



Einwohnergemeinde Seftigen

Einzonung Parzelle Seftigen-Gbbl. Nr. 303 – Areal «Usserdorf»

Auswertung Vorprüfungsbericht vom 22. April 2024

19. August 2024

Lohner + Partner AG Planung Beratung Raumentwicklung, Thun
Aufträge / 769 / 06 / 769_Ber_240819_Auswertung_VP_AGR / 11.08.2024 / ro / cs

Auswertung des Vorprüfungsberichts des Amts für Gemeinde und Raumordnung vom 22. April 2024 zur Einzonung Parzelle Seftigen-Gbbl. Nr. 303 – Areal «Usserdorf» der Gemeinde Seftigen.

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)

Stellungnahme des Gemeinderats

(Ä = Änderung der Planungsinstrumente / **EB** = Erläuterungsbericht)

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

Im kommunalen Richtplan wird der Entwicklungsstandort **Ä** 2c «Usserdorf» auf den Koordinationsstand «Festsetzung» aufgestuft. Der Erläuterungsbericht entsprechend ergänzt. Die Mitwirkung zur Änderung des Richtplans erfolgt zeitgleich mit der Auflage der Änderung der baurechtlichen Grundordnung.

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

GV

Der Gemeinderat Seftigen hat mit der Bauherrschaft am **EB** 25. Mai 2024 einen entsprechenden Infrastrukturvertrag abgeschlossen (vgl. auch Ziffer 6).

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)

Stellungnahme des Gemeinderats

(Ä = Änderung der Planungsinstrumente / EB = Erläuterungsbericht)

4. Änderung 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.

Ergebnis Besprechung AGR vom 13.06.2024 → Die (alten) Genehmigungsvermerke von der Ortsplanungsrevision müssen nicht dargestellt werden. Das AGR zieht den Genehmigungsvorbehalt zurück.

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.»

Der Art. 602 GBR wird entsprechend ergänzt.

Ä

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»).

Der Gemeinderat nimmt den Hinweis zur Kenntnis.

5.2 Standortnachweis

Es werden mit Verweis auf den kommunalen Richtplan mehrere alternativ geeignete Entwicklungsstandorte dargestellt und basierend auf verschiedenen Kriterien miteinander verglichen. Es fehlt aber eine zusammenfassende Beurteilung und es stellt sich die Frage, weshalb

Ergebnis Besprechung AGR vom 13.06.2024:
– Bei der Evaluation von möglichen Standorten sind zuerst Flächen innerhalb des Siedlungsgebiets, dann Flächen, welche nur Kulturland (ohne Fruchtfolgequalität) betreffen, und zuletzt Kulturlandflächen mit

EB

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)

Stellungnahme des Gemeinderats

(Ä = Änderung der Planungsinstrumente / EB = Erläuterungsbericht)

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.

- Fruchtfolgequalität (FFF) zu prüfen.
- Im vorliegenden Fall ist im Fazit nochmals dazulegen, warum für die Realisierung des Vorhabens die Siedlungserweiterung am Standort Usserdorf, welcher Kulturland mit FFF-Qualität betrifft, im Vordergrund steht → Es ist darzulegen, wieso dieser Standort in Bezug zu den anderen besser geeigneten ist.
 - Bei Parzelle Nr. 561 ist explizit zu erläutern, dass dieser Standort gemäss kommunalen Richtplan ein für das Ortsbild wichtige siedlungsgliedernde Grünstruktur ist und daher als Siedlungserweiterung nicht in Frage kommt.

Der Erläuterungsbericht wurde wie gefordert ergänzt und dem AGR im Nachgang zur Besprechung vom 13.06.2024 vorgelegt. Rückmeldung des AGR vom 15.7.2024 dazu: «Der Standortnachweis wurde ergänzt, auch um die im Genehmigungsvorbehalt erwähnten Standorte Parzelle Nr. 166 und Nr. 561. Die Überlegungen sind ausführlich und nachvollziehbar. Daher kann der Standortnachweis nun als erfüllt betrachtet werden.»

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.

Der Gemeinderat nimmt den Hinweis zur Kenntnis.

	Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)	Stellungnahme des Gemeinderats (Ä = Änderung der Planungsinstrumente / EB = Erläuterungsbericht)
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 Der Gemeinderat nimmt den Hinweis zur Kenntnis.
5.5 Kompensation	Die Gemeinde Seftigen beansprucht durch die geplante Einzonung der Parzelle Nr. 303 Fruchtfolgeflächen von 2'870 m ² , 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 Der Gemeinderat nimmt den Hinweis zur Kenntnis.
	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 In Absprache mit der Fachstelle Boden erfolgt die vollständige Kompensation von 2'870 m ² FFF neu auf der Parzelle Seftigen-Gbbl. Nr. 336. Der Erläuterungsbericht mit Beilagen wird ergänzt.
		EB

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)

Stellungnahme des Gemeinderats

(**Ä** = Änderung der Planungsinstrumente / **EB** = Erläuterungsbericht)

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 Klimaeignungszone 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**

Der Gemeinderat nimmt den Hinweis zur Kenntnis.

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 Klimaeignungszone 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**

Der Gemeinderat nimmt den Hinweis zur Kenntnis.

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)

Stellungnahme des Gemeinderats

(Ä = Änderung der Planungsinstrumente / EB = Erläuterungsbericht)

Aus Sicht der Fachstelle Boden können 2'603 m² Kultur- **GV**
land neu als FFF ausgeschieden und daher als Kom-
pensationsflächen angerechnet werden. Somit besteht
weiterhin ein FFF-Kompensationsdefizit von 267 m². Im
Rahmen der Hauptprüfung sind dem LANAT die Kom-
pensationsflächen in einem Geodatenformat zuzusen-
den.

Ergebnis Besprechung AGR vom 13.06.2024: **EB**
– Innerhalb der Gemeinde Seftigen sind genügend Flä-
chen für die FFF-Kompensation vorhanden.
– Die Gemeinde klärt zurzeit die definitive Kompensati-
onsfläche mit den betroffenen Grundeigentümern.
– Das Einhalten der FFF-Qualitätsanforderungen der
definitiven Kompensationsflächen können durch die
Gemeinde direkt mit der Fachstelle Boden abge-
sprochen resp. bestätigt werden.

In Absprache mit der Fachstelle Boden und der Fach-
stelle FFF erfolgt die vollständige Kompensation von
2'870 m² FFF neu auf der Parzelle Seftigen-Gbbl. Nr.
336. Der Erläuterungsbericht mit Beilagen wird ergänzt.

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

Der Gemeinderat nimmt den Hinweis zur Kenntnis.

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)

Stellungnahme des Gemeinderats

(Ä = Änderung der Planungsinstrumente / EB = Erläuterungsbericht)

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.

Vorbemerkung: Die Gemeinde nimmt eine bedingte Einzonung nach Art. 126c BauG vor (vgl. Art. 104 Gemeindebaureglement); keine vertragliche Bauverpflichtung nach Art. 126b BauG. **EB**

Ergebnis Besprechung AGR vom 13.06.2024:

- Mit «diesbezügliche Vertrag» meint das AGR den Infrastrukturvertrag zwischen Gemeinde und Bauherrschaft (gemäss kommunalen Richtplan).
- Der abgeschlossene Infrastrukturvertrag ist dem AGR in der Genehmigung mit einzureichen.
- Im Rahmen der öffentlichen Auflage bzw. der Beschlussfassung kann der Vertrag durch die Bevölkerung auf Anfrage auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Der Gemeinderat Seftigen hat mit der Bauherrschaft am 25. Mai 2024 einen Infrastrukturvertrag abgeschlossen.

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**

Das Areal «Usserdorf» wird im Erläuterungsbericht als unüberbaute Fläche im Siedlungskörper beschrieben. **EB**

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)

Stellungnahme des Gemeinderats

(Ä = Änderung der Planungsinstrumente / EB = Erläuterungsbericht)

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

Der Gemeinderat nimmt den Hinweis dankend zur Kenntnis.

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

H

Der Gemeinderat nimmt den Hinweis des OIK II zur Kenntnis. Er interpretiert den Hinweis zur «Engpass-Stelle» auf der Oberdorfstrasse so, dass auch mit der Bebauung der Parzelle 303 grundsätzlich kein Handlungsbedarf besteht, aber das OIK II allfällige Vorschläge der Gemeinde zur Verbesserung der Verkehrssituation in der Rolle als Strasseneigentümer besprechen wird. Der Gemeinderat hat im Februar 2024 das Ingenieurbüro Kissling + Zbinden AG mit einer Machbarkeitsstudie beauftragt, welche die heutigen Schwachstellen und verschiedene Lösungsvarianten aufzeigen soll um danach in den Dialog mit den Anwohnern treten zu können. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie werden im Herbst/Winter 2024 vorliegen.

	Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)	Stellungnahme des Gemeinderats (Ä = Änderung der Planungsinstrumente / EB = Erläuterungsbericht)
	der Oberingenieurkreis II im Moment keinen Handlungsbedarf. Die Gemeinde kann aber jederzeit mit Vorschlägen zur Verkehrssituation auf den Oberingenieurkreis II zugehen.	
8.2 Veloverkehr	Der Oberingenieurkreis II empfiehlt, mehr Veloabstellplätze zu realisieren, als gemäss BauV minimal gefordert sind. E	Der Gemeinderat nimmt die Empfehlung zur Kenntnis und gibt diese der Bauherrschaft zH Bauprojekt weiter.
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 m ² realisiert werden muss. H	Der Gemeinderat nimmt den Hinweis zur Kenntnis. Die Vorgabe der Baugesetzgebung ist der Gemeinde und der Bauherrschaft bekannt und wird im Bauprojekt/-bewilligungsverfahren berücksichtigt.
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 beispielsweise 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	Der Gemeinderat nimmt die Empfehlung zur Kenntnis.

	Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)	Stellungnahme des Gemeinderats (Ä = Änderung der Planungsinstrumente / EB = Erläuterungsbericht)
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 Der Gemeinderat nimmt den Hinweis zur Kenntnis.
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 m ² entspricht daher dem Wohnbaulandbedarf.	H Der Gemeinderat nimmt den Hinweis zur Kenntnis.
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 Der Gemeinderat nimmt den Hinweis zur Kenntnis. Die Erschliessung des Areals «Usserdorf» ist im GEP vorgesehen (vgl. Kapitel 3.7 Erläuterungsbericht).
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	Ergebnis Besprechung AGR vom 13.06.2024: – Die ergänzte Standortevaluation/Interessensabwägung FFF-Beanspruchung kann dem AGR zum Gegenlesen vor der Auflage vorgelegt werden. – Die definitiven/vollständigen FFF-Kompensationsflächen können sobald bestimmt beim AGR angemeldet werden.

Genehmigungsvorbehalt (GV), Empfehlung (E) oder Hinweis (H)

Stellungnahme des Gemeinderats

(**Ä** = Änderung der Planungsinstrumente / **EB** = Erläuterungsbericht)

kann (Art. 60 Abs. 2 BauG).

– Aufgrund der Absprachen mit dem AGR und der Fachstelle Boden kann auf eine abschliessende Vorprüfung verzichtet werden.

→ Rückmeldung AGR vom 15. Juli 2024, vgl. Ziffer 5.2 (Standortnachweis FFF erfüllt)

→ Anmeldung FFF-Kompensationsfläche vom 20. Juli 2024 / Bestätigung durch AGR und Fachstelle Boden vom 8. August 2024 eingegangen.