

Von: Urs Fischer | Lohner + Partner fischer@lohnerpartner.ch
Betreff: Seftigen - Areal "Usserdorf" - Dossier Machbarkeitsstudie
Datum: 8. Juli 2022 um 16:36
An: Urs Indermuehle Urs.Indermuehle@swisscom.com, w.borter@hoehn-architekten.ch
Kopie: Markus Steiner markus.steiner@landplan.ch



Seftigen Areal "Usserdorf"

Stellungnahme des Ortsplaners zum Dossier Machbarkeitsstudie

Das Areal „Usserdorf“ ist im kommunalen Richtplan (Stand Genehmigungsverfahren) als „Standort für die Entwicklung Wohnen“ eingetragen. Die Arealentwicklung bedingt eine Einzonung aus der Landwirtschaftszone in eine Bauzone. Der Gemeinderat hat den Grundsatzentscheid gefällt, dass die Einzonung in die Regelzone W2 erfolgen kann. Voraussetzung für die Einzonung sind u.a. die erfolgreiche Genehmigung des Richtplans durch den Kanton sowie die Erfüllung der Anforderungen bezüglich Beanspruchung von Kulturland und Fruchtfolgefläche. Auf Grund der isolierten Lage im Siedlungsgebiet und der Abtrennung durch die bestehende Strasse von angrenzenden Kulturland hat das Areal für die landwirtschaftliche Nutzung nur noch eine untergeordnete Bedeutung.

Am 6.4.2022 wurde der überarbeitete Projektentwurf (Dokument SEF-220406-Dossier Studie.pdf) für die Überbauung der Gemeinde und der kommunalen Fachberatung vorgestellt. Sowohl aus ortsplanerischer Sicht wie auch in der mündlichen Beurteilung der kommunalen Fachberatung überzeugt der Entwurf bezüglich Volumetrie, Stellung und Gliederung der Baukörper. Mit dem Entwurf wird eine angemessene Dichte erreicht sowie fügt sich die Überbauung gut in das Quartier und den Siedlungsrand ein. Ortsplaner und Fachberater kommen am 6.4.2022 zum Schluss, dass auf dieser Grundlage die Einzonung an die Hand genommen sowie die Projektsutdie zu einem Bauprojekt weiterbearbeit werden kann.

Empfehlung des Ortsplaners an die Gemeinde: Auf Basis des vorgelegten Projektentwurfs soll eine Zonenplanänderung mit der Einzonung des Areal „Usserdorf“ in die Wohnzone W2 vorgenommen werden. [Hinweise: Für die Einzonung sind die entsprechenden raumplanerischen Nachweise (u.a. Mindestdichte, Umgang mit Kulturland und Fruchtfolgefläche) zu erbringen sowie die Realisierung in nützlicher Frist sicherzustellen (Realisierungsverpflichtung/bedingte Einzonung nach Baugesetzgebung). Ebenfalls ist ein Entwurf der Mehrwertberechnung in Auftrag zugeben.] Der Prozess (ordentliches Verfahren) zur Einzonung kann mit der Genehmigung des Richtplans gestartet werden. Die Genehmigung wird zur Zeit im Herbst 2022 erwartet.

Urs Fischer
Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A
Ortsplaner der Gemeinde Seftigen

Urs Fischer
Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A

Lohner + Partner AG
Planung Beratung Raumentwicklung

Bälliz 67 | 3600 Thun | Tel 033 223 44 80 | fischer@lohnerpartner.ch