



# Einwohnergemeinde Seftigen

Einwohnergemeinde Seftigen  
**Ortsplanung**

**Planungszone nach Art. 27 RPG und Art. 62ff BauG im Gebiet  
«Dorfstrasse»**

30. November 2020

*Perimeter*



*Perimeter der Planungszone «Dorfstrasse» (orange)*

*Vorhaben*

Der Gemeinderat erlässt für die Parzellen Seftigen-Gbbl. Nrn. 245, 89, 304 und 1218 eine Planungszone nach Art. 27 RPG und Art. 62ff BauG mit sofortiger Wirkung für die Dauer von 2 Jahren.

*Wirkung Planungszone*

In der Planungszone darf nichts unternommen werden, das den Planungszweck beeinträchtigen könnte.

### *Begründung des Gemeinderats*

Nach rund 10 Jahren Planung liegt die Revision der Ortsplanung nun in hoher Qualität vor, so dass diese Ende 2020 öffentlich aufgelegt werden kann. Die Beschlussfassung an einer ausserordentlichen Gemeindeversammlung soll im Frühjahr 2021 vorgenommen werden.

Die Siedlungsentwicklung nach Innen und der sorgfältige Umgang mit dem vorhandenen Boden sind einerseits für die Gemeinde wichtige Themen, andererseits ein gesetzlicher Auftrag des Kantons. Der Ortskern von Seftigen soll ein lebendiger Schwerpunkt sein und Platz für Gewerbebetriebe und Wohnungen bieten. Weiter ist im Ortskern den Fragen zur Mobilität, der Arealerschliessung – in Abstimmung mit der Kantonsstrasse - sowie der flächenoptimierten Anordnung von Parkieranlagen ein besonderes Augenmerk zu schenken.

Im Entwurf des kommunalen Richtplans liegen die Parzellen Seftigen-GbbL Nrn 245, 89, 304 und 1218 im Entwicklungsgebiet «Verdichtung und Aufwertung des Ortskerns». Das Umstrukturierungspotenzial soll für die ortsbauliche Entwicklung, die Zentrumsbildung sowie die Aufwertung der öffentlichen Räume genutzt werden. Deshalb sollen in einer Gesamtplanung entlang der Dorfstrasse 22, 24 und Stützli 2 die Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften sowie die Erschliessung und Parkierung gesamtheitlich überprüft werden. Eine besondere Aufmerksamkeit gilt dem BLS-Ausbauprojekt. Der Perron soll bis 2026 auf eine Länge von 220 m ausgebaut werden. Je nach Ausbauvariante bedingt dies die Verschiebung eines der beiden Niveauübergänge und könnte die Parzelle Nr. 245 elementar tangieren.

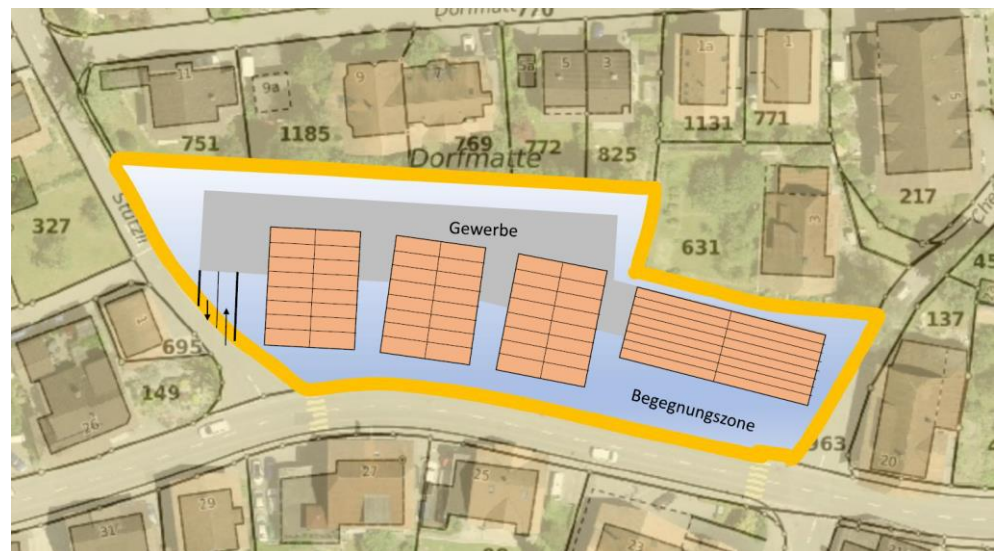
Der Gemeinderat sieht in diesem Planungszonen-Perimeter ein besonderes Potenzial, den Grundsätzen der Siedlungsentwicklung nach Innen Rechnung tragen, sowie den Ortskern von Seftigen aufwerten zu können. Auf Basis dieses Potenzials und gestützt auf den Entwurf des kommunalen Richtplans begründet der Gemeinderat den Erlass einer Planungszone, bis die Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften sowie die Erschliessung des Areals in einer Gesamtplanung überprüft wurden.

Der Gemeinderat hat für die Planungszone Dorfstrasse am 28. April 2020 folgende Vision verabschiedet:

- *Seftigen ist ein wachsendes Dorf mit guter Infrastruktur (z.B. gut ausgebauten familienergänzendes Kinderbetreuungsangebot). Nach heutigem Stand scheint ein zusätzliches Volumen an Gewerbe- und Wohnraum vom Markt aufgenommen zu werden.*
- *Ein arealübergreifendes Konzept für Mobilität, Erschliessung (z.B. mit einer gemeinsamen Zufahrt für alle Parzellen, eine gemeinsame, grosse unterirdische Einstellhalle für Geschäfte, Wohnungen und Besucher, etc.) und Parkierung.*
- *Eine Gesamtüberbauung anstelle von einzelnen Gebäuden ist für die Bauherrschaften und das Gewerbe interessant.*
- *Durch ein arealübergreifendes Bebauungskonzept soll der vorhandene*

*Boden effizient und in einer hohen baulichen Dichte genutzt sowie situationsgerechte Freiräume geschaffen werden.*

- *Entlang der Dorfstrasse sollen in den auf die Strasse orientierten Parterreräumen (1. Vollgeschoss) ausschliesslich Gewerberäumlichkeiten, Räume für publikumsorientierte Nutzungen oder Wohnungsnebenräume mit einem Bezug zum Strassenraum entstehen, so wie dies in vielen Gebäuden entlang der Dorfstrasse bereits der Fall ist.*
- *Ab dem 2. Vollgeschoss sollen Wohnungen entsprechend der Nachfrage des Marktes realisiert werden.*
- *Die Planungszone gibt die nötige Zeit, ein qualitativ ansprechendes Konzept zu erarbeiten. Mit einer Gesamtbetrachtung wird auch eine effiziente Erschliessung und Organisation der Parkierung realisiert werden können. Dieses Bestreben soll nicht zum Schaden der Grundeigentümer führen. Die Gemeinde kommt hier einer übergeordneten Zielsetzung nach und ist bestrebt, möglichst zügig Lösungen für das Areal zu finden. Die Planungszone soll nicht länger bestehen bleiben als nötig.*
- *Aus der Bevölkerung gab es seinerzeit zum Erlass der Planungszone positive Reaktionen. Die Gemeinde versteht sich als Moderatorin im Entwicklungsprozess für eine gute, nachhaltige Lösung, auch wenn derzeit die Zusammenarbeitsformen noch völlig offen sind.*



*Vision Gemeinderat Überbauung Dorfstrasse*

#### *Planerlassverfahren*

Der Gemeinderat hat die Planungszone "Dorfstrasse" am 30. November 2020 beschlossen.

Die Akten zur Planungszone liegen vom 3. Dezember 2020 bis 18. Januar 2021 zur Einsichtnahme in der Gemeindeschreiberei auf.

### Genehmigungsvermerke

Beschlossen durch den Gemeinderat am 30. November 2020

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

.....  
Urs Indermühle

.....  
Christian Haueter

Publikation im amtlichen Anzeiger

vom 3. und 10. Dezember 2020

Öffentliche Auflage

vom 4. Dezember 2020  
bis 18. Januar 2021

Einspracheverhandlung

vom

Erledigte Einsprachen  
Unerledigte Einsprachen  
Rechtsverwahrungen

Die Richtigkeit dieser Angaben  
bescheinigt:

Seftigen, .....

Der Gemeindeschreiber

.....  
Christian Haueter