



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

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

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

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

Gemeindeverwaltung Seftigen
Dorfmat 6
3662 Seftigen

G.-Nr.: 2023.DIJ.12551

22. April 2024

Seftigen; Änderung Zonenplan und Baureglement Areal Usserdorf, Parzelle Nr. 303, Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 7. November 2023 ist bei uns die Änderung der baurechtlichen Grundordnung bezüglich dem Areal Usserdorf (Einzonung Parzelle Nr. 303) mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Änderung Zonenplan 1:1'000 vom 31. Oktober 2023
- Änderung Baureglement Art. 104 vom 31. Oktober 2023
- Erläuterungsbericht vom 31. Oktober 2023
- Mitwirkungsbericht vom 30. Oktober 2023
- Nachweis Wohnbaulandbedarf vom 24. Juli 2023
- Machbarkeitsstudie vom März 2022
- Stellungnahme der kommunalen Fachberatung vom 16. September 2022
- Fachbericht Fruchtfolgeflächen vom 15. Mai 2023

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Amt für Wasser und Abfall; Fachbericht vom 29. November 2023
- Tiefbauamt, Oberingenieurkreis II; Fachbericht vom 12. Dezember 2023
- Amt für Landwirtschaft und Natur, Fachstelle Boden; Fachbericht FFF vom 13. Dezember 2023
- Tiefbauamt, Fachstelle Lärmschutz; Stellungnahme per Mail vom 15. Dezember 2023
- Amt für Kultur, Denkmalpflege; Fachbericht Denkmalpflege vom 18. Dezember 2023

Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen und unserer eigenen Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben

werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

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

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

2. Ausgangslage

Die Parzelle Nr. 303 liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Seftigen in der Landwirtschaftszone. Die Arealfläche wird dreiseitig von der Wohnzone W2 umfasst und grenzt südlich an die bestehende Ausserdorf-Strasse. Im kommunalen Richtplan von Seftigen ist die Parzelle Nr. 303 als Entwicklungsstandort 2c «Usserdorf» aufgeführt.

Die Projektträgerschaft der Parzelle Nr. 303 hat in einem ersten Schritt eine Machbarkeitsstudie für die Überbauung des heute unüberbauten Areals ausgearbeitet. Die kommunale Planungsbehörde begrüsst diese Machbarkeitsstudie. Die Gemeinde beabsichtigt daher, eine Fläche von 3'759 m² in die Wohnzone W2 einzuzonen.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Änderung Zonenplan und Baureglement (Einzonung Parzelle Nr. 303) zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Kommunalen Richtplan

Der Entwicklungsstandort «Usserdorf» ist im kommunalen Richtplan mit Koordinationsstand Vororientierung aufgeführt. Damit im Rahmen der Nutzungsplanung eine Einzonung möglich ist, muss dieser Standort im kommunalen Richtplan mit Koordinationsstand Festsetzung aufgestuft werden. Daher muss gleichzeitig mit der vorliegenden Einzonung der kommunale Richtplan entsprechend angepasst werden. (**GV**)

Gemäss genehmigtem kommunalen Richtplan ist für den Entwicklungsstandort «Usserdorf» ein Infrastrukturvertrag zu erstellen. Diese Vorgabe muss vorliegend eingehalten werden. (**GV**)

4. Änderungen Baureglement

Es sind sowohl die Genehmigungsvermerke gemäss der Ortsplanungsrevision, wie auch die Genehmigungsvermerke der vorliegenden Änderung abzubilden. Die Genehmigungsvermerke der Änderungen sind dabei farblich zu markieren. (**GV**)

Bei Art. 602 GBR muss bezüglich dem Inkrafttreten ein zusätzlicher Absatz für die Änderungen aufgenommen werden: «Die Änderungen der baurechtlichen Grundordnung treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.» (**GV**)

5. Fruchtfolgeflächen

5.1 Allgemein

Fruchtfolgeflächen FFF sind gemäss Art. 3 des Raumplanungsgesetzes RPG zu erhalten. Ob eine Beanspruchung zulässig ist, ist anhand von Ausführungen zu folgenden Punkten gemäss Baugesetzgebung nachzuweisen: Standortnachweis, geringe Beanspruchung, wichtiges kantonales Ziel, optimale Nutzung und Kompensationspflicht (siehe Arbeitshilfe «Umgang mit Kulturland in der Raumplanung»).

(H)

5.2 Standortnachweis

Es werden mit Verweis auf den kommunalen Richtplan mehrere alternativ geeignete Entwicklungsstandorte dargelegt und basierend auf verschiedenen Kriterien miteinander verglichen. Es fehlt aber eine zusammenfassende Beurteilung und es stellt sich die Frage, weshalb weitere Standorte innerhalb der Bauzone (Parzelle Nr. 166) oder Kulturlandstandorte (beispielsweise Parzelle Nr. 561) nicht geprüft wurden. Der Standortnachweis (Interessenabwägung und die Prüfung von Alternativen) gilt daher noch nicht als erbracht. **(GV)**

5.3 Wichtiges kantonales Ziel

Bei Einzonungen von FFF ist ein aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel notwendig. Vorliegend wird dies gemäss Art. 11f Abs. 1 Bst. d BauV mit dem Schaffen eines kompakten Siedlungskörpers begründet. Das aus Sicht Kanton wichtige Ziel gemäss Art. 11f BauV ist damit nachgewiesen. **(H)**

5.4 Optimale Nutzung

Die Beanspruchung von FFF erfordert, dass die beanspruchten Flächen gemäss Art. 8a Abs. 2 Bst. b BauG im Sinne der Raumplanungsgesetzgebung optimal genutzt werden. Kernelemente dieser optimalen Nutzung sind eine kompakte bzw. flächensparende Anordnung der vorgesehenen Bauten und Anlagen, eine besondere hohe Nutzungsdichte und eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (Art. 11c, 11d BauV). Vorliegend wird eine GFZo von 0.6 festgelegt und die öV-EGK beträgt C. Damit ist die optimale Nutzung erfüllt. **(H)**

5.5 Kompensation

Die Gemeinde Seftigen beansprucht durch die geplante Einzonung der Parzelle Nr. 303 Fruchtfolgeflächen von 2'870 m², welche kompensiert werden müssen. In diesem Rahmen wurden in der Gemeinde Seftigen die landwirtschaftlich genutzten Parzellen Nrn. 231, 617, 739, 232, 255, 33, 1241, 561 und 617/739 auf ihre Fruchtfolgequalität überprüft. Die erforderlichen bodenkundlichen Aufnahmen wurden von der RSW AG durchgeführt und in einer Dokumentation festgehalten. **(H)**

Die bodenkundlich untersuchten Parzellen Nrn. 232, 255, 561, 617 und 739 erfüllen mindestens ein FFF-Kriterium nicht. Daher eignen sich die oben genannten Parzellen nicht als Kompensationsflächen und können daher nicht ins FFF-Inventar aufgenommen werden. **(GV)**

Die untersuchte Fläche der Parzellen Nrn. 617, 739 und 231 ist von zwei Seiten von bestehenden Fruchtfolgeflächen umgeben, weist eine maximale Hangneigung von rund 12 % auf und befindet sich in der Klimateignungszone B4. Die bodenkundlichen Aufnahmen ergaben eine pflanzennutzbare Gründigkeit (PNG) von 73 bis 77 cm. Die Bodeneigenschaften sind von einer guten Qualität und es konnten keine Vernässungs- oder Verdichtungsanzeichen festgestellt werden. Die untersuchten Böden können in die Nutzungseignungsklasse 2 (Limitierung: Hangneigung > 10 %) eingestuft werden. Aus bodenkundlicher Sicht erfüllt die Fläche die FFF-Kriterien. **(H)**

Die untersuchte Fläche der Parzellen Nrn. 333 und 1241 grenzt östlich an eine bestehende Fruchtfolgefläche, weist mehrheitlich eine Hangneigung von weniger als 18 % auf und befindet sich in der Klimateignungszone B4. Die bodenkundlichen Aufnahmen ergaben eine pflanzennutzbare Gründigkeit (PNG) von 69 cm. Die Bodeneigenschaften sind von einer guten Qualität und es konnten keine Vernässungs- oder Verdichtungsanzeichen festgestellt werden. Die untersuchten Böden können grösstenteils in die Nutzungseignungsklasse 4 (Limitierung: Hangneigung bis 15 %) eingestuft werden. Aus bodenkundlicher Sicht erfüllt die untersuchte Fläche die FFF-Kriterien. **(H)**

Aus Sicht der Fachstelle Boden können 2'603 m² Kulturland neu als FFF ausgeschieden und daher als Kompensationsflächen angerechnet werden. Somit besteht weiterhin ein FFF-Kompensationsdefizit von 267 m². Im Rahmen der Hauptprüfung sind dem LANAT die Kompensationsflächen in einem Geodatenformat zuzusenden. **(GV)**

Wir empfehlen Ihnen, die entsprechenden Unterlagen gemäss dem Merkblatt Kompensation von Fruchtfolgeflächen direkt bei der entsprechenden Fachstelle einzureichen (fff-kompensation.agr@be.ch). Die Fachstelle kann anschliessend, unabhängig von der Vorprüfung resp. Genehmigung, die Flächen prüfen und der Gemeinde in der Kompensationsbuchhaltung gutschreiben. Im Rahmen der Vorprüfung resp. Genehmigung kann dann die Kompensationspflicht relativ einfach über die Kompensationsbuchhaltung erledigt werden. **(H)**

6. Rechtliche Sicherstellung

Rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit (Art. 15 Abs. 4 Bst. d RPG; Art. 126a ff. BauG): Die Gemeinde sieht die bedingte Einzonung vor. Der diesbezügliche Vertrag muss dem AGR spätestens bei der Genehmigung vorliegen. **(GV)**

7. Erläuterungsbericht

Teilweise wird im Erläuterungsbericht der Begriff «Baulücke» verwendet. Bei der Parzelle Nr. 303 handelt es sich jedoch nicht um eine Baulücke im Sinne verschiedener Entscheide des Bundesgerichtes. Dieser Begriff kann daher für die vorliegende Einzonung nicht verwendet werden und muss im gesamten Erläuterungsbericht entfernt werden. **(GV)**

In diesem Zusammenhang können wir jedoch bestätigen, dass es sich vorliegend um die Schaffung eines kompakten Siedlungskörpers im Sinne von Art. 11f Abs. 1 Bst. d BauV handelt. **(H)**

8. Weitere Empfehlungen und Hinweise

8.1 Kantonsstrasse

Der Oberingenieurkreis II ist nicht zuständig für die Überprüfung, ob die Erschliessung über Gemeindestrassen alle massgebenden Vorschriften und technischen Normen einhält. Die Berücksichtigung der entsprechenden rechtlichen Vorgaben ist Aufgabe der Gemeinde bzw. der von ihnen beauftragten Planungsbüros.

Da die Gemeindestrasse in die Kantonsstrasse Nr. 1263 (Oberdorfstrasse) mündet und die Mehrheit der Mitwirkenden sich kritisch zur aktuellen Situation bei der Abzweigung von der Oberdorfstrasse ins Ausserdorf geäußert haben, nimmt der Oberingenieurkreis II dazu wie folgt Stellung: Die Engstelle auf der Oberdorfstrasse (etwa 3.50 m breit) ist als solche signalisiert («Dem Gegenverkehr Vortritt lassen» und «Vortritt vor dem Gegenverkehr»). Den Fussgänger/-innen steht ein Fussgängerstreifen zur Verfügung. Aus Sicht des Oberingenieurkreises II ist die Situation sicher. Die Verkehrsmenge ist relativ klein (DTV im Jahr 2020: 1'723), und die gefahrenen Geschwindigkeiten (V85 im Jahr 2020 in beide Richtungen: 48 km/h) sind angemessen. Deshalb sieht der Oberingenieurkreis II im Moment keinen Handlungsbedarf.

Die Gemeinde kann aber jederzeit mit Vorschlägen zur Verkehrssituation auf den Oberingenieurkreis II zugehen. **(H)**

8.2 Veloverkehr

Der Oberingenieurkreis II empfiehlt, mehr Veloabstellplätze zu realisieren, als gemäss BauV minimal gefordert sind. **(E)**

8.3 Grössere Spielfläche

Gemäss Erläuterungsbericht sind 18 Familienwohnungen geplant. Wir weisen Sie darauf hin, dass bei mehr als 20 Familienwohnungen eine grössere Spielfläche von mindestens 400 m² realisiert werden muss. **(H)**

8.4 Klimatische Situation

Die klimatische Situation der Parzelle Nr. 303 wird anhand der Klimaanalyse- und Planhinweiskarten analysiert. Die Parzelle Nr. 303 weist einerseits eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung als Grün- und Freifläche für das Nachtklima aus, andererseits nimmt ihre Bedeutung als Grün- und Freifläche perspektivisch zu.

Die angedachten Massnahmen, wie bspieelsweise die versetzte Anordnung der Baukörper und die lockere Bauweise, tragen dem Kaltluftstrom Rechnung. Des Weiteren sind grössere, zusammenhängende Grünflächen inkl. Bäume geplant. Wir begrüssen die Berücksichtigung der klimatischen Situation bei der Änderung des Zonenplans und empfehlen, die Klimaanalyse- und Planhinweiskarten im weiteren Prozess, auf Stufe Baugesuch, ebenfalls zu berücksichtigen. **(E)**

8.5 Denkmalpflege

Beim vorliegenden Vorhaben werden keine schützenswerten oder erhaltenswerten K-Objekte innerhalb einer Baugruppe direkt tangiert. Zudem soll, gemäss Machbarkeitsstudie vom März 2022, das erhaltenswerte Gebäude auf der Parzelle Nr. 303 erhalten bleiben. **(H)**

8.6 Wohnbaulandbedarf

Die Gemeinde Seftigen hat im Rahmen der Einzonung der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 3 «Hohlenmatt» den tatsächlichen Wohnbaulandbedarf über das gesamte Gemeindegebiet ermittelt. Dieser beträgt 2.25 ha. Die vorliegende Einzonung der Parzelle Nr. 303 mit einer heute unüberbauten Fläche von 2'996 m² entspricht daher dem Wohnbaulandbedarf. **(H)**

8.7 Entwässerung

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

9. Weiteres Vorgehen

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

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

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

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

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

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

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (6-fach)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Gemeindeversammlung
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).
- Für die Beanspruchung von FFF sind zur Genehmigung folgenden Angaben einzureichen:
 - Durch die Einzonung/das Vorhaben (KRP MB A_06 Grundsatz 3) beanspruchte Gesamtfläche
 - die von FFF betroffenen Parzellen-Nrn.
 - die beanspruchten Flächen FFF (m²)
 - allfällige FFF-Flächen, die wegfallen, weil sie < 1ha Grösse aufweisen (m²)
 - Parzellen-Nrn. der Kompensationsfläche
 - Fläche der Kompensationsfläche (m²)
 - Art der Kompensation (Auszonung, Neuerhebung, Bodenaufwertung)
 - ein Plan im M 1:5'000.

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

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. T4-1 Abs. 3 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe [Datenmodell der Digi-](#)

talen Nutzungsplanung (be.ch) - Datenmodell).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Beat Michel

22.04.2024 15:04

Geregeltes elektronisches Siegel · www.be.ch/signatur
Cachet électronique réglementé · www.be.ch/signature

Beat Michel
Raumplaner

Fachberichte

- Amt für Wasser und Abfall; Fachbericht vom 29. November 2023
- Tiefbauamt, Oberingenieurkreis II; Fachbericht vom 12. Dezember 2023
- Amt für Landwirtschaft und Natur, Fachstelle Boden; Fachbericht FFF vom 13. Dezember 2023
- Tiefbauamt, Fachstelle Lärmschutz; Stellungnahme per Mail vom 15. Dezember 2023
- Amt für Kultur, Denkmalpflege; Fachbericht Denkmalpflege vom 18. Dezember 2023

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- Planungsbüro Lohner und Partner AG

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Thun
- Amt für Wasser und Abfall
- Tiefbauamt, Oberingenieurkreis II
- Amt für Landwirtschaft und Natur
- Tiefbauamt, Fachstelle Lärmschutz
- Amt für Kultur, Denkmalpflege