



Einwohnergemeinde Seftigen
Überbauungsordnung zur ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt»

Erläuterungsbericht



AUFLAGE

20. Juni 2025

Aufträge / 873 / 07 / 873_Ber_250620_Erlaeuterungen_UeO_ZPP_Hohlenmatt.docx / 20.06.2025 / cs / cl

Impressum

Planungsbehörde	Einwohnergemeinde Seftigen Dorfmatte 6 / 3662 Seftigen
Bauherrschaft	D+M Projekt GmbH, Seftigen
Richtprojekt	GHZ Architekten AG Sägetstrasse 5a / 3123 Belp Tel 031 818 70 70 / info@ghz-architekten.ch / www.ghz-architekten.ch Mit Unterstützung im Bereich Landschaftsarchitektur durch Moeri & Partner AG Landschaftsarchitekten, Bern Mit Unterstützung im Bereich Bauingenieurwesen durch Kissling + Zbinden AG, Thun
Nachweise Erschliessung / Kantonsstrasse	Kissling + Zbinden AG Tempelstrasse 8a / 3608 Thun Tel 033 334 20 50 / thun@kzag.ch / www.kzag.ch
Überbauungsordnung	Lohner + Partner AG Planung Beratung Raumentwicklung Bälliz 67 / 3600 Thun Tel 033 223 44 80 / info@lochnerpartner.ch / www.lochnerpartner.ch – Christoph Stäussi, Geograph (M. Sc.) FSU – Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A – Cristina Lingner, Geographin (M. Sc.)
Titelbild	Visualisierung Richtprojekt [GHZ Architekten AG]

Inhalt

1	Ausgangslage	4
1.1	Lage und Situation	4
1.2	Ziel und Planungsvorhaben	4
1.3	Baurechtliche Situation	5
2	Richtprojekt	6
3	Bauprojekt Trottoir Oberdorfstrasse	11
4	Erläuterungen zur Überbauungsordnung	15
4.1	Was ist eine Überbauungsordnung	15
4.2	Überbauungsplan und -vorschriften	15
5	Auswirkungen auf Raum und Umwelt	18
5.1	Relevanzmatrix	18
5.2	Raumordnung und Raumplanung	19
5.3	Orts- und Landschaftsbild, Landschaftsgebiete	20
5.4	Verkehr	21
5.5	Ver- und Entsorgung; Energie	23
5.6	Lärm	25
5.7	Boden und Regenabwasserbewirtschaftung	25
5.8	Klima	26
5.9	Planerische Beurteilung und Würdigung	27
6	Planerlassverfahren	28
6.1	Ablauf	28
6.2	Vorprüfung	28
6.3	Auflage	29
6.4	Beschluss	29
	Anhang	30
	Anhang I – «Richtprojekt UeO Hohlenmatt» vom 1. Mai 2024	
	Anhang II – Qualitätssicherung	
	Anhang III – Abklärungen zu Raum und Umwelt	
	Anhang IV – Vorprüfungsbericht	
	Beilagen zum Erläuterungsbericht	
B1	Bauprojekt Trottoir Hohlenmatt Seftigen inkl. Bericht (Nachweis Randbedingung Kantonsstrasse), Kissling + Zbinden AG, 20. Juli 2024	
B2	Richtprojekt Hohlenmatt Seftigen (Nachweise Kantonsstrasse und Erschliessung Leitungen), Kissling + Zbinden AG, 20. Juni 2025	

1 Ausgangslage

1.1 Lage und Situation

Das Areal «Hohlenmatt» liegt am nördlichen Siedlungsrand von Seftigen an der Oberdorfstrasse. Es ist der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 3 «Hohlenmatt» zugewiesen, teilweise bebaut und umfasst die Parzellen Seftigen-Gbbl. Nr. 1008 und 210. Beide Parzellen sind im gleichen Privateigentum und stehen für eine gemeinsame Überbauung zur Verfügung.



Abb. 1: Orthofoto mit Areal ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt» bzw. den Parzellen Seftigen-Gbbl. Nr. 1008 und 210 [RegioGIS Berner Oberland | Abruf: 6. Februar 2020]

1.2 Ziel und Planungsvorhaben

Der Gemeinderat und die Bauherrschaft wollen eine qualitätsvolle Wohnüberbauung gemäss Vorgaben der ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt» realisieren. Die Bauherrschaft hat dazu ein Richtprojekt ausgearbeitet.

Gestützt auf das Richtprojekt und die Empfehlungen der kommunalen Fachberatung soll nun die Überbauungsordnung zur Zone mit Planungspflicht nach Art. 93 BauG erlassen werden, welche als Grundlage für das Bauen in der ZPP dient.

1.3 Baurechtliche Situation

Baurechtliche Ordnung der Gemeinde

Die Zone mit Planungspflicht Nr. 3 «Hohlenmatt» (gemäss Art. 314 des Baureglements Seftigen) ermöglicht eine Wohnüberbauung mit zwei Vollgeschossen plus Attikageschoss entlang der Oberdorfstrasse sowie zwei Vollgeschosse ohne Attikageschoss im strassenabgewandten, östlichen Bereich der ZPP. Sie legt dazu entsprechende Höhen und Längen der Gebäude fest. Sie macht zudem weitere Vorgaben betreffend Gestaltung und Erschliessung.

Mit der Ausscheidung der ZPP besteht eine sogenannte «Planungspflicht». Das Vorhaben wurde daher mit einem Richtprojekt entsprechend konkretisiert. Zudem ist für die Erarbeitung einer Überbauungsordnung die kommunale Fachberatung beizuziehen (gemäss Art. 421 Baureglement Seftigen).

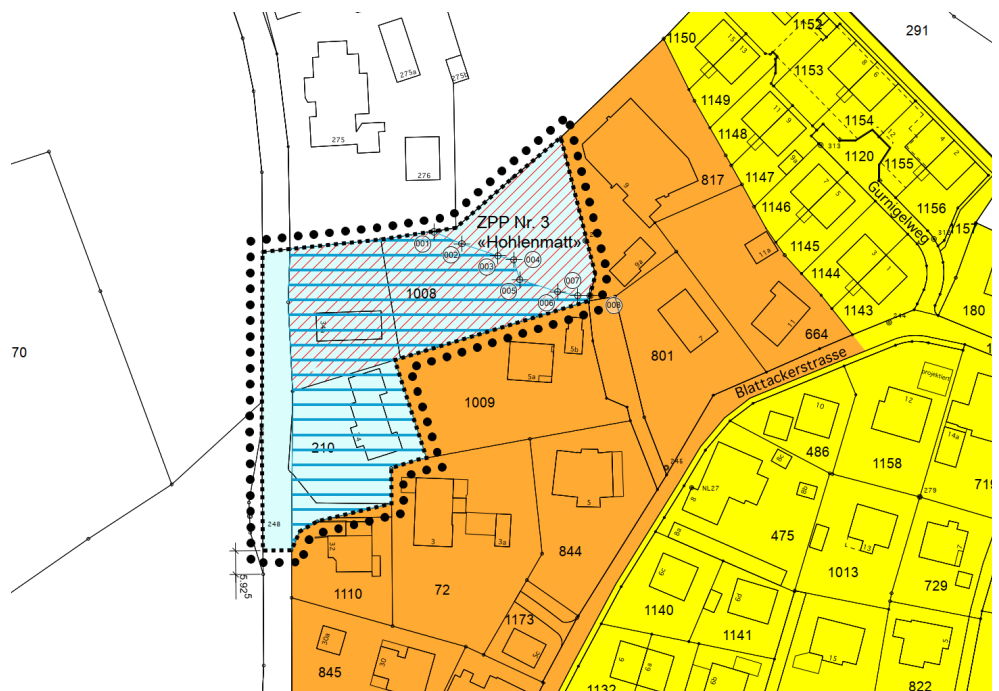


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Zonenplan Seftigen → Zone mit Planungspflicht Nr. 3 «Hohlenmatt» (blau) sowie Sektor Hauszugänge (blau schraffiert)

2 Richtprojekt

Vgl. auch Anhang I – «Richtprojekt Überbauungsordnung Hohlenmatt»
GHZ Architekten AG vom 1. Mai 2024, revidiert am 20. Juni 2025.

Das Richtprojekt zeigt die vorgesehene Nutzung, Bebauung und Erschliessung. Es setzt die in der ZPP vorgegebenen Randbedingungen um. Es bildet die Grundlage für die baurechtlichen Vorgaben und die Erschliessungslösung, welche nun in der Überbauungsordnung festgelegt werden, sowie für die weitere Projektierung.

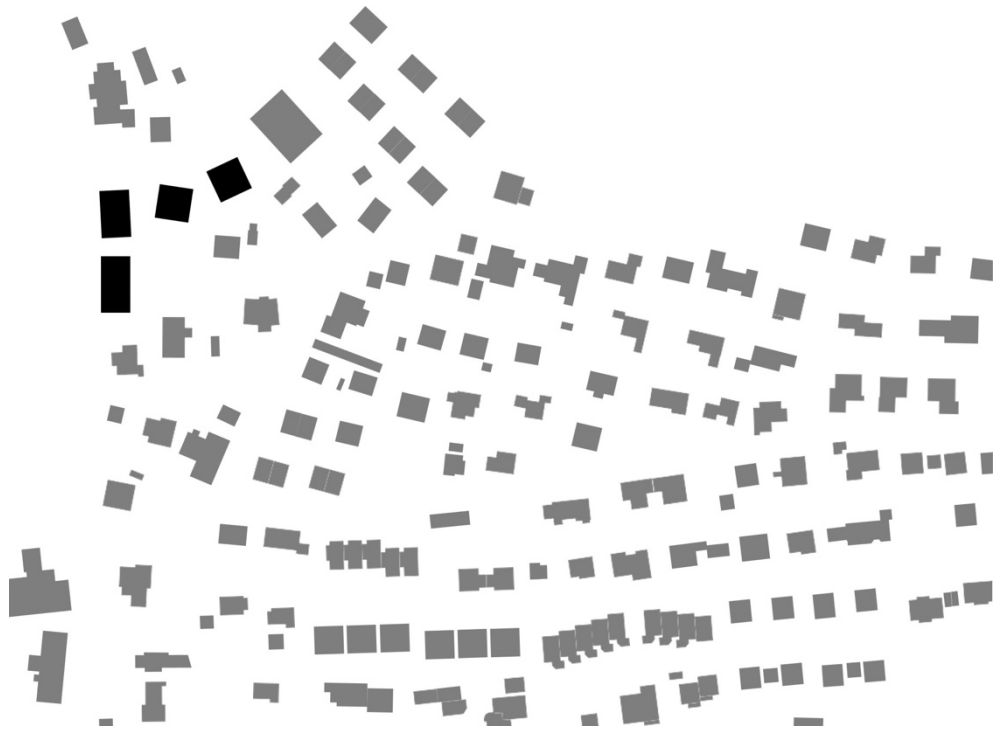


Abb. 3: Schwarzplan Überbauungskonzept [GHZ Architekten AG]

Ortsbauliches Konzept

Die ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt» liegt am nördlichen Rand von Seftigen und schliesst an die Oberdorfstrasse an. Das Quartier am nördlichen Rand von Seftigen ist in den letzten 100 Jahren entstanden. Es herrschen heterogene Punktbauten mit geneigten Dachflächen vor. Die Fassaden sind vorwiegend in Holz oder Verputz erstellt worden. Die ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt» ist dreiseitig bebaut. Das Terrain fällt innerhalb der ZPP ca. 11 Meter gegen Westen ab, wo es durch die Oberdorfstrasse begrenzt wird.

Das Richtprojekt setzt das ortsbauliche Konzept, das die ZPP vorgibt, um. Es schliesst den Rand im Norden des Siedlungsgebiets von Seftigen ab und bildet den Übergang zur Kulturlandschaft aus. Volumen und Körnung der Baukörper sollen sich gut ins Quartierbild integrieren. Es entstehen zwei Baureihen. Die erste im Westen schliesst mit zwei Längsbauten und Attika den Strassenraum ab. In der zweiten Baureihe werden zwei Punkthäuser ohne Attika in den Hang gestreut, die das lockere Muster der bestehenden Bebauungsstruktur übernehmen und den Bezug zum Grünraum schaffen. Die vier Bauten erhalten eine einheitliche Gestaltung, bilden ein architektonisches Ensemble am Ortseingang und begrenzen den Siedlungsrand zum Landschaftsraum hin. Der Gestaltung im Bereich des Strassenanschlusses wird besondere Beachtung geschenkt.



Abb. 4: Visualisierung Richtprojekt [GHZ Architekten AG]

Bau- und Freiraumgestaltung

Gebäudevolumen und -stellungen beziehen sich auf das vorherrschende Bebauungsmuster des bestehenden Quartiers, den Siedlungsrand, die Oberdorfstrasse, die Parzellenform und die topographischen Verhältnisse. Die Bauten sind parallel zum Hang und somit Ost-West orientiert. Um die bestehende Landschaft durch die Siedlung fließen zu lassen, werden die Baukörper sanft in die Topografie eingebettet und die Umgebung ohne grosse Böschungen und Stützmauern gestaltet.

Damit trotz der unterschiedlichen Proportionen und Ausrichtung der Gebäude ein harmonisches Gesamtbild entsteht, folgt der Ausdruck der Gebäude übergeordneten Gestaltungsprinzipien.

Während die natürliche Holzfassade die Identität des Ortes aufgreift, stärken die einheitliche Materialisierung und die gleichartigen Fenster die Zusammengehörigkeit der neuen Bauten. Durch die Betonung der Attikakanten der straßenbegleitenden Baukörper wird auch deren Ostfassade zweigeschossig gegliedert. Die klare Akzentuierung der Hauptdächer, bietet der Holzfassade zusätzlichen Schutz und die Bebauung wird durch ein weiteres gestalterisches Element verbunden. Die Dächer werden begrünt, was neben der Rückhaltung von Regenwasser zahlreiche weitere Vorteile mit sich bringt. So schützt die Begrünung nicht nur die Dachkonstruktion vor Witterungseinflüssen, sondern bietet auch Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Zudem lässt sich das begrünte Flachdach gut mit der geplanten Solaranlage kombinieren.

Da das Gelände seinen natürlichen Verlauf behält und nur geringfügig angepasst wird, sind die Sockelgeschosse teilweise sichtbar. Durch eine minimale Verglasung sowie einer zurückhaltenden Farbgebung bleiben diese klar im Hintergrund.



Abb. 5: Visualisierung Richtprojekt [GHZ Architekten AG]

Die Freiräume zwischen den Bauten dienen als Spiel-, Aufenthalts- und Begegnungsbereiche und können mit Pergolen besetzt werden. Die Erschließung der Hauszugänge für zu Fuss Gehende erfolgt siedlungsintern über eine Treppe ab der zentralen Adresse an der Oberdorfstrasse. Der Zugang für mobilitätseingeschränkte Menschen ist über die Einstellhalle und Liftanlagen sichergestellt. Die Landschaftsgestaltung mit Wiesen und Obstbäumen lehnt an die historischen Hosteten an und verwebt die Siedlung mit dem Umland.

Die Details der Bau- und Freiraumgestaltung u.a. der Fassaden, der Spiel- und Aufenthaltsbereiche, der internen Fusswege, der Bepflanzung sowie

allfälligen Umzäunungen werden in der weiteren Projektierung ausformuliert und weiterentwickelt.

Nutzung

Das Projekt umfasst 14 Wohnungen, welche als Mietwohnungen und Stockwerkeigentum für die lokale Bevölkerung konzipiert sind. Der Wohnungsmix besteht aus 3^{1/2}- bis 5^{1/2}-Zimmerwohnungen und ist für verschiedene Nachfragesegmente strukturiert. Das Projekt bietet für Personen aus der Gemeinde Seftigen und der Region ein vielfältiges Wohnungsangebot von hoher Siedlungsqualität.

Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung erfolgt gemäss ZPP-Vorschriften im südlichen Bereich der Parzelle Nr. 210 über die Oberdorfstrasse. Sie dient als zentrale Adresse für alle Ankommenden, insbesondere auch als Startpunkt für die siedlungsinterne Fusswegerschliessung. Im Bereich der Ein-/Ausfahrt sollen deshalb auch Besucherparkplätze erstellt werden. Die benötigten Parkplätze für die Überbauung sind unterirdisch in einer gemeinsamen Einstellhalle vorgesehen.

Die Umgebungsgestaltung der Überbauung entlang der Kantonsstrasse sieht die notwendigen topografischen Anpassungen für eine spätere Umsetzung des Trottoirs (durch das kantonale Tiefbauamt) vor. Der Anschluss an die Kantonsstrasse mit den erforderlichen Sichtbermen wurde (im Rahmen der ZPP) bereits mit dem Tiefbauamt des Kantons Bern Oberingenieurkreis II vorbesprochen, als bewilligungsfähig in Aussicht gestellt und werden mit dem Richtprojekt eingehalten.

Kennzahlen

- GfO gesamt: ca. 2'100 m²
- Total 14 Wohneinheiten:
 - 4 x 5.5-Zimmer
 - 7 x 4.5-Zimmer
 - 3 x 3.5-Zimmer
- Einstellhalle für Motorfahrzeuge mit 26 Abstellplätzen plus 2 oberirdischen Abstellplätzen für Besuchende
- 28 Abstellplätze für Velos
- Investitionsvolumen: ca. 11.0 bis 13.0 Mio CHF

Anpassung Richtprojekt aufgrund Vorprüfung

Die Verhandlung zwischen dem Tiefbauamt des Kantons Bern, OIK II und dem Bauherrn (während dem Vorprüfungsverfahren zur UeO) bezüglich Erstellung eines Trottoirs entlang der Oberdorfstrasse ergab, dass das kantonale Tiefbauamt aufgrund der geschätzten Kosten von der in Aussicht

gestellten Kostenbeteiligung absieht. Die Realisierung eines Trottoirs erfolgt daher später (nicht mit der Überbauung / Realisierungszeitpunkt offen) und in einem separaten Verfahren unter Federführung TBA-OIK II (kantonaler Strassenplan).

Das Richtprojekt vom 1. Mai 2024 wurde daher per 20. Juni 2025 revidiert und ohne Trottoir entlang der Kantonsstrasse dargestellt. Die Umgebungsgestaltung zur Kantonsstrasse ist so, dass die notwendigen topografischen Anpassungen für eine spätere Umsetzung des Trottoirs bereits mit der Überbauung realisiert werden. Die Bewilligung der Umgebungsgestaltung ist Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens für die Überbauung.

3 Randbedingung Trottoir Oberdorfstrasse

Vgl. Beilagen B1 bzw. B2 zum Erläuterungsbericht «Bauprojekt Trottoir Hohlenmatt Seftigen inkl. Bericht (Nachweis Randbedingung Kantonsstrasse), Kissling + Zbinden AG, 20. Juli 2024» bzw. «Richtprojekt Hohlenmatt Seftigen (Nachweise Kantonsstrasse und Erschliessung Leitungen), Kissling + Zbinden AG, 20. Juni 2025.

Ausgangslage und Randbedingungen

Die ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt» gibt vor, die Oberdorfstrasse (Kantonsstrasse) Richtung Osten für den Bau eines einseitigen Trottoirs zu verbreitern. Heute weist die Kantonsstrasse angrenzend an den ZPP-Perimeter im Querschnitt eine 1.2 Meter breite Trottoirmarkierung, gefolgt von einer 5.0 Meter breiten Fahrbahn sowie einem 0.4 Meter breiten Bankett auf. Ein neues Trottoir kann daher nicht innerhalb des aktuellen Strassenquerschnitts gebaut werden.

Die Kissling + Zbinden AG wurde damit beauftragt für die Kantonsstrasse ein entsprechendes geometrisches Normalprofil zu erarbeiten. Dieses definiert die massgebende Fahrbahn- und Trottoirbreite als Grundlage für das Richtprojekt sowie den daraus resultierenden Landerwerb auf den Parzellen Nr. 1008 und Nr. 210 durch das kantonale Tiefbauamt.

Aufgrund der Verhandlung zwischen dem kantonalen Tiefbauamt, OIK II und dem Bauherrn (während dem Vorprüfungsverfahren) bezüglich Erstellung eines Trottoirs entlang der Oberdorfstrasse, erfolgt die Realisierung des Trottoirs später (nicht mit der Überbauung) und wird in einem separaten Verfahren unter Federführung TBA-OIK II bewilligt. Die nachfolgenden Erläuterungen dienen zur Projektierung der Umgebungsgestaltung entlang der Kantonsstrasse, damit diese die notwendigen topografischen Anpassungen für eine spätere Umsetzung des Trottoirs berücksichtigen kann.

Nutzungsanforderungen

Folgende Vorgaben des Tiefbauamts des Kantons Bern, Oberingenieurkreis II (OIK II) sind – neben den einschlägigen Normen – für die Fusswegerschliessung einzuhalten:

- Abstände der Bauten gegenüber der Strasse (Baulinie): 5.0 Meter ab Fahrbahnrand
- Breite Normfahrbahn Kantonsstrasse: 6.0 Meter
- Breite Bankett: 0.4 Meter
- Minimale Trottoirbreite ab Fahrbahnrand: 1.5 Meter
- Erforderliche Sichtweiten Ausfahrt Überbauung: beidseitig 15 Meter

Geometrisches Normalprofil

Für die Oberdorfstrasse mit einer Maximalgeschwindigkeit von 50 km/h ergibt sich unter Berücksichtigung des massgebenden Begegnungsfalls Personenwagen mit LKW / landwirtschaftlicher Verkehr nachfolgendes geometrisches Normalprofil mit einer minimalen Fahrbahnbreite von 5.90 Metern sowie einer Trottoirbreite von 1.50 Metern (vgl. Abb. 6). Die 0.1 Meter Differenz zu der vom OIK II vorgegebenen Fahrbahnbreite erlaubt, dass das variabel ausgebildete Bankett eine Breite von 0.4 bis 0.5 Meter aufweisen kann. Mit dem an die Fahrbahn angrenzenden Trottoir misst der benötigte Strassenquerschnitt 7.90 Meter.

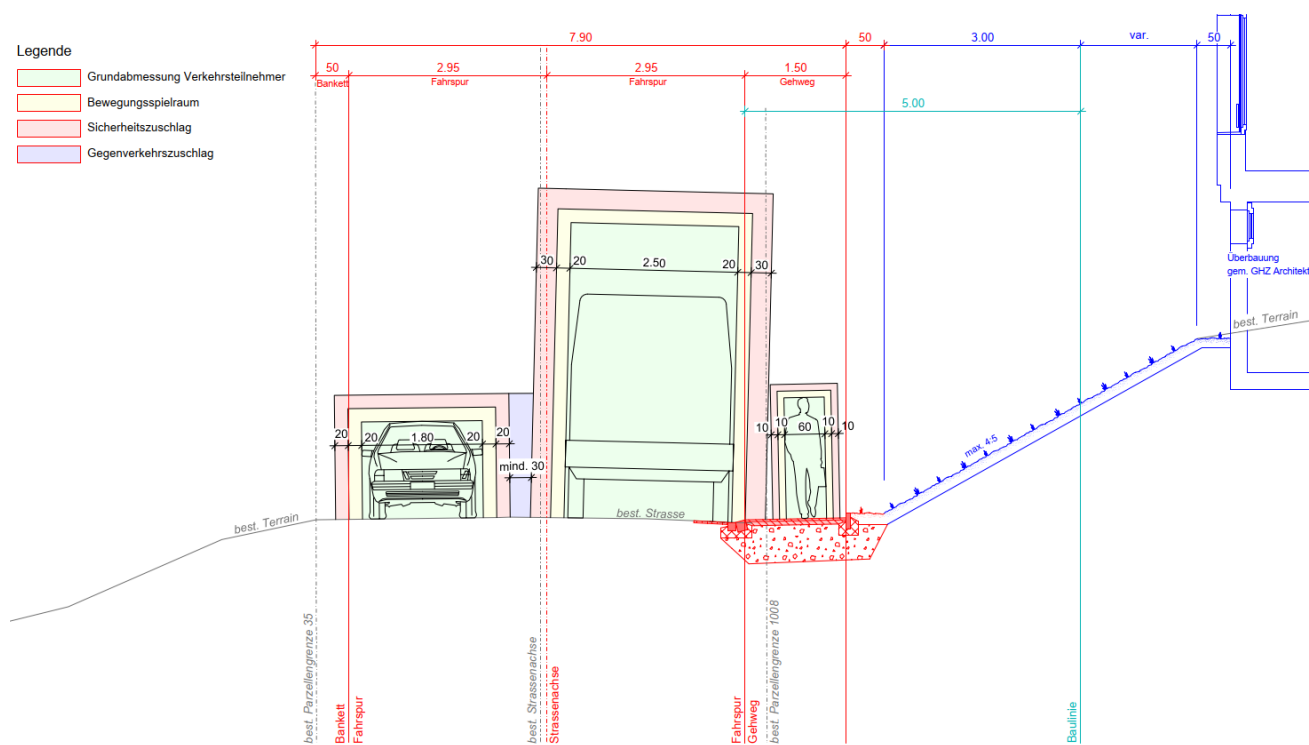


Abb. 6: Geometrisches Normalprofil Oberdorfstrasse [Kissling + Zbinden AG]

Landerwerb

Um die definierte Strassenbreite von 7.90 Metern und insbesondere die Flächen für ein Trottoir zu sichern, erwirbt der Kanton Bern von der Bauherrschaft auf der Parzelle Seftigen Gbbl. Nr. 1008 35 Quadratmeter und auf der Parzelle Seftigen Gbbl. Nr. 210 16 Quadratmeter Land, vgl. Abb. 7.

Gestützt auf die Projektierungsarbeiten von Kissling + Zbinden AG haben das kantonale Tiefbauamt und die Bauerschaft einen Erschliessungsvertrag am 17.12.2024 abgeschlossen, der diesen Landerwerb für eine spätere Ergänzung der Kantonsstrasse mit einem Trottoir regelt.

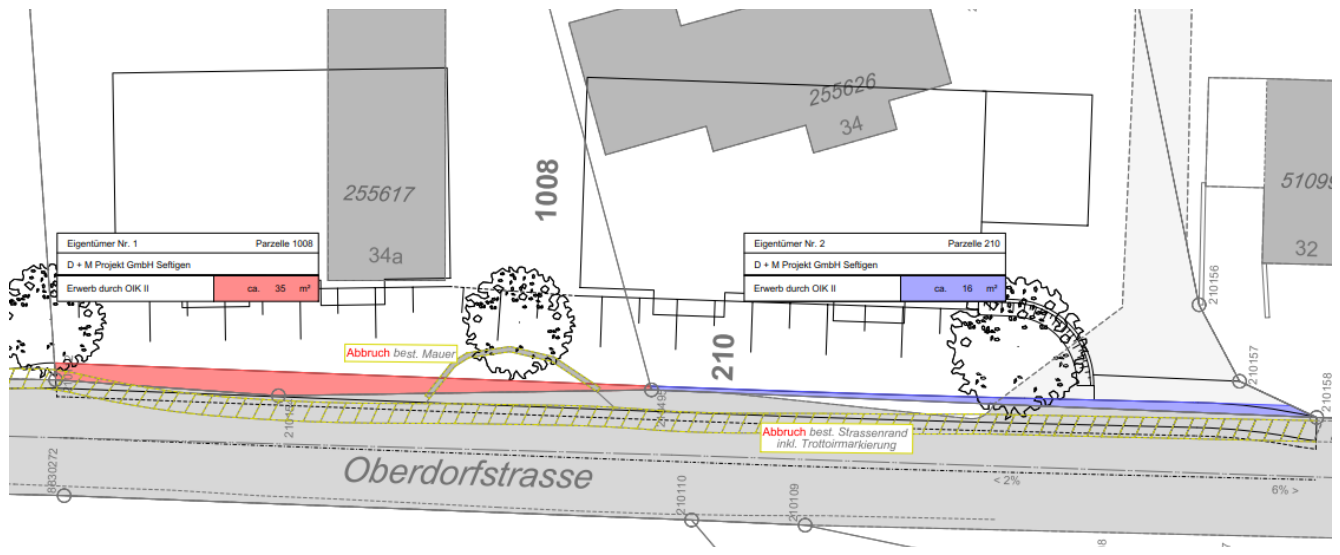


Abb. 7: Ausschnitt Landerwerbsplan [Kissling + Zbinden AG]

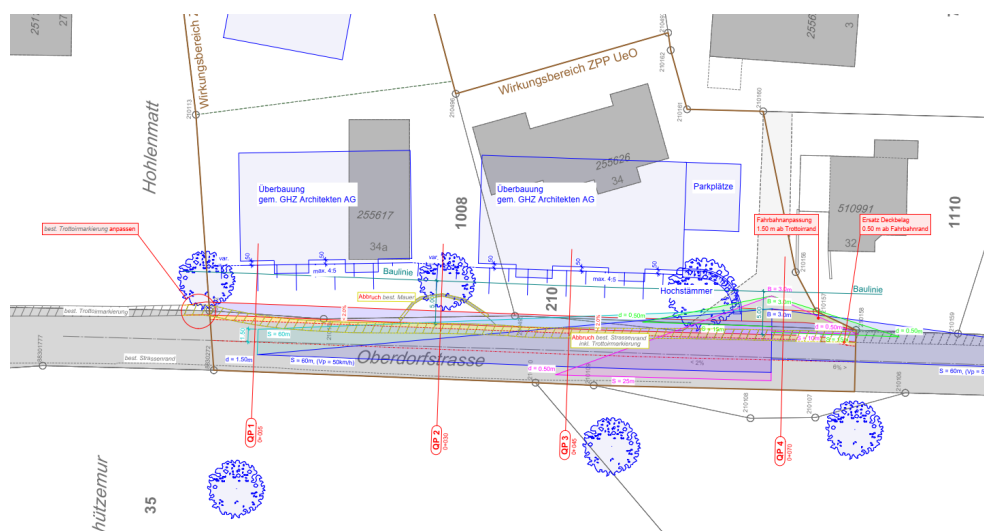
Strassenentwässerung

Die Entwässerung der Fahrbahn kann durch die Erstellung eines Trottoirs unverändert belassen werden. Je nach Quergefälle der Fahrbahn kann das mittel belastete Strassenabwasser entweder über das Bankett in die angrenzende Grünfläche am östlichen Fahrbahnrand entwässert, bzw. über die bestehende Strassenentwässerung am westlichen Fahrbahnrand in die Kanalisation eingeleitet werden. Der bestehende Einlaufschacht/Schlamm-sammler ist mit dem Neubau des Trottoirs dereinst zu ersetzen; die Umgebungs-gestaltung der Überbauung hat aber darauf noch keine Auswirkungen. Eine Anpassung des Quergefalles der Fahrbahn ist durch die Erstellung eines Trottoirs nicht notwendig.

Die Entwässerung des Trottoir kann sichergestellt werden, wenn dieses mit einem Quergefälle von 2% in Richtung Fahrbahn ausgebildet wird. Das anfallende Regenabwasser gelangt somit nicht auf die private Parzelle und wird je nach Gefälle der Fahrbahn entweder über die Strassenentwässerung in die Kanalisation eingeleitet oder über das Bankett am westlichen Fahrbahnrand entwässert.

Sichtraumprofil Areal Ausfahrt

Die Sichtraumprofile für (motorisierte) Fahrzeuge, Zu Fuss Gehende, fuss-gängerähnliche Geräte sowie Velos wurde basierend auf den Vorgaben des OIK II sowie auf der VSS Richtlinie SN 40 273a erstellt. Es ist auf einer Höhe von 0.6 bis 3.0 Meter ab OK Terrain zu gewährleisten.



Auswirkungen Umwelt und Kosten

Die Auswirkungen der Erstellung eines Trottoirs entlang der Kantonsstrasse sowie dessen Kosten werden im später erfolgenden Verfahren unter Federführung des kantonalen Tiefbauamts des Kantons Bern dargelegt.

4 Erläuterungen zur Überbauungsordnung

4.1 Was ist eine Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung (UeO) hat das Ziel, besondere Entwicklungsabsichten in einem bestimmten Perimeter der Gemeinde zu definieren und zu sichern. Die Gemeinde definiert parzellenscharf, wie bestimmte Teile des Gemeindegebiets zu überbauen, zu gestalten, freizuhalten und/oder zu schützen sind. Gegenüber den Regelzonen können sehr differenzierte Bestimmungen für den Perimeter einer Überbauungsordnung festgeschrieben werden.

Eine Überbauungsordnung besteht aus einem Überbauungsplan mit dazugehörigen Überbauungsvorschriften. In den Überbauungsvorschriften sind der Planungszweck, die Bestimmungen zu Art und Mass der Nutzung, zur Gestaltung, zur Erschliessung und zur Parkierung festgelegt. Im Überbauungsplan werden der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung sowie differenzierte Festlegungen in der Situation (z.B. die Ausscheidung von Baubereichen) dargestellt. Der Umfang einer Überbauungsordnung hängt von den zu regelnden Verhältnissen ab und kann stark variieren.

4.2 Überbauungsplan und -vorschriften

Soweit der Überbauungsplan und die -vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement der Einwohnergemeinde Seftigen (insb. Art. 314 Baureglement ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt») sowie die einschlägigen kantonalen Vorschriften. Die in der Überbauungsordnung angewendeten Begriffe und Messweisen richten sich nach der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV).

Art der Nutzung

Die Nutzungsart richtet sich nach den Bestimmungen der ZPP in Art. 314 Baureglement ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt» (gemäss Wohnzone W, vgl. Art. 211 Baureglement). Es gilt Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

Mass der Nutzung

Das Mass der Nutzung wird durch die im Überbauungsplan festgelegten Baubereiche sowie die in den Überbauungsvorschriften vorgegebenen Gebäudelängen und Höhen definiert.

Baubereiche	Mit den Baubereichen wird die Lage und – zusammen mit der definierten Gebäudelänge – die grösstmögliche Abmessung der Bauten definiert; die Baubereiche wirken wie Baulinien und Abstandsvorschriften. Gegenüber dem Richtprojekt wurde mit den ausgeschiedenen Baubereichen ein gewisser Spielraum für die Setzung und Abmessung der Bauten, der für die weitere Projektierung notwendig ist, gewährleistet. Vorspringende Gebäudeteile gemäss Art. 212 Abs. 2 lit. e Baureglement Seftigen dürfen die Baubereichsgrenzen der Baubereiche A bis D überragen. Sie haben insbesondere den Strassenabstand nach Art. 80 BauG einzuhalten.
Höhen	In der Überbauungsordnung wird die zulässige Höhe der Gebäude gemäss den Bestimmungen von Art. 314 Abs. 4 Baureglement ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt» mit einer maximalen Fassadenhöhe traufseitig sowie einer maximalen Fassadenhöhe Attika festgelegt. Die technisch bedingten Aufbauten können die festgelegten maximalen Höhen (maximale Fassadenhöhe traufseitig und maximale Fassadenhöhe Attika) um das technisch bedingte Minimum, jedoch um maximal 2.0 m, überragen. Ebenso dürfen Kamine – um die Vorgaben der Luftreinhalteverordnung einzuhalten – die festgelegten maximalen Höhen um das technisch bedingte Minimum überragen. Die Regelungen zu den technisch bedingten Aufbauten sowie den Kaminen sind eigentlich Gestaltungsbestimmungen, werden in der vorliegenden Überbauungsordnung aufgrund der Lesbarkeit und dem Aufbau der Überbauungsvorschriften bei den Höhen platziert.
Gestaltung	Für das zukünftige Erscheinungsbild der Überbauung ist nicht primär die Detailgestaltung der Bauten massgebend, sondern die Umsetzung einer Ortsbaulichen Grundidee nach einem gemeinsamen Konzept. Auf der Grundlage des Richtprojekts «Überbauungsordnung Hohlenmatt» werden für die weitere Projektierung die Gestaltungsprinzipien der Überbauung sowie der Freiräume in den Überbauungsvorschriften festgehalten. Für die Qualitätssicherung in der weiteren Projektierung und Realisierung müssen Bauvoranfragen und Baugesuche zur gestalterischen Beurteilung und Beratung der Fachberatung (Art. 421 Baureglement) unterbreitet werden.
Erschliessung	Mit der Überbauungsordnung werden auch die Erschliessung, die Organisation der Parkierung sowie der Anschluss an die Oberdorfstrasse

geregelt. Die Zufahrt der benachbarten Parzelle Seftigen-Gbbl. Nr. 1110 wird mit der Überbauungsordnung gesichert.

Bereich Kantonsstrasse
inkl. Trottoir

Innerhalb des Perimeters der ZPP wird mit der Überbauungsordnung der Bereich der Kantonsstrasse und der Raum für deren spätere Ergänzung mit einem Trottoir gesichert. In den Überbauungsvorschriften wird zudem geregelt, dass die Umgebungsgestaltung die topografischen Anpassungen für eine spätere Ergänzung der Kantonsstrasse mit dem Trottoir vorzunehmen hat. Bezüglich Bauten und Anlagen gelten die Bestimmungen im Strassenabstand gemäss Art. 80 SG.

Das Vorgehen ist mit dem Tiefbauamt des Kantons Bern, OIK II abgesprochen. Das Tiefbauamt des Kantons Bern und die Bauerschaft haben das vorgenannte in einem Erschliessungsvertrag am 17.12.2024, der auch den Landerwerb durch den Kanton für eine spätere Ergänzung der Kantonsstrasse mit einem Trottoir bestimmt, geregelt.

5 Auswirkungen auf Raum und Umwelt

5.1 Relevanzmatrix

Mit einer Relevanzmatrix werden die Auswirkungen der Überbauungsordnung zur Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 3 «Hohlenmatt» (Parzellen Seftigen-Gbbl. Nrn. 1008 und 210) auf den Raum und die Umwelt geprüft.

Tabelle 1: Relevanzmatrix zur Beurteilung der Auswirkungen.

Umweltbereich	Auswirkung
Raumordnung und Raumplanung	■
Naturgefahren	○ *
Orts- und Landschaftsbild, Landschaftsgebiete	■
Kulturdenkmäler und archäologische Stätten	○ *
Flora und Fauna (Lebensräume, Biotop- Arten- und Landschaftsschutz)	○
Schutz des Kulturlandes (Fruchtfolgeflächen, landwirtschaftliche Nutzflächen)	○ *
Wald	○ *
Verkehr (ÖV/MIV/Fuss-/Veloverkehr) / Parkierung / Kantonsstrasse	■
Ver- und Entsorgung, Leitungen	□
Energie	□
Lärm (Lärmbelastung und Lärmschutz)	□
Luft	○ *
Erschütterung / abgestrahlter Körperschall	○ *
Boden (Altlasten, Bodenschutz/-stabilität)	□
Strahlung (nichtionisierende Strahlung)	○ *
Grundwasser und Entwässerung / Prinzip «Schwammstadt»	□
Oberflächengewässer und aquatische Ökosysteme	○ *
Klima (Klimaresilienz, Kaltluftströme)	□
Lichtverschmutzung	○ *
Beschattung	○ *
Störfallvorsorge / Katastrophenschutz	○ *
Abfälle und umweltgefährdende Stoffe	○ *
Land & Rechte	○

Legende/Signatur:

* Keine Auswirkungen, da planungsrechtlichen bereits in der ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt».

■ Relevante Auswirkungen zu erwarten (→ s. folgende Kapitel)

□ Geringe Auswirkungen zu erwarten (→ s. folgende Kapitel)

○ Keine Auswirkungen zu erwarten oder nichts Betroffenes vorhanden
(→ keine weiteren Untersuchungen/Aussagen)

5.2 Raumordnung und Raumplanung

Übergeordnete Planungen

Mit der Einzonung der Seftigen-Gbbl. Nrn. 1008 und 210 dem Erlass der ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt» erfolgte eine umfassende Abstimmung der Arealentwicklung mit den übergeordneten Vorgaben und Randbedingungen; namentlich mit den Vorgaben des kantonalen Richtplans (u.a. Voraussetzungen für die Arealentwicklung und Erschliessung), dem Auftrag zur inneren Siedlungsentwicklung, dem Schutz vor Naturgefahren und Störfällen, dem Kulturlandschutz sowie der Pflege des Orts- und Landschaftsbildes.

Kommunale Planungen

Die Überbauungsordnung ermöglicht das Bauen in der ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt». Sie steht einerseits bau- und planungsrechtlich im Einklang mit den Bestimmungen der ZPP Nr. 3. Andererseits werden die im kommunalen Richtplan vom 22. Februar 2024 formulierten Handlungsgrundsätze und Entwicklungsziele mit dem Nutzungs- und Überbauungskonzept erfüllt.

Die Arealentwicklung «Hohlenmatt» ist mit dem Erschliessungsprogramm, der Entwässerungs- und der Wasserversorgungsplanung der Gemeinde abgestimmt. Es sind Erstwohnungen geplant.

Haushälterische Nutzung des Bodens

- Siedlungsentwicklung nach innen: Mit der Überbauung der ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt» kann eine grössere, bestehende Nutzungsreserve in Seftigen innerhalb der durch die bedingte Einzonung gegebenen Frist mobilisiert werden.
- Erschliessungspflicht: Die ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt» ist vollständig erschlossen. Die Erschliessungsplanung wird mit der Überbauungsordnung bzw. dem Richtprojekt konkretisiert.
- Mindestdichte: Gemäss den Festlegungen der ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt» ist eine Mindestdichte in Form einer minimalen Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.60 zu erreichen. Mit einer Geschossfläche oberirdisch von 2'128 m² (gemäss Richtprojekt «Überbauungsordnung Hohlenmatt» vom 1. Mai 2024) und einer anrechenbaren Arealfläche von total 3'480 m² wird eine GFZo von ungefähr 0.61 erreicht (GFZo → Verhältnis der Summe aller Geschossflächen oberirdisch zur anrechenbaren Grundstücksfläche).

Abstimmung Siedlung, Verkehr und Infrastruktur

Die ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt» (Parzellen Nr. 1008 und 210) ist vollständig erschlossen (Strasse und Medien). Für die Verbesserung der Erschliessung für Zu Fuss Gehende wird mit der UeO die in der ZPP postulierte Verbreiterung der Kantonsstrasse und der spätere Bau eines einseitigen Trottoirs entlang den Parzellen Nrn. 1008 und 210 gesichert.

Die Parzelle Nr. 210 und der westliche Teil der Parzelle Nr. 1008 sind der ÖV-Erschliessungsgüteklasse (EGK) D zugewiesen. Gemäss den Festlegungen der ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt» müssen die Bauten in der ZPP und insbesondere deren oberirdischen Hauszugänge innerhalb des mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Bereichs liegen. Die in der Überbauungsordnung definierten Baubereiche und die oberirdischen Hauszugänge gemäss Richtprojekt liegen innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Sektors für Hauseingänge.

Die vorgesehenen 14 Familienwohnungen (Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern) benötigen keine grössere Spielfläche nach Art. 15 BauG bzw. Art. 46 BauV; diese ist erst für Überbauungen mit mehr als 20 Familienwohnungen vorzusehen.

Sicherung Realisierung Die Einzonung der Parzelle Nr. 1008 wurde an die Bedingung geknüpft, dass sie entschädigungslos und automatisch wieder aus der Bauzone entlassen wird, wenn die Grundeigentümerschaft das Land nicht innerhalb der festgelegten Frist überbaut (bedingte Einzonung nach Art. 126c BauG; vgl. Zonenplan und Art. 104 Baureglement). Mit der zeitnah auf die Genehmigung der ZPP folgenden Erarbeitung der Überbauungsordnung soll diese Frist eingehalten werden.

Zudem besteht zwischen Grundeigentümer und Gemeinde ein Planungsvertrag, welcher die Tragung der Planungskosten bestimmt sowie mittels einer Überbauungsfrist die Realisierung des Vorhabens vereinbart.

5.3 Orts- und Landschaftsbild, Landschaftsgebiete

Die ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt» liegt ausserhalb des Ortsbildschutzperimeters in einem heterogen bebauten Gebiet. Sie ist von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einer Hofgruppe umgeben. Die Oberdorfstrasse bildet die (bestehende) Abgrenzung gegenüber der siedlungsgliedernden Landschafts- und Grünstruktur im Westen. Die ZPP bildet den nördlichen Siedlungsrand von Seftigen und den Dorfeingang von Norden her.

Mit der Begleitung der Erarbeitung des Richtprojekts durch die kommunale Fachberatung wurde die Integration der Überbauung in das Orts- und Landschaftsbild sowie gestalterische Fragen bezüglich der Adressierung, der Schnittstelle zum Trottoir/des Übergangs zum Kulturland, die Ausgestaltung des Gebäudesockels sowie die Grundsätze der Aussenraumgestaltung eingehend diskutiert und beurteilt.

Das Richtprojekt folgt mit zwei kräftigen Baukörpern an der Strasse dem in der ZPP festgelegten ortsbaulichen Konzept, stärkt den Auftritt gegenüber der Strasse und bildet einen guten Abschluss der Siedlung gegenüber der westlichen Landschaftskammer. Es reagiert so mit einer lockereren, weniger dichten Bebauung des rückwärtigen Arealteils auf die angrenzende Bebauung und nimmt Bezug auf die inneren Grünstrukturen sowie die ländliche Situation gegen den nördlichen Siedlungsrand.

Die kommunale Fachberatung beurteilt das Richtprojekt wie folgt, vgl. dazu auch Anhang II – Stellungnahme der kommunalen Fachberatung zum Richtprojekt «Hohlenmatt» vom 3. Juni 2024: *Die mit Holz verschaltete Fasadengestaltung der Siedlung fügt sich gut in den Ortsrand ein. Mit der Setzung der einzelnen Bauten werden wertvolle Aussenräume geschaffen, welche zu einer guten und belebten Wohnqualität führen werden. Die gut ins Terrain integrierten rückwärtigen Punktbauten verweben die neue Siedlung mit dem westlich liegenden Bauernhof. Die ortstypische Durchgrünung mit Wiesen und Obstbäumen unterstützt die Verschmelzung mit der umliegenden Landschaft.*

Mit den nun vorliegenden Gestaltungsgrundlagen kann, mit grosser Sicherheit und der Schaffung einer wertvollen Siedlungserweiterung in Seftigen, die Überbauungsordnung erarbeitet werden.

Neben den in der Überbauungsordnung zur ZPP Nr. 3 festgelegten Gestaltungsgrundsätzen sichert die mit der Überbauungsordnung vorgesehene Qualitätssicherung in der weiteren Projektierung (Unterbreiten von Bauvoranfragen und Baugesuchen zur gestalterischen Beurteilung und Beratung der Fachberatung (Art. 421 Baureglement)) die Qualität der Überbauung, Freiräume und Erschliessung.

5.4 Verkehr

Motorisierter Verkehr

Die Erschliessung der Überbauung hat gemäss ZPP-Vorschriften via Kantonsstrasse (Oberdorfstrasse) im südlichen Bereich des Areals, wo bereits heute die Erschliessung der angrenzenden Bauparzellen ist, zu erfolgen. Die in der Überbauungsordnung zur ZPP Nr. 3 festgelegten Baubereiche halten gegenüber der Kantonsstrasse Strassenabstand nach Art. 80 SG ein. In der Überbauungsordnung wird dabei bereits jener Fahrbahnrand berücksichtigt, der aufgrund einer Ergänzung der Kantonsstrasse mit einem Trottoir entsteht (vgl. Anhang I bzw. Beilagen zum Erläuterungsbericht. Die vorspringenden Gebäudeteile gemäss Richtprojekt halten den Strassenabstand ebenfalls ein.

Die UeO stellt zudem die Zufahrt zur Parzelle Seftigen-Gbbl. Nr. 1110 über den «Bereich für Siedlungerschliessung» sicher (gemeinsame Ausfahrt).

Sichtweiten

Bei der Arealausfahrt werden die Sichtweiten gemäss Sichtraumprofil im Richtprojekt gewährleistet (vgl. Kapitel 3 bzw. Nachweise im Richtprojekt von Kissling + Zbinden AG im Anhang I bzw. Beilage B2).

Während der Vorprüfung der UeO werden die Verhandlungen für die notwendige Dienstbarkeit zur Sicherung des der Sichtraum auf der Nachbarparzelle Nr. 1110 (gemäss Stellungnahme zur Voranfrage Hohlenmatt vom 7. Juli 2017 sowie E-Mail vom 24. Juni 2024 des Tiefbauamts des Kantons Bern, OIK II) geführt.

Parkierung

Die Parkierung erfolgt in einer gemeinsamen Einstellhalle. Für Besucherinnen und Besucher werden bis zu zwei oberirdischen Abstellplätzen zur Verfügung gestellt.

Die Zufahrt zu den Besucherparkplätzen im Richtprojekt ist so gestaltet, dass auf dem Vorplatz ein Wendemanöver gemäss VSS-Richtlinie 40 291 gewährleistet ist und Personenwagen vorwärts auf die Kantonsstrasse fahren können.

Erschliessung mit öffentlichem Verkehr

Die in der Überbauungsordnung definierten Baubereiche und die oberirdischen Hauseingänge gemäss Richtprojekt liegen innerhalb des in der ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt» und im Zonenplan bezeichneten Sektors für Hauszugänge. Die Bauten in der Überbauungsordnung und insbesondere deren oberirdischen Hauszugänge liegen damit innerhalb des mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Bereichs.

Fuss- und Veloverkehr

Die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr ist über die Kantonsstrasse sichergestellt. Im Abschnitt Kreisel Dorfstrasse bis zum Knoten Rebzelg besteht ein Trottoir. Auf dem Abschnitt Abzweigung Rebzelg bis Hohlenmatt ist für Zu Fuss Gehende heute nur ein Längsstreifen markiert. Der Schulweg ist entlang der Kantonsstrasse sichergestellt. Die Zugänglichkeit nach BehiG erfolgt gemäss Richtprojekt gebäudeintegriert.

Ergänzung Kantonsstrasse mit Trottoir

Langfristiges Ziel der Gemeinde Seftigen und des Tiefbauamts des Kantons Bern Oberingenieurkreis II ist es, auf der Oberdorfstrasse (Kantonsstrasse) ein durchgängiges Trottoir im Siedlungsgebiet anbieten zu können.

Mit der Überbauungsordnung wird die in der ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt» vorgesehene Erstellung eines einseitigen Trottoirs entlang der Kantonsstrasse planungsrechtlich gesichert. Die Arealüberbauung wird als Chance genutzt, um im Abschnitt der ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt» mit der Umgebungsgestaltung der Überbauung bereits die notwendigen topografischen Anpassungen vorzunehmen (vgl. dazu Anhang I). Das Tiefbauamt des Kantons Bern und die Bauerschaft haben zudem in einem Erschliessungsvertrag, allseitig unterzeichnet am 17.12.2024, den Landerwerb durch den Kanton für seine spätere Ergänzung der Kantonsstrasse mit einem Trottoir, geregelt.

Das Trottoir wird aber später in einem separaten Verfahren über einen längeren Abschnitt der Oberdorfstrasse durch den Kanton projektiert, bewilligt und realisiert.

5.5 Ver- und Entsorgung; Energie

Die ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt (Parzellen Nr. 1008 und 210) ist mit Leitungen für die Ver- und Entsorgung erschlossen. Die beabsichtigte Überbauung ist in der Entwässerungsplanung (GEP) und der Wasserversorgungsplanung (GWP) berücksichtigt.

Wasser

Die Erschliessung mit Trinkwasser erfolgt in Abstimmung mit der Wasserversorgungsplanung (GWP Stand 2018) von der Oberdorfstrasse her. Sie kann über die bestehenden Leitungen sichergestellt werden. Gegebenenfalls wird mit der Baubewilligung für die Gebäude in den Baubereichen C und D ein separater Anschluss an die Hauptleitung gefordert.

Schmutzabwasser

Der Anschluss an die Mischabwasserkanalisation wurde mit dem Projekt «Ersatz Mischwasserleitung Oberdorfstrasse Seftigen» von 2018 bereits definiert und ist auf eine Abwassermenge von 6.5 l/s ausgelegt. Der Schmutzabwasseranfall aus den Häusern A bis D gemäss Richtprojekt beträgt insgesamt 6.1 l/s (insgesamt 146.6 DU). Die bestehende Mischwasserleitung ist ein Zementrohr NW 300 welches gemäss GEP zwischen 50 und 75% ausgelastet ist.

Der Kurzbericht «Überprüfung Entwässerung, Parzelle Nr. 1008, Seftigen» Kissling + Zbinden vom 18. Oktober 2017 behält auch mit dem Richtprojekt seine Gültigkeit, vgl. Anhang III. Zudem liegt ein Entwurf des Werkleitungsplans vor und wurde am 16./17. Juni 2024 mit der Gemeinde vorbesprochen und bereinigt.

Meteorabwasser

Gemäss GEP beträgt die Einleitbeschränkung für unverschmutztes Wasser in die Kanalisation 30 l/s pro angeschlossene Hektar: Für die Parzellen 1008 und 210 (insg. 0.346 ha) ergibt dies eine maximale Einleitmenge von 10.4 l/s. Da im Richtprojekt vorgesehen ist, dass das auf den Dächern anfallende Meteorwasser bei einem Starkregenereignis zurückgehalten und anschliessend gedrosselt in die Grünfläche abgeleitet wird, sind keine zusätzlichen Retentionsmassnahmen notwendig, noch ist eine Ableitung in die Kanalisation vorgesehen. Einzig das gering verschmutzte Meteorwasser, welches im Bereich der Einfahrt anfällt, wird über eine Rinne gesammelt und über einen Schlammssammler an die Kanalisation angehängt (4.5 l/s). Somit wird vermieden, dass Regenabwasser von der Parzelle auf die Kantonsstrasse entweichen kann.

Der Kurzbericht «Überprüfung Entwässerung, Parzelle 1008, Seftigen» Kissling + Zbinden vom 18. Oktober 2017 behält auch mit dem Richtprojekt seine Gültigkeit, vgl. Anhang III. Zudem liegt ein Entwurf des Werkleitungsplans vor und wurde am 16./17. Juni 2024 mit der Gemeinde vorbesprochen und bereinigt.

Brandschutz

Die Zugänglichkeit für die Feuerwehr der Gebäude entlang der Strasse (Gebäude in den Baubereichen A und B) ist gewährleistet. Die Gebäude in den Baubereichen C und D können aufgrund ihrer geringen Gebäudehöhe mit Hilfe einer tragbaren Leiter evakuiert werden. Detaillierte Brandschutz- und Rettungskonzepte werden im Bauprojekt in Zusammenarbeit mit der GVB und der Feuerwehr ausgearbeitet. Die Hydranten sind in ausreichender Anzahl vorhanden, allfällige Verschiebungen werden mit der Feuerwehr abgesprochen.

Abfallentsorgung

Die Entsorgungssammelstelle ist arealintern zu realisieren. Im Bereich der Zufahrt ist ein Containerstellplatz zu realisieren. Die Sichtbermen gemäss den einschlägigen Vorgaben sind einzuhalten. Die von der Gemeinde Seftigen beauftragte Entsorgungsorganisation muss ohne Umweg diesen Standort anfahren können. Wendemanöver sollten aus Sicht der Sicherheit vermieden werden. Der Containerstellplatz wird normalerweise nicht benutzt und die Bereitstellung der zu leerenden Container erfolgt gemäss dem Abfallreglement der Gemeinde Seftigen. Wird ein «dauerhaft belegter Platz» gewünscht, so ist die genaue Lage zwischen der Gemeinde und der Bauherrschaft im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen und zu bewilligen. Wird eine Lösung mit rückwärtigem Zufahren der Parzelle erarbeitet, so werden entsprechende Dienstbarkeiten (z.B. keine Haftung für Schäden durch die Gemeinde bei der Befahrung des Grundstücks mit dem Entsorgungslastwagen, etc.) zu Lasten der Bauherrschaft abgeschlossen.

Energie

Für die UeO zur ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt» sind die Bestimmungen der kantonalen Energiegesetzgebung sowie der allgemeinen Bestimmungen des Gemeindebaureglements einzuhalten.

Um eine lokal verankerte und nachhaltige Energieversorgung zu gewährleisten, soll die Überbauung nach Möglichkeit an den nahegelegenen Wärmeverbund angeschlossen werden. Verhandlungen zwischen Bauherrschaft und Wärmeverbund bezüglich den vorhandenen Anschlusskapazitäten bzw. der Erschliessung des Gebiets Hohlenmatt sind am Laufen. Die Gemeinde und die Bauherrschaft streben an, zur Energiegewinnung ein Photovoltaik- oder Solarthermiesystem mind. 50% selbst zu erzeugen. Die nötigen Solarpaneele sind auf den Flachdächern vorgesehen. Der Zielwert kann gemäss Richtprojekt sogar überschritten werden. In der Einstellhalle werden Anschlüsse für Elektroautos und -velos vorbereitet.

5.6 Lärm

In der ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt» wird die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II gemäss Art. 43 LSV festgelegt und in der zugehörigen UeO übernommen. Lärmquelle ist die Kantonsstrasse. Die massgeblichen Planungswerte der ES II sind aufgrund des tiefen durchschnittlichen Tagesverkehrs (DTV ca. 1'100 Fahrten), des Temporegimes 50 km/h, der Distanz zur Lärmquelle sowie der Böschung an der Fassade gemäss Richtprojekt eingehalten. Es sind somit keine weiteren Massnahmen gemäss Art. 30 LSV nötig.

Die Stellungnahme «Strassenlärm» des Tiefbauamts des Kantons Bern, Oberingenieurkreis II vom 21.02.2022 (vgl. Anhang III) behält ihre Gültigkeit, weil das Richtprojekt keine wesentliche Änderung gegenüber dem Überbauungskonzept (Grundlage für die ZPP) bezüglich des Abstands zur Lärmquelle erfahren hat.

5.7 Boden und Regenabwasserbewirtschaftung**Bodenstabilität**

Von Geotest AG liegt eine Provisorische Abschätzung der Untergrundverhältnisse vom Dezember 2023 vor, vgl. Anhang III. Im Rahmen der Bau- und Ausführungsprojektierung wird ein ausführliches Baugrundgutachten erstellt und die entsprechenden Massnahmen bezüglich Foundation, Baugrube und Wasserhaltung werden definiert.

Regenabwasserbewirtschaftung

Der in Kapitel 5.5 geschilderte Umgang mit dem Regenabwasser leistet einen wichtigen Beitrag zum Lokalklima im Sinne des Schwammstadt-Prinzips. Das auf den begrünten Flachdächern anfallende Regenwasser wird dort fast vollständig zurückgehalten. Im Anschluss an ein Regenereignis kann ein Teil direkt verdunsten und so zur Kühlung der Umgebung beitragen. Der verbleibende Anteil des Meteorwassers wird stark gedrosselt direkt in die anliegende Grünfläche abgegeben. Aufgrund der starken Drosselung kann das Meteorwasser trotz schlechter Sickerfähigkeit des Untergrundes nach und nach in diesen eindringen und zur Neubildung des Grundwassers beitragen.

Mit der Bewirtschaftung des Meteorwassers am Ort des Anfalls, bleibt die Kapazität der öffentlichen Kanalisation während Starkregenereignissen erhalten.

5.8 Klima

Wie auf der Planungshinweiskarte Klima Tagsituation Stand 2020 (Geoportal Kanton Bern) ersichtlich ist, muss auf dem Areal an heissen Sommertagen mit sehr starker Wärmebelastung gerechnet werden. Die Aufenthaltsqualität in den angrenzenden Grünflächen ist entsprechend gering. Es ist davon auszugehen, dass die Wärmebelastung mit den Jahren weiter zunehmen wird.

Auf den Klimaanalysekarten Nachtsituation (Geoportal Kanton Bern) sind die nächtlichen Wärmeinseleffekte in den Siedlungsflächen für die Jahre Stand 2020 und Szenario 2060 abgebildet. Basierend auf den modellierten bodennahen Lufttemperaturen wird der Wärmeinseleffekt über die Abweichung vom Temperaturmittel der Grün- und Freiflächen berechnet.

Auf der Klimaanalysekarte Nachtsituation Stand 2020 beträgt die Temperaturabweichung zu Grün- und Freiflächen auf den umliegenden, bebauten Grundstücken bis zu 1.0 °C. Im Szenario 2060 wird von einer Temperaturabweichung von 1.0 bis 2.0 °C, im siedlungszugewandten Bereich von 2.0-3.0 °C ausgegangen. Das nächtliche bodennahe Windfeld (Kaltlufthaushalt) erreicht eine geringe Geschwindigkeit von > 0.20 – 0.50 m/s.

Das Richtprojekt für die Überbauung zeigt, dass im Areal ein hoher Grünflächenanteil ermöglicht wird und die versiegelten Flächen auf das notwendige Minimum beschränkt werden. Zur Erhöhung/Gewährleistung der Aufenthaltsqualität in den Freiräumen der Überbauung sind im Richtprojekt gezielte schattenspendende Bepflanzungen vorgesehen.

5.9 Planerische Beurteilung und Würdigung

Mit der Überbauungsordnung zur ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt» kann die baurechtliche Voraussetzung geschaffen werden, dass eine grosse Entwicklungsreserve der Gemeinde Seftigen überbaut wird. Mit dem auch in diesem Planungsschritt vorgenommenen Einbezug der kommunalen Fachberatung ist eine adäquate und konstante Qualitätssicherung für die bauliche Entwicklung sichergestellt.

Das Projekt ist auf den baurechtlichen Rahmen der ZPP abgestimmt. Die 14 neu geplanten Wohneinheiten (davon zwei als Ersatz der Wohnungen im bestehenden Gebäude) bieten Wohnraum in unterschiedlichen Wohnsegmenten für die Gemeinde Seftigen und die Region.

Das Vorhaben überzeugt den Gemeinderat und schafft attraktiven Wohnraum in Seftigen mit idealer Erschliessung der Werke und Anschluss an die Kantonsstrasse. Die bestehenden Freiräume und Einrichtungen im öffentlichen Interesse können die Entwicklung, welche das Vorhaben auslöst, aufnehmen. Eine angemessene Wohn-, Siedlungs- und Freiraumqualität wird durch die festgelegten Gestaltungsgrundsätze sowie Qualitätssicherung im nachfolgenden Planungsschritt sichergestellt. Mit der Überbauungsordnung zur ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt» werden die positiven Standortqualitäten für das Wohnen an einer für die Ortsentwicklung geeigneten Lage genutzt.

Durch die gemeinsame Planung der Überbauung und für die Erstellung eines einseitigen Trottoirs entlang der Kantonsstrasse können Synergien erzielt und ein Beitrag (Vorleistung topografische Anpassung der Umgebung) an die spätere abschnittsweise Verbesserung der Sicherheit für Zu Fuss Gehende geleistet werden.

6 Planerlassverfahren

6.1 Ablauf

Das Planerlassverfahren für die Überbauungsordnung zur Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 3 «Hohlenmatt» läuft wie folgt ab:

1. Vorprüfung durch Kanton → Im Rahmen der Vorprüfung werden die Planungsinstrumente unter der Leitung des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR) durch die kantonalen Stellen geprüft.
2. Öffentliche Auflage → Die Planungsinstrumente liegen 30 Tage öffentlich auf. Dies wird entsprechend publiziert. Innerhalb der Frist von 30 Tagen können berechnigte Personen begründete Einsprachen einreichen. Vor dem Beschluss durch den Gemeinderat müssen Einigungsverhandlungen zu Einsprachen durchgeführt werden.
3. Beschlussfassung des Gemeinderats → Die überarbeiteten, aufgelegten und gegebenenfalls bereinigten Planungsinstrumente werden dem Gemeinderat zur Beschlussfassung unterbreitet. Die Beschlusskompetenz liegt gemäss Art. 93f BauG beim Gemeinderat.
4. Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung → Nach Annahme der Planungsinstrumente durch den Gemeinderat erfolgt die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern. In diesem Schritt entscheidet das AGR über unerledigte Einsprachen.

6.2 Vorprüfung

Die Überbauungsordnung zur ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt» wurde beim Amt für Gemeinden und Raumordnung zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 2. April 2025 sowie die Auswertung des Vorprüfungsbericht sind im Anhang beigelegt.

Im Rahmen der Bereinigungssitzung zwischen AGR, TBA-OIK II und der Gemeinde wurden die formellen Genehmigungsvorbehalte bereinigt. Wesentliche Änderung gegenüber dem Vorprüfungsossier ist, dass die Bewilligung zur Ergänzung der Oberdorfstrasse (Kantonsstrasse) mit einem Trottoir nicht mehr mit der kommunalen Überbauungsordnung erfolgt, sondern später in einem separaten Verfahren durch das kantonale Tiefbauamt.

6.3 Auflage

...folgt

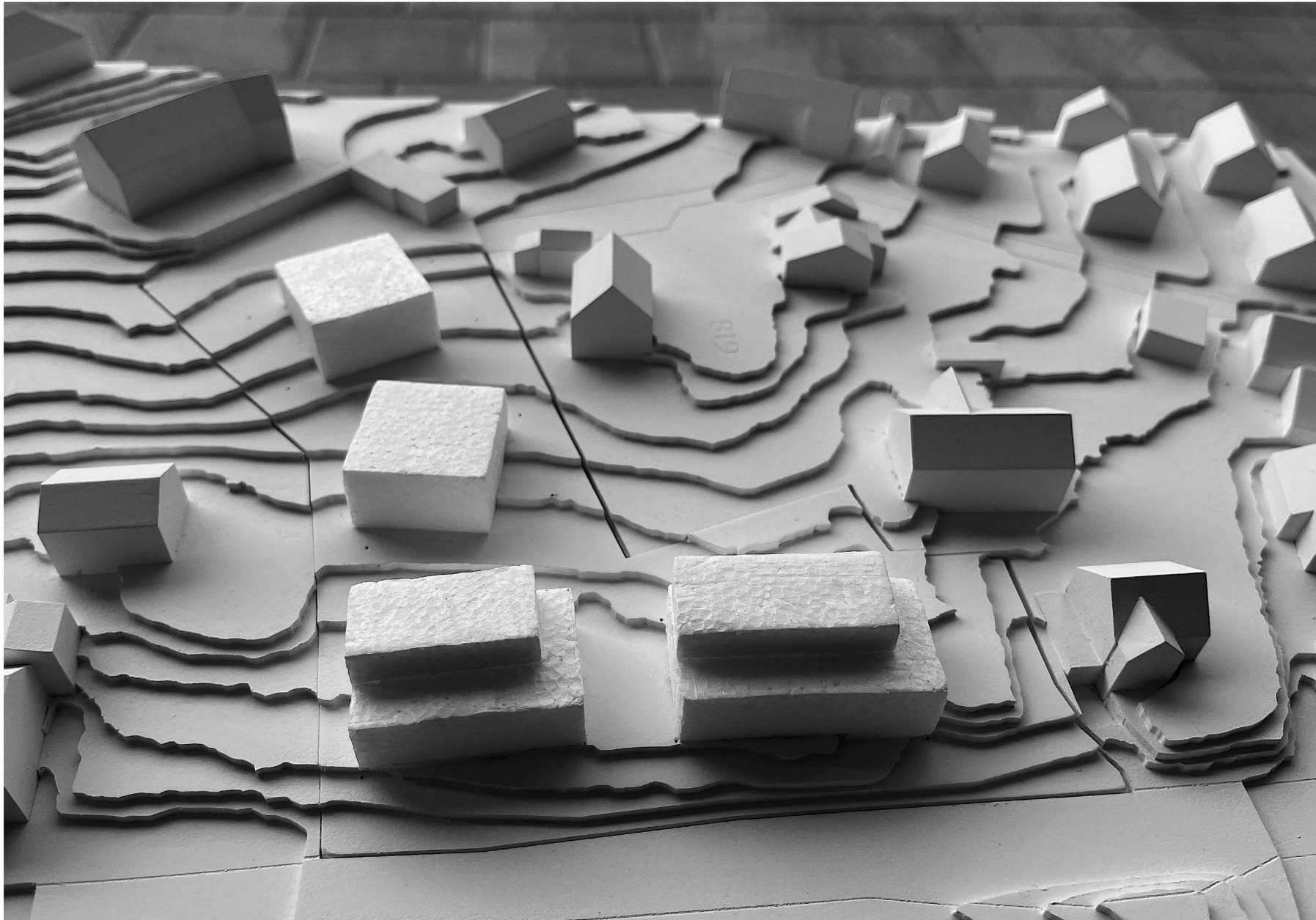
6.4 Beschluss

...folgt

Anhang

Anhang I – «Richtprojekt UeO Hohlenmatt» vom 20. Juni 2025

- Situation mit Überbauungskonzept und Umgebung
- Grundrisse
- Umgebungsgestaltung
- Visualisierungen
- Schnitte / Fassadenansichten
- Nachweise Strassenbau und Erschliessung (Pläne verkleinert auf A3, Originalformat in Beilage B2 zum Erläuterungsbericht)
 - Situation und Querprofile Strassenbau
 - Nachweis Sichtweiten
 - Situation Werkleitungen



ÜBERBAUUNGSORDNUNG HOHLENMATT

Richtprojekt, 1. Mai 2024, *revidiert am 20.06.2025*



GHZ Architekten AG

Brunngasse 14 / Brunngasshalde 31, CH-3011 Bern **Bern:** Sägetstrasse 5a, Postfach, CH-3123 Belp **Belp:**
www.ghz-architekten.ch info@ghz-architekten.ch +41 (0)31 818 70 70 T

INHALT

Richtprojekt

Überbauungskonzept

Grundrisse Übersicht

Landschaftsgestaltung

Grundrisse Detail

Schnitte / Fassaden Übersicht

INHALT

Richtprojekt

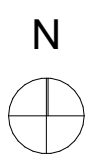
Überbauungskonzept

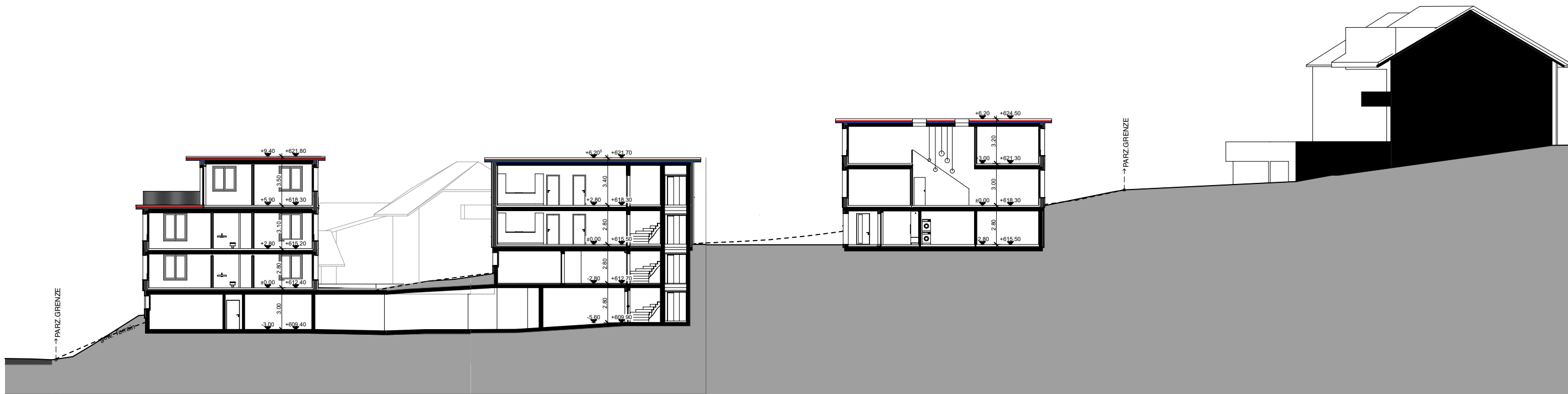
Grundrisse Übersicht

Landschaftsgestaltung

Grundrisse Detail

Schnitte / Fassaden Übersicht





Querschnitt S01 abc

INHALT

Richtprojekt

Überbauungskonzept

Grundrisse Übersicht

Landschaftsgestaltung

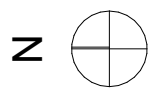
Grundrisse Detail

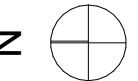
Schnitte / Fassaden Übersicht

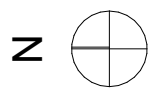


Oberdorfstrasse

7











INHALT

Richtprojekt

Überbauungskonzept

Grundrisse Übersicht

Landschaftsgestaltung

Grundrisse Detail

Schnitte / Fassaden Übersicht

Berechnung der Spiel- und Aufenthaltsbereiche (Art. 45/ 46 BauV)

HNF+KF Total alle Wohnungen	HNF+KF Familien- Wohnungen gem. Art. 43.3 BauV ohne Haus D Reihenhaus	Anzahl Familien- wohnungen (≥3Zl.)	Erf. Fläche Kinderspielbereich (15% HNF+KF der Familienwohnungen Art. 45.1 BauV)	Erf. Fläche Aufenthaltsbereiche 5% HNF+KF aller Wohnungen (Art. 45.2 BauV)			Grössere Spiel- fläche (Art. 46 BauV) m2
				Grundsätzlich erf. m2	Balkone/ Terrassen Reduktion Art. 45.4 BauV m2	Effektiv projek- tiert m2	
1709m2	1709m2	12	1709 * 0.15 = 256m2	1709 * 0.05 = 85m2	383*0.5=192m2	101m2	keine

Überbauungskonzept



Legende

Perimeter Wirkungsbereiche

- Bearbeitungsperimeter
- bestehende Fussgängermarkierung (aufgemaltes Trottoir)
- Drittprojekt Trottoir (Kanton), Kissling + Zbinden AG, Stand 04.06.2025
- Abbrüche
- unterirdische Gebäudeteile
- Kinderspielbereiche BauV Art 45.1
- Aufenthaltsbereiche BauV Art 45.2

Beläge und Grünflächen

- Schwarzbelag befahrene Bereiche
- Hartbeläge Gehweg / Vorplätze
- Betonpflaster
- Mergelbelag
- wasserdurchlässiger Hartbelag mit Grünanteil zB. Rasengittersteine
- Rasen, Wiese

Bepflanzung

- bestehende Bäume
- bestehende Sträucher
- Strauchgruppen, Bodendecker
- projektierte Hochstamm-bäume (klein- od. mittelkronige Laubgehölze)
- Strauchgruppen projektiert
- projektierte Schnitthecke (Laubgehölz)

Ausstattungen

- Baumscheibe; begehbar, befahrbar

PLANUNGSSTAND 19.06.2025

22013 Seftigen, Überbauung Hohlenmatt
provisorischer Umgebungsgestaltungsplan 1 : 200

Plan-Nr. 22013 - 03	Format	Rev./gez. 20.06.2024 sko	
Massstab		11.06.2025 sko	
Dat./gez. 19.02.2020 sko		19.06.2025 sko	



Drittprojekt Trottoir (Kanton), Kissling + Zbinden AG,
Stand 04.06.2025

0 2 10m







INHALT

Richtprojekt

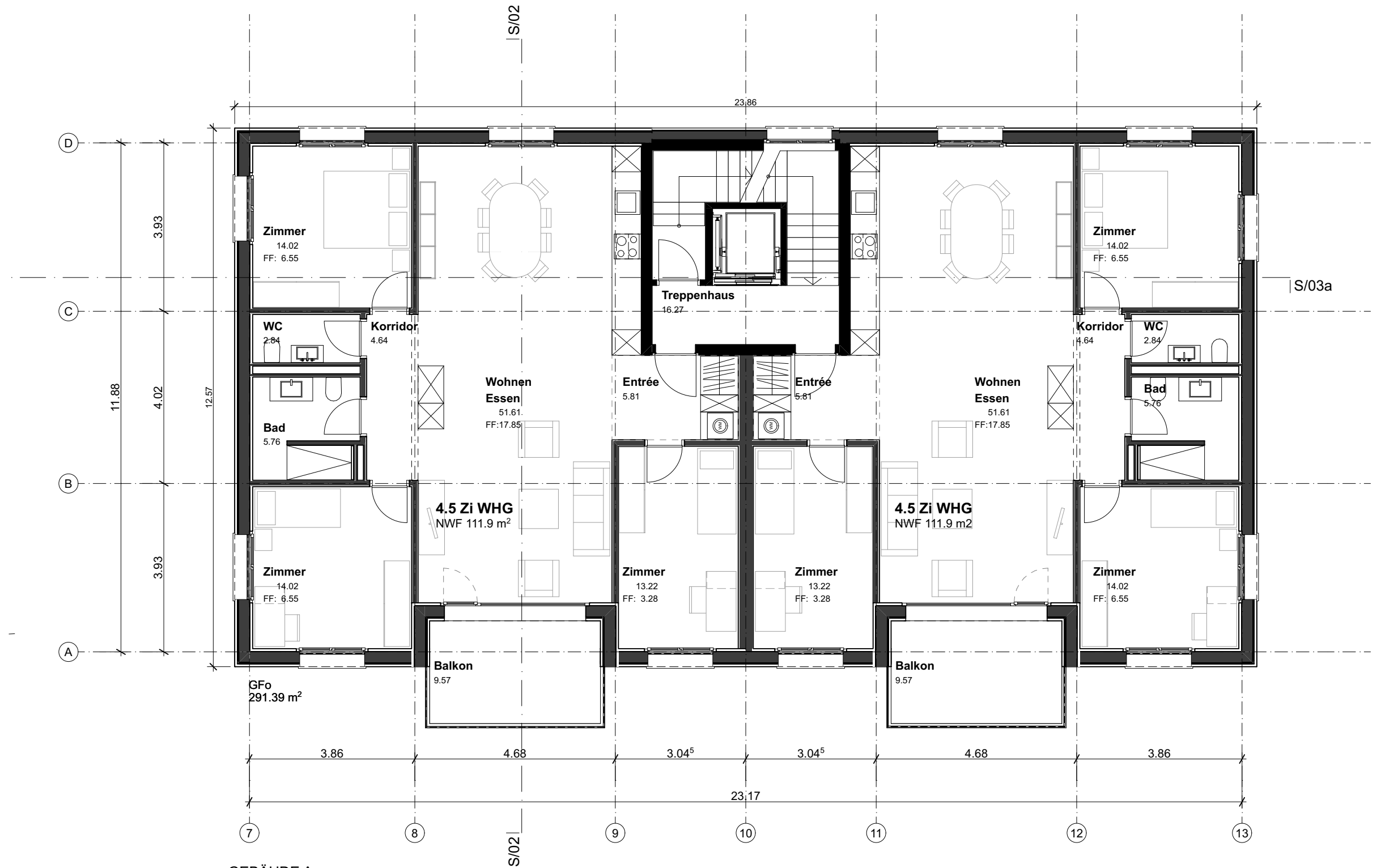
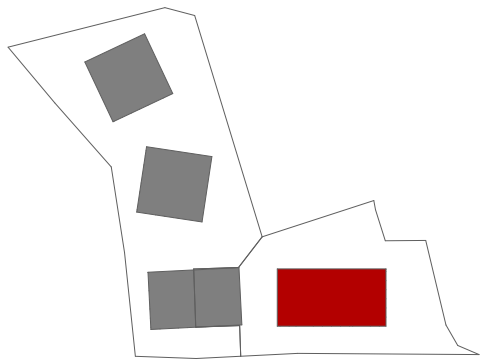
Überbauungskonzept

Grundrisse Übersicht

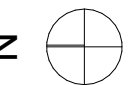
Landschaftsgestaltung

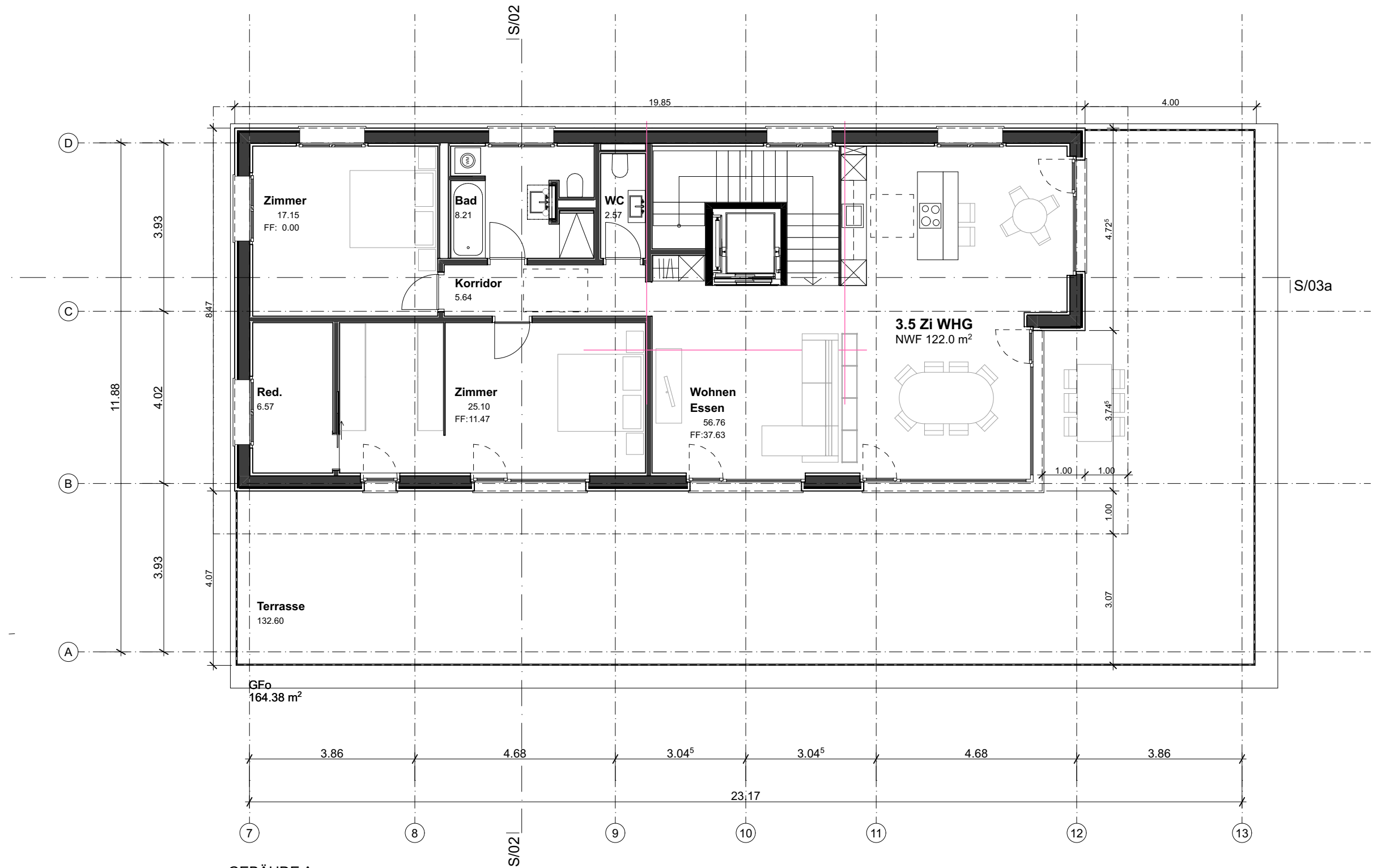
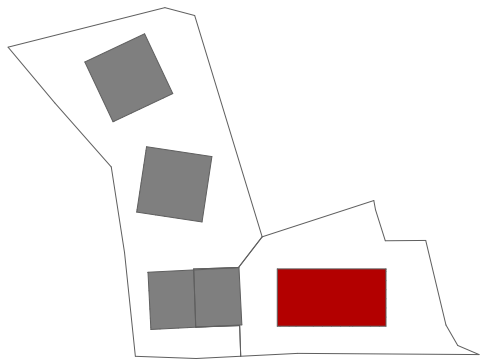
Grundrisse Detail

Schnitte / Fassaden Übersicht

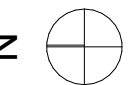


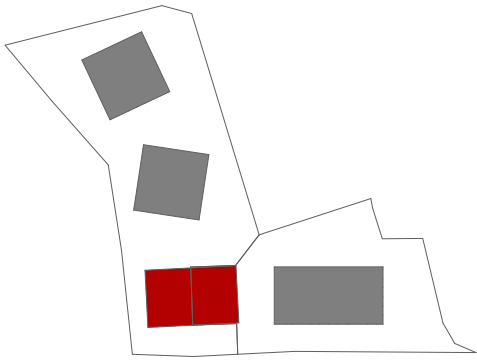
GEBÄUDE A
Obergeschoss
OK F OG + 2.80 = 615.80 m.ü.M.





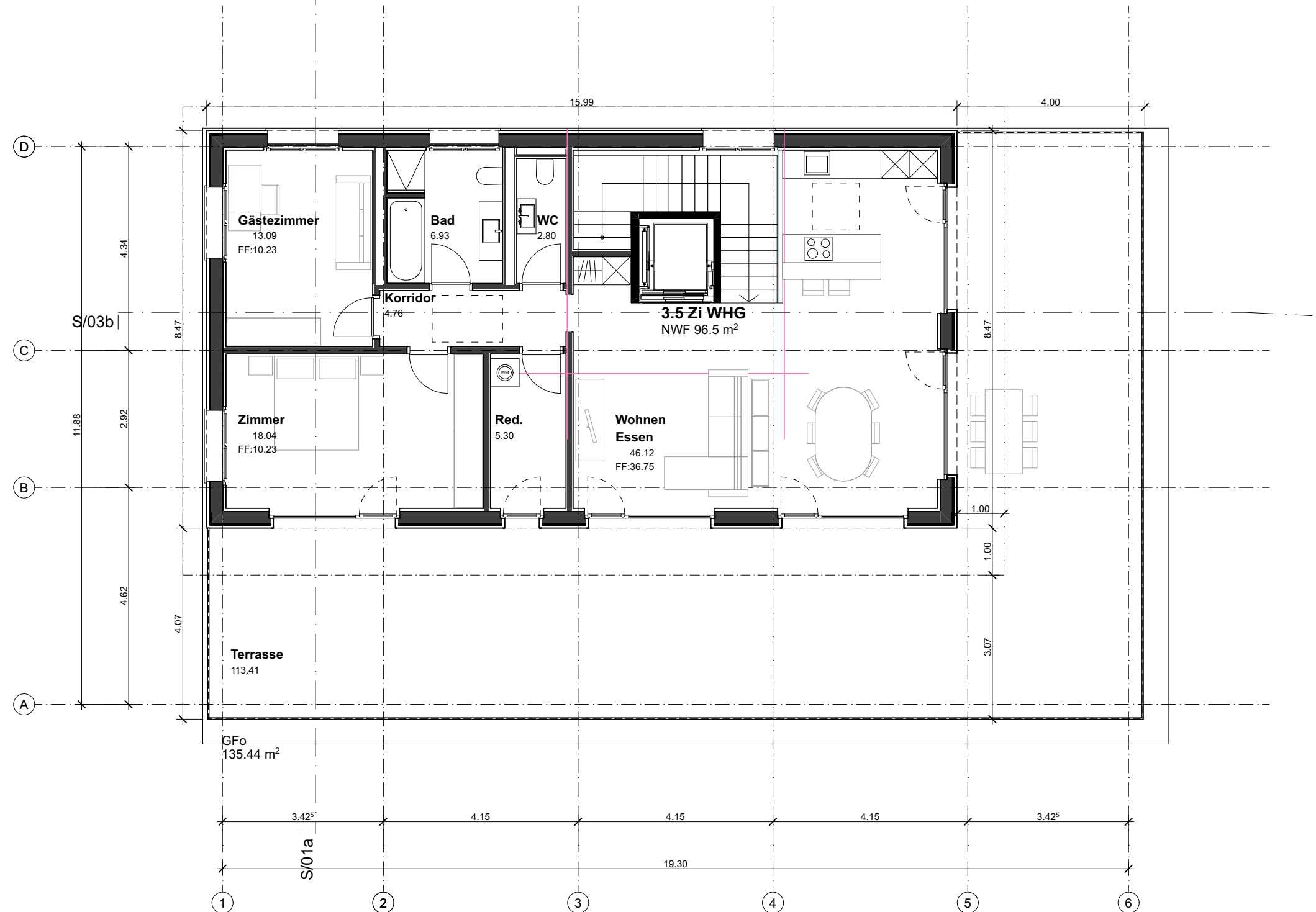
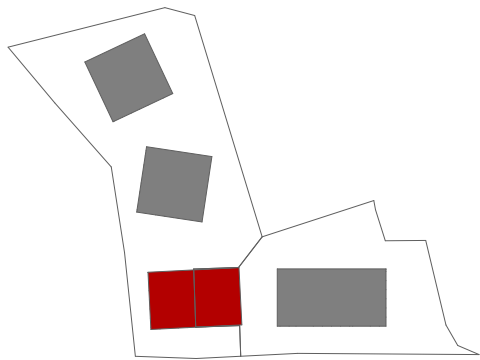
GEBÄUDE A
Attika
OK F Attika + 5.90 = 618.90 m.ü.M.



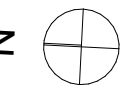


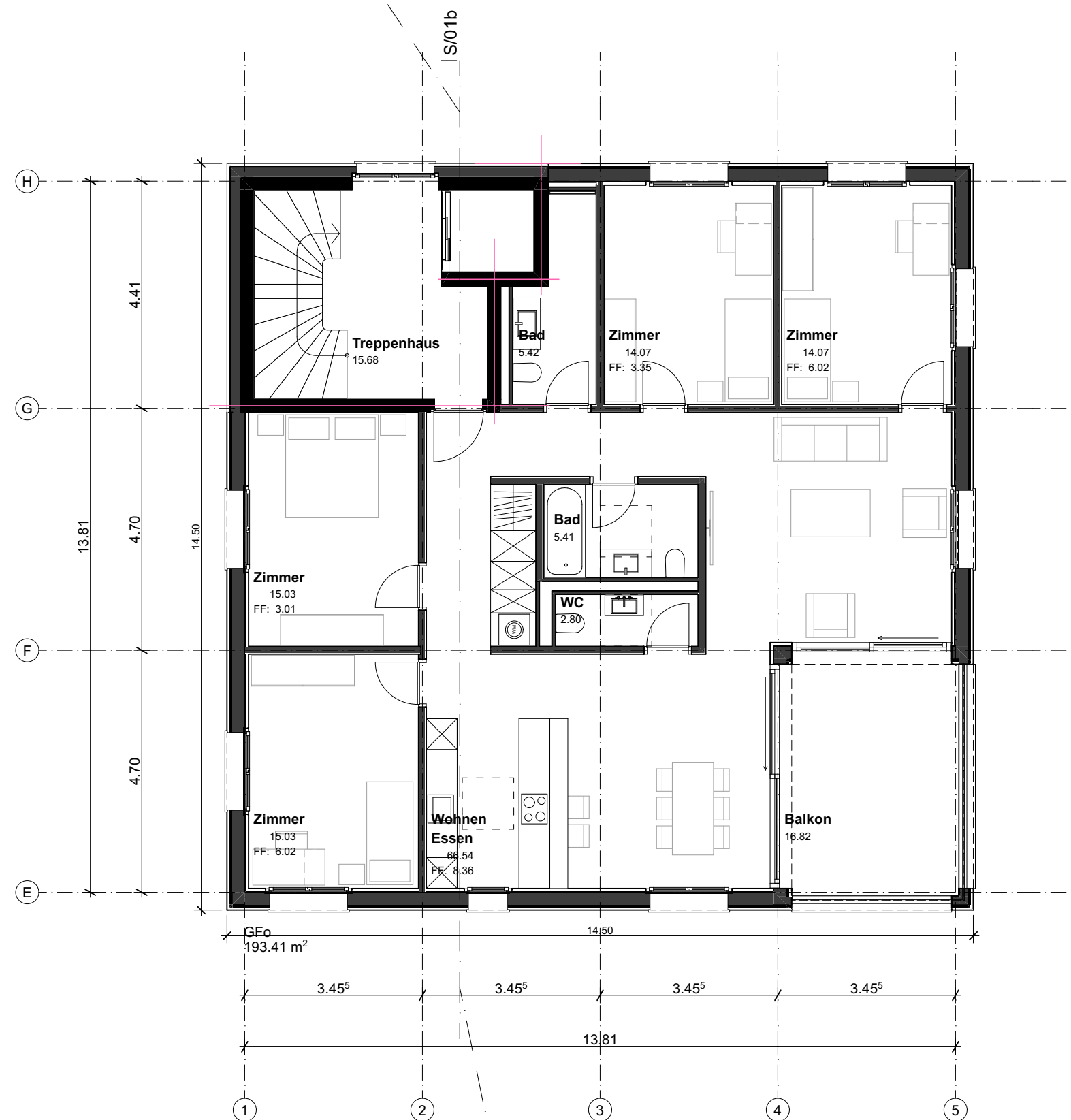
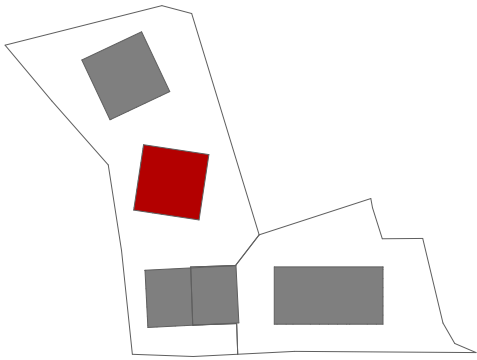
GEBÄUDE B
Obergeschoss
OK F OG + 2.80 = 615.20 m.ü.M.



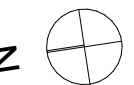


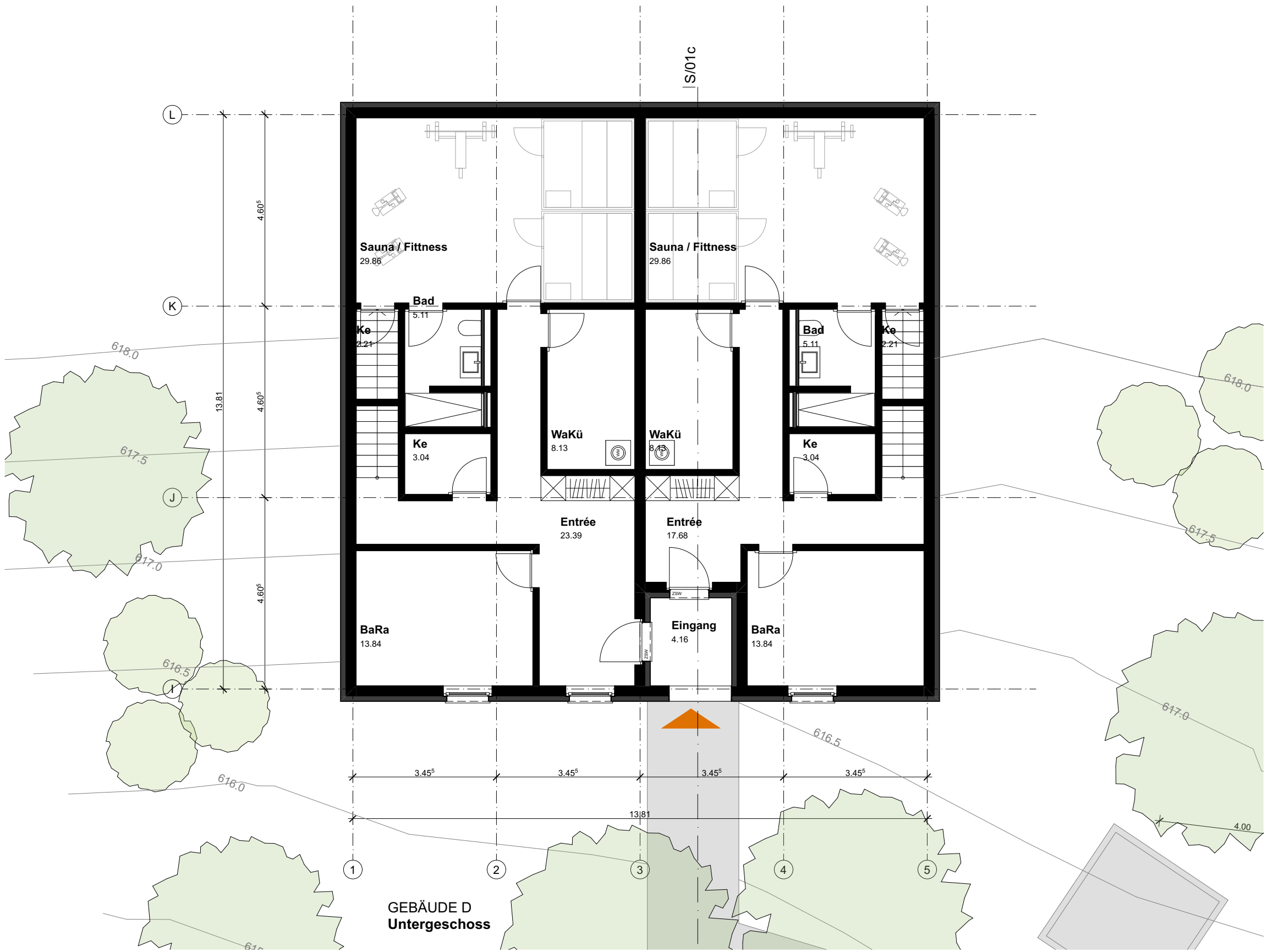
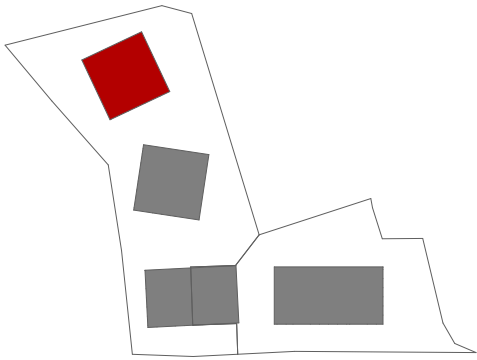
GEBÄUDE B
Attika
OK F Attika + 5.90 = 618.30 m.ü.M.



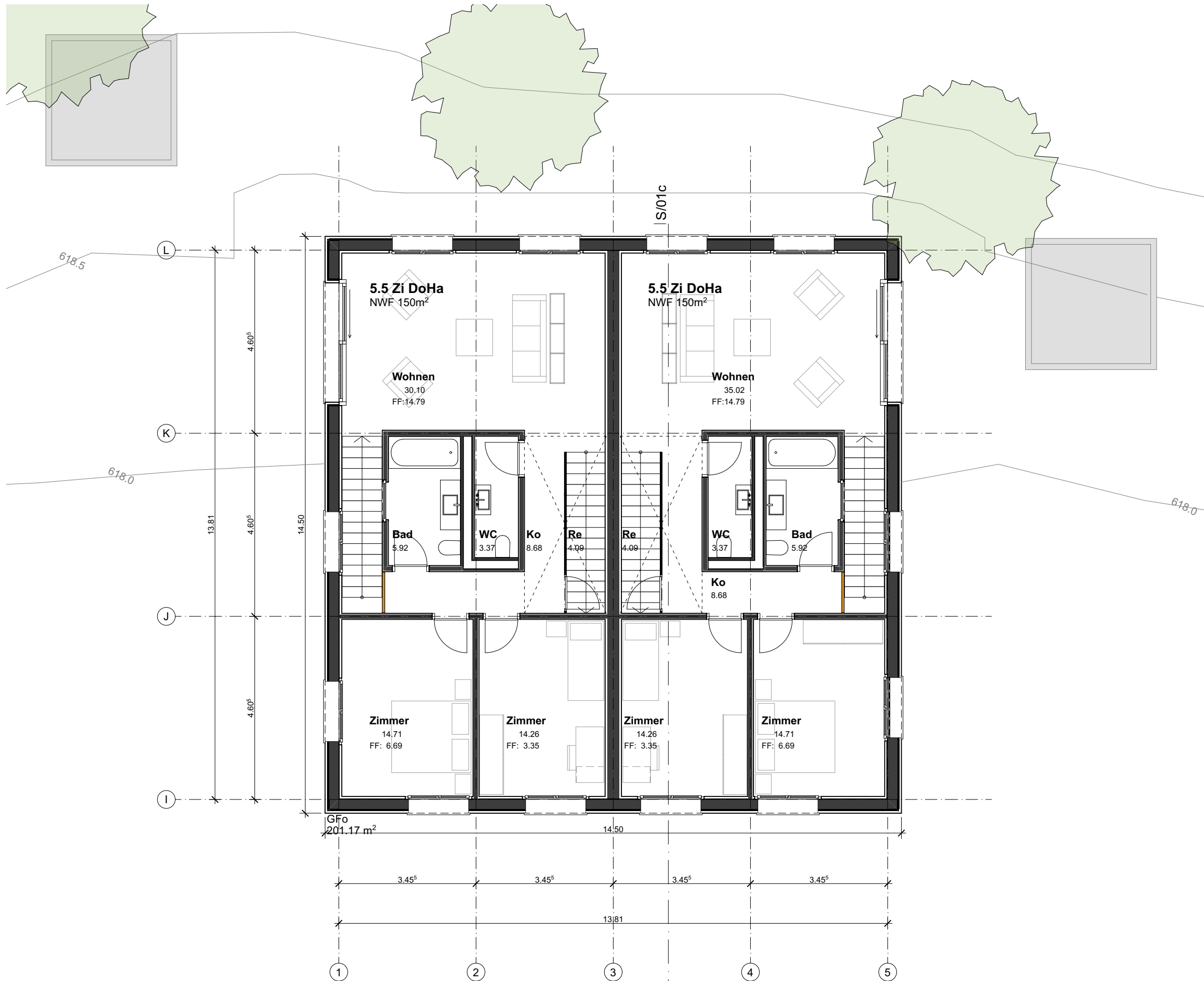
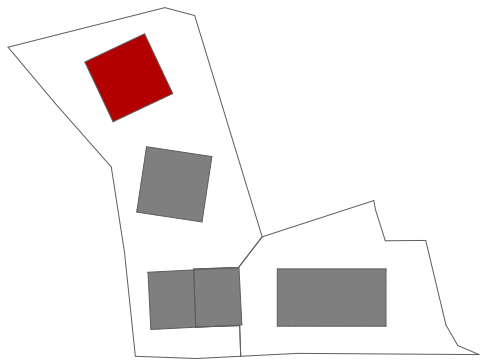


GEBÄUDE C
Obergeschoss
OK F OG + 2.80 = 618.30 m.ü.M.

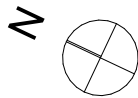


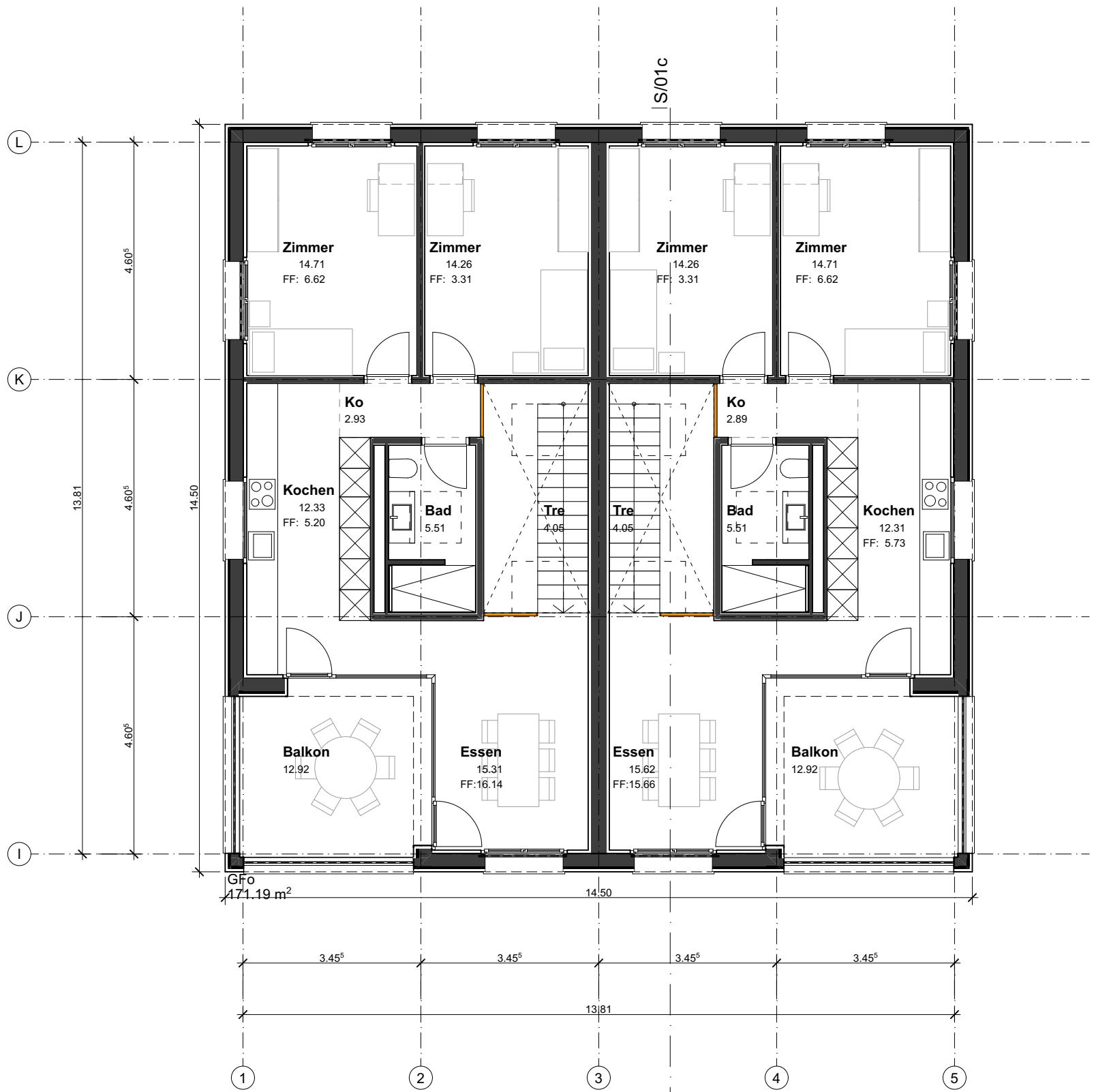
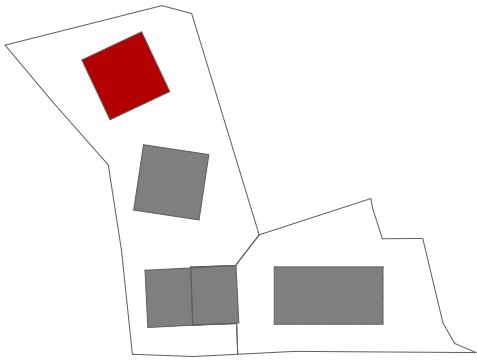


GEBÄUDE D
Untergeschoss

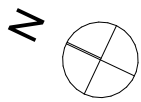


GEBÄUDE D
Erdgeschoss Oberdorfstrasse 40
OK F EG +0.00 = 618.30 m.ü.M.





GEBÄUDE D
Obergeschoss
OK F OG +3.00 = 621.30 m.ü.M.



INHALT

Richtprojekt

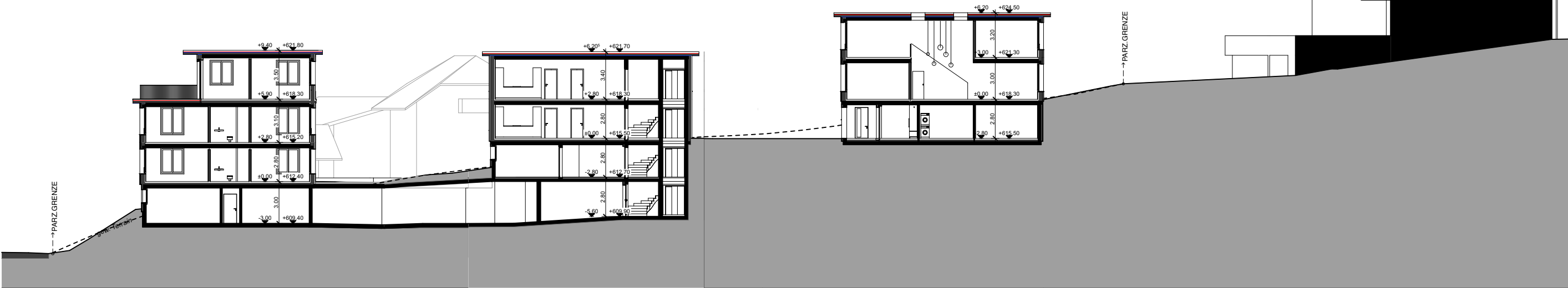
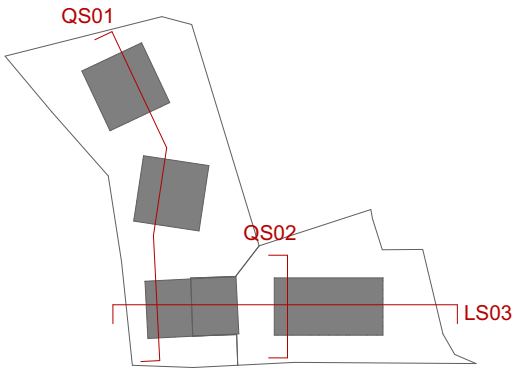
Überbauungskonzept

Grundrisse Übersicht

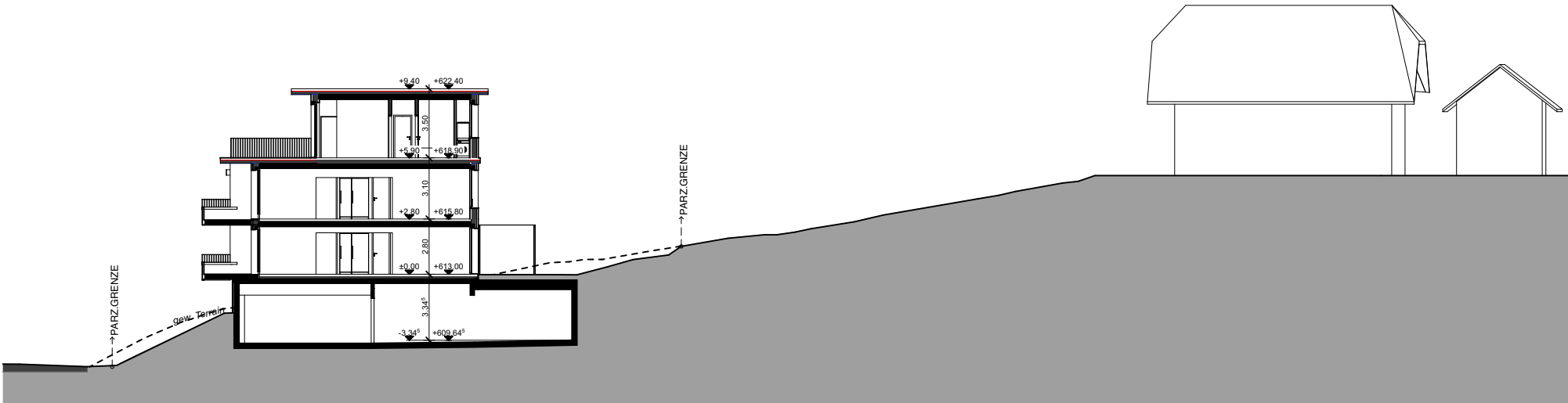
Landschaftsgestaltung

Grundriss Detail

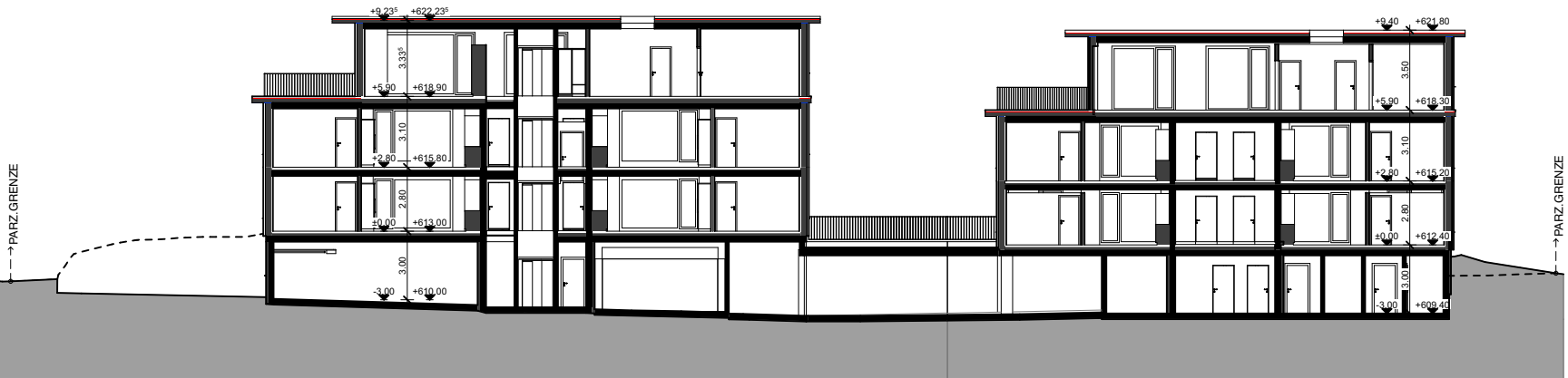
Schnitte / Fassaden Übersicht



Querschnitt S01 abc



Querschnitt S02



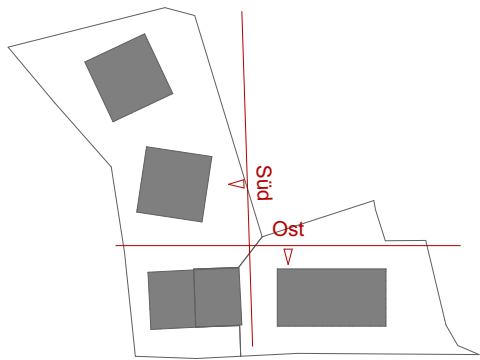
Längsschnitt S03 ab



Westfassade Gebäude B-A



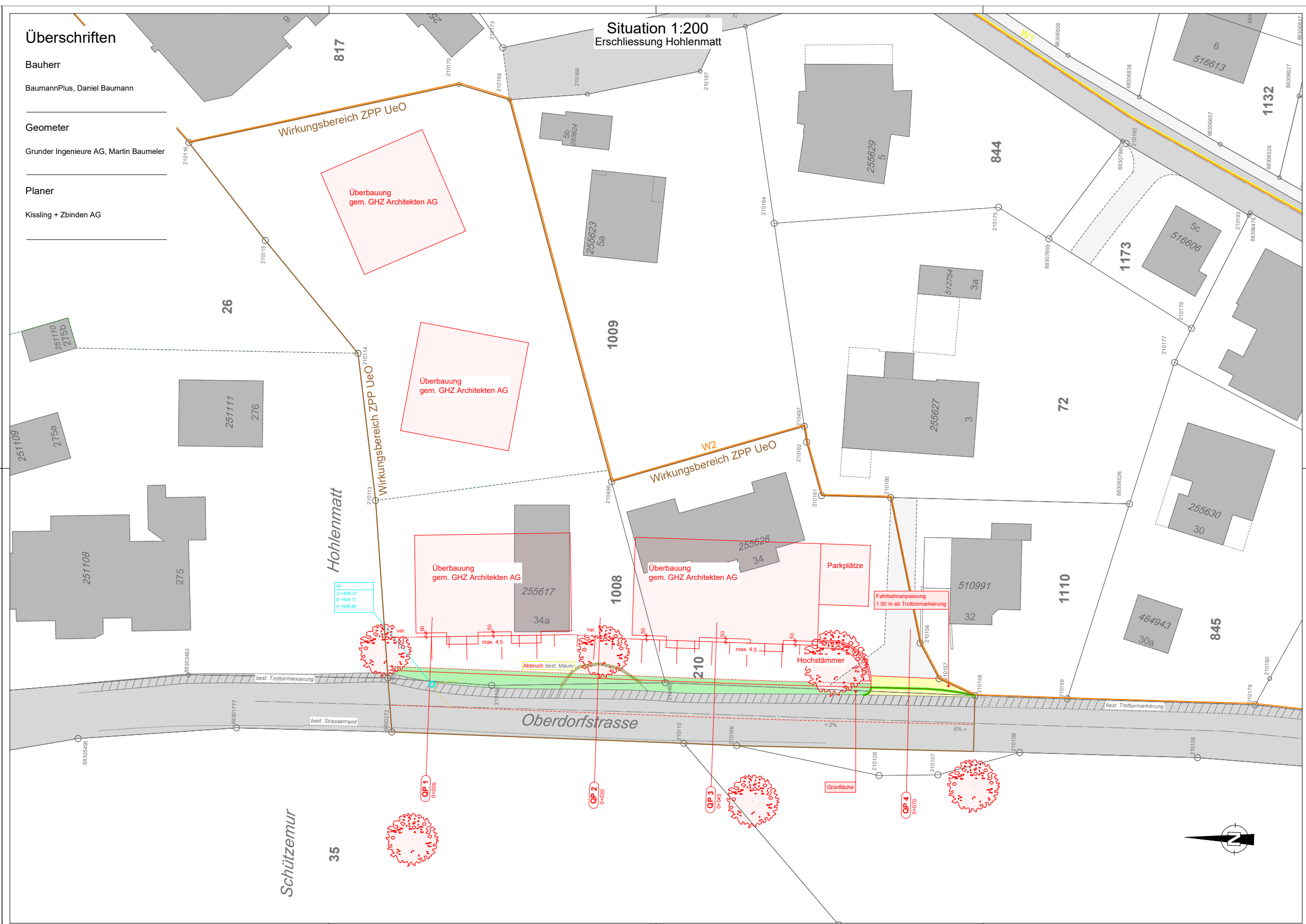
Nordfassade Gebäude B-D



Südfassade Gebäude B-D



Ostfassade Gebäude A-B



Legende Situation

Geometersignaturen

Gebäude

Strasse

Trottoir / Vorplätze

Gewässer

Wald

Grünflächen

Geländemodell

Höhenkurve; Äquidistanz: 1.00

Höhenkurve; Äquidistanz: 0.25

Projekt

Fahrbahn

Fahrbahnangepassung

Trottoir

Bankett

Grünfläche

Einschnitt

Aufschüttung

Kunstbauten

Abbrüche

Projekt Ergänzungen

Baum

Wirkungsbereich ZPP UeO

Baulinie

Überbauung gem. GHZ Architekten AG

Randabschlüsse

Signatur (Situation)

Querschnitt

Bundstein, Schalenstein Typ 12 einreihig

Granit, Anschlag 4 cm

Sichttraumprofile

S

d

B

Fahrzeug, S = 60m, (Vp = 50km/h)

überholendes Fahrzeug, S = 60m

Fussgänger und Fahrzeugähnliches Gerät (f9G), S = 15m

Velo, S = 25m (bei 2%) / 10m (bei 6%)

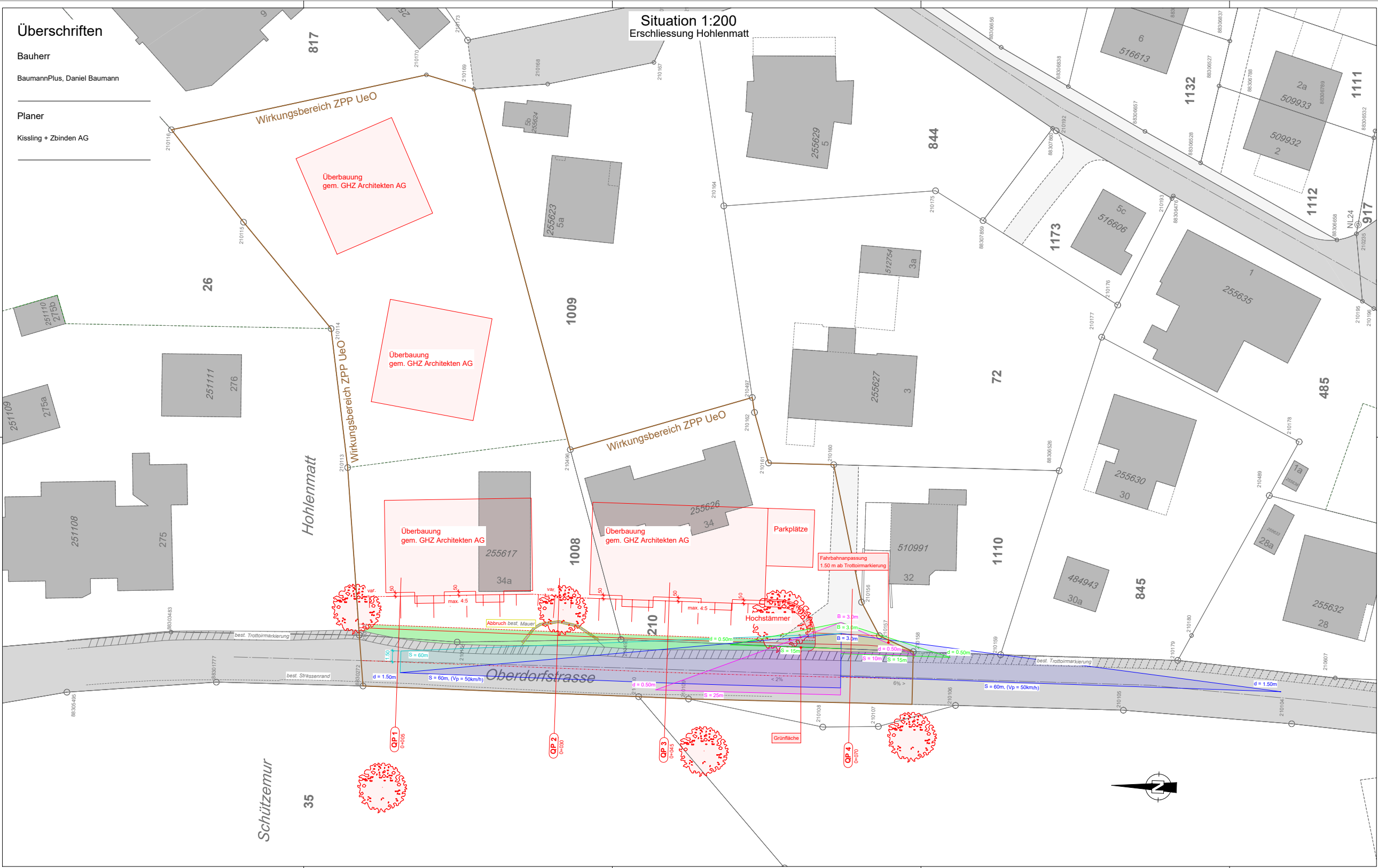
Überschriften

Bauherr

BaumannPlus, Daniel Baumann

Planer

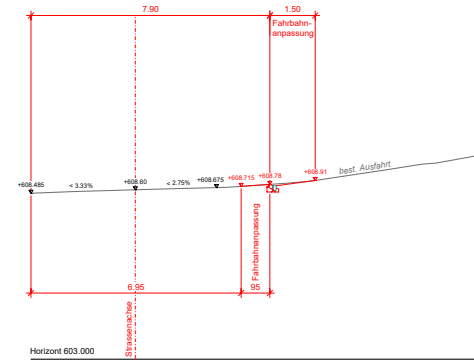
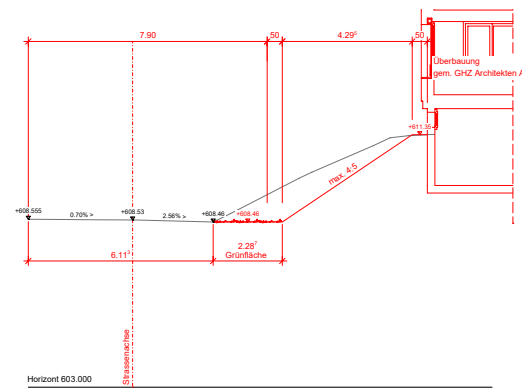
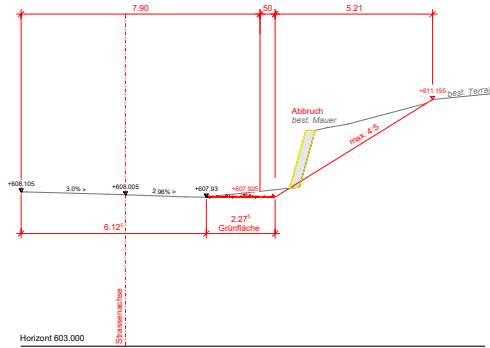
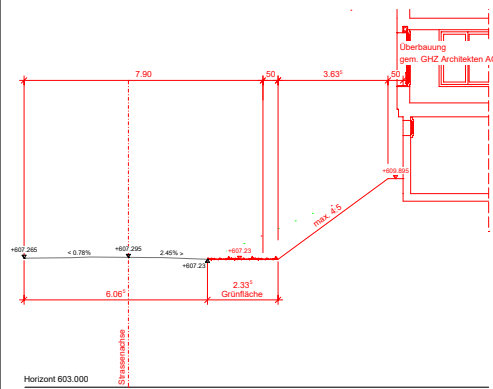
Kissling + Zbinden AG



An aerial photograph of a suburban neighborhood. The image shows a grid of streets with houses, lawns, and trees. A red rectangle is drawn on the image, highlighting a specific intersection or area on a street. The houses have various roof colors, including brown, orange, and grey. The surrounding area includes green lawns, trees, and some open fields.

Baugesuch

Projekt Nr. 50.715		Plan Nr. / 33.505	
Format 30/105		Mst. 1:100	
Geprüft		Freigabe	
Datum	Visum	Datum	Visum
21.05.2025	fsh	21.05.2025	Wla



Legende Situation

Geometersignaturen

Gebäude

Strasse

Trottoir / Vorplätze

Gewässer

Wald

Grünflächen

Projekt

Gestaltung Überbauung gem. Moeri Partner

Geländemodell

Höhenkurve; Äquidistanz: 1.00

Höhenkurve; Äquidistanz: 0.25

Geometer Ergänzungen

Baum

Zaun

Werkleitungen bestehend

Mischabwasser

Regenabwasser

Schmutzwasser

Wasser

Gas

Elektrizität

Telefon

Television

Fernwärme

Werkleitungen Proektiert

Mischabwasser

Regenabwasser

Schmutzwasser

Wasser

Gas

Elektrizität

Telefon

Television

Fernwärme

Erschliessung
Hohlenmatt Seftigen

Situation Werkleitungen 1:200
Erschliessungsplanung

Baugesuch		Projekt Nr.		Plan Nr.	
		50.715		/ 32.506	
		Format		Mst.	
		60/105		1:200	
	Gezeichnet / Revidiert	Datum	Visum	Datum	Visum
A		21.05.2025	hja / jow	21.05.2025	hja
B					
C					
D					
E					

Anhang II – Qualitätssicherung

- Anhang II – Stellungnahme der kommunalen Fachberatung zum Richtprojekt «Hohlenmatt» vom 03.06.2024

Gemeinde Seftigen, ZPP Nr.3 Hohlenmatt

Stellungnahme der kommunalen Fachberatung zum Richtprojekt «Hohlenmatt»

Richtprojekt Hohlenmatt der Architekten GHZ Architekten AG und Moeri & Partner AG,
Landschaftsarchitekten
Stand 1. Mai 2024.

Grundlagen:

- Situation Umgebung 1. Mai 2024.
- Richtprojekt Hohlenmatt 1. Mai 2024
- Präsentation 10. Januar 2024

Beschreibung

Mit der genehmigten Zone mit Planungspflicht Nr. 3 Hohlematt (Parzelle 1008) in Seftigen soll auf Grundlage des Richtprojekt die zugehörige Überbauungsordnung erlassen werden.

Am 10.1.2024 wurde das Richtprojekt als Vorprojekt 'Seftigen Holematt' von GHZ / Moeri & Partner dem Fachgremium vorgestellt.

Gestützt auf die Beurteilung der kommunalen Fachberatung wurde insbesondere die nachfolgenden Punkte überarbeitet:

- Die Adressierung mit der Arealzufahrt und des Arealzugangs, die Zufahrt ESH, die Besucherparkierung bzw. Ver-/Entsorgung sowie der Umgang mit dem Terrain (Böschungen/Stützmauern) in diesem Bereich.
- Das Trottoir und das Strassenprojekt welche als Teile der Strasse und nicht als Teil der Überbauung zu lesen sind. Auf Stützmauern gegenüber der Strasse soll zu verzichtet werden und der leichte Schwung der Strasse ist zu erhalten.
- Die Ausgestaltung des Gebäudesockels ist zu strukturieren und in Bezug zu den Gebäuden zu setzen (Haus A und B). Die Farbgebung (ev. Materialisierung) des Sockels ist zurückhaltender zu gestalten.
- Für die Belebung der Aussenräume sowie zur Förderung der Wohnqualität sind auch bei den beiden strassenbegleitenden Bauten Aussensitzplätze zu prüfen.

Bezüglich der Adressierung und der Anordnung der Besucherparkplätze haben mehrere bilaterale Besprechungen stattgefunden. Die von der Fachberatung vorgeschlagene Anordnung der Parkplätze in der Steigung wurden sowohl vom begleitenden Ing. Büro, wie auch von Procap geprüft und wegen Nichteinhaltens der Norm VSS 40 291, verworfen.

Beurteilung

Die Fachberatung verdankt die sorgfältige Planung. Die mit Holz verschaltete Fassadengestaltung der Siedlung fügt sich gut in den Ortsrand ein. Mit der Setzung der einzelnen Bauten werden wertvolle Aussenräume geschaffen, welche zu einer guten und belebten Wohnqualität führen werden. Die gut ins Terrain integrierten rückwärtigen Punktbauten verweben die neue Siedlung mit dem westlich liegenden Bauernhof. Die ortstypische Durchgrünung mit Wiesen und Obstbäumen unterstützt die Verschmelzung mit der umliegenden Landschaft.

Mit den nun vorliegenden Gestaltungsgrundlagen kann, mit grosser Sicherheit und der Schaffung einer wertvollen Siedlungserweiterung in Seftigen, die Überbauungsordnung erarbeitet werden.

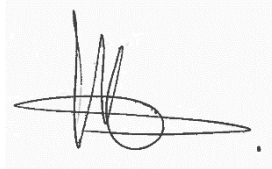
Für das Bauprojekt sind die folgenden Anregungen jedoch noch zu erarbeiten, resp. zu präzisieren:

- Der durchgehende Einstellhallensockel von Gebäude A zu Gebäude B wirkt noch zu massiv und schwächt die individuelle, leicht abgedrehte und in der Höhe versetzten Positionierung der beiden Bauten. Wir empfehlen der Bauherrschaft die nordwestliche Ecke von Haus A beim Höhenversatz möglichst freizustellen. Anstelle der vorgelagerten Formhecke würde eine

Buschgruppe, im Sinne eines Feldgehölzes, den Sockel besser strukturieren und nicht noch unterstreichen.

- Der Zufahrtsbereich wurde in mehreren Entwürfen überarbeitet. Die stirnseitige Baumgruppe bestehend aus den drei Bäumen leisten einen grossen Beitrag an die Integration und an die Verbesserung der örtlichen Situation.
Die Adressierung der neuen Siedlung über die prägnante Abgrabung an der Stirnfassade ist jedoch immer noch sehr technisch, auch bedingt durch die erforderlichen Stützmauern. Wir empfehlen, den im Grundkonzept guten Ansatz, noch zu vereinfachen. Insbesondere sollten die beiden Hausecken im Grünen stehen.
Um die östliche Hausecke von Haus A ins Grüne zu stellen, könnte der Velounterstand auf EG-Niveau liegen. Dazu stellt sich grundsätzlich die Frage, ob mit einer gemeinsamen Nutzung des Zugangsweges mit der Nachbarparzelle nicht auf die Treppenanlage mit Stützmauern und Heckenabgrenzung verzichtet und so eine grosszügigere Zugangssituation erreicht werden könnte.
Auf die westlich der Einfahrt gelegene Begleitmauer und Hecke sollte aus unserer Sicht verzichtet und die räumliche Abgrenzung gegenüber der Strasse mit Elementen der Kulturlandschaft gefunden werden.
- Die Details der Baugestaltung sind im Rahmen des Bauprojektes der Fachberatung noch einmal vorzulegen, insbesondere die Materialisierung und Ausbildung der Dach- und Terrassenabschlüsse, der Terrainanschlüsse der Holzfassaden, der Sockelausbildungen sowie der Fassadengestaltung im Detail, z.B. die Gestaltung der Balkoneinzüge und Leibungen.
- Die Erscheinung der Siedlung wird von der Umgebungsgestaltung und der Bepflanzung stark mitgeprägt. Die Details der Bepflanzung (Artenwahl) und sind im Rahmen des Bauprojektes zu spezifizieren.

Für die kommunalen Fachberatung: Seftigen, den 3.6.2024



- Jörg Sollberger, dipl. Arch ETH/ SIA/ SWB, reinhardpartner Architekten und Planer AG Bern
- Markus Steiner, dipl. Ing. Landschaftsarch. BSLA, landplan ag, 3084 Wabern

Anhang III – Abklärungen zu Raum und Umwelt

- Kurzbericht «Überprüfung Entwässerung, Parzelle 1008, Seftigen», Kissling + Zbinden AG vom 18. Oktober 2017
- Stellungnahme «Strassenlärm», Tiefbauamt des Kantons Bern Oberingenieurkreis II vom 21.02.2022
- Arbeitspapier «Provisorische Abschätzung der Untergrundverhältnisse», Geotest AG Bern vom Dezember 2023



KISSLING + ZBINDEN AG
INGENIEURE PLANER USIC

Bern | Spiez | Thun | Biel

Überprüfung Entwässerung
Parzelle 1008, Seftigen

KURBERICHT ENTWÄSSERUNG

Einwohnergemeinde Seftigen

IMPRESSUM

Auftraggeber

Einwohnergemeinde Seftigen

Projekt

50.525.13 Überprüfung Entwässerung Parzelle 1008, Seftigen

Berichtsnummer

50.525.13-1 Kurzbericht Entwässerung

Erstellungsdatum

17. Oktober 2017

Pfad- und Dateiname

J:\50 KleinauftrThun\50.525 - 50.549\50.525 Sammelkonto Kleinstaufträge GS Thun\13
Überprüfung Entwässerung Parz 1008 Seftigen\10 Berichte\Kurzbericht Entwässerung
Parzelle 1008 Seftigen.docx

Fassung vom

18.10.2017

Bearbeitung

KL

1 KURZBERICHT ENTWÄSSERUNG

1.1 Einleitung

1.1.1 Ausgangslage

Die Parzelle 1008 der Einwohnergemeinde Seftigen soll neu in W2 eingezont werden. Auf dieser Parzelle sind 2 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 14 Wohneinheiten und einer Einstellhalle mit 22 Parkplätzen geplant.

1.1.2 Auftrag

Die Kissling + Zbinden AG wurde am 28. September 2017 durch Silvan Dauner der RegioBVWestamt beauftragt, die Einleitung des Schmutz – und Regenwasser dieses Vorhabens in die öffentliche Kanalisation zu überprüfen.

1.2 Schmutzwasser

1.2.1 Schmutzwasseranfall

Die Bemessung der 14 Wohneinheiten wurde gemäss der Norm SN 592 000 durchgeführt und beruht auf Annahmen.

Dabei wurden die Wohnungsgrössen der einzelnen Wohneinheiten berücksichtigt.

Der Schmutzwasseranfall für dieses Vorhaben beträgt **6.5 l/s** und wird für die weiteren Abklärungen weiterverwendet.

1.2.2 Einleitung in Mischwasserleitung

Die bestehende Mischwasserleitung ist ein Zementrohr NW 300 welches gemäss GEP zwischen 50 und 75% ausgelastet ist. Aktuell sind dies bei 50% Auslastung Hochgerechnet ~35 l/s.

Eine Einleitung des Schmutzwassers ist möglich.

Im weiteren Verlauf dieses Strangs, sind jedoch verschiedene Problemstellen vorhanden, welche bereits Kapazitätsprobleme aufweisen. Dies trifft vor allem auf die Haltungen im Bereich des Knotens Rebzelg zu, welche eine Auslastung zwischen 125 und 200% aufweisen.

1.3 Sauberwasser

1.3.1 Sauberwasseranfall

Wie für die Bemessung des Schmutzwasseranfalls beruht die Bemessung auf Annahmen und wurde gemäss der Norm SN 592 000 durchgeführt.

Die Gebäude sind mit Satteldach und Ziegeldeckung geplant. Für die Zufahrt und Zugangswege wurde angenommen, dass diese mit dichtem Belag ausgeführt werden. Zusätzlich sind 100 m² mitickerfähigem Belag (Sitzplätze, Gartenwege etc.) eingerechnet worden.

Der Sauberwasseranfall für dieses Vorhaben beträgt **32 l/s** und wird für die weiteren Abklärungen weiterverwendet.

1.3.2 Versickerung

Eine Versickerung ist nicht möglich. Dieses Gebiet ist gemäss GEP als schlechtickerfähig deklariert. Im Geoportal des Kanton Bern ist das Gebiet im Grenzbereich zwischen schlechtickerfähig und keine Versickerungsmöglichkeit.

1.3.3 Einleitung in Vorfluter

Im Gebiet dieses Vorhabens ist kein Vorfluter vorhanden.

1.3.4 Einleitung in Mischwasserleitung

Eine Einleitung von 32 l/s ist ohne Retention nicht möglich.

Wie in Kapitel 1.2.2 beschrieben, sind im weiteren Verlauf dieses Stranges Problemzonen des Leitungsnetzes vorhanden und bedingt somit eine gedrosselte Abgabe des Sauberwassers in das Leitungsnetz.

Mit den uns zur Verfügung stehenden Unterlagen empfehlen wir eine Einleitung von **6 l/s** in das bestehende Netz. Dies bedingt eine Retentionsanlage von 21 m³.

1.4 Fazit

1.4.1 Überprüfung bestehende Mischwasserleitung

Gemäss unseren Abklärungen mit den vorhandenen Unterlagen können insgesamt maximal 12 l/s in das bestehende Leitungsnetz eingeleitet werden.

Für die weiteren Planungen wäre es aus unserer Sicht sinnvoll, den gesamten Leitungsstrang zu überprüfen. Dadurch wäre es möglich eine detailliertere Aussage über die Kapazität der bestehenden Leitung zu treffen.

Weiter ist zu beachten, dass gemäss GIS / GEP der gesamte Leitungsstrang als nicht mehr funktionsfähig Z0 deklariert ist und somit eine Sanierung durchgeführt werden müsste.

Zudem könnte je nach Notwendigkeit mittels Ausbaumassnahmen der Problemzonen die Gesamtkapazität erhöht und die maximale Einleitmenge angepasst werden.

2 GRUNDLAGENVERZEICHNIS

- [1] Projektpläne Einzonung / Überbauung GB Nr. 1008 inkl. Stellungnahme OIK,
Projektverfasser: IMMOPLAN Toffen GmbH
- [2] Genereller Entwässerungsplan Seftigen
- [3] GIS Unterlagen Seftigen
- [4] Norm SN 592 000 Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung
- [5] VSA Richtlinie Regenwasserentsorgung, November 2002

Von: Karsky Catherine, BVD-TBA-OIKII catherine.karsky@be.ch
Betreff: Seftigen Strassenlärm
Datum: 21. Februar 2022 um 10:51
An: staeussi@lohnerpartner.ch

BK

Guten Tag Herr Stäussi

Wie vereinbart habe ich aufgrund des uns vorliegenden Überbauungskonzepts im EB die Emissionen der KS überschlagsmässig gerechnet:

Die massgeblichen Planungswerte der ES II werden aufgrund des tiefen DTV, T50 sowie der Distanz und Böschung an der Fassade eingehalten. Es sind somit keine weiteren Massnahmen gemäss Art. 30 LSV nötig.

Im Erläuterungsbericht ist das Thema Strassenlärm kurz zu erläutern.

Beste Grüsse

Catherine Karsky, Projektleiterin

Telefon +41 31 635 53 08 (direkt), catherine.karsky@be.ch

Bau- und Verkehrsdirektion Kanton Bern Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis II
Schermenweg 11, 3001 Bern

Telefon +41 31 636 50 50, www.be.ch

Provisorische Abschätzung der Untergrundverhältnisse

Diese ersten Angaben wurden aufgrund bestehender Unterlagen abgeschätzt. Sie sind mittels Sondierungen zu verifizieren und zu ergänzen.

Projekt	1522138
Standort	Seftigen, Überbauung Hohlenmatt Oberdorfstrasse
Parzellen	210, 1'008 und 1'009
Mittlere Koordinaten	2'607'781 / 1'182'309
Projekt	Rückbau Bestand, Neubau 4 MFH mit ESH
OK Terrain (m ü. M.)	609 bis 619 m ü. M.
UK Foundation	ca. 2.8 m bis 6 m ab OKT
Allgemeine Übersicht	
Allgemeine Geologie	Moräne
Schichtaufbau	Vmtl. feinkörnige Deckschicht (toniger Silt) über sandigen bis kiesigen Moränenablagerungen (siltig Sand mit Kies bis siltiger Kies mit Ton und Sand), darunter verwitterter Fels (Sandsteine mit Zwischenschichten aus Nagelfluh, siehe unten)
Fels	Untere Süsswassermolasse (USM), Sandsteine mit Zwischenschichten aus Nagelfluh, OK Fels ca. 5-7 m unter OKT (gem. kantonaler Felsreliefkarte)
Baugrundklasse (SIA 261)	Erdbebenzone Z1b / Baugrundklasse vmtl. E oder A
Gewässerschutzbereich	Gewässerschutzbereich üB
Grundwasser	Kein nutzbares Grundwasser vorhanden jedoch muss mit Schicht- / Hangwasser gerechnet werden (insb. in kiesigen Bereichen der Moräne und entlang der Felsoberfläche)
Fliessgewässer	keine
Kataster der belasteten Standorte (KbS)	Kein Eintrag auf den Projektparzellen
Naturgefahren	Kein Eintrag auf den Projektparzellen
Radon 300 Bq/m ³	Überschreitungswahrscheinlichkeit 0 % Vertrauensindex mittel

Oberflächenabfluss	Gem. Geoportal keine signifikante Gefährdung ersichtlich.
Altbauten (Ist-Zustand)	Bestandsbauten vorhanden, Gebäudecheck erforderlich
Folgerungen	
Foundation	Flachfundation vsl. möglich, Materialersatz ist einzurechnen. Wo die Gebäude oberflächennah fundiert werden, resp. nicht mit einem Vollgeschoss einbinden sind zum Lastabtrag ggf. Magerbetontatzen oder kurze Ramppfähle erforderlich
Baugrube	Je nach Platzverhältnissen sind vsl. freie Böschungen bis 4 m Höhe mit Neigung $\leq 1:1$ (v:h) möglich. Aufgrund pot. Hangwasserzutritte sind Sickerbetonauflagen einzuplanen. Im Bereich der Einstellhalle ist für höhere Böschungen ein technischer Verbau (z.B. Nagelwand) erforderlich.
Wasserhaltung	Offene Wasserhaltung mittels Drainagegräben und Pumpensümpfen.
Versickerung	Vsl. nicht möglich (Schlecht durchlässig / Flurabstand > 3 m)
Wärmegewinnung	Erdwärmesonden erlaubt, Grundwasserwärmenutzung nicht möglich
Gewässerschutz	BIG-Formular ist für Gewässerschutzbewilligung einzureichen, Ausnahmebewilligung für Einbauten ins Grundwasser ist hingegen nicht erforderlich
Altlasten	Keine Altlasten vorhanden, aufgrund der bisherigen Nutzung der Parzellen und der best. Überbauung können verschmutzte Auffüllungen jedoch nicht ausgeschlossen werden.
Bodenschutz	Voraussichtlich sind keine detaillierten Abklärungen zum Bodenschutz erforderlich (Bodenschutzkonzept, Bodenkundliche Baubegleitung, etc.).
Rückbau Altbauten	Da die best. Gebäude rückgebaut werden müssen, ist ein Gebäudecheck erforderlich.

Empfehlungen	
Sondierungen	Siehe Offerte 1522138.1a vom 02.02.2023
Quellen	
Geoportal Kanton Bern, Dezember 2023	map.geo.admin.ch, Dezember 2023

Anhang IV –Vorprüfungsbericht

- Vorprüfungsbericht vom 2. April 2025
- Arbeitspapier «Auswertung Vorprüfungsbericht» vom 26. Mai 2025



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.: 2024.DIJ.13836

2. April 2025

Seftigen; Überbauungsordnung (UeO) zur Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 3 "Hohlenmatt" mit Baugesuch zur Anpassung der Kantonsstrasse, (KoG), Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 9. Juli 2024 ist bei uns die Überbauungsordnung Nr. 3 «Hohlenmatt» mit gleichzeitigem Baugesuch zur Anpassung der Kantonsstrasse nach Art. 5 Abs. 3 Bst. b Koordinationsgesetz (KoG) mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Überbauungsplan 1:250 vom 1. Juli 2024
- Überbauungsvorschriften vom 1. Juli 2024
- Landerwerb 1:200 vom 20. Juni 2024
- Erläuterungsbericht vom 1. Juli 2024
- Richtprojekt vom 1. Mai 2024

- Situation Strassenbau 1:200 vom 20. Juni 2024
- Situation Strassenbau mit Sichtraumprofilen 1:200 vom 20. Juni 2024
- Normalprofile Strassenbau 1:50 vom 20. Juni 2024
- Querprofile Strassenbau 1:50 vom 20. Juni 2024
- Kurzbericht zum Bauprojekt Trottoir Hohlenmatt vom 20. Juni 2024
- Baugesuchsformular vom 3. Juli 2024
- Formular Erdbebensicherheit vom 1. Juli 2024
- Entsorgungstabelle Bauabfälle vom 27. Juni 2024
- Meldeblatt für Terrainveränderungen vom 27. Juni 2024
- Auszug Kanalisationsplan

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Procap, Fachstelle hindernisfreies Bauen Kanton Bern, Fachbericht vom 22. Juli 2024
- Gemeinde Seftigen, Stellungnahme und Antrag der Baupolizeibehörde vom 20. August 2024
- Tiefbauamt, Oberingenieurkreis II, Fachbericht vom 20. August 2024
- Amt für Wasser und Abfall, Amtsbericht Wasser und Abfall vom 26. August 2024

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**) sowie den Vorbehalten zum Baugesuch 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.

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

2. Ausgangslage

Die vorliegende Überbauungsordnung basiert auf der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 3 «Hohlenmatt». Diese ZPP wurde durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 11. April 2023 genehmigt.

Die Gemeinde hat in einem ersten Planungsschritt ein Richtprojekt ausgearbeitet. Das Richtprojekt setzt das Ortsbauliche Konzept, unter Berücksichtigung der ZPP, um. Das Richtprojekt bildet die Grundlage der vorliegenden Überbauungsordnung zur ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt».

Die ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt» gibt vor, die Oberdorfstrasse (Kantonsstrasse) Richtung Osten für den Bau eines einseitigen Trottoirs zu verbreitern. Gleichzeitig mit der Überbauungsordnung wird daher auch die Baubewilligung für die dazu notwendige untergeordnete Anpassung der Kantonsstrasse nach Koordinationsgesetz (KoG) beantragt.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Überbauungsordnung zur ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt» inkl. Baugesuch für den Trottoirneubau zustimmen und eine Genehmigung / Baubewilligung in Aussicht stellen.

3. Kantonsstrasse und Verkehr allgemein

Die Oberdorfstrasse ist eine Kantonsstrasse. Die Kantonsstrasse weist keine durchgehende Infrastruktur für den Fussverkehr auf. Um dieser Situation zumindest im Bereich der vorliegenden Planung Abhilfe zu verschaffen, ist ein Trottoir vorgesehen. Die Option des von der Gemeinde längst gewünschten Trottoirs muss für die Zukunft berücksichtigt werden. Mit den Umgebungsarbeiten für die vorliegende Siedlung sollen bereits die notwendigen topografischen Anpassungen erfolgen für die spätere Umsetzung. Auch soll mit der Neuparzellierung des für ein Trottoir notwendigen Land-Streifens bereits dem Kanton übertragen werden. Dazu sollen neben einer zukünftig 6 m breiten Strasse ein Trottoir von 1.50 m und ein

Bankett von 50 cm in etwa auf Strassenniveau Platz haben. Böschungen und Mauern sind entsprechend zu dimensionieren. **(H)**

Nach Art. 7 BauG dürfen Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn die Erschliessung sichergestellt und sie den Beanspruchungen gewachsen ist, die sich aus der Nutzung des Baugrundstücks und der weiteren Grundstücke ergeben können, denen sie nach der Planung zu dienen bestimmt sind. Dass die Erschliessung genügt, ist bereits auf Stufe UeO sicherzustellen. Die Anpassung der Kantonsstrasse und das Trottoir müssen den kantonalen Standards gemäss Art. 39 SG entsprechen und im Rahmen der vorliegenden UeO genehmigt werden. Folgende Standards sind im Projekt aufzunehmen und umzusetzen:

- Das Gelände ist vom westlichen Strassenrand auf einer Gesamtbreite von 8 m auf Strassenniveau anzugleichen. Die Umgebungsarbeiten sind entsprechend anzupassen. **(GV)**
- Alle für den Betrieb der Siedlung notwendigen Bauten müssen vom westlichen Strassenrand einen Mindestabstand von 11 m aufweisen. **(GV)**

Die Neuparzellierung ist direkt mit dem Tiefbauamt, Oberingenieurkreis II, abzusprechen. **(H)**

4. Überbauungsvorschriften

Art. 4	Mit der Formulierung «orientierende Grundlage» kommt dem Richtprojekt keinerlei Verbindlichkeit zu. Falls das Richtprojekt als verbindlich erklärt werden soll, ist es unter Art. 4 als «massgebend» aufzuführen und im Anhang der Überbauungsvorschriften aufzunehmen. (H)
Art. 9 Abs. 2 und 3	Die ZPP-Bestimmungen treffen keine Aussage zu der Zulässigkeit von technisch bedingten Dachaufbauten. Daher gelten die Bestimmungen von Art. 413 Abs. 7 BR der Gemeinde Seftigen. Demnach bleiben technisch bedingte Dachaufbauten bis zu 1 m Höhe unberücksichtigt. Nach den Überbauungsvorschriften dürfen nun technisch bedingte Dachaufbauten die Höhe um das technisch bedingte Minimum, jedoch um maximal 2 m überragen. Dieser Widerspruch zu den ZPP Bestimmungen ist nicht zulässig. Entsprechend sind die Überbauungsvorschriften anzupassen. (GV)
Art. 11 Abs. 3	Das Festschreiben einer Pflicht zur Erstellung von Photovoltaikanlagen ist nicht zulässig. Diese Bestimmung ist daher zu löschen. (GV)

5. Landerwerbsplan

Der Landerwerbsplan muss vollständig vermasst / georeferenziert werden. **(GV)**

Der Landerwerbsplan im koordinierten Verfahren ist Bestandteil der Nutzungsplanung und wird durch das AGR genehmigt. Im Landerwerbsplan sind daher die entsprechenden Genehmigungsvermerke aufzunehmen. **(GV)**

6. Baugesuch

6.1 Allgemein

Die Erteilung der Baubewilligung ist mit zahlreichen Auflagen und Hinweisen verschiedener Amts- und Fachstellen verbunden. Diese Auflagen und Hinweise werden erst im Gesamtentscheid aufgeführt. Sämtliche Amts- und Fachberichte liegen jedoch diesem Vorprüfungsbericht bei. **(H)**

6.2 Formulare

Das Formular Radon fehlt und ist bei den Baugesuchsunterlagen zu ergänzen. **(Vorbehalt)**

6.3 Behindertengerechtigkeit

Da Strassen, Wege, Plätze und Einrichtungen öffentlich zugängliche Anlagen sind, fällt das Bauvorhaben in den Geltungsbereich des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG). Ziel des BehiG ist das Verhindern von Benachteiligungen für Menschen mit Behinderungen. **(H)**

Infolge der bestehenden Einfahrt entsteht eine Trottoirüberfahrt. Die Ausbildung des rückwärtigen Abschlusses gemäss Projekt mit absatzlosem Stein (nicht korrekte Trottoirüberfahrt) ist einzig zulässig, falls die bestehende Zufahrt nur einzelne Liegenschaften erschliesst und mit wenig Fahrverkehr zu rechnen ist. Dies ist durch die Bauherrschaft aufzuzeigen. **(Vorbehalt)**

7. Weitere Empfehlungen und Hinweise

7.1 Anpassungen Kantonsstrasse

Gemäss Art. 24 Strassenverordnung (SV) können untergeordnete Anpassungen an einer Kantonsstrasse mit einer kommunalen Überbauungsordnung erfolgen, sofern die kommunale Planung diese Anpassungen erfordert. Bei einer Kantonsstrasse handelt es sich um eine Basiserschliessung. Änderungen an der Basiserschliessung (Kantonsstrasse) im Rahmen von kommunalen Überbauungsordnungen müssen daher in jedem Fall im koordinierten Verfahren erfolgen. Dies bedeutet, dass mit dem Gesamtentscheid die Überbauungsordnung genehmigt und gleichzeitig die Baubewilligung erteilt wird (siehe Koordinationsgesetz). **(H)**

Art. 314 des Baureglements der Gemeinde Seftigen regelt die ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt». Demnach ist die Kantonsstrasse Richtung Osten für den Bau eines einseitigen Trottoirs zu verbreitern. Diese Bestimmung muss mittels der vorliegenden Überbauungsordnung umgesetzt werden. **(H)**

7.2 Veloverkehr

Die Oberdorfstrasse zählt zum Velobasisnetz auf Kantonsstrassen und ist Teil der Velofreizeitroute Nr. 361. Der Oberingenieurkreis II empfiehlt, mehr Veloabstellplätze vorzusehen als die gesetzlich geforderte Mindestanzahl. Die Abstellplätze sollten in der Nähe der Hauseingänge liegen und einfach zugänglich sein. **(E)**

7.3 Fusswege

Im Überbauungsplan ist die arealinterne Erschliessung nicht dargestellt. Gemäss Erläuterungsbericht erfolgen die Details der Bau- und Freiraumgestaltung u.a. der Fassaden, der Spiel- und Aufenthaltsbereiche, der internen Fusswege, der Bepflanzung sowie allfälligen Umzäunungen in der weiteren Projektierung. Der Oberingenieurkreis II macht darauf aufmerksam, dass die Durchwegung möglichst den direkten Wunschlinien der Zufussgehenden entsprechen soll. **(E)**

7.4 Grundwasserschutz

Für eine allfällige Grundwasserabsenkung oder Arbeiten im Grundwasserbereich bei der Überbauung "Hohlenmatt" ist gemäss Art. 26 der kantonalen Gewässerschutzverordnung beim Amt für Wasser und Abfall des Kantons Bern eine Gewässerschutzbewilligung zu beantragen. Allfällige Auswirkungen des Bauprojekts auf das Grundwasser während der Bau- und Betriebsphase sind durch eine hydrogeologisch kompetente Fachperson zu überprüfen und im Baugesuch zu dokumentieren. **(H)**

8. Weiteres Vorgehen

Wir empfehlen Ihnen, uns die Bereinigte Planung zu einer abschliessenden Vorprüfung einzureichen. Anschliessend ist die Planung inkl. Baugesuchsunterlagen 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). Sofern die Publikation ausschliesslich über die Plattform «ePublikation» erfolgt, ist die Bekanntmachung in der Rubrik «Raumplanung» aufzuführen, nicht in der Rubrik «weitere kommunale Bekanntmachungen». Letztere Variante erschwert oder verunmöglicht die Auffindbarkeit der Publikation, was im schlimmsten Fall deren Wiederholung zur Folge hätte.

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.

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 Regierungstatthalteramt 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 Sitzung des Gemeinderates
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).
- Baugesuchsunterlagen 3-fach (die Baugesuchsunterlagen sind ebenfalls in e-Bau zu erfassen) inklusive formeller und materieller Prüfung durch die Standortgemeinde.

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 Digitalen 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
Raumplaner

Fachberichte

- Procap, Fachstelle hindernisfreies Bauen Kanton Bern, Fachbericht vom 22. Juli 2024
- Gemeinde Seftigen, Stellungnahme und Antrag der Baupolizeibehörde vom 20. August 2024
- Tiefbauamt, Oberingenieurkreis II, Fachbericht vom 20. August 2024
- Amt für Wasser und Abfall, Amtsbericht Wasser und Abfall vom 26. August 2024

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- Planungsbüro Lohner und Partner

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Thun
- Amt für Wasser und Abfall
- Tiefbauamt, Oberingenieurkreis II
- Procap, Fachstelle hindernisfreies Bauen Kanton Bern

Kopie

- Rf

Auswertung «Vorprüfungsbericht (G.-Nr.: 2024.DIJ.13836) vom 2. April 2025»

Stand 26. Mai 2025 (Ergänzt aufgrund Besprechung AGR, OIK II und Gemeinde vom 26.05.2025)

Lohner + Partner AG, Thun / Aufträge / 0873 / 06 / 0873_Arb_250526_Auswertung_VP.docx / 27.05.2025 / cs

Abkürzungen: **GV** = Genehmigungsvorbehalte; **E** = Empfehlungen; **H** = Hinweise

Signatur: **gelb** = Stellungnahme Gemeinderat

grau = Ergebnisse Besprechung / bilaterale Abklärungen mit TBA-OIK II und AGR

1 Allgemeines zur Vorprüfung

(...)

z.K.

2 Ausgangslage

(...)

z.K.

3 Kantonsstrasse und Verkehr allgemein

Die Oberdorfstrasse ist eine Kantonsstrasse. Die Kantonsstrasse weist keine durchgehende Infrastruktur für den Fussverkehr auf. Um dieser Situation zumindest im Bereich der vorliegenden Planung Abhilfe zu verschaffen, ist ein Trottoir vorgesehen. Die Option des von der Gemeinde längst gewünschten Trottoirs muss für die Zukunft berücksichtigt werden. Mit den Umgebungsarbeiten für die vorliegende Siedlung sollen bereits die notwendigen topografischen Anpassungen erfolgen für die spätere Umsetzung. Auch soll mit der Neuparzellierung des für ein Trottoir notwendigen Land-Streifens bereits dem Kanton übertragen werden. Dazu sollen neben einer zukünftig 6 m breiten Strasse ein Trottoir von 1.50 m und ein Bankett von 50 cm in etwa auf Strassenniveau Platz haben. Böschungen und Mauern sind entsprechend zu dimensionieren. **(H)**

Ergebnis Besprechung AGR, OIK II und Gemeinde vom 26.05.2025 →

- Die Verhandlung zwischen OIK II und dem Bauherr (während dem Vorprüfungsverfahren) bezüglich Erstellung des Trottoirs ergab, dass das TBA aufgrund der geschätzten Kosten von einer Kostenbeteiligung absieht und daher die Realisierung eines Trottoirs später / in einem separaten Verfahren unter Federführung OIK II erfolgt (und nicht mit der Überbauung / kommunalen UeO).
- Aus Sicht OIK II hält die vorgesehene Umgebungsgestaltung der Überbauung die gemachten Vorgaben für eine spätere Umsetzung des Trottoirs ein.
- In OIK II und AGR teilen die Einschätzung der Gemeinde, dass mit der vorgesehenen Umgebungsgestaltung der Überbauung keine Anpassung der Kantonsstrasse erfolgt und diese im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für die Überbauung bewilligt werden können. Das Baugesuch zur UeO entfällt.
- In der UeO ist festzulegen, dass der Raum entlang der Kantonsstrasse für die spätere Ergänzung des Trottoirs, vorgesehen ist.

Das Baugesuch für ein Trottoir / Anpassung der Kantonsstrasse ist nicht mehr Gegenstand der UeO. Der Überbauungsplan (Legendenpunkt betreffend Kantonsstrasse) und die Überbauungsvorschriften (neuer Abs. 4 in Art. 13 Arealerschliessung) wurden angepasst. Die geforderten Breite von Fahrbahn, Trottoir und Bankett sowie die Höhenanpassungen mit der Umgebungsgestaltung für eine spätere Ergänzung der Kantonsstrasse mit einem Trottoir werden mit der UeO gesichert.

Nach Art. 7 BauG dürfen Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn die Erschliessung sichergestellt und sie den Beanspruchungen gewachsen ist, die sich aus der Nutzung des Baugrundstücks und der weiteren Grundstücke ergeben können, denen sie nach der Planung zu dienen bestimmt sind. Dass die Erschliessung genügt, ist bereits auf Stufe UeO sicherzustellen. Die Anpassung der Kantonsstrasse und das Trottoir müssen den kantonalen Standards gemäss Art. 39 SG entsprechen und im Rahmen der vorliegenden UeO genehmigt werden. Folgende Standards sind im Projekt aufzunehmen und umzusetzen:

- Das Gelände ist vom westlichen Strassenrand auf einer Gesamtbreite von 8 m auf Strassenniveau anzugleichen. Die Umgebungsarbeiten sind entsprechend anzupassen. **(GV)**
- Alle für den Betrieb der Siedlung notwendigen Bauten müssen vom westlichen Strassenrand einen Mindestabstand von 11 m aufweisen. **(GV)**

Abklärung bei OIK II vom 3.4.2025 → Massgebend ist der Fahrbahn-/Belagsrand, unsere Forderungen sind [im Vorprüfungsossier] berücksichtigt. Der Boden wird geebnet und unser Flächenbedarf abgedeckt. Der spätere Trottoirbau braucht keine Niveauanpassungen.

Der Raum sowie die Höhenanpassungen mit der Umgebungsgestaltung für die Ergänzung der Kantonsstrasse mit einem Trottoir wird mit der UeO gesichert. Die Baubereiche der UeO berücksichtigen den genannten Abstand; die Einhaltung des Abstands vorspringender Gebäudeteile und die Umgebungsgestaltung sind Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens der Überbauung.

Die Neuparzellierung ist direkt mit dem Tiefbauamt, Oberingenieurkreis II, abzusprechen. **(H)**

Zwischen Bauherrschaft und TBA-OIK II wurde am 17.12.2024 (während dem Vorprüfungsverfahren) ein Erschliessungsvertrag abgeschlossen in dem auch der Landerwerb geregelt ist.

4 Überbauungsvorschriften

Art. 4	Mit der Formulierung «orientierende Grundlage» kommt dem Richtprojekt keinerlei Verbindlichkeit zu. Falls das Richtprojekt als verbindlich erklärt werden soll, ist es unter Art. 4 als «massgebend» aufzuführen und im Anhang der Überbauungsvorschriften aufzunehmen. (H) z.K. keine Änderung; das Richtprojekt bildet die Grundlage für die Weiterprojektierung.
Art. 9 Abs. 2 und 3	Die ZPP-Bestimmungen treffen keine Aussage zu der Zulässigkeit von technisch bedingten Dachaufbauten. Daher gelten die Bestimmungen von Art. 413 Abs. 7 BR der Gemeinde Seftigen. Demnach bleiben technisch bedingte Dachaufbauten bis zu 1 m Höhe unberücksichtigt. Nach den Überbauungsvorschriften dürfen nun technisch bedingte Dachaufbauten die Höhe um das technisch bedingte Minimum, jedoch um maximal 2 m überragen. Dieser Widerspruch zu den ZPP Bestimmungen ist nicht zulässig. Entsprechend sind die Überbauungsvorschriften anzupassen. (GV) Ergebnis Besprechung AGR, OIK II und Gemeinde vom 26.05.2025 → – Aus Sicht Gemeinde sind technisch bedingte Dachaufbauten eine gestalterische Frage. Die Kompetenz zum Erlass von abweichenden Gestaltungsvorschriften liegt in ZPPs/UeOs klar beim Gemeinderat. In der UeO sind die Bestimmungen zwecks Lesbarkeit und Nachvollziehbarkeit der Ue-Vorschriften bei den Höhen (Art. 9) angeordnet. – Das AGR zieht aufgrund obiger Begründung den Genehmigungsvorbehalt zurück. Die Bestimmungen können unter Art. 9 belassen werden. Im Erläuterungsbericht ist darzulegen, dass es sich bei Art. 9 Abs. 2 und 3 um Gestaltungsbestimmungen handelt. Der Erläuterungsbericht wurde gemäss Absprache mit dem AGR angepasst.
Art. 11 Abs. 3	Das Festschreiben einer Pflicht zur Erstellung von Photovoltaikanlagen ist nicht zulässig. Diese Bestimmung ist daher zu löschen. (GV) UeV angepasst.

5 Landerwerbsplan

Der Landerwerbsplan muss vollständig vermasst / georeferenziert werden. **(GV)**

Der Landerwerbsplan im koordinierten Verfahren ist Bestandteil der Nutzungsplanung und wird durch das AGR genehmigt. Im Landerwerbsplan sind daher die entsprechenden Genehmigungsvermerke aufzunehmen. **(GV)**

Ergebnis Besprechung AGR, OIK II und Gemeinde vom 26.05.2025 → Da mit der UeO keine Anpassung der Kantonsstrasse und kein Landerwerb erfolgt und der Landerwerb privatrechtlich geregelt ist, kann / soll der Landerwerbsplan weggelassen werden.

Entfällt. Das Baugesuch für ein Trottoir / Anpassung der Kantonsstrasse ist nicht mehr Gegenstand der UeO, vgl. auch Ziffer 3.

6 Baugesuch

6.1 Allgemein

Die Erteilung der Baubewilligung ist mit zahlreichen Auflagen und Hinweisen verschiedener Amts- und Fachstellen verbunden. Diese Auflagen und Hinweise werden erst im Gesamtentscheid aufgeführt.

Sämtliche Amts- und Fachberichte liegen jedoch diesem Vorprüfungsbericht bei. **(H)**

z.K.

6.2 Formulare

Das Formular Radon fehlt und ist bei den Baugesuchsunterlagen zu ergänzen. **(Vorbehalt)**

Ergebnis Besprechung AGR, OIK II und Gemeinde vom 26.05.2025 → Entfällt, weil das Baugesuch für ein Trottoir / Anpassung der Kantonsstrasse nicht mehr Gegenstand der UeO ist (Ergänzung der Kantonsstrasse mit Trottoir erfolgt später durch das kantonale Tiefbauamt in einem separaten Verfahren).

6.3 Behindertengerechtigkeit

Da Strassen, Wege, Plätze und Einrichtungen öffentlich zugängliche Anlagen sind, fällt das Bauvorhaben in den Geltungsbereich des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG). Ziel des BehiG ist das Verhindern von Benachteiligungen für Menschen mit Behinderungen. **(H)**

z.K.

Infolge der bestehenden Einfahrt entsteht eine Trottoirüberfahrt. Die Ausbildung des rückwärtigen Ab schlusses gemäss Projekt mit absatzlosem Stein (nicht korrekte Trottoirüberfahrt) ist einzig zulässig, falls die bestehende Zufahrt nur einzelne Liegenschaften erschliesst und mit wenig Fahrverkehr zu rechnen ist. Dies ist durch die Bauherrschaft aufzuzeigen. **(Vorbehalt)**

Ergebnis Besprechung AGR, OIK II und Gemeinde vom 26.05.2025 → Entfällt, weil das Baugesuch für ein Trottoir / Anpassung der Kantonsstrasse nicht mehr Gegenstand der UeO ist (Ergänzung der Kantonsstrasse mit Trottoir erfolgt später durch das kantonale Tiefbauamt in einem separaten Verfahren).

Die Ausgestaltung der Arealzufahrt ist Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens.

7 Weitere Empfehlungen und Hinweise

7.1 Anpassungen Kantonsstrasse

Gemäss Art. 24 Strassenverordnung (SV) können untergeordnete Anpassungen an einer Kantonsstrasse mit einer kommunalen Überbauungsordnung erfolgen, sofern die kommunale Planung diese Anpassungen

erfordert. Bei einer Kantonsstrasse handelt es sich um eine Basiserschliessung. Änderungen an der Basiserschliessung (Kantonsstrasse) im Rahmen von kommunalen Überbauungsordnungen müssen daher in jedem Fall im koordinierten Verfahren erfolgen. Dies bedeutet, dass mit dem Gesamtentscheid die Überbauungsordnung genehmigt und gleichzeitig die Baubewilligung erteilt wird (siehe Koordinationsgesetz). **(H)**

z.K., siehe Ziffer 3.

Art. 314 des Baureglements der Gemeinde Seftigen regelt die ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt». Demnach ist die Kantonsstrasse Richtung Osten für den Bau eines einseitigen Trottoirs zu verbreitern. Diese Bestimmung muss mittels der vorliegenden Überbauungsordnung umgesetzt werden. **(H)**

z.K. die Bestimmung wird mit der UeO so umgesetzt.

7.2 Veloverkehr

Die Oberdorfstrasse zählt zum Velobasisnetz auf Kantonsstrassen und ist Teil der Velofreizeitroute Nr. 361. Der Oberingenieurkreis II empfiehlt, mehr Veloabstellplätze vorzusehen als die gesetzlich geforderte Mindestanzahl. Die Abstellplätze sollten in der Nähe der Hauseingänge liegen und einfach zugänglich sein. **(E)**

z.K.

7.3 Fusswege

Im Überbauungsplan ist die arealinterne Erschliessung nicht dargestellt. Gemäss Erläuterungsbericht erfolgen die Details der Bau- und Freiraumgestaltung u.a. der Fassaden, der Spiel- und Aufenthaltsbereiche, der internen Fusswege, der Bepflanzung sowie allfälligen Umzäunungen in der weiteren Projektierung. Der Oberingenieurkreis II macht darauf aufmerksam, dass die Durchwegung möglichst den direkten Wunschlينien der Zufussgehenden entsprechen soll. **(E)**

z.K. Das Richtprojekt zeigt auf, wie die interne Fusswege angedacht sind.

7.4 Grundwasserschutz

Für eine allfällige Grundwasserabsenkung oder Arbeiten im Grundwasserbereich bei der Überbauung "Hohlenmatt" ist gemäss Art. 26 der kantonalen Gewässerschutzverordnung beim Amt für Wasser und Abfall des Kantons Bern eine Gewässerschutzbewilligung zu beantragen. Allfällige Auswirkungen des Bauprojekts auf das Grundwasser während der Bau- und Betriebsphase sind durch eine hydrogeologisch kompetente Fachperson zu überprüfen und im Baugesuch zu dokumentieren. **(H)**

z.K. Gegenstand des Bauprojekts/-gesuchs für die Überbauung.

8 Weiteres Vorgehen

Wir empfehlen Ihnen, uns die Bereinigte Planung zu einer abschliessenden Vorprüfung einzureichen. Anschließend ist die Planung inkl. Baugesuchsunterlagen 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). Sofern die Publikation ausschliesslich über die Plattform «ePublikation» erfolgt, ist die Bekanntmachung in der Rubrik «Raumplanung» aufzuführen, nicht in der Rubrik «weitere kommunale Bekanntmachungen». Letztere Variante erschwert oder verunmöglicht die Auffindbarkeit der Publikation, was im schlimmsten Fall deren Wiederholung zur Folge hätte.

Auf eine 2. Vorprüfung wird verzichtet. Die Genehmigungsvorbehalte wurden an der Besprechung vom 26.05.2025 mit dem AGR und dem OIK I bereinigt.