen zu können, sind neben der

Entwicklung der bestehenden Baulandreserven (besonders Standort 6 «Uf der Mur») auch Siedlungserweiterungen notwendig. Der Standort Nr. 7 «Oberdorf» betrifft zwar nur Kulturland und ist sehr gut erschlossen. Er tangiert jedoch das Ortsbildschutzgebiet, ist im kommunalen Richtplan als für das Ortsbild wichtige siedlungsgliedernde Grünstruktur vorgesehen und steht nicht zur Verfügung. Auch der Standort Nr. 8 «Dornacher» betrifft nur Kulturland. Er ist aber nicht verfügbar, weil er für den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb benötigt wird. Zudem liegt der Standort klar ausserhalb von festgesetzten kommunalen und regionalen Siedlungsrändern und grenzt nur zweiseitig an den Siedlungskörper.

Es bleiben noch die im kommunalen Richtplan als Entwicklungsstandorte bezeichneten Standorte Nr. 1 bis Nr. 5. übrig. Hierbei wäre der Standort Nr. 2 «Murimatt» zu bevorzugen, weil nur Kulturland jedoch keine Fruchtfolgeflächen betroffen sind. Dieser steht jedoch, wie auch die Standorte Nr. 3 bis Nr. 5, nicht zur Verfügung und wird noch aktiv bewirtschaftet.

Für die Realisierung einer neuen Wohnüberbauung ist aufgrund der oben aufgeführten Gründe eine Siedlungserweiterung nur mit Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen möglich. Mit der Arrondierung des Siedlungsgebiets durch die Einzonung der Parzelle Seftigen-Gbbl. Nr. 303 (Standort Nr. 1 «Usserdorf») wird jener Entwicklungsstandort des kommunalen Richtplans von Seftigen umgesetzt, welcher vollständig erschlossen ist, heute im Siedlungskörper eine unüberbaute Fläche bildet, vom angrenzenden Kulturland durch eine Strasse räumlich abgetrennt ist und kurzfristig für eine Entwicklung verfügbar und gesichert ist. Es werden die Voraussetzungen für eine dichte, qualitätsvolle Wohnüberbauung geschaffen, welche das Siedlungsgebiet an der Ausserdorf-Strasse ergänzt und zu einem kompakten Siedlungskörper führt. Die vorliegende Planung zerschneidet keine Kulturlandflächen, da es sich bereits um eine unzusammenhängende Fläche handelt, die dreiseitig von Gebäuden und südseitig von einer Strasse umgeben ist. Aufgrund der isolierten Lage im Siedlungsgebiet und der Abtrennung durch die bestehende Strasse vom angrenzenden Kulturland hat das Areal für die landwirtschaftliche Nutzung nur noch eine untergeordnete Bedeutung.

wichtiges kantonales Ziel

Die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung innerhalb des Siedlungsgebiets, insbesondere das Schaffen eines kompakten Siedlungskörpers gilt als ein aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel. Mit dem kommunalen Richtplan wurde die Grundlage für eine haushälterische Nutzung des Bodens und eine Siedlungsentwicklung nach innen geschaffen. Der Entwicklungsstandort 2c «Usserdorf» des kommunalen Richtplans von Seftigen bildet heute eine unüberbaute Fläche im Siedlungskörper und ist kleiner als 2 ha.

Durch die Einzonung der Parzelle Seftigen-Gbbl. Nr. 303 wird das Siedlungsgebiet im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen resp. für die Schaffung eines kompakten Siedlungskörpers arrondiert.

Optimale Nutzung

Anordnung Siedlungsgebiet und Bauten

Die Parzelle Seftigen-Gbbl. Nr. 303 bildet heute im Siedlungskörper eine teilweise unüberbaute Fläche. Die grossen zusammenhängenden Landwirtschaftsflächen werden durch die Einzonung nicht zerschnitten. Es werden auch keine Ausstülpungen der Siedlung ins Kulturland hineinragen. Die Einzonung bis zur Strasse ist gegenüber dem Kulturland eine klare Grenze.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurden verschiedene Bebauungsansätze geprüft und dokumentiert. Der daraus resultierende Projektvorschlag sieht drei Punktbauten vor, welche die Orthogonalität der oberliegenden Bebauungsreihen aufnimmt und durch leichtes Drehen auch den Bezug zu den nebenliegenden Gewerbebauten, wie auch dank dem hohen Grünflächenanteil, den Bezug zu den landwirtschaftlich geprägten Bebauungen im Umfeld der Parzelle schafft.

Minstdichte und Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

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 Machbarkeitsstudie 'missing parts' vom März 2022 von Overhage & Roggo Architekten AG (vgl. Anhang I) würde über das ganze Areal die minimal geforderte Dichte erreicht. Die einzuhaltende Minstdichte wird im Zonenplan festgelegt.

Die gesamte Parzelle Seftigen-Gbbl. Nr. 303 ist der ÖV-Erschliessungsgüteklasse (EGK) C zugewiesen. Damit werden die Erschliessungsvoraussetzungen für Ein-/Umzonungen gemäss kantonalem Richtplan sowie für die Beanspruchung von Kulturland gemäss Art. 11a bis 11f BauV erfüllt.

Kompensation

Das Vorhaben entspricht nicht einer gesetzlich vorgeschriebenen Aufgabe. Für die im Rahmen der Einzonung beanspruchten Fruchtfolgeflächen besteht somit eine Kompensationspflicht.

Für die beanspruchten Fruchtfolgefläche im Umfang von 2'870 m² konnten geeignete Ersatzflächen gefunden werden. Durch die Aufnahme der im «Fachbericht FFF Fruchtfolgeflächen» (vgl. Anhang IV) aufgeführten

ackerfähigen landwirtschaftlichen Nutzflächen in das Inventar der Fruchtfolgeflächen, können diese kompensiert werden.

3.6 Verkehr, Strassenerschliessung und Parkierung

Öffentlicher Verkehr

Das Areal ist der ÖV-Erschliessungsgüteklasse (EGK) C zugewiesen und die Einzonung erfüllt die Voraussetzungen für die ÖV-Erschliessung, siehe auch Kapitel 3.5 Schutz des Kulturlandes.

Motorisierter Verkehr, Strassenerschliessung

Das Areal «Usserdorf» ist für den motorisierten Verkehr sowie den Fuss- und Veloverkehr ab der Kantonsstrasse Nr. 1263 (Oberdorfstrasse) durch die bestehende Gemeindestrasse (Ausserdorfstrasse) erschlossen.

Bei der Abzweigung von der Oberdorfstrasse ins Ausserdorf besteht für den motorisierten Verkehr eine Engstelle auf der Oberdorfstrasse (etwa 3.50 m breit). Diese ist als solche signalisiert («Dem Gegenverkehr Vortritt lassen» und «Vortritt vor dem Gegenverkehr»). Den Fussgänger/-innen steht ein Fussgängerstreifen zur Verfügung. Das Kreuzen zwischen den aus der Oberdorfstrasse in die Ausserdorfstrasse abbiegenden und den aus der Ausserdorfstrasse in die Oberdorfstrasse einbiegenden Fahrzeuge ist im Einmündungsbereich aufgrund der Breite der Gemeindestrasse nur durch ein Ausweichen über den Vorplatz des östlich der Engstelle gelegenen privaten Grundstücks aus möglich.

Die Verkehrsmenge auf der Kantonsstrasse ist relativ klein (durchschnittlicher Tagesverkehr (DTV): 1'977 Fahrten; Messung Gemeinde im Jahr 2023) und die gefahrenen Geschwindigkeiten sind angemessen (V85 im Jahr 2023 in beide Richtungen: 48 km/h). Ebenso ist die Verkehrsmenge auf der Gemeindestrasse (Ausserdorfstrasse) sehr gering (DTV: 292 Fahrten; Messung Gemeinde im September 2026). In der Unfallstatistik sind keine Unfälle mit Personenschaden registriert (Abruf Unfalldaten Schweiz des Bundesamts für Strassen ASTRA September 2026). Aus Sicht des kantonalen Tiefbauamts, Oberingenieurkreis II (Strasseneigentümer) besteht daher kein zwingender Handlungsbedarf. Aus Sicht der direkten Anwohner aber auch weiten Teilen der Bevölkerung weist die Engstelle jedoch Mängel aus. Auch aus Sicht des Gemeinderates ist die Situation, dass das Kreuzen nur durch Befahren von privatem Boden möglich ist, unbefriedigend.

Der Gemeinderat beauftragte daher im Februar 2024 das Ingenieurbüro Kissling + Zbinden AG mit einer Machbarkeitsstudie, die die heutigen Schwachstellen beheben und verschiedene Lösungsvarianten aufzeigen

soll. Die Lösungsansätze wurden im Dialog mit den Anwohnern in 5 Begleitgruppensitzungen zwischen Herbst 2024 und Herbst 2026 entwickelt, am 25.09.2026 mit dem kantonalen Tiefbauamt, Oberingenieurkreis II besprochen und konsolidiert. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie liegen mit Schlusssdokumentation vom 14.10.2026 (vgl. Anhang XII) vor.

Die präferierte Variante 4 sieht eine Anpassung des Knotens und der Ausserdorfstrasse vor. Bei der Einmündung der Ausserdorfstrasse wird eine Trottoirüberfahrt erstellt, die den Vortritt klar ersichtlich regelt (kein Vortritt für die Fahrzeuge aus der Ausserdorfstrasse). Die Ausserdorfstrasse wird im Knotenbereich auf 5.00 m verbreitert, sodass Personenwagen ohne Beanspruchung des privaten Vorplatzes kreuzen können. Sie verjüngt sich anschliessend auf 4.50 m. Vorgesehen sind eine 1.20 m breite gelb markierte Fussgängerfläche zwischen Parzelle Nr. 984 und Parzelle Nr. 303 sowie ein 1.50 m breites Trottoir entlang der Parzelle 303 bis zur Treppe bei Parzelle Nr. 927. Entlang der Kantonsstrasse sollen die Signalschilder «Verengung Rechts» und «Dem Gegenverkehr Vortritt lassen» aus Richtung Noflen und «Vortritt vor dem Gegenverkehr» aus Richtung Seftigen Zentrum ergänzt werden, um die Verengung besser ersichtlich und die Vortrittsregelung klarer zu regeln.

Für die Umsetzung der Anpassung der Ausserdorfstrasse liegen mündliche Zusagen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie Entwürfe der Dienstbarkeitsverträge zur Sicherung der notwendigen Landflächen vor (Stand 23. Oktober 2026). Bis zur Gemeindeversammlung vom 30.11.2026 sollen die Dienstbarkeitsverträge abgeschlossen sein, womit die Grundlage für die Umsetzung der Strassenanpassung als auch die Einzonung der Parzelle Nr. 303 sowie künftige bauliche Entwicklungen im Gebiet Ausserdorf geschaffen sind.

Durch die Einzonung der Parzelle Nr. 303 entstehen gemäss Richtprojekt 18 Wohnungen bzw. 28 Autoabstellplätze und damit rund 35 bis 55 Fahrten pro Tag (ca. 2 bis 3 Fahrten pro Wohnung und Tag; umfasst Hin- und Wegfahrten). Die Einzonung löst daher auf der Ausserdorfstrasse rund 12 bis 19% Mehrverkehr (im Verhältnis zum DTV von 292 Fahrten) aus. Aufgrund der grundsätzlich sehr geringen Verkehrsmenge ist im vorliegenden Fall massgebend, dass die Gemeindestrasse grundsätzlich eine genügende Breite aufweist, übersichtlich ist und damit verkehrssicher die regelmässigen Begegnungsfälle PW/PW und PW/Velo/Zufussgehende bzw. punktuellen Begegnungsfälle PW/Traktor abwickeln kann. Mit den vorgenannten Verbesserungen der Erschliessungssituation ist dies nun auch ohne Beanspruchung von privaten Vorplätzen gewährleistet. Ebenso hält die Ein-/Ausfahrt zur Einstellhalle die notwendigen Sichtweiten auf die anderen Verkehrsteilnehmenden ein, siehe Anhang XI.

Fuss- und Veloverkehr	Die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr ist grundsätzlich über die Gemeindestrasse sichergestellt; Verbesserungen für die Erschliessungssituation sind in der vorgenannten Machbarkeitsstudie aufgezeigt. Wie die Richtplankarte Erschliessung des kommunalen Richtplans zeigt, hat die Gemeinde Seftigen keinen zusätzlichen Bedarf an einer arealquerenden (öffentlichen) Fusswegverbindung über die Parzelle Seftigen-Gbbl. Nr. 303.
Parkierung	Die Machbarkeitsstudie 'missing parts' (vgl. Anhang I) zeigt, dass die gesamte Parkierung (inkl. Besucherparkplätzen) in einer unterirdischen Einstellhalle organisiert werden kann. Die Ein-/Ausfahrt der Einstellhalle erfolgt hierbei direkt von der bestehenden Ausserdorfstrasse. Die Realisierung eines Trottoirs entlang des Areals ist möglich (vgl. Anhang XI).

3.7 Ver- und Entsorgungen, Leitungen sowie Energie

Durch das bestehende Gebäude ist die Parzelle Seftigen-Gbbl. Nr. 303 bereits mit Leitungen für die Ver- und Entsorgung erschlossen.

Mit dem Überbauen des freien Parzellenteils werden 18 weitere Wohnungen an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen. Da seit rund 10 Jahren die Parzelle Seftigen-Gbbl. Nr. 303 innerhalb der Gemeinde als potenzielles Bauerwartungsland gilt (seit dem Entwurf des kommunalen Richtplans), sind entsprechende Informationen in die sich in Überarbeitung befindenden Planwerke «Genereller Wasserversorgungsplan GWP» und «Genereller Entwässerungsplan GEP II» eingeflossen. Die Erschliessung ist machbar und die detaillierten Verfügungen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erlassen.

Für das Areal «Usserdorf» sind die Bestimmungen der kantonalen Energiegesetzgebung sowie der allgemeinen Bestimmungen des Gemeindebaureglements einzuhalten.

3.8 Lärm

Durch die Einzonung in die Wohnzone W2 gilt für das Areal «Usserdorf» künftig die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II. Lärmquelle ist die angrenzende Ausserdorf-Strasse (Gemeindestrasse). Entsprechende bauliche Massnahmen sind im Bauprojekt zu berücksichtigen.

Die Machbarkeitsstudie geht von rund 30 neuen Abstellplätzen für Privatautos aus. Die Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle wird ab der angrenzenden Ausserdorf-Strasse erfolgen. Durch den Mehrverkehr werden vor allem die Parzellen Seftigen-Gbbl. Nr. 438, Seftigen-Gbbl. Nr. 984 und Seftigen-Gbbl. Nr. 360, welche zwischen der Oberdorfstrasse (Kantonsstrasse) und dem Areal «Usserdorf» liegen, betroffen sein.

3.9 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 «Usserdorf» liegt ausserhalb von Gewässerschutzbereichen und Grundwasserschutzzonen. Das Schmutzwasser kann über die bestehende Mischwasserleitung abgeführt werden. Das Areal «Usserdorf» befindet sich in einem Gebiet in der die Versickerbarkeit von Oberflächenwasser als «mässig durchlässig» gilt. Eine Retention ist vorzusehen. Die detaillierten Verfügungen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erlassen.

Die Machbarkeitsstudie 'missing parts' (vgl. Anhang I) zeigt, dass auf dem Areal «Usserdorf» eine Bebauung realisierbar ist, welche zusammen mit der bestehenden Gartenanlage einen Aussenraum mit hohem Grünflächenanteil und wenig versiegelten Flächen zulässt. Die Parkierung kann unterirdisch in einer Einstellhalle organisiert werden, welche im zusammenhängenden Fussabdruck der neuen Punktbauten angeordnet ist.

3.10 Klima

Wie auf der Planungshinweiskarte Klima Tagsituation Stand 2020 (Geoportal Kanton Bern) ersichtlich ist, muss auf dem an südlicher Hanglage gelegenen Areal an heissen Sommertagen mit sehr starker Wärmebelastung gerechnet werden. Es ist davon auszugehen, dass die Wärmebelastung mit den Jahren weiter zunehmen wird.

Auf den Klimaanalysekarten Nachtsituation (Geoportal Kanton Bern) sind die nächtlichen Wärmeinseleffekte in den Siedlungsflächen für die Jahre Stand 2020 und Szenario 2060 abgebildet. Basierend auf den modellierten bodennahen Lufttemperaturen wird der Wärmeinseleffekt über die

Abweichung vom Temperaturmittel der Grün- und Freiflächen berechnet.

Auf der Klimaanalysekarte Nachtsituation Stand 2020 beträgt die Temperaturabweichung zu Grün- und Freiflächen auf den umliegenden, bebauten Grundstücken bis zu 1.0 °C. Im Szenario 2060 wird von einer Temperaturabweichung von 2.0 bis 3.0 °C ausgegangen. Das nächtliche bodennahe Windfeld (Kaltlufthaushalt) erreicht eine geringe Geschwindigkeit von > 0.20 – 0.50 m/s.

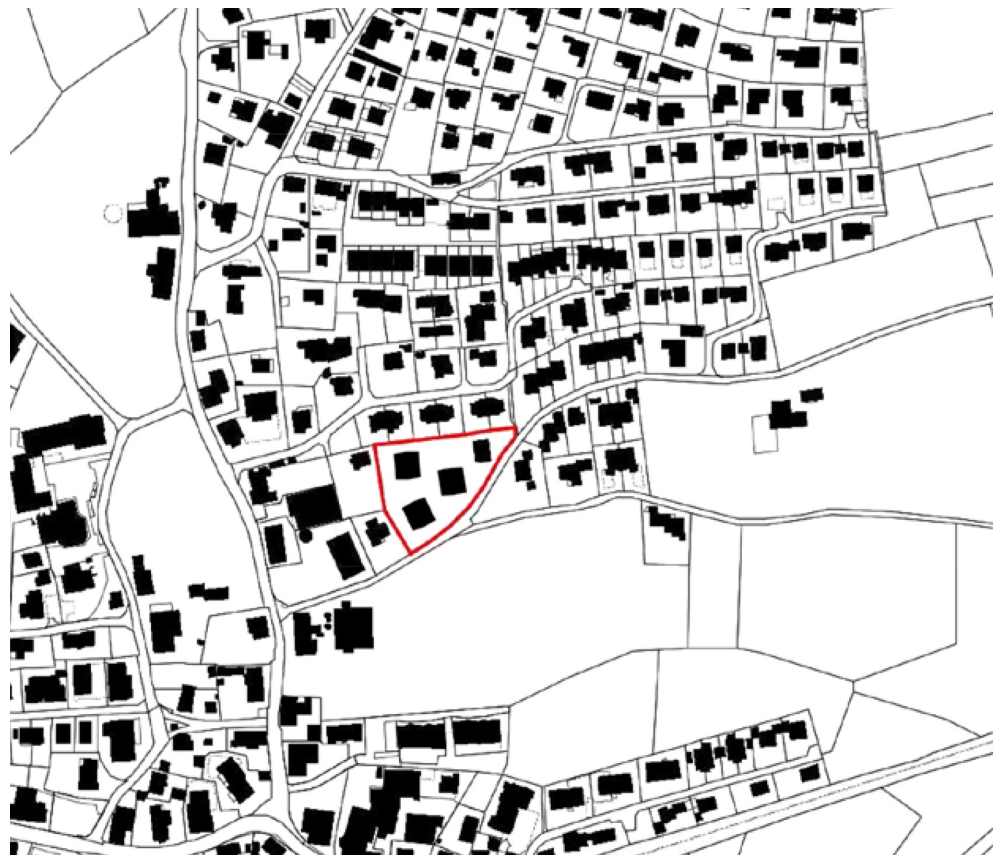


Abb. 7: Städtebauliche Setzung [Overhage & Roggo Architekten AG]

Die Machbarkeitsstudie (vgl. Anhang I «Machbarkeitsstudie 'missing parts'») zeigt, dass mit der städtebaulichen Setzung der drei Punktbauten eine Situation geschaffen werden kann, welche die Körnigkeit der umliegenden Bebauung aufnimmt und im Areal einen hohen Grünflächenanteil mit Bäumen zulässt (vgl. Abb. 7). Die geplanten Bauvolumen stehen zueinander versetzt und ihre Position ist unterschiedlich abgedreht. Luftströme können aufgrund der lockeren Bauweise durchfließen. Zwischen den Gebäuden können neue Bäume gepflanzt werden. Die bestehenden Bäume bleiben erhalten und können zusammen mit der neuen Bepflanzung Schatten spenden.

3.11 Beschattung

Zu den nordseitigen Nachbargrundstücken besteht entlang der gemeinsamen Grenze eine ca. 94.0 m lange Stützmauer mit einer begrünten Böschung. Die Niveaudifferenz des gewachsenen Terrains am Fuss der Mauer zum Gartenniveau der Doppelhäuser beträgt ca. 4.0 m. Das westliche Nachbargrundstück ist gegen Süden und gegen Osten mit einer Betonmauer und einer Hecke gefasst. Das Gelände ist leicht erhöht.

Durch das Überbauen des Areals «Usserdorf» sind für die benachbarten Bauten keine übermässigen Einschränkungen durch Beschattung zu erwarten.



Abb. 8: Visualisierung Machbarkeitsstudie [Overhage & Roggo Architekten AG]

3.12 Land & Rechte

Frau Johanna Elisabeth Kramer-Hofmann ist die Grundeigentümerin der Parzelle Seftigen-GbbL Nr. 303. Die J. Höhn + Partner Architekten AG sowie die DS Invest AG bilden zusammen die Bauherrschaft. Zwischen Grundeigentümerin und der Bauherrschaft wurde ein notariell beglaubigter Kaufrechtsvertrag für den Erwerb der Parzelle Seftigen-GbbL Nr. 303 durch

die Bauherrschaft abgeschlossen. Ebenfalls wurde zwischen der Grundeigentümerin, der Bauherrschaft und der Gemeinde ein Planungsvertrag unterzeichnet, der die Aufgaben und Kostenübernahmen des Planerlassverfahrens regelt. Im Infrastrukturvertrag vom 25. Mai 2024 werden zwischen der Gemeinde und der Bauherrschaft alle relevanten Punkte bezüglich Erschliessung geregelt, wobei die Erschliessungskosten vollumfänglich durch die Bauherrschaft zu übernehmen sind. Auf der Parzelle besteht eine Dienstbarkeit (Quellenrecht), welche das Bauvorhaben nicht tangiert. Projektvorschlag zeigt, dass mit Einhaltung der Bestimmungen zur Wohnzone W2 das Areal «Ausserdorf» überbaut werden kann, ohne dass Näherbaurechte zu benachbarten Grundstücken eingeholt werden müssen.

Landsicherung für die Umsetzung der Anpassung der Ausserdorfstrasse, vgl. Kapitel 3.6 Abschnitt Motorisierter Verkehr, Strassenerschliessung.

4 Planerische Beurteilung und Würdigung

Um genügend Wohnraum für die im kantonalen Richtplan für Seftigen stipulierte Bevölkerungsentwicklung bereitstellen zu können, sind – neben der Entwicklung der bestehenden Baulandreserven – Siedlungserweiterungen notwendig. Mit der Einzonung des Entwicklungsstandorts 2c «Usserdorf» (des kommunalen Richtplans von Seftigen) werden die Voraussetzungen für eine dichte, qualitätsvolle Wohnüberbauung geschaffen, welche das Siedlungsgebiet an der Ausserdorf-Strasse ergänzt und zu einem kompakten Siedlungskörper führt. Die Erschliessungsvoraussetzungen sind grundsätzlich erfüllt. Die Verbesserungen an der Strassenerschliessung sind eruiert und die für die Umsetzung notwendige Landsicherung mittels Dienstbarkeitsverträgen sollen bis zur Gemeindeversammlung vorliegen. Aufgrund der isolierten Lage im Siedlungsgebiet und der Abtrennung durch die bestehende Strasse vom angrenzenden Kulturland hat das Areal für die landwirtschaftliche Nutzung nur noch eine untergeordnete Bedeutung. Es sind keine weiteren geschützten Lebens- und Landschaftsräume betroffen.

Das Areal «Usserdorf» ist von den acht betrachteten Standortalternativen der einzige Entwicklungsstandort, welcher kurzfristig zur Verfügung steht und dessen Entwicklung gesichert ist. Da die kommunale Fachberatung in die Projektierung involviert sein muss, ist die Qualitätssicherung für die Überbauung dieses Standorts gewährleistet. Sollte das Bauvorhaben nicht innerhalb von 10 Jahren nach Eintreten der Rechtskraft der Einzonung realisiert werden, wird das Areal entschädigungslos und automatisch wieder aus der Bauzone entlassen.

5 Planerlassverfahren

5.1 Ablauf

Das Planerlassverfahren für die Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Änderung Zonenplan [ZP] und Änderung Baureglement [BauR]) im ordentlichen Verfahren sowie die Änderung des kommunalen Richtplans im geringfügigen Verfahren * läuft wie folgt ab:

1. Mitwirkung Änderungen ZP und BauR → Der Gemeinderat verabschiedet die Planungsinstrumente zur öffentlichen Mitwirkung. Die Planungsinstrumente liegen während der öffentlichen Mitwirkung auf und werden an einer Informationsveranstaltung vorgestellt. Die Bevölkerung hat die Gelegenheit, ihre Meinung gegenüber der Gemeinde zu äussern und bei der Planung mitzuwirken.
2. Vorprüfung Änderungen ZP und BauR und freiwillige Vorprüfung Änderung kommunaler Richtplan durch die kantonalen Fachstellen → Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung werden die Planungsinstrumente unter der Leitung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) durch die kantonalen Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit hin geprüft.
3. Öffentliche Auflage Änderungen ZP und BauR → 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 (Änderungen ZP, BauR und kommunaler Richtplan) und der Gemeindeversammlung (Änderungen ZP und BauR) → Die überarbeiteten, aufgelegten und gegebenenfalls bereinigten Planungsinstrumente werden den Stimmberechnigten zur Beschlussfassung unterbreitet.
5. Genehmigung Änderungen ZP, BauR und kommunaler Richtplan durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung → Nach Annahme der Planungsinstrumente durch die Stimmbewölkerung resp. den Gemeinderat erfolgt die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern. In diesem Schritt entscheidet das AGR über unerledigte Einsprachen.

* Nur Änderung des Koordinationsstand für den Entwicklungsstandort 2c «Usserdorf» («Festsetzung» statt «Vororientierung»); keine inhaltliche Änderung der postulierten Entwicklungsabsichten; geringfügiges Verfahren mit dem AGR am 13.6.24 abgesprochen.

5.1 Mitwirkung

Die Mitwirkung zur Änderung ZP und BauR wurde vom 1. September 2023 bis 8. Oktober 2023 durchgeführt. Der Auftakt der Mitwirkung bildete am 31. August 2023 eine öffentliche Informationsveranstaltung

Im Rahmen der Mitwirkung wurden 15 Eingaben eingereicht. Davon stammen zwei Eingaben von den beiden politischen Parteien SP und SVP und eine Eingabe vom Gewerbeverein. Der Mitwirkungsbericht vom 30. Oktober 2023 mit der Auswertung der Eingaben und den Stellungnahmen des Gemeinderats zu den Einwendungen und Fragen ist im Anhang beigefügt.

5.2 Vorprüfung

Die Planung wurde beim Amt für Gemeinden und Raumordnung zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 22. April 2024 sowie dessen Auswertung sind ebenfalls im Anhang IX beigefügt. Die formellen Genehmigungsvorbehalte wurden mit dem AGR im Rahmen der Besprechung vom 13. Juni 2024 entsprechend bereinigt.

5.3 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage ist vom 30. August 2024 bis 30. September 2024 durchgeführt worden. Es wurden zwei Einsprachen und 4 Rechtsverwendungen eingereicht.

Am 3. Oktober 2024 wurden Einigungsverhandlungen durchgeführt. Die Einsprachen wurden aufrechterhalten.

5.4 Beschluss

Am 25. November 2024 wurde die Einzonung «Areal Usserdorf» der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Gemeindeversammlung wies das Geschäft jedoch zur Überarbeitung zurück. Inhaltlich wurde die Klärung der verkehrlichen Situation auf der Ausserdorfstrasse und im Mündungsbereich in die Kantonsstrasse verlangt.

Der Gemeinderat hat, gestützt auf die Rückweisung die notwendigen verkehrlichen Abklärungen vorgenommen, siehe dazu Kapitel 3.6.

Die Planungsinstrumente haben aufgrund der Abklärungen keine Änderungen erfahren. Er legt daher die Einzonung «Areal Usserdorf» erneut der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vor. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass mit der Erschliessungslösung die vorgebrachten Rügen der Einsprachen wie auch der Rückweisung bearbeitet und die Voraussetzungen für die Einzonung vollumfänglich erfüllt sind.

Anhang