

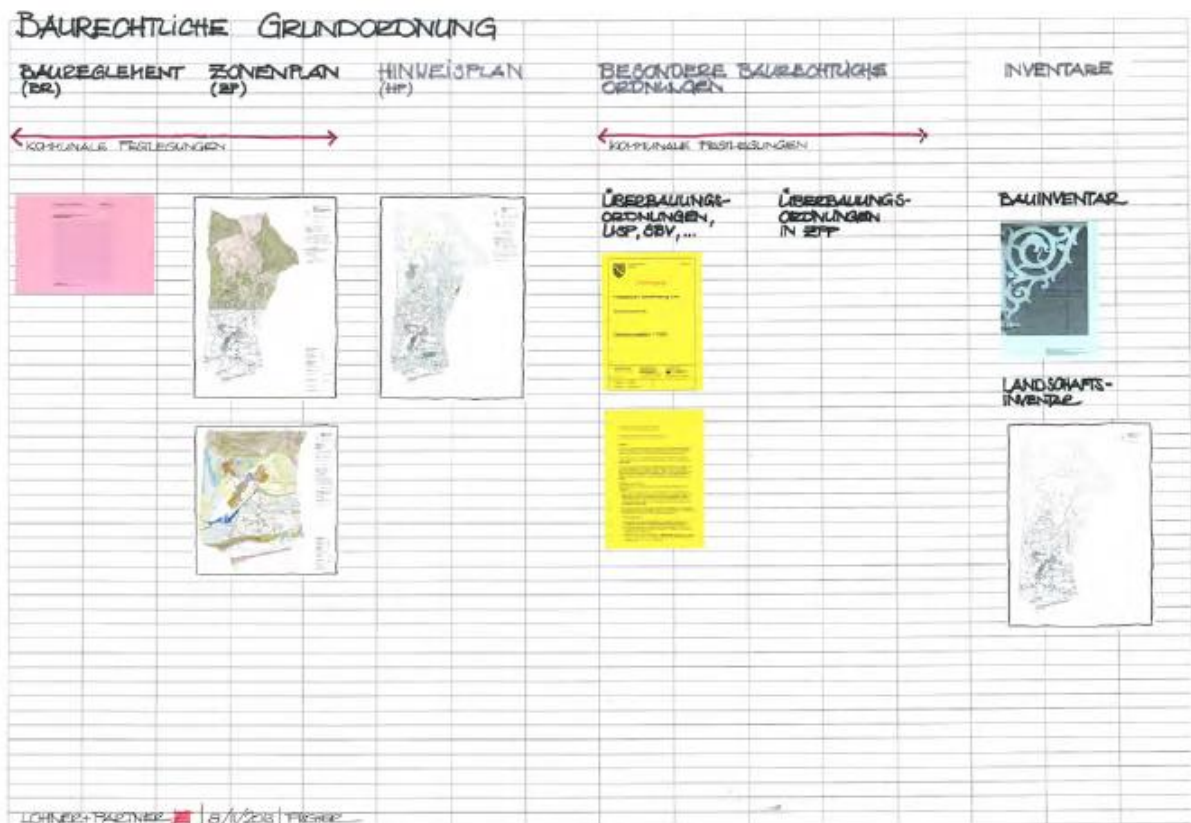


Gemeinderat
Dorfmat 6, 3662 Seftigen
Telefon 033 346 60 80
Fax 033 346 60 81
info@seftigen.ch / www.seftigen.ch

Totalrevision Baureglement

2. Mitwirkungsbericht

(öffentliche Mitwirkung vom 23. März – 23. April 2018)



Inhalt

1. Impressum
2. Ueberblick
3. Vorbemerkungen
4. Auswertung

1. Impressum

Gemeinderat Seftigen

Postfach 56
3662 Seftigen

G 033 346 60 80
F 033 346 60 81
info@seftigen.ch
www.seftigen.ch

in Zusammenarbeit mit

- Arbeitsgruppe „Totalrevision Baureglement“
Urs Indermühle, Präsident
Dorfmat 6 / Postfach 56
3662 Seftigen
033 346 60 80
info@seftigen.ch
www.seftigen.ch

- Baukommission Seftigen
Peter Gurtner, Präsident
Dorfmat 6 / Postfach 56
3662 Seftigen
033 346 60 80
info@seftigen.ch
www.seftigen.ch

- Lohner + Partner Planung Beratung Architektur GmbH
Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A
Bälliz 67
3600 Thun
033 223 44 80
info@lohnerpartner.ch
www.lohnerpartner.ch

- RegioBV Westamt
Vorgasse 4 / Postfach 98
3665 Wattenwil
033 359 59 41
info@regiobv.ch
www.regiobv.ch

2. Ueberblick

Mitwirkungsverfahren	<p>Das Mitwirkungsverfahren fand vom 23. März bis 23. April 2018 statt und umfasste die folgenden Elemente:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Auflage Auszug aus dem Baureglement Art. 212 vom 14. März 2018▪ Erläuterungsbericht vom 14. März 2018▪ Grafiken vom 14. März 2018 (Gabarit- und Schubladenlösung)▪ Zonenplanänderung Arbeitszone A4 (Pfandersmatt)▪ Bericht zu den offenen Themen aus der 1. Mitwirkung▪ Orientierungs- und Mitwirkungsveranstaltung vom 3. April 2018.
Statistik	<p>Es sind 10 Stellungnahme eingegangen.</p>

3. Vorbemerkungen

Im November/Dezember 2017 fand zum Entwurf des totalrevidierten Baureglementes ein Mitwirkungsverfahren statt. Es gingen 9 Stellungnahmen ein. Gestützt auf diese Stellungnahmen hat der Gemeinderat beschlossen, zu drei Themen vertiefte Abklärungen durchzuführen:

- Nutzungsmass in der Zone W1 (Gabarit-Lösung)
- Gebäudelänge in den Zonen W1 und W2 (Schubladenlösung)
- Arbeitszone A4 in der Pfandersmatt

Siehe Erläuterungsbericht vom 14. März 2018. Weil es sich gegenüber dem ersten Mitwirkungsverfahren November/Dezember 2017 um neue wesentliche Lösungsansätze handelt, entschied der Gemeinderat, ein zweites öffentliches Mitwirkungsverfahren einzig zu diesen drei Punkten durchzuführen.

4. Auswertung

Nr.	Eingabe	Inhalt	Stellungnahme
1	BKW Energie AG Engineering Netze Bahnhofstrasse 20 3072 Ostermundigen	<p>Arbeitszone A4 Pfandersmatt Im Gebiet Pfandersmatt und im Bereich Gewerbeweg verläuft die 50-kV-Leitung Amsoldingen-Wattenwil. Im Bereich der Parzellen 934 und 970 sowie 940 und 1135 ist die Umwandlung der Gewerbezone G in eine Arbeitszone A3 beziehungsweise A4 mit einer max. Fassadenhöhe von 14 m beziehungsweise von 20 m vorgesehen. Der gemäss Leitungsverordnung (LeV) geregelte Mindestabstand zwischen Stromleitung und Baute ist wahrscheinlich nicht mehr gewährleistet. Zudem benötigt jede Aenderung an einem Gebäude im Leitungsbereich eine Bewilligung vom ESTI.</p>	<p>Der Mindestabstand zwischen Stromleitung und Gebäude muss gemäss Leitungsverordnung (LeV) eingehalten werden. Jede Gebäudeänderung im Leitungsbereich muss vom ESTI bewilligt werden. Im Baureglement wird im Erläuterungsteil ein entsprechender Hinweis vorhanden sein. Die entsprechenden Bewilligungen müssen im Rahmen einer Bauvoranfrage oder eines Baugesuchs eingeholt werden. Unter diesen Voraussetzungen wird an der Umzonung in A4 festgehalten.</p>
02		<p>Arbeitszone A4 Pfandersmatt Um neue Arbeitsplätze zu schaffen braucht es keine Ausdehnung der Gebäudehöhe. Auf eine Erhöhung der heute geltenden Masse der Fassadenhöhe soll verzichtet werden. Die Zone südlich der Bahnlinie eignet sich als verdichtete gemischte Gewerbe-/Wohnzone (wie zum Beispiel das ehemalige Gurtenbrauerei-Areal in Wabern oder die Wohnsiedlungen bei den Bahnstationen Kaufdorf und Belp). Optimale Wohnqualität mit Sicht auf die Berge und ÖV-Anschluss.</p>	<p>Zweifellos wäre die Pfandersmatt auch eine beliebte Wohnzone. Die Arbeitszone ist jedoch der Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV zugeordnet, welche das sogenannte „störende“ Gewerbe zulässt und im Gegenzug das Wohnen ausschliesst. Eine Umzonung in eine Mischzone würde die Festlegung der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III bedingen und den Fortbestand und die Entwicklung bestehender Betriebe in Frage stellen. Zudem widerspricht die Wohnnutzung der regionalen Planung mit dem Arbeitsschwerpunkt Pfandersmatt.</p>

03		<p>Gabarit- und Schubladelösung Befürwortet die an der Mitwirkungsversammlung vom 3. April 2018 vorgestellten Gabarit-Lösung für die Zone W1 und die „Schubladelösung“ für die Zonen W1 und W2.</p>	<p>Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass Wohnen, Arbeiten und Leben im Dorf auch weiterhin angestrebt werden sollen. Er ist der Ansicht, dass ideale Betriebsvoraussetzungen möglichst am bestehenden Standort für den Erhalt und allenfalls die Schaffung von weiteren Arbeitsplätzen essentiell sind. Entsprechend wird am Vorschlag Arbeitszone A4 festgehalten.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
04	SP Seftigen	<p>Stützmauern Die seinerzeit beschlossene Liberalisierung der Bestimmungen betreffend die Stützmauern war ein Fehler. Die Auswirkungen sind heute sichtbar. Art. 414 Abs 3 des Reglementsentwurfs soll wie folgt geändert werden: „Für Stützbauwerke gilt Art. 79h Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB)“. So dürften künftig Stützmauern eine max. Höhe von 1,20m aufweisen. Diese Regelung gilt heute in vielen bernischen Gemeinden.</p>	<p>Stützbauwerke inkl. Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von 1.20 m ab massgebendem Terrain dürfen an die Parzellengrenze gebaut werden; höhere Stützbauwerke sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grundstückgrenze zurückzusetzen (Steigungswinkel 45°) und zu staffeln. Abweichungen sind nur auf Empfehlung der Fachberatung oder eines qualitätssichernden Verfahrens möglich.</p> <p>An der Formulierung gemäss Reglementsentwurf wird festgehalten.</p>

05		<p>Gebäudehöhe Arbeitszone A4 Pfandersmatt Es ist ungerecht, nur für den südlichen Teil der Arbeitszone Pfandersmatt das Mass der Fassadenhöhe auf 20m heraufzusetzen. Zudem würden 20m hohe Gebäude auf dem südlichen Teil der Gewerbezone die Liegenschaften auf der nördlichen Seite der Bahnlinie bezüglich Besonnung beeinträchtigen (Schattenwurf).</p>	<p>In der heutigen Arbeitszone A3 nördlich der Bahnlinie steigt die maximale Gebäudehöhe gemäss Reglementsentswurf von den heutigen 10m auf neu 14m. Somit erhält auch dieser Teil der Gewerbezone mehr Spielraum für die Weiterentwicklung der Betriebe am gleichen Standort. Eine Abstufung zwischen nördlicher und südlicher Gewerbezone ist aus Sicht des Gemeinderates sinnvoll, da sich im nördlichen Teil deutlich mehr Wohnungen befinden. Im Sinne einer Güterabwägung gewichtet der Gemeinderat das Thema besseren Nutzung der Bodenfläche höher als mögliche Sichtbeeinträchtigungen.</p>
06	EVP Seftigen	<p>Gabarit-Lösung Zone W1 Wird begrüsst. Die Dachbauweise darf im Sinne des Vorschlags der SP Seftigen, welchen sie im Rahmen des 1. Mitwirkungsverfahrens eingebracht hat, sogar flexibler sein. Wichtig ist, dass die Flachdächer zu begrünen und die Flachdächer weniger hoch sind als bei den Satteldächern.</p> <p>Gabarit-Lösung auch für Zone W2 Die Gabarit-Lösung sollte in Ausnahmefällen auch in der Zone W2 möglich sein, um der günstigen Topographie einzelner Parzellen Rechnung zu tragen.</p>	<p>Entspricht dem Reglementsentswurf und wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die grundsätzliche Erlaubnis für Gabarit in der W2 wird wegen des Orts- und Quartierbildes abgelehnt. Ob eine allfällige Ausnahme in einem Einzelfall erteilt werden kann, müsste im ordentlichen Baubewilligungsverfahren entschieden werden.</p>

Gebäudelänge Zonen W1 und W2

Eine Ausdehnung der max. Gebäudelänge von 20 auf 23m in der Zone W2 wird begrüsst, sofern die Grenzabstände eingehalten werden. Auch die „Schubladen-Lösung“ ist sinnvoll. Allerdings sollte die Dachfläche der „Schublade“ als Terrasse oder für den Aufbau eines Wintergartens genutzt werden dürfen. Eine Begrünung des „Schubladen“-Daches zu verlangen wäre nicht nachvollziehbar.

Arbeitszone A4 Pfandersmatt

Die Ausdehnung der max. zulässigen Fassadenhöhe und eine Erweiterung der Gewerbezone werden abgelehnt. Stattdessen ist als langfristiges Ziel die Realisierung einer Wohnzone W4 mit Attikageschoss anzustreben.

Im Dorfkern ist das Entwicklungspotenzial für Neueinzonungen praktisch ausgeschöpft. Die Gemeinde soll moderne Wohnsituationen anbieten, vor allem für

Die "Schubladen-Lösung" muss nur in Betracht gezogen werden, wenn die maximal möglichen Gebäudemasse überschritten werden. In der Dorfanalyse wurde festgestellt, dass an vielen Orten Anbauten möglich wären ohne auf diesen Zusatz angewiesen zu sein.

Sollte die neue Gebäudelänge inkl. Anbau von 20m überschritten werden, so kommt der "Schubladen-Zuschlag" zum Zug und das Gebäude könnte im Parterre eine Gebäudelänge von total 26m (20m + 6m) aufweisen. In diesem Fall dürfte das Dach der Schublade als Terrasse mit Geländer ausgebildet und genutzt werden.

Zweifellos wäre die Pfandersmatt auch eine beliebte Wohnzone. Richtig ist auch, dass das Entwicklungspotenzial für Neueinzonungen im Rahmen des Raumplanungsgesetzes im Gegensatz zu früher eingeschränkt ist und vor allem der Boden verdichtet und effizienter genutzt werden soll. Die möglichen Entwicklungspotenziale in der Gemeinde Seftigen sind im Entwurf des kommunalen Richtplans abgebildet.

Viele Betriebe in der Pfandersmatt sind sehr lange bereits dort ansässig und es gilt die Besitzstandswahrung. Die Arbeitszone Pfandersmatt hat eine regiona-

Pendler und Bürger, die in der Gemeinde arbeiten. Das Gebiet südlich der Bahnlinie ist landschaftlich und mit der grossartigen Bergsicht einmalig. Architektonisch interessante, moderne Wohnblocks würden die unschöne Gewerbezone verdecken. Neuzuzüger oder Mieter von exklusivem Wohnraum sind gute Steuerzahler.

Das Gürbetal ist ein landschaftliches Bijou. Die Gewerbezone passt grundsätzlich nicht in diese Region. Früher wollte jede Gemeinde ihre Gewerbezone, heute gilt regionales Denken. Die Nachteile der heutigen Gewerbezone sind sichtbar: Unschön, ungepflegt, teilweise verwahrlost. Vor einigen Jahren hat der Gemeinderat entschieden, mit Blick auf regionale Lösungen auf die Erweiterung der Gewerbezone zu verzichten. Der Grossraum Thun inkl. Uetendorf und Aaretal bieten Arbeitszonen an. Die ländlichen Gemeinden bieten ruhige Wohnzonen mit guter Aussicht an. Grosse Industriehallen bringen wenig Nutzen und nur wenig Steuereinnahmen für die Gemeinde. Eine Erweiterung der Gewerbezone böte keine Garantie für zusätzliche Arbeitsplätze, die Gemeinde hätte nicht wesentlichen Einfluss auf die Nutzung und sie wäre mit Mehrverkehr durch das Dorf Seftigen verbunden. Die Erschliessung via Bahnhofareal Burgistein ist schon heute problematisch.

le Verankerung mit dem Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Thun-Oberland West (RGSK TOW) der 2. Generation. Ob die Gewerbezone in die Gürbeebene passt ist eine berechtigte Frage, die sich aber aufgrund der Fakten nicht stellt.

Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass Wohnen, Arbeiten und Leben im Dorf auch weiterhin angestrebt werden soll. Er ist der Ansicht, dass ideale Betriebsvoraussetzungen möglichst am bestehenden Standort für den Erhalt und allenfalls die Schaffung von weiteren Arbeitsplätzen essentiell sind. Entsprechend wird am Vorschlag Arbeitszone A4 festgehalten.

07	BLS Netz AG Liegenschaften Bucherstrasse 1 Postfach 1465 3401 Burgdorf	<p>Lärm Die BLS verlangt in der Praxis die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Dieser Punkt wird erfüllt.</p> <p>Nicht-ionisierende Strahlung (NIS) Die Werte und Abstände gemäss der NIS-Verordnung müssen für eine rechtsgültige Einzonung eingehalten werden (NIS-Beurteilung).</p> <p>Doppelspurausbau Zur Wahrung der Interessenlinie für einen späteren Doppelspurausbau beträgt die Distanz 8m ab Gleisachse.</p> <p>Gleisanschluss Pfandersmatt Ein Gleisanschluss Pfandersmatt ist weiterhin möglich. Die Erstellungskosten müssten vom Besteller finanziert werden. Bis zum Doppelspurausbau (frühestens 2035) kann das Anschlussgleis betrieben werden. Der Rückbau oder die Einbindung in den Doppelspurausbau gehen zu Lasten des Bestellers.</p>	Wird zur Kenntnis genommen
08	SVP Seftigen	<p>Allgemeines Die neuen Themen Gabarit-Lösung, Schubladenlösung und Arbeitszone A4 sind Grundeigentümer freundlich und werden begrüsst.</p> <p>Gabarit- und Schubladenlösung Diese Massnahmen erlauben, ein EFH in ein 2-Generationenhaus umzubauen, ohne zusätzlichen</p>	Wird zur Kenntnis genommen
			Wird zur Kenntnis genommen

	<p>Boden beanspruchen zu müssen und das Ortsbild negativ zu beeinträchtigen.</p> <p>Arbeitszone A4 Pfandersmatt Die Aufteilung der Gewerbezone in „feines Gewerbe“ und „grobes Gewerbe“ wird begrüsst und ist sinnvoll. 20m hohe Gebäude können in der Tat mächtig wirken. Die SVP hält in der Güterabwägung jedoch die positiven Arbeitsbedingungen und damit den Erhalt und wenn möglich den Ausbau von Arbeitsplätzen für wichtiger.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
09	<p>Arbeitszone A4 / Fassadenhöhe Gebäude mit einer Höhe von 20m verändern das Landschaftsbild massiv. Höhere Gebäude generieren Mehrverkehr. Die Lastwagen müssten durch das Dorf, am Kreisel vorbei und über den Bahnübergang. Der Lärm belastet das ganze Oberdorf bis hin zum Dengel. Standorte für Gewerbebezonen nahe der Autobahn wie in Uetendorf oder Thun eignen sich besser. Die Gewerbezone Pfandersmatt liegt an der Bahnlinie, so sollen Güter auch per Bahn transportiert werden. So war es ursprünglich auch geplant und müsste in der zukünftigen Planung so festgelegt und durchgesetzt werden.</p>	<p>Die erweiterte Arbeitsgruppe (inkl. 2 Ortsplaner) kam zum Schluss, dass höhere Gebäude in der Pfandersmatt das Landschaftsbild nicht wesentlich verändern würden. Grundsätzlich soll nicht neues Gewerbe angesiedelt werden, sondern bestehende Betriebe sollen die Möglichkeit haben, sich weiter zu entwickeln und ortsansässig zu bleiben.</p> <p>Der Gleisanschluss wurde durch die BLS Netz AG zurückgebaut, da keine Nachfrage nach "Güterverkehr per Bahn" bestand.</p>
10	<p>Generelles Aus all den Bemerkungen im Rahmen des ersten Mitwirkungsverfahrens wurden ausschliesslich Eingaben aufgenommen oder neu geprüft, die nicht zur</p>	<p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Die Zielsetzung wird grundsätzlich geteilt, jedoch soll auch der verbaute Boden effizienter genutzt werden.</p>

Steigerung der Siedlungsqualität beitragen werden: Vergrösserungen, Erhöhungen etc. Ziel der Baureglementsrevision soll sein, möglichst hohe Siedlungsqualität zu garantieren und zu fördern, dies bei gleichzeitiger Befriedigung der Bedürfnisse Wohnen, Gewerbe und Industrie.

Wohnzone W1 / Keine Flachdächer

Die Bestimmung „Flachdächer“ streichen. Seftigen ist praktisch fertig gebaut. Neue Ueberbauungen werden wohl ausnahmslos per Ueberbauungsordnung erstellt, bei denen das kommunale Baureglement ohnehin irrelevant ist. In den heute überbauten Wohnzonen sollen Flachdächer nur möglich sein, wenn die Fachberatung klar der Ansicht ist, dass ein Flachdach die beste Lösung ist. Die Dachlandschaft ist entscheidend für das Ortsbild. Neue Dachformen bringen Unruhe hinein.

Wohnzonen W1 + W2

Art. 212, Ziffer 7 „Schubladen-Lösung“ ergänzen: *„Die gestalterische Unterordnung ist durch die Fachberatung zu beurteilen.“* Eine Bauherrschaft kann sonst mit einer unterschiedlichen Materialisierung auf „Unterordnung“ pochen.

Der Gemeinderat geht ebenfalls davon aus, dass künftig grössere Bebauungen in Form von Ueberbauungsordnungen realisiert werden.

In der Regelzone W1 sollen zweigeschossige Bauten in Form der Gabarit-Lösung möglich sein, ohne vorgängige Empfehlung der Fachberatung. Die Höhen der zweigeschossigen Flachdachbauten werden in der Regel die Firsthöhen der eingeschossigen Gebäude mit Schrägdächern nicht überschreiten. Zudem gibt es heute in der W1 bereits Dächer, die in Richtung Süden ausgerichtet und somit eine "rechteckige" Wirkung haben. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass sich das Ortsbild nur unwesentlich verändern wird.

Der Regelungsvorschlag wird als „Kann“-Bestimmung aufgenommen: „Für die Beurteilung der gestalterischen Unterordnung kann die Baukommission die Fachberatung beauftragen.“ Es wird nicht in jedem Fall eine Beurteilung durch die Fachberatung nötig sein.

Arbeitszone A4 Pfandersmatt

Art. 212, Ziffer 6 „Silobauten“ streichen. Silotürme von 25m Höhe sind in der von den Sichtbeziehungen her sehr exponierten Gürbetalebene landschaftlich nicht einzupassen.

Aufgrund der Geschichte der Arbeitszone Pfandersmatt und der regionalen Bedeutung soll die Weiterentwicklung der bestehenden Betriebe am heutigen Standort ermöglicht werden.

Die Gebäudehöhe von 20m wurde so gewählt, damit oberhalb einer Produktionshalle auch noch 2 weitere Stockwerke für Büroarbeitsplätze oder andere Dienstleistungsbetriebe eingerichtet werden können.

Im Fall des Silos mit bis zu 25m Höhe geht es um die Möglichkeit eines ortsansässigen Betriebs, den Bau einer Siloanlage zu ermöglichen, um lokal Zement produzieren zu können. Es liegt dem Gemeinderat daran, bereits in dieser frühen Phase auf diese Möglichkeit hinweisen zu können.

