



Einwohnergemeinde  
Seftigen

**Gemeinderat**

Dorfmat 6, 3662 Seftigen

Telefon 033 346 60 80

Fax 033 346 60 81

info@seftigen.ch / www.seftigen.ch

## **Einzonung Parzelle Nr. 1008** (Hohlenmatt, Oberdorfstrasse)

### **Bericht**

über die 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

- 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

## 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"><li>▪ Zonenplanänderung</li><li>▪ Erläuterungsbericht vom 14. März 2018</li><li>▪ Situationsplan</li><li>▪ Orthophoto</li><li>▪ Mitwirkungsveranstaltung vom 3. April 2018.</li></ul>
Statistik	<p>Es sind 6 Eingaben eingegangen.</p>

### **3. Vorbemerkungen**

Gemäss dem kommunalen Richtplan-Entwurf ist die Parzelle Nr. 1008 im Halt von 2'476 m<sup>2</sup> an der Oberdorfstrasse im Gebiet Hohlenmatt als Bauland für zweigeschossige Wohnbauten vorgesehen. Heute befindet sich das Grundstück in der Landwirtschaftszone. Dem Gemeinderat liegt ein Ueberbauungskonzept vor. Dieses beinhaltet den Neubau von zwei Baukörpern mit 14 Wohneinheiten. Die Parzelle ist umgeben von bebauten Grundstücken. Der Nachweis der hinreichenden Erschliessung Wasser, Abwasser und Strasse liegt vor.

## 4. Auswertung

Nr.	Eingabe	Inhalt	Stellungnahme
1	SP Seftigen	Die Einzonung der Parzelle Nr. 1008 wird begrüsst. Diese Baulücke mit Mehrfamilienhäusern zu schliessen, ist eine sinnvolle Entwicklung. Das kompakte Ortsbild bleibt gewahrt.	Wird zur Kenntnis genommen
02	Forum Seftigen	<p>Optimierung der Verkehrsführung zum Schutz der Fussgänger auf der Oberdorfstrasse:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Einführung von Tempo 30 vom Kreisel bis Ortsausgang, insbesondere beim Abzweiger Oberdorfstrasse–Schulstrasse. Prüfen anderweitiger verkehrsberuhigender Massnahmen;</li> <li>2. Einrichten eines Trottoirs auf der ganzen Länge der Oberdorfstrasse (vom Kreisel bis Ortsausgang);</li> <li>3. Installation einer steilen Bordsteinkante, damit das Trottoir nicht überfahren wird;</li> <li>4. Anbringen von Markierungen auf der Oberdorfstrasse auf beiden Seiten vor dem Zebrastreifen</li> </ol>	<p>Der Gemeinderat geht mit den Mitwirkenden einig, dass der Fussgängerverkehr auf der Oberdorfstrasse durch die Einzonung der Parzelle 1008 zunehmen und somit an Bedeutung gewinnen wird. Eigentümer der Oberdorfstrasse ist der Kanton, die Gemeinde kann nur beschränkt Einfluss nehmen. Für die Einflussnahme ist nun im Sommer 2018 der richtige Zeitpunkt, da der Kanton sein Belagssanierungsprojekt 2019 startet.</p> <p>Eine Verbesserung mit zusätzlichen Markierungen und weiteren Hartgummipollern wurde vom Kanton anlässlich einer ersten Besprechung vom 20. April 2018 bereits in Aussicht gestellt.</p> <p>Wieweit weitere Massnahmen wie 30er-Zone, Einrichten Trottoir, Installation Bordkante, Markierungen</p>

		<p>fen an der Kreuzung Oberdorfstrasse / Schulstrasse, die auf die Schule hinweisen; Überprüfen der Strassenbeleuchtung / Zebrastreifenbeleuchtung an der Kreuzung Oberdorfstrasse / Schulstrasse → Die bestehende Beleuchtung beleuchtet zwar die Kreuzung, aber nicht den Zebrastreifen. Dieser liegt vollkommen im Dunkeln.</p>	<p>und Verbesserung Strassenbeleuchtungen umgesetzt werden können, werden die Besprechungen mit dem Kanton in den nächsten Monaten zeigen.</p>
03	SVP Seftigen	<p>Die Parzelle 1008 ist durch die überbauten Nachbarparzellen heute nicht mehr sinnvoll landwirtschaftlich nutzbar. Zudem stellt sie eine Baulücke dar. Das Ueberbauungskonzept als Ganzes überzeugt. Die Bauten werden in die abschüssige Landschaft integriert und die Erschliessung für Strasse, Wasser und Abwasser ist geklärt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
04		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die geplante Ueberbauung passt sich insgesamt nicht in das Orts- und Landschaftsbild ein. Die Wohnqualität wird mit der Ueberbauung abnehmen.</li> <li>▪ Die umgebenden Bauten bilden kein Quartier. Auch ist die „Baulücke“ nicht dreiseitig bebaut, denn das Gebiet auf der Nordseite liegt in der Landwirtschaftszone.</li> </ul>	<p>Aus Sicht der Gemeinde handelt es sich mit der Einzonung der Parzelle 1008 um eine Arrondierung des Baugebiets, die gemäss dem kommunalen Richtplannentwurf ebenfalls fürs Wohnen genutzt werden sollen. Das Orts- und Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt. Durch das Füllen der Baulücke wird der Siedlungsrand klarer ausgestaltet.</p> <p>Es ist richtig, dass die Gebäude 275, 275a, 275b und 276 auf der Parzelle 26 in der Landwirtschaftszone liegen und die Parzelle Nr. 1008 in diesem Sinn nicht von drei W2 Zonen umgeben ist. Die Gebäudegruppe wirkt jedoch als überbautes sowie bewohntes Gebiet und bildet den Abschluss des Siedlungsrandes.</p>

05	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Die Fassaden der geplanten Bauten sind insgesamt zu hoch, was im Winter zu einem Schattenwurf auf die Liegenschaft Hohlenmatt 275 führen wird.</li><li>▪ Die Fenster auf der Nord-Süd-Seite sind zu gross und wirken störend. Der Gehweg/Treppe kann nicht direkt an der Parzellengrenze entlang gebaut werden. Es ist auf Parzelle 1008 genügend Platz vorhanden, um die Baukörper Richtung Süden zu verschieben.</li><li>▪ Die Ausfahrt auf die Oberdorfstrasse ist gefährlich. Schulkinder müssen sich auf den Verkehr und gleichzeitig auf die Ausfahrt konzentrieren.</li><li>▪ Landwirtschaftsflächen sollen grundsätzlich nicht überbaut werden. Ueberbaute Flächen können nicht mehr hergestellt werden.</li><li>▪ Die geplante Ueberbauung versperrt das „Stöckli“ (Hohlenmatt 276, vor allem im Winter; Schattenwurf).</li><li>▪ Mit der Ueberbauung geht Kulturland verloren.</li></ul>	<p>Die Vorgaben bezüglich haushälterischer Nutzung des Bodens verlangen eine Bebauung mit einer minimalen Geschossflächenziffer oberirdisch von 0,6, was implizit voraussetzt, dass Mehrfamilienhäuser gebaut werden. Die maximalen Gebäudehöhen entsprechen dem geltenden Baureglement (Zone W2).</p> <p>Solange die baupolizeilichen Masse eingehalten werden, sind aus baurechtlicher Sicht in der Regelbauzone keine weiteren Einschränkungen möglich.</p> <p>Es liegt ein Prüfungsergebnis der kantonalen Fachstelle vor, welches aussagt, dass die notwendigen Sichtperimeter eingehalten werden und die Ausfahrt somit bewilligungsfähig ist.</p> <p>Das neue Raumplanungsgesetz schränkt gegenüber früher die Möglichkeiten bezüglich Einzonungen stark ein. Dort wo sinnvoll sollen jedoch auch künftig Einzonungen möglich sein. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass die Bebauung der Parzelle 1008 aus Gesamt-Gemeindesicht ermöglicht werden soll.</p> <p>Siehe Antworten zur Mitwirkungseingabe Nr. 04</p> <p>Siehe Antworten zur Mitwirkungseingabe Nr. 04</p>
----	--	--



06

- Entgegen dem Erläuterungsbericht grenzt die Parzelle 1008 nicht dreiseitig an die Zone W2 an. Das Grundstück auf der Nordseite liegt in der Landwirtschaftszone. Es handelt sich nicht um eine Baulücke.

- Das Ueberbauungskonzept nimmt keine Rücksicht auf die Gegebenheiten. Die Baukörper sind nicht sanft in die Umgebung eingebettet und werden rücksichtslos den umliegenden Parzellen vorge setzt.

Das Quartierbild wird sich massiv (nicht im positiven Sinne) verändern. Mit Ausnahme der Parzelle 817 befinden sich 2-geschossige Einfamilienhäuser in unmittelbarer Umgebung. Das Konzept entspricht einer städtischen Ueberbauung und nimmt keine Rücksicht auf die umliegenden Wohnbauten.

- Als Alternative zur geplanten Ueberbauung würde sich eine Zone W1 besser eignen.

Es ist richtig, dass die Gebäude 275, 275a, 275b und 276 auf der Parzelle 26 in der Landwirtschaftszone liegen und die Parzelle Nr. 1008 in diesem Sinn nicht von drei W2 Zonen umgeben ist. Im Erläuterungsbericht ist denn auch nur davon die Rede, dass Parzelle Nr. 1008 umgeben von bebauten Parzellen sei. Die Gebäudegruppe in der Landwirtschaftszone wirkt als überbautes sowie bewohntes Gebiet und bildet den Abschluss des Siedlungs rands.

Die neuen Vorgaben aus dem Raumplanungsgesetz verlangen eine bestimmte minimale Nutzung des Bodens. Im Fall der Parzelle 1008 in der Wohnzone W2 wird eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch von 0,6 vorgegeben. Diese Vorgabe lässt sich nicht mit Ein- oder Doppelfamilienhäusern erreichen. Das Seftiger Stimmvolk hat dem Raumplanungsgesetz im Jahr 2013 mit rund 64% und damit auch der verdichteten Bauweise und effizienten Bodennutzung zugestimmt. Aus Sicht des Ortsplaners sind die Bauten rücksichtsvoll in die Hanglage eingepflegt. Aus baurechtlicher Sicht ist die Einhaltung der baupolizeilichen Masse entscheidend. Diese und alle weiteren baurechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

Aufgrund der übergeordneten Vorgaben ist der Bau von Ein- oder Zweifamilienhäusern keine Option.

