



Einwohnergemeinde Seftigen

Änderung Überbauungsordnung zur ZPP Nr. 1 «Oberdorfstrasse» im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Erläuterungsbericht

ENTWURF

8. November 2024

Lohner + Partner AG, Planung Beratung Raumentwicklung, Thun
Aufträge / 951 / 951_Ber_241018_Aenderung.docx / 08.11.2024 / cs

Ausgangslage

Die Überbauungsordnung (UeO) zur Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 1 «Oberdorfstrasse» wurde 1994 erlassen und letztmals am 15.09.2008 (Datum Genehmigung AGR) geändert. Die Überbauungsordnung sieht vor, dass das Erdgeschoss von Neubauten weitgehend für Detailverkaufsgeschäfte des täglichen Bedarfs sowie weitere Dienstleistungsbetriebe mit Öffentlichkeitsbezug zu nutzen sind. Sie geht damit weiter als die zugrundeliegende Zone mit Planungspflicht welche lediglich festlegt, dass Nutzungen gemäss Dorfkernzone zugelassen sind (ohne Einschränkung).

Auf Antrag der Grundeigentümer*innen will die Gemeinde Seftigen die Einschränkung der Erdgeschossnutzung in der UeO zur ZPP Nr. 1 «Oberdorfstrasse» aufheben. Neu soll auch im Erdgeschoss uneingeschränkt die gemischte Nutzung im Sinne der Dorfkernzone D zulässig sein, insbesondere soll im Erdgeschoss auch Wohnen möglich sein.

Die Änderung der UeV kann gemäss Abklärung der RegioBV Westamt beim AGR vom 8. April 2024 im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV erfolgen.

Änderung Überbauungsvorschriften

Die Einschränkung der Erdgeschossnutzung ist in Art. 3 Abs. 2 der Überbauungsvorschriften festgelegt. Diese Bestimmung wird ersatzlos gestrichen. An den übrigen Vorschriften und dem Überbauungsplan ändert nichts. Die Bestimmung kann auch aufgehoben werden, da die zugrundeliegende ZPP keine dahingehenden Festlegungen macht.

Da es sich um eine geringfügige Änderung einer Überbauungsordnung handelt, ist auch keine Anpassung der UeO auf die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) nötig.

**Auswirkungen auf
Raum und Umwelt**

Das Öffnen der Erdgeschossnutzung für alle Nutzungen gemäss Dorfkernzone, insbesondere für Wohnen, ermöglicht, dass die bestehenden Bauvolumen der UeO zur ZPP Nr. 1 «Oberdorfstrasse» langfristig vollständig genutzt werden können. Die Nachfrage nach Verkaufs- und Dienstleistungsflächen mit Öffentlichkeitsbezug geht stetig zurück. Die Anpassung der UeO verhindert so Leerstand in den bestehenden Gebäude im bestens erschlossenen Ortskern von Seftigen. Sie verhindert jedoch nicht, dass bestehende Verkaufs- und Dienstleistungsangebote rechtmässig weitergeführt werden können. Die Änderung der UeO ist damit auch kongruent mit dem kommunalen Richtplan Seftigen (Genehmigung AGR am 21.02.2021), da gewährleistet wird, dass inneren Nutzungspotenziale genutzt bleiben. In übergeordneten Planungsinstrumenten finden sich keine arealspezifischen Bestimmungen.

Die Nutzungsänderung in der bestehenden UeO ist nicht Gegenstand für den Ausgleich von allfälligen Planungsvorteilen gemäss Reglement über die Mehrwertabgabe der Gemeinde Seftigen vom 22. Mai 2017 (in Kraft seit 26. Juni 2017).

Die Planbeständigkeit ist ebenfalls nicht betroffen, da die letzte Änderung der UeO im Jahr 2008 erfolgte und über 15 Jahre zurückliegt; Der betroffene Art. 3 Abs. 2 ist sogar seit dem Erlass der UeO im Jahr 1994 unverändert geblieben.

Die Änderung der Nutzungsart im Erdgeschoss der UeO hat gegenüber dem rechtsgültigen Zustand keine Auswirkungen auf das Nutzungsmass und daher keine Auswirkungen bezüglich Erschliessung oder Ortsbild. Durch die Änderung sind auch keine Schutzgebiete oder -objekte betroffen.

Planerlassverfahren

Die Änderung der Überbauungsvorschriften in Art. 3 Abs. 2 ist eine untergeordnete Änderung der UeO zur ZPP Nr. 1 «Oberdorfstrasse» und betrifft nur ein kleines Gebiet in der Gemeinde Seftigen. Sie kann daher gemäss Abklärung der RegioBV Westamt beim AGR im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV erfolgen.

Das Planerlassverfahren umfasst folgende Schritte

- öffentliche Auflage
- ggf. Einspracheverhandlungen
- Beschluss durch den Gemeinderat
- öffentliche Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV
- Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung.

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage ist vom TT. Monat JJJJ bis TT. Monat JJJJ durchgeführt worden. Es wurden keine / X Einsprachen und Rechtsverwahrungen eingereicht. Am TT. Monat JJJJ wurden Einspracheverhandlungen durchgeführt.

Datum Auflage und Ergebnis der öffentlichen Auflage folgen nach dem entsprechenden Verfahrensschritt.

Beschluss durch den Gemeinderat

Die Änderung der Überbauungsvorschriften wurden am TT. Monat JJJJ durch den Gemeinderat beschlossen. Der Beschluss wurde nach Art. 122 Abs. 8 BauV TT. Monat JJJJ am bekanntgemacht werden.

Datum Gemeinderatsbeschluss und Datum der Bekanntmachung folgen nach dem entsprechenden Verfahrensschritt.