

AUFLAGE

Einwohnergemeinde Seedorf

Zonenplan-/Baureglementsänderung ZPP «Lobsigen»



Erläuterungsbericht

Die Planung besteht aus:

- Änderung Baureglement
- Änderung Zonenplan

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Januar 2025

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Seedorf
Bernstrasse 72, 3267 Seedorf

Auftragnehmerin:

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

Bearbeitung:

Thomas Federli, dipl. Geograf
Corinna Bühlmann, Raumplanerin BSc
Sandra Meier, Raumplanerin BSc

Abbildung Titelseite: Luftbild des Planungsgebiets (Quelle: swisstopo)

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Planungssperimeter	5
1.2 Planungsziel und Vorhaben	5
2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	6
3. Ziel und Gegenstand der Änderung	7
3.1 Änderung Zonenplan	7
3.2 Änderung Baureglement	8
4. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)	9
4.1 Vereinbarkeit mit übergeordnetem Recht	9
4.2 Ortsbildschutz	10
4.3 Verkehr	10
4.4 Weitere Themen	11
5. Stellung zur laufenden Ortsplanungsrevision	11
6. Planbeständigkeit	11
7. Verfahren	12
7.1 Mitwirkung	13
7.2 Vorprüfung	13
7.3 Öffentliche Auflage	14
7.4 Beschlussfassung	14
7.5 Genehmigung	14

1. Ausgangslage

1.1 Planungssperimeter

Der Planungssperimeter umfasst die Parzelle Gbbl.-Nr. 1231 in Lobsigen, Gemeinde Seedorf. Das zentral gelegene Areal der ehemaligen Primarschule hat eine Fläche von 0.39 ha und befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Seedorf. Die Erschliessung erfolgt über die Oberdorfstrasse, die Löhrrstrasse sowie die Schulgasse. Die Bushaltestelle Lobsigen, Dorf ist rund 200 m entfernt. Die Parzelle ist mit den beiden Gebäuden Oberdorf 5 (ehemaliges Schulhaus) und Löhrrstrasse 4 (ehemaliges Lehrerhaus) und den dazugehörigen befestigten Flächen, wie dem grossen Pausenplatz und einigen Parkplätzen bebaut. Im Übrigen ist die Umgebung von Gemüsegarten und grossen Bäumen geprägt. Das ehemalige Schulhaus wird derzeit von Vereinen zwischengenutzt, das ehemalige Lehrerhaus ist vermietet.



Abb. 1 Luftbild Ortsteil Lobsigen mit Planungssperimeter (weiss)

1.2 Planungsziel und Vorhaben

Anlass Aufgrund der Schulraumstrategie der Gemeinde Seedorf wird das Primarschulhaus Lobsigen seit 2019 nicht mehr für den Schulbetrieb benötigt. Künftig besteht für die Gemeinde kein Bedarf mehr an der entsprechenden Zone für öffentliche Nutzung. Aus diesem Grund beabsichtigt die Gemeinde eine Umnutzung des ehemaligen Schulareals zu Wohnzwecken.

Ziele der Gemeinde Die Gemeinde sieht vor, das Areal zusammen mit einem Entwicklungspartner umzunutzen. Angestrebt wird eine bauliche Entwicklung mit Schwerpunkt Wohnen und einem gemeinschaftlicher Aussenraum sowie die Sicherstellung einer Räumlichkeit, welche von der Öffentlichkeit genutzt werden kann.

Die Gemeinde beabsichtigt das Areal im Baurecht abzugeben und sucht aktuell einen geeigneten Entwicklungspartner.

Vorhaben

Die Vision der Gemeinde lautet «ländliches Generationenwohnen Lobsigen». Auf dem Areal soll eine auf Begegnung und Gemeinschaft ausgerichtete Wohnvielfalt entstehen. Ziel ist es, Menschen aus unterschiedlichen Generationen zusammenzubringen, welche gemeinsam in einer lebendigen Nachbarschaft leben wollen. Das Areal soll entsprechend seiner zentralen Lage und seinem Erinnerungswert unverändert als Teil des Dorfkerns wahrgenommen werden.

Insgesamt wird eine Verbesserung der ortsbaulichen und architektonischen Qualität angestrebt. Die heute vernetzende Herzfunktion des Areals für die Ortschaft Lobsigen soll beibehalten und soweit möglich ausgebaut werden. Entsprechend wird eine sensible Integration von Bebauung und Freiräumen in die Ortschaft und Nachbarschaft angestrebt.

Inwiefern die Entwicklung des Areals den Bestand berücksichtigt, wird im Rahmen der weiteren Planungsschritte zu prüfen sein. Damit bei der zukünftigen Entwicklung eine hohe Qualität sichergestellt ist, soll in einem nächsten Verfahrensschritt ein so genanntes Workshopverfahren gemäss den Bestimmungen in Art. 99a Abs. 2 BauV durchgeführt werden. Darin sollen insbesondere die konkrete Bebauung und die Erschliessung evaluiert werden. Je nach Ergebnis wird im Anschluss eine Überbauungsordnung erlassen oder das Projekt als Gesamtvorhaben realisiert.

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Zonenplan

Gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan Lobsigen vom 11. August 2011 ist die Parzelle Nr. 1231 der Zone für öffentliche Nutzung (ZÖN) Nr. 10 «Schulanlage mit Nebenbauten» zugewiesen. Sie befindet sich am Rand der früheren Baugruppe gemäss kantonalem Bauinventar, welche hinweisend im Zonenplan dargestellt ist. Die Parzelle grenzt an die Dorfzone D und die Landwirtschaftszone .

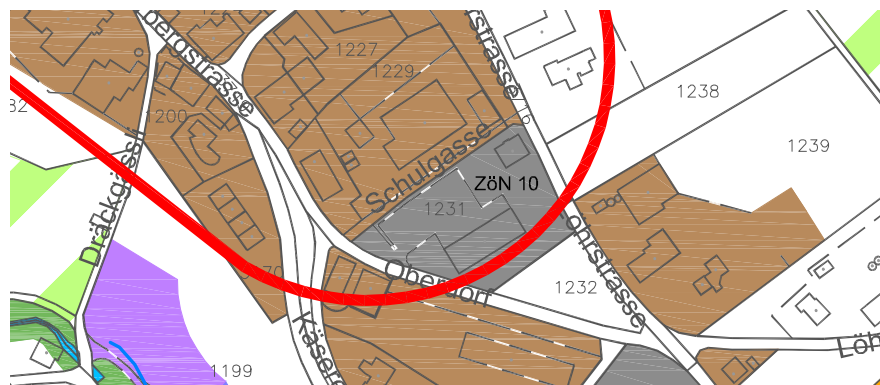


Abb. 2 Ausschnitt Zonenplan Lobsigen

Baureglement

Die Bestimmungen zur ZÖN Nr. 10 sind in Art. 55 des rechtsgültigen Baureglements vom März 2011 festgelegt. Dieser regelt die zulässige Nutzung sowie den Umgang mit den Frei- und Aussenräumen. Für alle ZÖN werden die Zweckbestimmungen, die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung sowie die Lärmempfindlichkeitsstufe aufgelistet.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist vorgesehen, die vorangestellten allgemeinen ZÖN-Bestimmungen zu vereinfachen und lediglich die Bestimmungen zu den einzelnen Zonen aufzuführen. Nachfolgend werden lediglich die spezifischen Festlegungen zur ZÖN Nr. 10 «Schulanlage mit Nebenbauten» abgebildet:

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Überbauungs- und Gestaltungsgrundsätze / Empfindlichkeitsstufe
10 (Lobsigen)	Schulanlage mit Nebenbauten	– Bestehende Überbauung – Erweiterungs- und Neubauten gemäss Dorfzone – Empfindlichkeitsstufe II

3. Ziel und Gegenstand der Änderung

Planungsziel

Die vorgesehene Wohnnutzung ist nicht zonenkonform mit der öffentlichen Nutzung nach aktuell rechtsgültiger baurechtlicher Grundordnung. Zudem sollen mit der neuen Zonenfestlegung die Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung des Planungssperimeters grundeigentümergebunden gesichert werden. Aus diesen Gründen wird die Parzelle Nr. 1231 von der Zone für öffentliche Nutzung (ZÖN) Nr. 10 in eine neue Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Lobsigen» umgezont.

Gegenstand der Änderung

Mit der vorliegenden Änderung der baurechtlichen Grundordnung werden der Zonenplan und das Baureglement dahingehend angepasst, dass die Entwicklung der Parzelle Nr. 1231 entsprechend der Strategie der Gemeinde ermöglicht wird.

3.1 Änderung Zonenplan

Die ZÖN Nr. 10 auf der Parzelle Nr. 1231 wird durch die neue Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Lobsigen» ersetzt.



Abb. 3 rechtsgültiger Zonenplan



Abb. 4 Änderung Zonenplan

Legende

- | | | | |
|---|---------------------------------------|--|---|
|  | Wirkungsbereich der Zonenplanänderung |  | Dorfzone |
|  | Zone für öffentliche Nutzung |  | Landwirtschaftszone |
|  | Zone mit Planungspflicht |  | Baugruppe gemäss Bauinventar der Gemeinde Seedorf |

3.2 Änderung Baureglement

Das Baureglement wird mit den Bestimmungen zur neuen ZPP «Lobsigen» ergänzt und die ZÖN Nr. 10 wird aufgehoben.

Hinweis

Im Rahmen der laufenden Revision der Ortsplanung werden die allgemeinen Bestimmungen zu den Zonen mit Planungspflicht (ZPP) und zur Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN) überarbeitet. Die vorliegende Planung ist auf die vorgesehenen Änderungen der Ortsplanungsrevision abgestimmt. Im Zuge der Revision werden die bestehenden ZPP zudem mit Nummern versehen und das Baureglement insgesamt gemäss dem Musterbaureglement des Kantons überarbeitet (neue Artikelnummerierung sowie Einführung einer Kommentarspalte).

Aufhebung Zone für öffentliche Nutzung (ZÖN) Nr. 10

Die ZÖN Nr. 10 wird in Art. 55 des rechtskräftigen Baureglements gestrichen. Die übrigen ZÖN (Nrn. 1 bis 9 sowie Nrn. 11 bis 20) bleiben im Zuge der vorliegenden Anpassung unverändert).

Neue Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Lobsigen»

In Kap. D4 «Spezielle Ordnungen», Art. 54 «Zonen mit Planungspflicht (ZPP)» werden die Bestimmungen zur neuen ZPP «Lobsigen» aufgenommen. Nachfolgend die Erläuterungen dazu:

Planungszweck

Der Zweck der neuen ZPP besteht in der Sicherstellung einer verdichteten Überbauung mit einer hohen ortsbaulichen und architektonischen Qualität. Zudem soll ein gemeinschaftlicher Aussenraum und eine zentral

gelegene Räumlichkeit geschaffen werden, welche von der Öffentlichkeit genutzt werden kann. Als zentraler Teil der Ortschaft Lobsigen bezweckt die ZPP im Weiteren eine gute Integration der Überbauung ins Umfeld und in die Nachbarschaft.

Art der Nutzung	Für das Areal gelten für die Art der Nutzung die Bestimmungen der Dorfzone. Diese lässt Wohnbauten, Bauten für herkömmliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie die Landwirtschaft zu.
Mass der Nutzung	Die zukünftige Bebauung lässt Gebäude mit einer traufseitigen Fassadenhöhe von max. 9.80 m und einer Gebäudelänge von max. 45 m zu. Die Gebäude müssen min. 2 und dürfen max. 3 Vollgeschosse aufweisen. Gegenüber der Grenze des Wirkungsbereichs ist ein Grenzabstand von 4.0 m einzuhalten. Innerhalb der Zone sind die Grenz- und Gebäudeabstände frei.
Gestaltung und Erschliessung	Die Bauten und Anlagen müssen sich räumlich und funktional in das dörfliche Umfeld eingliedern. Der zu erstellende öffentliche Innenraum muss frei zugänglich sein. Zur Sicherstellung einer hohen Qualität legt die ZPP fest, dass ein qualitätssicherndes Verfahren (Workshopverfahren nach Art. 99a Abs. 2 BauV) durchzuführen ist.

4. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)

4.1 Vereinbarkeit mit übergeordnetem Recht

Bund	Die Umnutzung des ehemaligen Schulareals und die daraus abgeleitete Planung erfolgen im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanungsgesetzgebung. Namentlich wird der Boden haushälterisch genutzt und die Planung reagiert auf die Bedürfnisse der Bevölkerung. Konkret kann mit der Umzonung ein bereits bebautes Areal, welches heute nicht mehr zonenkonform genutzt werden kann, vollständig umgenutzt werden, was zu einer höheren Nutzungsdichte führen wird. Überdies werden keine Kulturland- oder Fruchtfolgeflächen tangiert.
Kanton, Region	Weder der kantonale Richtplan noch das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK), noch weitere kantonale und regionale Planungen stehen im Widerspruch zur vorliegenden Anpassung der baurechtlichen Grundordnung. Insbesondere sind sämtliche Flächen mit Gebäuden, An- und Kleinbauten sowie Aussenraum-, Garten- und Erschliessungsanlagen belegt, womit das Areal als bebaut gilt und kein Wohnbaulandbedarf gelten gemacht wird. Dies wurde vom Amt für Gemeinden und Raumordnung im Rahmen der Vorprüfung zur Ortsplanungsrevision entsprechend bestätigt.

4.2 Ortsbildschutz

Bauinventar

Das Bauinventar des Kantons wurde im Jahr 2023 in teilrevidierter Fassung veröffentlicht. In der rechtsgültigen Fassung des Bauinventars ist die Baugruppe im Ortsteil Lobsigen nicht mehr aufgeführt. Es verbleibt ein erhaltenswertes Gebäude auf der Nachbarparzelle (Oberdorf Nr. 3). Die Darstellung der Baugruppe (hinweisend) im Zonenplan ist somit nicht mehr korrekt, was in der Zonenplanänderung entsprechend berücksichtigt wird.



Abb. 5 Ausschnitt aus dem kantonalen Bauinventar (Quelle: Geoportal Kanton Bern, Juni 2024)

Die ehemalige Käserei von 1904 (Oberdorfstrasse Nr. 4) ist als erhaltenswertes Gebäude im kantonalen Bauinventar aufgeführt.

Durch das erforderliche qualitäts-sichernde Verfahren wird eine gute Eingliederung der Neubebauung in die bestehende Umgebung mit der notwendigen Rücksicht auf das Bau-
denkmal sichergestellt.



Abb. 6 Erhaltenswertes Gebäude, Oberdorf Nr. 3 (Quelle: Geoportal Kanton)

4.3 Verkehr

Das Areal ist über die Haltestelle «Lobsigen, Dorf» durch den Bus Nr. 105, welcher jeweils im Stundentakt von Lobsigen nach Lyss und Bern verkehrt mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen (Erschliessungsgüteklasse E) und sind auch für den Fuss- und Veloverkehr sowie für den motorisierten Verkehr gut erreichbar.

Der zu erwartende Mehrverkehr kann durch das übergeordnete Strassen-netz problemlos aufgenommen werden. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Der Nachweis der erforderlichen Anzahl Abstellplätze erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

4.4 Weitere Themen

Die vorliegende Änderung hat keine weitergehenden Auswirkungen auf die Umwelt. Namentlich sind keine Fliessgewässer oder sonstige Naturwerte betroffen. Auch hinsichtlich Immissionsschutz hat die geplante Weiterentwicklung des Areals keine nachteiligen Auswirkungen. Nicht relevant für die vorliegende Planung sind ferner die Themen Naturgefahren, Kulturlandschutz, Störfallvorsorge, Altlasten, Archäologie sowie nichtionisierende Strahlung.

5. Stellung zur laufenden Ortsplanungsrevision

Öffentliches Interesse, Begründung
Vorzug OPR

Die Revision der Ortsplanung der Gemeinde Seedorf befindet sich in der zweiten Vorprüfung (Stand Januar 2025). Die Umzonung der Parzelle Nr. 1231 wird der Revision der Ortsplanung vorgezogen und die entsprechende Änderung der baurechtlichen Grundordnung in einem separaten Verfahren erarbeitet. Das Vorhaben soll insbesondere deshalb vorgezogen werden, da sich das Schulhaus in einem baulich sehr schlechten Zustand befindet. Die Entwicklung des Areals im Eigentum der Gemeinde und der damit verbundenen Wertschöpfung liegt im öffentlichen Interesse. Ein Präjudiz wird damit nicht geschaffen.

ZÖN-Bedarf Gemeinde Seedorf

Durch die Umzonung der Parzelle Nr. 1231 von der ZÖN Nr. 10 in eine ZPP wird die Gesamtfläche aller im Zonenplan entsprechend bezeichneten Zonen für öffentliche Nutzungen im Gemeindegebiet von Seedorf abnehmen. Innerhalb der verbleibenden Zonen für öffentliche Nutzungen verfügt die Gemeinde über genügend Reserven resp. Nutzungspotenziale, womit der Bedarf auf langfristig sichergestellt ist. Der Verzicht auf das Schulhaus Lobsigen basiert auf der Schulstrategie der Gemeinde (Projekt «Schulen Seedorf 2020») und erfolgte bereits auf den Start des Schuljahres 2019/2020 hin.

6. Planbeständigkeit

Nutzungspläne werden angepasst, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Je neuer ein Plan ist, umso mehr darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden, und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, umso schwerer müssen die Gründe wiegen, welche für die Planänderung sprechen.

Das rechtsgültige Baureglement sowie der Zonenplan wurden letztmals im Jahr 2011 revidiert, so dass eine Anpassung in Bezug auf das Alter der Nutzungspläne ohne Weiteres zulässig ist. In Bezug auf die im Jahr 2019

erfolgte Schliessung des Schulhauses Lobsigen können zudem wesentlich geänderte Verhältnisse gegenüber der Situation im Jahr 2011 geltend gemacht werden.

Die Änderung hat zudem keinen unmittelbaren Auswirkungen auf die öffentliche Nutzung des Areals: Einerseits ist der Schulbetrieb bereits seit mehreren Jahren eingestellt, andererseits bleiben mit dem in den ZPP-Bestimmungen explizit geforderten Erhalt resp. der Realisierung einer Räumlichkeit für die Öffentlichkeit die aktuell bestehenden Nutzungsmöglichkeiten erhalten.

Die Gemeinde behält sich zudem vor, im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision folgende zusätzlichen Anpassungen im Zusammenhang mit den Zonen für öffentliche Nutzungen resp. den Zonen mit Planungspflicht vorzunehmen:

- Die allgemeinen Bestimmungen zu den Zonen für öffentliche Nutzungen sowie die übrigen Zonen für öffentlichen Nutzungen werden überprüft und falls notwendig angepasst oder gestrichen.
- Die allgemeinen Bestimmungen zu den Zonen mit Planungspflicht sowie die übrigen ZPP-Bestimmungen werden überprüft und falls notwendig angepasst.

Mit der vorliegenden Änderung wird sichergestellt, dass für die oben erwähnten zusätzlichen Anpassungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision die Planbeständigkeit nicht zum Tragen kommt.

7. Verfahren

Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung im Bereich des ehemaligen Schulareals Lobsigen erfolgt im ordentlichen Planerlassverfahren nach Art. 58 ff. BauG. Die öffentliche Mitwirkung und die kantonale Vorprüfung ist bereits im Rahmen der Ortsplanungsrevision erfolgt.

Nach der öffentlichen Auflage und der Beschlussfassung werden die Unterlagen zur Genehmigung durch den Kanton eingereicht. Es wird folgender Terminplan angestrebt:

Mitwirkung	20. Okt. bis 22. Nov. 2021
Vorprüfung	bis Mai 2023
Behandlung durch zuständige Gremien der Gemeinde	Oktober 2024
Publikation, Öffentliche Auflage	Januar/Februar 2025
evtl. Einspracheverhandlungen	Februar 2025
Beschluss Gemeinderat	Februar/März 2025

Beschlussfassung Gemeindeversammlung	Juni 2025
Genehmigung	anschliessend

7.1 Mitwirkung

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.

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

Betreffend der ZPP 4 «Lobsigen» wurden vier Eingaben eingereicht. In diesen wird insbesondere der Bedarf an einem Innenraum für öffentliche Nutzungen auf dem Areal angemerkt. Dieser ist durch die Bestimmungen der ZPP sichergestellt. Auf der Grundlage der Mitwirkung wurden somit keine Änderungen an den ZPP-Bestimmungen vorgenommen.

7.2 Vorprüfung

Die Planungsinstrumente wurde dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) im Oktober 2022 zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 8. Mai 2023 eröffnete das AGR der Gemeinde den Vorprüfungsbericht.

Betreffend die vorliegende Umzonung der Parzelle Nr. 1231 sind folgende Aussagen im Vorprüfungsbericht relevant:

- Die Gründe für die Umzonung von der ZÖN Nr. 10 in die ZPP 4 sind nachvollziehbar dargelegt, resp. es ist dargelegt, dass für die bestehende ZÖN Nr. 10 kein Bedarf mehr besteht. Bei der Umzonung wird kein Wohnbaulandbedarf beansprucht.
- Es ist ein präzises Nutzungsmass (z.B. zusätzlich Abstände oder GFZo/ GFo regeln) für die ZPP festzulegen.

Die ZPP-Bestimmungen wurden entsprechend der Rückmeldungen aus der kantonalen Vorprüfung überarbeitet (Festlegung von Grenzabständen) und für die öffentliche Auflage im Rahmen des separaten Verfahrens vorbereitet.

7.3 Öffentliche Auflage

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können von Personen, die von der Planung betroffen sind und von berechtigten Organisationen Einsprachen erhoben werden. Die Einsprachebefugnis richtet sich nach Art. 35 ff. BauG.

7.4 Beschlussfassung

Die Beschlussfassung erfolgt durch den Gemeinderat und die Gemeindeversammlung.

7.5 Genehmigung

Die Änderungsdokumente werden anschliessend durch die Gemeinde beim Amt für Gemeinde und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung eingereicht. Im Genehmigungsverfahren wird erstinstanzlich über allfällige unerledigte Einsprachen entschieden.