



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

Zonenplanänderung "Projekt Usserdorf"

Bericht

zur öffentlichen Mitwirkung (1. September – 8. Oktober 2023)



30. Oktober 2023

Inhalt

1. Planung
2. Überblick der Unterlagen
3. Vorbemerkungen
4. Fazit Gemeinderat
5. Eingaben / Auswertung und Stellungnahme Gemeinderat
6. Liste der Mitwirkenden
7. Anhang Mitwirkungseingaben

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 AG Planung Beratung Raumentwicklung
Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A
Bälliz 67
3600 Thun
033 223 44 80
info@lohnerpartner.ch
www.lohnerpartner.ch

Überbauungskonzept

Overhage & Roggo Architekten AG
Beat Overhage
Bellevuestrasse 30
3095 Spiegel b. Bern
031 972 77 55
info@o-r-a.ch
www.o-r-a.ch

2. Überblick der Unterlagen

Mitwirkungsverfahren	<p>Das Mitwirkungsverfahren dauerte vom 1. September bis 8. Oktober 2023 und umfasste die folgenden Elemente:</p> <p>a) Auflage der Akten Einzonung Parzelle Seftigen-Gbbl. Nr. 303 Areal «Usserdorf», bestehend aus</p> <ul style="list-style-type: none">• Änderung Zonenplan• Änderung Baureglement, Art. 104 "Bedingte Einzonung"• Erläuterungsbericht mit Anhang (orientierende Unterlage) <p>b) Am 31. August 2023 führte der Gemeinderat eine öffentliche Informationsversammlung durch. Es nahmen rund 53 Personen teil. Die gezeigte PowerPoint Präsentation ist ebenfalls auf der Homepage der Gemeinde für alle einsehbar.</p>
Statistik	<p>- 15 Mitwirkungseingaben</p> <ul style="list-style-type: none">• 2 politische Parteien, 1 Verein, 10 Privatpersonen, 2 Kollektiveingaben

3. Vorbemerkungen

Die Grundstückeigentümerschaft möchte die Parzelle 303 verkaufen. Die Bauherrschaft hat einen Kaufrechtsvertrag abgeschlossen und ein Vorprojekt für die Bebauung ausarbeiten lassen.

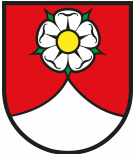
Auf der Parzelle sollen 3 Wohnbauten mit je rund 6 Wohnungen und einer Einstellhalle realisiert werden. Die sich auf der gleichen Parzelle befindende erhaltenswerte Liegenschaft Ausserdorf 15 sowie die gewachsene Baumstruktur sollen erhalten bleiben.

Die unabhängige kommunale Fachberatung hat das Konzept beurteilt und mit dem Fachbericht vom 16. September 2022 dem Gemeinderat die Weiterbearbeitung des Projektes empfohlen. Die Beurteilung ist im Anhang zum Erläuterungsbericht zu finden.

Der Gemeinderat unterstützt das Bauprojekt und stellt die notwendigen Planungsinstrumente zur Verfügung. Die für die Realisierung erforderliche Umzonung wird der Gemeindeversammlung zum Entscheid vorgelegt werden. Zur Sicherstellung, dass das auszuführende Projekt auch dem Vorprojekt und den gemachten Aussagen der Bauherrschaft entspricht, wird der Gemeinderat mit der Bauherrschaft zu gegebener Zeit einen Infrastrukturvertrag abschliessen.

4. Fazit Gemeinderat

- Zu den geplanten Wohnbauten selbst sind vorwiegend zustimmende Eingaben gemacht worden. Es erscheint für die Mehrheit der Mitwirkenden sinnvoll, dass diese bereits auf drei Seiten bebaute Parzelle ebenfalls dem Wohnen zur Verfügung gestellt werden soll.
- Die Mehrheit der Mitwirkenden äussern sich kritisch zur aktuellen Situation bei der Abzweigung von der Oberdorfstrasse ins Ausserdorf. Aufgrund des zu erwartenden Mehrverkehrs wird angeregt resp. gefordert, die Situation rund um den Engpass nun richtig anzuschauen und nachhaltig zu verbessern. Ebenfalls soll geprüft werden, ob eine Verlängerung des Trottoirs ab Oberdorfstrasse mindestens bis zur Parzelle 303 im Rahmen der Bebauung realisiert werden kann. Der Gemeinderat hat vor diese Fragen zusammen mit den involvierten Anwohnern zu besprechen und eine nachhaltige Lösung zu finden.
- Der Gemeinderat dankt allen Mitwirkenden und wird die Unterlagen dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Vorprüfung einsenden, um die Genehmigungsfähigkeit des Projektes abklären zu lassen.



5. Eingaben / Auswertung und Stellungnahme Gemeinderat

Nr.	Eingabe	Inhalt	Stellungnahme
01		<p>Es ist meiner Meinung nach ein vernünftiges und gut durchdachtes Projekt, das da vorgestellt wurde.</p> <p>Auf Seite 23 des Projektbeschriebs kommen die bestehenden Bäume und die neuen Grünflächen zur Sprache. Die bestehenden Bäume sollen erhalten bleiben, was sehr begrüßenswert ist. Den neu zu schaffenden Grünräumen wird u.a. wegen des Mikroklimas auf der Parzelle eine hohe Wichtigkeit zugesprochen, was ebenfalls sehr positiv ist und so umgesetzt werden sollte. Nicht erwähnt ist im Beschrieb die Art der Bepflanzung. Es ist wegen der Artenvielfalt wichtig, dass bei einem solchen Projekt nur noch einheimische Baum-, Strauch- und Bodenbedeckerarten angepflanzt werden. Dies hat keine höheren Kosten oder sonstigen Aufwände zur Folge und wertet das Projekt zusätzlich auf. Aus diesem Grund schlage ich dem Gemeinderat vor, im Planungsvertrag mit der Bauherrschaft die „Bepflanzung mit einheimischen Baum-, Strauch- und Bodenbedeckerarten“ zu fordern.</p>	<p>Der Gemeinderat teilt diese Meinung.</p> <p>Der Gemeinderat teilt die Meinung diesbezüglich, dass nur einheimische Baum-, Strauch- und Bodenbedeckerarten neu angepflanzt werden sollen und die Biodiversität generell wichtig ist. Er hat vor dies im Infrastrukturvertrag zwischen Bauherrschaft und Gemeinde festzuhalten.</p>
02		<p>Mit der Einzonung des geplanten Vorhabens WG2/GFZo mindestens 0.6 bin ich grundsätzlich einverstanden.</p> <p>Bezüglich Umgebungsgestaltung soll die Gemeinde aber Auflagen machen. Es muss unbedingt verhindert werden, dass unser Dorf noch mehr mit Steingärten eingedeckt wird. Im Interesse der biologischen Vielfalt und der wirkungsvollen Eingliederung in die bestehende grüne Umgebung, sollten nur einheimische Pflanzen, Sträucher und Bäume gepflanzt werden. Die an der Peripherie der geplanten Einzonung gewachsenen Bäume und</p>	<p>Der Gemeinderat teilt diese Meinung.</p> <p>Der Gemeinderat teilt die Meinung diesbezüglich, dass nur einheimische Baum-, Strauch- und Bodenbedeckerarten neu angepflanzt werden sollen und die Biodiversität generell wichtig ist. Er hat vor dies im Infrastrukturvertrag zwischen Bauherrschaft und Gemeinde festzuhalten.</p>

		<p>Sträucher sollen geschont, respektive geschützt werden.</p> <p>Aus meiner Sicht sehe ich keine Notwendigkeit für die geplanten 18 Wohneinheiten noch weitere zusätzlich Einstellplätze zu schaffen. Für jede Wohneinheit sollte nur ein Einstellplatz vorhanden sein. So besteht auch kein Bedarf, diese Plätze fremd zu vermieten. Somit kann zusätzlicher Mehrverkehr auf der Ausserdorfstrasse vermieden werden.</p> <p>Die Sicherheit beim Engris der Liegenschaften Dominik Schneider und bei der Einmündung in die Oberdorfstrasse muss unbedingt verbessert werden.</p> <p>Energietechnisch soll die Überbauung mit Fernwärme (Holzschnitzel), Solarenergie oder Geothermal versorgt werden.</p>	<p>Die Gesetzgebung sieht für die Erstellung der Parkplätze eine bestimmte Bandbreite an Parkplätzen vor, in der sich die Bauherrschaft aufgrund der Bedürfnisse der Nutzer bewegen kann. Diese Zahl wird abschliessend im nachgelagerten Baubewilligungsverfahren festgelegt und ist nicht Teil des Planerlassverfahrens. Aufgrund der grösseren Wohnungen (Familienwohnungen) erwartet der Gemeinderat, dass teilweise zwei Fahrzeuge pro Wohnung abgestellt werden müssen und somit 18 Parkplätze nicht ausreichend wären.</p> <p>Dem Kanton als Strasseneigentümer der Oberdorfstrasse und dem Gemeinderat ist die anspruchsvolle Situation beim Engpass auf der Oberdorfstrasse mit der Abzweigung ins Ausserdorf bekannt. Am 17. November 2021 fand das letzte Mal eine Besprechung zwischen dem Grundstückseigentümer, Anwohnern, der Kantonspolizei (Fachbereich Verkehr), dem Kanton (Verkehrstechnik OIK II) und Gemeindevertretern statt. Im Hinblick auf das Projekt Usserdorf wird die Gemeinde den Kanton zu einer neuen Beurteilung anfragen. Der Gemeinderat ist interessiert die ganze Situation gesamtheitlich zu betrachten und mit dem Kanton und den anliegenden Grundstückseigentümern zusammen eine nachhaltige Lösung realisieren zu können.</p> <p>Der Gemeinderat teilt diese Meinung. Der Kanton hat Auflagen zur "Eigenstromproduktion bei Neubauten" erlassen welche umgesetzt werden müssen. Die grafischen Darstellungen zeigen, dass auch die Bauherrschaft davon ausgeht, dass Photovoltaikanlagen auf den Dächern installiert werden. Der Gemeinderat hat vor den Einsatz der Energie-schonenden Massnahmen im Infrastrukturvertrag zwischen Bauherrschaft und Gemeinde festzuhalten.</p>
03	Seftiger KMU Gewerbeverein	<p>Uns gefällt das Projekt sehr gut. Die Parzelle eignet sich optimal für eine Realisierung einer Wohnüberbauung, daher macht die Einzonung Sinn. Die drei Gebäude integrieren sich bestens in die Landschaft und die Schaffung von neuem Wohnraum in</p>	<p>Der Gemeinderat teilt diese Meinung.</p>

		<p>dieser Siedlungslücke, begrüßen wir.</p> <p>Mit der Einzonung «Usserdorf» werden die Voraussetzungen für eine dichte und qualitätsvolle Wohnüberbauung geschaffen, welche das Siedlungsgebiet an der Ausserdorfstrasse ergänzt und zu einem kompakten Siedlungskörper führt.</p> <p>Wir als Gewerbeverein freuen uns über die Aussage, dass auch Seftiger KMU zum Zug kommen sollen. Unsere Gewerbebetriebe brauchen Arbeiten, damit Existenzen gesichert werden können.</p> <p>Zusammenfassung: Wir befürworten das Projekt in allen Teilen und wünschen eine erfolgreiche Realisierung.</p>	<p>Der Gemeinderat teilt diese Meinung.</p> <p>Der Gemeinderat teilt diese Meinung, hat hierzu jedoch keine rechtliche Handhabung und vertraut auf die diesbezüglichen Aussagen der Bauherrschaft.</p>
04	SP Seftigen	<p>Grundsätzlich erachten wir eine Überbauung der Parzelle 303 als logisch. Es handelt sich um eine Baulücke, die geschlossen werden kann. Das Land galt bis 1990 schon mal als Bauland. Auf Antrag von Frau Hoffmann (Mutter der heutigen Besitzerin Frau Kramer) wurde die Parzelle in die Landwirtschaftszone zurückgezont.</p> <p>Nicht ideal finden wir die geplanten grossen Kuben. Am Rand des Baugebiets hätten wir uns niedrigere Bauten gewünscht, ja vielleicht sogar Flachdachbauten.</p> <p>Eine schwierige Situation ist nach wie vor der Engpass auf der Oberdorfstrasse. Die anstehende Erweiterung des Baugebiets ist eine gute Gelegenheit, erneut eine Reduktion der Höchstgeschwindigkeit auf der Oberdorfstrasse zu prüfen. Wir könnten uns ab Kreisel bis hinauf zur Hohlenmatt 30 oder 40 km/h vorstellen. Ergänzend dazu wäre eine Bemalung des kritischen Bereichs zu prüfen, wie etwa blaue Wellen.</p>	<p>Der Gemeinderat teilt diese Meinung.</p> <p>Bei einer Einzonung verlangt die kantonale Baugesetzgebung zwingend eine minimale Nutzungsdichte (Geschossflächenziffer oberirdisch) von 0,6. Daher muss die Bauherrschaft Mehrfamilienhäuser mit rund 18 Wohnungen realisieren. Das Thema der Dachart wurde länger und intensiv diskutiert. Aufgrund der besseren Eingliederung in die vorhandene Gebäudestruktur wurde an diesem Ort die Satteldachform gewählt.</p> <p>Die Frage der maximal erlaubten Höchstgeschwindigkeit wurde im Rahmen der Sanierung der Oberdorfstrasse sowohl mit Anwohnern wie auch dem Kanton, der Kantonspolizei und der Gemeinde intensiv diskutiert. Aufgrund der aktuellen Regeln erachtet der Kanton als Strasseneigentümer maximal 50 km/h als richtig. Geschwindigkeitsmessungen zeigen, dass sich die durchschnittliche Geschwindigkeit zwischen 30 – 40 km/h bewegt, was auf die verlangsamen Stellen (z.B. Engpass, Rechtsvortritte) zurückgeführt wird. Der Gemeinderat teilt die</p>

Wichtig ist uns eine naturnahe Umgebungsgestaltung. Steinwüsten aus Schotter lehnen wir ab. Insbesondere soll der heutige Baumbestand erhalten bleiben. Zudem scheint uns eine Einstellhalle mit 28 Plätzen für 18 Wohnungen überdimensioniert. Sinnvoller wäre, die verfügbaren Mittel in erneuerbare Energieversorgung zu investieren.

Da in der Nähe ein Holzschnitzel-Fernheizwerk besteht, erachten wir einen Anschluss als naheliegend. Sollte dies wegen der Leitungsführung nicht möglich sein, müsste thermische Solarenergie zur Heizung und Warmwasseraufbereitung genutzt werden, insbesondere wenn (wie angedacht) Steildächer ent-

Auffassung des Kantons und hat derzeit keine Pläne bezüglich Tempo 30 beim Kanton vorstellig zu werden.

Dem Kanton als Strasseneigentümer der Oberdorfstrasse und dem Gemeinderat ist die anspruchsvolle Situation beim Engpass auf der Oberdorfstrasse mit der Abzweigung ins Ausserdorf bekannt. Am 17. November 2021 fand das letzte Mal eine Besprechung zwischen dem Grundstückseigentümer, Anwohnern, der Kantonspolizei (Fachbereich Verkehr), dem Kanton (Verkehrstechnik OIK II) und Gemeindevertretern statt. Im Hinblick auf das Projekt Usserdorf wird die Gemeinde den Kanton zu einer neuen Beurteilung anfragen. Der Gemeinderat ist interessiert die ganze Situation gesamtheitlich zu betrachten und mit dem Kanton und den anliegenden Grundstückseigentümern zusammen eine nachhaltige Lösung realisieren zu können.

Der Gemeinderat teilt diese Meinung bezüglich naturnaher Umgebung. Gemäss den Aussagen der Bauherrschaft wird der Baumbestand erhalten bleiben.

Die Gesetzgebung sieht für die Erstellung der Parkplätze eine bestimmte Bandbreite an Parkplätzen vor, in der sich die Bauherrschaft aufgrund der Bedürfnisse der Nutzer bewegen kann. Diese Zahl wird abschliessend im nachgelagerten Baubewilligungsverfahren festgelegt und ist nicht Teil des Planerlassverfahrens. Aufgrund der grösseren Wohnungen (Familienwohnungen) erwartet der Gemeinderat, dass teilweise zwei Fahrzeuge pro Wohnung abgestellt werden müssen und somit 18 Parkplätze nicht ausreichend wären.

Im Infrastrukturvertrag wird der Gemeinderat entsprechende Auflagen zum Einsatz einer erneuerbaren Energieversorgung vornehmen.

Der Gemeinderat teilt diese Meinung. Der Kanton hat Auflagen zur "Eigenstromproduktion bei Neubauten" erlassen welche umgesetzt werden müssen. Die grafischen Darstellungen zeigen, dass auch die Bauherrschaft davon ausgeht, dass Photovoltaikanlagen auf den Dächern installiert werden. Der Ge-

		<p>stehen. Mittels Kollektoren kann bei genügend grossem Speichervolumen der gesamte Energiebedarf vom Sommer in den Winter transferiert werden.</p> <p>Fotovoltaik auf Neubauten erachten wir als selbstverständlich. Aber die direkte Nutzung der Sonneneinstrahlung ohne Umwandlung über Stromproduktion für Wärmepumpen ist wesentlich effizienter. Der anfänglich höhere Investitionsbedarf gleicht sich über null Heizkosten in allen kommenden Jahren aus.</p> <p>Abschliessend möchten wir darauf hinweisen, dass unseres Erachtens die Lösungen zu Verkehr, Dachgestaltung, Umgebung und Energieversorgung vor einer Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung rechtsverbindlich vorliegen müssen, egal ob unsere Anregungen berücksichtigt werden oder nicht. Die Bürger sollen wissen, inwieweit ihre Mitwirkungseingaben in die überarbeiteten Pläne eingeflossen sind.</p>	<p>meinderat hat vor den Einsatz der Energie-schonenden Massnahmen im Infrastrukturvertrag zwischen Bauherrschaft und Gemeinde festzuhalten.</p> <p>Der Gemeinderat teilt diese Meinung und hat vor die verschiedenen hier erwähnten Punkte im Infrastrukturvertrag zwischen Bauherrschaft und Gemeinde festzuhalten.</p>
05		<p>Es geht um 18 Einheiten resp. um mindestens 20-30 Fahrzeuge, die diesen Strassenabschnitt zusätzlich belasten.</p> <p>Fragen: Wer will diese Einzonung? Warum? Ist ein grosses Nachkommen Interesse da?</p> <p>Auch die Verkehrslösung für Fussgänger wird zum Problem, um so mehr, dass diese Landwirtschaftsfläche seit je her von einer Bauernfamilie mit Herz und Seele bewirtschaftet wird.</p> <p>Geht es doch um Erholung, Entspannung und Gemütlichkeit für Familien und Spaziergänger auf diesem Weg. Auch das gehört zum Dorfleben.</p>	<p>Die Grundstückeigentümerschaft möchte die Parzelle 303 verkaufen und hat mit der Bauherrschaft einen Kaufrechtsvertrag abgeschlossen. Der Gemeinderat strebt auch weiterhin ein qualitatives Wachstum an, so wie es in der Ortsplanungsrevision und in Dorfvision 2030 des Gemeinderats dargestellt ist. Die Wohnungsnachfrage ist vorhanden. Der Gemeinderat ist vom Projekt überzeugt und befürwortet das Vorhaben.</p> <p>Der Gemeinderat schätzt die zusätzliche Belastung durch den Mehrverkehr auf der Ausserdorfstrasse als bescheiden ein. Der Gemeinderat wird die Verlängerung des Gehwegs in Form eines Trottoirs ab Abzweigung Ausserdorf bis zur Parzelle 303 prüfen.</p>
06		<p>An der Informationsveranstaltung wurde ein Projekt vorgestellt, das auf grosse Zustimmung stösst. Nun muss die Gemeinde</p>	<p>Der Gemeinderat hat sich intensiv mit dem Ortsplaner und der Bauherrschaft über genau diese Frage unterhalten. Grundsätz-</p>

		<p>aber festhalten, dass bei einer Einzonung die vorgestellten Elemente auch berücksichtigt werden und nicht plötzlich eine ganz andere Überbauung realisiert würde. Ob in einer Überbauungsordnung oder auf anderem juristisch korrektem Weg dies am besten geschieht, weiss ich nicht.</p> <p>Festgehalten müssten mindestens folgende Punkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Gebäudeanzahl und die –Grösse - Giebeldächer - Erhalt des alten Hauses - Sorgsamer Umgang mit den Bäumen <p>Eine grosse Herausforderung auf Gemeindeebene ist sicher die Ausserdorfstrasse. Dort muss für die Sicherheit vor der Einzonung und Überbauung dringend eine Lösung gefunden werden.</p>	<p>lich wäre anstelle einer Einzonung in Wohnzone 2 (W2) auch die Erarbeitung einer Überbauungsordnung (UeO) möglich gewesen. Der Weg mit der UeO wird in der Regel gewählt, wenn in verschiedenen Punkten vom Baureglement abgewichen werden soll. Dies ist im vorliegenden Projekt nicht der Fall, weshalb der Weg über die Regelzone W2 gewählt wird. Damit all die Informationen aus dem Vorprojekt und ergänzenden Informationen auch so umgesetzt werden, wie sie beantwortet/besprochen wurden, wird der Gemeinderat diese im noch erstellenden Infrastrukturvertrag zwischen Bauherrschaft und Gemeinde festhalten, was aus rechtlicher Sicht ausreichend ist.</p> <p>Der Gemeinderat teilt diese Meinung. Basis bildet das im Erläuterungsbericht vorgestellte Vorprojekt sowie die verschiedenen Präzisierungen aus diesem Mitwirkungsbericht. Rechtlich festgehalten wird dies im noch zu erarbeitenden Infrastrukturvertrag.</p> <p>Dem Kanton als Strasseneigentümer der Oberdorfstrasse und dem Gemeinderat ist die anspruchsvolle Situation beim Engpass auf der Oberdorfstrasse mit der Abzweigung ins Ausserdorf bekannt. Am 17. November 2021 fand das letzte Mal eine Besprechung zwischen dem Grundstückeigentümer, Anwohnern, der Kantonspolizei (Fachbereich Verkehr), dem Kanton (Verkehrstechnik OIK II) und Gemeindevertretern statt. Im Hinblick auf das Projekt Usserdorf wird die Gemeinde den Kanton zu einer neuen Beurteilung anfragen. Der Gemeinderat ist interessiert die ganze Situation gesamtheitlich zu betrachten und mit dem Kanton und den anliegenden Grundstückeigentümern zusammen eine nachhaltige Lösung realisieren zu können.</p>
07	SVP Sektion Seftigen	<p>Die Präsentation sowie der Erläuterungsbericht auf der Gemeindehomepage ermöglichen es, sich ein gutes Bild zum geplanten Bauvorhaben auf der Parzelle 303 Usserdorf zu machen. Voraussetzung für die Realisierung des Projektes ist, dass die dereinstige Gemeindeversammlung der Umzonung</p>	<p>Der Gemeinderat teilt diese Meinung.</p>

		<p>von Landwirtschaftsland in die Bauzone W2 zustimmt.</p> <p>Als Vertreter des bäuerlichen Gewerbes stehen wir der Umzonung von Landwirtschaftsland grundsätzlich kritisch gegenüber. Hier geht es jedoch darum eine Baulücken-Parzelle von rund 3'700m², welche bereits auf drei Seiten bebaut ist, zu füllen. Die Parzelle wird schon lange nicht mehr wirklich landwirtschaftlich genutzt, sondern wird fürs Weiden von Schafen und Kälbern verwendet. Mit der Realisierung von Mehrfamilienhäusern wird der Boden optimal ausgenützt, weshalb wir die Umzonung trotz des Verlusts von Fruchtfolgefläche unterstützen.</p> <p>Wir teilen die Meinung der kommunalen Fachberatung und des Gemeinderats, dass das Vorprojekt gelungen ist. Die Satteldachvariante mit Holzverkleidung fügt sich gut in die bestehende Umgebung ein. Die SVP wünscht sich, dass möglichst viele Aufträge für die Realisierung an ortsansässige Gewerbebetriebe vergeben werden.</p> <p>Fazit: unsere Partei findet das Projekt gut, wird dieses gerne unterstützen und sich an der Gemeindeversammlung für die Einzonung einsetzen.</p>	<p>Der Gemeinderat teilt diese Meinung.</p> <p>Der Gemeinderat teilt diese Meinung.</p>
08		<p>Die Parzelle dient heute grösstenteils als Kälber- und Kleinviehweide für den benachbarten Landwirtschaftsbetrieb und ist fussläufig von diesem erreichbar und somit relativ effizient zu bewirtschaften. Ein Wegfall dieser Fläche bedeutet einen wesentlichen Einschnitt in den Landwirtschaftsbetrieb. Wie werden die wegfallenden Flächen kompensiert? (Eine Kompensation weitab des Betriebs stellt keinen gleichwertigen Ersatz dar!).</p> <p>Die neben dem bestehenden Gebäude Nr. 15 vorhandene Baumgruppe mit der markanten Hängebirke stellt eine Landmarke dar und ist für eine Vielzahl von Vögeln (Stare, Schwalben, Greifvögel, Eulen und Kauze) ein wichtiger Rast- und Rückzugsort, der unbedingt erhalten werden muss. Wie wird das gesichert?</p>	<p>Das Grundstück ist nicht im Eigentum eines landwirtschaftlichen Betriebs. Eine Kompensation der landwirtschaftlichen Nutzfläche ist nicht vorgesehen. Für die Einzonung zeigt die Gemeinde dem Kanton auf, dass auf dem Gemeindegebiet noch Flächen mit Fruchtfolgequalität im Umfang der Einzonungsfläche vorhanden sind, die bisher nicht im Fruchtfolgeflächen-Inventar erfasst sind. Die Parzelle ist heute miet- und pachtfrei.</p> <p>Die Bauherrschaft hat sich klar geäußert, dass die Baumgruppe erhalten werden soll, sofern nicht sicherheitsrelevante Gründe dereinst Anpassungen erfordern. Der Gemeinderat hat vor dies im Infrastrukturvertrag zwischen Bauherrschaft und Gemeinde festzuhalten.</p>

Das vorgelegte Richtprojekt mit Giebeldach, Erhalt des inventarisierten Gebäudes und der bedeutsamen Baumgruppe wird begrüsst. Nur ist leider nirgendwo ersichtlich, wie diese sehr wesentlichen Eckpunkte gesichert werden. Die genannten Punkte sind rechtsverbindlich zu sichern.

Die Gemeinde schreibt von positiven Effekten auf den Gemeindehaushalt. Wurde geprüft, was der Bau der Wohnungen für Auswirkungen auf die Kanalisation hat? Sind diesbezüglich die notwendigen Kapazitätsreserven sowohl für die Schmutzabwasser- wie auch die Regenabwasserleitungen vorhanden? Wurde geprüft, ob das anfallende Regenabwasser versickert werden kann? Ist erwiesen, dass auch keine Anpassungen an der Strasse notwendig werden?

Gemäss den einschlägigen VSS-Normen und Erfahrungswerten sind mit den vorgesehenen Parkplätzen rund 100 zusätzliche Fahrten auf der Ausserdorfstrasse zu erwarten. In Anbetracht des sehr tiefen Ausbaugrads der Ausserdorfstrasse sowie der äusserst unbefriedigenden und auch gefährlichen Situation am Knoten Oberdorf-/Ausserdorf-strasse (Landwirtschaftsbetrieb, Einengung mit Rechtsvortritt, Anlieferung Jampen, Fusshauptverbindung Dorf- Ausserdorf/Wydmatt/obere Wydmatt/Rebzelg, schlechte Beleuchtung) erwarten wir im Zusammenhang mit der geplanten Einzonung die Erstellung eines unabhängigen Verkehrsgutachtens (unter Beteiligung des Kantons, OIK 2 als Eigentümer der Oberdorfstrasse), welches folgende Fragen analysiert und Lösungsansätze bringt:

- Ist der Ausbaugrad der Ausserdorfstrasse und des besagten Knotens auch mit dem erwarteten Mehrverkehr genügend? Wäre in Anbetracht des Stellenwerts der Fussverbindung ein Trottoir und eine angemessene Minimalbeleuchtung nicht angebracht?
- Wie kann die unbefriedigende Situation am besagten Knoten in erster Linie sicherheitstechnisch verbessert werden?

Das Richtprojekt geht hinsichtlich Verkehrs auf folgende Punkte noch zu wenig ein und lässt etliche Fragen offen, die es in der nächster Projektphase zu klären gilt:

- Sichtweiten bei der Einstellenausfahrt

Der Gemeinderat hat vor dies im Infrastrukturvertrag zwischen Bauherrschaft und Gemeinde festzuhalten.

Da seit rund 10 Jahren die Parzelle Seftigen-Gbbl. Nr. 303 innerhalb der Gemeinde als potenzielles Bauerwartungsland gilt, sind entsprechende Informationen in die sich in Überarbeitung befindenden Planwerke "Genereller Wasserversorgungsplan GWP" und "Genereller Entwässerungsplan GEP II" eingeflossen. Die Erschliessung ist realisierbar und die detaillierten Verfügungen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erlassen.

Dem Kanton als Strasseneigentümer der Oberdorfstrasse und dem Gemeinderat ist die anspruchsvolle Situation beim Engpass auf der Oberdorfstrasse mit der Abzweigung ins Ausserdorf bekannt. Am 17. November 2021 fand das letzte Mal eine Besprechung zwischen dem Grundstückseigentümer, Anwohnern, der Kantonspolizei (Fachbereich Verkehr), dem Kanton (Verkehrstechnik OIK II) und Gemeindevertretern statt. Im Hinblick auf das Projekt Usserdorf wird die Gemeinde den Kanton zu einer neuen Beurteilung anfragen. Der Gemeinderat ist interessiert die ganze Situation gesamtheitlich zu betrachten und mit dem Kanton und den anliegenden Grundstückseigentümern zusammen eine nachhaltige Lösung realisieren zu können. Der Gemeinderat will im Zusammenhang mit den Abklärungen ebenfalls die Möglichkeiten zum Erstellen eines durchgängigen Trottoirs ab Abzweigung Ausserdorf bis zur Parzelle 303 prüfen. Die verschiedenen von den Mitwirkenden gestellten Fragen sollen im Rahmen des oben aufgeführten Projektes bearbeitet werden.

Die Mitwirkenden stellen richtigerweise fest, dass in dieser Phase zum Thema Ein-/Ausfahrt noch verschiedene Fragen offen sind, so wie dies ebenfalls die kommunale Fachberatung festgehalten hat. Für die Bauherrschaft geht es in dieser Phase

		<ul style="list-style-type: none"> - Rampenneigung bei der Einstellenausfahrt entspricht teilweise nicht den Vorgaben von SN 40 291a - Oberirdisch sind keine Abstellmöglichkeiten vorgesehen. Wie funktioniert die Anlieferung der mittlerweile zahlreichen Paketdienste und wo stellen Servicetechniker, Handwerker etc. ihre teilweise hohen Fahrzeuge ab? Der Strassenquerschnitt erlaubt kein Abstellen auf der Strasse und schon gar nicht auf dem markierten Gehweg. Ein Wenden ist nirgends sicher möglich. - Die Zufahrt zum Bestandesgebäude Nr. 15 kann nicht wie heute erfolgen, da die Zu- und Wegfahrt aus/in Richtung Dorf heute nur mit rangieren oder der Benutzung fremden Grunds möglich ist. Zudem sind durch die Mauern die Sichtweiten nicht eingehalten. 	<p>darum festzustellen, ob eine dereinstige Einzonung überhaupt eine reelle Chance hat und die Bewilligungsfähigkeit vom Kanton in Aussicht gestellt werden kann. Selbstverständlich werden alle einschlägigen Vorschriften spätestens im Baubewilligungsverfahren berücksichtigt werden.</p> <p>Das Wohnhaus Nr. 15 mit ihrer bestehenden Zu -und Wegfahrt bleibt voraussichtlich unverändert. Zusätzliche Autoabstellplätze können mittels Aussentreppe zur Einstellhalle angeboten werden.</p>
09		<p>Gegen die Bebauung des Areals haben wir grundsätzlich nichts einzuwenden. Es macht Sinn, dieses 3-seitig durch Bauzonen abgeschlossene Areal zu bebauen. Sinn macht ebenfalls, dies mittels Wohnungsbauten zu tun.</p> <p>Das Terrain ist gegen Süden leicht abfallend. Die dahinterstehenden Häuser der Wydmatt sind durch eine Böschung leicht erhöht. Wir hätten uns vorgestellt, dass auf der Parzelle 303 eine Bebauung mit 2-geschossigen Mehrfamilienhäusern mit Flachdach realisiert wird. Diese würden den dahinter liegenden Häusern die Sicht weit weniger einschränken als dies mit den vorgesehenen Satteldächern der Fall ist. Zur Kompensation der wegfallenden Dachwohnungen könnte ein grösserer Anteil des Bodens bebaut werden. Die Längsfronten der Häuser sollten von West nach Ost verlaufen. 4-5 Häuser mit je 4 Wohnungen müssten eigentlich so auf dem Terrain zu realisieren sein.</p> <p>Im präsentierten Projekt sind für 18 Wohnungen insgesamt 28 Autoeinstellhallenplätze vorgesehen (im Erläuterungsbericht ist sogar von deren 30 die Rede). In Anbetracht dessen, dass der Individualverkehr nicht weiter gefördert werden sollte und Seftigen über eine sehr gute öV-Anbindung verfügt, sollte pro Wohnung maximal nur ein Autoabstellplatz realisiert werden. Die</p>	<p>Der Gemeinderat teilt diese Meinung.</p> <p>Die Bauherrschaft hat sich intensiv mit den möglichen Dachformen und der Anzahl Wohnbauten befasst. Nach Konsultation der kommunalen Fachberatung wurde letztendlich die vorliegende Version mit 3 Wohnbauten mit Satteldach ausgewählt, die sich am besten in das bestehende Ortsbild einfügt.</p> <p>Die Gesetzgebung sieht für die Erstellung der Parkplätze eine bestimmte Bandbreite an Parkplätzen vor, in der sich die Bauherrschaft aufgrund der Bedürfnisse der Nutzer bewegen kann. Diese Zahl wird abschliessend im nachgelagerten Baubewilligungsverfahren festgelegt und ist nicht Teil des Planerlassverfahrens. Aufgrund der grösseren Wohnungen (Familienwoh-</p>

	<p>Gemeinde Seftigen hat sich bisher vorbildlich für nachhaltige Energiesysteme eingesetzt. Sie sollte dies dementsprechend auch für Lenkungsmaßnahmen zugunsten des umweltverträglichen Verkehrs tun.</p> <p>Seit der Bebauung des Gebiets Langmättli hat der Verkehr auf der Ausserdorfstrasse stark zugenommen. Dies ist insbesondere als Fussgänger stark spürbar und auch bei der Einmündung in die Oberdorfstrasse gibt es immer wieder Konflikte. Die Überbauung Usserdorf führt nochmals zu einer Zunahme des Autoverkehrs.</p> <p>Für den Abschnitt «Ein-/Ausfahrt Einstellhalle Usserdorf bis Einmündung Oberdorfstrasse» sind vertiefte Studien und geeignete Massnahmen notwendig. Die Massnahmen sollen insbesondere die Fussgänger schützen, sowie die Einmündung von der Einstellhalle, den Hofvorplatz, die Einmündung Jampen und den Engpass Oberdorfstrasse mit einbeziehen.</p> <p>Wir stellen fest, dass auf der Oberdorfstrasse die Geschwindigkeiten vieler Autos zu hoch sind. Nicht selten fahren die Autos dann auf dem Trottoir, wenn die Lenker von Gegenverkehr überrascht werden. So wird auch häufig zu schnell in den Engpass hineingefahren und wenn nötig auf das Trottoir ausgewichen. Solches Verhalten ist nicht akzeptabel. Leider laden die schrägen Randabschlüsse geradezu ein, auf das Trottoir auszuweichen.</p> <p>Die Phase der Sanierung der Oberdorfstrasse, als dort Tempo 30 herrschte, hat die Oberdorfstrasse wesentlich beruhigt und sicherer gemacht. Heute wird wieder gerast. Viele Automobilisten und Automobilistinnen scheinen ihr Tempo nicht den Verhältnissen anpassen zu können. Dies ist insbesondere auch eine Gefährdung der vielen Schulkinder, die der Oberdorfstrasse entlang gehen und diese überqueren müssen.</p> <p>Wir beantragen deshalb, dass der Gemeinderat sich beim Kanton für eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h auf der Oberdorfstrasse einsetzt. Dadurch werden auch die diversen Einmündungen mit Rechtsvortritt und der Engpass sicherer. Diese Massnahme sollte ungeachtet der Überbauung Usserdorf und per sofort umgesetzt werden. Auch eine gelegentliche Poli-</p>	<p>nungen) erwartet der Gemeinderat, dass teilweise zwei Fahrzeuge pro Wohnung abgestellt werden müssen und somit 18 Parkplätze nicht ausreichend wären.</p> <p>Dem Kanton als Strasseneigentümer der Oberdorfstrasse und dem Gemeinderat ist die anspruchsvolle Situation beim Engpass auf der Oberdorfstrasse mit der Abzweigung ins Ausserdorf bekannt. Am 17. November 2021 fand das letzte Mal eine Besprechung zwischen dem Grundstückseigentümer, Anwohnern, der Kantonspolizei (Fachbereich Verkehr), dem Kanton (Verkehrstechnik OIK II) und Gemeindevertretern statt. Im Hinblick auf das Projekt Usserdorf wird die Gemeinde den Kanton zu einer neuen Beurteilung anfragen. Der Gemeinderat ist interessiert die ganze Situation gesamtheitlich zu betrachten und mit dem Kanton und den anliegenden Grundstückseigentümern zusammen eine nachhaltige Lösung realisieren zu können.</p> <p>Die Frage der maximal erlaubten Höchstgeschwindigkeit wurde im Rahmen der Sanierung der Oberdorfstrasse sowohl mit Anwohnern wie auch dem Kanton, der Kantonspolizei und der Gemeinde intensiv diskutiert. Aufgrund der aktuellen Regeln erachtet der Kanton als Strasseneigentümer maximal 50 km/h als richtig. Die verlangsamen Stellen (z.B. Engpass, Rechtsvortritte) führen dazu, dass im Allgemeinen nicht zu schnell gefahren wird. Der Gemeinderat teilt die Auffassung des Kantons und hat derzeit keine Pläne bezüglich Tempo 30 beim Kanton vorstellig zu werden.</p>
--	---	---

		<p>zeipräsenz würde wohl helfen, dass die Autolenker/-innen die Geschwindigkeit der Situation besser anpassen würden. Des Weiteren stellen wir auf der Oberdorfstrasse eine Zunahme der Lastwagenfahrten fest. Die Vermutung liegt nahe, dass es sich mehrheitlich um Ausweichfahrten auch zwecks Optimierung der Schwerverkehrssteuer handelt. Diesem Treiben sollte ebenfalls mit geeigneten Massnahmen entgegengewirkt werden.</p>	
10		<p>Zu einem der heikelsten Punkte beim Projekt «Einzonung Areal Usserdorf» dem Verkehr, findet man in den Dokumenten praktisch keinen Hinweis. Bezüglich dieses Themas findet man im 124 Seiten umfassenden Erläuterungsbericht vom 22.08.2023 lediglich unter Pkt. 3.6 und Pkt. 3.8 kurze und rudimentäre Hinweise.</p> <p>In der «Präsentation öffentlicher Infoanlass» der Gemeinde ist dieser Punkt nicht einmal erwähnt!</p> <p><i>Pkt. 3.6 Verkehr und Parkierung: Das Areal «Usserdorf» ist für den motorisierten Verkehr durch die bestehenden Gemeindestrasse (Ausserdorf-Strasse) erschlossen und der ÖV-Erschliessungsgüteklasse (EGK) C zugewiesen. Die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr ist ebenfalls über die Gemeindestrasse sichergestellt. Wie die Richtplankarte Erschliessung des kommunalen Richtplans zeigt, hat die Gemeinde Seftigen keinen zusätzlichen Bedarf an einer arealquerenden (öffentlichen) Fusswegverbindung über die Parzelle SeftigenGbbl. Nr. 303. Der Projektvorschlag (vgl. Anhang I «Machbarkeitsstudie 'missing parts'») zeigt, dass die gesamte Parkierung (inkl. Besucherparkplätze) in einer unterirdischen Einstellhalle organisiert werden kann. Die Ein-/Ausfahrt der Einstellhalle erfolgt hierbei direkt von der bestehenden Ausserdorf-Strasse.</i></p> <p><i>Pkt. 3.8 Abs. 2 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 SeftigenGbbl. Nr. 360, welche zwischen der Oberdorfstrasse (Kan-</i></p>	

	<p><i>tonsstrasse) und dem Areal «Usserdorf» liegen, betroffen sein.</i></p> <p>Kein Hinweis oder Erwähnung findet man zur teilweise unhaltbaren Verkehrssituation und der Missachtung von den Verkehrsregeln auf der Ausserdorfstrasse und der Einmündung in und ab der Oberdorfstrasse mit ihrem hohen Gefahren- und Konfliktpotenzial! Mit der Nichterwähnung sollen die bestehenden Probleme und Vergehen wohl elegant und lautlos umgangen werden, aber dadurch werden sich die Fakten nicht ändern.</p> <p>Demnach vermitteln der Erläuterungsbericht, die Machbarkeitsstudie und die Präsentation der Gemeinde ein einseitiges, falsches und Partei bezogenes Bild:</p> <ul style="list-style-type: none"> – einseitig, weil darin ausschliesslich die Interessen der Nutzniesser einer Umzonung berücksichtigt und gewürdigt werden. – falsch, weil nicht nur die drei in der Machbarkeitsstudie erwähnten Parzellen betroffen sind, sondern alle Parzellen (inkl. der Schrebergärten), die über die Ausserdorfstrasse an die Oberdorfstrasse (Kantonsstrasse) erschlossen sind. – Partei bezogen, weil während den Vorabklärungen und Vorarbeiten der Kontakt mit den Betroffenen vermieden wurde, obschon die bestehenden Verkehrsprobleme beim Kanton und der Gemeinde seit langem bekannt sind. <p>Wir erwarten, dass die Behörden die Anliegen, Befürchtungen und Interessen, aller Betroffenen mit derselben Sorgfalt, wie mit den Nutzniessern, berücksichtigen und würdigen. In diesem Zusammenhang verlangt die Sicherheit der Kinder ein besonderes Augenmerk!</p> <p><u>Verkehrssituation Ausserdorfstrasse</u> Auf der durch Fussgänger (Pendlers, Hundeführer, Schüler, Spaziergänger, Schrebergärten-Bewirtschaftende usw.), Kinderwagen, Trottinette, Rollatoren, Rollstühle, Fahrräder, Bike's, Mofas, Rollern, Motorrädern, Personenwagen, Lieferwagen, Lastwagen, Traktoren und Wohnmobilen stark frequentierten Ausserdorfstrasse ist ein Verkehrsfluss mit normalen Kreuzungsvorgängen nicht möglich. Theoretisch mag die Strasse</p>	<p>Es war in keiner Art und Weise die Absicht ein falsches oder einseitiges Bild abzugeben. Das Projekt befindet sich in einer frühen Phase und die Rückmeldungen aus dem Mitwirkungsbericht werden in den nächsten Projektphasen entsprechend bearbeitet werden.</p> <p>Dem Kanton als Strasseneigentümer der Oberdorfstrasse und dem Gemeinderat ist die anspruchsvolle Situation beim Engpass auf der Oberdorfstrasse mit der Abzweigung ins Ausserdorf bekannt. Am 17. November 2021 fand das letzte Mal eine Besprechung zwischen dem Grundstückseigentümer, Anwohnern, der Kantonspolizei (Fachbereich Verkehr), dem Kanton (Verkehrstechnik OIK II) und Gemeindevertretern statt. Im Hinblick auf das Projekt Usserdorf wird die Gemeinde den Kanton zu einer neuen Beurteilung anfragen. Der Gemeinderat ist interessiert die ganze Situation gesamtheitlich zu betrachten und mit dem Kanton und den anliegenden Grundstückseigentümern zusammen eine nachhaltige Lösung realisieren zu können.</p>
--	--	--

	<p>breit genug sein. In der Praxis und im Alltag ist das korrekte Kreuzen jedoch auf weiten Teilen nicht möglich. Kreuzungsvorgänge von Fahrzeugen sind deshalb nur dank den Ausweichmöglichkeiten auf Privatgrundstücke und der grosszügigen Toleranz dieser Grundeigentümer möglich! Wer mit dieser Aussage nicht einverstanden ist, wird gebeten uns vom Gegenteil zu überzeugen.</p> <p>Auf der Nordseite der Liegenschaft Oberdorfstrasse 10 wird die Grenze (weisse Markierung) zwischen der Ausserdorfstrasse und dem Bauernhaus-Vorplatz von den Verkehrsteilnehmern im Normalfall völlig ignoriert. Der private Vorplatz wird als normaler Fahrstreifen oder Ausweichmöglichkeit benutzt und demzufolge mit zunehmender Selbstverständlichkeit und billigen der Behörden als Allgemeingut betrachtet!</p> <p><u>Verkehrssituation auf der Oberdorfstrasse</u> Auf der Westseite der Liegenschaft Oberdorfstrasse 10 wird der Hausplatz und das Trottoir regelmässig von Verkehrsteilnehmern, vor allem von Autos und Lieferwagen für rasche Ausweichmanöver und Kreuzungsvorgänge benutzt. Nicht selten kommt es vor, dass die nordwärts fahrenden Fahrzeuge danach bis oberhalb der Liegenschaft Oberdorfstrasse 12 auf dem Trottoir weiterfahren.</p> <p>Der Hausplatz wird von Fahrzeuglenkern auch vermehrt zum Abbiegen in die Ausserdorfstrasse benutzt, insbesondere aber nicht ausschliesslich, wenn gleichzeitig Fahrzeuge von der Ausserdorfstrasse in die Oberdorfstrasse einbiegen wollen.</p> <p>Der Hausplatz ist auch der bevorzugte Weg vieler Velofahrer und aus Vorsicht und Sicherheitsgründen von den Fussgängern vom und zum Fussgängerstreifen.</p> <p>Der Signalpfosten, der die Trennung der Strasse vom Trottoir und Hausplatz signalisiert wird von Verkehrsteilnehmern wöchentlich mehrmals aus der Verankerung gehoben und an die Hauswand geschmissen. Praktisch keiner der Verursacher denkt daran, nach dem Passieren, den Pfosten an seinen ursprünglichen Platz zurückzustellen.</p>	<p>Dem Gemeinderat ist die Situation bekannt und sieht im Hinblick auf das Projekt die Gelegenheit die Situation nachhaltig zu verbessern.</p>
--	--	--

	<p>Darf eigentlich jedermann oder jedefrau oder wer auch immer Verkehrssignale ohne Konsequenzen entfernen? Wenn nein, was wird dagegen unternommen?</p> <p>Die geplante Überbauung Hohlenmatt und der allgemein zunehmende Verkehr, insbesondere der Schwerverkehr, der seit der Gewichtsbeschränkung der Dengelbrücke kontinuierlich zunimmt, werden die Situation an der Oberdorfstrasse zukünftig nochmals signifikant verschärfen.</p> <p>Durch die vorgesehene Umzonung und der geplanten Überbauung der Parzelle 303 wird das Verkehrsaufkommen auf der Ausserdorfstrasse – Oberdorfstrasse erneut massiv zunehmen und die bereits bestehenden Probleme und die Missachtung von Verkehrsregeln nochmals deutlich verschärfen.</p> <p>Vor der Überbauung Längmättli zählte die Ausserdorfstrasse und der Moosweg zusammen 18 Anrainer mit insgesamt 22 Wohneinheiten. Damals war die Ausserdorfstrasse für den Verkehr auch noch über die ganze Länge (Oberdorfstrasse – Dengel) ohne Einschränkung befahrbar. Mit der Längmättli-Überbauung wurde auf der Ausserdorfstrasse das Fahrverbot für die Teilstrecke Längmättli – Dengel eingeführt, so dass seither der gesamte Fahrzeugverkehr der 17 neuen oder der insgesamt 39 Wohneinheiten über den vorderen Teil abgewickelt wird. Der Verkehr hat sich dadurch zwischen der Oberdorfstrasse und dem Längmättli praktisch verdoppelt! Mit der geplanten Überbauung Usserdorf wird die Zahl der Wohneinheiten auf 58 ansteigen, dies entspricht nochmals einer Zunahme von 54%!</p> <p>Aufgrund der durch die Behörden und Initianten umfassenden Vorabklärungen und Vorarbeiten darf man annehmen, dass zur prekären Verkehrssituation von ihnen auch Lösungen und schützende Massnahmen erarbeitet oder zumindest angedacht sind, damit die unhaltbaren Verhältnisse mit steigendem Gefahren- und Konfliktpotenzial, insbesondere bei der Liegenschaft Oberdorfstrasse 10 nicht weiter eskaliert und die privaten Grundstücke als solche von den Verkehrsteilnehmern zukünftig wieder respektiert werden.</p>	<p>Der Gemeinderat teilt diese Meinung und sieht es nun als Chance im Hinblick auf das Bebauungsprojekt die Situation rund um den Engpass in Absprache mit den Involvierten nachhaltig besser zu machen.</p>
--	---	--

11		<p>Zwischen Längmättli und Dengel ist die Ausserdorfstrasse zu schmal, als dass zwei Autos kreuzen könnten. Dies ist nur möglich, wenn sie dabei private Grundstücke befahren. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat, nachdem das Längmättli-Quartier fertiggestellt war, auf diesem Strassenabschnitt ein Fahrverbot mit Zubringerdienst signalisiert. Nun stellen wir Anwohner fest, dass dieses Fahrverbot zunehmend missachtet wird und die Ausserdorfstrasse unerlaubterweise als Abkürzung Richtung Thun benutzt wird. Dabei wird regelmässig auf unsere Parkplätze und Vorgärten ausgewichen.</p> <p>Mit der geplanten Überbauung «Usserdorf» wird dieses Problem zweifellos noch zunehmen. Deshalb sollte eine bauliche Gegenmassnahme ergriffen werden: die Ausfahrt der neuen Einstellhalle auf Parzelle 303 ist so zu gestalten, dass die Fahrzeuge nur Richtung Dorf ein- und ausfahren können. Ein Abbiegen Richtung Längmättli und Moosweg soll gar nicht möglich sein, da beide Strassen bekanntlich Sackgassen sind.</p> <p>Das heisst, die Ausfahrt wird nicht rechtwinklig zur Fahrbahn angelegt, sondern die Auffahrrampe aus dem UG biegt sich Richtung Jampen Holzbau parallel zur Ausserdorfstrasse hin. Auf eine Trompete Richtung Osten ist bewusst zu verzichten.</p>	<p>Der Gemeinderat hat bisher keine Rückmeldungen erhalten, dass sich das Verkehrsvolumen in Richtung Dengel verbotenerweise erhöht hat. Der Gemeinderat teilt die Bedenken der Kollektiv-Mitwirkenden. Er sieht jedoch ein allfälliges Schrägstellen der Ausfahrt nicht als zielführend, da diese leicht umgangen werden kann.</p> <p>Der Gemeinderat sucht andere Möglichkeiten, um den Verkehrsteilnehmenden die Verkehrssituation in Erinnerung zu rufen.</p>
12		<p>Ich finde es sehr lobenswert, dieses Haus in seiner Struktur und seinem Aussehen zu erhalten und auch den Naturraum darum herum zu schützen. Ich beobachte täglich, wie viele Wildtiere dort eine Bleibe finden. Dass Altbestände an Bäumen auch bezüglich des Mikroklimas ausserordentlich wertvoll sind innerhalb von Siedlungsgebieten zeigt sich immer wieder und überall, im Hinblick auf die zunehmend heisser werdenden Sommer sowieso. Es würde sich sicher auch lohnen, bereits ziemlich grosse Bäume und Büsche innerhalb der neuen Siedlung anzupflanzen. Laut neuesten Studien (z.B. Wissenschaftsmagazin SRF vom Sa, 30.9.) dauert es 8 Jahre, bis die optimalen Kühleffekte von neu gepflanzter Vegetation greifen.</p> <p>Grundsätzlich begrüsse ich das Projekt. Innere Verdichtung ist sinnvoll, insbesondere muss es aber bezahlbarer Wohnraum sein (darauf wurde an der Informationsveranstaltung soweit ich</p>	<p>Der Gemeinderat teilt diese Meinung.</p> <p>Der Gemeinderat teilt diese Meinung. Bezüglich bezahlbarem Wohnraum und damit marktfähigen Mietpreisen vertraut er auf die Kenntnisse der Bauherrschaft, welche kein Interesse an</p>

	<p>mich erinnern kann, nicht eingegangen, gibt es da offizielle Kommunikation, die ich eventuell verpasst habe?), nicht zuletzt, um die Schule mit zuzuziehenden Familien zu stärken.</p> <p>Ein paar Bedenken zur Ausführung habe ich aber doch.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Fernwärme: dies ist nur bedingt ökologisch vertretbar, besonders in dieser Grösse. Die Wärmequelle wird wohl Holz/Pellets sein, welche in der Region und in der Schweiz nicht in ausreichendem Mass produziert werden können. Ich möchte anregen zu prüfen, wie es mit Erdwärme oder anderen Wärmepumpen möglich ist, die (optimal isolierten) Häuser zu beheizen. 2. Holz als Baustoff: Das ist unbedingt zu begrüßen. Jedes Kilogramm Beton, das nicht verbaut wird, ist gut. Ich hoffe, dass auch viele weitere, tragende Elemente und nicht nur die Fassade ebenfalls mit diesem Baustoff gebaut werden können. 3. Verkehr: Ich habe grosse Bedenken bezüglich der Einfahrt in die Tiefgarage. Aus den Plänen ist ersichtlich, dass der Winkel nicht 90° zur Strasse beträgt, sondern viel flacher zum Dorf hinausfallen soll. Das halte ich für gefährlich, eine solche Verkehrssituation muss bei einem Neubau unbedingt vermieden werden. Durchs Ausserdorf gibt es neben AnwohnerInnen mit Autos, die kaum kreuzen können und Traktoren auch sehr viel Langsamverkehr, und es ist eng. Kinder sind auf dem Schulweg, inkl. Oberstufenschüler/innen, die über das gesamte Winterhalbjahr frühmorgens im Dunkeln per Velo in die Schule fahren und auf der Höhe Ausfahrt Tiefgarage die höchste Geschwindigkeit erreichen, weil es eine Talsohle nach einer kurzen Abfahrt ist. Es hat auch kein Trottoir, was heisst, dass FussgängerInnen, die Richtung Bahnhof eilen, keinen Vortritt haben und auch nicht entsprechend geschützt sind. Die Ausfahrt aus der Tiefgarage sollte am Schluss auch wirklich flach sein, um bei der Ausfahrt einen freien Blick nach links zu ermöglichen, ohne dass Gelände/Mauer die Sicht versperrt. 	<p>Wohnungen hätte die aufgrund eines zu hohen Preises nicht vermietet oder verkauft werden können. Bei den 37 Mietwohnungen neben dem Wohn- und Pflegezentrum Chappelle hatte diese vorbildlich funktioniert.</p> <p>Die Gemeinde wird im Rahmen des Infrastrukturvertrags eine ökologische Wärmeversorgung verlangen. Bezüglich Art hat der Gemeinderat nicht vor spezifische Vorgaben zu erlassen.</p> <p>Der Gemeinderat teilt diese Meinung und begrüsst die Aussage des Holzbaus.</p> <p>Die vorgeschlagene Lage der Einstellhallenzufahrt verspricht alle regulatorischen Anforderungen und Normen wie Sichtbermen etc. auf der eigenen Parzelle zu lösen.</p> <p>Für Bauherrschaft und Planer geht es in dieser Projektphase in erster Priorität darum zu klären, ob die notwendige Einzonung seitens der Gemeinde Seftigen unterstützt und die Bewilligungsfähigkeit vom Kanton in Aussicht gestellt wird.</p> <p>Selbstverständlich werden alle Anforderungen und Vorschriften spätestens im Baubewilligungsverfahren berücksichtigt und geklärt. Die Erarbeitung der bestmöglichen Verkehrsführung soll in Zusammenarbeit mit der Gemeinde sowie spezialisierten Verkehrsplanern gelöst und optimiert werden.</p>
--	--	--

		<p>Wir wissen alle aus Erfahrung um die limitierten Möglichkeiten von Spiegeln, besser ist es, eine solche Situation von Anfang an baulich zu berücksichtigen und zu entschärfen.</p> <p>4. Fruchtfolgeflächen: Die präsentierte «Milchbüchlirechnung» mit einzelnen zusammengestellten Landteilen, die überdies auch z.T. jetzt schon landwirtschaftlich genutzt werden, bringt keinem Landwirten etwas. Die verbleibenden Landwirte, die noch mitten im Dorf ihre Betriebe führen, haben meines Erachtens eine bessere Unterstützung der Gemeinde verdient.</p>	<p>Durch die Einzonung ist kein Eigentum eines landwirtschaftlichen Betriebs betroffen. Für die Einzonung zeigt die Gemeinde mit der "Milchbüchlirechnung" dem Kanton auf, dass auf dem Gemeindegebiet noch Flächen mit Fruchtfolgequalität im Umfang der Einzonungsfläche vorhanden sind, die bisher nicht im Fruchtfolgeflächen-Inventar erfasst sind.</p> <p>Mit der kommunalen Richtplanung hat die Gemeinde einerseits die Schwerpunkte für die Siedlungsentwicklung festgelegt und andererseits die zukünftigen Siedlungsränder definiert, welche das Siedlungswachstum nach "Aussen" begrenzen und auch zukünftig der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen sollen. Dazu gehören auch die grösseren zwei Landschaftskammern, die bis in den Ortskern reichen.</p>
13		<p>Grundsätzlich finden wir es schade, dass D. Schneider das Land nicht mehr landwirtschaftlich nutzen kann. Ihm bringt es gar nichts, dass irgendwo eher komisch gewählte Fruchtfolgeflächen eingezont werden.</p> <p>Wir als direkte Nachbarn (Ausserdorf 10) kennen die Verkehrssituation nur zu gut. Es ist überall so eng, dass man an den meisten Stellen nicht kreuzen kann, ohne auf fremde Grundstücke auszuweichen (z. B. bei D. Schneider oder bei der Firma Jampen).</p>	<p>Das Grundstück ist nicht im Eigentum eines landwirtschaftlichen Betriebs. Eine Kompensation der landwirtschaftlichen Nutzfläche ist nicht vorgesehen. Für die Einzonung zeigt die Gemeinde dem Kanton auf, dass auf dem Gemeindegebiet noch Flächen mit Fruchtfolgequalität im Umfang der Einzonungsfläche vorhanden sind, die bisher nicht im Fruchtfolgeflächen-Inventar erfasst sind. Die Parzelle ist heute miet- und pachtfrei.</p> <p>Dem Kanton als Strasseneigentümer der Oberdorfstrasse und dem Gemeinderat ist die anspruchsvolle Situation beim Engpass auf der Oberdorfstrasse mit der Abzweigung ins Ausserdorf bekannt. Am 17. November 2021 fand das letzte Mal eine Besprechung zwischen dem Grundstückseigentümer, Anwohnern, der Kantonspolizei (Fachbereich Verkehr), dem Kanton (Verkehrstechnik OIK II) und Gemeindevertretern statt. Im Hinblick auf das Projekt Usserdorf wird die Gemeinde den Kanton zu einer neuen Beurteilung anfragen. Der Gemeinderat ist interessiert die ganze Situation gesamtheitlich zu betrachten und mit dem Kanton und den anliegenden Grundstückseigentü-</p>

		<p>Wenn das Projekt umgesetzt wird, ist es wichtig, dass die Zufahrt zur Einstellhalle so gebaut wird, dass ein- und ausfahrende Fahrzeuglenker/innen eine gute Übersicht auf die Ausserdorfstrasse haben. Ausserdem sollten die Verkehrsteilnehmer/innen auf der Ausserdorfstrasse Autos, die aus der Einstellhalle kommen, rechtzeitig sehen können.</p> <p>So wie die Ein-/Ausfahrt momentan geplant ist, fahren die Autos aus der Einstellhalle eine Rampe hoch und dann direkt auf die Strasse. So ist die Verkehrssituation viel zu unübersichtlich. Denn zusätzlich fahren auch noch viele Autos ins „Moos“ zu den Schrebergärten. Leider halten sich zudem viele nicht an die Geschwindigkeitsbegrenzung.</p> <p>Wenn die Ausfahrt nicht übersichtlich gebaut wird, wird dies eine gefährliche Kreuzung, gerade auch für Fahrradfahrer/innen und Fussgänger/innen.</p>	<p>mern zusammen eine nachhaltige Lösung realisieren zu können.</p> <p>Die Mitwirkenden stellen richtigerweise fest, dass in dieser Phase zum Thema Ein-/Ausfahrt noch verschiedene Fragen offen sind, so wie dies ebenfalls die kommunale Fachberatung festgehalten hat. Für die Bauherrschaft geht es in dieser Phase darum festzustellen, ob eine dereinstige Einzonung überhaupt eine reelle Chance hat und die Bewilligungsfähigkeit vom Kanton in Aussicht gestellt werden kann. Selbstverständlich werden alle einschlägigen Vorschriften spätestens im Baubewilligungsverfahren berücksichtigt werden.</p> <p>Der Gemeinderat teilt diese Meinung. Für die Ein- und Ausfahrt sind die Vorgaben bezüglich Sichtbermen einzuhalten, welche im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden.</p>
14		<p>Am Infoanlass vom 31. August 2023 ist das Projekt zur Aufnahme des Grundstücks Usserdorf in die Bauzone vorgestellt worden. Wir bedanken uns für die umfangreiche Dokumentation und die Gelegenheit, unsere Sicht dazu einzubringen.</p> <p>Leider konnte an diesem Datum wegen beruflichen Abwesenheiten und anderen Verhinderungen nur Christine Hüni am Infoanlass teilnehmen. Zudem haben wir inzwischen einige Zeit benötigt, um uns in die Dokumente einzulesen und versucht eine Übersicht zu gewinnen.</p> <p>Das präsentierte Überbauungskonzept sieht interessant aus und scheint sorgfältig vorbereitet worden zu sein. Wir haben Verständnis, dass die Aufnahme dieses Grundstücks in die Bauzone Sinn ergibt.</p> <p>Aus unserer Sicht sind die bestehenden Liegenschaften Wydmatt 8 + 10 (Hüni + Moser) durch die Nähe, die Lage und die Höhe von Haus C am meisten betroffen. Das Haus C würde</p>	<p>Der Gemeinderat teilt diese Meinung.</p>

		<p>unsere Wohnqualität erheblich beeinträchtigen, durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. die fast 100%-ige Fassadenparallelität ii. die Position des Dachfirsts direkt vor der Wohnung Wydmatt 10 (Moser) iii. den geringen Abstand unserer Liegenschaften zu einer 11 m hohen Fassade iv. den erheblichen Schattenwurf in den Wintermonaten v. die gesamte Gebäudehöhe in der Wohnzone W2 und das Dachgeschoss, das wie ein Vollgeschoss genutzt wird vi. die vorgesehenen, zusätzlichen Dachaufbauten, welche unsere Sicht noch zusätzlich beeinträchtigen <p>Haus C würde unsere Liegenschaften deutlich weniger beeinträchtigen, wenn eine oder mehrere der folgenden Korrekturen vorgenommen werden könnten:</p> <ul style="list-style-type: none"> A. dessen Giebel in der Lücke zwischen den Liegenschaften Wydmatt 10 und 12 angeordnet werden könnte B. die Fassade nicht parallel zu unserer Fassade verlaufen würde C. die Gebäudehöhe geringer wäre D. der Grenzabstand erhöht werden würde <p>Wir möchten Sie auch darauf hinweisen, dass unsere Böschung oberhalb der Grenzmauer wenig stabil ist und demnächst saniert werden muss. Wir erwägen deshalb, die heutige ca. 1 m hohe Mauer durch eine mehrere Meter hohe Mauer zu ersetzen, um ein weiteres Abrutschen der Böschung und Absacken unseres Gartensitzplatz zu verhindern.</p> <p>Die beiden Anwohnerparteien Moser & Hüni würden es begrüßen, wenn ein Treffen der direkt betroffenen Anwohner mit dem Gemeinderat und der Bauherrschaft organisiert werden könnte, um unserer Sorgen und Fragen direkt erläutern und besprechen zu können.</p>	<p>Planer wie Bauherrschaft verstehen das Anliegen. Allerdings muss mit dem vorliegenden Projekt zwingend die vorgeschriebene minimale Ausnutzung erreicht werden und zugleich allseitig sowohl Rücksicht auf die umliegenden Gebäude als auch den wertvollen Baumbestand genommen werden. Das Haus C wurde in dieser Betrachtung nordseitig auch nicht am minimalen Grenzabstand zu den Liegenschaften Wydmatt angeordnet, sondern davon abgerückt. Allerdings schränken die Gebäudeabstände, welche die Intimitätsgrenzen im inner-nachbarschaftlichen Zusammenleben schützen, diesbezüglich den Handlungsspielraum ein. Planer und Bauherrschaft haben sich intensiv mit der bestmöglichen Bebauung der Parzelle befasst um Wohnqualität, Ausrichtung, Durchsichten, Abstände aber auch die Einordnung in die Siedlungsstruktur sorgfältig abwägen zu können. Unter Konsultation der kommunalen Fachberatung wurde die vorliegende Anordnung der drei Volumen mit Satteldach ausgewählt.</p> <p>Dem Gemeinderat ist ein gutes Einvernehmen mit den direkten Anwohnern wichtig und wird die vorgeschlagene Besprechung organisieren.</p>
15		<p>Als Einwohner, Eltern, Gewerbebetreibende und Liegenschaftsbesitzer in der Gemeinde Seftigen, sind uns einige Punkte zum Projekt Einzonung Areal Ausserdorf ein Anliegen:</p>	

		<p>Das an dem Informationsanlass der Gemeinde präsentierte Projekt präsentiert sich sehr gefällig und wurde gut präsentiert.</p> <p>Es ergaben sich bei uns jedoch noch Detailfragen:</p> <p>Unter dem Punkt 3.2 im Erläuterungsbericht erwähnen Sie den kantonalen Richtplan 2030 der für die Gemeinde innert 15 Jahren ein Bevölkerungswachstum von maximal 8% festlegt. So dass die Frage aufkam, dass mit der realisierten Überbauung Solviva (37 Wohnungen), dem Projekt Hohlenmatt (20 Wohnungen) und nun, dem möglichen Projekt Ausserdorf (18+ Wohnungen), bereits eine Bevölkerungswachstum von 75 Wohneinheiten wäre. Bei durchschnittlichen Haushaltgrössen von 2 Personen, lägen wir also rein mit diesen drei Projekten bei einem Bevölkerungswachstum von ca. 7%. Ohne jegliche innere Verdichtung in bestehenden Bauten (Zonen). Die Verdichtung in bereits bebauten Zonen müsste aber ja eigentlich das grosse Ziel des verdichteten Bauens sein. Abgesehen von dem Projekt Planungszone Dorfstrasse, würden wir die maximal 8% Wachstum spielend bis 2030 überschreiten?</p> <p>Unter dem Punkt 3.3 im Erläuterungsbericht erwähnen Sie den Umgang mit dem bestehenden Baumbestand, sei genauer und weiter abzuklären. Dieser Hecken und Baumbestand, angrenzend an die Westfassade des Gebäudes Ausserdorf 15 sollte erhalten bleiben. Herr Indermühle erläuterte ja bereits in der Präsentation, dass dies wenn möglich, so geplant sei. Aus unserer Sicht sollte dies aber nicht nur wenn möglich so gehandhabt werden. Falls aus Sicherheitsgründen eine Beseitigung, eines oder mehrerer Gehölze dieses Habitats notwendig würde, müsste sichergestellt sein, dass ein adäquater Ersatz zu pflanzen wäre.</p> <p>Unter dem Punkt 3.4 im Erläuterungsbericht erwähnten Sie, dass das Baudenkmal Gebäude Ausserdorf 15 im kantonalen Bauinventar als erhaltenswert eingestuft ist. Bei der Präsentation und in den Unterlagen wurde das bestehende Gebäude bzw. dessen Renovation oder Umbau nur sehr rudimentär angesprochen oder aufgezeigt. Die neuen Gebäude wurden je-</p>	<p>Der Gemeinderat hat sich intensiv mit dem prognostizierten Bevölkerungswachstum befasst. Trotz den verschiedenen neuen Wohnbauten in den letzten Jahren ist die Seftiger Bevölkerung nicht gewachsen. Aktuell (per 30. September 2023 = 2'175 Einwohner) liegt die Bevölkerungszahl unter der Bevölkerungszahl von Ende 2015 (= 2'230 Einwohner), trotzdem dass rund 60 Wohnungen mehr vorhanden sind. Dafür verantwortlich sind die sinkenden Haushaltgrössen und dass die einzelnen Personen mehr Wohnfläche beanspruchen. Die Wohnungs-Leerstandsnummer ist sehr klein – wenn eine Wohnung frei und ausgeschrieben wird, so wird diese in der Regel in kurzer Zeit wieder vermietet.</p> <p>Der Gemeinderat teilt diese Meinung und hat vor dies im Infrastrukturvertrag mit der Bauherrschaft so festzuhalten.</p> <p>Die bestehende, schöne Liegenschaft Ausserdorf 15, soll sanft saniert und in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege an die geltenden Wohnstandards und energetischen Anforderungen angepasst werden. Dieses Projekt wurde jedoch noch nicht vertieft entwickelt, es darf aber davon ausgegangen werden, dass an der Gebäudehülle ohnehin nur geringfügige Änderun-</p>
--	--	---	---

	<p>doch sehr ausführlich präsentiert und präsentierten sich sehr weit fortgeschritten in der Planung. Ist dies bei dem bestehenden Gebäude noch nicht der Fall?</p> <p>Unter dem Punkt 3.5 Schutz des Kulturlandes, Interessensabwägung, Kulturlandschutz mussten wir leider folgende Zeilen zur Kenntnis nehmen: <i>Bei den im kommunalen Richtplan bezeichneten Entwicklungsgebieten für Wohnen sind immer Kulturland und Fruchtfolgeflächen betroffen, ausser beim Gebiet «Murimatt». Dort ist nur Kulturland betroffen. Gestützt auf den kommunalen Richtplan werden aus Sicht Kulturlandschutz in erster Priorität jene Areale umgesetzt, in denen keine Fruchtfolgeflächen beansprucht werden müssen. Das Gebiet «Murimatt» wird jedoch <u>noch aktiv als Kulturland bewirtschaftet</u> und ist zurzeit nicht verfügbar. Das Gebiet «Usserdorf» ist auf dem östlichen Parzellenteil mit einem erhaltenswerten Gebäude bebaut und wird auf drei Seiten mit Bauland umschlossen. Südseitig ist es durch die Ausserdorf-Strasse vollständig vom angrenzenden Kulturland abgetrennt. Der unbebaute Parzellenteil <u>wird schon seit längerem nur noch zur Weidehaltung für Ziegen und Kälber genutzt.</u> Gemäss Merkblatt «Kompakter Siedlungskörper und Fruchtfolgeflächen» (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.</i></p> <p>Das heisst, die Parzelle Murimatt hat aus Sicht des Kulturlandschaftschutzes klar den geringeren Schaden im Fall einer Überbauung und ist prioritär zu behandeln. Was die Bewirtschaftung als <u>noch aktiv als Kulturland bewirtschaftet</u> an der Murimatt heisst, müsste uns nun gerne einer der Verfasser dieses Erläuterungsberichtes erklären.? Zudem suggeriert diese Formulierung in sehr niederträchtiger Art und Weise, dass die Landwirtschaftsfläche der Parzelle Ausserdorf durch die Beweidung von <u>nur Ziegen und Kälbern</u>, keine aktive Kulturlandbewirtschaftung sei!</p> <p>Wir sind über eine Darlegung und Formulierung unseres tägli-</p>	<p>gen möglich und daher wenig sichtbare Eingriffe zu erwarten sind.</p> <p>Mit der kommunalen Richtplanung hat die Gemeinde die Schwerpunkte für die Siedlungsentwicklung festgelegt. Dazu gehört auch die Parzelle Seftigen-Gbbl. Nr. 303. Der Richtplan macht keine Priorisierung dieser Flächen. Da die Parzelle auf drei Seiten vom Siedlungsgebiet umgeben ist und durch eine Strasse vom übrigen Kulturland abgeschnitten ist, eignet sich der Standort aus raumplanerischer Sicht für eine Einzonung. Die Parzelle ist zudem nicht im Eigentum eines landwirtschaftlichen Betriebs. Die Parzelle ist heute miet- und pachtfrei.</p> <p>Der Gemeinderat nimmt das Empfinden der Mitwirkenden zur</p>
--	---	---

	<p>chen Einsatzes für die Öffentlichkeit sehr entsetzt und enttäuscht.</p> <p>Ebenso ist die Murimatt auf drei Seiten mit Bauland umschlossen und von einer Seite einer Kantonsstrasse von der nächsten Bauzone abgetrennt. Also weit und breit kein angrenzendes Kulturland.</p> <p>Zum genannten Punkt der Kompensation der Fruchtfolgefläche. Fruchtfolgefläche ist eine für die menschliche Nahrungsmittelproduktion geeignete Landwirtschaftsfläche, auf welcher aufgrund der Topografie, der Bodenbeschaffenheit, etc. Lebensmittel von der Landwirtschaft hergestellt werden können. Dies setzt aber neben den erwähnten Punkten in der Praxis auch noch einige weitere Punkte voraus, z.B. dass die Fläche auch mit der heutigen und zukünftigen Technologie in diesem Bereich, bewirtschaftet werden kann. Wie jedoch eine Fläche von 430m² welche die Form eines Nike- Zeichens aufweist, in der Praxis bewirtschaftet wird, erschliesst sich mir noch nicht.</p> <p>Unter dem Punkt 3.6 im Erläuterungsbericht erwähnten Verkehr und Parkierung, wird die Parzelle 303 als erschlossen deklariert. Diese Erschliessung über die Ausserdorfstrasse durch die Oberdorfstrasse birgt jedoch in der alltäglichen Praxis diverse Knackpunkte, welche sich die kantonalen aber auch die Behördenmitglieder der Gemeinde eigentlich bewusst sein müssten. Ob dies nun die schmale Fahrbahn der Oberdorfstrasse ist, die Engpasssituation bei der Oberdorfstrasse 10, besonders die Einmündung der Ausserdorfstrasse in die Oberdorfstrasse per Rechtsvortritt im Engpass oder die noch schmalere Fahrbahn auf der Ausserdorfstrasse. Während den Stosszeiten, kommt es täglich zu gefährlichen Situationen. Zu dem motorisierten Verkehr kommen noch die Velos und der Langsamverkehr. Diese Situation wird sich in nächster Zeit stetig zuspitzen durch den Mehrverkehr.</p> <p>Eine Möglichkeit wäre, die geplante Tiefgarage etwas kleiner (20 Plätze) für die Besucher zu bauen und die Bauten aber gezielt an nicht Automobilisten zu veräussern oder vermieten. So wäre die Verkehrsintensivierung etwas entlastet zugunsten</p>	<p>Kenntnis. Es war in keiner Art und Weise die Absicht die Arbeiten des Landwirtschaftsbetriebs zu kritisieren.</p> <p>Aktuell sind bei der Grundstückeigentümerschaft der Murimatt keine Verkaufsabsicht oder Bebauungsabsichten vorhanden, so dass diese Parzelle in den nächsten Jahren nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen wird.</p> <p>Für die Einzonung zeigt die Gemeinde dem Kanton auf, dass auf dem Gemeindegebiet noch Flächen mit Fruchtfolgequalität im Umfang der Einzonungsfläche vorhanden sind, die bisher nicht im Fruchtfolgeflächen-Inventar erfasst sind. Die bezeichneten Flächen grenzen an bereits im Fruchtfolgeflächen-Inventar erfasste Flächen an und erfüllen die Kriterien des Kantons.</p> <p>Dem Kanton als Strasseneigentümer der Oberdorfstrasse und dem Gemeinderat ist die anspruchsvolle Situation beim Engpass auf der Oberdorfstrasse mit der Abzweigung ins Ausserdorf bekannt. Am 17. November 2021 fand das letzte Mal eine Besprechung zwischen dem Grundstückeigentümer, Anwohnern, der Kantonspolizei (Fachbereich Verkehr), dem Kanton (Verkehrstechnik OIK II) und Gemeindevertretern statt. Im Hinblick auf das Projekt Usserdorf wird die Gemeinde den Kanton zu einer neuen Beurteilung anfragen. Der Gemeinderat ist interessiert die ganze Situation gesamtheitlich zu betrachten und mit dem Kanton und den anliegenden Grundstückeigentümern zusammen eine nachhaltige Lösung realisieren zu können.</p> <p>Das finanzielle Risiko trägt die Bauherrschaft, welche den Wohnungsmarkt bestens kennt. Der Gemeinderat ist verantwortlich, dass die planungsrechtlichen Vorgaben eingehalten werden. Daher wird er sich nicht zu vermarktungstechnischen</p>
--	---	---

	<p>des Öffentlichen Verkehrs und der Umwelt.</p> <p>Zudem wurde erläutert, dass die Gemeinde keinen Bedarf an einer querenden Fussverbindung über die Parzelle 303 hat. Die Gemeinde könnte jedoch im Bereich der süd-westlichen Ecke der Parzelle 303 und der süd- östlichen Parzelle 303 ein Interesse haben die Fahrbahnbreite entlang der Ausserdorfstrasse auf eine angemessene Spurbreite mit Gehweg auszuweiten! Jetzt wäre der Zeitpunkt, wo dies bei der Parzelle 303 möglich wäre.</p> <p>Mit bestem Dank für Ihren Einsatz und die geleistete Arbeit.</p>	<p>Grundsätzen äussern.</p> <p>Der Gemeinderat teilt diese Meinung. Er will im Zusammenhang mit den Abklärungen ebenfalls die Möglichkeiten zum Erstellen eines durchgängigen Trottoirs ab Abzweigung Ausserdorf bis zur Parzelle 303 prüfen.</p> <p>Danke für die fundierten Rückmeldungen. Dem Gemeinderat ist ein gutes Einvernehmen mit den Anwohnenden wichtig, speziell mit der Grundstückeigentümerschaft Oberdorfstrasse 10. Der Gemeinderat sieht es nun als Chance im Hinblick auf das Bauungsprojekt die Situation rund um den Engpass in Absprache mit den Involvierten nachhaltig besser zu machen.</p>
--	--	--

6. Liste der Mitwirkenden

Mitwirkungseingaben

01

02

03 Seftiger KMU Gewerbeverein

04 SP Seftigen

05

06

07 SVP Sektion Seftigen

08

09

10

11

12

13

14

15

7. Anhang Mitwirkungseingaben