2. VORPRÜFUNG

Einwohnergemeinde Seedorf

Revision der Ortsplanung

Erläuterungsbericht

Die Revision der Ortsplanung besteht aus:

Nutzungsplanung
- Baureglement
- Nutzungszonenplan
- Schutzzonenplan

Richtplanung
- Richtplan Verkehr
- Richtplan Ortsentwicklung

Weitere Unterlagen
- Erläuterungsbericht inkl. Richtplan-Massnahmen
- Siedlungskonzept
- Inventarplan

Oktober 2024

ecoptima · Spitalgasse 34 · 3001 Bern · Industriestrasse 5a · 6210 Sursee · Telefon 031 310 50 80 · www.ecoptima.ch · info@ecoptima.ch

Impressum

Planungsbehörde:
Einwohnergemeinde Seedorf, Gemeinderat
Bernstrasse 72, 3267 Seedorf

Auftragnehmerin bis 2022:
BHP Raumplan AG, Güterstrasse 22a, 3008 Bern

Auftragnehmerin ab 2024:
ecoptima ag, Spitalgasse 34, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:
Thomas Federli, dipl. Geograf, Raumplaner FSU
Corinna Bühlmann, Raumplanerin BSc

Abbildung Titelseite: Aussicht vom Chutzenturm, (Quelle: www.seedorf.ch)

Die Erarbeitung der Unterlagen zur Revision der Ortsplanung erfolgte (mit Ausnahme des Richtplans Verkehr) durch die BHP Raumplan AG. Die Inhalte der Dokumente wurden nach der kantonalen Vorprüfung von der ecoptima ag von BHP Raumplan AG übernommen und aufgrund der Ergebnisse aus der Vorprüfung überarbeitet und ergänzt.

Seedorf\Revision der Ortsplanung 07846\4_Resultate\
06_Erläuterungsbericht\
07846_EB_241023_VP2.indd\tf,cb

Inhalt

1. Planungsgegenstand 5
1.1 Ausgangslage 5
1.2 Ziele der Gesamtrevision 5
1.3 Planungsorganisation 6

2. Rahmenbedingungen 7
2.1 Bundesebene 7
2.2 Kantonale Ebene 7
2.3 Regionale Ebene 9
2.4 Kommunale Ebene 10

3. Räumliches Siedlungskonzept 10
3.1 Einleitung 10
3.2 Siedlungsstrategie 11
3.3 Nutzungspotenziale 13
3.4 Nutzungsreserven 17
3.5 Ein- und Umzonungen 17

4. Richtplan Ortsentwicklung 19

5. Planungsrechtliche Umsetzung 26
5.1 Baureglement 26
5.2 Zonenpläne 34
5.3 Ein- und Umzonungen mit Wohnbaulandbedarf 35
5.4 Ein- und Umzonungen ohne Wohnbaulandbedarf 52
5.5 Aufzonung Chüsseberg 69
5.6 Auszonungen 70
5.7 Arrondierungen 71
5.8 Weilerzonen 74
5.9 Ortsbildschutzgebiete 87
5.10 Gewässerraum 89
5.11 Landschaftsplanung 96
5.12 Landschaftsschutz und Archäologie 98
5.13 Richtplanung 101
5.14 Überbauungsordnungen 102

6. Auswirkungen und Beurteilung 102
6.1 Abstimmung auf die übergeordneten Planungen 102
6.2 Siedlungsentwicklung nach innen 103
6.3 Nutzungsreserven 103
6.4 Orts- und Landschaftsbild, Archäologie 103
6.5 Kulturlandschutz 104
6.6 Verkehr 105
6.7 Energie 105
6.8 Förderung und Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland 105
6.9 Mehrwertabgabe 106
6.10 Fazit 107

7. Planungsprozess **107**
7.1 Entwurfsprozess 107
7.2 Mitwirkung 108
7.3 Kantonale Vorprüfung 108
7.4 Öffentliche Auflage 108
7.5 Beschluss 108

Anhang **110**
Anhang 1 Natürliche Gerinnesohlenbreiten 110
Anhang 2 Bereinigtes Gewässernetz 111
Anhang 3 Gemessene Sohlenbreiten Mülibach 112
Anhang 4 Bewertungsmatrix Ein- und Umzonungen 114

1. Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage

Gesamtrevision der Ortsplanung

Die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Seedorf besteht aus dem Baureglement, dem Zonenplan (ganzes Gemeindegebiet), neun Zonenplänen (Detailausschnitte), dem Schutzzonenplan und dem Zonenplan Naturgefahren (Genehmigung am 11. August 2011). Seit der letzten Gesamtrevision wurden einzelne Revisionen/Änderungen an der baurechtlichen Grundordnung vorgenommen (neue ZPP, Anpassung einzelner Artikel, etc.).

Handlungsbedarf

Bei der Gemeinde Seedorf haben sich verschiedene ortsplanerische und baureglementarische Pendenzen angesammelt. Aufgrund verschiedener Änderungen im übergeordneten Recht – namentlich der Verpflichtung zur Festlegung der Gewässerräume und der Umsetzung der neuen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) – müssen die Planungsinstrumente der baurechtlichen Grundordnung in verschiedenen Punkten aktualisiert werden. Daneben besteht ein Handlungsbedarf in ausgewählten Planungsthemen, wie z. B. der Einzonung von bebauten Flächen, Bau- und Siedlungslücken sowie Arrondierungen.

1.2 Ziele der Gesamtrevision

Startschuss OP-Revision

Die Gemeinde Seedorf hat entschieden, ihre Ortsplanung gesamthaft zu überarbeiten und an die aktuellen Verhältnisse anzupassen. Folgende Gründe haben zu dieser Entscheidung geführt:

- Gemäss übergeordneter Gesetzgebung ist die Ortsplanung grundsätzlich nach rund 15 Jahren zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.
- Wichtige Teile der Ortsplanung sind mittlerweile rund 10 Jahre alt. In dieser Zeit war eine rege Bauaktivität zu verzeichnen.
- Die Ortsplanung entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen und den übergeordneten Rahmenbedingungen. So wurden beispielsweise in den letzten Jahren das eidgenössische Raumplanungsgesetz, die eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung und die bernische Baugesetzgebung revidiert sowie der revidierte kantonale Richtplan in Kraft gesetzt.

Die Schwerpunkte der Überarbeitung sind:

- Prüfen und Umsetzen von Um- und Einzonungen sowie Arrondierungen
- Überprüfen der Zonen für öffentliche Nutzungen
- Umsetzung der Vorgaben der übergeordneten Gewässerschutzgesetzgebung (Gewässerraum)
- Festlegung von Weilerzonen prüfen
- Überprüfen der Bauzonen, Schutzgebiete und Schutzobjekte

- Integration des kantonalen Bauinventars und des Inventars der historischen Verkehrswege
- Auseinandersetzung mit der Landschaftsplanung (Erstellen eines Landschaftsinventars)
- Anpassung der baurechtlichen Grundordnung an die aktuellen Verhältnisse und unter Berücksichtigung der übergeordneten Rahmenbedingungen in Kap. 2
- Übernahme der harmonisierten Baubegriffe und Messweisen (BMBV) und Neufassen des Baureglements gemäss Musterbaureglement des Kantons

1.3 Planungsorganisation

Planungsorgane Gemeinde

Planungsbehörde ist der Gemeinderat von Seedorf. Die Erarbeitung der Planungsinstrumente erfolgt in einer Begleitgruppe. Als vorberatende Kommission des Gemeinderats wirkt die Baurechts- und Planungskommission (BPKo). Bei der Zusammensetzung wurde auf paritätische Ausgewogenheit zwischen den einzelnen Organen geachtet.

Begleitgruppe

Für die Gesamtrevision der Ortsplanung und der Durchführung der dazugehörigen Planerlassverfahren wurde eine Begleitgruppe gebildet. Diese wirkte als vorberatende Instanz und verabschiedete ihre Entscheidungen zuhanden der Baurechts- und Planungskommission.

Ernst Bangerter	Landwirt, Lobsigen
Stefan Herrli	Bio-Landwirt, Grisseberg
Fritz Holzer	Landwirt, Frieswil
Jürg Lauper	Gemeinderat, Landwirt, Aspi
Jürg Nobs	Investor, Baggwil
Hanspeter Roth	Landwirt, Ackerbaustellenleiter, Wiler
Beat Schütz	Lehrer, Archäologie und Naturschutz, Wiler

Baurechts- und Planungskommission

Die Baurechts- und Planungskommission (BPKo) berät die ausgearbeiteten Planungsinstrumente vor und verabschiedet diese jeweils zuhanden des Gemeinderates. In der BPKo sind folgende Mitglieder vertreten:

Barbara Bohli	Gemeinderätin, Vorsitz BPKo, Lobsigen
Peter Frieden	Aspi, Unternehmer, Die Mitte
Kurt Möri	Frieswil, Unternehmer, Grüne
Michael Weber	Seedorf, Unternehmer, SVP
Katharina Zumstein	Seedorf, Unternehmerin, Gwärb (bis Ende 2020)
Jürg Nobs	Seedorf, Unternehmer, Gwärb (ab 2021)

Gemeinderat

Zwischenergebnisse und planungspolitische Stossrichtungen der vorliegenden Gesamtrevision wurden dem Gemeinderat vorgestellt und mit den Ratsmitgliedern diskutiert.

Zwischen- und Schlussergebnisse werden jeweils vor den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritten (Mitwirkung, Vorprüfung, Auflage, Beschluss und Genehmigung) der Baurechts- und Planungskommission sowie dem Gemeinderat zum Beschluss unterbreitet.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bundesebene

Das Ziel des teilrevidierten Raumplanungsgesetzes (RPG) vom 1. Mai 2014 ist der sorgsame und haushälterische Umgang mit dem Boden, die massvolle Festlegung von Bauzonen und die Förderung von kompakten Siedlungen, indem Dörfer und Städte insbesondere durch das Bauen im Bestand oder die Umnutzung von Brachen gezielt nach innen entwickelt werden.

2.2 Kantonale Ebene

2.2.1 Kantonaler Richtplan

Teilrevision Raumplanungsgesetz

Der gemäss den Vorgaben des RPG angepasste kantonale Richtplan wurde im September 2015 vom Regierungsrat beschlossen und am 4. Mai 2016 vom Bundesrat genehmigt. Der revidierte kantonale Richtplan bringt wesentliche Neuerungen:

- Der kantonale Richtplan verfolgt das Ziel, Siedlungswachstum primär dort zu fördern, wo eine gute Versorgungsinfrastruktur und ein gutes Angebot des öffentlichen Verkehrs bestehen.
- Die Siedlungsentwicklung nach innen (Nutzung von Gebäudevolumen, Überbauung von Baulücken, Umnutzung von Brachen, etc.) wird zur zentralen planerischen Aufgabe. Die Gemeinden müssen ihre inneren Nutzungsreserven erfassen und geeignete Massnahmen ergreifen.
- Für Neueinzonungen gelten verschärfte und sehr restriktive Regeln. Der Spielraum für Neueinzonungen ist gering und an bestimmte Rahmenbedingungen geknüpft.

Raumtyp «Zentrumsnahe ländliche Gebiete»

Seedorf gehört gemäss Entwicklungsbild und Massnahmenblatt C_02 zum Raumtyp «Zentrumsnahe ländliche Gebiete». Der Richtplan sieht für diesen Raumtyp ein Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstum von rund 4% in den nächsten 15 Jahren vor, zudem soll eine durchschnittliche Raumnutzerdichte von 39 Raumnutzern pro Hektare (RN/ha) angestrebt werden (Einwohner und Beschäftigte).

Wohnbaulandbedarf

Gemäss dem Massnahmenblatt A_01 steht Seedorf für die nächsten 15 Jahre ein theoretischer Wohnbaulandbedarf von 3.7 ha zu (Stand Januar 2023). Von diesem Kontingent sind die Nutzungsreserven in den unüberbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen abzuziehen. Diese bemessen sich Stand Januar 2021 auf 2.5 ha. Nach Überprüfung der unüberbauten

Bauzonen (insgesamt 2.1 ha) besteht für die Gemeinde ein **tatsächlicher Wohnbaulandbedarf** resp. ein Handlungsspielraum für Neueinzonungen von 1.6 ha.

Auf die Ortsplanung der Gemeinde Seedorf haben neben dem Wohnbaulandbedarf (A_01) folgende weiteren Massnahmen des kantonalen Richtplans direkt oder indirekt Einfluss:

Hauptziel A

Den Boden haushälterisch nutzen und die Siedlungsentwicklung konzentrieren
- A_03 Kriterien für Weilerzonen nach Art. 33 RPV
- A_05 Baulandbedarf Arbeiten bestimmen
- A_06 Fruchtfolgeflächen schonen
- A_07 Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) fördern

Hauptziel B

Verkehrs- und Siedlungsentwicklung aufeinander abstimmen
- B_09 Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzepte
- B_12 Velorouten mit kantonaler Netzfunktion (Sachplan Veloverkehr)

Hauptziel C

Voraussetzungen für wirtschaftliche Entwicklungen schaffen
- C_08 Ortsplanung und Energieversorgung abstimmen
- C_11 Nachhaltige Waldbewirtschaftung
- C_21 Anlagen zur Windenergieproduktion fördern

Hauptziel D

Wohn- und Arbeitsstandorte differenziert aufwerten und gestalten
- D_03 Naturgefahren in der Ortsplanung berücksichtigen

Hauptziel E

Natur und Landschaft schonen und entwickeln
- E_02 Verantwortung im Lebensraum- und Artenschutz wahrnehmen
- E_04 Biodiversität im Wald
- E_05 Gewässer erhalten und aufwerten
- E_08 Landschaften erhalten und aufwerten
- E_09 Bundesinventare nach Art. 5 NHG berücksichtigen
- E_10 Umsetzung der Bundesinventare nach Art. 18a NHG

2.2.2 Kantonale Baugesetzgebung

Teilrevision der Baugesetzgebung

Seit dem 1. April 2017 sind die verschiedenen Änderungen der bernischen Baugesetzgebung (BauG/BauV) in Kraft. Mit den neuen Bestimmungen werden unter anderem die Anforderungen an die Beanspruchung von Kulturland durch Einzonungen und andere bodenverändernde Nutzungen deutlich erhöht. Die Erhöhung hat zum Ziel, das Kulturland insgesamt zu schonen. Die Bestimmungen zum Schutz des Kulturlandes sind in der Ortsplanung zu berücksichtigen. Zusätzlich erfolgten Anpassungen in über zwanzig Revisionsbereichen, wobei insbesondere der Ausgleich der Planungsvorteile und die Baulandmobilisierung gesetzlich geregelt wurden.

2.2.3 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

Neue Begriffe und Messweisen

Mit der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) werden neue Begriffe, Definitionen und Messweisen eingeführt. Die wesentlichen mit der BMBV eingeführten Änderungen betreffen das massgebende Terrain, Gebäude und Gebäudeteile, die Längen, die Höhen, die Geschosse, Abstände und Abstandsbereiche, die Nutzungsziffern sowie die Messweisen.

Die bisher verwendeten Begriffe und Messweisen (z. B. Ausnützungsziffer oder Gebäudehöhe) wurden mit den neuen Bestimmungen der BMBV verglichen, adaptiert und umgerechnet. Gleichzeitig bot sich die Chance, die bisher festgelegten Masse aufgrund der Praxiserfahrungen gesamthaft und in Bezug auf die Siedlungsentwicklung nach innen zu überprüfen und anzupassen.

2.2.4 Kantonales Bauinventar

Das Bauinventar der Gemeinde Seedorf wurde durch die kantonale Denkmalpflege herausgegeben und mit Verfügung des Amts für Kultur in Kraft gesetzt.

Baugruppen

Im Bauinventar sind für die Gemeinde Seedorf die vier Baugruppen A «Wiler b. Seedorf», B «Seedorf», C «Frienisberg» und D «Frieswil» verzeichnet. Die Baugruppen «Vorderwiler» und «Lobsigen» wurden im Rahmen der Revision des Bauinventars (Projekt «Bauinventar 2020») aus dem Inventar gestrichen.

Baudenkmäler

Die Einzelobjekte (schützens- und erhaltenswerte Baudenkmäler) werden im Zonenplan hinweisend dargestellt.

2.3 Regionale Ebene

RGSK

Das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) ist das strategische Raum- und Verkehrsplanungsinstrument der Region Seeland-Biel/Bienne. Es schafft die Voraussetzungen, um die Region als attraktiven Lebens- und Naturraum sowie als Wirtschaftsstandort zu stärken. Als regionaler Richtplan dient das RGSK als gemeinsame Leitplanke für die räumliche Entwicklung in der Region Biel-Seeland und als behördenverbindliche Grundlage für die Ortsplanungen der Gemeinden. Die Gemeinden sind aufgefordert, die Bestimmungen dieses regionalen Richtplans in die Instrumente der Nutzungsplanung umzusetzen (Zonenplan, Schutzzonenplan, Baureglement). Die Mitgliederversammlung der Region Biel-Seeland hatte das RGSK 2021 am 30. Juni 2021 beschlossen. Aktuell wird das RGSK revidiert. Es ist vorgesehen, dass die Mitgliederversammlung im Frühling 2025 über das RGSK 2025 befinden wird.

2.4 Kommunale Ebene

2.4.1 Leitbild

Der Gemeinderat von Seedorf hat beschlossen, seine politische Arbeit auf die Ziele der nachhaltigen Entwicklung auszurichten. Nachhaltig ist eine Entwicklung dann, wenn sie den Bedürfnissen der heutigen Generation entspricht, ohne die Möglichkeiten künftiger Generationen zu gefährden, ihre eigenen Bedürfnisse zu befriedigen. Nachhaltige Entwicklung umfasst die gleichwertigen Dimensionen Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft und ist geprägt von einem ganzheitlichen, globalen und langfristig ausgerichteten Denken und Handeln.

Basierend auf einer umfassenden Lagebeurteilung/Standortbestimmung wurden, die für die langfristige Entwicklung der Gemeinde wichtigen und beeinflussbaren Themen eruiert und langfristige Ziele formuliert. Die Ziele konkretisieren das Zukunftsbild, das die Visionen und Vorstellungen der Gemeinde Seedorf im Jahr 2040 skizziert.

Im Leitbild[1] sind die grundlegenden Werte und langfristigen Ziele festgelegt. Sie dienen der gesamtheitlichen Gemeindesteuerung (Input) und sind massgebend für die Qualität der Ergebnisse (Output).

2.4.2 Bestehende baurechtliche Pläne und Reglemente

Rechtskräftige Grundordnung

Die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Seedorf besteht aus dem Nutzungszonenplan, dem Schutzzonenplan und dem dazugehörigen Baureglement. Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung wurde vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern am 11. August 2011 genehmigt. Seither wurden verschiedene Änderungen vorgenommen.

Richtplanung und Überbauungsordnungen

Die Gemeinde Seedorf hat im Jahr 1998 einen Richtplan Landschaft und einen Richtplan Verkehr beschlossen. Die Inhalte sind teilweise nicht mehr auf dem aktuellen Stand, bereits umgesetzt oder werden nicht mehr weiterverfolgt. Zudem bestehen im Gemeindegebiet diverse Überbauungsordnungen.

3. Räumliches Siedlungskonzept

3.1 Einleitung

Mit der Annahme des teilrevidierten Raumplanungsgesetzes (RPG) im Jahr 2013 hat sich das Schweizer Stimmvolk klar dazu bekannt, unsere freie Kulturlandschaft besser zu schützen. Das Bevölkerungswachstum soll deshalb vermehrt im Inneren der Siedlungen aufgefangen werden. Der Kanton Bern hat im überarbeiteten Richtplan und in der teilrevidierten Baugesetz-

1 Leitbild der Gemeinde Seedorf vom Oktober 2019

gebung die Vorgaben für die künftige Ausrichtung der Raumplanung festgelegt. Den Gemeinden werden dabei die Aufgaben gestellt, konzeptionell aufzuzeigen, wie das Siedlungsgebiet nach innen entwickelt werden kann. In genereller Form wird dies im Siedlungskonzept mit raumwirksamen Lösungsansätzen sichtbar. Das Siedlungskonzept gilt als Grundlage für die Revision der baurechtlichen Grundordnung. Zudem dient es dazu, die Nutzungsreserven und das Nutzungspotenzial innerhalb der überbauten Bauzonen aufzuzeigen.

Abgeleitet aus dem Handlungsbedarf wurden die Siedlungsstrategie und das räumliche Siedlungskonzept erarbeitet. Sie benennen und umschreiben die strategischen und konzeptionellen Stossrichtungen der Siedlungsentwicklung in der Gemeinde. Das Siedlungskonzept ist ein separater Kartenband und Teil des Ortsplanungsdossiers.

3.2 Siedlungsstrategie

Allgemeine strategische Ziele

- Moderates Wachstum
- Prioritär Siedlungsentwicklung nach innen: Baulandreserven überbauen, Potenziale innerhalb der überbauten Bauzone nutzen
- Siedlungsverdichtung und –erweiterung mit gebührender Rücksicht auf die Umgebung
- Fokussierte Entwicklung auf den Entwicklungsachsen

Stärken und Erweitern

- Qualitätsvolle Weiterentwicklung
- Abstimmung mit Denkmalschutz (Baugruppen Seedorf, Wiler, Frieswil und Frienisberg)
- Punktuelles Verdichten prüfen
- Einzonungen bebauter Flächen, Bau- und Siedlungslücken prüfen
- Umzonungen prüfen

Entwickeln im Bestand

- Qualitätsvolle Weiterentwicklung im Bestand
- Gewerbenutzungen verdichten und optimieren (Stücki)
- Einzonungen bebauter Flächen, Bau- und Siedlungslücken prüfen

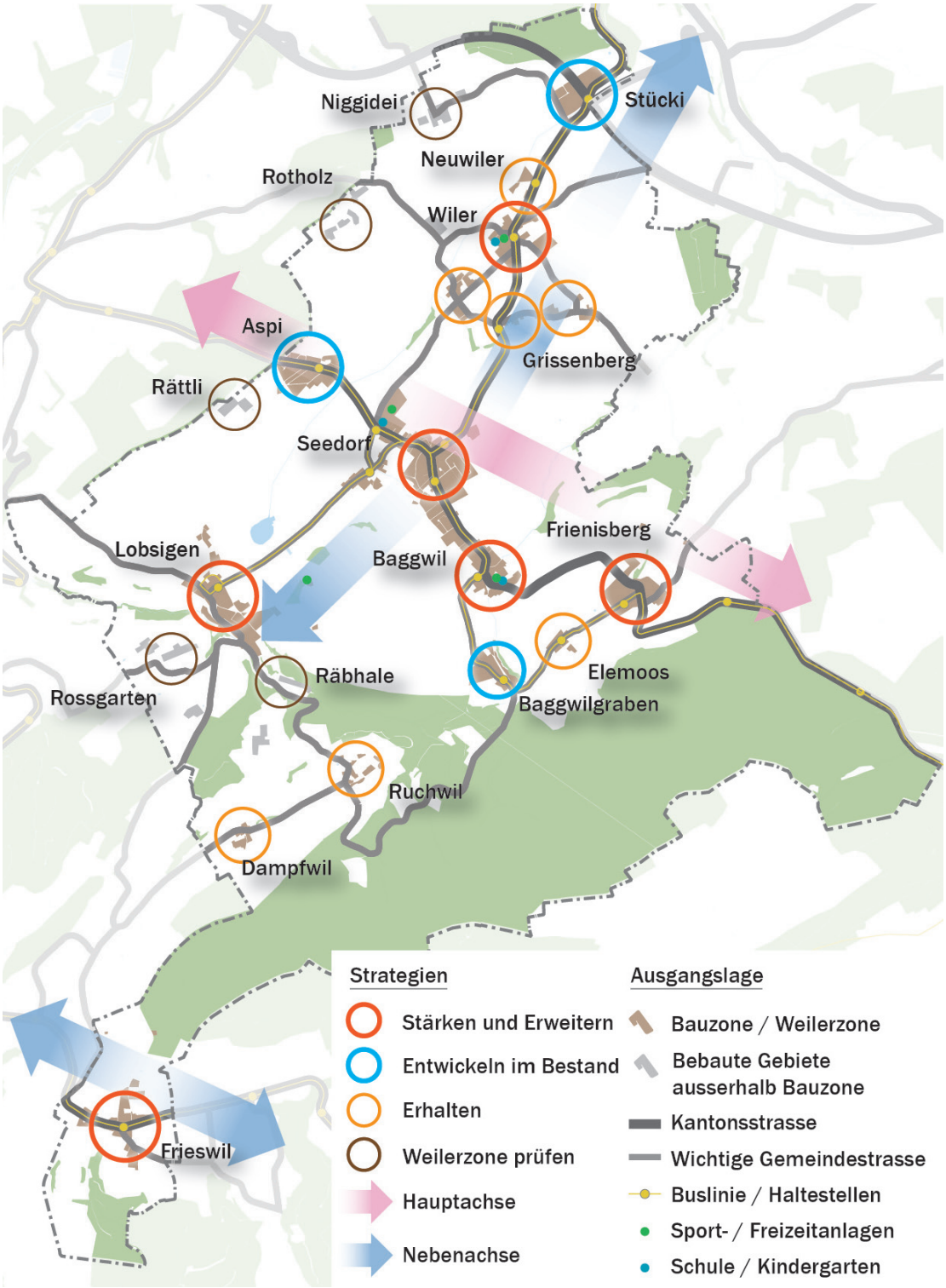


Abb. 1 Siedlungsstrategie der Gemeinde Seedorf

Erhalten
– Qualitätsvolle Weiterentwicklung im Bestand
Weilerzone prüfen
Die Gebiete Niggidei, Rotholz, Rättli, Rossgarten und Räbhalde werden gemäss den Kriterien zur Ausscheidung von Weilerzonen überprüft und beurteilt.
Haupt- und Nebenachse
Für die Entwicklung von Seedorf sind eine Haupt- und zwei Nebenachsen auszumachen. Die «Hauptachse» definiert sich über die Ortsteile Aspi – Seedorf – Baggwil – Frienisberg. Eine Nebenachse liegt quer zur Hauptachse und führt durch die Ortsteile Lobsigen – Seedorf – Wiler und eine zweite führt durch Frieswil. Diese Gebiete sollen gestärkt und erweitert werden.

Ziele zur Siedlungsentwicklung nach innen

Für die Siedlungsentwicklung nach innen werden in Seedorf nachfolgende qualitative räumliche Ziele verfolgt:

- Die Siedlungsentwicklung nach innen soll einer Aussenentwicklung mit Siedlungserweiterungen (Einzonungen) vorgehen.
- Die Gemeinde mobilisiert wo möglich die bestehenden Nutzungsreserven und unterstützt Nutzungsverdichtungen in bezeichneten Gebieten im Rahmen ihrer Möglichkeit.
- In den bezeichneten Gebieten für die Nutzungsverdichtung werden durch die Gemeinde situations- und stufengerechte planerische Massnahmen aktiv angeregt.
- Bauliche Verdichtungen im Bestand werden unterstützt und aktiv begleitet, damit eine verbesserte Siedlungsqualität erzielt werden kann (bspw. Dorfplatz/Alti Chäsi).
- Die betroffenen Grundeigentümerschaften werden im Rahmen von Gesprächen in die Planung einbezogen und können ihre Anliegen bezüglich Entwicklungsabsichten und Verfügbarkeit einbringen.

3.3 Nutzungspotenziale

Das Siedlungsgebiet wurde analysiert und einer der vier Strategien zur Siedlungsentwicklung nach innen (B Bauen im Bestand, E Erneuern, V Verdichten, U Umstrukturieren) zugeordnet. Aus den Strategien ergeben sich Hinweise zur Umsetzung der Innenentwicklung.

Strategie B «Bauen im Bestand»

Flächen mit der Strategie B «Bauen in Bestand» liegen mehrheitlich in den historischen Dorfkernen, umfassen die Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) oder wurden vor kurzem saniert und die Reserven genutzt. Bei Veränderungen ist jedoch dem Ortsbildschutz, der Denkmalpflege und der attraktiven Aussenraumgestaltung gebührend Rechnung zu tragen, denn die historischen Dorfkerne und der dazugehörige Strassen- und Grünraum geben der Gemeinde Identität. Obwohl auf einzelnen Flächen mit der

Strategie B «Bauen in Bestand» punktuell einzelne Potenziale vorhanden sind, ist das generelle Verdichtungspotenzial eher bescheiden. In erster Linie wird der Erhalt der Ursprungsnutzung und Nutzerdichte angestrebt.

Strategie E «Erneuern»

Auf den Flächen mit Strategie E «Erneuern» sind einerseits Verdichtungspotenziale vorhanden, welche im Rahmen von Gebäudeerneuerungen und –sanierungen bei Einzelbauvorhaben realisiert werden können (Ersatzneubauten, Aufstockungen und Anbauten). Diese Eingriffe sind sensibel und stellen hohe Anforderungen bezüglich der gestalterischen Qualität und der Eingliederung ins Ortsbild. Die Ursprungsnutzung soll erhalten und die Nutzerdichte erhalten oder erhöht werden.

Strategie V «Verdichten»

Auf Siedlungsflächen, welcher der Strategie V «Verdichten» zugewiesen wurden, sind aufgrund von vorhandenen Baulücken, Freiflächen sowie älterer Bausubstanz grössere Verdichtungspotenziale auszumachen. Um diese Entwicklung voranzutreiben, ist eine frühe Einbindung der Schlüsselakteure (Gemeinde, Eigentümer, Experten, Bauträger und Betroffene) für eine erfolgreiche Umsetzung nötig. Eine Überprüfung und gegebenenfalls Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan und Baureglement) könnten zudem weitere Nutzungspotenziale ergeben. Der Erhalt, die Erweiterung oder Änderung der Ursprungsnutzung sowie eine Erhöhung der Nutzerdichte wird angestrebt.

Strategie U «Umstrukturieren»

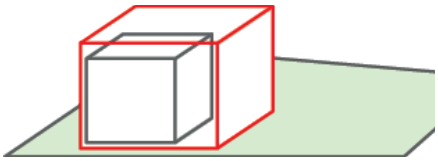
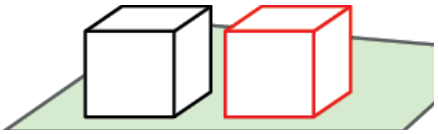
Für Gebiete mit der Strategie U «Umstrukturieren» sind aufgrund des Potenzials die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu überprüfen und nach Möglichkeit anzupassen. In einem Umstrukturierungsgebiet kann die bestehende Siedlungsstruktur ersetzt, verändert oder in eine neue transformiert werden. Die Art der Nutzung kann dabei neu bestimmt und das Mass der Nutzung gegebenenfalls erhöht werden.

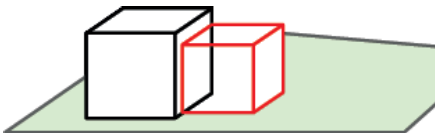
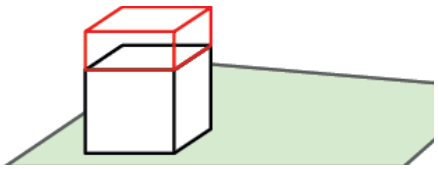
Übersicht der Siedlungsstrategien

Strategie	B Bauen im Bestand / Erhalten	E Erneuern / Aufwerten / Akzente setzen
Symbolbild	*Beispielfoto Kirche Seedorf*	*Beispielfoto Alti Chäsi, Seedorf*
Beschrieb	Es wird eine Entwicklung im Bestand durch geringfügige Anpassung der Baustruktur angestrebt. Auf erhaltenswerte und historische Bau- und Siedlungsstrukturen ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Nutzungsverdichtungen im Bestand erfordern erhöhte gestalterische Qualitätsanforderungen. Der Einbezug der Denkmalpflege bei inventarisierten Objekten ist wichtig.	Die Innenentwicklung wird durch eine massvolle Veränderung an der Baustruktur im Rahmen der bestehenden Siedlungsstruktur umgesetzt. Die Nutzungsreserven werden möglichst ausgenutzt. Dies beinhaltet meist eine energetische Gebäudesanierung, eine Werterhaltung oder eine Erneuerung der Bausubstanz.
Umsetzung	Grundsätzlich erfolgen kaum Änderungen der baurechtlichen Grundordnung.	Eine geringfügige Änderung der Nutzungsmasse kann angezeigt sein.

Strategie	V Verdichten / Weiterentwickeln	U Umstrukturieren / Umnutzen / Neuorientieren / Transformieren
Symbolbild	*Beispielfoto Schulhaus Lobsigen*	*Beispielfoto Sagiareal, Lobsigen*
Beschrieb	Unter Berücksichtigung und teilweise Veränderung der Siedlungsstruktur sowie Verbesserung der Siedlungsqualität wird die Nutzungsverdichtung angestrebt. Die Nutzungsreserven werden ausgenutzt und/oder das Nutzungsmass erhöht. Ersatz- und/oder Ergänzungsneubauten werden vorangetrieben.	Die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sind zu überprüfen. Die Nutzungsverdichtung findet über einen Ersatz bestehender Baustrukturen und eine Transformation der Siedlungsstruktur statt. Das Nutzungsmass wird erhöht. Bei grösseren Umstrukturierungen sind konzeptionelle Planungen und Konkurrenzverfahren anzustreben.
Umsetzung	Eine Änderung der Nutzungsmasse und gegebenenfalls der Nutzungsart kann angezeigt sein.	Eine Änderung der Nutzungsmasse und/oder der Nutzungsart kann angezeigt sein.

Grundtypen der Siedlungsentwicklung nach innen

Grundtyp	Ersatzneubau	Ergänzungsneubau
Symbol		
Symbolbild	*Beispielfoto Bernstrasse 1*	*Beispielfoto Waldhöheweg 6*
Beschrieb	Der Ersatzneubau bedingt den Abbruch eines bestehenden Gebäudes und die Erstellung eines Neubaus mit höherer Ausnützung.	Innerhalb von bereits überbautem Siedlungsgebiet wird ein Neubau erstellt. Diese qualitativ anspruchsvolle Aufgabe ist sorgfältig anzugehen.

Grundtyp	Anbau	Aufstockung
Symbol		
Symbolbild	*Beispielfoto Hübeliweg 3 resp. 3A*	*Beispielfoto Rättlistrasse 15*
Beschrieb	Die Ausnützung wird infolge einer seitlichen Gebäudeerweiterung erhöht.	Ein Gebäude wird durch eines oder mehrere Geschosse ergänzt. Dadurch entsteht zusätzlicher Wohnraum.

3.4 Nutzungsreserven

Übersicht über die Nutzungsreserven

Das Siedlungskonzept bezeichnet gemäss kantonaler Wegleitung «Siedlungsentwicklung nach innen» die Nutzungsreserven in der Gemeinde Seedorf. Nutzungsreserven sind Reserven, welche unter Anwendung der Bestimmungen der geltenden Nutzungsplanung realisiert werden können. Dabei werden zwei Kategorien (Unüberbaute Bauzonen, Reserven auf überbauten Bauzonen) unterschieden:

Unüberbaute Bauzonen

Unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven): Als unüberbaute Bauzonen WMK (Wohn-, Misch- und Kernzonen) gelten Parzellen und Parzellenteile mit einer freien Fläche, auf welchen unter Einhaltung der geltenden Nutzungsplanung eine Hauptbaute errichtet werden kann.

Die Gemeinde Seedorf verfügt total über rund 20'971 m^2 unüberbauter Bauzonen WMK. Bei einer angenommen durchschnittlichen oberirdischen Geschossflächenziffer von GFZo = 0.45 (gemäss kantonalem Richtplans) resultieren daraus ca. 9'436 m^2 Geschossfläche oberirdisch (GFo).

Reserven in überbauten Bauzonen

Reserven auf überbauten Bauzonen (unternutzte Flächen): Die Reserve auf überbauten Bauzonen WMK ist die Differenz zwischen dem zulässigen Nutzungsmass gemäss der geltenden Nutzungsplanung und der bestehenden Ausnützung. Die Datengrundlage wurde vom Kanton geliefert.[2] Dargestellt werden lediglich Reserven mit mehr als 500 m^2 Bruttogeschossfläche BGF (altrechtlich) und Reserven ohne planungsrechtliche bzw. bautechnische Hindernisse (Waldabstand, Bauinventar, Topografie etc.).

Siedlungsnahe Freiräume

Siedlungsnahe und qualitätsvolle Freiräume werden bei Nutzungsverdichtungen stark an Bedeutung gewinnen. Daher sind die bestehenden siedlungsnahen Freiräume zu erhalten und wenn möglich neue qualitätsvolle Freiräume zu schaffen. In Seedorf sind die Freiräume innerhalb der Siedlung hauptsächlich in den Zonen für öffentliche Nutzungen zu finden. Diese werden im Rahmen der Revision überprüft und bei Bedarf angepasst.

3.5 Ein- und Umzonungen

Für Ein- und Umzonungen bestehen von Seiten des Kantons je nach Vorhaben erhöhte Anforderungen. Die erhöhten Anforderungen gegeben sich aufgrund des kantonalen Richtplans und den gesetzlichen Grundlagen (Baugesetz und –verordnung). Für unbebaute Flächen oder für Gebiete, welche Kulturland oder Fruchtfolgeflächen tangieren, gelten beispielsweise strengere Anforderungen. Dies hat Auswirkungen auf die Umsetzung von Ein- und Umzonungen.

2 AGR. Nutzungsreserven in WMK 2018

Mögliche Anforderungen (Einzelfallbeurteilung)
- Nachweispflicht Wohnbaulandbedarf (Lage der Ein- oder Umzonung, bebaut oder unbebaut)
- Nachweispflicht Siedlungsentwicklung nach innen
- Genügende Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr
- Haushälterische Umgang mit dem Boden (Mindestdichte)
- Kulturlandschutz (Fruchtfolgeflächen, Standortnachweis, Mindestdichte, genügende ÖV-Erschliessung)
- Baulandmobilisierung (Bedingte Einzonung, vertragliche Bauverpflichtung, siehe Kap. 6.8)
- Mehrwertabgabe (Ausgleich der Planungsvorteile)

Die im Siedlungskonzept definierten Ein- und Umzonungen werden gemäss den kantonalen Anforderungen beurteilt und mit kommunalen Kriterien abgestimmt. Diese Kriterien definieren sich folgendermassen:

1 Konformität mit Siedlungsstrategie und –konzept
Die Ein- oder Umzonung stimmt mit den strategischen Entwicklungszielen der Gemeinde überein. Die Fläche liegt auf den drei Achsen Aspi – Seedorf – Baggwil – Frienisberg oder Wiler – Seedorf – Lobsigen oder in Frieswil.

2 Auswirkungen auf das Ortsbild
Die Auswirkungen auf das Ortsbild können positiv beurteilt werden. Ortszufahrten und –ansichten sowie umgebene Gebäude werden aufgrund der Einzonungen nicht wesentlich beeinträchtigt.

3 Aufwand für die Erschliessung
Der Aufwand für die öffentliche Erschliessung durch Strasse und Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, etc.) ist in einem angemessenen Aufwand möglich. Für die Erschliessung bestehen keine Abhängigkeiten zu unbeteiligten Drittparteien (Grundeigentümerschaften).

4 Bauliche Entwicklung / Bauabsichten
Die Ein- oder Umzonungsfläche führt zu einer baulichen Entwicklung, sodass zusätzliches Bauvolumen generiert werden kann und dadurch Wohnraum geschaffen wird. Sie ist keine Arrondierung untergeordneter Bedeutung. Zudem bestehen Bauabsichten auf dem Grundstück.

5 Anliegen der Grundeigentümerschaft
Der Ein- oder Umzonungsvorschlag beruht auf einem Begehren seitens der Grundeigentümerschaft. Die Grundeigentümerschaften unterstützen die Ein- oder Umzonung.

6 Anliegen der Gemeinde
Die Gemeinde erachtet eine Ein- oder Umzonung als konzeptdienlich und sinnvoll.

4. Richtplan Ortsentwicklung

Allgemein

Das im Kap. 3 beschriebene räumliche Siedlungskonzept wird in einem Richtplan Ortsentwicklung festgehalten. Damit können die darin enthaltenen Massnahmen nach Abschluss der Revision, sofern angezeigt, in einem separaten Verfahren weitergeführt werden.

Der Richtplan Ortsentwicklung fasst als behördenverbindliches Instrument die Grundzüge und Schwerpunkte der angestrebten kommunalen Ortsentwicklung zusammen. Die Planausschnitte werden durch einen ebenfalls behördenverbindlichen Massnahmenteil ergänzt. Der Massnahmenteil beschreibt die Ziele und Umsetzungen der Massnahmen.

Definition der Koordinationsstände

Die in den Massnahmen aufgeführten Koordinationsstände (KS) haben folgende Bedeutung:

Vororientierung
Es handelt sich um die schwächste Verbindlichkeitsstufe. Die Vororientierung weist auf eine Planungsidee hin, welche den Grundsätzen des Richtplans entspricht. Die konkreten Folgen des Vorhabens sind weder abschätzbar noch lassen sie sich aufzeigen. Es besteht eine Informationspflicht unter den Beteiligten und Partnern. Um den Koordinationsprozess einzuleiten sind vertiefende planerische Anstrengungen nötig.

Zwischenergebnis
Ein Zwischenergebnis zeigt an, dass der Koordinationsprozess angelaufen ist und bereits erste konsolidierte Resultate vorliegen, auf denen weiter aufgebaut werden kann. Ein Zwischenergebnis liegt insbesondere dann vor, wenn sich die Beteiligten über das Vorgehen und die Ziele einig sind und das Erreichte offengelegt werden kann. Zu jedem Zwischenergebnis gehört die Auflistung der noch fehlenden konkreten Tätigkeiten zur Überführung in eine Festsetzung (Abstimmungsanweisung).

Festsetzung
Eine Festsetzung liegt dann vor, wenn die Koordination unter den verschiedenen Interessen erfolgreich zum Abschluss gebracht werden konnte. Die involvierten Akteure sind sich bezüglich des Weiteren Vorgehens einig. Die getroffenen Abmachungen sind für alle Beteiligten verbindlich.

Realisierungshorizont

Die im Richtplan bezeichneten Massnahmen sind gemäss Realisierungshorizont differenziert. Die Festlegung ist nicht abschliessend, zeigt aber die derzeitige planungspolitische Schwerpunktbildung der Gemeinde auf.

Daueraufgabe
Die Massnahmen, welche als Daueraufgabe bezeichnet sind, können keinem Realisierungshorizont zugeteilt werden. Sie sind grundsätzlich wiederkehrend aktuell.

Kurzfristig

Für kurzfristige Massnahmen wird eine Realisierung innerhalb von 0–5 Jahren angestrebt.

Mittelfristig

Mittelfristige Massnahmen sind Massnahmen, deren Realisierung innerhalb von 5 bis 15 Jahren realisiert werden sollen.

Langfristig

Langfristig sind Massnahmen, die aus heutiger Sicht Entwicklungsoptionen darstellen, welche in 15 bis 25 Jahren näher geprüft werden sollen.

Massnahme S1: Unüberbaute Bauzone überbauen

Ziel	– Baulandhortung vermeiden – Siedlungsentwicklung nach innen lenken – Nutzungsreserven mobilisieren
Umsetzung	– Grundeigentümerschaft sensibilisieren – Dialog mit den Grundeigentümerschaften pflegen
Koordinationsstand	Festsetzung
Realisierungshorizont	Daueraufgabe

Massnahme S2: Entwicklungsgebiet Schule Lobsigen

Ziel	– Siedlungsentwicklung nach innen – Nutzungspotenziale verfügbar machen – Verdichtung: Art der Nutzung überprüfen, Mass der Nutzung erhöhen – Verdichtung durch Aufstockung (Erhöhung um ein Vollgeschoss) prüfen
Umsetzung	– Siedlungs- und Aussenraumqualität sicherstellen – Qualitätssicherndes Verfahren durchführen – Überbauungsordnung erlassen
Koordinationsstand	Festsetzung
Realisierungshorizont	Kurzfristig (0–5 Jahre) Mittelfristig (5–15 Jahre)

Massnahme S3: Umzonung Frienisberg

Ziel	– Der Friedhof in Frienisberg wird nicht mehr genutzt. Eine Umwidmung des Areales steht zur Diskussion. Dabei ist auch eine Einzonung für Wohn- oder Mischnutzung eine Möglichkeit.
Umsetzung	– Die planerischen Rahmenbedingungen und Anforderungen sind zu gegebenem Zeitpunkt mit detaillierten Abklärungen zu definieren.

Massnahmen	S3.1 Friedhof S3.2 Gebiet Nordwest
Koordinationsstand	Vororientierung
Realisierungshorizont	Im Rahmen der Ortsplanung, oder Langfristig (15–25 Jahre)

Massnahme S4: Einzonung Wohn-, Misch- oder Dorfzone

Ziel	Diese Gebiete gelten, sofern sie nicht im Rahmen der Ortsplanungsrevision eingezont werden, als längerfristige Option für die Siedlungserweiterung.	
Umsetzung	Die planerischen Rahmenbedingungen und Anforderungen sind zu gegebenem Zeitpunkt mit detaillierten Abklärungen zu definieren. Bei Bedarf sind weiterführende Abklärungen zum Schutz vor Naturgefahren vorzunehmen.	
Massnahmen	S4.2 Vorderwiler S4.3 Wiler S4.4 Aspi S4.5 Aspi S4.6 Seedorf, Unterdorf S4.7 Seedorf S4.8 Seedorf, Oberdorf S4.9 Seedorf, Unterdorf S4.10 Baggwil S4.11 Baggwil S4.12 Baggwilgraben	S4.13 Lobsigen S4.15 Lobsigen S4.16 Lobsigen S4.17 Lobsigen S4.18 Frieswil S4.19 Frieswil S4.20 Baggwil S4.21 Aspi S4.22 Seedorf S4.23 Seedorf
Koordinationsstand	Vororientierung	
Realisierungshorizont	Im Rahmen der Ortsplanung, oder Langfristig (15–25 Jahre)	

Massnahme S5: Einzonung Arbeitsnutzung

Ziel	Bestehenden in Seedorf ansässigen Betrieben eine massvolle Erweiterung ermöglichen.
Umsetzung	– Kant. Arbeitszonenbewirtschaftung berücksichtigen – Betriebserweiterung (untergeordnete Bedeutung) – Bedarfsbegründung – Kompensation Fruchtfolgefläche bei S5.3
Massnahmen	S5.1 Einzonung Arbeitsnutzung Stücki Gislere S5.2 Einzonung Arbeitsnutzung Sagi S5.3 Einzonung Stücki
Koordinationsstand	Zwischenergebnis
Realisierungshorizont	Kurzfristig (0–5 Jahre) Mittelfristig (5–15 Jahre)

Massnahme S6: Siedlungsbegrenzung gemäss RGSK

Ziel	Sicherstellung und leichte Anpassung der Siedlungsbegrenzungslinie gemäss Regionalem Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK)
Umsetzung	Anpassung RGSK
Massnahme	S6 Leichte Arrondierung der Siedlungsbegrenzungslinie am südlichen Siedlungsrand von Baggwil.
Koordinationsstand	Festsetzung
Realisierungshorizont	Daueraufgabe

Massnahme S7: Umzonung ZöN in Wohn-, Misch-, Dorfzone

Ziel	Diese Gebiete werden mittel- bis langfristig nicht mehr als Zone für öffentliche Nutzung verwendet.
Umsetzung	Sobald die neue Nutzung klar definiert werden kann, ist vorgesehen die beiden Gebiete in eine Wohn- oder Mischnutzung umzuzonen.
Massnahme	S7.1 (Lehrerhaus Wiler) S7.2 (Postgebäude Seedorf)
Koordinationsstand	Festsetzung
Realisierungshorizont	Kurzfristig (0–5 Jahre) Mittelfristig (5–15 Jahre)

Massnahme S8: Aufzonung Chüsseberg

Ziel	Im bezeichneten Gebiet (Wohnzone eingeschossig) ist eine bauliche Verdichtung anzustreben.
Umsetzung	Aufstockung um ein Geschoss resp. Aufzonung in die Wohnzone zweigeschossig anstreben.
Massnahme	S8 Aufzonung in Wohnzone 2
Koordinationsstand	Vororientierung
Realisierungshorizont	Langfristig (15–25 Jahre)

Massnahme E1: Gebiet mit Anschluss an die Fernwärme

Ziel	Der Gemeinderat will einen Beitrag zur Nachhaltigkeit im Bauwesen leisten. Der bestehende Wärmeverbund wird mit Holz betrieben und liefert damit umweltfreundliche Wärme. Die Kapazität der Heizzentrale ist noch nicht ausgeschöpft. Es besteht somit die Möglichkeit, weitere Gebäude an den Wärmeverbund anzuschliessen. Deshalb wird, dort wo es aufgrund der Lage und der bestehenden Leitungen sinnvoll ist, ein Gebiet mit Anschluss an die Fernwärme definiert. Neu- und Umbauten sind, sofern wirtschaftlich tragbar, an das Holzfernwärmenetz anzuschliessen.
Umsetzung	Anwendung des Richtplaninhalts im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.
Koordinationsstand	Festsetzung
Realisierungshorizont	Daueraufgabe

Massnahme V1: Erschliessung neuer Bauzonen

Ziel	Die neuen Bauzonen sind zweckmässig an das übergeordnete Strassennetz angeschlossen und die Auswirkungen auf die Umgebung und die Umwelt sind möglichst gering.
Umsetzung	Erschliessung potentieller Entwicklungsgebiete gemäss Eintrag in der Richtplankarte.
Koordinationsstand	Festsetzung
Realisierungshorizont	Kurzfristig (0–5 Jahre) Mittelfristig (5–15 Jahre)

Massnahme L1: Lobsigensee

Ziel	– Schutz des kantonalen Naturschutzgebietes «Lobsigensee» – Förderung der Entwicklung eines Flachmoores von nationaler Bedeutung – Förderung der Vernetzung und Biodiversität
Umsetzung	– Revision des Naturschutzgebietes «Lobsigensee» – Förderung der standorttypischen Vegetation – Zusammenarbeit zwischen Gemeinde Seedorf, Kanton Bern und Bewirtschafter

Massnahmen	– Revision des Naturschutzgebietes «Lobsigensee» durch den Kanton Bern, Amt für Naturförderung (ANF) – Förderung und Pflege der standorttypischen Flora und Fauna
Koordinationsstand	Festsetzung
Realisierungshorizont	Kurzfristig (0–5 Jahre)

Massnahme L2: Seebach, oberer Abschnitt

Ziel	– Abstimmung des Gewässerraumes auf das auszuarbeitende Wasserbauprojekt
Umsetzung	– Anpassung des Gewässerraumes im oberen Bachabschnitt des Seebachs
Massnahmen	– Geringfügige Änderung des Schutzzonenplan
Koordinationsstand	Festsetzung
Realisierungshorizont	Kurzfristig (0–5 Jahre)

Massnahme C1: Periodische Überprüfung der Umsetzung

Ziel	Die Umsetzung der Massnahmen aus dem Richtplan erfolgt nach den festgelegten Realisierungshorizonten und Koordinationsständen. Mit der periodischen Überprüfung wird sichergestellt, dass der Richtplan aktuell bleibt und seine Wirksamkeit als politisches Führungs- und Koordinationsinstrument behält.
Umsetzung	– Ermittlung von allfälligen Abweichungen von den strategischen Grundsätzen und Entwicklungszielen – Regelmässige Überprüfung der Umsetzung (Aktualität der Massnahmen), insbesondere der Priorisierung, Koordinationsstände und gegebenenfalls Anpassung des Handlungsbedarfs
Koordinationsstand	Festsetzung
Realisierungshorizont	Daueraufgabe, alle 4 Jahre (Legislaturperiode)

Genehmigungsvermerke Richtplan Ortsentwicklung

Genehmigungsinhalt ist Kap. 4 dieses Berichts

Mitwirkung	20. Oktober bis 22. November 2021
1. Vorprüfung	3. Oktober 2022 bis 8. Mai 2023
2. Vorprüfung	...
Beschlossen durch den Gemeinderat	...

Namens der Einwohnergemeinde

Der Gemeindepräsident	Die Gemeindeschreiberin
.....	.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Seedorf, den .....

Die Gemeindeschreiberin

.....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

5. Planungsrechtliche Umsetzung

5.1 Baureglement

5.1.1 Systematik

Musterbaureglement als Basis

Das Baureglement (BR) der Einwohnergemeinde Seedorf bildet zusammen mit dem Nutzungs- und dem Schutzzonenplan, dem Zonenplan Naturgefahren sowie der Detailvermassung zum Nutzungszonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet. Das neue BR wurde auf Basis des kantonalen Musterbaureglements (Stand: 1. April 2017) überarbeitet und weist dessen Aufbau und Systematik auf. Auf Wiederholungen von übergeordnetem Recht wird im Unterschied zum bisherigen Reglement so weit als möglich verzichtet. Das Baureglement regelt nur noch, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Dadurch können Redundanzen vermieden und die normativen Inhalte auf das Wesentliche reduziert werden. Das neue Baureglement unterscheidet zwischen den grundeigentümerverbindlichen Vorschriften (normative Inhalte, 2. Spalte) und den Marginalien (1. Spalte) resp. den Hinweisen und Kommentaren (3. Spalte).

Normativer Inhalt

Die zweite Spalte des neuen Baureglements beinhaltet sämtliche, grundeigentümerverbindlichen Festlegungen. Die entsprechenden Artikel werden neu in folgende Kapitel unterteilt:

1. Allgemeine Bestimmungen
2. Nutzungszonen
3. Besondere baurechtliche Ordnungen
4. Qualität des Bauens und Nutzens
5. Bau- und Nutzungsbeschränkungen
6. Straf- und Schlussbestimmungen

Genehmigungsvermerke
Anhang A1

Hinweise, Kommentare

Die Hinweise und Kommentare in der rechten Spalte des Baureglements dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und liefern u.a. Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Die Hinweise und Kommentare sind weder vollständig noch verbindlich und können von der Gemeinde jederzeit überarbeitet werden. Aus den Hinweisen und Kommentaren können keine Rechte und Pflichten abgeleitet werden.

5.1.2 Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

Begriffe und Messweisen, Baumasse

Die Gemeinde Seedorf hat die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) in ihrer baurechtlichen Grundordnung noch nicht umgesetzt. Die BMBV definiert für den Kanton Bern die notwendigen Begriffsbestimmungen und regelt einheitlich die Messweisen von Gebäu-

dedimensionen und Abständen. Die entsprechenden baupolizeilichen Masse werden in der BMBV jedoch nicht definiert und müssen von der Gemeinde in ihrem Baureglement festgelegt werden.

Umsetzung im Baureglement

Die wesentlichen, mit der BMBV eingeführten Änderungen betreffen das massgebende Terrain, die Gebäude und Gebäudeteile, die Höhen und Geschosse, Abstände und Abstandsbereiche sowie die Nutzungsziffern. Die altrechtlich angewandten Begriffe und Messweisen (bspw. gewachsenes Terrain, Nebenbaute, Gebäudehöhe oder Ausnützungsziffer) wurden mit den neuen Bestimmungen der BMBV verglichen, adaptiert und die dazugehörigen baupolizeilichen Masse umgerechnet oder neu festgelegt.

Neue Begriffe

Die zentralen neuen Begriffe und Messweisen, welche aufgrund der BMBV ins Baureglement integriert wurden, sind nachfolgend kurz beschrieben.

Massgebendes Terrain

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf (vgl. Art. 1 BMBV).

Gebäude

Mit der Harmonisierung werden die Gebäudearten in Gebäude, Anbauten, Kleinbauten (ehemals Nebenbauten), unterirdische Bauten und Unterniveaubauten unterteilt (vgl. Art. 2 bis 6 BMBV). Die altrechtliche Unterscheidung zwischen bewohnten und unbewohnten An- und Nebenbauten entfällt, da An- und Kleinbauten gemäss BMBV immer unbewohnt sind.

Gebäudeteile

Die wesentlichen Gebäudeteile wie Fassadenflucht, Fassadenlinie und projizierte Fassadenlinie sowie die vor- und rückspringenden Gebäudeteile sind in Art. 7 bis 11 BMBV definiert.

Höhen und Längen

Die bisherige Gebäudehöhe wird neu mit Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) definiert (vgl. Art. 15 BMBV). Die Gebäudelänge und –breite bleiben unverändert, jedoch wird die Messweise im Zusammenspiel mit der BMBV und dem Baureglement (vgl. Anhang A11 bis A13) neu abschliessend definiert.

Geschosse

Die Geschosse werden in Voll-, Unter-, Dach-, und Attikageschosse unterteilt (Art. 18 bis 21 BMBV).

Abstände und Abstandsbereiche

Die Messweisen der Grenz- und Gebäudeabstände, Baulinien und Baubereiche werden neu abschliessend durch die BMBV definiert (vgl. Art. 22 bis 25 BMBV).

Nutzungsziffern

Die Gemeinde Seedorf hat bislang die altrechtliche Ausnützungsziffer und Überbauungsziffer angewandt. Die Ausnützungsziffer kann mit der BMBV nicht mehr angewendet werden und wird mit der Geschossflächenziffer ersetzt (vgl. Art. 28 BMBV). Die Überbauungsziffer wird neu abschliessend durch die BMBV definiert (vgl. Art. 30 BMBV).

5.1.3 Änderungen Baureglement

Die Umsetzung der BMBV und des kantonalen Musterbaureglements sowie die Gesamtrevision der Ortsplanung führen zu folgenden Änderungen des Baureglements.

Art. 104 BR

Bauvoranfrage
Mittels einer schriftlichen Bauvoranfrage können Bauwillige zu spezifischen Fragen bei der Baubewilligungsbehörde eine Auskunft einholen. Die verbindliche Beurteilung erfolgt jedoch erst im Baubewilligungsverfahren.

Art. 105 BR

Wird Land neu einer Bauzonen zugewiesen, muss gemäss Art. 15 Raumplanungsgesetz (RPG) die Verfügbarkeit des Baulands sichergestellt werden. Eine Möglichkeit ist die bedingte Einzonung nach Art. 126c BauG, welche mit dem neuen Artikel im Baureglement verankert wird. Wird mit der Überbauung nicht innerhalb der von der Gemeinde definierten Frist begonnen, fällt das bedingt eingezonte Land von Gesetzes wegen entschädigungslos der Landwirtschaftszone zu. Das entsprechende Verfahren richtet sich nach Art. 126c Abs. 3 BauG. Die Gemeinde Seedorf differenziert die Frist einerseits nach Wohn-, Misch- und Kernzonen (10 Jahre) andererseits nach Arbeitszonen (15 Jahre). Die Frist läuft ab dem Tag nach der Publikation der Genehmigung der jeweiligen bedingten Einzonung. Die betroffenen (Teil-)Parzellen werden in der Kommentarspalte zum Artikel explizit erwähnt.

Art. 211 BR

Art der Nutzung
Unter den Bauzonen werden neben den bestehenden Bestimmungen zur Wohn-, Misch- und Dorfzonen Ergänzungen in den Arbeitszonen aufgenommen. In der Arbeitszone sind auch öffentliche und private Freizeiteinrichtungen und Verkauf bis max. 300 m² Geschossfläche zugelassen.

Art. 212 BR

Mass der Nutzung
Die baupolizeilichen Masse werden in Art. 212 BR geregelt. Die bisherigen kleinen und grossen Grenzabstände und die Gebäudelängen wurden unverändert übernommen.

Fassadenhöhe traufseitig

Die max. Höhen der Bauten wurden im bisherigen Baureglement über die Gebäudehöhe geregelt. Der Begriff und die damit verbundene Messweise sind gemäss BMBV nicht mehr zulässig. Neu werden die max. Höhen der Bauten mittels der traufseitigen Fassadenhöhe (Fh tr) in Kombination mit der max. Dachneigung geregelt (vgl. Art. 414 BR). Für die traufseitige Fassadenhöhe wurde auf die altrechtliche Gebäudehöhe zurückgegriffen und diese geringfügig erhöht. Der Zuschlag wurde aufgrund der unterschiedlichen Messweise im Vergleich zur altrechtlichen Gebäudehöhe gewährt.

Hangneigung > 15 %

Neu wird bei Hangneigungen > 15 % eine Mehrhöhe von 1.5 m zur Fassadenhöhe traufseitig dazu gerechnet werden.

Sicherstellung der haushälterischen Bodennutzung

Art. 212 Abs. 4

Zur Sicherstellung des haushälterischen Umgangs mit dem Boden müssen für neu eingezonte Flächen eine min. Nutzungsziffer im Baureglement festgelegt werden. Die min. Nutzungsziffer bzw. die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) richtet sich bei der Beanspruchung von Kulturland nach Art. 11c BauV (GFZo 0.5) und bei der Beanspruchung von Nicht-Kulturland nach dem Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans (GFZo 0.45).

Weitere Baumasse

Art. 213 bis 219b

Art. 213 bis 219b BR regelt weitere Bestimmungen zum Gebäudeabstand, Zonenabstand, eingeschossigen Gebäude oder Gebäudeteile, An- und Kleinbauten, unterirdische Bauten, Unterniveaubauten, Abgrabungen, gestaffelte Gebäude, vorspringende Gebäudeteile, Unter- und Dachgeschoss, Strassenabstände und Anlagen ohne Gebäudecharakter (Tiefbauten).

Zonen für öffentliche Nutzungen

Art. 221 BR

Die bestehenden Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) sowie deren Bestimmungen gemäss altrechtlichem BR wurden umfassend überprüft und angepasst. Dabei wurde die jeweilige Zweckbestimmung der ZöN genau unter die Lupe genommen und sofern angezeigt ergänzt. Auch die baupolizeilichen Begriffe und Masse wurden sofern nötig an die BMBV angepasst. Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden die ZöN Nr. 4 Friedhof, die ZöN Nr. 14 Frienisberg, die ZöN Nr. 19 Frieswil und Nr. 20 Wiler durch Regelbauzonen abgelöst. Die ZöN Nr. 15 Frienisberg und Nr. 17 Frieswil werden aufgrund der fehlenden Zweckbestimmung (kein Schiessbetrieb mehr) in die Landwirtschaftszone entlassen. Die ZöN Nr. 10 Schule Lobsigen wird in einem separaten Verfahren durch eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) abgelöst.

Zone	Begründung Aufhebung/Umzonung
ZöN Nr. 4 Friedhof (teilweise Umzonung)	Die Fläche der Friedhofanlage ist aus heutiger Sicht zu grosszügig bemessen; die verbleibende Fläche kann die Bedürfnisse abdecken. Zudem liegt die umzuzonende Parzelle grossmehrheitlich im Privateigentum.
ZöN Nr. 14 Frienisberg (teilweise Umzonung)	Der umzuzonende Teil befindet sich im Eigentum der Genossenschaft «üses Dorf», welche auch das geplante Bauvorhaben realisieren wird.
ZöN Nr. 15 Frienisberg	Der Schiessstand wird nicht mehr benötigt. Zudem liegt die Parzelle nicht im Eigentum der Gemeinde.
ZöN Nr. 17 Frieswil	Der Schiessstand wird nicht mehr benötigt. Zudem liegt die Parzelle nicht im Eigentum der Gemeinde.
ZöN Nr. 19 Frieswil	Das Grundstück ist in Privateigentum und wird für die Ver- und Entsorgung nicht mehr benötigt.
ZöN Nr. 20 Wiler	Der Werkhof, das Gemeindemagazin, die Feuerwehr und ein Lager befinden sich neu in Baggwil (ZöN Nr. 9). Das ehemalige Feuerwehrmagazin im Ortsteil Wiler wird nicht mehr benötigt resp. privatgewerblich genutzt.

Weilerzone

Art. 223 BR

Weilerzonen sind beschränkte Bauzonen, welche eine grosszügigere Nutzung der bestehenden Gebäude zulassen. Entsprechend den zu erlassenden Nutzungsvorschriften sind die Erneuerung, der vollständige Aus- und Umbau und der Wiederaufbau sowie Umnutzungen (Zweckänderungen) erlaubt, wenn sie der Erhaltung des Weilercharakters dienen. Mit der Ausscheidung von weiteren Weilerzonen will die Gemeinde ermöglichen, dass auch in den Aussenweilern eine gewisse Entwicklung möglich ist. Die Gemeinde hat aus diesem Grund die gemäss Siedlungskonzept festgelegten Gebiete geprüft. Bei Bauvorhaben wird die Einreichung einer Voranfrage empfohlen.

Landwirtschaftszone

Art. 224 BR

Die Zonenvorschriften der Landwirtschaftszone (LWZ) wurden gemäss Formulierung des Musterbaureglements übernommen. Die Bestimmungen ergeben sich abschliessend aus dem übergeordneten Recht.

Verkehrszone

Art. 225 BR

Die Verkehrszone umfasst die Flächen für den Strassenverkehr im Siedlungsgebiet. Es gelten die Bestimmungen der Strassengesetzgebung. Für verkehrsfremde Nutzungen gelten die Nutzungsbestimmungen der angrenzenden Bauzonen.

Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Art. 311 bis 315 BR

Die bisherigen Zonen mit Planungspflicht (ZPP) Nrn. 1 bis 3 werden in Kap. 31 einzelnen Artikeln (Art. 312 ff. BR) zugeordnet. Die bisherigen Bestimmungen wurden übernommen und an die BMBV angepasst. Analog zu den Änderungen der baupolizeilichen Masse in Art. 212 BR wurden die bisherigen Gebäudehöhen durch Fassadenhöhen traufseitig ersetzt. Weiter wurde die altrechtliche Bruttogeschossflächen (BGF) durch die oberirdische Geschossfläche (GFo)[3] ersetzt und entsprechend umgerechnet. Für die Umrechnung von BGF zur GFo wurde 20 % dazu gerechnet, weil bei den Geschossflächen neu auch die Nebennutzflächen, Verkehrsflächen und Funktionsflächen angerechnet werden.

Über das alte Schulhausareal in Lobsigen wird in einem separaten Verfahren eine Zone mit Planungspflicht (ZPP 4 Lobsigen) erlassen.

Bestehende besondere baurechtliche Ordnung

Art. 321 BR

In Art. 321 BR werden alle rechtskräftigen baurechtlichen Ordnungen, welche neben dem Zonenplan und Baureglement gelten, aufgelistet. Die besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen) der Gemeinde wurden inhaltlich auf ihre Zweckmässigkeit überprüft und die tabellarische Liste nachgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass es sich bei drei altrechtlichen Überbauungsplänen um Detailerschliessungsanlagen handelt, welche vollständig realisiert sind und bei denen für die Erschlie-

3 Definition Geschossfläche oberirdisch siehe Anhang A13 BR

ssungsanlagen jeweils ein separates Baubewilligungsverfahren durchgeführt wurde. Da sie planungsrechtlich ihren Zweck erfüllt haben, werden sie aufgehoben.

Die Überbauungsordnungen nach Art. 88 BauG werden grundsätzlich nachgelagert zur Ortsplanungsrevision überprüft. Die geltenden UeO-Perimeter im Zonenplan 1 Siedlung werden daher nicht angepasst. Verbindlich sind die in den jeweiligen Überbauungsordnungen festgelegten Bestimmungen inkl. allfälliger Richtpläne (vgl. bspw. UeO c «Kirchgasse / Viehmarkt»).

Baugestaltung

Art. 411 bis 415 BR

Die Art. 411 bis 415 BR enthalten Bestimmungen zur Baugestaltung insbesondere zur Bauweise und Gebäudestellung der Bauten (Art. 412 BR), zur Fassadengestaltung (Art. 413), zur Dachgestaltung (Art. 414) und zur Belichtung von Dachräumen (Art. 415).

Art. 411 BR

Die Baugestaltung der neuen Gebäude hat so zu erfolgen, dass sich zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung ergibt. Für die Beurteilung der Gesamtwirkung werden Kriterien eingeführt, aufgrund derer die Baugestaltung bewertet werden kann.

Art. 412 BR

Die Bestimmungen zur Bauweise und Gebäudestellung bleibt grundsätzlich unverändert.

Art. 413 BR

Damit die gestalterische Qualität der Fassaden durch die Baubewilligungsbehörde beurteilt werden kann, sind der Behörde auf Verlangen Farbmuster vorzulegen.

Art. 414

Die Bestimmungen zur Dachgestaltung werden grossmehrheitlich vom bestehenden Baureglement übernommen. Die Dachgestaltung wird über die Dachform und Dachneigung definiert. Neu können dem Hauptgebäude untergeordnete Gebäudeteile wie Anbauten oder eingeschossige Gebäudeteile abweichende Dachformen (bspw. Flachdach) aufweisen.

Art. 415 BR

Die Bestimmungen zu den Dachaufbauten, Dacheinschnitten, Dachflächenfenster sowie Firstoblichter wurden überprüft und in Bezug auf Dacheinschnitte in der Dorfzone präzisiert. Vorherrschend sind Dachaufbauten in der ersten Nutzungsebene. In der zweiten Nutzungsebene sind nur Dachflächenfenster oder Firstoblichter zugelassen. In Ortsbildschutzgebieten werden die Dachaufbauten neu in der Länge limitiert, damit der Charakter der historischen Ortsteile durch eine ruhigere Dachlandschaft gewahrt werden kann.

Aussenraumgestaltung

Art. 421, 422 BR

Die Bestimmungen zur Aussenraumgestaltung (Art. 421) werden mehrheitlich vom bestehenden BR übernommen. Zur Unterstützung des ökologischen Ausgleichs im Siedlungsgebiet sind neu Böschungen ökologisch

wirksam zu bepflanzen sowie Verkehrsflächen und Autoabstellplätze auf privaten Grundstücken möglichst wasserdurchlässig zu gestalten und klein zu halten.

Art. 431 BR

Gestaltungsspielraum

Das BR erlaubt der Baubewilligungsbehörde unter Umständen Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften zu bewilligen, wenn das Ergebnis eines qualitätssichernden Verfahrens aufzeigt, dass eine bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann. Der Wunsch nach einer aus rein subjektiver Sicht besseren oder wirtschaftlich interessanteren Lösung berechtigt jedoch nicht zum Abweichen von den Gestaltungsvorschriften oder den baupolizeilichen Massen. Eine allfällige Abweichung muss aus fachlichen Gründen hergeleitet werden.

Art. 432 BR

Neu wird im Baureglement die Grundlage geschaffen, dass die Gemeinde die Durchführung von qualitätssichernden Verfahren fördert und dass sie organisatorische und personelle Unterstützung leisten kann.

Energie

Art. 441 BR

Vgl. Kap. 6.7 «Energie».

Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Kap. 5 BR

Die Bestimmungen zur Ortsbildpflege, zur Pflege der Kultur- und Naturlandschaft, zu Ersatz- und Fördermassnahmen sowie zu Naturgefahren werden in Kap. 5 «Bau- und Nutzungsbeschränkungen» zusammengefasst.

Art. 511 BR

Im Schutzzonenplan werden für die Dorfkerne von Wiler, Seedorf, Frienisberg und Frieswil neu Ortsbildschutzgebiete gemäss kantonalem Bauinventar festgelegt, welche dem Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile dienen. Im Baureglement werden neu dazugehörige Bau- und Nutzungsbeschränkungen aufgenommen, welche sich an die Formulierung gemäss Musterbaureglement anlehnen.

Art. 512 BR

Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler. Das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Schutzzonenplan dargestellt.

Art. 522 BR

Die Umsetzung der Landschaftsschutzgebiete ist ein behördenverbindlicher Auftrag gemäss regionalem Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) Biel-Seeland. Es handelt sich dabei um eine überlagernde Zone mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen zur Erhaltung und Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert. Die Bestimmungen wurden in Anlehnung an das Musterbaureglement formuliert. Gemäss Abs. 2 sind demnach Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen nicht zulässig.

Im Bereich des Lobsigensees plant der Kanton die Errichtung einer Besucherplattform mit Zugang über einen Weg resp. Steg. Mit einer Ergänzung der Schutzbestimmungen wird diese besondere Nutzung explizit als zulässig erklärt. Die Details sind auf Stufe Baubewilligungsverfahren zu regeln.

Art. 523 BR

Die im Schutzzonenplan eingetragenen Einzelbäume und Baumgruppen sind aus landschaftsästhetischen Gründen geschützt. Gemäss Art. 9a BauG obliegt die Zustimmung für eine Fällung dem Gemeinderat. Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige Bäume zu ersetzen.

Art. 524 und 525 BR

Die Bestimmungen zu den historischen Verkehrswegen und den archäologischen Schutzgebieten wurden in Anlehnung an das Musterbaureglement formuliert.

Art. 526 BR

Auf Bundes- und Kantonsebene gelten neue Vorschriften zum Schutz der Gewässer. Für die Festlegung des Gewässerraums sind die Gemeinden zuständig[4]. Es ist ihre Aufgabe, die Vorschriften zur Ausscheidung des Gewässerraums in der Ortsplanung zweckmässig umzusetzen. Die vorliegenden Bestimmungen zum Gewässerraum sind gemäss Musterbestimmungen formuliert. Es besteht nur formeller Spielraum bei der Formulierung.

Art. 527 BR

Die beiden Freihaltegebiete resp. Gewässerentwicklungsräume dienen der längerfristigen Raumsicherung für die Umsetzung von Hochwasserschutz- resp. Gewässerrevitalisierungsmassnahmen. In diesen Gebieten ist die Erstellung von Hochbauten und Infrastrukturanlagen weitgehend untersagt.

Art. 528 BR

Die Bestimmungen zu gebietsfremden und schädlichen Pflanzen werden gemäss Musterbaureglement neu im Baureglement aufgenommen.

Art. 529 BR

Mit Art. 529 BR stehen der Gemeinde neu gesetzliche Grundlagen für Ersatz- und Fördermassnahmen für die Landschaft zur Verfügung, welche sich an die Formulierung gemäss Musterbaureglement anlehnen.

Art. 531 BR

Die Bestimmungen zu den Gefahrengebieten werden gemäss Musterbaureglement ins Baureglement übernommen.

Straf- und Schlussbestimmungen

Art. 601 bis 603 BR

Mit der vorliegenden Revision der Ortsplanung respektive deren Inkrafttreten wird die baurechtliche Grundordnung vom 11. August 2011, der Überbauungsplan Trottoir vom 12.05.1993, der Detailerschliessungsplan Nr. 1 Frieswil vom 27.10.1983 und der Überbauungs- und Detailerschliessungsplan Holterenacker vom 27.05.1981 aufgehoben. Der Zonenplan Naturgefahren (Teil Nord und Teil Süd) bleibt weiterhin in Kraft. Die vorlie-

4 vgl. Arbeitshilfe Gewässerraum Kanton Bern (AHOP GR)

gend revidierten Instrumente der baurechtlichen Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement, dem Nutzungszonenplan und Schutzzonenplan sowie der Detailvermassung Nutzungszonenplan, treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Anhang A1

Definitionen und Messweisen

Im Anhang A1 werden nur noch Begriffe und Messweisen geregelt, welche in der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) nicht abschliessend geregelt sind. Der Anhang A1 des Baureglements ergänzt somit die BMBV und ist im Zusammenhang BMBV–BR zu verstehen.

Art. A11 BR

Benachbarte Grundeigentümerschaften können Abstände auf privatrechtlicher Basis mit Vereinbarungen und Dienstbarkeiten regeln.

Art. A12 BR

Gebäude mit Wohn- und Arbeitsräumen haben auf einer Gebäudeseite einen grossen Grenzabstand (gGA) einzuhalten. Dieser darf im Norden nicht zwischen Azimut 315° bis 45° liegen und ist durch die Bauherrschaft festzulegen.

Art. A13 BR

Die Bestimmungen zur Geschossfläche oberirdisch (GFo) gemäss Art. A13 definieren die Anrechenbarkeit der Unterniveaubauten und Untergeschosse an die oberirdischen Geschossflächen und präzisieren die Messweise gemäss Art. 28 BMBV. Die altrechtlichen Nutzungsbestimmungen (bspw. Ausnützungsziffer, Bruttogeschossfläche etc.) kommen nur bei Überbauungsordnungen nach Art. 88 BauG zur Anwendung, in denen die BMBV noch nicht umgesetzt wurde.

Art. A14 BR

Gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölzen gilt für Hochbauten ein Bauabstand von mind. 6 m, für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ein solcher von mind. 3 m. Die Grenze der Bestockungen wird in der Kommentarspalte erläutert.

5.2 Zonenpläne

Die Nutzungspläne sind zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse wesentlich geändert haben (Art. 21 Abs. 2 RPG). In der Praxis heisst das, dass Zonenpläne ungefähr alle 15 Jahre zu überarbeiten und an die geänderten Verhältnisse sowie die aktuellen Rechtsgrundlagen von Bund und Kanton anzupassen sind.

Die Zonenpläne sind grundeigentümerverbindlich und parzellenscharf. Sie unterscheiden zwischen Bauzonen, Landwirtschaftszonen und Schutzgebieten. Die Inhalte des Zonenplans werden zur besseren Lesbarkeit in einen Nutzungszonenplan (Bauzone und Landwirtschaftszone) und einen Schutzzonenplan (Schutzzonen, Schutzobjekte) sowie einen Zonenplan Naturgefahren aufgeteilt.

Nutzungszonenplan
Der Nutzungszonenplan legt die unterschiedlichen Zonenarten innerhalb der Bauzone und die Landwirtschaftszone fest. Zudem sind die Aufstufung der Lärmempfindlichkeit, die verbindliche Waldgrenze, die bedingte Einzonung und die Mindestdichten bei Einzonungen darin festgelegt. Die dazugehörigen Bestimmungen sind in den Kap. 2, 3 und 4 des Baureglements enthalten.

Schutzzonenplan
Im Schutzzonenplan werden neben den kommunalen Festlegungen (Ortsbildschutz, Landschaftsschutz und –schongebiete) auch die für die Gemeinde relevanten Festlegungen von Bund und Kanton (z. B. Gewässerraum, archäologische Schutzgebiete und historische Verkehrswege) aufgenommen. Die dazugehörigen Bestimmungen sind im Baureglement (Kap 5) enthalten.

Zonenplan Naturgefahren
Alle in der synoptischen Gefahrenkarte dargestellten Gefahrengebiete (innerhalb des Siedlungsgebietes) sind im bestehenden Zonenplan Naturgefahren dargestellt und grundeigentümerverbindlich festgelegt. Der Zonenplan Naturgefahren bleibt unverändert bestehen. Die dazugehörigen Bestimmungen sind im Baureglement (Kap. 54) enthalten.

5.3 Ein- und Umzonungen mit Wohnbaulandbedarf

Dem Amt für Gemeinden und Raumordnung wurde am 15. Dezember 2020 eine Voranfrage nach Art. 109a BauV zu «Ein- und Umzonungen» zur Stellungnahme eingereicht. Am 3. Februar 2021 hat das AGR zu den in der Voranfrage dargelegten Punkten Stellung genommen. Die nachfolgenden Ein- und Umzonungen basieren auf den Rückmeldungen des AGR.

Für Ein- und Umzonungen bestehen von Seiten des Kantons je nach Vorhaben erhöhte Anforderungen (siehe Kap. 3.5). Die Bewertungsmatrix für die Ein- und Umzonungen anhand der Kriterien ist in Anhang 4 abgebildet.

Mit der Ortsplanung werden folgende Zonenplanänderungen vorgenommen, welche den durch den kantonalen Richtplan der Gemeinde zugesprochenen Bedarf an Wohnbauland betrifft (vgl. Kap. 2.2.1). Die Zonenplanänderungen werden auf den nachfolgenden Seiten erläutert.

Nr.	Ortsteil	Parz.	Art der Änderung	Fläche
1.1	Wiler	280	Einzonung in Dorfzone	447 m²
1.2	Baggwil	1527	Einzonung in Dorfzone	543 m²
1.3	Seedorf	819	Einzonung in Dorfzone	887 m²
1.4	Seedorf, Unterdorf	826	Einzonung in Dorfzone	740 m²
1.5	Seedorf, Oberdorf	3172	Umzonung ZöN zu Wohnzone 1	2'740 m²
1.6	Baggwil	4027	Einzonung in Dorfzone	1'107 m²
1.7	Lobsigen	3552	Einzonung in Dorfzone	345 m²
1.8	Frieswil	3918	Einzonung in Dorfzone	1'643 m²
1.9	Seedorf	932	Einzonung in Dorfzone	367 m²
1.10	Frienisberg	1723	Umzonung ZöN in Mischzone	1'859 m² (Südwest) 1'850 m² (Ost)
1.11	Lobsigen	2643	Einzonung in Dorfzone	829 m²
1.12	Seedorf	3249	Einzonung in Dorfzone	479 m²
			Total	13'833 m² (1.38 ha)

Tab. 1 Ein- und Umzonungen beanspruchen Wohnbaulandbedarf; ZöN: Zone für öffentliche Nutzung

Nr. 1.1	Wiler	Parz. Nr. 280
Flächen	Einzonung 447 m²	davon Kulturland 282 m² und FFF 0 m²

Planausschnitt Alt

Planausschnitt Neu

Legende

Änderung im Nutzungszonenplan, Baureglement

- Einzonung von der Landwirtschaftszone in die Dorfzone
- Bedingte Einzonung (Art. 126c BauG)
- Sicherstellung einer besonders hohen Nutzungsdichte (Kulturlandschutz): Geschossflächenziffer oberirdisch von min. 0.5 (Art. 11c BauV)
- Sicherstellung der Geschossflächenziffer oberirdisch von min. 0.45 (haushälterischer Umgang mit dem Boden gemäss kant. Richtplan)

Bedingungen
– Nachweise bei Einzonung von Kulturland – Nachweis Wohnbaulandbedarf (siehe Kap. 2.2.1) – Fläche liegt in Erschliessungsgüteklasse E, Erschliessung durch öffentlichen Verkehr genügend – Erschliessung ab Kosthofenstrasse – Sicherstellung der Verfügbarkeit (bedingte Einzonung) – Ausgleich Planungsvorteil mit 20% des Mehrwerts (Art. 142 ff. BauG)

Kulturland
Nachfolgend werden die erforderlichen Nachweise bei Einzonungen von Kulturland im Sinne der Baugesetzgebung erbracht:

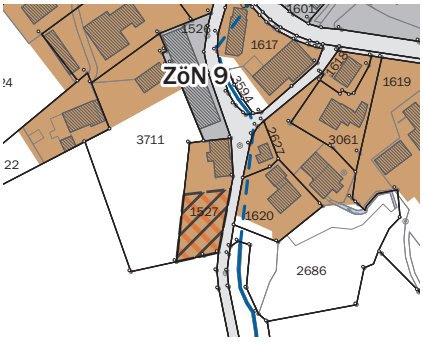
Anforderungen	Nachweise Einzonung
Standortnachweis, Prüfung von Alternativen	Die Einzonung erfolgt aufgrund eines geplanten Bauvorhabens. Der Ortsteil Wiler ist nahezu vollständig von Kulturland umgeben; lediglich am beabsichtigten Standort handelt es sich nicht um Fruchtfolgeflächen. Alternative Standorte im Umfeld kommen insbesondere aufgrund der Fruchtfolgeflächen nicht in Frage.
Geringe Beanspruchung	Ja (282 m^2)
Optimale Nutzung: Kompakte bzw. flächensparende Anordnung des Siedlungsgebiets	Das Siedlungsgebiet bleibt mit der Einzonung kompakt erhalten, zudem werden die Bauabstände, welche zum Schutz der angrenzenden Landwirtschaftsflächen dienen, mit der Einzonung gewährleistet. Die Einzonung zerschneidet keine Landwirtschaftsflächen, sodass diese zusammenhängend erhalten bleiben. Es entstehen keine Konflikte mit anderen öffentlichen sowie schützenswerten privaten Interessen.
Besonders hohe Nutzungsdichte	min. GFZo: 0.50 für Kulturland resp. 0.45 für den Teil ausserhalb Kulturlandes
Gute öV-Erschliessung	EGK Soll: F EGK Ist: E

Interessenabwägung, Bemerkungen
Auf der einzuzonenden Fläche Nr. 1.1 bestehen Bauabsichten. Es wurde eine Vorstudie ausgearbeitet. Der Zweck resp. das Bauvorhaben kann ohne Beanspruchung von Kulturland nicht erreicht, resp. realisiert werden. Die Anforderungen an eine Einzonung gemäss kantonalem Richtplan (Massnahmen A_01 Wohnbaulandbedarf, A_06 FFF schonen, A_07 SEin fördern) und Baugesetzgebung (Kulturlandschutz, Erschliessung durch ÖV, Baulandmobilisierung) werden erfüllt.

Nr. 1.2	Baggwil	Parz. Nr. 1527
Flächen	Einzonung 543 m²	davon Wohnbaulandbedarf: 543 m² kein Kulturland und keine FFF betroffen

Planausschnitt Alt

Planausschnitt Neu



Legende

DZ Dorfzone

Geschossflächenziffer oberirdisch min. 0.45

Bedingte Einzonung

Änderung im Nutzungszonenplan

- Einzonung in die Dorfzone
- Bedingte Einzonung (Art. 126c BauG)
- Sicherstellung der Geschossflächenziffer oberirdisch von min. 0.45 (haushälterischer Umgang mit dem Boden gemäss kant. Richtplan)

Bedingungen

- Nachweis ÖV-Erschliessung
- Erschliessung ab Graben
- Sicherstellung der Verfügbarkeit (bedingte Einzonung)
- Ausgleich Planungsvorteil mit 20 % des Mehrwerts (Art. 142 ff. BauG)

Interessenabwägung, Bemerkungen

Die Parzelle liegt bereits heute teilweise in der Dorfzone, nun soll auch der restliche Teil der Parzelle in die Dorfzone eingezont werden. Da das Areal heute nicht bebaut ist, wird zur Sicherstellung der haushälterischen Bodennutzung eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo von 0.45 festgelegt. Zudem wird die Verfügbarkeit mittels einer bedingten Einzonung sichergestellt. Die Fläche liegt in der Erschliessungsgüteklasse E, die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr ist somit genügend.

Die Einzonung ist am östlichen Rand von Naturgefahren mit mittlerer Gefährdung betroffen. Diese liegt jedoch lediglich im Bereich des Strassenabstandes, womit in diesem Bereich ohnehin keine Neubauten vorgesehen sind und somit kein Gefahrengutachten notwendig ist. Das Areal befindet sich im Gewässerschutzbereich A_u. In diesem Bereich dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen, wobei Ausnahmen bewilligt werden können, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 % vermindert wird (Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV).

Nr. 1.3	Seedorf	Parz. Nr. 819
Flächen	Einzonung 886 m²	davon Kulturland 886 m² und FFF 0 m²

Planausschnitt Alt

Planausschnitt Neu

Legende

Änderung im Nutzungszonenplan

- Einzonung von der Landwirtschaftszone in die Dorfzone
- Bedingte Einzonung (Art. 126c BauG)
- Sicherstellung einer besonders hohen Nutzungsdichte (Kulturlandschutz): Geschossflächenziffer oberirdisch von min. 0.5 (Art. 11c BauV)

Bedingungen

- Nachweise bei Einzonung von Kulturland
- Fläche liegt in Erschliessungsgüteklasse E, Erschliessung durch öffentlichen Verkehr genügend
- Erschliessung ab Bernstrasse über Strassenparz. Nr. 2743
- Sicherstellung der Verfügbarkeit (bedingte Einzonung)
- Ausgleich Planungsvorteil mit 20% des Mehrwerts (Art. 142 ff. BauG)

Kulturland

Nachfolgend werden die erforderlichen Nachweise bei Einzonungen von Kulturland im Sinne der Baugesetzgebung erbracht:

Anforderungen	Nachweise Einzonung
Standortnachweis, Prüfung von Alternativen	Der Ortsteil Seedorf ist vollständig von Kulturland umgeben. Insbesondere gegen Norden bestehen keine Alternativen, welche nicht zusätzlich Fruchtfolgeflächen beanspruchen. Die Gemeinde sieht es als Chance zur haushälterischen Entwicklung, wenn ein ganzes Grundstück im Eigentum eines Einzelnen eingezont wird. Im vorliegenden Fall ist zudem bereits ein Bauvorhaben geplant, womit eine zeitnahe Entwicklung absehbar ist.
Geringe Beanspruchung	Nein (886 m²)
Optimale Nutzung: Kompakte bzw. flächensparende Anordnung des Siedlungsgebiets	Durch die bereits bestehenden Abgrenzungen mit Gemeindestrassen resp. dem benachbarten Siedlungsgebiet wird die Einzonung sinnvoll abgegrenzt und zerschneidet keine Landwirtschaftsflächen. Das Siedlungsgebiet bleibt mit der Einzonung kompakt erhalten. Es entstehen keine Konflikte mit anderen öffentlichen sowie schützenswerten privaten Interessen.
Besonders hohe Nutzungsdichte	mind. GFZo: 0.50 für Kulturland
Gute öV-Erschliessung	EGK Soll: F EGK Ist: E

Interessenabwägung, Bemerkungen

Mit den oben stehenden Erläuterungen zu den Nachweisen zur Beanspruchung von Kulturland wird aufgezeigt, dass die Anforderungen an eine Einzonung gemäss kant. Richtplan (Massnahmen A_01 Wohnbaulandbedarf, A_06 FFF schonen, A_07 SEin fördern) und Baugesetzgebung (Kulturlandschutz, Erschliessung durch ÖV, Baulandmobilisierung) erfüllt werden.

Nr. 1.4	Seedorf, Unterdorf	Parz. Nr. 826
Flächen	Einzonung 739 m²	davon Kulturland 739 m² und FFF 0 m²

Planausschnitt Alt | **Planausschnitt Neu**

Legende

DZ Dorfzone

Bedingte Einzonung
Geschossflächenziffer oberirdisch min. 0.5

Änderung im Nutzungszonenplan
– Einzonung von der Landwirtschaftszone in die Dorfzone – Bedingte Einzonung (Art. 126c BauG) – Sicherstellung einer besonders hohen Nutzungsdichte (Kulturlandschutz): Geschossflächenziffer oberirdisch von min. 0.5 (Art. 11c BauV)

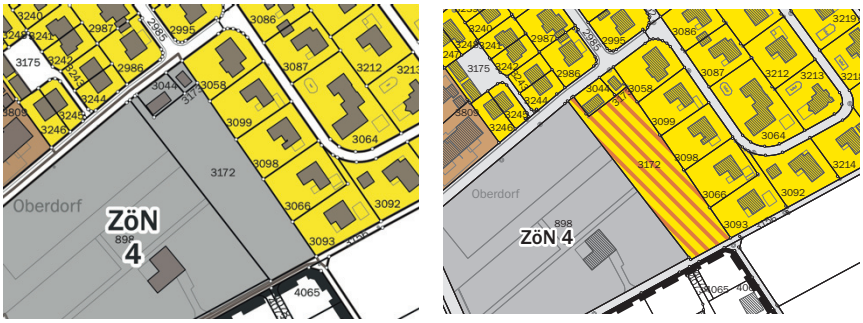
Bedingungen
– Nachweise bei Einzonung von Kulturland – Fläche liegt in Erschliessungsgüteklasse E, Erschliessung durch öffentlichen Verkehr genügend – Erschliessung ab Unterdorfstrasse über Strassenparz. Nr. 3155 – Sicherstellung der Verfügbarkeit (bedingte Einzonung) – Ausgleich Planungsvorteil mit 20% des Mehrwerts (Art. 142 ff. BauG) – Schutz vor Naturgefahren

Kulturland
Nachfolgend werden die erforderlichen Nachweise bei Einzonungen von Kulturland im Sinne der Baugesetzgebung erbracht:

Anforderungen	Nachweise Einzonung
Standortnachweis, Prüfung von Alternativen	Mit dem Siedlungskonzept wurden potenzielle Siedlungserweiterung (Alternativen) für Wohn-, Misch- und Kernzonen geprüft und anhand von Kriterien beurteilt. Die vorliegende Einzonung erfüllt die Kriterien.
Geringe Beanspruchung	Nein (739 m^2)
Optimale Nutzung: Kompakte bzw. flächensparende Anordnung des Siedlungsgebiets	Das Siedlungsgebiet bleibt mit der Einzonung kompakt erhalten und verbindet die bestehenden Siedlungsteile im Unterdorf. Die Einzonung zerschneidet keine Landwirtschaftsflächen, sodass diese zusammenhängend erhalten bleiben. Da die Fläche des Gewässerraums nicht eingezont wird, entstehen keine Konflikte mit anderen öffentlichen sowie schützenswerten privaten Interessen.
Besonders hohe Nutzungsdichte	mind. GFZo: 0.50 für Kulturland
Gute öV-Erschliessung	EGK Soll: F EGK Ist: E

Interessenabwägung, Bemerkungen
Auf der eingezonten Fläche Nr. 1.4 bestehen Bauabsichten. Die Anforderungen an eine Einzonung gemäss kant. Richtplan (Massnahmen A_01 Wohnbaulandbedarf, A_06 FFF schonen, A_07 SEin fördern) und Baugesetzgebung (Kulturlandschutz, Erschliessung durch ÖV, Baulandmobilisierung) sind erfüllt. Die Einzonung wurde so begrenzt, dass der Gewässerraum ausserhalb der Bauzone liegt. Das Areal wird entlang der Unterdorfstrasse von blauem Gefahrengebiet überlagert. Das Gefahrengebiet betrifft jedoch lediglich den Bauverbotsstreifen im Strassenabstand, in welchem ohnehin keine Bauten und Anlagen zulässig sind. Auf weiterführende Untersuchungen resp. konkrete Schutzmassnahmen kann somit verzichtet werden.

Nr. 1.5	Seedorf, Oberdorf	Parz. Nr. 3172
Flächen	Umzonung 2'740 m²	kein Kulturland und FFF betroffen
Planausschnitt Alt		Planausschnitt Neu



Legende

Änderung im Nutzungszonenplan

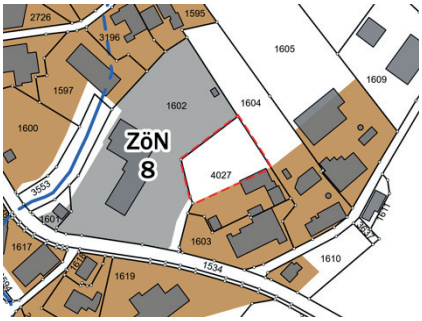
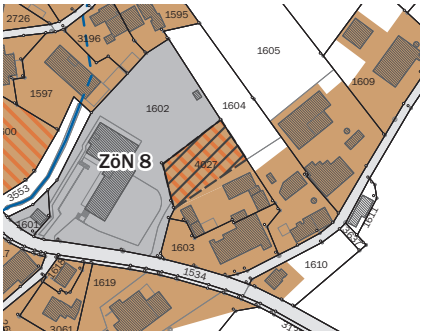
- Umzonung von der Zone für öffentliche Nutzung (ZöN) Nr. 4 in die Wohnzone 1
- Sicherstellung der Geschossflächenziffer oberirdisch von min. 0.45 (haushälterischer Umgang mit dem Boden gemäss kant. Richtplan)

Bedingungen

- Vertragliche Bauverpflichtung (Art. 126b BauG)
- Fläche liegt in Erschliessungsgüteklasse E, Erschliessung durch öffentlichen Verkehr genügend
- Erschliessung ab Chüssenberg oder Eichiweg

Interessenabwägung, Bemerkungen
Die Parzelle ist nicht im Eigentum der Gemeinde Seedorf. Die Gemeinde hat kein Bedürfnis diese Flächen als ZöN zu nutzen. Auf den unbebauten Flächen bestehen Bauabsichten. Die Anforderungen an eine Einzonung gemäss kantonalem Richtplan (Massnahmen A_01 Wohnbaulandbedarf, A_06 FFF schonen, A_07 SEin fördern) und Baugesetzgebung (Kulturlandschutz, Erschliessung durch ÖV, Baulandmobilisierung) werden erfüllt. Die Gemeinde befürwortet aus gesamtheitlicher Sicht die Umzonung des gesamten Chüsseberg-Quartiers in die Wohnzone W2. Da die Akzeptanz im Quartier jedoch zurzeit nicht gegeben ist, wird die beabsichtigte Aufzonung in die Richtplanung aufgenommen und könnte zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Nr. 1.6	Baggwil	Parz. Nr. 4027
Flächen	Einzonung 1'107 m²	kein Kulturland und FFF betroffen

Planausschnitt Alt	Planausschnitt Neu
	

Legende	
DZ Dorfzone	Geschossflächenziffer oberirdisch min. 0.45
ZöN Zone für öffentliche Nutzung	Bedingte Einzonung

Änderung im Nutzungszonenplan
– Einzonung in die Dorfzone – Bedingte Einzonung (Art. 126c BauG) – Sicherstellung der Geschossflächenziffer oberirdisch von min. 0.45 (haushälterischer Umgang mit dem Boden gemäss kant. Richtplan)

Bedingungen
– Fläche liegt in Erschliessungsgüteklasse E, Erschliessung durch öffentlichen Verkehr genügend – Erschliessung ab Bernstrasse über Parz. Nr. 1602 (ZöN 8) – Sicherstellung der Verfügbarkeit (bedingte Einzonung) – Ausgleich Planungsvorteil mit 20 % des Mehrwerts (Art. 142 ff. BauG)

Interessenabwägung, Bemerkungen
Auf der eingezonten Fläche Nr. 1.6 bestehen Bauabsichten. Die Anforderungen an eine Einzonung gemäss kantonalem Richtplan (Massnahmen A_01 Wohnbaulandbedarf, A_06 FFF schonen, A_07 SEin fördern) und Baugesetzgebung (Kulturlandschutz, Erschliessung durch ÖV, Baulandmobilisierung) werden erfüllt. Siehe Kap. 5.7 Arrondierung Nr. 5.3

Nr. 1.7	Lobsigen	Parz. Nr. 3552
Flächen	Einzonung 345 m²	kein Kulturland und FFF betroffen

Planausschnitt Alt	Planausschnitt Neu

Legende

DZ Dorfzone

Bedingte Einzonung
Geschossflächenziffer oberirdisch min. 0.45

Änderung im Nutzungszonenplan

- Einzonung in die Dorfzone
- Bedingte Einzonung (Art. 126c BauG)
- Sicherstellung der Geschossflächenziffer oberirdisch von min. 0.45 (haushälterischer Umgang mit dem Boden gemäss kant. Richtplan)

Bedingungen

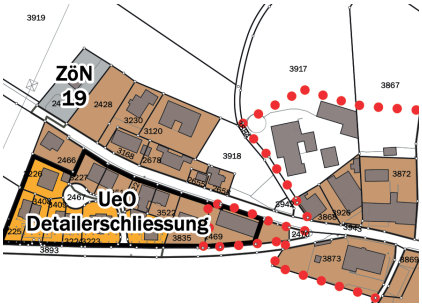
- Fläche liegt in Erschliessungsgüteklasse E, Erschliessung durch öffentlichen Verkehr genügend
- Erschliessung ab Chasseralweg (Feld)
- Sicherstellung der Verfügbarkeit (bedingte Einzonung)
- Ausgleich Planungsvorteil mit 20% des Mehrwerts (Art. 142 ff. BauG)

Interessenabwägung, Bemerkungen

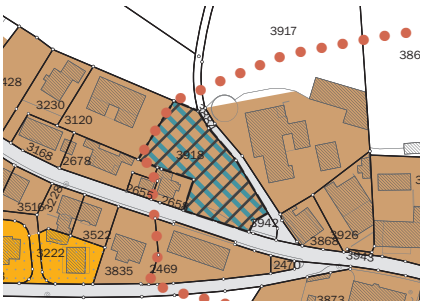
Auf der eingezonten Fläche Nr. 1.7 bestehen Bauabsichten. Die Anforderungen an eine Einzonung gemäss kantonalem Richtplan (Massnahmen A_01 Wohnbaulandbedarf, A_06 FFF schonen, A_07 SEin fördern) und Baugesetzgebung (Kulturlandschutz, Erschliessung durch ÖV, Baulandmobilisierung) werden erfüllt.

Nr. 1.8	Frieswil	Parz. Nr. 3918, 3942
Flächen	Einzonung 1'643 m²	davon Kulturland 1'261 m² und FFF 1'261 m²

Planausschnitt Alt



Planausschnitt Neu



Legende

Änderung im Nutzungszonenplan

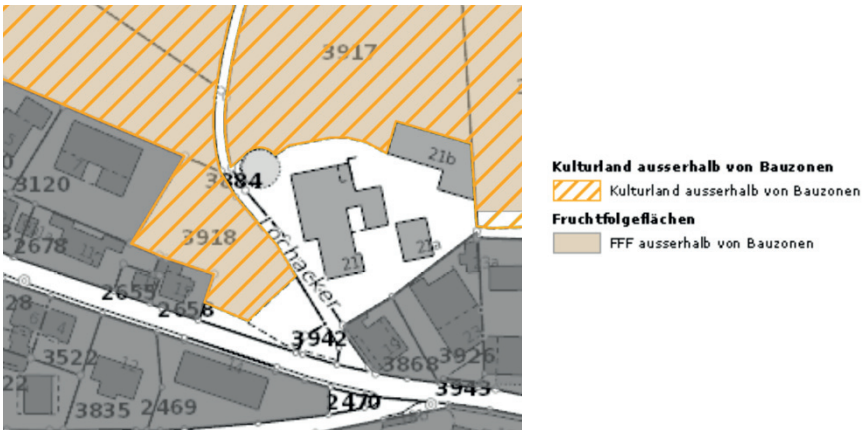
- Einzonung in die Dorfzone
- Bedingte Einzonung (Art. 126c BauG)
- Sicherstellung einer besonders hohe Nutzungsdichte (Kulturlandschutz): Geschossflächenziffer oberirdisch von min. 0.5 (Art. 11c BauV)

Bedingungen

- Entlassung der Fruchtfolgeflächen (FFF) aus Inventar (Fläche > 300 m²)
- Nachweise bei Einzonung von Kulturland
- Erschliessung ab Lochacker (Strassenparz. Nr. 3884)
- Ortsbildschutz
- Sicherstellung der Verfügbarkeit (bedingte Einzonung)
- Ausgleich Planungsvorteil mit 20% des Mehrwerts (Art. 142 ff. BauG)

Fruchtfolgefläche

Die Einzonungsfläche betrifft neben Kulturland auch ca. 1’250 m2 Fruchtfolgefläche (FFF). Gemäss Auskunft des LANAT wurde das FFF-Inventar bis anhin nicht überprüft. Flächen können unabhängig ihrer Grösse als FFF angerechnet werden, wenn sie an bestehende FFF angrenzen und mit diesen sowohl eine sinnvoll bewirtschaftbare Einheit bilden als auch eine Grösse von mindestens 1 ha aufweisen. Das FFF-Kriterium der zusammenhängenden Fläche von mind. 1 ha Grösse und geeigneter Parzellenform trifft vorliegend nicht zu. Auch die sinnvolle bewirtschaftbare Einheit kann vorliegend nicht zur Begründung beigezogen werden. Aus Sicht der Gemeinde ist deshalb die FFF auf Parz. Nr. 3918 aus dem Inventar zu streichen.



Antwort AGR und LANAT zur Voranfrage vom 15. Dezember 2020

Gemäss Beurteilung des LANAT erfüllt die fragliche Fläche die Voraussetzungen für eine FFF nicht. Die Entlassung aus dem FFF-Inventar erfolgt mit der rechtskräftigen Einzonung (Nachführung). Die Gemeinde hat bezüglich der Bestreitung der FFF keine weiteren Nachweise im allfälligen Planerlassverfahren (OPR) zu erbringen, da das LANAT die Nichterfüllung als FFF im Rahmen der vorliegenden Voranfrage bestätigt.
Es handelt sich um eine Fläche von rund 12 Aren, welche von Strassen und Gebäuden umschlossen ist. Es liegt dabei nicht eine «einfache» Bewirtschaftungstrennung (z. B. durch einen Feldweg) vor, sondern es bestehen klare Bewirtschaftungsgrenzen. Die einzige «Verbindung» zur übrigen Fruchtfolgefläche besteht im nördlichen Teil des Grundstücks durch einen rund 9 m breiten «Korridor». Aufgrund der Form und der Grösse lässt sich die Fläche ackerbaulich kaum nutzen resp. handelt es sich nicht um eine ackerbaulich sinnvoll bewirtschaftbare Einheit. Aus agronomischer Sicht erfüllt die Teilfläche die Voraussetzungen an Fruchtfolgeflächen somit nicht.
Das AGR bestätigt, dass es sich vorliegend nicht um eine ackerbaulich sinnvoll bewirtschaftbare Einheit handelt und die Voraussetzungen an eine Fruchtfolgefläche nicht erfüllt sind. Es gelten somit lediglich die Anforderungen zur Beanspruchung von Kulturland.

Kulturland	
Nachfolgend werden die erforderlichen Nachweise bei Einzonungen von Kulturland im Sinne der Baugesetzgebung erbracht:	
Anforderungen	**Nachweise Einzonung**
Standortnachweis, Prüfung von Alternativen	Es ist ein Bauvorhaben geplant. Es handelt sich vorliegend nicht um eine allseits umschlossene Baulücke, dennoch ist die Einzonung, direkt an den Ortskern anschliessend, sinnvoll, um die bestehende Siedlungslücke zu entwickeln. Das Areal ist dadurch bereits erschlossen.
Geringe Beanspruchung	Nein (1'261 m^2)
Optimale Nutzung: Kompakte bzw. flächensparende Anordnung des Siedlungsgebiets	Das Siedlungsgebiet bleibt mit der Einzonung kompakt erhalten und verbindet die bestehenden Siedlungsteile in Frieswil. Die Einzonung zerschneidet keine Landwirtschaftsflächen, sodass diese zusammenhängend erhalten bleiben.
Besonders hohe Nutzungsdichte	mind. GFZo: 0.50 für Kulturland
Gute öV-Erschliessung	EGK SOLL: F EGK IST: E

Ortsbildschutz
Damit eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität im Sinne der Anliegen des Ortsbildschutzes sichergestellt werden kann, wird das Ortsbildschutzgebiet, gestützt auf die Abgrenzung der kantonalen Baugruppe, um die eingezonte Parzelle erweitert.

Interessenabwägung, Bemerkungen
Auf der eingezonten Fläche Nr. 1.8 bestehen Bauabsichten. Die Anforderungen an eine Einzonung gemäss kantonalem Richtplan (Massnahmen A_01 Wohnbaulandbedarf, A_06 FFF schonen, A_07 SEin fördern) und Baugesetzgebung (Kulturlandschutz, Erschliessung durch ÖV, Baulandmobilisierung) werden erfüllt. Im gleichen Zuge wird die Parzelle Nr. 3942, welche heute als Parkplatz genutzt wird, der Verkehrszone zugewiesen.

Nr. 1.9	Seedorf	Parz. Nr. 932
Flächen	Einzonung 577 m²	davon Wohnbaulandbedarf 367 m² kein Kulturland und keine FFF betroffen

Planausschnitt Alt

Planausschnitt Neu

Legende

Änderung im Nutzungszonenplan

- Einzonung in die Dorfzone (bereits überbaut)
- Bedingte Einzonung (Art. 126c BauG)
- Sicherstellung der Geschossflächenziffer oberirdisch von min. 0.45 (haushälterischer Umgang mit dem Boden gemäss kant. Richtplan)

Änderung im Schutzzonenplan

Geringfügige Änderung des Landschaftsschongebiets

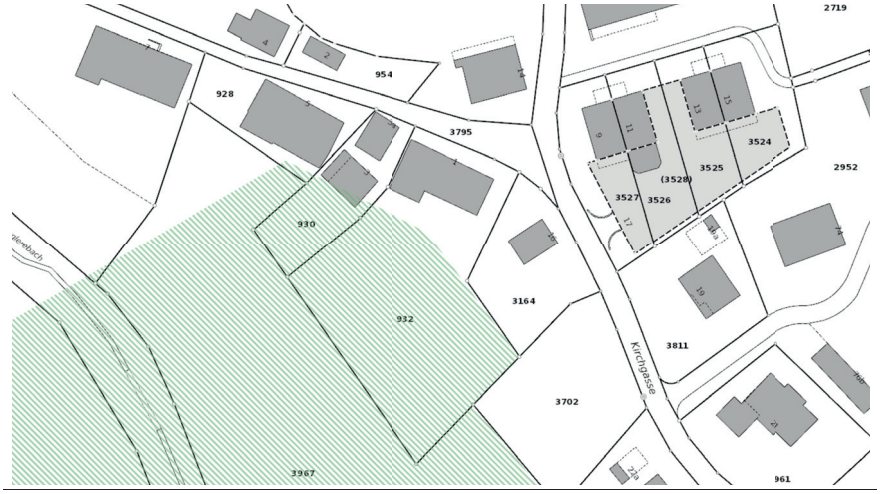
Bedingungen

- Erschliessung ab Eichgässli
- Sicherstellung der Verfügbarkeit (bedingte Einzonung)
- Ausgleich Planungsvorteil mit 20% des Mehrwerts (Art. 142 ff. BauG)
- Interessenabwägung Landschaftsschutzgebiet B gemäss RGSK

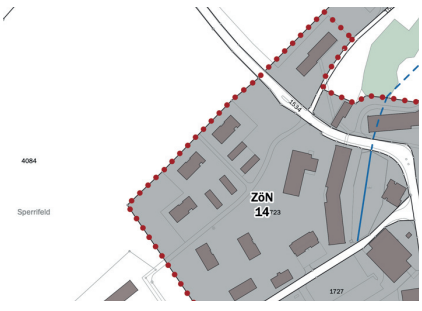
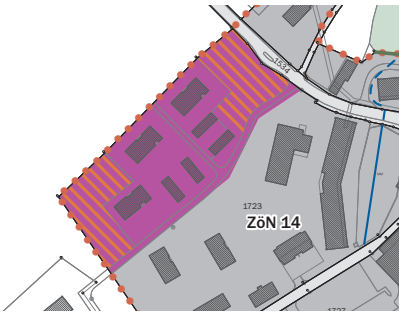
Interessenabwägung, Bemerkungen

Auf der einzuzonenden Fläche Nr. 1.9 bestehen Bauabsichten. Die Anforderungen an eine Einzonung gemäss kantonalem Richtplan (Massnahmen A_01 Wohnbaulandbedarf, A_06 FFF schonen, A_07 SEin fördern) und Baugesetzgebung (Kulturlandschutz, Erschliessung durch ÖV, Baulandmobilisierung) werden erfüllt.
Für die einzuzonende bereits überbaute Fläche «Ost» besteht eine Baubewilligung (1987). Das Gewächshaus ist somit bewilligt, gebaut und gilt somit als überbaute Fläche.
Mit der Einzonung wird geringfügig vom regionalen Landschaftsschutzgebiet B abgewichen. Die nachfolgende Abbildung zeigt, dass die Abgrenzung der Landschaftsschutzgebiete auf Stufe Regionalplanung sehr rudimentär und ungenau erfolgte (das Gebiet überlagert teilweise sogar Gebäude resp. bestehende Bauzonen). Bei der Umsetzung in die Nutzungsplanung besteht für die Gemeinden ein gewisser Spielraum, um von den regionalen Vorgaben abzuweichen. Mit der Überführung in die kommunale Nutzungsplanung wird die Abgrenzung überprüft und parzellenscharf festgelegt.

Die Abweichung lässt sich wie folgt begründen: die Parz. Nrn. 930 und 932 werden nicht landwirtschaftlich genutzt und sind dem Siedlungsgefüge zuzuordnen. Der Teil der Parz. Nr. 932, welcher neu eingezont werden soll, wird aus dem kommunalen Landschaftsschongebiet entlassen. Der Schutzcharakter wird jedoch nicht geschmälert, da dieser Teile der Parzelle bereits überbaut ist bzw. Gartenanlagen umfasst und somit dem Siedlungsgebiet zuzurechnen ist (siehe auch Kap. 5.12).



Nr. 1.10 Frienisberg	Parz. Nr. 1723
Flächen Umzonung 10'572 m²	davon Wohnbaulandbedarf: Gebiet West 1'859 m² Gebiet Ost 1'850 m² kein Kulturland und keine FFF betroffen

Planausschnitt Alt	Planausschnitt Neu
	

Legende

ZöN	Zone für öffentliche Nutzung
M3	Mischzone 3
	Ortsbildschutzgebiet
	Geschossflächenziffer oberirdisch min. 0.45

Änderung im Nutzungszonenplan

– Umzonung von der Zone für öffentliche Nutzungen in die Mischzone 3

Bedingungen

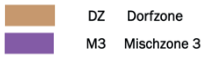
Erschliessung ab Scheuerackerweg

Interessenabwägung, Bemerkungen
Auf der umzuzonenden Fläche Nr. 1.10 bestehen bauliche Absichten der Genossenschaft Frienisberg. Die Anforderungen an eine Umzonung gemäss kantonalem Richtplan (Massnahmen A_01 Wohnbaulandbedarf, A_06 FFF schonen, A_07 SEin fördern) und Baugesetzgebung (Kulturlandschutz, Erschliessung durch ÖV, Baulandmobilisierung) werden erfüllt. Die unbebauten Flächen «Südwest» und «Nordwest» betreffen Wohnbaulandbedarf. Da das gesamte Areal innerhalb der kantonalen Baugruppe C resp. dem Ortsbildschutzgebiet liegt, ist im Rahmen von Baubewilligungsverfahren die kantonale Denkmalpflege beizuziehen. Das Dorf Frienisberg ist zudem als regionales Ortsbild verzeichnet, jedoch nicht Teil des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), so dass die darin enthaltenen Festlegungen grundsätzlich nicht verbindlich sind. Gemäss Objektblatt ist das Areal Teil der Umgebungsrichtung II zum Kloster mit Erhaltungsziel a. Eine angemessene Berücksichtigung im Rahmen der Projektierung ist daher anzustreben.

Nr. 1.11 Lobsigen	Parz. Nr. 2643
Flächen Einzonung 2'094 m²	davon Wohnbaulandbedarf 830 m² davon 580 m² Kulturland betroffen

Planausschnitt Alt	Planausschnitt Neu

Legende



Änderung im Nutzungszonenplan
– Einzonung in die Dorfzone – (Bedingte) Einzonung (Art. 126c BauG) – Sicherstellung einer besonders hohe Nutzungsdichte (Kulturlandschutz): Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von min. 0.5 für den unbebauten Teil, welcher Kulturland betrifft (Art. 11c BauV) – Sicherstellung der GFZo von min. 0.45 für den unbebauten Teil, welcher kein Kulturland betrifft (haushälterischer Umgang mit dem Boden gemäss kant. Richtplan)

Bedingungen
– Erschliessung ab Löhrstrasse – Nachweis ÖV-Erschliessung – Anforderungen an den Landschaftsschutz – Nachweise bei Einzonung von Kulturland – Sicherstellung der Verfügbarkeit (bedingte Einzonung) – Ausgleich Planungsvorteil mit 20% des Mehrwerts (Art. 142 ff. BauG)
Interessenabwägung, Bemerkungen
Auf der eingezonten Fläche Nr. 1.11 bestehen Bauabsichten. Die Anforderungen an eine Einzonung gemäss kantonalem Richtplan (Massnahmen A_01 Wohnbaulandbedarf, A_06 FFF schonen, A_07 SEin fördern) und Baugesetzgebung (Kulturlandschutz, Baulandmobilisierung) werden erfüllt. Einzig gilt das Areal unter Berücksichtigung der Erschliessungsgüteklassen des öffentlichen Verkehrs als nicht erschlossen, womit die minimale Anforderung diesbezüglich nicht erfüllt sind. Der kantonale Richtplan hält im Massnahmenblatt A_01 jedoch fest, dass 20% der Ein- und Umzonungen zulässig sind, auch wenn keine ausreichende ÖV-Erschliessung vorliegt. Es handelt sich vorliegend um die einzige Einzonung, welche dieses Kriterium nicht erfüllt, womit die übergeordneten Anforderungen dennoch gesamthaft betrachtet eingehalten werden. Ein Teil der Fläche betrifft den Wohnbaulandbedarf. Die Einzonung dieser Fläche erfolgt bedingt und mit einer min. GFZo. Die Parz. Nrn. 2643 wird nicht landwirtschaftlich genutzt und ist dem Siedlungsgebiet Lobsigen zuzuordnen. Die Parzelle ist im regionalen Richtplan als Landschaftsschongebiet ausgeschieden. Auf kommunaler Ebene besteht auf der betroffenen Parzelle jedoch bisher kein Landschaftsschongebiet. Da die Parzelle bereits mit zwei Gebäuden bebaut ist, wird die Parzelle weiterhin nicht als kommunales Landschaftsschongebiet ausgeschieden.
Kulturland
Nachfolgend werden die erforderlichen Nachweise bei Einzonungen von Kulturland im Sinne der Baugesetzgebung erbracht:

Anforderungen	Nachweise Einzonung	
Standortnachweis, Prüfung von Alternativen	Mit dem Siedlungskonzept wurden potenzielle Siedlungserweiterung (Alternativen) für Wohn-, Misch- und Kernzonen geprüft und anhand von Kriterien beurteilt. Die vorliegende Einzonung erfüllt die Kriterien.	
Geringe Beanspruchung	Nein (580 m^2)	
Optimale Nutzung: Kompakte bzw. flächensparende Anordnung des Siedlungsgebiets	Das Siedlungsgebiet bleibt mit der Einzonung kompakt erhalten und verbindet die bestehenden Siedlungsteile in Lobsigen. Die Einzonung zerschneidet keine Landwirtschaftsflächen, sodass diese zusammenhängend erhalten bleiben. Es entstehen keine Konflikte mit anderen öffentlichen sowie schützenswerten privaten Interessen.	
Besonders hohe Nutzungsdichte	mind. GFZo: 0.50 für Kulturland	
Gute öV-Erschliessung	EGK Soll: F	EGK Ist: –

Nr. 1.12 Seedorf	Parz. Nr. 3249
Flächen Einzonung 479 m²	kein Kulturland und FFF betroffen
Planausschnitt Alt	Planausschnitt Neu

Legende

DZ Dorfzone

Bedingte Einzonung
Geschossflächenziffer oberirdisch min. 0.45

Änderung im Nutzungszonenplan

- Einzonung in die Dorfzone
- Bedingte Einzonung (Art. 126c BauG)
- Sicherstellung der Geschossflächenziffer oberirdisch von min. 0.45 (haushälterischer Umgang mit dem Boden gemäss kant. Richtplan)

Bedingungen

- Fläche liegt in Erschliessungsgüteklasse E, Erschliessung durch öffentlichen Verkehr genügend
- Erschliessung ab Chutzen- resp. Stöckliweg
- Sicherstellung der Verfügbarkeit (bedingte Einzonung)
- Ausgleich Planungsvorteil mit 20% des Mehrwerts (Art. 142 ff. BauG)

Interessenabwägung, Bemerkungen

Für das Areal bestehen Bauabsichten. Die Anforderungen an eine Einzonung gemäss kantonalem Richtplan (Massnahmen A_01 Wohnbaulandbedarf, A_06 FFF schonen, A_07 SEin fördern) und Baugesetzgebung (Kulturlandschutz, Erschliessung durch ÖV, Baulandmobilisierung) werden erfüllt.

5.4 Ein- und Umzonungen ohne Wohnbaulandbedarf

Dem Amt für Gemeinden und Raumordnung wurde am 15. Dezember 2020 eine Voranfrage nach Art. 109a BauV zu «Ein- und Umzonungen» zur Stellungnahme eingereicht. Am 3. Februar 2021 hat das AGR zu den in der Voranfrage dargelegten Punkten Stellung genommen. Die nachfolgenden Ein- und Umzonungen basieren auf den Rückmeldungen des AGR.

Für Ein- und Umzonungen bestehen von Seiten des Kantons je nach Vorhaben erhöhte Anforderungen (siehe Kap. 3.5). Die Bewertungsmatrix für die Ein- und Umzonungen anhand der Kriterien ist in Anhang 4 abgebildet.

Mit der Ortsplanung werden folgende Zonenplanänderungen vorgenommen, welche den durch den kantonalen Richtplan der Gemeinde zugewiesenen Bedarf an **Wohnbauland nicht** beanspruchen.

Die Zonenplanänderungen werden auf nachfolgenden Seiten erläutert.

Nr.	Ortsteil	Parz. Nrn.	Art der Änderung
2.1	Wiler	4088	Einzonung in die Dorfzone
2.2	Wiler	430	Umzonung von der ZöN in die Dorfzone
2.3	Seedorf	3044, 3173	Umzonung von der ZöN in die Wohnzone
2.4	Seedorf, Unterdorf	826	Einzonung Grenzabstand
2.5	Baggwil	1609	Einzonung in die Dorfzone
2.6	Baggwil	1619	Einzonung in Dorfzone
2.7	Lobsigen	1232	Einzonung in Hofstattzone
2.8	Lobsigen	1326	Einzonung in Mischzone
2.9	Lobsigen	1360	Umzonung von Arbeitszone in Mischzone
2.10	Frieswil	3917	Einzonung in Dorfzone
2.11	Frieswil	2427	Umzonung von der ZöN in Dorfzone
2.12	Frieswil	2470	Einzonung in Dorfzone
2.13	Aspi	652	Einzonung in Wohnzone
2.14	Lobsigen	1244	Einzonung in Dorfzone
2.15	Grisseberg	420, 3589	Einzonung in die Mischzone

Tab. 2 Tabelle 2 Ein- und Umzonungen ohne Beanspruchung des Wohnbaulandbedarfs; ZöN: Zone für öffentliche Nutzung

Nr. 2.1	Wiler	Parz. Nr. 4088
Flächen	Einzonung 2'541 m²	kein Kulturland und FFF betroffen

Planausschnitt Alt

Planausschnitt Neu

Legende

Änderung im Nutzungszonenplan

Einzonung in die Dorfzone

Bedingungen

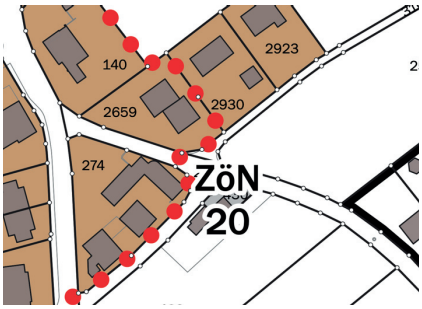
- Erschliessung bestehend ab Kosthofenstrasse
- Fläche liegt in Erschliessungsgüteklasse E, Erschliessung durch öffentlichen Verkehr genügend

Interessenabwägung, Bemerkungen

Es wird der überbaute Parzellenteil plus der kleine Grenzabstand sowie im Südwesten der grosse Grenzabstand eingezont. Das heisst, die bereits durch Gebäude, An- und Kleinbauten bebauten Flächen sowie angrenzende Erschliessungsanlagen werden in die Dorfzone aufgenommen. Im westlichen Bereich angrenzend zur Parz. Nr. 256 liegt ein Bauerngarten, welcher auch in die Bauzone aufgenommen wird. Damit erhält der Bauerngarten einerseits den Schutz gemäss Art. 223 Abs. 9 und es wird sichergestellt, dass die Weilerzone die zulässigen Erweiterungen ermöglicht (vgl. kant. Arbeitshilfe Weilerzone, S. 3). In der Weilerzone sind Neubauten grundsätzlich nicht zugelassen, weshalb die Weilerzone nicht an den Wohnbaulandbedarf anzurechnen ist (vgl. kant. Arbeitshilfe Weilerzone, S. 3). Mit Ausnahme des Bauerngartens wird insgesamt nicht mehr als 300 m² zusätzlich zum überbauten Teil eingezont. Die Anforderungen an eine Einzonung gemäss kantonalem Richtplan (Massnahmen A_06 FFF schonen, A_07 SEin fördern) und Baugesetzgebung (Kulturlandschutz, Erschliessung durch ÖV) werden erfüllt.

Nr. 2.2	Wiler	Parz. Nr. 430
Flächen	Umzonung 144 m²	kein Kulturland und FFF betroffen

Planausschnitt Alt



Planausschnitt Neu

Legende

DZ Dorfzone
ZöN Zone für öffentliche Nutzung
Ortsbildschutzgebiet
UeO Überbauungsordnung

Änderung im Nutzungszonenplan

Umzonung von der ZöN in die Dorfzone

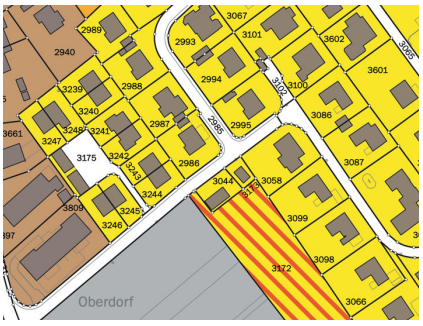
Interessenabwägung, Bemerkungen

Der bisherige Zweck der ZöN wird nicht mehr erfüllt. Deshalb ist die Umzonung der bereits bebauten Parzelle in die Dorfzone vorgesehen.

Nr. 2.3	Seedorf, Oberdorf	Parz. Nr. 3044, 3173
Flächen	Umzonung 354 m²	kein Kulturland und FFF betroffen

Planausschnitt Alt

Planausschnitt Neu



Legende

W1 Wohnzone 1
DZ Dorfzone
ZöN Zone für öffentliche Nutzung
Geschossflächenziffer oberirdisch min. 0.45

Änderung im Nutzungszonenplan

Umzonung von der ZöN 4 in die Wohnzone 1

Bedingungen
– Bereits überbaute Parzellen – Fläche liegt in Erschliessungsgüteklasse E, Erschliessung durch öffentlichen Verkehr genügend – Erschliessung bestehend ab Chüssenbergstrasse
Interessenabwägung, Bemerkungen
Die Parz. Nr. 3173 ist im Eigentum der Gemeinde Seedorf. Die andere ist im Privateigentum. Die Gemeinde hat kein Bedürfnis diese Flächen als ZöN zu nutzen. Die bereits überbauten Parzellen werden in die Wohnzone umgezont. Die Anforderungen an eine Einzonung gemäss kantonalem Richtplan (Massnahmen A_06 FFF schonen, A_07 SEin fördern) und Baugesetzgebung (Kulturlandschutz, Erschliessung durch ÖV) werden erfüllt.

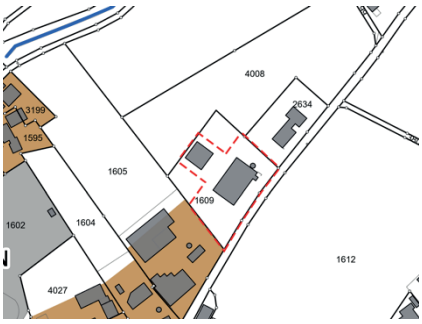
Nr. 2.4	Seedorf, Unterdorf	Parz. Nr. 826
Flächen	Einzonung 181 m²	davon 181 m² Kulturland und 0 m² FFF
Planausschnitt Alt		**Planausschnitt Neu**

Legende	
DZ Dorfzone	Bedingte Einzonung Geschossflächenziffer oberirdisch min. 0.5

Änderung im Nutzungszonenplan
Geringfügige Einzonung von der Landwirtschaftszone in die Dorfzone
Bedingungen
– Bereits überbaute Parzellenteile – Einzonung des kleinen Grenzabstands – Beanspruchung Kulturland < 300 m² – Standortnachweis Einzonung Kulturland – Fläche liegt in Erschliessungsgüteklasse E, Erschliessung durch öffentlichen Verkehr genügend

Interessenabwägung, Bemerkungen
Die Anforderungen betreffend Kulturlandschutz gemäss den Art. 11c, 11d, 11f und 11g Bauverordnung gelten nicht, wenn Kulturland im Einzelfall im Umfang von höchstens 300 m² beansprucht wird, was vorliegend der Fall ist. Der Einzonung stehen keine anderweitigen Interessen entgegen, insbesondere werden diese auch künftig in gleichem Masse landwirtschaftlich bewirtschaftet und bleiben mit der Einzonung in gleichem Umfang erhalten. Der eingezonte Standort begründet sich durch die bestehende Bebauung, ein Alternativstandort kommt nicht in Frage. Die Anforderungen an eine Einzonung gemäss kantonalem Richtplan res. kant. Baugesetzgebung werden erfüllt.

Nr. 2.5	Baggwil	Parz. Nr. 1609
Flächen	Einzonung 2'088 m²	kein Kulturland und FFF betroffen

Planausschnitt Alt	Planausschnitt Neu
	

Legende	
DZ Dorfzone	Geschossflächenziffer oberirdisch min. 0.45
ZöN Zone für öffentliche Nutzung	Bedingte Einzonung

Änderung im Nutzungszonenplan
Einzonung in die Dorfzone

Bedingungen
– Bereits überbauter Parzellenteil – Fläche liegt in Erschliessungsgüteklasse E, Erschliessung durch öffentlichen Verkehr genügend – Erschliessung bestehend ab Gässli (Strassenparz. Nr. 1579)

Interessenabwägung, Bemerkungen
Es wird der überbaute Parzellenteil plus auf drei Seiten der kleine Grenzabstand und gegen Südwesten der grosse Grenzabstand eingezont. Das heisst, die bereits bebauten Flächen durch Gebäude, An- und Kleinbauten sowie angrenzende Garten- und Erschliessungsanlagen werden in die Dorfzone aufgenommen. Im südwestlichen Bereich angrenzend zur Parz. Nr. 1605 liegt ein Bauerngarten, welcher, unter Berücksichtigung des grossen Grenzabstands, auch in die Bauzone aufgenommen wird. Mit Ausnahme des Bauerngartens wird insgesamt nicht mehr als 300 m² zusätzlich zum überbauten Teil eingezont. Ein Neubauplatz ist aufgrund der geltenden Grenz- und Gebäudeabstände nicht möglich, lediglich Gebäudeerweiterungen sind denkbar. Wohnbauland wird entsprechend nicht geschaffen. Die Anforderungen an eine Einzonung gemäss kantonalem Richtplan (Massnahmen A_06 FFF schonen, A_07 SEin fördern) und Baugesetzgebung (Kulturlandschutz, Erschliessung durch ÖV) werden erfüllt.

Nr. 2.6	Baggwil	Parz. Nr. 1619
Flächen	Einzonung 433 m²	Kein Kulturland und FFF betroffen
Planausschnitt Alt		Planausschnitt Neu

Legende

DZ Dorfzone
ZöN Zone für öffentliche Nutzung

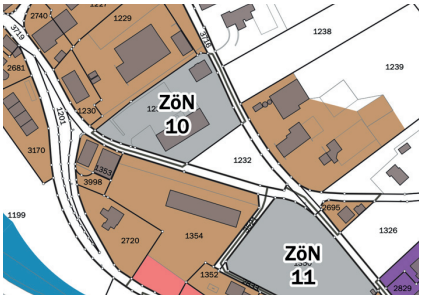
Änderung im Nutzungszonenplan
Einzonung in die Dorfzone

Bedingungen
– Bereits überbauter Parzellenteil – Fläche liegt in Erschliessungsgüteklasse E, Erschliessung durch öffentlichen Verkehr genügend – Erschliessung bestehend ab Bernstrasse

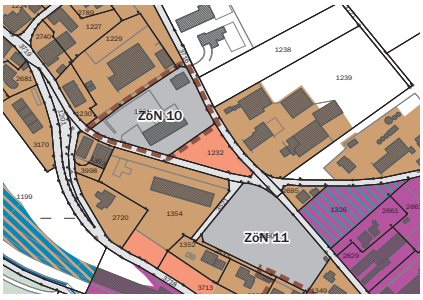
Interessenabwägung, Bemerkungen
Es wird der überbaute Parzellenteil plus der kleine Grenzabstand eingezont. Im östlichen Bereich liegt Kulturland und Fruchtfolgefläche, welche nicht eingezont wird. Die Anforderungen an eine Einzonung gemäss kantonalem Richtplan (Massnahmen A_06 FFF schonen, A_07 SEin fördern) und Baugesetzgebung (Kulturlandschutz, Erschliessung durch ÖV) werden erfüllt.

Nr. 2.7	Lobsigen	Parz. Nr. 1232
Flächen	Einzonung 1'291 m²	davon 1291 m² Kulturland und 0 m² FFF

Planausschnitt Alt



Planausschnitt Neu



Legende

Änderung im Nutzungszonenplan

Einzonung von der Landwirtschaftszone in die Hofstattzone

Bedingungen

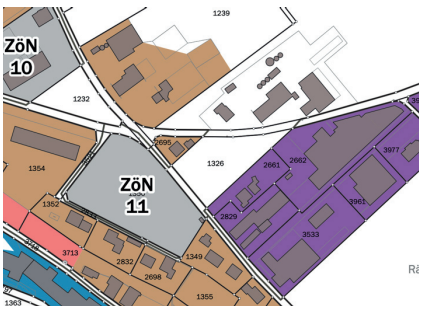
Fläche liegt innerhalb des Siedlungsgebiets und ist ein bestehender Obstgarten

Interessenabwägung, Bemerkungen

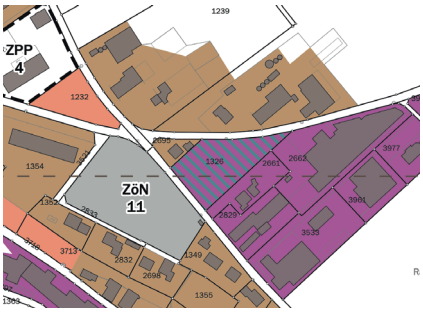
Der Grundeigentümer hat das Begehren geäussert, diese Parzelle von der Landwirtschaftszone in die Hofstattzone einzuzonen. Da es sich um eine Hofstattzone handelt, sind keine Nachweise aufgrund der Einzonungen von Kulturland im Sinne der Baugesetzgebung zu erbringen. Die Gemeinde unterstützt diese Einzonung aus ortsbildpflegerischen und ökologischen Gründen.

Nr. 2.8	Lobsigen	Parz. Nr. 1326
Flächen	Einzonung 2'260 m²	davon 2'260 m² Kulturland und 0 m² FFF

Planausschnitt Alt



Planausschnitt Neu



Legende

Änderung im Nutzungszonenplan

- Einzonung in die Mischzone 3
- Sicherstellung einer besonders hohen Nutzungsdichte (Kulturlandschutz): Geschossflächenziffer oberirdisch von min. 0.5 (Art. 11c BauV)

Bedingungen

- Baulücke gemäss Bundesgerichtsentscheid
- Nachweise bei Einzonung von Kulturland
- Fläche liegt in Erschliessungsgüteklasse E, Erschliessung durch öffentlichen Verkehr genügend
- Sicherstellung der Verfügbarkeit (vertragliche Bauverpflichtung)
- Ausgleich Planungsvorteil mit 20% des Mehrwerts (Art. 142 ff. BauG)

Baulücke gemäss Bundesgerichtsentscheid

Definition Baulücke gemäss Bundesgerichtsentscheid BGE 132 II 218 vom 18. April 2006:
Baulücken sind einzelne unüberbaute Parzellen, die unmittelbar an das überbaute Land angrenzen, in der Regel bereits erschlossen sind und eine relativ geringe Fläche aufweisen. Die Nutzung der Baulücke wird vorwiegend von der sie umgebenden Überbauung geprägt. Das unüberbaute Land muss also zum geschlossenen Siedlungsbereich gehören, an der Siedlungsqualität teilhaben und von der bestehenden Überbauung so stark geprägt sein, dass sinnvollerweise nur die Aufnahme in die Bauzone in Frage kommt.

Die kantonalen Kriterien von Baulücken gemäss BGE sind folgendermassen definiert worden:
- In der Regel kleiner als 1 ha.
- Baulücke darf keine eigenständige Funktion haben. Als eigenständige Funktion gelten Fruchtfolgeflächen, Siedlungstrennung oder Landschaftsschutzgebiete/ Landschaftsschongebiete.
- Baulücke muss auf allen Seiten von Überbauung umgeben sein. Massgebend ist die bestehende Siedlungsstruktur.

Kulturland

Nachfolgend werden die erforderlichen Nachweise bei Einzonungen von Kulturland im Sinne der Baugesetzgebung erbracht:

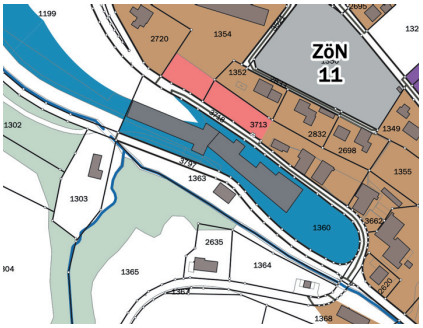
Anforderungen	Nachweise Einzonung
Standortnachweis, Prüfung von Alternativen	Mit dem Siedlungskonzept wurden potenzielle Siedlungserweiterung (Alternativen) für Wohn-, Misch- und Kernzonen geprüft und anhand von Kriterien beurteilt. Die vorliegende Einzonung erfüllt die Kriterien.
Geringe Beanspruchung	Nein (2'260 m^2)

Anforderungen	Nachweise Einzonung
Optimale Nutzung: Kompakte bzw. flächensparende Anordnung des Siedlungsgebiets	Das Siedlungsgebiet bleibt mit der Einzonung kompakt erhalten und füllt eine Baulücke innerhalb des Siedlungsgebietes auf. Die Einzonung zerschneidet keine Landwirtschaftsflächen. Es entstehen keine Konflikte mit anderen öffentlichen sowie schützenswerten privaten Interessen.
Optimale Nutzung: Besonders hohe Nutzungsdichte	mind. GFZo: 0.50 für Kulturland
Gute öV-Erschliessung	EGK Soll: F EGK Ist: E

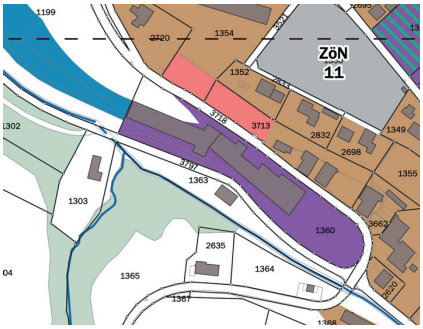
Interessenabwägung, Bemerkungen
Die Einzonung Nr. 2.8 (Parz. Nr. 1326) gilt als Baulücke, da die effektive Bebauung für die Beurteilung einer Baulücke massgebend ist und nicht die Bauzonenausscheidung. Die Anforderungen an eine Einzonung gemäss kantonalem Richtplan (Massnahmen A_06 FFF schonen, A_07 SEin fördern) und Baugesetzgebung (Kulturlandschutz, Erschliessung durch ÖV) werden erfüllt.

Nr. 2.9	Lobsigen	Parz. Nr. 1360
Flächen	Umzonung 5362 m²	kein Kulturland und FFF betroffen

Planausschnitt Alt



Planausschnitt Neu



Legende

Änderung im Nutzungszonenplan

Umzonung von der Arbeitszone in die Mischzone 3

Bedingungen

- Bereits überbauter Parzellenteil
- Umzonung führt zu Siedlungsentwicklung nach innen
- Erschliessung bestehend ab Sagistrasse und Mühlehaldenstrasse
- Schutz vor Naturgefahren

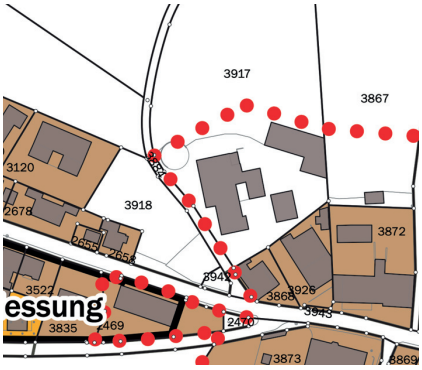
Interessenabwägung, Bemerkungen

Das Areal gilt als überbaut. Die Umzonung in die Mischzone führt zur Siedlungsentwicklung nach innen gemäss kantonalem Richtplan (Massnahme A_07), deshalb muss diese Umzonung dem Wohnbaulandbedarf nicht angerechnet werden. Die Anforderungen an eine Einzonung gemäss kantonalem Richtplan (Massnahmen A_06 FFF schonen, A_07 SEin fördern) und Baugesetzgebung (Kulturlandschutz, Erschliessung durch ÖV) werden erfüllt.

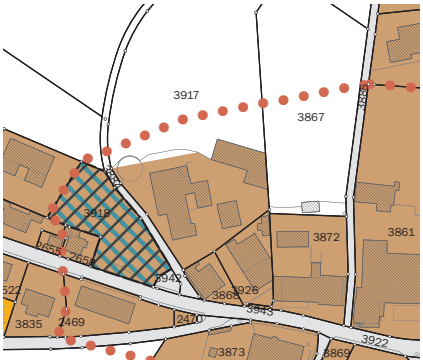
Das Areal ist teilweise von gelbem Gefahrengebiet betroffen. In gelben Gefahrengebieten ist bei besonders sensiblen Bauvorhaben sicherzustellen, dass Menschen und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet werden. Sensible Nutzungen sind vorderhand nicht vorgesehen.

Nr. 2.10 Frieswil	Parz. Nr. 3917
Flächen Einzonung 2714 m²	kein Kulturland und FFF betroffen

Planausschnitt Alt



Planausschnitt Neu



Legende

Änderung im Nutzungszonenplan

Einzonung in die Dorfzone

Bedingungen

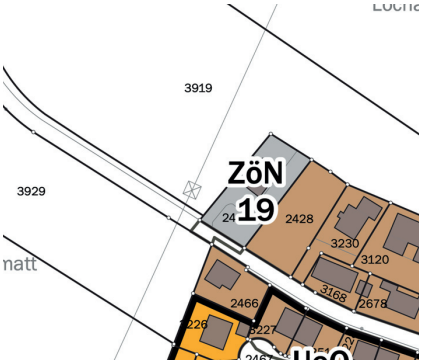
- Bereits überbauter Parzellenteil
- Fläche liegt in Erschliessungsgüteklasse E, Erschliessung durch öffentlichen Verkehr genügend
- Erschliessung bestehend ab Lochacker (Strassenparz. Nr. 3884)

Interessenabwägung, Bemerkungen

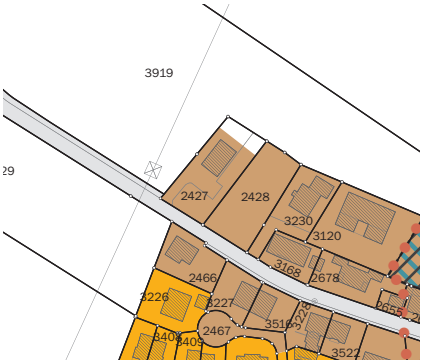
Der alte Bauernhof wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Um das bestehende Bauvolumen besser ausnützen zu können, wird der überbaute Parzellenteil sowie teilweise der kleine Grenzabstand eingezont. Das heisst, die bereits bebauten Flächen durch Gebäude, An- und Kleinbauten sowie angrenzende Garten- und Erschliessungsanlagen werden in die Dorfzone aufgenommen. Es wird insgesamt nicht mehr als 300 m² zusätzlich zum überbauten Teil eingezont. Die Anforderungen an eine Einzonung gemäss kantonalem Richtplan (Massnahmen A_06 FFF schonen, A_07 SEin fördern) und Baugesetzgebung (Kulturlandschutz, Erschliessung durch ÖV) werden erfüllt.

Nr. 2.11 Frieswil	Parz. Nr. 2427
Flächen Umzonung 1040 m²	kein Kulturland und FFF betroffen

Planausschnitt Alt



Planausschnitt Neu



Legende

Änderung im Nutzungszonenplan

Umzonung von der ZöN 19 in die Dorfzone

Bedingungen

- Bereits überbaute Parzelle
- Erschliessung bestehend ab Hauptstrasse

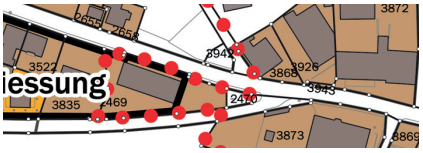
Interessenabwägung, Bemerkungen

Die Parzelle gilt als überbaut. Die Umzonung betrifft den kantonal festgelegten Wohnbaulandbedarf nicht. Unmittelbar westlich angrenzend verläuft eine Hochspannungsleitung. Die Abstände zum Schutz vor nichtionisierender Strahlung[5] (Immissionsgrenzwerte) müssen für empfindliche Nutzungen bei einer Umzonung in Dorfzone eingehalten werden. Als Orte mit empfindlicher Nutzung gelten bspw. Räume in Gebäuden, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten. Die Anforderungen an eine Einzonung gemäss kantonalem Richtplan (Massnahmen A_06 FFF schonen, A_07 SEin fördern) und Baugesetzgebung (Kulturlandschutz, Erschliessung durch ÖV) werden erfüllt.

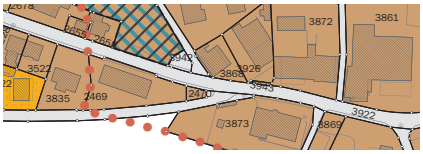
5 Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) vom 23. Dezember 1999

Nr. 2.12 Frieswil	Parz. Nr. 2470
Flächen Einzonung 66 m²	kein Kulturland und FFF betroffen

Planausschnitt Alt



Planausschnitt Neu



Legende

DZ Dorfzone
W2 Wohnzone 2
UeO Überbauungsordnung
Geschossflächenziffer oberirdisch min. 0.5
Bedingte Einzonung
Ortsbildschutzgebiet

Änderung im Nutzungszonenplan

Einzonung in die Dorfzone

Bedingungen

- Bereits überbaute Parzelle
- Einzonung < 300 m²
- Fläche liegt in Erschliessungsgüteklasse E, Erschliessung durch öffentlichen Verkehr genügend

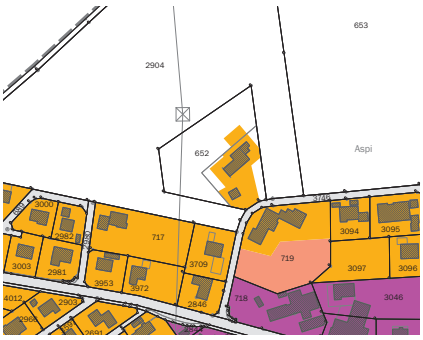
Interessenabwägung, Bemerkungen

Die Parzelle betrifft kein Kulturland und gilt als nicht überbaubare Restfläche innerhalb des Siedlungsgebietes. Eine Einzonung macht den Wohnbauland nicht geltend. Die Anforderungen an eine Einzonung gemäss kantonalem Richtplan und Baugesetzgebung werden erfüllt.

Nr. 2.13 Aspi	Parz. Nr. 652
Flächen Einzonung 1'477 m²	kein Kulturland und keine FFF betroffen

Planausschnitt Alt

Planausschnitt Neu

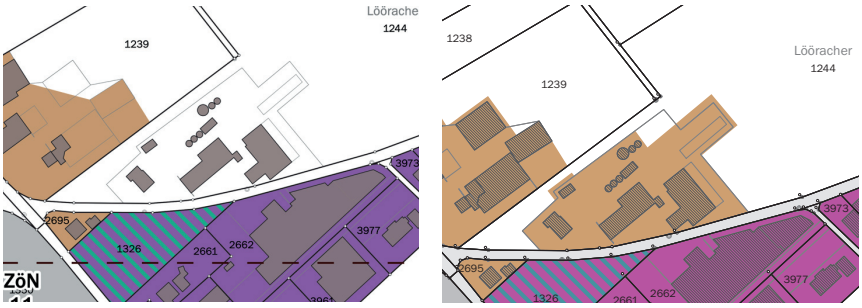


Legende

W2 Wohnzone 2
M3 Mischzone 3
HZ Hofstattzone

Änderung im Nutzungszonenplan
Einzonung in die Wohnzone 2
Bedingungen
– Bereits überbaute Parzelle – Fläche liegt in Erschliessungsgüteklasse E, Erschliessung durch öffentlichen Verkehr genügend – Erschliessung ab Hübeliweg
Interessenabwägung, Bemerkungen
Es wird der überbaute Parzellenteil sowie der zugehörige Garten- und Erschliessungsbereich eingezont. Das heisst, die bereits bebauten Flächen durch Gebäude, An- und Kleinbauten sowie angrenzende Garten- und Erschliessungsanlagen werden in die Wohnzone W2 aufgenommen. Die Anforderungen an eine Einzonung gemäss kantonalem Richtplan (Massnahmen A_06 FFF schonen, A_07 SEin fördern) und Baugesetzgebung (Kulturlandschutz, Erschliessung durch ÖV) werden erfüllt.

Nr. 2.14 Lobsigen	Parz. Nr. 1244
Flächen Einzonung 4'773 m²	kein Kulturland und keine FFF betroffen
Planausschnitt Alt	**Planausschnitt Neu**



Legende

DZ Dorfzone
M3 Mischzone 3
ZöN Zone für öffentliche Nutzung
Bedingte Einzonung
Geschossflächenziffer oberirdisch min. 0.5

Änderung im Nutzungszonenplan
Einzonung in die Dorfzone
Bedingungen
– Bereits überbaute Parzelle – Fläche liegt in Erschliessungsgüteklasse E, Erschliessung durch öffentlichen Verkehr genügend – Ausgleich Planungsvorteil mit 20% des Mehrwerts (Art. 142 ff. BauG)

Interessenabwägung, Bemerkungen
Es wird der überbaute Parzellenteil sowie der zugehörige Garten- und Erschliessungsbereich eingezont. Das heisst, die bereits bebauten Flächen durch Gebäude, An- und Kleinbauten sowie angrenzende Garten- und Erschliessungsanlagen werden in die Wohnzone 2 aufgenommen. Die Anforderungen an eine Einzonung gemäss kantonalem Richtplan (Massnahmen A_06 FFF schonen, A_07 SEin fördern) und Baugesetzgebung (Kulturlandschutz, Erschliessung durch ÖV) werden erfüllt.
Wohnbaulandbedarf
Die Einzonung betrifft den Wohnbaulandbedarf nicht, da das Areal überbaut ist.

Nr. 2.15 Grisseberg	Parz. Nr. 420, 3589
Flächen Einzonung 2'660 m²	kein Kulturland und keine FFF betroffen
Planausschnitt Alt	**Planausschnitt Neu**

Legende

W2 Wohnzone 2
M3 Mischzone 3

Änderung im Nutzungszonenplan

– Einzonung in die Mischzone M3

Bedingungen

– Bereits überbaute Parzellenteile
– Fläche liegt in Erschliessungsgüteklasse E, Erschliessung durch öffentlichen Verkehr genügend
– Erschliessung ab Grissebergstrasse
– Kompakte Siedlungen schaffen
– Ausgleich Planungsvorteil mit 20% des Mehrwerts (Art. 142 ff. BauG)

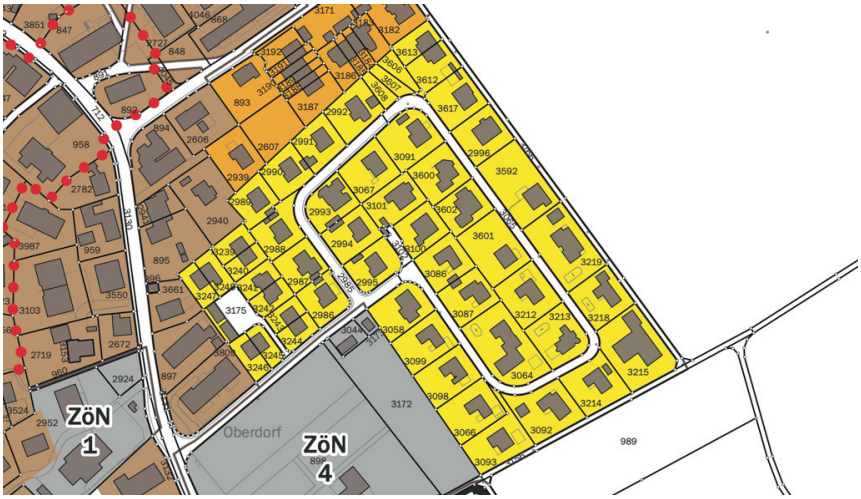
Interessenabwägung, Bemerkungen

Die Gebäude auf den beiden Grundstücken sollen gewerblich umgenutzt werden können. Die bereits bebauten und befestigten Flächen werden somit in die Mischzone M3 eingezont. Bei den Gebäuden wird zusätzlich ein Gebäudeabstand von 4.0 m im Sinne eines Zonenabstands berücksichtigt. Damit wird geringfügig Kulturland beansprucht, wobei dieses gemäss Hinweiskarte Kulturland bis an die Fassaden ragt, was nicht der effektiven Bewirtschaftung entspricht und wohl dem grossen Massstab der Hinweiskarte geschuldet ist. Das einzuzonende Areal schliesst an das bestehende Siedlungsgebiet an. Die Bauzonengrenze ist jedoch vor Ort – wie für die kleinteilige Bebauungsstruktur des Seelands sowie der Gemeinde Seedorf typisch – kaum erkennbar, womit die einzuzonenden Gebäude bereits heute als Teil des Siedlungskörpers gelesen werden. Der Bauerngarten ist zudem gemäss kantonaler Hinweiskarte als Kulturland resp. Fruchtfolgefläche ausgewiesen. Die Trennung zum Siedlungsgebiet scheint auf dem Plan sehr markant, ist aber in der Realität vor Ort nicht vorhanden. Die einzuzonende Fläche ist zudem bebaut, erschlossen und bedingt keine neuen Infrastrukturen.

5.5 Aufzonung Chüsseberg

Nr. 3.1 Seedorf, Oberdorf div. Parzellen

Planausschnitt Alt



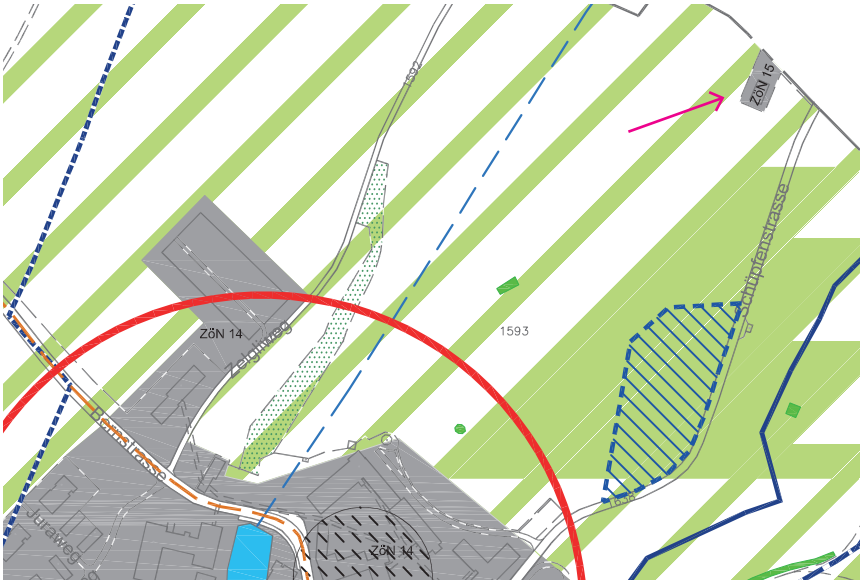
Legende

Interessenabwägung, Bemerkungen

Das Wohngebiet «Chüsseberg» liegt an zentraler Lage angrenzend zum Ortskern von Seedorf. Das Gebiet ist mehrheitlich mit Einfamilienhäusern bebaut und liegt in der Wohnzone 1, worin eingeschossig gebaut werden kann. Im Rahmen der konzeptionellen Überlegungen zur Siedlungsentwicklung nach innen (Siedlungsverdichtung) würde sich das Gebiet für eine Aufzonung eignen. Um die Haltung der Eigentümerschaften bereits vor der Mitwirkung abzufragen, wurde am 20. Juni 2021 eine Informationsveranstaltung mit der betroffenen Bevölkerung durchgeführt. Eine grosse Mehrheit der anwesenden Personen äusserten sich kritisch und ablehnend gegenüber einer Aufzonung im betroffenen Gebiet. Aus diesem Grund verzichtet die Gemeinde vorerst auf eine Aufzonung in die zweigeschossige Wohnzone und nimmt das Gebiet in die Richtplanung auf.

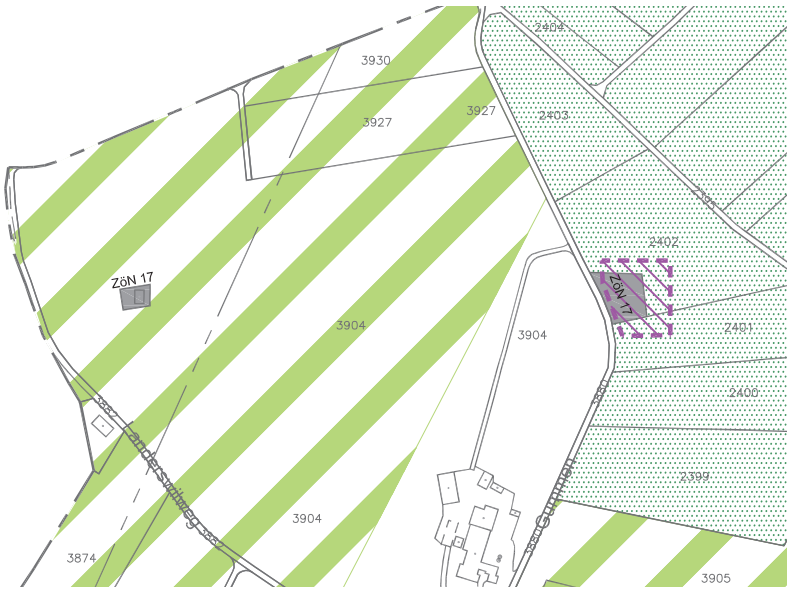
5.6 Auszonungen

Mit der Ortsplanung werden ZöN Nr. 15 Frienisberg und Nr. 17 Frieswil aufgrund der fehlenden Zweckbestimmung (kein Schiessbetrieb mehr) in die Landwirtschaftszone entlassen.

Nr. 4.1 Frienisberg, ZöN 15 Parz. Nr. 4081 und 1593
Planausschnitt Alt

Legende
ZöN Zone für öffentliche Nutzung
Änderung im Nutzungszonenplan
Auszonung ZöN 15 in Landwirtschaftszone
Interessenabwägung, Bemerkungen
Die Zweckbestimmung für den Schiessplatz (Schiessstand und Kugelfang) ist nicht mehr gegeben. Der Schiessbetrieb ist aufgegeben und der Rückbau der Schiessplatzanlagen bereits erfolgt. Aus diesen Gründen ist eine Auszonung in Landwirtschaftszone angezeigt.

Nr. 4.2	Frieswil, ZöN 17	Parz. Nr. 3933 und 2676

Planausschnitt Alt



Legende

ZöN Zone für öffentliche Nutzung

Änderung im Nutzungszonenplan

Auszonung ZöN 17 in Landwirtschaftszone

Interessenabwägung, Bemerkungen

Die Zweckbestimmung für den Schiessplatz (Schiessstand und Kugelfang) ist nicht mehr gegeben. Der Schiessbetrieb ist aufgegeben. Aus diesem Grund ist eine Auszonung in Landwirtschaftszone angezeigt.

5.7 Arrondierungen

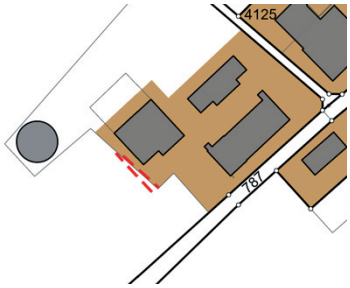
Mit der Ortsplanung werden folgende kleine Zonenplanänderungen vorgenommen, welche als Arrondierungen gelten. Die Zonenplanänderungen werden nachfolgend erläutert.

Nr.	Ortsteil	Parz. Nr.	Art der Änderung
5.1	Seedorf, Unterdorf	797	Einzonung Grenzabstand
5.2	Baggwil	4027	Digitalisierungsfehler korrigieren

Tab. 3 Arrondierungen der Bauzone (Einzonung Grenzabstand)
ZöN: Zone für öffentliche Nutzung

Nr. 5.1	Seedorf, Unterdorf	Parz. Nr. 797
Flächen	Einzonung 19 m²	davon 19 m² Kulturland und 19 m² FFF

Planausschnitt Alt



Planausschnitt Neu

Legende

Änderung im Nutzungszonenplan

Geringfügige Einzonung von der Landwirtschaftszone in die Dorfzone

Bedingungen

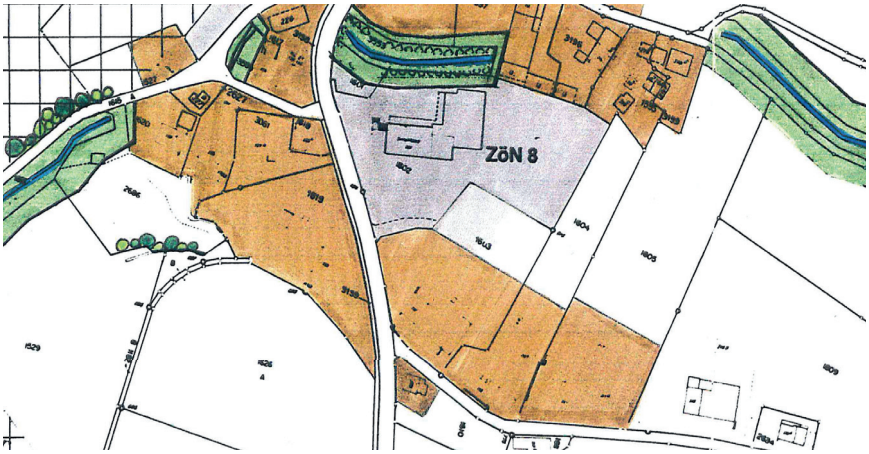
- Bereits überbaute Parzellenteile
- Einzonung des kleinen Grenzabstands
- Beanspruchung Kulturland und FFF < 300 m²
- Standortnachweis Einzonung Kulturland
- Fläche liegt in Erschliessungsgüteklasse E, Erschliessung durch öffentlichen Verkehr genügend

Interessenabwägung, Bemerkungen

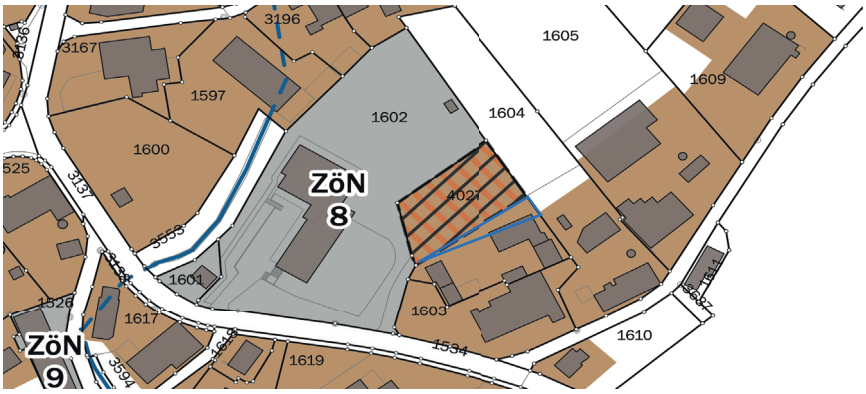
Die Anforderungen betreffend Kulturlandschutz gemäss den Art. 11c, 11d, 11f und 11g Bauverordnung gelten nicht, wenn Kulturland im Einzelfall im Umfang von höchstens 300 m² beansprucht wird. Der erforderlichen Nachweise bei Einzonungen von Kulturland im Sinne der Baugesetzgebung ist nicht zu erbringen. Die Anforderungen an eine Einzonung gemäss kantonalem Richtplan und Baugesetzgebung werden erfüllt.

Nr. 5.2	Baggwil	Parz. Nr. 4027
Flächen	Einzonung 104 m²	kein Kulturland und FFF betroffen

Planausschnitt Alt
(Papierplan genehmigt durch AGR am 18.12.1998)



Planausschnitt Neu



Legende

Änderung im Nutzungszonenplan

Geringfügige Einzonung von der Landwirtschaftszone in die Dorfzone

Interessenabwägung, Bemerkungen

Im genehmigten Papier-Zonenplan (Genehmigung AGR vom 18. Dezember 1998) war die blau umrandete Fläche bereits als Bauzone ausgeschieden. Infolge der Digitalisierung der Bauzonen ist diese Fläche zwischenzeitlich nicht mehr in der Bauzone. Dieser «Digitalisierungsfehler» soll nun korrigiert werden.

5.8 Weilerzonen

Weilerzone: Definition und Ziele einer

Die Raumplanungsverordnung (RPV) stellt den Kantonen und Gemeinden mit Art. 33 ein planerisches Mittel zur Verfügung, welches erweiterte Baumöglichkeiten ausserhalb der ordentlichen Bauzonen erlauben soll. Weilerzonen nach Art. 33 RPV sind beschränkte Bauzonen, welche eine gegenüber der Landwirtschaftszone grosszügigere Nutzung der bestehenden Gebäude zulassen. Für die Weilerzone gelten folgende Ziele:

- Grosszügigere Nutzung in den bestehenden Gebäuden zulassen, als dies in der Landwirtschaftszone nach Art. 24 ff. RPG möglich ist.
- Die traditionelle Siedlungsstruktur sowie wertvolle Baugruppen sollen erhalten und charakteristischen Aussenräume berücksichtigt werden.

Weilerzone: Übergeordnete Rahmenbedingungen

Der kantonale Richtplan beschreibt im Massnahmenblatt A_03 die Kriterien zur Ausscheidung von Weilerzonen nach Art. 33 RPV. Der Kanton Bern macht von den vom Bund vorgesehenen Möglichkeiten bezüglich Kleinsiedlungen Gebrauch. Für die Ausscheidung von Weilerzonen gelten Kriterien, wie diese zur Erhaltung sowie massvollen Erneuerung und Ergänzung von geschlossenen Kleinsiedlungen im ländlichen Raum abgegrenzt werden sollen. Der Kanton Bern bezweckt damit, eine massvolle Siedlungsentwicklung zugunsten der ortsansässigen Bevölkerung zu ermöglichen.

Typologie von Weilern

Gestützt auf die Nutzungszusammensetzung und die Grösse können drei Typen unterschieden werden:

- Grössere nicht landwirtschaftlich geprägte Weiler
- Kleinere gemischt geprägte Weiler
- Landwirtschaftlich geprägte Weiler

Weilerzone: Kriterien

Objektive und nachvollziehbare Kriterien stellen sicher, dass die Weilerzonen sinnvoll abgegrenzt werden. Nachfolgend sind die Kriterien aus dem Richtplan aufgeführt. Die Kriterien werden bei den auf den nächsten Seiten vorgenommenen Beurteilungen spezifisch aufgenommen.

Kriterium (a)

Der Weiler hat einen traditionellen geschlossenen Siedlungsansatz: mindestens 5 ganzjährig bewohnte, nicht landwirtschaftliche oder nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Gebäude

Kriterium (b)

Jede Baute ist Teil des Siedlungsansatzes; in der Regel max. 30 m voneinander entfernt.

Kriterium (c)

Zwischen dem Weiler und der nächstgelegenen Bauzone hat es eine klare Zäsur: unüberbautes Gebiet von einigen 100 Metern (gemessen zwischen der Bauzone und dem nächstgelegenen bewohnten Gebäude des Weilers).

Kriterium (d)

Die Weilerzone umfasst grundsätzlich das überbaute Gebiet: Werden die zum traditionellen Erscheinungsbild gehörenden Aussenräume ebenfalls in die Weilerzone einbezogen, erhalten diese den ihnen gebührenden Schutz.

Kriterium (e)

Die Erschliessung mit Strassen, Trink-, Brauch- und Löschwasser sowie die Entsorgung des Abwassers ist weitgehend vorhanden. Die Erschliessung ist bei allen geplanten Weilerzonen bereits weitgehend vorhanden.

Es ist nicht zwingend notwendig, sämtliche Gebäude in die Weilerzone zu integrieren. Es ist auch zulässig, neuere Bauten (z.B. altrechtliche Einfamilienhäuser usw.) miteinzuschliessen.

Weilerzone: Bestimmungen im Baureglement

Die Vorschriften zu den Weilerzonen werden im Baureglement in Anlehnung an das Musterbaureglement des Kantons Bern aufgenommen und weisen die folgenden Inhalte auf:

- Die Weilerzone dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen.
- Den nachstehenden Regelungen vorbehalten gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone. Es gelten die Vorschriften der ES III.
- Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe und Dienstleistungen.
- Bestehende Gebäudevolumen können vollständig umgenutzt und ausgebaut werden. Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30 % der Geschossfläche oberirdisch zulässig.
- Neue Klein- und Anbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.
- Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.
- Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.
- Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.
- Bei Bauvorhaben und bei der Umgestaltung von Aussenräumen wird eine Voranfrage bei der Gemeinde empfohlen. Die Baubehörde kann die Fachberatung beiziehen.

Gemäss den Hinweisen im Musterbaureglement hat die Nutzung der bestehenden Volumen aufgrund des Zwecks der Weilerzone auf jeden Fall Priorität und auch bei Erweiterungen ist das bestehende Erscheinungsbild zu wahren; Bei Bauernhäusern, insbesondere bei solchen mit grossem Volumen, dürfte eine Erweiterung daher in der Regel ausgeschlossen sein.

Bestehende Weilerzonen

In der Gemeinde Seedorf wurden im Rahmen letzten Ortsplanung Weilerzonen in Grisseberg, Ruchwil und Dampfwil geschaffen. Dabei erfolgte jedoch keine Detailbeurteilung der Siedlungseinheiten im gesamten Gemeindegebiet. Dies wird nun mit der vorliegenden Ortsplanung nachgeholt.

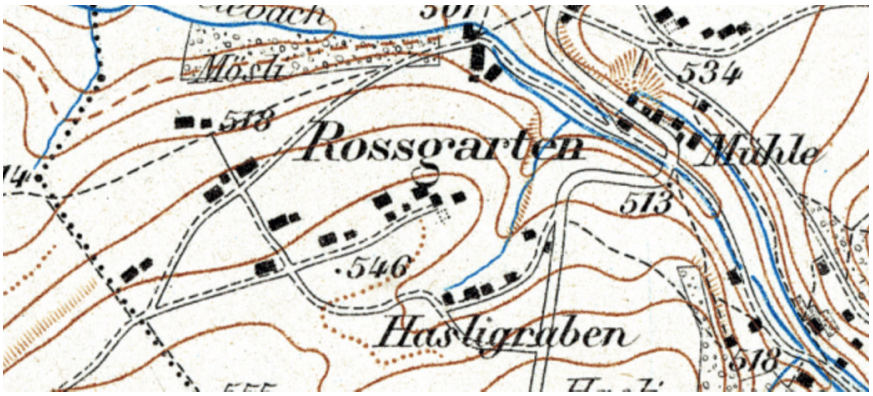
Detaillierte Prüfung

Aufgrund der nachfolgenden Detailbeurteilung wird geklärt, inwiefern weitere Weiler den Anforderungen einer Weilerzone entsprechen. Die detaillierte Überprüfung hat ergeben, dass die Kleinsiedlungen «Rättli»

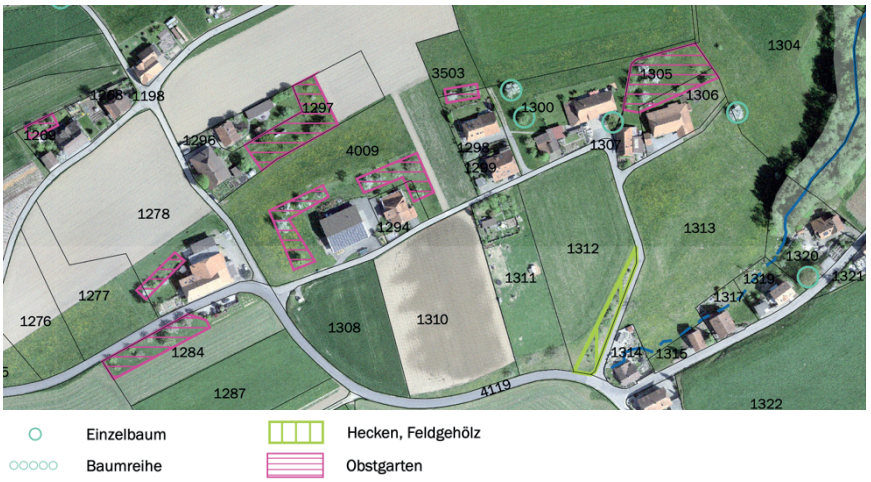
und «Aspi Ost» sowie Teile des Gebiets «Rossgarten» die Kriterien für eine Weilerzone nicht erfüllen. Im Gebiet «Rossgarten» kann die Siedlungsstruktur kleinräumig als Streusiedlung bezeichnet werden.

Nr. 6.1	Weiler «Rossgarten» und «Hasligraben»
Typologie	Landwirtschaftlich geprägte Weiler
Analyse	Die historisch gewachsene Siedlungsstrukturen im «Rossgarten» und im «Hasligraben» weisen eine für diese Landschaft typische Siedlungsstruktur mit landwirtschaftlich geprägten Wohn- und Ökonomiegebäuden auf. Diese Siedlungsstruktur zieht sich von «Lobsigen» über «Rossgarten», «Ruchwil», «Dampfwil», «Landerswil» bis nach «Frieswil». Der Siedlungscharakter im «Rossgarten / Hasligraben» ist annähernd gleich wie in den bereits bestehenden Weilerzonen «Dampfwil» und «Ruchwil». Die Gebäude haben grossmehrheitlich kleinbäuerlichen Ursprung. Die Aussenräume sind geprägt durch Vorplätze, Gemüse- und Obstgärten sowie mehrheitlich Wiesland. Die beiden Gebäude auf den Parz. Nrn. 1294 und 4009 erfüllen die Kriterien zur Weilerzone nicht vollumfänglich. Gemäss kant. Richtplan, Massnahmenblatt A_03 zählen zum Siedlungsansatz Bauten, welche «in der Regel» nicht mehr als 30 m voneinander entfernt liegen. Vorliegend misst der Abstand zur Baute auf der Parz. Nr. 1299 ca. 40 m. Beide Gebäude wurden ursprünglich als Wohnhäuser genutzt. Nach einem Brand wurde das Gebäude auf der Parz. Nr. 4009 jedoch lediglich als Scheune/Stall neu errichtet. Der Eigentümer beabsichtigt auch dieses Gebäude wieder zu Wohnzwecken zu nutzen. Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben, da es bestehende Bausubstanz aufwertet und das Gebäude, dank der früheren Wohnnutzung, bereits vollständig erschlossen ist. Auch wenn der Abstand um rund 10 m überschritten wird, werden die Gebäude als Teil des Siedlungsansatzes gesehen. Unter Berücksichtigung der historischen Gegebenheiten und da der Abstand im kant. Richtplan lediglich als Richtwert und nicht als strikte Vorgabe für jeden Einzelfall gilt, erweist sich die Zuweisung zur Weilerzone als nachvollziehbar und vertretbar.

Siegfriedkarte
ca. 1880

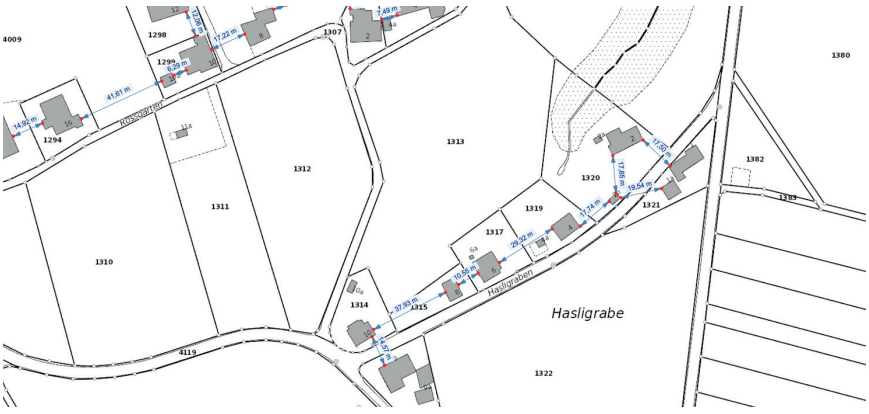


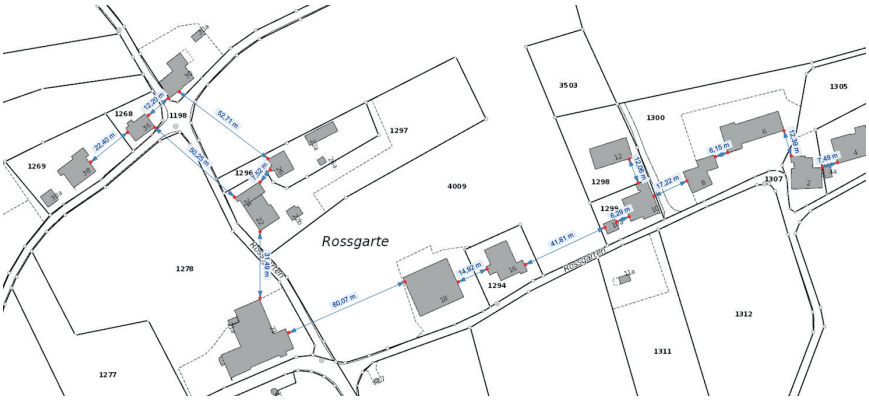
Landschafts-
inventar



Zonenplan

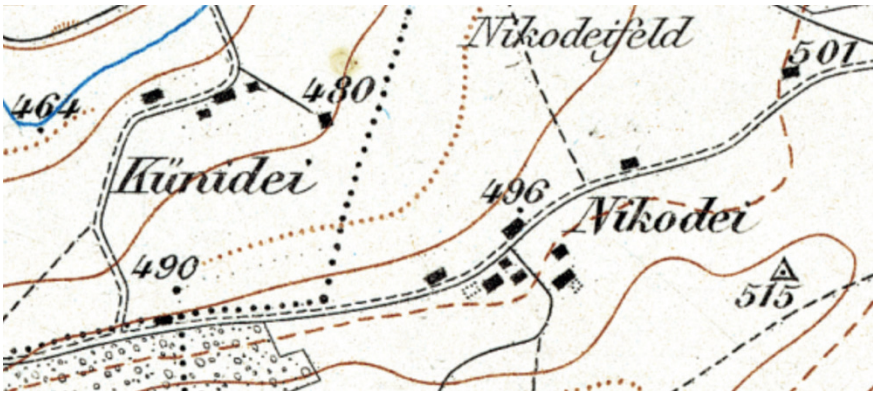
Kreis: ○
ganzjährig bewohnte, nicht-landwirtschaftlich oder nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Gebäude
Viereck: □
Ökonomiegebäude, Garage, unbewohntes Stöckli

Kriterien	Weiler «Rossgarten» und «Hasligraben»
Siedlungsansatz (a)	Der Weiler hat einen traditionellen geschlossenen Siedlungsansatz. Mindestens fünf ganzjährig bewohnte, nichtlandwirtschaftlich oder nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Gebäude:
Beurteilung	Rossgarten: Kriterium gilt als erfüllt, da in der festgelegten Weilerzone sechs Gebäude in dieser Art genutzt werden. Hasligraben: Kriterium gilt als erfüllt, da in der festgelegten Weilerzone sieben Gebäude in dieser Art genutzt werden.
Siedlungsansatz (b)	Der Weiler hat einen traditionellen geschlossenen Siedlungsansatz. Jede Baute ist Teil des Siedlungsansatzes; in der Regel liegen sie max. 30 m voneinander entfernt:
Beurteilung	Rossgarten: Die Gebäudeabstände liegen jeweils unter 30 m. Bei den übrigen, im Nordwesten liegenden Gebäude im Gebiet «Rossgarten», sind die Gebäudeabstände zu gross, um einen geschlossenen Siedlungsansatz zu erkennen. Sie werden deshalb nicht in die Weilerzone aufgenommen. Hasligraben: Auch hier sind die Gebäudeabstände grossmehrheitlich unter 30 m. Das Nebengebäude auf der Parz. Nr. 1319 wird eingebunden und die zulässigen Erweiterungsmöglichkeiten gemäss der Arbeitshilfe zur Weilerzone gewährleistet. Die im westlichen und östlichen Bereich stehenden Gebäude liegen etwas mehr als 30 m vom nächstgelegenen Gebäude entfernt. Alle der Weilerzone zugewiesenen Gebäude können zum Siedlungsansatz dazu gezählt werden.
Gebäudeabstände Hasligraben	

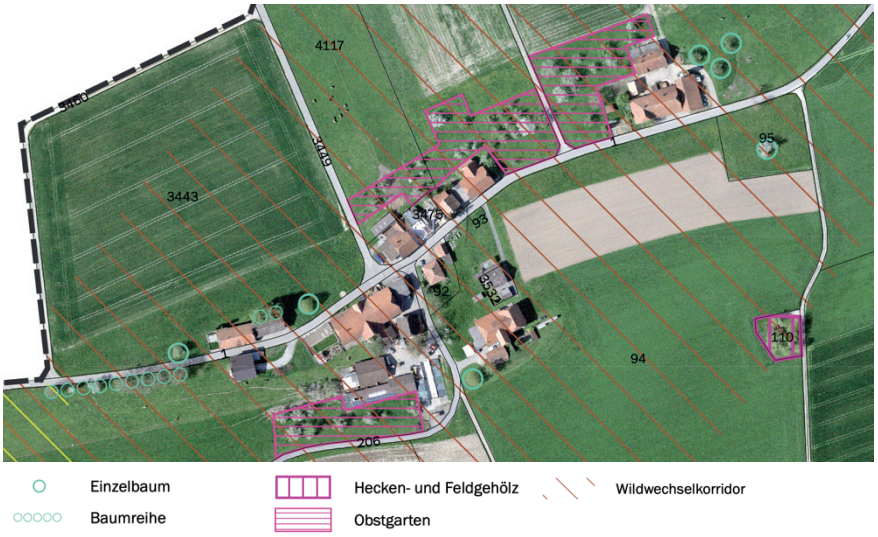
Gebäudeabstände Rossgarten	
Zäsur (c)	Zwischen den Weilern und der nächstgelegenen Bauzone hat es eine klare Zäsur: Unüberbautes Gebiet von einigen 100 Metern – gemessen zwischen der Bauzone und dem nächstgelegenen bewohnten Gebäude des Weilers:
Beurteilung	Diese Zäsur ist klar vorhanden. Die Kleinsiedlungen «Rossgarten» und «Hasligraben» liegen weit von der nächsten Bauzone in Lobsigen entfernt.
Abgrenzung, überbautes Gebiet (d)	Die Weilerzone umfasst grundsätzlich das überbaute Gebiet:
Beurteilung	Die in die Weilerzone aufgenommenen Flächen umfassen das mit Gebäuden, Kleinbauten, Vorplätze und Hauszufahrten überbaute Gebiet sowie die zugehörigen Gartenanlagen. Die Obstgärten und das Kulturland werden nicht in die Weilerzone aufgenommen, sodass die nah angrenzende landwirtschaftliche Nutzung weiterhin erhalten bleibt.
Fazit	Die Weilerzonen «Rossgarten» und «Hasligraben» führen zur Stärkung des Ortsbild und des vorherrschenden Siedlungsansatzes am Fusse des Frienisberges. Die Weiler reihen sich mit den am Frienisberg liegenden Kleinsiedlungen Dampfwil, Ruchwil und Landerswil in die orttypisch vorherrschende Siedlungsstruktur ein. Die Zuteilung der festgelegten Gebäude zur Weilerzone führt dazu, dass eine zeitgemässe Weiterentwicklung der Siedlung ermöglicht wird und erlaubt eine bessere Nutzung der historisch gewachsenen Bausubstanz.

Nr. 6.2	Weiler «Niggidei»
Typologie	Landwirtschaftlich geprägter Weiler
Analyse	Die historisch gewachsene Kleinsiedlung «Niggidei» (alte Bezeichnung «Nikodei») besitzt gleichwertige Charaktereigenschaften wie der nordwestlich auf dem Gemeindegebiet von Lyss liegende Weiler Eigenacker (alte Bezeichnung «Künidei»), welcher heute bereits der Weilerzone zugeteilt ist. Der Ortsteil weist einen traditionellen Siedlungsansatz auf. Die fünf historischen Bauernhäuser liegen nahe beieinander und sind von Ökonomiegebäuden und «Stöcklis» umgeben, welche den Charakter als konzentrierte kleine Siedlungseinheit prägen. Die Aussenräume sind geprägt durch Vorplätze und strassenraumabgewandte Hinterhöfe mit Bauern- und Obstgärten sowie Wies- und Ackerland.

Siegfriedkarte
ca. 1880



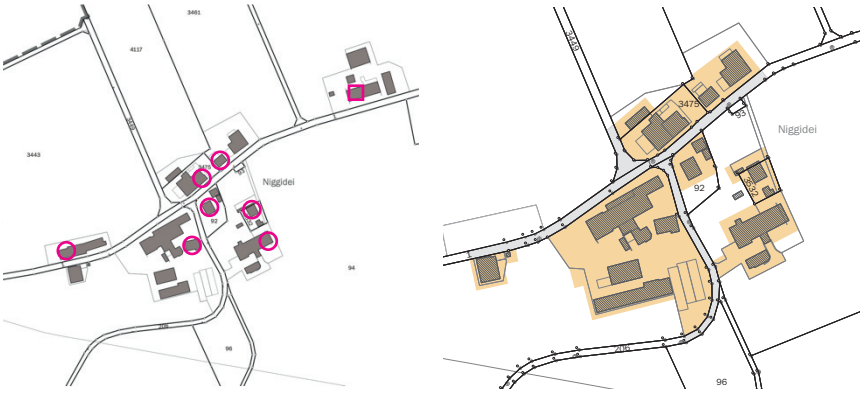
Landschafts-
inventar



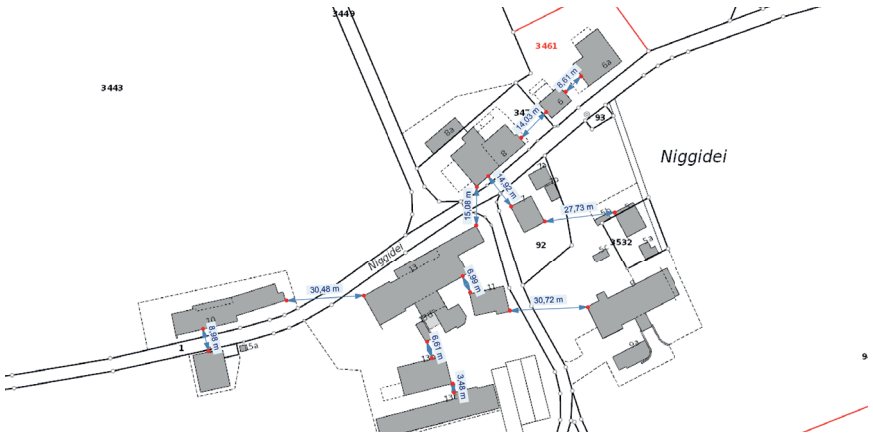
Zonenplan

Kreis: ○
ganzjährig bewohnte, nichtlandwirtschaftlich oder nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Gebäude

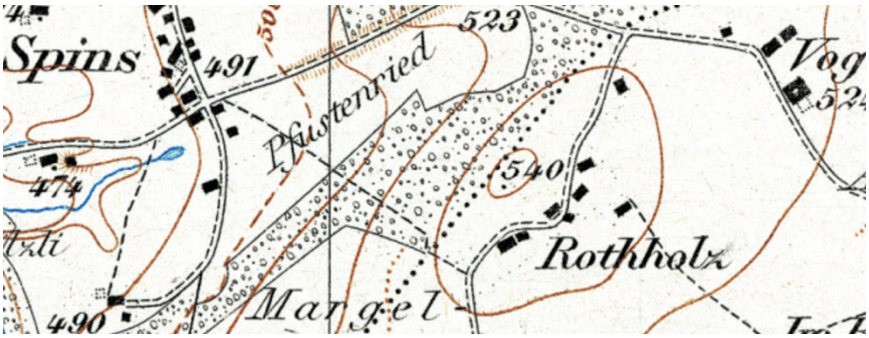
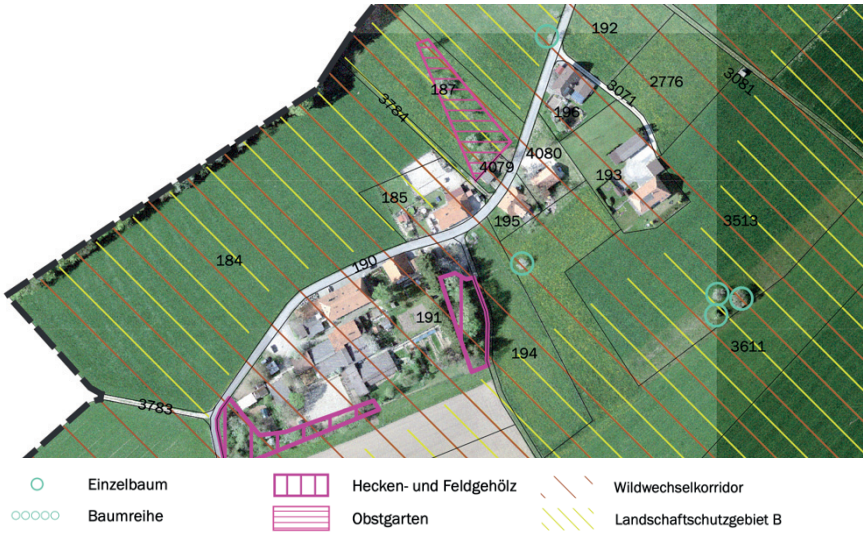
Viereck: □
Ökonomiegebäude, Garage, unbewohntes Stöckli

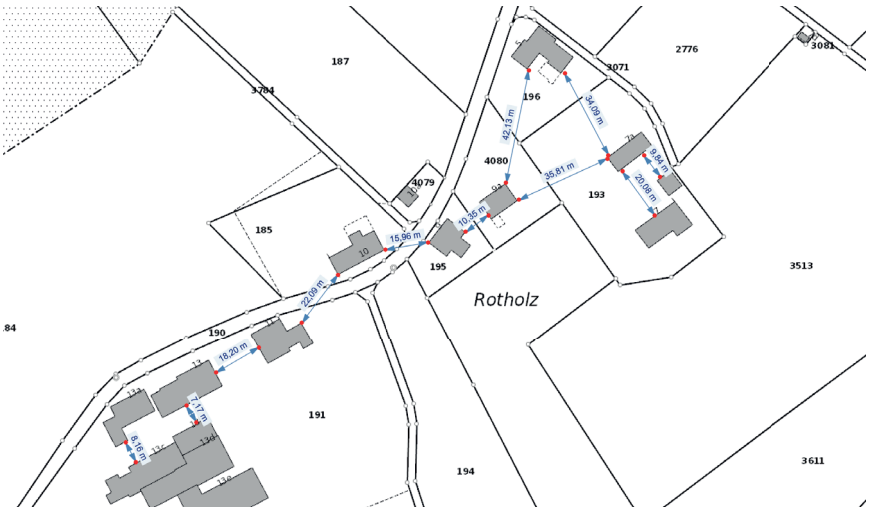


Kriterien	Weiler «Niggidei»
Siedlungsansatz (a)	Der Weiler hat einen traditionellen geschlossenen Siedlungsansatz. Mindestens fünf ganzjährig bewohnte, nichtlandwirtschaftlich oder nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Gebäude:
Beurteilung	Kriterium gilt als erfüllt, da im Weiler «Niggidei» sieben Gebäude in dieser Art genutzt werden. Der östlich angrenzende Bauernhof liegt abseits des Weilers und kann deshalb nicht in die Weilerzone aufgenommen werden.

Siedlungsansatz (b)	Der Weiler hat einen traditionellen geschlossenen Siedlungsansatz. Jede Baute ist Teil des Siedlungsansatzes; in der Regel liegen sie max. 30 m voneinander entfernt:
Beurteilung	Alle in die Weilerzone aufgenommenen Gebäude und deren Kleinbauten liegen nahe beieinander (< 30 m).
Gebäudeabstände	
Zäsur (c)	Zwischen dem Weiler und der nächstgelegenen Bauzone hat es eine klare Zäsur: Unüberbautes Gebiet von einigen 100 Metern – gemessen zwischen der Bauzone und dem nächstgelegenen bewohnten Gebäude des Weilers:
Beurteilung	Diese Zäsur ist vorhanden. Der Weiler «Niggidei» liegt weit von der nächsten Siedlung resp. Bauzone entfernt.
Abgrenzung, überbautes Gebiet (d)	Die Weilerzone umfasst grundsätzlich das überbaute Gebiet:
Beurteilung	Die in die Weilerzone aufgenommenen Flächen umfassen das mit Gebäuden, Kleinbauten, Vorplätze und Hauszufahrten überbaute Gebiet sowie die Bauern- und Gemüsegärten. Dabei sind nicht alle Bauten und Anlagen in der amtlichen Vermessung ersichtlich und lediglich im Luftbild erkennbar. Gestützt auf die kantonale Arbeitshilfe zu den Weilerzonen wurde die Weilerzone abgestützt auf die Parzellengrenzen und die zulässigen Erweiterungsmöglichkeiten von Bauten abgegrenzt. Die charakteristischen Obstgärten (bspw. südwestlich Niggidei Nr. 13) werden auch in die Weilerzone aufgenommen und erhalten damit den gebührenden Schutz gemäss Art. 223 Abs. 9 BR. Gemäss nachfolgender kantonaler Hinweiskarte zum Kulturland reicht das Kulturland teilweise bis an die Fassaden, was nicht der effektiven Bewirtschaftung der Landwirtschaftsflächen entspricht. Bei der Ausweisung der Weilerzone wurde somit bei Gebäuden ein kleiner Zonenabstand von 4.0 m resp. im Bereich des privaten Aussenraums ein grosser Zonenabstand von 8.0 m berücksichtigt. Auf dem Grundstück Nr. 2629 bestehen zudem Fahrsilos und Erschliessungsanlagen, welche ebenfalls in die Weilerzone aufgenommen wurden.

Störfall	Südlich des Weilers Niggidei verläuft eine Erdgashochdruckleitung, so dass der Weiler innerhalb eines Konsultationsbereichs gemäss Störfallverordnung (StFV) liegt. Mit der Einzonung in die Weilerzone sollen in erster Linie die bestehenden Gebäude besser genutzt werden können. Ein Alternativstandort kommt damit nicht in Frage. Es wurde überprüft, ob die Ausscheidung der Weilerzone risikorelevant im Sinne der Störfallverordnung ist. Die Leitung weist einen Durchmesser von bis zu 24 m auf, womit der Referenzwert von 110 Personen im Bereich von 600 m x 600 m nicht überschritten werden darf. Heute leben im Weiler rund 30 Personen; es kann angenommen werden, dass selbst mit der Umnutzung sämtlicher bestehenden Gebäude der Referenzwert nicht überschritten wird und das Vorhaben daher nicht risikorelevant ist.
Fazit	Die Weilerzone Niggidei führt zur Stärkung des Ortsbild und des vorherrschenden Siedlungsansatzes. Der Weiler reiht sich mit den umliegenden Kleinsiedlungen Eigenacker, Spins und Rotholz in die vorherrschende Siedlungsstruktur ein. Die Zuteilung zur Weilerzone führt dazu, dass eine zeitgemässe Weiterentwicklung der Siedlung ermöglicht wird und erlaubt eine bessere Nutzung der historisch gewachsenen Bausubstanz.

Nr. 6.3	Weiler «Rotholz»
Typologie	Landwirtschaftlich geprägter Weiler
Analyse	Die historisch gewachsene Kleinsiedlung «Rotholz» weist eine strassenbegleitende Nutzungen mit für diese Landschaft typischen landwirtschaftlich geprägten Wohn- und Ökonomiegebäuden auf. Diese Siedlungsstruktur zieht sich von «Vorderwiler» über «Vogelsang» bis ins Gebiet «Rotholz». Die Strassenbebauung besitzt Ähnlichkeit zur Siedlungsstruktur im Gebiet «Grisseberg». Die Gebäude im «Rotholz» haben grossmehrheitlich kleinbäuerlichen Ursprung. Die Aussenräume sind geprägt durch teilweise grossflächige Vorplätze und Gartenanlagen, einem Obstgarten sowie Wiesland.
Siegfriedkarte ca. 1880	
Landschafts-inventar	

Zonenplan Kreis: ○ ganzjährig bewohnte, nichtlandwirtschaftlich oder nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Gebäude Viereck: □ Ökonomiegebäude, Garage, unbewohntes Stöckli	
Kriterien	Weiler «Rotholz»
Siedlungsansatz (a)	Der Weiler hat einen traditionellen geschlossenen Siedlungsansatz. Mindestens fünf ganzjährig bewohnte, nichtlandwirtschaftlich oder nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Gebäude:
Beurteilung	Kriterium gilt als erfüllt, da im Weiler «Rotholz» sechs Gebäude in dieser Art genutzt werden. Der nördlich liegende Bauernhof liegt abseits des Weilers und kann deshalb nicht in die Weilerzone aufgenommen werden.
Siedlungsansatz (b)	Der Weiler hat einen traditionellen geschlossenen Siedlungsansatz. Jede Baute ist Teil des Siedlungsansatzes; in der Regel liegen sie max. 30 m voneinander entfernt:
Gebäudeabstände	
Beurteilung	Im westlichen Bereich und in der Mitte der Siedlung liegen die Gebäudeabstände unter 30 m. Aufgrund der historisch gewachsenen typischen Siedlungsstruktur der strassenbegleitenden Bebauung sind die Abstände im nordwestlichen Siedlungsteil vereinzelt grösser als 30 m. Mit Ausnahmen der Liegenschaft Nr. 193 sind die Bauten Teil des Siedlungsansatzes wie es beispielsweise in der bereits bestehenden Weilerzone «Grisseberg» vorkommt.

Zäsur (c)	Zwischen dem Weiler und der nächstgelegenen Bauzone hat es eine klare Zäsur: Unüberbautes Gebiet von einigen 100 Metern – gemessen zwischen der Bauzone und dem nächstgelegenen bewohnten Gebäude des Weilers:
Beurteilung	Diese Zäsur ist klar vorhanden. Die Kleinsiedlung «Rotholz» liegt weit von der nächsten Siedlung resp. Bauzone entfernt.
Abgrenzung, überbautes Gebiet (d)	Die Weilerzone umfasst grundsätzlich das überbaute Gebiet:
Beurteilung	Die in die Weilerzone aufgenommenen Flächen umfassen das mit Gebäuden, Kleinbauten, Vorplätze und Hauszufahrten überbaute Gebiet sowie die zugehörigen Gartenanlagen. Nicht alle Bauten und Anlagen sind in der amtlichen Vermessung ersichtlich. Gestützt auf die Arbeitshilfe zu den Weilerzonen wurde die Zone basierend auf die Parzellengrenzen und die zulässigen Erweiterungsmöglichkeiten von Bauten abgegrenzt. Die charakteristischen Obstgärten (bspw. südwestlich Rotholzstrasse Nr. 5) werden ebenfalls in die Weilerzone aufgenommen und erhalten damit den gebührenden Schutz gemäss Art. 223 Abs. 9 BR. Bei der Ausweisung der Weilerzone wurde bei Gebäuden ein kleiner Zonenabstand von 4.0 m resp. im Bereich des privaten Aussenraums ein grosser Zonenabstand von 8.0 m berücksichtigt. Auf dem Grundstück Nr. 161 befindet sich die Tierpension Rotholz, welche im Aussenbereich Kleinbauten, Auslaufgitter und weitere Anlagen aufweist, welche ebenfalls in die Weilerzone aufgenommen wurden.
Fazit	Die Weilerzone «Rotholz» führt zur Stärkung des Ortsbild und des vorherrschenden Siedlungsansatzes. Der Weiler reiht sich mit den umliegenden Kleinsiedlungen Eigenacker, Spins und Niggidei in die ortstypisch vorherrschende Siedlungsstruktur ein. Die Zuteilung zur Weilerzone führt dazu, dass eine zeitgemässe Weiterentwicklung der Siedlung ermöglicht wird und erlaubt eine bessere Nutzung der historisch gewachsenen Bausubstanz.

Nr. 6.4	Weiler «Rättli»
Typologie	Landwirtschaftlich geprägter Weiler
Analyse	Die historisch gewachsene Kleinsiedlung «Rättli» weist eine strassenbegleitende Bebauung und einen von der Strasse zurückversetzten Bauernhof auf. Die Strassenbebauung besitzt Ähnlichkeit zur Siedlungsstruktur im Gebiet «Grisseberg» und «Rotholz». Die Gebäude im «Rättli» haben grossmehrheitlich bäuerlichen Ursprung. Die Aussenräume sind geprägt durch Hauszufahrten, Vorplätze und Garten- und Obstgartenanlagen.
Fazit	Die detaillierte Prüfung hat ergeben, dass die Kriterien zur Ausscheidung einer Weilerzone nicht gegeben sind. Unter anderem stehen in der Kleinsiedlung zu wenig ganzjährig bewohnte, nichtlandwirtschaftlich oder nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Gebäude.

Nr. 6.5	Erweiterung Weilerzone Ruchwil
Typologie	Landwirtschaftlich geprägter Weiler
Analyse	Die Weilerzone Ruchwil ist eine bestehende Weilerzone. Gebäude auf den Parz. Nrn. 1852, 1885 und 1888, welche bisher nicht in der Weilerzone lagen, werden der Weilerzone zugeteilt. Da es sich um eine bestehende Weilerzone handelt, werden die Kriterien für die einzelnen Gebäude innerhalb des Siedlungsansatzes nicht einzeln beurteilt.
Alter Zustand	

Neuer Zustand

5.9 Ortsbildschutzgebiete

Die Baugruppen des Bauinventars wurden im Rahmen des kantonalen Projekts «Bauinventar 2020» durch die kantonale Denkmalpflege überarbeitet. Diese Baugruppen gilt es in der baurechtlichen Grundordnung (Schutzzonenplan und Baureglement) grundeigentümerverbindlich umzusetzen. Die Überprüfung der Inventarobjekte erfolgte ab 2020.

Die Baugruppen A «Wiler b. Seedorf», B «Seedorf», C «Frienisberg» und D «Frieswil» werden im Zonenplan in Form von kommunalen Ortsbildschutzgebieten verankert. Grundlage für die Festlegung bilden die von der kantonalen Denkmalpflege festgelegten Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Seedorf. Die Baugruppen «Lobsigen» und «Vorderwiler» wurden vom Kanton im Rahmen der Überprüfung aufgehoben.

Die Ortsbildschutzgebiet werden im Schutzzonenplan gemäss gepunkteter Linie festgelegt:

Wiler bei Seedorf

Abb. 2 Ortsbildschutzgebiet Wiler bei Seedorf

Seedorf

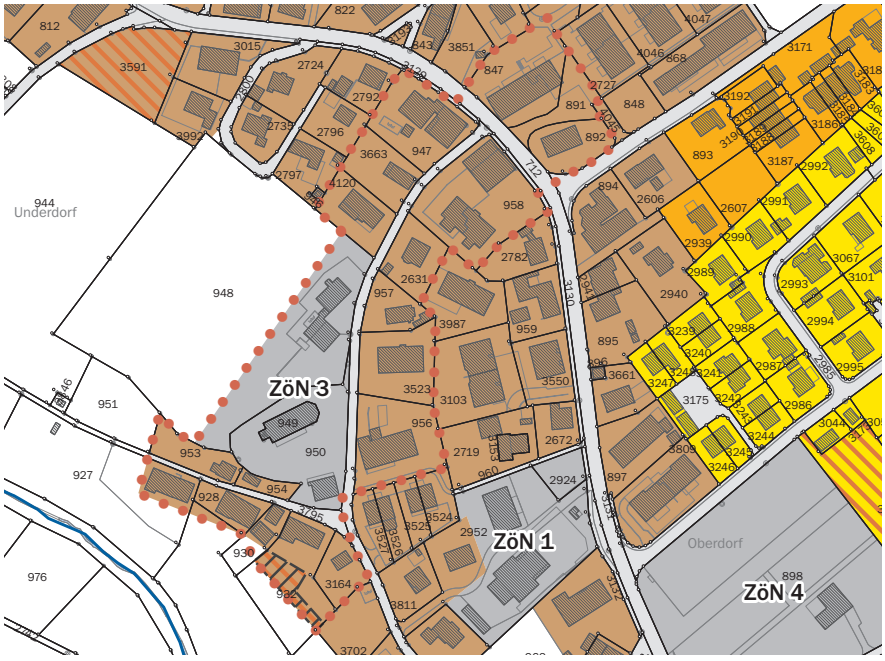


Abb. 3 Ortsbildschutzgebiet Seedorf

Frienisberg

Abb. 4 Ortsbildschutzgebiet Frienisberg

Frieswil

Abb. 5 Ortsbildschutzgebiet Frieswil

5.10 Gewässerraum

5.10.1 Methodik und Vorgehen

Ausgangslage

Die im bestehendem Zonenplan bezeichneten ökologischen Schutzgebiete bezwecken bereits die Schonung von Gewässern und Böden, die Erhaltung bedeutender Lebensräume für die wildlebende Tier- und Pflanzenwelt und

das Schaffen eines Ausgleiches zu den Intensivnutzflächen und das Wahren des Landschaftsbildes. Diese Schutzgebiete werden grundsätzlich aufgehoben und durch die Festlegung der Gewässerräume ersetzt.

Gewässernetz und Gewässerachsen

In einem ersten Schritt wurde der Verlauf der einzelnen Gewässerachsen überprüft und deren Verlauf gegebenenfalls angepasst. Als Grundlagen wurden das Gewässernetz des Kantons Bern (GNBE) und das digitale Terrainmodell (LIDAR 50 cm) des Kantons Bern verwendet. Zudem wurden die Geodaten der Amtlichen Vermessung und die Zonenpläne für die genaue Bestimmung der Gewässerachsen beigezogen. Somit besteht eine hohe Genauigkeit (Abweichungen < 25 cm) für die grundeigentümerverbindliche Festlegung der Gewässerräume.

Abschnittsbildung und Gerinnesohlenbreite

Die bereinigten Gewässerachsen wurden in Abschnitte unterteilt, wobei Standorte von Zusammenflüssen berücksichtigt wurden. Anschliessend wurden die vom Kanton Bern gerechneten natürlichen Gerinnesohlenbreiten (nGSB)[6] auf die einzelnen Gewässerabschnitte übertragen. Gemäss kantonalem Datensatz «Gewässerentwicklung» variieren die vom Kanton zur Verfügung gestellten nGSB stark. Die vom Kanton gerechnete nGSB wurde mit den Ökomorphologiedaten berechnet und vom Kanton nicht im Feld verifiziert. Sie haben daher hinweisenden Charakter.

Die Gemeinde geht von einer «mittleren Planungs-Flughöhe» aus und plausibilisiert bzw. harmonisiert die Gerinnesohlenbreiten im Gesamtkontext. Die Breite von Fliessgewässern verändert sich in der Regel langsam, am stärksten beim Zusammenfluss von Gewässern und an Geländeknicks. Generalisierte Festlegungen von natürlichen Gerinnesohlenbreiten über mehrere 100 m oder mehr entsprechen den natürlichen Verhältnissen besser, als kurze Abschnitte mit teilweise stark variierenden Breiten.

Die Gemeinde wendet unter Berücksichtigung der zur Verfügung gestellten Datensätze eine harmonisierte Sohlenbreite an. Im Grundsatz nimmt die natürliche Gerinnesohlenbreite von der Quelle resp. vom Eintritt ins Gemeindegebiet her bis zum Verlassen des Gemeindegebiets zu. Die natürlichen Gerinnesohlenbreiten sind in Anhang 1 ersichtlich. In Abstimmung mit dem kantonalen Tiefbauamt wurden für den Mülibach die nGSB vor Ort gemessen (vgl. Anhang 2).

6 Die natürliche Gerinnensohlenbreite von Fliessgewässern wurde mit den Ökomorphologie-Daten des Kantons berechnet und wird im Geoportal zur Verfügung gestellt.

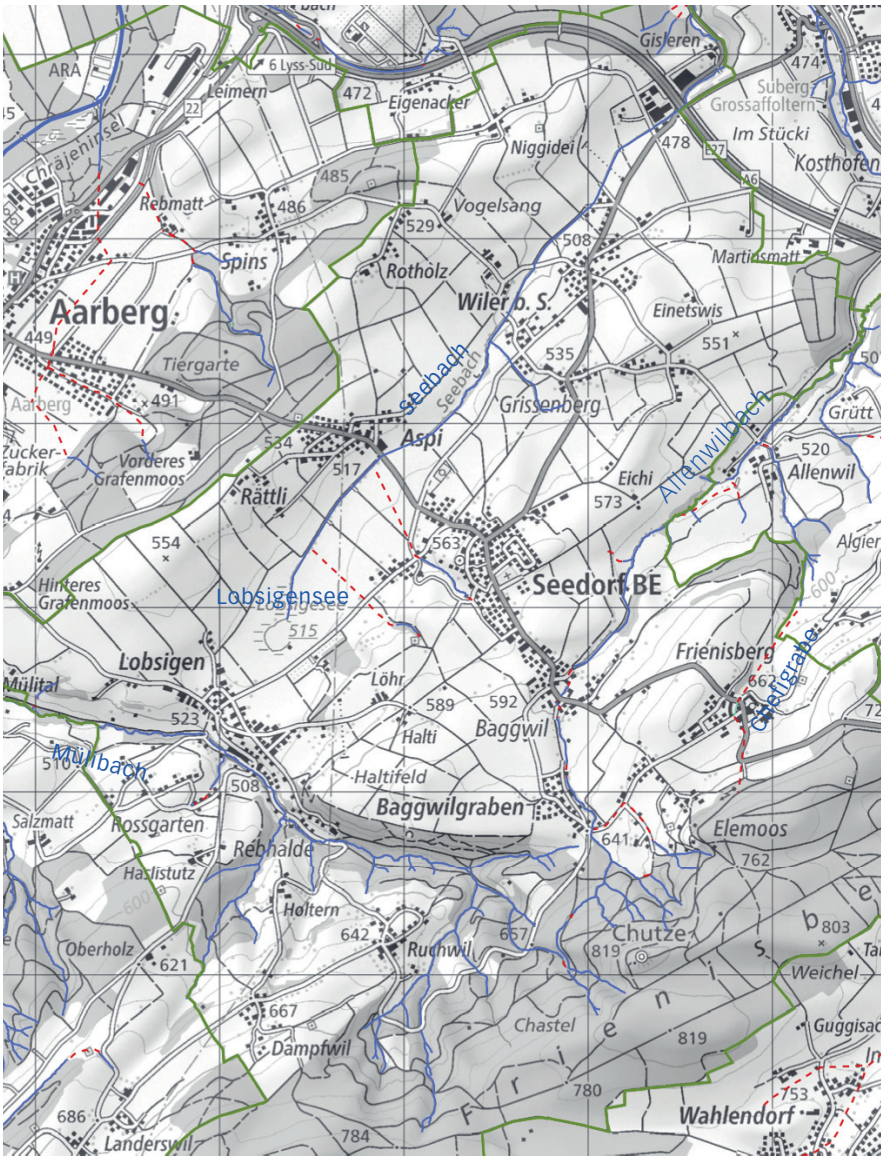


Abb. 6 Gewässernetz in der Gemeinde Seedorf

In Frieswil liegen zwei Oberflüsse des Leubachs auf Gemeindegebiet von Seedorf. Zudem fliesst im östlichen Bereich des Frienisbergs der Chüelibach in Richtung Schüpfen über Seedorfer Gemeindegebiet. Diese Bäche sind in oben stehender Abbildung nicht dargestellt.

Berechnung der Gewässerräume

Der min. Gewässerraum für Fliessgewässer wurde gemäss Bundesrecht (vgl. Art. 41a Abs. 1 bzw. Abs. 2 GSchV) und mit Hilfe der kantonalen Arbeitshilfe berechnet. Die Bestimmung der Gewässerraumbreite erfolgte bei Fliessgewässern gemäss Hochwasserkurve. Gemäss Bundesrecht kann – sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen – bei eingedolten Fliessgewässern auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet werden. Ausserhalb des Siedlungsgebiets wird in der Regel darauf verzichtet, innerhalb des Siedlungsgebiets jedoch nicht.

Erhöhung, Anpassung und Verzicht

Die berechneten Gewässerräume wurden anschliessend gemäss Art. 41a Abs. 3 (Erhöhung), Abs. 4 (Anpassung) und Abs. 5 (Verzicht) GSchV beurteilt und gegebenenfalls angepasst. Die ausführlichen Erläuterungen und Interessenabwägung finden sich in den nachfolgenden Kapiteln.

Einbezug Tiefbauamt 22.10.2019

Die Überprüfung des Gewässernetzes sowie die Festlegungen hinsichtlich der natürlichen Gerinnesolenbreiten (nGSB) und des Gewässerraums wurden anlässlich der Sitzung vom 22. Oktober 2019 mit Jörg Bucher (TBA) und Vertreter*innen der Gemeinde besprochen und bereinigt.

5.10.2 Schutz der Uferbestockung

Hecken-, Feld- und Ufergehölze (mit Krautsaum)

Zum Schutz der Uferbestockung wurde der Gewässerraum partiell erhöht, damit sie den bundesrechtlichen Vorgaben des Naturschutzrechts (Art. 18 Abs. 1bis und Art. 21 NHG, Art. 14 Abs. 2 Bst. d NHV) genügen. Als Grundlage wurden die Hecken-, Feld- und Ufergehölze (mit Krautsaum) gemäss Landschaftsinventar beigezogen. Die Ufervegetation liegt innerhalb des Gewässerraums. Der Gewässerraum wurde somit abschnittsweise aufgrund der Vegetation erhöht. Dies ist dem Schutzzonenplan zu entnehmen.

5.10.3 Schutz vor Hochwasser

Mittlere Gefährdung durch Hochwasser

Die Naturgefahr Hochwasser wurde bei der Ausscheidung der Gewässerräume auf Basis des bestehenden Zonenplan Naturgefahren berücksichtigt. In Seedorf sind keine Gefahrengebiete mit erheblicher Gefährdung durch Hochwasser (rote Gefahrengebiete) ausgeschieden. Die Gebiete mit blauer Gefahrenstufe sind teilweise sehr grossflächig ausgeschieden. Sie wurden im unmittelbaren Umfeld der Bachläufe, soweit möglich, bei den Überlegungen zur Festlegung der Gewässerräume berücksichtigt.

5.10.4 Anpassung des Gewässerraums

Keine dicht überbauten Gebiete

Der Gewässerraum kann in dicht überbauten Gebieten reduziert werden, sofern der Hochwasserschutz gewährleistet ist. Aufgrund des vom Kanton vorgegebenen Schemas wird in Seedorf im Rahmen der Festlegung der Gewässerräume kein Gebiet als dicht bebaut bezeichnet.

5.10.5 Verzicht auf Festlegung des Gewässerraums

Verzicht auf Festlegung der Gewässerräume

Bei nachfolgenden Tatbeständen und wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen kann gemäss Bundesrecht (vgl. Art. 41a Abs. 5 GSchV) auf eine Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden:
a) Gewässer befindet sich vollständig im Wald
b) Gewässer ist eingedolt
c) Gewässer wurde künstlich angelegt
d) Gewässer ist sehr klein

Grundsatz der Verhältnismässigkeit

Mit diesen grundsätzlichen Verzichtsmöglichkeiten beabsichtigt der Gesetzgeber die Wahrung der Verhältnismässigkeit nach Art. 5 Abs. 2 der Bundesverfassung. Gerade für Seedorf mit seinem weit verzweigten

Gewässernetz ist es unverhältnismässig, für alle einzelnen Nebenläufe eine detaillierte Einzelfallbegründung und Interessenabwägung durchzuführen. Aus diesem Grund wird in der Regel auf die Festlegung der Gewässerräume verzichtet, wenn das Fliessgewässer

a) sich vollständig im Wald befindet,
b) eingedolt sowie ausserhalb des Siedlungsgebiets ist und der Verlauf unbekannt ist oder
c) künstlich angelegt wurde (gibt es in Seedorf nicht).

Verzicht im Wald

Gemäss dem Amt für Wald des Kantons Bern kann nach üblicher kantonaler Praxis auf eine Ausscheidung von Gewässerräumen im Waldareal verzichtet werden. Begründet wird dies mit den abschliessenden Bau- und Bewirtschaftungsvorschriften gemäss eidgenössischem und kantonalem Recht. Aus diesen Gründen wird in der Regel auf eine Festlegung von Gewässerräumen im Wald verzichtet. Ausnahmen bilden Gewässer am Waldrand und schmale Waldstreifen entlang der Gewässer. In diesen Fällen wird der Gewässerraum auch im Wald ausgeschieden.

Verzicht wenn eingedolt und ausserhalb des Siedlungsgebiets

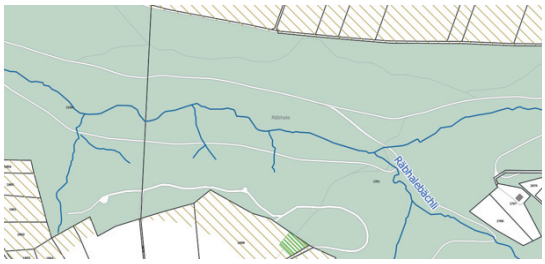
Im Gegensatz zum Baugebiet ist der Verlauf eingedolter Fliessgewässer ausserhalb des Siedlungsgebiets oft nicht im Detail bekannt. Die Festlegung eines verbindlichen Gewässerraums wäre nur aufgrund einer aufwändigen Bestimmung und Vermessung der Linienführung möglich. Zudem entspricht der eingedolte Verlauf oftmals nicht dem zukünftigen Verlauf nach einer Öffnung des Fliessgewässers. Der Gewässerraum dieser Gewässer wird erst nach einer allfälligen Öffnung gestützt auf die tatsächliche Realisierung festgelegt. Aus diesem Grund wird in der Landwirtschaftszone in der Regel darauf verzichtet. Bei ganz kurzen eingedolten Abschnitten, bspw. unter Verkehrswegen oder bei geraden Abschnitten wird der Gewässerraum trotzdem festgelegt. Wird im Landwirtschaftsgebiet ein Gewässerraum für ein eingedoltes Gewässer festgelegt, so kommen die Bewirtschaftungseinschränkungen für die Landwirtschaft jedoch nicht zur Anwendung (vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV).

Sehr kleine Gewässer

Für sehr kleine Gewässer muss der Gewässerraum nicht zwingend ausgeschieden werden. Was sehr kleine Gewässer sind, liegt gemäss Bundesamt für Umwelt im Ermessen des Kantons, wobei es sich aber nicht um Gewässer handeln kann, die auf der Landeskarte 1:25’000 eingezeichnet sind. Der Kanton Bern stellt den Gemeinden als Hilfsmittel zur Festlegung der Gewässerräume mit der Gewässernetzkarte (GNBE) eine detailliertere Grundlage als die Landeskarte zur Verfügung. Für alle im GNBE eingetragenen Gewässer sind gemäss Tiefbauamt des Kantons (TBA) Gewässerräume festzulegen. Damit für die sehr kleinen Gewässer nicht der Beurteilungsperimeter gemäss Art. 39 Abs. 1 WBV zur Anwendung kommt, wird der Gewässerraum aber dennoch für alle bekannten Gewässer festgelegt.

Wasserbaupolizeibewilligung

Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind dem Tiefbauamt Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 m ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15 m ab Gewässerachse (Mittelachse) vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist (vgl. Art. 39 WBV).



Fliessgewässer vollständig im Wald

Fliessgewässer teilweise im Wald

Fliessgewässer eingedolt in der Landwirtschaftszone

Abb. 7 Fallbeispiele: Verzicht auf Festlegung des Gewässerraums

5.10.6 Festlegungen und Darstellung

Gewässerraum als überlagernde Fläche

Der Gewässerraum wird für das ganze Gemeindegebiet festgelegt. Der Gewässerraum wird im Schutzzonenplan als flächige Überlagerung (Korridor) festgelegt und partiell vermasst. Sie gilt als überlagernde Schutzzone und ist georeferenziert. Der Verlauf der offenen und eingedolten Fliessgewässer werden im Schutzzonenplan hinweisend dargestellt.

Gewässer	Gewässerraumbreite
Lobsigensee	Gemäss PNU-Linie
Seebach, unterer Abschnitt	17 m
Seebach, oberer Abschnitt	17 m
Mülibach, unterer Abschnitt	16 m
Mülibach, mittlerer Abschnitt	14 m
Mülibach, oberer Abschnitt	11 m
Allewilbach	11 m
Chefigrabe	11 m
Gugglerebach	11 m
Übrige Bachläufe	11 m

Bestimmungen im Baureglement

Die Bestimmungen zu Zweck und Nutzung des Gewässerraums für Fliessgewässer werden im Baureglement Art. 526 verbindlich festgelegt. Die Gemeinde Seedorf hat bei diesem Planungsgegenstand nur einen eingeschränkten Regelungsspielraum. Die Grundsätze zum Gewässerraum, der nötigen Gewässerraumbreite und den dazugehörigen Bau- und Bewirtschaftungseinschränkungen ergeben sich weitestgehend aus der übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Gesetzgebung.

5.10.7 Erläuterungen zu den einzelnen Gewässern

Lobsigensee

Der Gewässerraum beim Lobsigensee wurde gemäss kantonaler Grundlage zum potenziell natürlichen Uferraum (PNU) festgelegt. Der PNU umfasst das Umfeld eines stehenden Gewässers, das mit diesem in einer funktionellen Verbindung steht. Der PNU ist beim Lobsigensee wesentlich breiter als 15 m.

Seebach, unterer Abschnitt

Der Lyssbachverband sieht für den Lobsigensee und den Seebach und den Lobsigensee verschiedene Revitalisierungsmassnahmen vor. Zur Sicherung des Raumbedarfs für entsprechende Revitalisierungsmassnahmen wurde bereits diverse Landkäufe getätigt. Das Wasserbauprojekt für den unteren Teil des Seebachs ist im Herbst 2020 zur Mitwirkung aufgelegen. Die Gewässerräume im unteren Abschnitt des Seebaches wurden im Rahmen des Wasserbauprojektes «Renaturierung Seebach» ermittelt (siehe technischer Bericht) resp. wird im Abschnitt der Parz. Nrn. 3084 bis 248 ein Gewässerentwicklungsraum festgelegt.

Seebach, oberer Abschnitt

Da das Wasserbauprojekt für den oberen Abschnitt noch nicht vorliegt, wurde der Gewässerraum vorerst symmetrisch zur Gewässerachse festgelegt. Damit zukünftig der Gewässerraum im oberen Abschnitt auf das noch zu erarbeitende Wasserbauprojekt abgestimmt werden kann, wird der Bachabschnitt in die Richtplanung aufgenommen.

Mülibach

In Abstimmung mit dem kantonalen Tiefbauamt wurden für den Mülibach die natürlichen Gerinnesohlenbreiten (nGSB) vor Ort gemessen (siehe Anhang 2). Aufgrund der gemessenen Werte ergeben sich beim Mülibach drei unterschiedliche Gewässerraumbreiten.

Allewilbach

Für den Alewilbach gilt ein min. Gewässerraum von 11 m, sofern keine anderen Gründe wie z. B. die Ufervegetation zu einer Verbreiterung des Gewässerraums führen.

Chefigraben

Für einen kurzen Abschnitt des Chefigrabens hat der Lyssbachverband Revitalisierungsmassnahmen ausgeführt. Der Gewässerraum wurde gemäss dem Wasserbauprojekt «Ausdolung Chefigraben Frienisberg» übernommen. Für den Klosterweiher wurde ebenfalls eine Gewässerraum mit einem min. Abstand von 3.0 m ab Uferlinie abgestützt auf den Fachbericht Wasserbau festgelegt.

Gougglerebach

Auch der Gewässerraum des Gougglerebachs wurde auf das ausgeführte Wasserbauprojekt abgestimmt. Aufgrund der Rückhaltezonen ist der Gewässerraum im Oberlauf grosszügiger ausgeschieden als der minimal festgelegte Gewässerraum. Im Weiteren wird abgestützt auf den Fachbericht Wasserbau im Bereich der Parz. Nr. 826 ein Gewässerentwicklungsraum von 11.0 m festgelegt.

5.11 Landschaftsplanung

5.11.1 Ausgangslage

Rahmenbedingungen

Natur und Landschaft sind wichtige Güter, deren Schutz in der Bundesverfassung, dem Raumplanungsgesetz, dem Natur- und Heimatschutzgesetz, dem kantonalen Baugesetz und Naturschutzgesetz sowie verschiedenen Verordnungen verankert ist. Der Erhalt und die Entwicklung der Landschaft hängen dabei massgeblich von den Gemeinden und ihrer Ortsplanung ab.

Kantonaler Richtplan

Das Massnahmenblatt E_08 des kantonalen Richtplans beauftragt die Gemeinden im Rahmen der Ortsplanungsrevision (Geltendmachung des 15-jährigen Baulandbedarfs gemäss Massnahmenblatt A_01), eine Landschaftsplanung zu erarbeiten. Im Sinne einer Auslegeordnung ist ein Landschafts- und Naturaufnahme über das gesamte Gemeindegebiet zu erarbeiten und in einem Landschaftsinventarplan darzustellen. Gestützt auf den Inventarplan sind jene wesentlichen Inhalte in der Grundordnung (z. B. Schutzzonenplan) grundeigentümerverbindlich zu sichern, welche einen Schutz verdient haben und nicht bereits durch übergeordnetes Recht ausreichend geschützt sind.

Intakte Landschaft vorhanden

Die intakte, schöne Landschaft und das gepflegte Ortsbild gelten als wichtige Pluspunkte für die Wohnattraktivität der Gemeinde Seedorf. Wer Natur und Landschaft erhalten und nutzen will, muss seine Reichtümer kennen. In einer Gesamtrevision ist ein Landschaftsinventar als Grundlage für die Orts- und Nutzungsplanung zu erarbeiten.

5.11.2 Landschaftsinventar

Landschaftsinventar Seedorf

Das Landschaftsinventar Seedorf stellt eine Grundlage für die Überarbeitung der baurechtlichen Grundordnung dar. Dabei wurden sämtliche landschafts- und naturrelevanten Grundlagen des übergeordneten Rechts berücksichtigt (z. B. historische Verkehrswege, UNSECO-Welterbestätte, Naturschutzgebiete, archäologische Schutzgebiete, Waldnaturreservate und Wildtierkorridore etc.), dargestellt und Objekte von kommunaler Bedeutung erfasst.

Objekte von nationaler Bedeutung

Das Landschaftsinventar beinhaltet alle inventarisierten Objekte von nationaler und kantonaler Bedeutung. In Seedorf sind dies auf Bundesebene die historischen Verkehrswege und die UNESCO-Welterbestätte Prähistorische Pfahlbauten um die Alpen (Lobsigensee). Auf kantonaler Ebene sind dies insbesondere das Naturschutzgebiet Lobsigensee sowie die archäologischen Schutzgebiete und Fundstellen.

Objekte von regionaler Bedeutung

Das Landschaftsinventar beinhaltet alle inventarisierten Objekte von regionaler Bedeutung. Sämtliche Inhalte ergeben sich aus dem regionalen Richtplan (RGSK Biel-Seeland). Dies betrifft in Seedorf Landschaftsschutzgebiete A und B, Waldnaturreservate und Wildwechselkorridore.

Kommunale Objekte

Bedeutende kommunale Landschaftselemente, Schutzgebiete und -objekte werden im Inventarplan aufgeführt. Dies betrifft Objekte wie Hecken, Feldgehölze, Ufergehölze und Aussichtspunkte. Auf die Erfassung weiterer Naturobjekte von kommunaler Bedeutung wurde bewusst verzichtet. Insbesondere sind keine kommunalen Trockenstandorte, Feuchtgebiete und artenreiche Wiesen und Weiden vorhanden und es wird auf die Darstellung verzichtet.

Umsetzung in der Nutzungsplanung

Aus dem Inventar werden die Inhalte in der Ortsplanung stufengerecht umgesetzt. Im grundeigentümerverbindlichen Schutzzonenplan werden die Landschaftsschutz- und -schongebiete, das archäologische Schutzgebiet und die zum Schutz der Fliessgewässer definierten Gewässerräume als Festlegung verankert und im Baureglement die entsprechenden Bestimmungen erlassen. Die prägenden Landschaftselemente wie Hecken, Feld- und Ufergehölze werden als Hinweis aufgenommen, da sie bereits im übergeordneten Recht durch das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) geschützt sind. Zudem werden zum Schutz der Fliessgewässer die Gewässerräume (vgl. Kap. 5.10) grundeigentümerverbindlich verankert.

5.12 Landschaftsschutz und Archäologie

Landschafts-schutz-gebiete

Die Landschaftsschutzgebiete wurden mehrheitlich aus dem regionalen Richtplan (RGSK Biel-Seeland) in den Schutzzonenplan übernommen. Sie bezwecken die Erhaltung und Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern.

Landschafts-schutzgebiet Lobsigensee

Das regionale Landschaftsschutzgebiet A «Lobsigensee» wird auf den Parz. Nrn. 1220, 3554, 2641 und 1219 bis zur Wegparz. Nr. 2802 auf kommunaler Ebene nicht festgelegt (siehe Abb. 8). Es handelt sich dabei um vier Parzellen, welche zum Siedlungsgebiet von Lobsigen gehören oder unmittelbar daran anstossen. Das Schutzgebiet verhindert somit aufgrund des Bauverbots eine allfällige Weiterentwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe. Die Begrenzung entlang der Wegparz. Nr. 2802 führt dazu, dass die aus Sicht der Gemeinde wichtigen schutzwürdigen Landschaftsbereiche klar abgegrenzt sind und nicht mit den bestehenden Siedlungsstrukturen konkurrieren.

Das regionale Landschaftsschutzgebiet A «Lobsigensee» wird im Gebiet Neumatt auf den Parz. Nrn. 2722, 1057 und 1243 und 1244 auf kommunaler Ebene nicht festgelegt (siehe Abb. 8). Dass das Schutzgebiet ragt über der Hauptstrasse weit in das Landwirtschaftsland bis in die Parz. Nr. 1244 hinein. Dies ist aus landschaftsästhetischer Sicht nicht nachvollziehbar. Das Schutzgebiet in diesem Bereich führt dazu, dass die aktiven Landwirtschaftsbetriebe in ihrer allfälligen Weiterentwicklung eingeschränkt werden. Das Schutzgebiet wird deshalb bis zur Hauptstrasse zurückgenommen. Somit bleiben die geschützten Bereiche rund um den Lobsigensee innerhalb des Schutzgebiets.

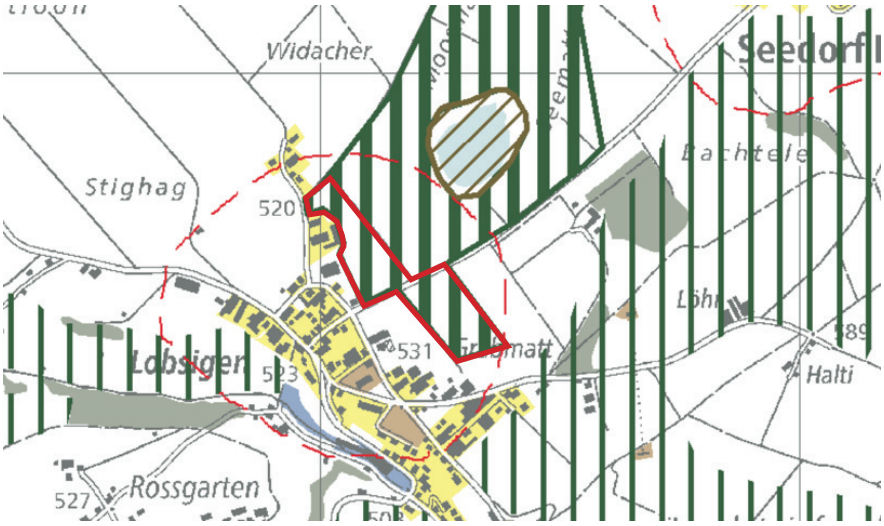


Abb. 8 Ausschnitt aus dem Regionalen Richtplan (RGSK)

Landschafts-schutzgebiet Seebach

Ein Teil der Parz. Nr. 722 wird nicht als Landschaftsschutzgebiet ausgeschieden. Auf der Fläche befindet sich am Siedlungsrand vom Ortsteil Aspi ein aktiver Landwirtschaftsbetrieb mit Laufstall für Kühe, Liegehalle, Güllegrube und Futtersilos. Um den zukünftigen Fortbestand des Landwirtschaftsbetriebs sicherzustellen wird die Parzelle nicht in das Schutzgebiet aufgenommen.

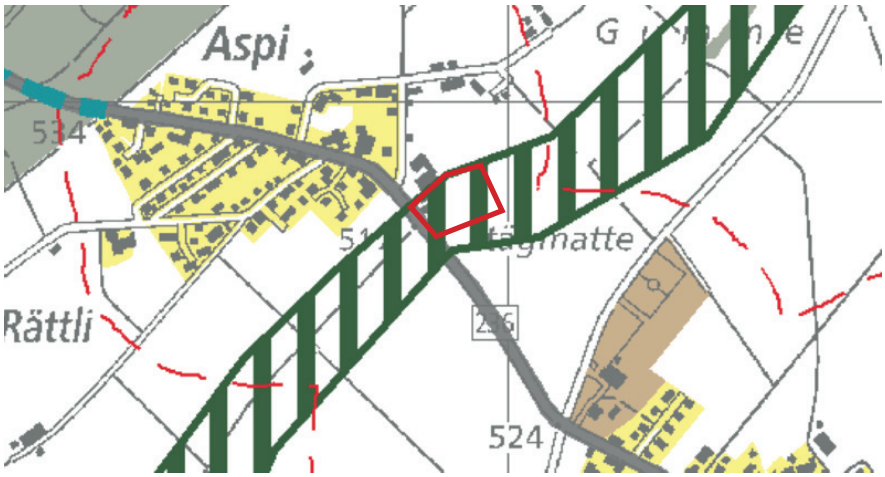


Abb. 9 Ausschnitt aus dem Regionalen Richtplan (RGSK)

Landschafts-schutzgebiet Frienisberg

Der Hofumschwung auf der Parz. Nr. 1612 wird nicht im Landschaftsschutzgebiet liegen. Dies würde den bestehenden Reitbetrieb zu stark einschränken. Der Fortbestand des Reitbetriebs muss sichergestellt sein. Deshalb werden der Reitplatz inkl. der umgebenen Wieslandfläche innerhalb der Hofparzelle nicht als Schutzgebiet ausgeschieden.

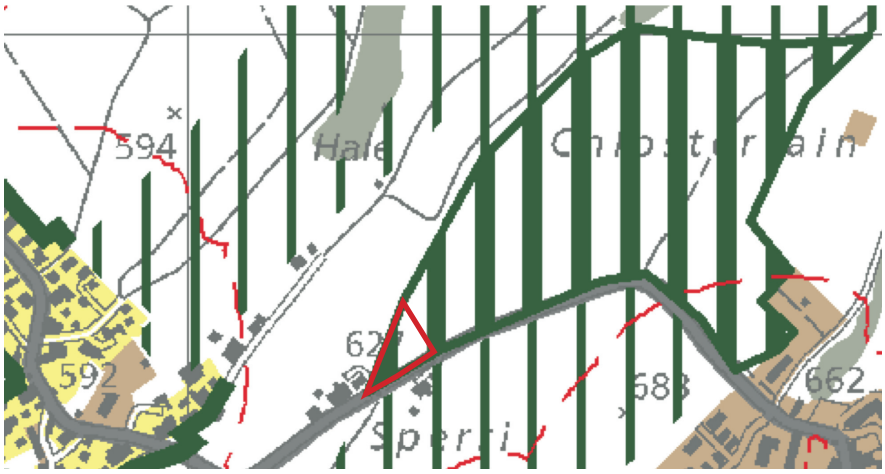


Abb. 10 Ausschnitt aus dem Regionalen Richtplan (RGSK)

Landschafts-schon-gebiete

Auch die Landschaftsschongebiete wurden mehrheitlich aus dem regionalen Richtplan Biel-Seeland in den Schutzzonenplan übernommen. Sie bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern.

Landschafts-schongebiet Frieswil

Die Gebäude und der Hofumschwung in der Gumme (Parz. Nrn. 3904 und 3934) werden nicht als Landschaftsschongebiet ausgeschieden.

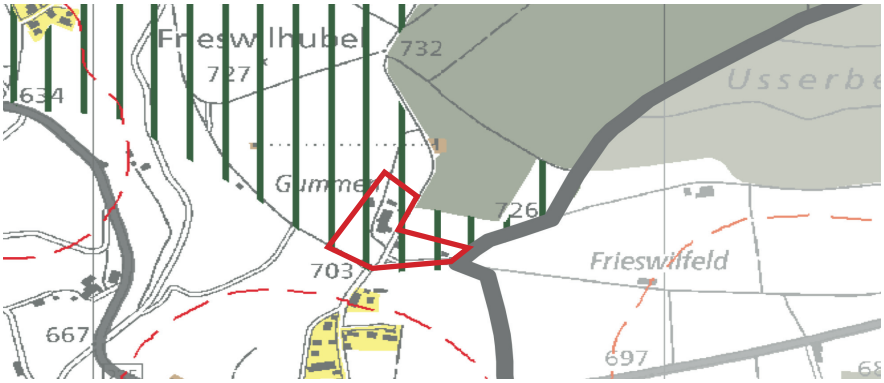


Abb. 11 Ausschnitt aus dem Regionalen Richtplan (RGSK)

Landschafts-schongebiet Löhr/ Lobsigen

Die Gebäude und der Hofumschwung im Löhr (Parz. Nr. 1264) werden nicht als Landschaftsschongebiet ausgeschieden. Zudem wird der mit zwei Gebäuden bebaute Siedlungsabschluss in Lobsigen nicht als Landschafts-schongebiet ausgeschieden.

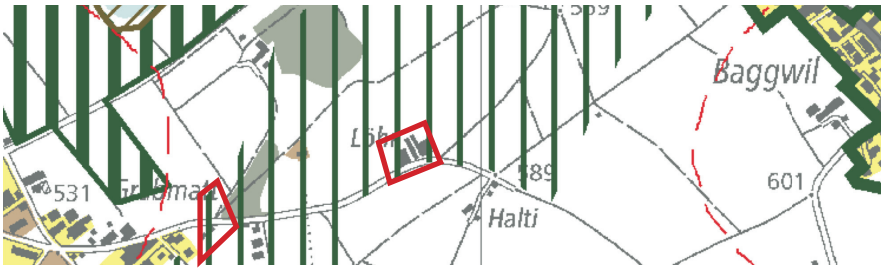


Abb. 12 Ausschnitt aus dem Regionalen Richtplan (RGSK)

Landschafts-schongebiet Seedorf

Zwei Parzellen, welche zum Siedlungsgebiet Seedorf gehören werden nicht als Landschaftsschongebiet ausgeschieden. Die Parzellen sind teilweise überbaut oder als Grünfläche resp. Garten genutzt und gehören grundsätzlich zum Siedlungsgebiet.

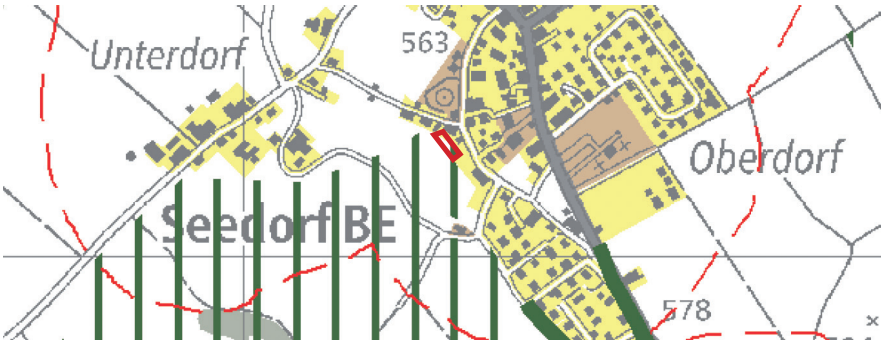


Abb. 13 Ausschnitt aus dem Regionalen Richtplan (RGSK)

Archäologische Schutzgebiete

Die aktuellen archäologischen Schutzgebiete basierend auf den kantonalen Angaben werden im Schutzzonenplan grundeigentümerverbindlich festgelegt.

Historische Verkehrswege

Die im Landschaftsinventar aufgeführten historischen Verkehrswege werden übernommen und im Schutzzonenplan grundeigentümerverbindlich festgelegt.

5.13 Richtplanung

Richtplan Landschaft

Die Gemeinde Seedorf hat 1998 einen Richtplan Landschaft beschlossen. Dieser Richtplan ist bereits 22 Jahre alt und überholt. Die darin enthaltenen Massnahmen sind umgesetzt, nicht mehr aktuell oder wurden nicht weiterverfolgt. Ein Grossteil der Massnahmen im Richtplan Landschaft wurden durch die Vernetzungsplanung abgelöst und sind heute zudem über regional organisierte Projekte für Vernetzung und Landschaftsqualität sowie über die Direktzahlungsverordnung resp. die Biodiversitätsförderflächen (BFF) geregelt. Der Richtplan hat seinen Zweck erfüllt und wird deshalb im Rahmen der Ortsplanung aufgehoben. Bei der Beschlussfassung ist durch den Gemeinderat ein expliziter Beschluss zur Aufhebung zu fassen.

Richtplan Verkehr, Strassenhierarchie

Der Richtplan Verkehr von 1998 beinhaltet die Strassenhierarchien (Hochleistungsstrasse, Hauptverkehrsstrasse, Sammelstrasse/Ortsverbindungen, Erschliessungsstrasse), welche heute weiterhin grösstenteils ihre Gültigkeit besitzen. Der Richtplan wird somit mit vorliegender Revision nicht überarbeitet.

Richtplan Verkehr

Der Gemeinderat beabsichtigt, nach der Revision, ein Gesamtverkehrskonzept über das ganze Gemeindegebiet zu erarbeiten. Im Rahmen der Revision sollen daher nur die Minimalanforderungen im Bereich Verkehr erfüllt werden. Um den Anforderungen an die Planungspflicht nach Art. 44 Abs. 2 SG sowie Art. 61 SV Rechnung zu tragen, wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision ein Richtplan Verkehr erarbeitet, in welchem das Fuss- und Velowegnetz, die Schulwege sowie wichtige Querstellen, Ziel- und Begegnungsorte dargestellt werden. Es werden jedoch keine Netzlücken erhoben (nach aktuellem Kenntnisstand resp. gemäss übergeordneten Grundlagen nicht vorhanden) und es wird auf die Darstellung von Fussgänger- und Begegnungszonen verzichtet. Im Rahmen des Gesamtverkehrskonzept werden diese Aspekte konkreter geprüft und bei Bedarf entsprechende Festlegungen im Richtplan ergänzt.

Richtplan Ortsentwicklung

Der Richtplan Ortsentwicklung wird in Kap. 4 detailliert beschrieben.

5.14 Überbauungsordnungen

In der Gemeinde Seedorf wurden verschiedene baurechtliche Ordnungen erlassen. Im Rahmen der Ortsplanung wurden die bestehenden acht Überbauungs- und Detailerschliessungspläne überprüft. Die Überprüfung hat ergeben, dass fünf Überbauungsordnungen weiterhin ihren baurechtlichen Zweck erfüllen müssen. Drei Ordnungen betreffen jedoch vollständig realisierte Detailerschliessungsinfrastrukturen und für die Erschliessungsanlagen bestehen separate Baubewilligungen. Der baurechtliche Zweck diese Ordnungen ist erfüllt, sodass diese aufgehoben werden können.

Somit werden folgende besonderen baurechtlichen Ordnungen aufgehoben:
- Überbauungsplan Trottoir vom 12.05.1993
- Detailerschliessungsplan Nr. 1 Frieswil vom 27.10.1983
- Überbauungs- und Detailerschliessungsplan Holterenacker vom 27.05.1981

Die nachfolgend aufgelisteten Überbauungsordnungen bleiben rechtskräftig:
- Überbauungsordnung ZPP Oberdorf vom 10.06.2016
- Überbauungsordnung ZPP Wiler vom 01.09.2015
- Überbauungsordnung ZPP Baggwil vom 01.06.1999
- Überbauungsordnung Lerchenberg (Wiler) vom 13.07.1993
- Überbauungsordnung Baggwilgraben vom 11.09.1986

6. Auswirkungen und Beurteilung

6.1 Abstimmung auf die übergeordneten Planungen

Richtplan / RGSK

Die Revision der Ortsplanung von Seedorf wurde auf die übergeordneten Planungsinstrumente abgestimmt. Falls erforderlich wurden die Interessen dargelegt. Gegenüber übergeordneten Planungen, insbesondere dem kantonalen Richtplan 2030 (genehmigt am 4. Mai 2016) ergeben sich keine Abweichungen und die übergeordneten kantonalen Gesetzgebungen (BauG, BauV und BMBV) wurden entsprechend umgesetzt. Auch die Inhalte aus dem regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (insb. Landschaftsschutz und Landschaftsschongebiete) werden umgesetzt. Ansonsten enthält das RGSK keine raumrelevanten Aussagen, welche der Revision der Ortsplanung entgegenstehen.

6.2 Siedlungsentwicklung nach innen

Haushälterischer Umgang mit dem Boden

Mit der Ortsplanungsrevision Seedorf wird in erster Linie der Fokus auf eine ortsverträgliche Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) in den bestehenden Bauzonen gerichtet. Die Siedlungsentwicklung nach innen erfordert punktuelle, massgeschneiderte Bauvorhaben innerhalb der bestehenden baurechtlichen Grundordnung. Die strategischen Ziele und konzeptionellen Überlegungen gemäss Siedlungskonzept zeigen ein zweckmässiges Vorgehen für den haushälterischen Umgang mit dem Boden auf. Im Siedlungskonzept sind auf Basis einer räumlichen Analyse die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale eruiert worden. Zudem werden Massnahmen aufgezeigt, wie die Nutzungspotenziale und Baulandreserven aktiviert und mobilisiert werden. Im Baureglement (Kap. 41 bis 43) sind Festlegungen zur Sicherung der Siedlungs- und Wohnqualität enthalten. Mit der Umsetzung der Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der bestehenden Bauzonen wird zudem der Entwicklungsdruck auf das umliegende Kulturland reduziert.

6.3 Nutzungsreserven

Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen

Das teilrevidierte RPG erteilt den Kantonen und Gemeinden den Auftrag, Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen zu treffen. Dazu muss bekannt sein, wo Nutzungsreserven in den rechtskräftigen Bauzonen bestehen. Diese müssen nach Art. 47 RPV beim Erlass der Nutzungsplanung in der Berichterstattung an die Genehmigungsbehörde dargelegt werden. Die Nutzungsreserven setzen sich aus den unüberbauten Bauzonen und den Reserven auf überbauten Bauzonen zusammen (siehe Kap. 3.4).

Nachführung der Nutzungsreserven

Die bestehenden Nutzungsreserven wurden Anfang 2023 nachgeführt und fehlende Baulandreserven ergänzt. Berichte für die unüberbauten Bauzonen sowie einer für die als überbaut bezeichneten Bauzonen wurden erstellt. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Gemeinde nach der Nachführung der Nutzungsreserven über zusätzlichen Wohnbaulandbedarf verfügt.

6.4 Orts- und Landschaftsbild, Archäologie

Orts- und Landschaftsbild

Massnahmen zum Schutz

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbilds wurden verschiedene Massnahmen getroffen. Die regionalen Landschaftsschutzgebiete wurden im Schutzzonenplan umgesetzt. Im Baureglement wurden u. a. die Bau- und Aussenraumgestaltungsvorschriften überarbeitet, die Qualitätssicherung ergänzt und die Bau- und Nutzungsbeschränkungen präzisiert. Die neuen Planungsinstrumente der Ortsplanungsrevision sind somit verträglich mit dem Orts- und Landschaftsbild (siehe Kap. 5.12).

Ein grundeigentümerverbindlicher Schutz wird dort festgelegt, wo übergeordnete Zielsetzungen dies erfordern. Im Vordergrund stehen Fördermassnahmen auf freiwilliger Basis, wie z. B. die Beteiligung der Landwirtinnen und Landwirte an den Programmen zur Biodiversitätsförderung, zur ökologischen Vernetzung und zur Erhaltung und Förderung der Landschaftsqualität.

Richtplan Landschaft

Bisher verfügte die Gemeinde Seedorf zum Thema Landschaft über den kommunalen Richtplan Landschaft von 1998. Der Richtplan wird im Rahmen der Ortsplanung aufgehoben (siehe Kap. 5.13).

Schützens- und erhaltenswerte Objekte

Kantonales Bauinventar
Die Ortsbildschutzgebiete werden auf die Baugruppen abgestimmt. Die Dorfkerne von Wiler, Seedorf, Frienisberg und Frieswil liegen neu innerhalb eines Ortsbildschutzgebietes. Das Bauinventar wird im Schutzzonenplan als Hinweis aufgenommen (siehe Kap. 2.2.4 und 5.9).

Historische Verkehrswege

Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS)
Die historischen Verkehrswege sind im Schutzzonenplan eingetragen und im Baureglement die entsprechenden Bestimmungen zu deren Schutz aufgenommen.

Schützenswerte Ortsbilder

Schützenswerte Ortsbilder
Seedorf und seine dazugehörigen Ortsteile gelten als Ortsbilder von regionaler Bedeutung. Die Ortsbilder sind nicht Teil des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) und wurden seit ihrer Ersterfassung (vorliegend 1980) nicht mehr aktualisiert. Auf eine detaillierte Interessenabwägung mit den Massnahmen der Ortsplanungsrevision wird deshalb verzichtet.

Schutzgebiete

Archäologie
Im Schutzzonenplan sind die archäologischen Schutzgebiete grundeigentümerverbindlich festgelegt. Sie sind gemäss den aktuellen Grundlagen des kantonalen archäologischen Dienstes im Schutzzonenplan ausgeschieden (siehe Kap. 5.12).

6.5 Kulturlandschutz

Umgang mit Kulturland / Fruchtfolgeflächen

Die Einzonungen beanspruchen teilweise landwirtschaftlich genutztes Kulturland oder Fruchtfolgeflächen. Die Erläuterungen und erforderlichen Nachweise unter Kap. 5 zeigen auf, wie mit dem beanspruchten Kulturland respektive der Fruchtfolgeflächen umgegangen wird, wie der Boden haushälterisch genutzt wird und weshalb die Einzonungsgebiete als optimale Standorte hervorgehen.

6.6 Verkehr

Fusswege

Die Gemeinden sind verpflichtet, die Fuss- und Wanderwege in einem Plan festzulegen (Art. 44 Abs. 2 SG und Art. 27 SV) und dafür zu sorgen, dass sie frei und möglichst gefahrlos begehbar sind (Art. 30 SV). Das bestehende Fuss- und Wanderwegnetz wird im Richtplan Verkehr als behördenverbindlicher Inhalt dargestellt.

Velorouten

Die Gemeinden sind verpflichtet, die kommunalen Velorouten zu planen (Art. 47 SG). Dabei sind der kantonale Sachplan Veloverkehr und die regionale Veloplanung zu beachten. Die Hauptachsen des Veloverkehrs werden im behördenverbindlichen Richtplan dargestellt.

Verkehrsaufkommen

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision sind Einzonungen vorgesehen, welche ein marginales zusätzliches Verkehrsaufkommen generieren. Die geplanten Entwicklungen innerhalb der bestehenden Bauzone können über die vorhandenen Erschliessungsstrassen abgewickelt werden. Die Kapazität des übergeordneten Strassennetzes reicht aus, um das aufgrund der Ein-, respektive Umzonung generierte zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen. Zudem ist eine gute Erreichbarkeit für den Langsamverkehr gegeben.

6.7 Energie

Erneuerbare Energie

Die Gemeinde trägt im Rahmen ihrer Möglichkeiten (vgl. Kap. 44 BR) zu einem sparsamen Umgang mit Energie bei. Die Verwendung erneuerbarer Energiequellen wie Wasserkraft, Sonnenenergie, Geothermie, Umgebungswärme, Windenergie und aus Abfällen aus Biomasse ist anzustreben. Bei der Revision des Baureglements wird darauf geachtet, dass keine zusätzlichen Hürden für erneuerbare Energieträger geschaffen werden. Auf über die kantonalen Mindestvorgaben hinaus gehende Bestimmungen im Bereich Energie wird jedoch verzichtet.

6.8 Förderung und Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland

Art. 126a ff. BauG

Zur Förderung und Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland werden in der vorliegenden Ortsplanungsrevision die vertragliche Bauverpflichtung (Art. 126b BauG) und die bedingte Einzonung (Art. 126c BauG) eingesetzt. Die gemäss BauG mögliche, jedoch nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässige angeordnete Bauverpflichtung (Art. 126d BauG) wird nicht angewendet.

6.8.1 Vertragliche Bauverpflichtung

Bei der vertraglichen Bauverpflichtung (neuer Art. 126b BauG) schliesst die Gemeinde mit dem Grundeigentümerschaft einen öffentlich-rechtlichen Vertrag ab, worin sich diese verpflichten, das Land innert einer bestimmten Frist selbst zu überbauen oder einer zonenkonformen Nutzung zuzuführen und der Gemeinde für den Fall der Nichterfüllung ein übertragbares (öffentlich-rechtliches) Kaufrecht zum Verkehrswert einzuräumen.
– Geeignet bei Einzonungen innerhalb des Siedlungsgebiets
– Anmerkung des Kaufrecht im Grundbuch
– Vertrag muss vor Genehmigung vorliegen

6.8.2 Bedingte Einzonung

Mit der bedingten Einzonung wird die Erweiterung der Bauzone an die Bedingung geknüpft, dass das betroffene Land entschädigungslos und automatisch wieder aus der Bauzone entlassen wird, sollte es nicht innert einer bestimmten Frist überbaut oder einer zonenkonformen Nutzung zugeführt wird. Die Frist beginnt mit der Rechtskraft der Einzonung. Wird das Grundstück nicht innerhalb der Frist den Bestimmungen gemäss genutzt, erlässt der Gemeinderat eine entsprechende Feststellungsverfügung über den Hinfall der Einzonung. Der Anwendungsbereich von bedingten Einzonungen ist beschränkt. Sie macht nur bei Parzellen Sinn, bei denen eine Auszonung raumplanerisch überhaupt vertretbar ist. Durch die Auszonung dürfen insbesondere keine unerwünschten Baulücken entstehen.

– Verfügbarkeit muss rechtlich sichergestellt sein (RPG Art. 15 Abs. 4)
– Die bedingte Einzonung kann in der Nutzungsplanung (Baureglement, Zonenplan oder UeO) festgelegt werden.

Wird innerhalb der gesetzten Frist nicht mit der Überbauung begonnen, fällt das bedingt eingezonte Land von Gesetzes wegen entschädigungslos der Landwirtschaftszone zu. Das Verfahren richtet sich nach Art 126c Abs. 3 BauG.

6.9 Mehrwertabgabe

Art. 142 ff. BauG

Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Änderung des RPG wurde der bundesrechtliche Gesetzgebungsauftrag über den Ausgleich planungsbedingter Vorteile (Art. 5 Abs. 1 RPG) präzisiert und mit einer Mindestregelung ergänzt. Abgesehen vom Grundsatz, dass Planungsvorteile mit einem Satz von mindestens 20 Prozent auszugleichen sind, schreibt das RPG nun ausdrücklich vor, dass mindestens die planungsbedingten Mehrwerte bei Einzonungen (zum Satz von mindestens 20%) ausgeglichen werden müssen. Der Ausgleich erfolgt in Form einer Abgabe. Der entsprechende Ertrag ist für Entschädigungen als Folge von materiellen Enteignungen oder für andere Massnahmen der Raumplanung nach Art. 3 RPG zu verwenden.

Mit der Neuregelung der Mehrwertabschöpfung in Art. 142 ff. BauG hat der Gesetzgeber die bundesrechtlichen Vorgaben zum Ausgleich von Planungsvorteilen umgesetzt. Das Baugesetz geht davon aus, dass die Gemeinden den Ausgleich von Planungsvorteilen in einem Reglement regeln (Art. 142 Abs. 1 und 3 BauG).

Im Rahmen der Revision der Ortsplanung hat die Gemeinde Seedorf ein Reglement über die Mehrwertabgabe erarbeitet. Das Reglement ist der Gemeindeversammlung am 8. Dezember 2021 zum Beschluss vorgelegt und genehmigt worden.

Im Zusammenhang mit der Revision der baurechtlichen Grundordnung werden an verschiedenen Stellen planungsbedingte Mehrwerte geschaffen. Die Bezeichnung dieser Areale, die entsprechenden Schätzungen der Verkehrswertdifferenzen sowie die Information der Grundeigentümerschaften wird vor der öffentlichen Auflage der Revision der Ortsplanung erfolgen.

6.10 Fazit

Die im Kap. 1.2 genannten Planungsziele können mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision vollumfänglich erfüllt werden. Mit der revidierten Nutzungsplanung verfügt die Gemeinde Seedorf über aktuelle und umfassende Planungsinstrumente, welche den übergeordneten Rahmenbedingungen entsprechen und der zweckmässigen Gemeindeentwicklung in den nächsten 15 Jahren dienen.

7. Planungsprozess

Ordentliches Verfahren nach Art. 58 ff. BauG

Für das vorliegende Planungsvorhaben wird ein ordentliches Planerlassverfahren nach Art. 58 ff. BauG durchgeführt. Das Verfahren beinhaltet die gesetzlich vorgegebenen Schritte der öffentlichen Mitwirkung, der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung sowie der Genehmigung durch den Kanton.

7.1 Entwurfsprozess

Erarbeitung

Die Planungsinstrumente wurden durch das beauftragte Planungsbüro (BHP Raumplan AG bis 2022 resp. ecoptima ag ab 2023) in enger Zusammenarbeit mit dem Projektausschuss und der Baurechts- und Planungskommission ausgearbeitet.

Politische Konsolidierung

Die Planungsinstrumente wurden in der Baurechts- und Planungskommission zuhanden des Gemeinderats verabschiedet. Der Gemeinderat als Planungsbehörde hat das Planungsgeschäft beraten und zuhanden der öffentlichen Mitwirkung verabschiedet.

7.2 Mitwirkung

7.2.1 Ablauf

Die Revision der Ortsplanung wurde vom 20. Oktober bis 22. November 2021 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Am 19. Oktober 2021 fand in diesem Zusammenhang eine Informationsveranstaltung statt, an der die wesentlichen Inhalte der Revision der Ortsplanung präsentiert und Fragen beantwortet wurden. Am 26. Oktober, 2. November, 16. November sowie am 18. November wurden zudem Fragestunden durchgeführt, an der Gemeindevertreter und Planer für Fragen, Anliegen und Auskünfte zur Verfügung standen.

7.2.2 Ergebnisse

Die Auswertung der Ergebnisse aus der Mitwirkung sowie allfällige Anpassungen an den Planungsinstrumenten aufgrund der Mitwirkung sind im öffentlichen Mitwirkungsbericht festgehalten. Der Mitwirkungsbericht wurde am 7. April 2022 vom Gemeinderat verabschiedet und der Bevölkerung zur Kenntnis gebracht.

7.3 Kantonale Vorprüfung

Die Planungsinstrumente wurde dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) im Oktober 2022 zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 8. Mai 2023 stellte das AGR der Gemeinde das Ergebnis zu. Die Dokumente wurden aufgrund der Genehmigungsvorbehalte, Empfehlungen und Hinweise überarbeitet und werden dem Kanton im November 2024 zu einer zweiten Vorprüfung eingereicht.

7.4 Öffentliche Auflage

Ausstehend.

7.5 Beschluss

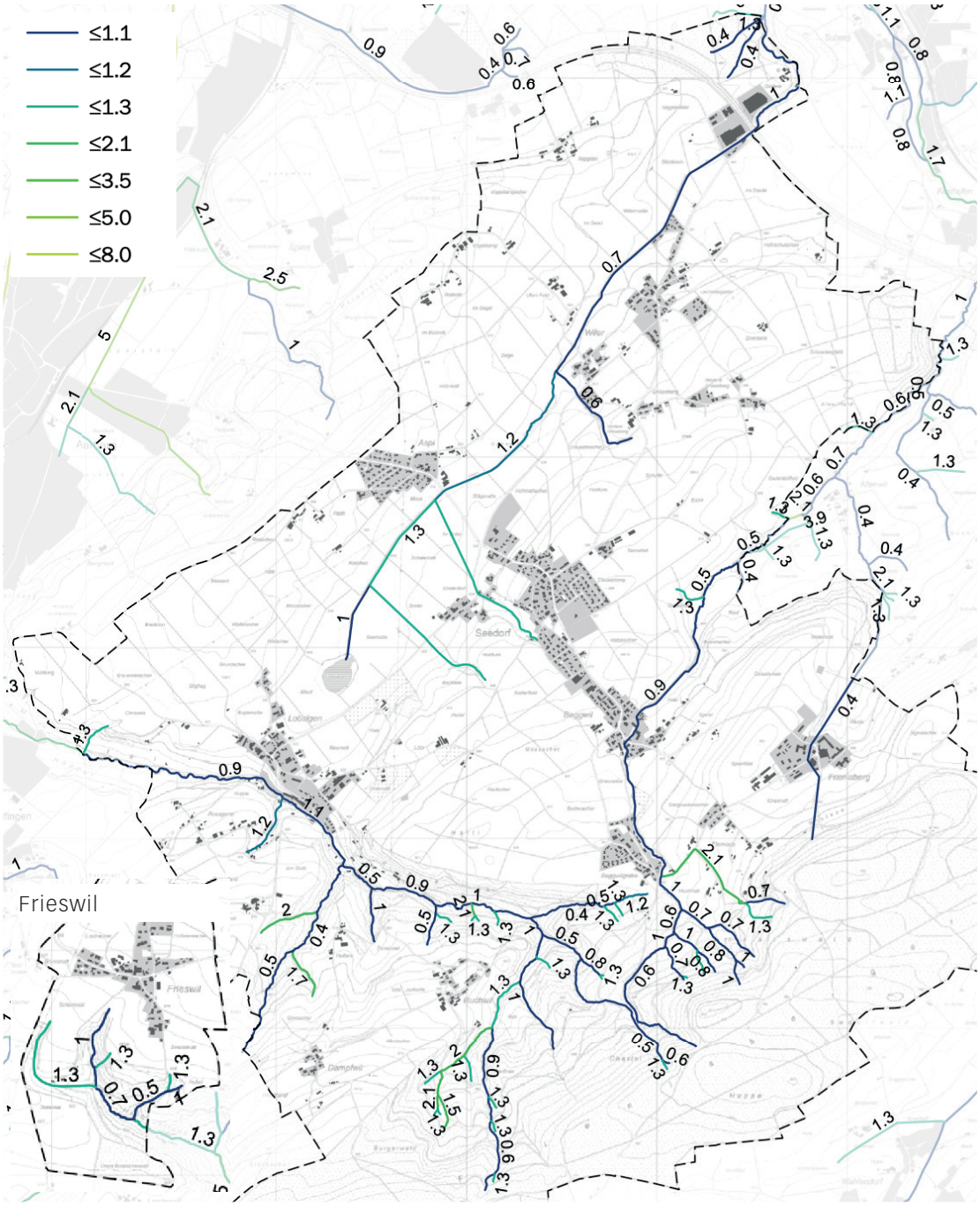
Ausstehend.

Bei der Beschlussfassung ist durch den Gemeinderat ein expliziter Beschluss zur Aufhebung des Richtplans Landschaft zu fassen.

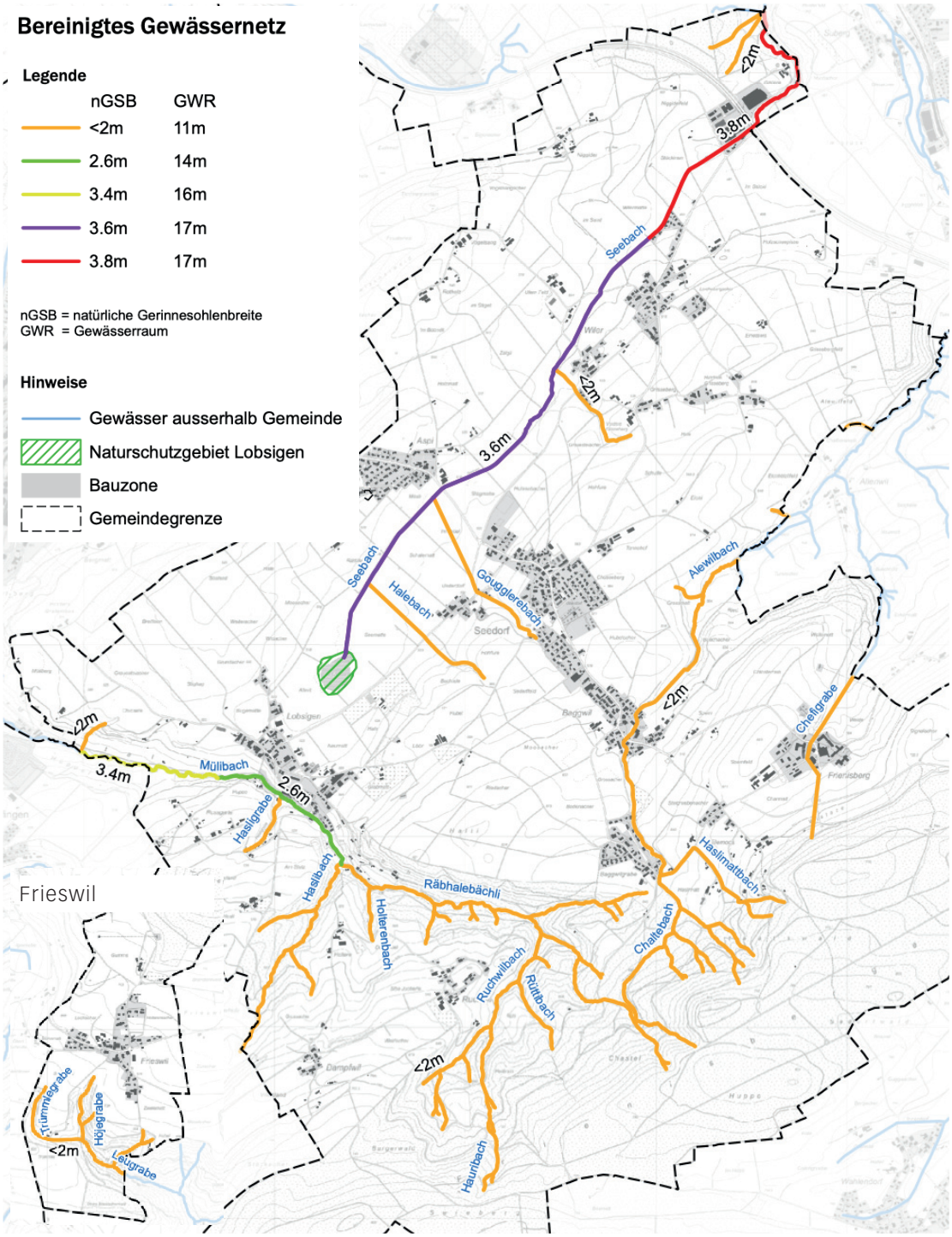
Anhang

Anhang 1 Natürliche Gerinnesohlenbreiten

Berechnete natürliche Gerinnesohlenbreiten gemäss kantonaler Grundlagen

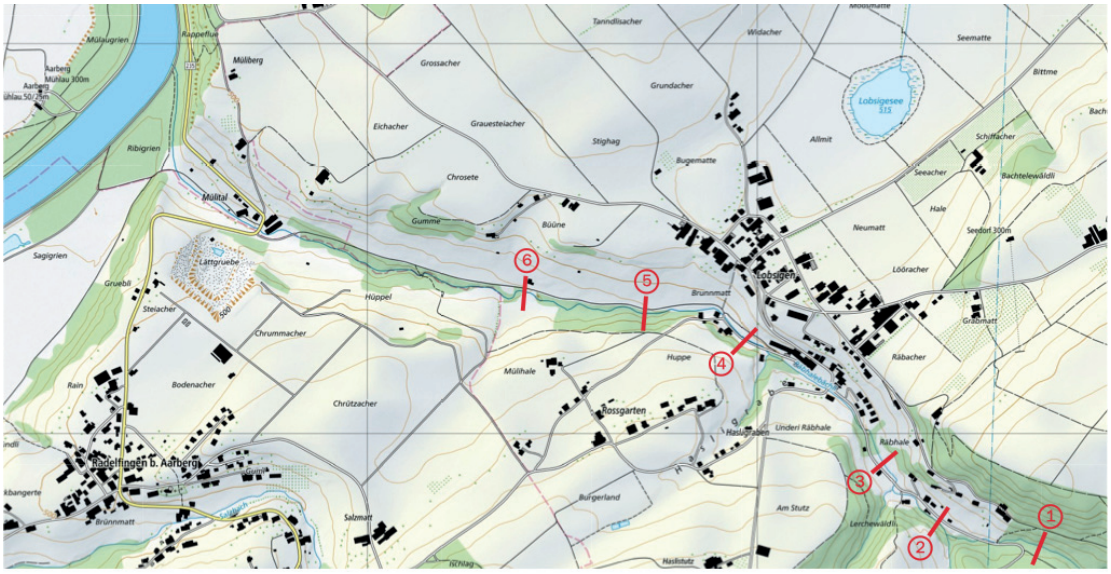


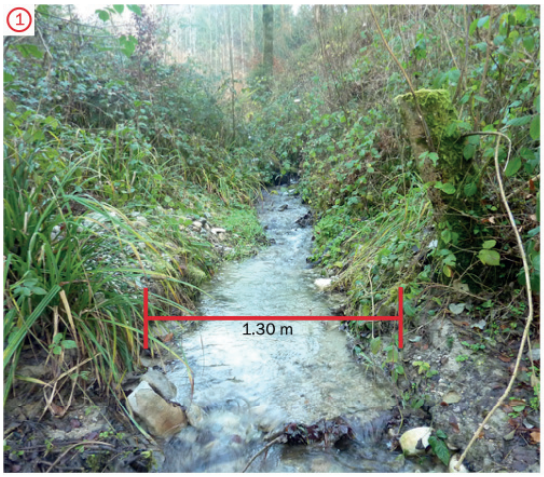
Anhang 2 Bereinigtes Gewässernetz



Anhang 3 Gemessene Sohlenbreiten Mülibach

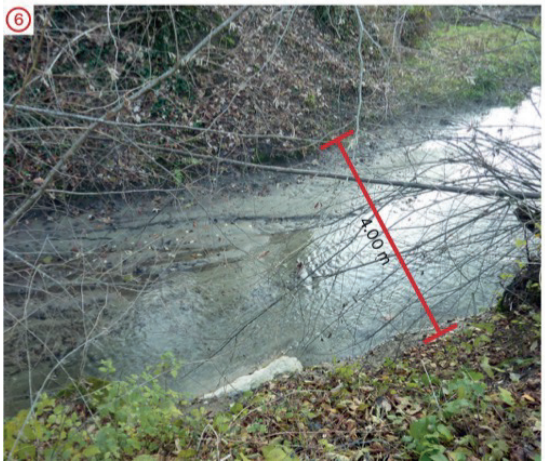
Begehung vor Ort, 03.12.2019





⑤
1.70m

Bieberbau


⑥
4.00 m

Anhang 4 Bewertungsmatrix Ein- und Umzonungen

			Kriterien								
			1	2	3	4	5	6			
Nr.	Dorfschaft	Parz. Nr.	Konformität Konzept	Auswirkung Ortsbild	Aufwand Erschliessung	Bauliche Entwicklung	Anliegen GE	Anliegen Gde	Total	Wohn-bauland	Umsetzung
1.1	Wiler	280	+	+	+	+	+	+	6	ja	Nutzungsplanung
1.2	Baggwil	1527	+	+	+	+	+	+	6	ja	Nutzungsplanung
1.3	Seedorf	819	+	+	+	+	+	+	6	ja	Nutzungsplanung
1.4	Seedorf	826	+	+	+	+	+	+	6	ja	Nutzungsplanung
1.5	Seedorf	3172	+	+	+	+	+	+	6	ja	Nutzungsplanung
1.6	Baggwil	4027	+	+	+	+	+	+	6	ja	Nutzungsplanung
1.7	Lobsigen	3552	+	+	+	+	+	+	6	ja	Nutzungsplanung
1.8	Frieswil	3918, 3942	+	+	+	+	+	+	6	ja	Nutzungsplanung
1.9	Seedorf	932	+	+	+	+	+	+	6	ja	Nutzungsplanung
1.10	Frienisberg	1723	+	+	+	+	+	+	6	teil-weise	Nutzungsplanung
1.11	Lobsigen	2643	+	+	+	+	+	+	6	teil-weise	Nutzungsplanung
1.12	Seedorf	3249	+	+	+	+	+	+	6	ja	Nutzungsplanung
2.1	Wiler	4088	+	+	+	+	+	+	6	nein	Nutzungsplanung
2.2	Wiler	430	+	+	+	+	+	+	6	Nein	Nutzungsplanung
2.3	Seedorf	3044, 3173	+	+	+	+	+	+	6	nein	Nutzungsplanung
2.4	Seedorf	826	-	+	+	+	+	+	5	nein	Nutzungsplanung
2.5	Baggwil	1609	+	+	+	+	+	+	6	nein	Nutzungsplanung
2.6	Baggwil	1619	+	+	+	+	+	+	6	nein	Nutzungsplanung
2.7	Lobsigen	1232	+	+	+	+	+	+	6	nein	Nutzungsplanung
2.8	Lobsigen	1326	+	+	+	+	+	+	6	nein	Nutzungsplanung
2.9	Lobsigen	1360	+	+	+	+	+	+	6	nein	Nutzungsplanung
2.10	Frieswil	3917	+	+	+	+	+	+	6	nein	Nutzungsplanung
2.11	Frieswil	2427	+	+	+	+	+	+	6	nein	Nutzungsplanung
2.12	Frieswil	2470	+	+	+	+	+	+	6	nein	Nutzungsplanung
2.13	Aspi	652	+	+	+	+	+	+	6	nein	Nutzungsplanung
2.14	Lobsigen	1244	+	+	+	+	+	+	6	nein	Nutzungsplanung
2.15	Grisseberg	420, 3589	+	+	+	+	+	+	6	nein	Nutzungsplanung

			Kriterien								
			1	2	3	4	5	6			
Nr.	Dorfschaft	Parz. Nr.	Konformität Konzept	Auswirkung Ortsbild	Aufwand Erschliessung	Bauliche Entwicklung	Anliegen GE	Anliegen Gde	Total	Wohn-bauland	Umsetzung
	Wiler	406	-	+	+	+	+	+	5	ja	Richtplanung
	Aspi	2660	+	+	+	+	-	+	5	nein	Richtplanung
	Aspi	3660	+	+	+	+	-	+	5	nein	Richtplanung
	Aspi	723	+	+	+	+	-	+	5	nein	Richtplanung
	Aspi	724	+	+	+	+	-	+	5	teil-weise	Richtplanung
	Aspi	2837	+	+	+	+	-	+	5	nein	Richtplanung
	Aspi	3684	+	+	+	+	-	+	5	nein	Richtplanung
	Seedorf	797	-	+	+	+	+	+	5	ja	Richtplanung
	Seedorf	962	+	+	+	+	-	+	5	nein	Richtplanung
	Seedorf	963	+	+	+	+	-	+	5	nein	Richtplanung
	Lobsigen	1237	+	+	+	+	-	+	5	nein	Richtplanung
	Lobsigen	1199	-	+	+	+	+	+	5	ja	Richtplanung
	Lobsigen	1231	+	+	+	+	+	+	6	nein	Nutzungsplanung sep. Verfahren
	Frienisberg	1591	+	-	+	+	+	-	4	ja	Richtplanung
	Baggwilgra-ben	1676	+	+	+	+	-	+	5	ja	Richtplanung
	Frieswil	3912	+	+	+	+	-	+	5	ja	Richtplanung
	Frieswil	3913	+	+	+	+	-	+	5	ja	Richtplanung
	Baggwil	1610	+	+	+	-	+	-	4	Ja	Richtplanung
	Aspi	3124	+	+	-	+	+	-	4	ja	Keine Umsetzung
	Wiler	143	-	-	-	-	+	-	1	ja	Keine Umsetzung
	Wiler	279	+	-	-	+	-	+	3	ja	keine Umsetzung
	Wiler	413	-	-	+	+	+	+	4	nein	Keine Umsetzung
	Wiler	417	-	-	+	+	+	+	4	nein	Keine Umsetzung
	Grisseberg	576	-	-	+	-	+	-	2	Ja	Keine Umsetzung
	Grisseberg	2850	-	-	+	-	+	-	2	ja	Keine Umsetzung
	Lobsigen	1222	+	+	+	+	-	+	5	nein	Keine Umsetzung
	Lobsigen	1239	-	+	+	+	+	+	5	nein	Keine Umsetzung

	Lobsigen	1354	+	+	-	+	+	+	5	Ja	Keine Umsetzung
	Lobsigen	3713	+	+	-	+	+	+	5	Ja	Keine Umsetzung
	Baggwil	1605	+	+	+	+	-	+	5	nein	Keine Umsetzung
	Baggwil	2634	+	+	+	+	-	+	5	nein	Keine Umsetzung
	Frieswil	2958	+	+	+	+	-	+	5	ja	Keine Umsetzung
	Frieswil	3940	-	-	+	+	-	+	3	nein	Keine Umsetzung
	Frieswil	3936	-	-	+	-	+	-	2	ja	Keine Umsetzung