

ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG

Einwohnergemeinde Urtenen-Schönbühl

Teil-Revision Ortsplanung



Siedlungsentwicklungs-
konzept

17. August 2020

Impressum

Auftraggeber:

Einwohnergemeinde Urtenen-Schönbühl
Bauverwaltung
Zentrumsplatz 8
3322 Schönbühl

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Beat Kälin, Siedlungsplaner HTL/FSU
Andrea Hürlimann, Geografin MSc

Inhalt

A Einleitung

1.	Ausgangslage und Aufgabenstellung	7
2.	Grundsätze und Zielsetzung der Siedlungsentwicklung	8
3.	Voraussetzungen und Anspruch zur Einzonung	9

B Konkretisierung der Siedlungsentwicklung

4.	Übersicht Schwerpunkte	11
5.	Vertiefung Schwerpunkte Nutzungsreserven	13
5.1	Bauzonenreserven	14
5.2	Verdichtungsgebiete	24
6.	Vertiefung Schwerpunkte Nutzungspotenziale	33
6.1	Umstrukturierungen	34
6.2	Einzonungen	40
7.	Vertiefungen öff. Infrastrukturen / Sport / Freizeit	60
8.	Vertiefung Auszonungen	66
8.1	Auszonung ZÖN H	66
8.2	Auszonung Urtenenbach	68
8.3	Auszonungen Oberdorf	70
8.4	Bilanzierung Fruchtfolgeflächen (FFF)	71
9.	Fazit	72
9.1	Übereinstimmung mit kommunalen Entwicklungszielen	72
9.2	Übereinstimmung mit kantonalem Richtplan	73

Anhang **74**

Anhang A	Mengengerüst	74
Anhang B	Ermittlung tatsächlicher Wohnbaulandbedarf (gemäss kantonalem Richtplan)	75

Abkürzungsverzeichnis

Gesetze (Auswahl)

RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
BauG	Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985
BauV	Bauverordnung vom 6. März 1985

Planungsinstrumente der Gemeinde (Auswahl)

REK	Räumliches Entwicklungskonzept
GBR	Gemeindebaureglement
ZP	Zonenplan

Nutzungszonen

ArbZ 1	Arbeitszone ArbZ 1
ArbZ2	Arbeitszone ArbZ 2
BHZ	Bauernhofzone
FFF	Fruchtfolgefläche
GrZ	Grünzone
K	Kernzone
KL	Kulturland
LDZ	ländliche Dorfzone
LWZ	Landwirtschaftzone
UeO	Überbauungsordnung
W1	Wohnzone (eingeschossig)
W2	Wohnzone (zweigeschossig)
W3	Wohnzone (dreigeschossig)
W4	Wohnzone (viergeschossig)
WG 2	Wohn- und Gewerbezone (zweigeschossig)
WG 3	Wohn- und Gewerbezone (dreigeschossig)
ZöN	Zone für öffentliche Nutzung
ZSF	Zone für Sport und Freizeit
ZPP	Zone mit Planungspflicht

Glossar mit wichtigen Fachbegriffen

AE	Gebietstyp «Agglomerationen und Entwicklungsachsen» gemäss kantonalem Richtplan
SEin	Siedlungsentwicklung nach innen
A	Arbeitszonen
WMK	Wohn-, Misch- und Kernzonen
RN	Raumnutzer (Anzahl Bewohner und Arbeitsplätze)
RND	Raumnutzerdichte (RN/ha)
GbF	Gebäudefläche
GFO	Geschossfläche oberirdisch (entspricht ungefähr der früheren Bruttogeschossfläche BGF, bestehend aus den oberirdischen Hauptnutz-, Nebennutz-, Verkehrs- und Konstruktionsflächen)
GFZO	Geschossflächenziffer oberirdisch, Verhältnis zwischen GFO und Grundstücksfläche (entspricht ungefähr der früheren Ausnützungsziffer AZ)
ÜZ	Überbauungsziffer, Verhältnis zwischen GbF und Grundstücksfläche
ES II/III/IV	Lärmempfindlichkeitsstufe (II für Wohnen, III für Mischnutzungen, IV für Arbeitsnutzungen)
öV-Güteklasse	Indikator für die Beurteilung der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Sie wird durch die Bedienungsqualität der Haltestellen und deren Erreichbarkeit bestimmt. Die Güteklasse A entspricht der besten, die Klasse F der schlechtesten Qualität.
gr. Spielfläche	Gesetzliche Verpflichtung des Bauherrn zur Erstellung von grösseren Spielflächen von 400 m ² und mehr bei Mehrfamilienhäusern/Überbauungen mit mehr als 20 Familienwohnungen (Art. 15 Abs. 2 BauG, Art. 46 BauV).
QS-Verfahren	Qualitätssicherndes Verfahren (z.B. Workshop- oder Testplanungsverfahren) werden bei komplexen Aufgabenstellungen eingesetzt, bei denen verschiedene Rahmenbedingungen noch zu klären sind. Es werden optimale Lösungen gesucht, indem mehrere Möglichkeiten, Strategien und Massnahmen in Varianten erarbeitet werden. Sie bilden die Grundlage zur Erarbeitung der grundeigentümergeleiteten Festlegung in der Ortsplanung.
Störfall	Eintretende, ausserordentliche Ereignisse bei der Verwendung, Lagerung und dem Transport von Treib-, Brenn- und chemischen Grundstoffen sowie gefährlichen Organismen, welche erhebliche Einwirkungen auf die Bevölkerung und die Umwelt haben können.

A Einleitung

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

Als Basis für die Teil-Revision der Planungsinstrumente der Einwohnergemeinde Urtenen-Schönbühl wurde 2018/19 das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) erarbeitet und die darin enthaltenen Zielsetzungen und Strategien der räumlichen Entwicklung durch den Gemeinderat am 12.11.18 zur öffentlichen Mitwirkung verabschiedet. Das vorliegende Siedlungsentwicklungskonzept konkretisiert die im REK aufgezeigte und von der Bevölkerung mitgewirkte, vorgesehene Entwicklung. Es bildet die Grundlage für die grundeigentümergebundene Umsetzung in der Nutzungsplanung.

Inhalte	<p>Was ist ein Siedlungsentwicklungskonzept (SEK)?</p> <p>Ausgehend von der thematisch und zeitlich umfassenden Analyse des räumlichen Entwicklungskonzepts (REK)¹ und den Mitwirkungseingaben der Bevölkerung² fokussiert dieses Siedlungskonzept auf die Siedlungsentwicklung der Gemeinde in den nächsten 15–20 Jahren. Es umfasst die bestehenden Bauzonenreserven, die Potenziale zur Siedlungsentwicklung nach innen in den bestehenden Bauzonen sowie die Aussenentwicklung durch Einzonungen und konkretisiert die Umsetzungsstrategie dieser Potenziale.</p>
Rechtliche Stellung	<p>Das Siedlungsentwicklungskonzept wird durch den Gemeinderat als Planungsbehörde beschlossen und ist für die Gemeindebehörden verbindlich. Wie das räumliche Entwicklungskonzept ist das Siedlungsentwicklungskonzept nicht rechtsverbindlich, d.h. die Inhalte können bei Bedarf angepasst werden. Diese Möglichkeit ist insbesondere dann von Nutzen, wenn im weiteren Planungsverfahren neue Erkenntnisse gewonnen werden, welche den Inhalten des Konzepts widersprechen.</p>
Ablauf und Verfahren	<p>Die Erarbeitung des SEK erfolgte nach der Mitwirkung zum räumlichen Entwicklungskonzept (REK) im Jahr 2019/20 durch die Spezialkommission Ortsplanungsrevision (OPK) und einer Mitwirkung durch die Bau- und Betriebskommission (BBK), die Planungs- und Umweltschutzkommission (PUSK) und die Arbeitsgruppe Lokale Agenda 21 (LA21). Auf Antrag der OPK verabschiedete der Gemeinderat das SEK am 15. Juni 2020.</p> <p>Das vorliegende Konzept ist kein kommunaler Richtplan nach Art. 57 BauG. Der Bericht bedarf auch keiner Mitwirkung, Vorprüfung oder Genehmigung durch den Kanton. Die Umsetzung der im Siedlungsentwicklungskonzept konkretisierten Ziele und Strategien erfolgt in der Nutzungsplanung, die in einem ordentlichen Verfahren mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung erfolgt.</p>

1 vgl. Räumliches Entwicklungskonzept REK vom November 2018 (Stand für die öffentliche Mitwirkung)

2 vgl. Mitwirkungsbericht zum räumlichen Entwicklungskonzept

2. Grundsätze und Zielsetzung der Siedlungsentwicklung

Grundsatz

Rolle der Gemeinde Urtenen-Schönbühl

Urtenen-Schönbühl positioniert sich in der Region Bern-Mittelland als attraktiver Wohn- und Gewerbestandort. Es wird ein vielseitiges, ausgewogenes Angebot an unterschiedlichen Wohnformen und ein breites Angebot an Arbeitsplätzen angestrebt. Urtenen-Schönbühl strebt ein moderates Wachstum an, welches primär in den bestehenden Bauzonen erfolgen soll. Der Schwerpunkt liegt auf der Innenentwicklung der Gemeinde. Das Wachstum ist auf die Kapazität der verschiedenen Infrastrukturen abzustimmen.

Diese grundsätzliche Positionierung, welche im räumlichen Entwicklungskonzept formuliert ist, bildet auch die Grundlage für die im Rahmen des Siedlungskonzept erarbeiteten Umsetzungsstrategien und Schlüsselareale. Für die Weiterentwicklung des Siedlungsgebiets sind die folgenden Zielsetzungen aus dem räumlichen Entwicklungskonzept von Bedeutung:

Zielsetzungen

S1 Innenentwicklung aktivieren

Urtenen-Schönbühl verfügt über insgesamt 3.1 ha unbebaute Baulandreserven in Wohn-, Misch- und Kernzonen. Das Rückgrat der baulichen Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 15 Jahren liegt in der optimalen Nutzung der Baulandreserven sowie der Verdichtungs- und Umstrukturierungspotenzialen. Auf ausgewählten Flächen soll auf eine Erhöhung des Nutzungsmasses hingearbeitet werden. In bestimmten Fällen ist die Entwicklung auf qualitätssichernde Verfahren abzustützen. Die Abstimmung auf die Kapazität der Infrastrukturen ist zu berücksichtigen.

S2 Einzonungspotenziale nutzen

Die Gemeinde Urtenen-Schönbühl strebt ein moderates Wachstum der Bevölkerung an. Dazu sollen primär die Innenentwicklungspotenziale im bestehenden Baugebiet aktiviert werden. Soweit mit den übergeordneten Rahmenbedingungen und den bestehenden Infrastrukturen vereinbar, soll das Baugebiet erweitert werden.

Die Gemeinde strebt den Erhalt der bestehenden Arbeitsplätze und ein stabiles Verhältnis zwischen Wohn- und Arbeitsbevölkerung an. Dazu soll die Erweiterung des Gewerbegebietes «Gewerbestrasse/Gewerbepark» in Richtung Moos erfolgen.

Das gut ausgebaute Angebot der öffentlichen Infrastrukturen und Dienstleistungen soll erhalten und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden.

S3 Dörfliche Struktur im Oberdorf erhalten

Die dörfliche Siedlungsstruktur im Oberdorf soll erhalten und in qualitätssichernden Verfahren weiterentwickelt werden.

Die Siedlungsbegrenzungen nach Norden werden respektiert und sichern die Vernetzung der Landschaftskammern.

3. Voraussetzungen und Anspruch zur Einzonung

übergeordnete
Voraussetzung

Seit der Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) 2014 müssen die Kantone gegenüber dem Bund die Zuteilung des Baulandbedarfs ausweisen. Der Kanton Bern hat dies mit dem kantonalen Richtplan 2030 vorgenommen. Dabei werden den Gemeinden, eingeteilt nach «Raumtypen», unterschiedliche Wachstumsziele zugeordnet. Vom theoretischen Wohnbaulandbedarf der Gemeinde, welcher sich durch die vorgesehene Bevölkerungsentwicklung ergibt, sind die vorhandenen Baulandreserven in Abzug zu bringen. Bei einer unterdurchschnittlichen Raumnutzerdichte (Wohn- und Arbeitsbevölkerung) werden zudem die inneren Reserven der überbauten Bauzonen in Abzug gebracht. Gestützt auf diese übergeordneten, kantonalen Vorgaben sind Einzonungen nur im Umfang des vom Kanton festgelegten Kontingents genehmigungsfähig.

Abstimmungsbe-
darf/Vorgaben

Nebst dieser übergeordneten Voraussetzung muss eine Planungsbehörde Einzonungen wohlüberlegt, in verschiedener Hinsicht prüfen/abwägen, insbesondere bezüglich:

- der Abstimmung von Siedlung und Verkehr. Das Wachstum soll auf gut erschlossene Lagen ausgerichtet werden.
- der Abstimmung mit einer Siedlungsentwicklung nach innen
- der Abstimmung mit der öffentlichen Infrastruktur
- die Abstimmung mit dem Orts- und Landschaftsbild
- der Schonung von Kulturland
- der Berücksichtigung des Naturschutzes (Lebensräume der Tier- und Pflanzenwelt schützen, z.B. Hecken, Hostet)
- der Überlegung günstige, räumliche Voraussetzungen für wirtschaftliche Entwicklung und Landwirtschaft zu schaffen/sicherzustellen,
- einer sparsamen Verwendung von Energie (kompakte Siedlungen mit grösseren Bauvolumen).

Aus den genannten Vorgaben geht hervor, dass grundsätzlich von keinem Grundeigentümer ein Anspruch auf Einzonung geltend gemacht werden kann. Davon ausgenommen ist nur die Schliessung von Baulücken (≤ 2 ha), was insbesondere bei dreiseitig von Bauzonen umschlossenen Landwirtschafts- oder Bauernhofzonen der Fall ist.

Auf der anderen Seite ist die Planungsbehörde auf eine Kooperation mit den Grundeigentümern angewiesen, weil sie bei Einzonungen immer auch die Verfügbarkeit des Baulandes nachweisen, d.h. sicherstellen muss, dass Bauzonen innert bestimmter Frist überbaut oder zonenkonform genutzt werden (Art. 126a BauG). In der Regel stellt sie dies vertraglich sicher.

Mehrwertabschöp-
fung

Gestützt auf Art. 142 BauG und das Reglement betreffend den Ausgleich von Planungsmehrwerten der Gemeinde (MWAR) sind sämtliche GrundeigentümerInnen bei Ein-, Um- und Aufzonungen mehrwertabgabepflichtig.

B Konkretisierung der Siedlungsentwicklung

Im Vordergrund der Siedlungsentwicklung stehen die bestehenden Bauzonenreserven und weitere Massnahmen der Innenentwicklung. Die moderate Erweiterung des Siedlungsgebietes soll dort stattfinden, wo ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude und Bauernhäuser im Oberdorf im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung und abgestimmt auf die Strassensituation möglichst verkehrsarm aktiviert, Siedlungslücken geschlossen werden können oder die Einzonung einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Arbeiten und Wohnen dient. Die Weiterentwicklung des Siedlungsgebietes, d.h. bauliche Entwicklungen in den zu verdichtenden und neuen Bauzonen sind energiesparend und möglichst unter Nutzung von erneuerbaren Energien zu realisieren.

4. Übersicht Schwerpunkte

Folgende Areale werden als Schwerpunkte für die Siedlungsentwicklung identifiziert (vgl. auch nachfolgende Seiten)¹:

Nr.	Strategie	Bezeichnung Standort	Nr. REK
1	Aktivierung Reserve Mischnutzung	Zentrum 2 (ZPP 3)	R1
2	Aktivierung Reserve Mischnutzung	Solothurnstrasse Südost	R2
3	Aktivierung Reserve Mischnutzung	Fussballplatz/Gasthof	R4
4	Aktivierung Reserve Wohnen	Chüemoos	U1
5	Aktivierung Reserve/Verdichtung Wohnen	Kirchgässli	R3/V8/V9
6	Verdichtungsgebiet Mischnutzung	Staldenstrasse 33	Neu
7	Verdichtungsgebiet Mischnutzung	Solothurnstrasse Südwest	V5
8	Verdichtungsgebiet Mischnutzung	Solothurnstrasse Nordost	V7
9	Verdichtungsgebiet/Umstrukturierung	Bahnhofstrasse	V2
10	Umstrukturierung Mischnutzung	Bergackerweg 15	Neu
11	Umstrukturierung Mischnutzung	Unterdorfstrasse 9	Neu
12	Umstrukturierung Mischnutzung	Altes Schulhaus Urtenen	U2
13	Umstrukturierung Arbeiten	Grubenstrasse Arbeiten	Neu
14	Einzonung Mischnutzung	Oberdorf Urtenen	W2/L1
15	Einzonung Mischnutzung	Oberdorf Stale	Neu
16	Einzonung Mischnutzung	Oberdorf Lindhohle	Neu
17	Einzonung Mischnutzung	Lindhohleweg 14	L2
18	Einzonung Mischnutzung	Zelgli	L3
19	Einzonung Mischnutzung	Oberdorf Längenrüpp	W1
20	Einzonung Mischnutzung	Staldenstrasse 16	L4
21	Einzonung Mischnutzung	Waldegg	M1
22	Einzonung Mischnutzung	Sandstrasse 16/18	M2
23	Einzonung Wohnen	Schützemur	Neu
24	Einzonung Arbeiten	Moos	A1
25	Einzonung Arbeiten	Dorniacher	Neu

¹ Weitere im REK bezeichnete Entwicklungspotenziale beziehen sich auf einen langfristigen Zeithorizont und werden nicht als Schwerpunkte innerhalb des Siedlungsentwicklungskonzept bearbeitet.

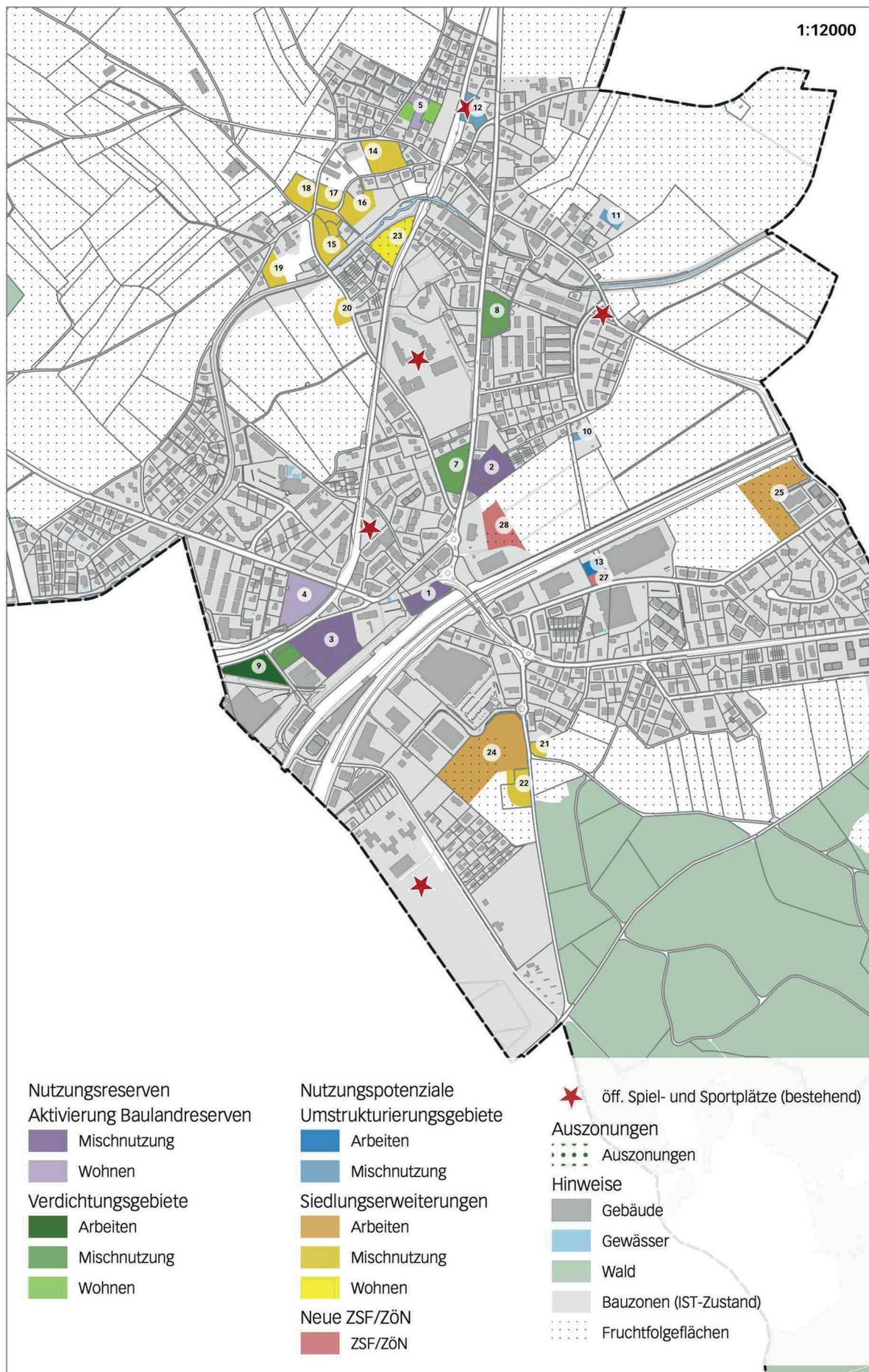


Abb. 1 Überblick Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung
 (angepasst nach Mitwirkungsveranstaltung vom 13. August 2020)

5. Vertiefung Schwerpunkte Nutzungsreserven

Die identifizierten Nutzungsreserven werden im folgenden vertieft untersucht. Dafür werden die Areale in zwei Kategorien unterteilt:

Baulandreserven

Unbebaute Baulandreserven prüfen:

Aktivierung Reserve Mischnutzung	Zentrum 2 (ZPP 3)
Aktivierung Reserve Mischnutzung	Solothurnstrasse Südost
Aktivierung Reserve Mischnutzung	Fussballplatz/Gasthof
Aktivierung Reserve Wohnen	Chüemoos
Aktivierung Reserve/Verdichtung Wohnen	Kirchgässli

Grundsatz: Es handelt sich meist um Kulturland (innerhalb von Bauzonen). Derzeit fordert das AGR in solchen Fällen gemäss Praxis grundsätzlich eine GFZo min. 0.7. Diese Forderung wird gegenwärtig überprüft. Voraussichtlich entfällt in Zukunft eine Sicherstellung der besonders hohen, quantitativen Nutzungsdichte für Kulturland innerhalb rechtskräftiger Bauzonen. In jedem Fall ist das Nutzungsmass auf das Umfeld abzustimmen und geeignete qualitative Massnahmen zu treffen (v.a. im Oberdorf).

Verdichtungsgebiete

Verdichtungspotenzial für bebaute Entwicklungsgebiete aufzeigen:

Verdichtungsgebiet Mischnutzung	Staldenstrasse 33
Verdichtungsgebiet Mischnutzung	Solothurnstrasse Südwest
Verdichtungsgebiet Mischnutzung	Solothurnstrasse Nordost
Verdichtungsgebiet/Umstrukturierung	Bahnhofstrasse

Grundsatz: geeignete Gebiete mit grösseren Nutzungsreserven werden massvoll verdichtet. Allenfalls sind Möglichkeiten zur Verbesserung der Rahmenbedingungen aufzuzeigen und gegebenenfalls eine Aufzonung zu prüfen.

5.1 Bauzonenreserven

5.1.1 Gebiet Nr. 1, Zentrum 2 (bestehende ZPP Nr. 3)



Ausgangslage

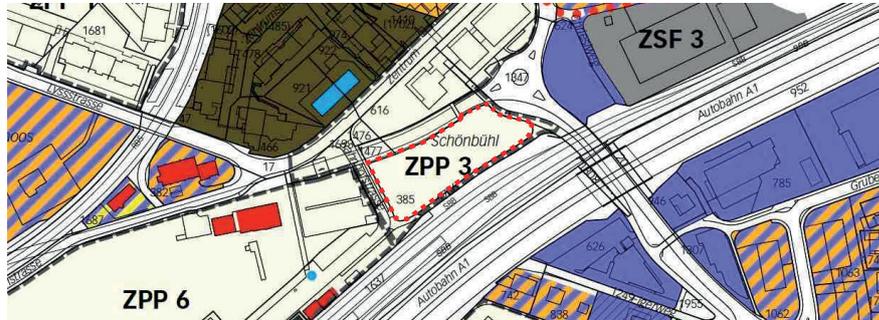
Das unbebaute Gebiet der ZPP 3 «Zentrum 2» an der Bahnhofstrasse liegt an rückwertiger Lage, im Zentrum von Schönbühl. Das Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe der RBS-Haltestelle «Schönbühl RBS» und grenzt direkt an die Bahnhof- und die überdachte Bernstrasse (Kulturtreppe) sowie die Bahnlinie der SBB. Im näheren Umfeld bestehen weitere Entwicklungsmöglichkeiten, Mischnutzungen in grossvolumigen 4-geschossigen Flachdachbauten und der denkmalgeschützte Landgasthof mit zugehörigen Parkierungsflächen.



Bestehende Parzellenstruktur und Bebauung

Kennzahlen und Rahmenbedingungen

Fläche:	3'345 m ²	Gewässerraum:	–
Zone:	ZPP 3 (Wohnen/ Gewerbe/Dienstl.)	Kulturland (KL)/ Fruchtfolgefl. (FFF):	KL: 3'345 m ² FFF: keine
Lärmempfindlichkeitsstufe:	ES III	Lärmbelastung:	Bahn- und Strassenlärm
Erschliessung:	erschlossen	Naturgefahren:	–
AZ (bestehend):	–	ÖV-Güteklasse:	B



Ausschnitt aus dem bestehenden Zonenplan

Einschätzung Das Gebiet eignet sich für eine Mischnutzung. Um den Lärmschutz gegenüber der Verkehrsinfrastrukturen zu gewährleisten, ist die Realisierung eines als Lärmriegel wirkenden Gewerbegebäudes zu prüfen. Eine Erhöhung des heute zulässigen Nutzungsmasses hinsichtlich Geschossigkeit ist zu prüfen.

Entwicklungspotenzial	Minimum	Maximum
GFZo	0.7	1.7
GFO	2'342 m ²	5'687 m ²
Vollgeschosse	3 (mit Attika 3.7)	5 (ohne Attika 5.0)
ÜZ / GbF	0.19 / 633 m ²	0.34 / 1'137 m ²
Grössere Spielfläche	– (je nach Wohnanteil)	600 m ² (je nach Wohnanteil)
Zusätzl. Raumnutzer	39	95

- Massnahmen**
- Innenentwicklung mit Qualitätssicherung, damit die erhöhte Nutzungsdichte in hoher Qualität umgesetzt wird.
 - Koordination mit Potenzialen Chüemoos/Fussballplatz (ZPP 4)/Bahnhofstrasse (ZPP 6) durch Erarbeitung eines Gesamtkonzepts (Workshopverfahren Schönbühl Zentrum)
 - Anpassung der ZPP-Vorschriften basierend auf QS-Verfahren Zentrum Schönbühl oder Ausklammerung des Areals von der OP-Revision
 - Erlass einer UeO zur ZPP nach Art. 93 BauG
 - Nutzung gemäss ZPP mit 4 Geschossen (Prüfen von 5 Geschossen), GFZo 0.6–1.7
 - Vorgabe eines qualitätssichernden Verfahrens
 - gemeinsame Erschliessung und Parkierung
 - Einpassung in die Umgebung
 - differenzierte und hochwertige Umgebung sichern

flankierende Massnahmen

- Störfalluntersuchung

5.1.2 Gebiet Nr. 2, Solothurnstrasse Südost



Ausgangslage

Das unbebaute Gebiet befindet sich angrenzend an die Landwirtschaftszone, am Zentrumsrand Schönbühls und an der Solothurnstrasse zwischen den beiden Ortsteilen. Auf den anschliessenden Grundstücken dominieren kleinvolumigere 2-geschossige, in Einzelfällen bis zu 4-geschossige Gebäude.



Bestehende Parzellenstruktur und Bebauung

Kennzahlen und Rahmenbedingungen

Fläche:	6'355 m ²	Gewässerraum:	–
Zone:	WG3	Kulturland (KL)/ Fruchtfolgefl. (FFF):	KL: 6'355 m ² FFF: Keine
Lärmempfindlichkeitsstufe:	ES III (Grenzw.: 60/50)	Lärmbelastung:	Strassenlärm (55-69.9 dB)
Erschliessung:	erschlossen	Naturgefahren:	–
AZ (bestehend):	min. 0.6 max. 0.8	ÖV-Güteklasse:	B und C



Ausschnitt aus dem bestehenden Zonenplan

Einschätzung Das Gebiet eignet sich für eine Mischnutzung (Gewerbenutzungen an der Solothurnstrasse im 1. Vollgeschoss, ansonsten Wohnnutzungen). Eine verträgliche Abstufung zwischen einer 3- und 4-geschossigen Bauweise von der bereits heute dichter bebauten Verkehrsachse hin zur Wohnzone W2 im Osten ist zu prüfen.

Entwicklungspotenzial

	Minimum	Maximum
GFZo	0.6	0.9
GFo	3'813 m ²	5'720 m ²
Vollgeschosse	3 (mit Attika 3.7)	4 (mit Attika 4.7)
ÜZ / GbF	0.16 / 1'031 m ²	0.19 / 1'217 m ²
Grössere Spielfläche	500 m ² (je nach Wohnanteil)	600 m ² (je nach Wohnanteil)
Zusätzl Raumnutzer	64	95

- Massnahmen**
- Interesse Grundeigentümer wecken
 - Innenentwicklung mit Qualitätssicherung, damit die erhöhte Nutzungsdichte in hoher Qualität umgesetzt und ein guter Übergang zur niedriger bebauten Nachbarschaft sichergestellt ist.
 - Erarbeiten eines Gesamtkonzepts
 - Erlass einer ZPP:
 - Mischnutzung mit 4-geschossigen Bauten (Attika möglich), GFZO 0.7–0.9
 - Vorgabe eines qualitätssichernden Verfahrens
 - Gemeinsame Erschliessung und Parkierung
 - Einpassung in die Umgebung mit Übergang zur Nachbarschaft W2
 - Differenzierte und hochwertige Umgebung sichern

5.1.3 Gebiet Nr. 3, Fussballplatz/Gasthof (bestehende ZPP Nr. 6)



Ausgangslage

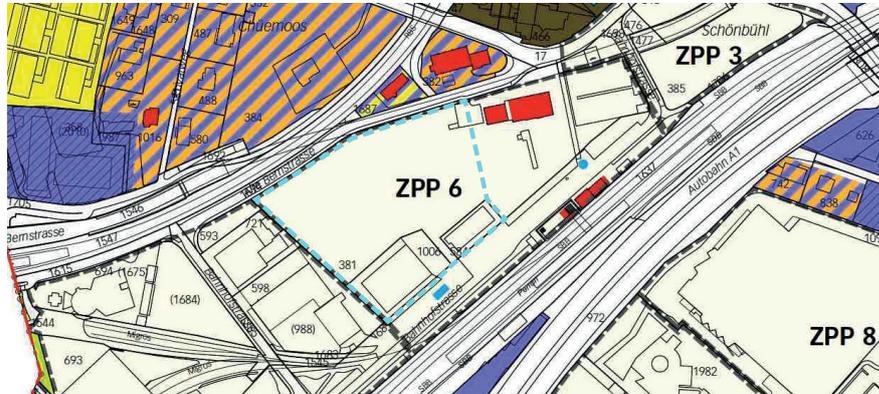
Das Gebiet ist Bestandteil der ZPP 6 «Gasthof», die eine zentrumsnahe Überbaung mit gemischter Nutzung vorsieht. Derzeit wird es als Sportplatz genutzt. Die äusserst zentral und leicht erhöht gelegene Fläche befindet sich zwischen den Bahnhöfen «Schönbühl RBS» und «Schönbühl SBB», grenzt im Norden und Süden an die Bahn- und Strasseninfrastruktur, im Süd-Westen an bestehende Gewerbenutzungen und im Nordosten an den Landgasthof. Das angrenzende Umfeld weist einerseits voluminöse, bis zu 6-geschossige Bauten von mittlerer bis grosser Dichte auf (60 - 180 RN/ha) auf. Andererseits befinden sich im Umfeld diverse schützenswerte Bauten mit 2 bis zu 4 Geschossen.



Bestehende Parzellenstruktur und Bebauung

Kennzahlen und Rahmenbedingungen

Fläche:	8'055 m ²	Gewässerraum:	–
Zone:	ZPP 6	Kulturland (KL)/	KL: Keines
Lärmempfindlichkeitsstufe:	ES III	Fruchtfolgefl. (FFF):	FFF: Keine
Erschliessung:	erschlossen	Lärmbelastung:	Bahn-/Strasseninfrastruktur
AZ (bestehend):	max. 0.85	Naturgefahren:	–
		ÖV-Güteklasse:	B



Ausschnitt aus dem bestehenden Zonenplan

Einschätzung

Das Gebiet eignet sich sowohl für eine reine Wohn- als auch eine Mischnutzung. Durch die heute zulässige 3-geschossige Bauweise mit Attika kann die minimale Dichte erreicht werden. Aufgrund des bestehenden Umfeldes und der vorgesehen, höheren Bauweise innerhalb ZPP 6 ist eine 4-geschossige Bauweise prüfenswert, allenfalls abgestuft in Richtung der schützenswerten Bauten. Um den Lärmschutz gegenüber der Verkehrsinfrastrukturen zu gewährleisten, ist ggf. die Realisierung eines als Lärmriegel wirkenden Gebäudes zu prüfen.

Entwicklungspotenzial

	Minimum	Maximum
GFZo	0.6	1.0
GfO	4'833 m ²	8'055 m ²
Vollgeschoss	3 (mit Attika 3.7)	5 (mit Attika 5.7)
ÜZ / GbF	0.16 / 1'306 m ²	0.18 / 1'413 m ²
Grössere Spielfläche	600 m ² nötig (je nach Wohnanteil)	600 m ² nötig (je nach Wohnanteil)
Zusätzl. Raumnutzer	81 (je nach Wohnanteil)	134 (je nach Wohnanteil)

Massnahmen

- Interesse Grundeigentümer wecken
- Innenentwicklung mit Qualitätssicherung, damit die erhöhte Nutzungsdichte in hoher Qualität umgesetzt und ein guter Übergang zu den schützenswerten Bauten sowie attraktive Aussenräume sichergestellt sind.
- Koordination mit Potenzialen Chüemoos/Bahnhofstrasse (ZPP 6) innerhalb Workshopverfahren Schönbühl Zentrum
- Änderung ZPP-Vorschriften oder Ausklammerung aus der OP-Revision
- Erlass einer Überbauungsordnung nach Art. 93:
 - Nutzung mit 3 bis 5 Geschossen mit Attika, GFZo 0.6–1.0
 - Vorgabe eines qualitätssichernden Verfahrens
 - Gemeinsame Erschliessung und Parkierung
 - Einpassung in die Umgebung (Ortsbild)
 - Differenzierte und hochwertige Umgebung sichern

flankierende Massnahmen

- Prüfen Verlängerung Bahnunterführung zwischen Gewerbezone südlich der Autobahn und Bahnhof (Fuss- und Veloverbindung)

5.1.4 Gebiet Nr. 4, Umzonung Chüemoos



Ausgangslage

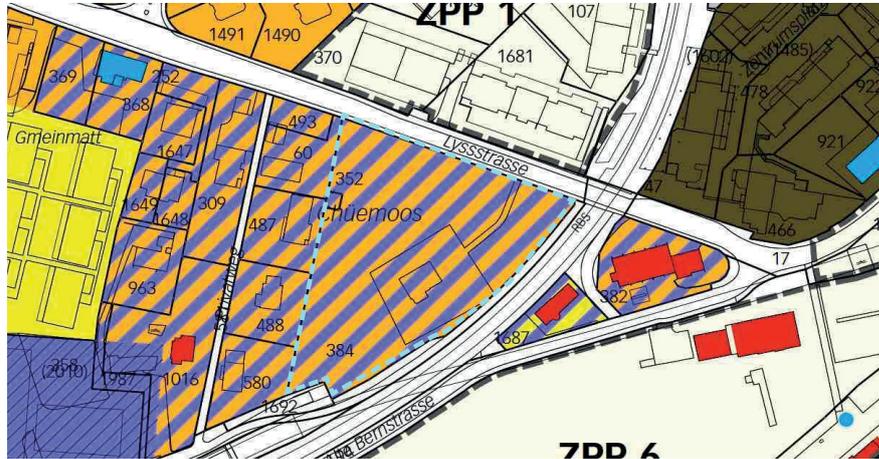
Das Gebiet befindet sich an zentraler Lage im Ortsteil Schönbühl. Es grenzt im Süden an das Bahntrasse der RBS, im Norden an die Lysstrasse und im Westen an die bestehende Wohn- und Gewerbezone. Die Fläche, welche heute der Wohn- und Gewerbezone WG3 zugeordnet ist, wird weder gewerblich genutzt noch ist sie entsprechend dicht bebaut. Auch innerhalb der angrenzenden Grundstücke besteht aktuell eine wenig dichte Bauweise mit geringer Raumnutzungsdichte (30-60 RN).



Bestehende Parzellenstruktur und Bebauung

Kennzahlen und Rahmenbedingungen

Fläche:	ca. 7'775 m ²	Gewässerraum:	–
Zone:	WG3	Kulturland (KL)/	KL: 5'275 m ²
Lärmempfindlichkeitsstufe:	ES III	Fruchtfolgef. (FFF):	FFF: Keine
Erschliessung:	erschlossen	Lärmbelastung:	Bahn-/Strassenlärm
AZ (bestehend):	min. 0.6, max. 0.8	Naturgefahren:	–
		ÖV-Güteklasse:	B



Ausschnitt aus dem bestehenden Zonenplan

Einschätzung Das Umfeld des Bahnhofs «Schönbühl RBS» eignet sich für eine Wohnüberbauung mit hoher Nutzungsdichte. Die kantonalen Vorgaben hinsichtlich Störfall sind im weiteren Vorgehen frühzeitig zu berücksichtigen.

Entwicklungspotenzial

	<i>Minimum</i>	<i>Maximum</i>
GFZo	0.7	1.0
GFo	5'443 m ²	7'775 m ²
Vollgeschosse	3 mit Attika (3.7)	4 mit Attika (4.7)
ÜZ / GbF	0.19 / 1'471 m ²	0.27 / 2'101 m ²
Grössere Spielfläche	600 m ² nötig	600 m ² nötig
Zusätzl. Raumnutzer	91	130

Massnahmen

- Erstellen eines Gesamtkonzepts (wenn möglich in Koordination mit Potenzialen Fussballplatz/Bahnhofstrasse/Schönbühl) innerhalb Workshopverfahren
- Erlass einer ZPP:
 - Nutzung gemäss W3/W4 mit 3 bis 4 Geschossen, GFZo 0.7-1.0
 - Vorgabe eines qualitätssichernden Verfahrens
 - Gemeinsame Erschliessung und Parkierung
 - Einpassung in die Umgebung
 - Schaffen von gemeinschaftlichen und privaten Grün- und Freiräumen
 - Differenzierte und hochwertige Umgebung sichern

flankierende Massnahmen

- Störfalluntersuchung (Areal innerhalb Konsultationsbereich Störfall, Abschnitt Kantonsstrasse)

5.1.5 Gebiet Nr. 5, Kirchgässli



Ausgangslage

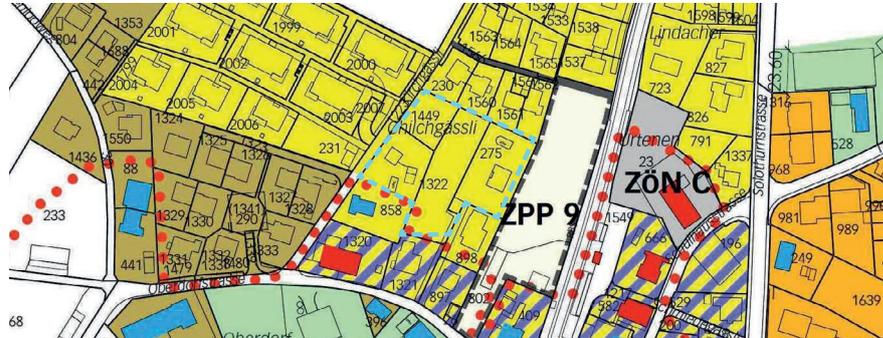
Das Gebiet Kirchgässli umfasst das unbebaute Teilgebiet mittig der eingezeichneten Fläche sowie die heute wenig dicht überbauten, angrenzenden Grundstücke. Es befindet sich am nördlichen Rand des Orsteils Urtenen, in unmittelbarer Nähe zum RBS-Bahnhof Urtenen und grenzt an das Ortsbildschutzgebiet Baugruppe A, Oberdorf West. Das direkte Umfeld des Gebiets weist heute eine niedrige Dichte auf (30 - 60 RN/ha). Östlich angrenzend (ZPP 9) entsteht eine 2-geschossige Wohnüberbauung mit Attika.



Bestehende Parzellenstruktur und Bebauung

Kennzahlen und Rahmenbedingungen

Fläche:	a: 2'040 m ² b: 1'068 m ² c: 1'280 m ²	Gewässerraum:	–
Zone:	W2	Kulturland (KL)/ Fruchtfolgef. (FFF):	KL: 1995 m ² (5a) FFF: Keine
Lärmempfindlichkeitsstufe:	ES II	Lärmbelastung:	–
Erschliessung:	erschlossen	Naturgefahren:	–
AZ (bestehend):	–	ÖV-Güteklasse:	B



Ausschnitt aus dem bestehenden Zonenplan

Einschätzung

Das Gebiet eignet sich für eine Wohnnutzung. Die bestehenden Gebäude nutzen das Potenzial des Gebietes nicht, die Bebauung im Umfeld des Bahnhofs soll deshalb – zusammen mit der Aktivierung der Baulandreserve – verdichtet werden. Aufgrund der Lage wird das Nutzungsmass angemessen auf die Umgebung festgelegt.

Entwicklungspotenzial

Gebiet	Minimum	Maximum
GFZo	0.5	0.6
GfO	2'192 m ²	2'630 m ²
Vollgeschoss	2 (mit Attika 2.7)	2 (mit Attika 2.7)
ÜZ / GbF	0.19 / 812 m ²	0.22 / 976 m ²
Grössere Spielfläche	Keine	400 m ² nötig
Zusätzl. Raumnutzer	32	38

Massnahmen

- Interesse Grundeigentümer wecken.
- Innenentwicklung mit Qualitätssicherung, damit die zulässige Nutzungsdichte in hoher Qualität erreicht und attraktive Aussenräume sichergestellt werden.
- Erlass einer ZPP:
 - Nutzung gemäss W2 mit 2 Geschossen (Attika möglich), GFZo 0.5–0.6
 - Vorgabe eines qualitätssichernden Verfahrens
 - Gemeinsame Erschliessung und Parkierung
 - Einpassung in die Umgebung (Ortsbildschutzgebiete)
 - Differenzierte und hochwertige Umgebung sichern
 - Sicherstellung Fusswegverbindung zum Bahnhof
 - Erschliessung miV über Kirchgasse (Einbezug Strasse in ZPP-Perimeter)

5.2 Verdichtungsgebiete

5.2.1 Gebiet Nr. 6, Staldenstrasse 33



Ausgangslage

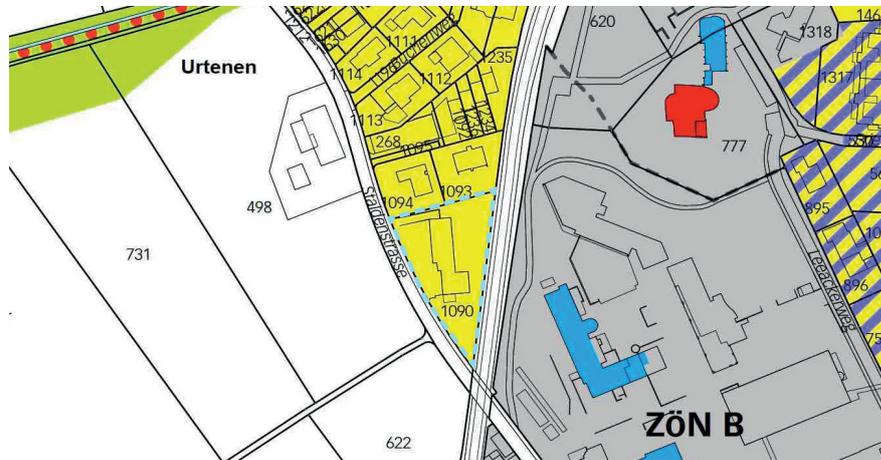
Die Parzelle Nr. 1'090 befindet sich in der Wohnzone W2, in welcher die heutige gewerbliche Nutzung keine Zukunft hat. Das Gebiet grenzt an die Bahnlinie der RBS sowie die Staldenstrasse. In der näheren Umgebung befindet sich die Schulanlage Lee sowie die Kirche.



Bestehende Parzellenstruktur und Bebauung

Kennzahlen und
 Rahmen-
 bedingungen

Fläche:	ca. 2'140 m ²	Gewässerraum:	–
Zone:	W2	Kulturland (KL)/ Fruchtfolgefl. (FFF):	–
Lärmempfindlich- keitsstufe:	ES II	Lärmbelastung:	–
Erschliessung:	erschlossen	Naturgefahren:	–
AZ (bestehend):	–	ÖV-Güteklasse:	C



Ausschnitt aus dem bestehenden Zonenplan

Einschätzung

Das Gebiet eignet sich aufgrund seiner Lage zwischen der Staldenstrasse und dem RBS-Trasse für eine Mischnutzung. Eine Erhöhung des Nutzungsmasses auf 3 Geschosse ist in Abstimmungen auf das bestehende Ortsbild (Reckholder, Schulhaus Lee, bestehende Wohngebäude) nicht verträglich. Die vom Kanton verlangte Mindestdichte bei Umzonungen von 0.55 GFZo kann auf dem betroffenen Grundstück auch mit einer zweigeschossigen Bauweise mit Attika erreicht werden.

Entwicklungspotenzial

	<i>Minimum</i>	<i>Maximum</i>
GFZo	0.6	0.7
GFo	1'177 m ²	1'498 m ²
Vollgeschosse	2 mit Attika (2.7)	2 mit Attika (2.7)
ÜZ / GbF	0.20 / 436 m ²	0.3 / 555 m ²
Grössere Spielfläche	Keine	Keine
Zusätzl. Raumnutzer	4 (je nach Wohnanteil)	5 (je nach Wohnanteil)

Massnahmen

– Umzonung in Wohn- und Gewerbezone WG2.

5.2.2 Gebiet Nr. 7, Solothurnstrasse Südwest



Ausgangslage

Das Gebiet zwischen Solothurnstrasse und Holzgasse ist der Mischzone WG3 zugeteilt, jedoch nicht entsprechend dicht genutzt.

Herausforderungen/Rahmenbedingungen

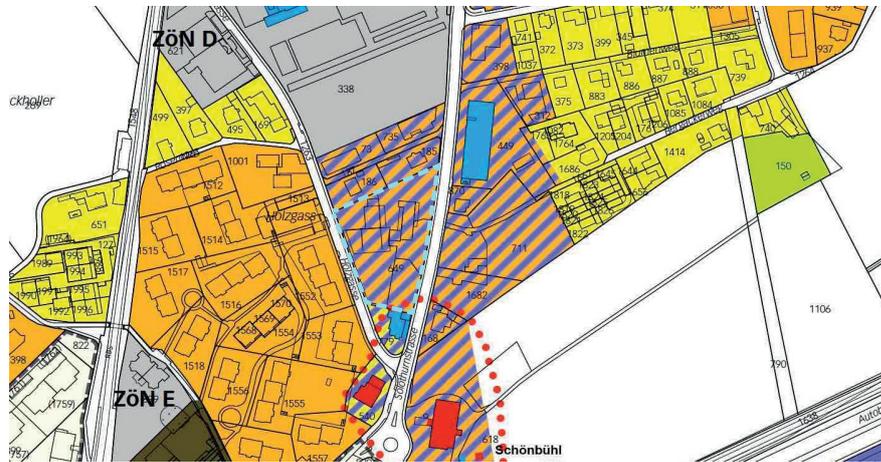
– Strassenlärm



Bestehende Parzellenstruktur und Bebauung

Kennzahlen und Rahmenbedingungen

Fläche:	5'077 m ²	Gewässerraum:	–
Zone:	WG 3	Kulturland (KL)/ Fruchtfolgefl. (FFF):	–
Lärmempfindlichkeitsstufe:	ES III	Lärmbelastung:	Strassenlärm
Erschliessung:	erschlossen	Naturgefahren:	–
AZ (bestehend):	min. 0.6, max. 0.8	ÖV-Güteklasse:	B



Ausschnitt aus dem bestehenden Zonenplan

Entwicklungsziele Die Bebauung an der Solothurnstrasse zwischen den Ortsteilen Urtenen und Schönbühl soll verdichtet werden.

Verdichtungspotenzial

	Minimum	Maximum
GFZo	0.6	0.9
GFO	3'046 m ²	4'569 m ²
Vollgeschosse	3 (mit Attika 3.7)	3 (mit Attika 3.7)
ÜZ / GbF	0.16 / 823 m ²	0.24 / 1'235 m ²
Grössere Spielfläche	400 m ²	500 m ²
Zusätzl. Raumnutzer	25 (je nach Wohnanteil)	38 (je nach Wohnanteil)

Massnahmen

- Gespräch mit Grundeigentümern suchen
- Erlass einer ZPP:
 - Mischnutzung mit maximal 4 Vollgeschossen, GFZo 0.7-1.0
 - Vorgabe eines qualitätssichernden Verfahrens
 - Gemeinsame Erschliessung und Parkierung
 - Einpassung in die Umgebung
 - Schaffen von gemeinschaftlichen und privaten Grün- und Freiräumen
 - Differenzierte und hochwertige Umgebung sichern

5.2.3 Gebiet Nr. 8, Solothurnstrasse Nordost



Ausgangslage Das Areal grenzt an das Neubaugebiet der Etmatt. Es ist stark unternutzt und hat Potenzial für eine Wohnbebauung mit hoher Nutzungsdichte.

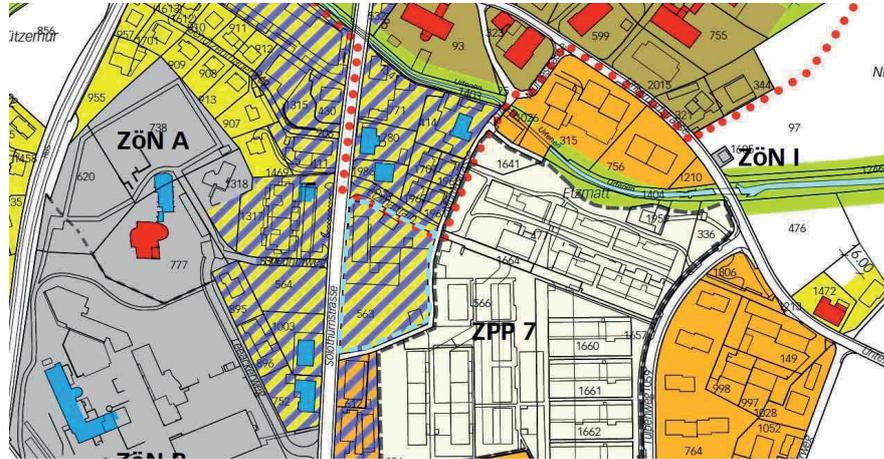
Herausforderungen/Rahmenbedingungen

- Sichtbeziehungen Kirche
- Kulturland
- Strassenlärm



Bestehende Parzellenstruktur und Bebauung

Kennzahlen und Rahmenbedingungen	Fläche:	4'840 m ²	Gewässerraum:	-
	Zone:	WG 2	Kulturland (KL)/	KL: 2'560 m ²
	Lärmempfindlichkeitsstufe:	ES III	Fruchtfolgefl. (FFF):	FFF: Keine
	Erschliessung:	erschlossen	Lärmbelastung:	Strassenlärm
	AZ (bestehend):	max. 0.65	Naturgefahren:	-
			ÖV-Güteklasse:	C



Ausschnitt aus dem bestehenden Zonenplan

Entwicklungsziele Die Bebauung an der Solothurnstrasse zwischen den Ortsteilen Urtenen und Schönbühl soll verdichtet werden.

Verdichtungspotenzial

	Minimum	Maximum
GFZo	0.6	0.9
GFO	2'904 m ²	4'356 m ²
Vollgeschosse	3 (mit Attika 3.7)	4 (mit Attika 4.7)
ÜZ / GbF	0.16 / 785 m ²	0.19 / 927 m ²
Grössere Spielfläche	400 m ²	500 m ²
Zusätzl. Raumnutzer	34 (je nach Wohnanteil)	51 (je nach Wohnanteil)

Massnahmen

- Mischnutzung beibehalten. Eine Aufzoning ist für eine optimale Nutzung des Areals vorzusehen.
- Erlass einer ZPP:
 - Nutzung gemäss WG3/WG4 mit 3 bis 4 Geschossen, GFZo 0.7-1.0
 - Vorgabe eines qualitätssichernden Verfahrens
 - Gemeinsame Erschliessung und Parkierung
 - Einpassung in die Umgebung
 - Schaffen von gemeinschaftlichen und privaten Grün- und Freiräumen (grössere Spielfläche)
 - Differenzierte und hochwertige Umgebung sichern

flankierende Massnahmen

- Das Areal wurde kürzlich abparzelliert und der heute unüberbaute Parzellenteil verkauft. Bei einem allfälligen Baugesuch ist dessen Qualität und die Übereinstimmung mit den Absichten der Gemeinde zu überprüfen. Gegebenfalls ist eine Planungszone zu auferlegen.

5.2.4 Gebiet Nr. 9, Bahnhofstrasse (bestehende ZPP Nr. 4)

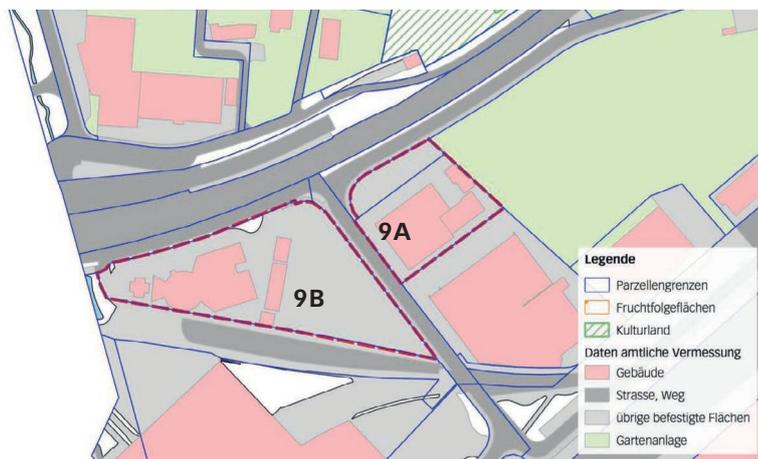


Ausgangslage

Das Gebiet befindet sich innerhalb der ZPP Nr. 4, zwischen den Bahnhaltstellen «Schönbühl RBS», «Shopyland» und «Schönbühl SBB» und ist heute nicht entsprechend dicht genutzt. Es grenzt im Norden an die Bahninfrastruktur, im Osten an die ZPP Nr. 6 mit bestehendem Sportplatz und im Süden an das Logistikareal der Migros.

Herausforderungen/Rahmenbedingungen

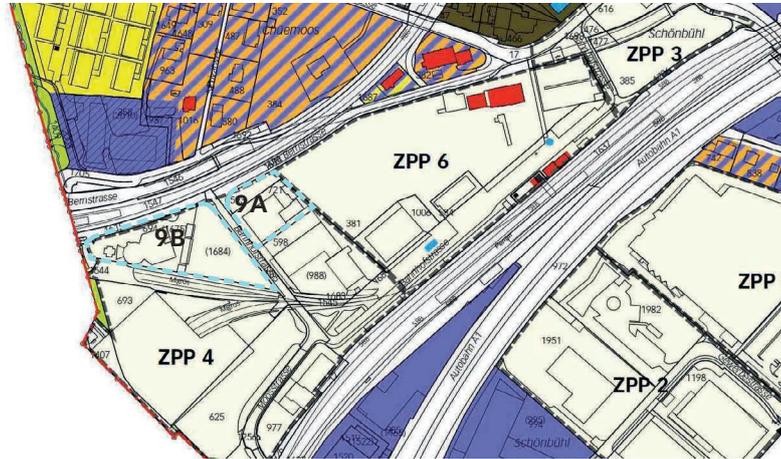
- Lärm (Bahn, Strasse, Industrie)
- Störfall



Bestehende Parzellenstruktur und Bebauung

Kennzahlen und Rahmenbedingungen

Fläche:	A: 2'260 m ² B: 4'825 m ²	Gewässerraum:	-
Zone:	ZPP 4	Kulturland (KL)/ Fruchtfolgefl. (FFF):	-
Lärmempfindlichkeitsstufe:	ES IV	Lärmbelastung:	Bahn-/Strassen/ Industrielärm
Erschliessung:	erschlossen	Naturgefahren:	-
AZ (bestehend):	Gebäudehöhe ca. 15m	ÖV-Güteklasse:	B



Ausschnitt aus dem bestehenden Zonenplan

Entwicklungsziele Die Bebauung am Eingang Schönbühls soll verdichtet werden. Das Gebiet A eignet sich für eine Wohnnutzung. Das Gebiet B soll einer gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben.

Entwicklungs- potenzial	Gebiet 9A	
	Minimum	Maximum
GFZo	0.9	1.7
GFo	2'034 m ²	3'842 m ²
Vollgeschosse	5 (mit Attika 5.7)	9 (mit Attika 9.7)
ÜZ / GbF	0.16 / 357 m ²	0.18 / 396 m ²
Grössere Spielfläche	Keine	500 m ² nötig
Zusätzl. Raumnutzer	31 (je nach Wohnanteil)	58 (je nach Wohnanteil)

Massnahmen

- Koordination mit Potenzialen Chüemoos/Fussballplatz/Schönbühl durch Erarbeitung eines Masterplans/Workshopverfahren Schönbühl Zentrum
- Gebiet a:
 - Änderung ZPP-Perimeter und ggf. Anpassung ZPP-Bestimmungen gestützt auf das Workshopverfahren oder Ausklammerung von der OP-Revision
 - Durchführung eines QS-Verfahrens ist vertraglich festgelegt
- Erlass Überbauungsordnung

flankierende Massnahmen

- Störfalluntersuchung
- Berücksichtigung der diversen Lärmquellen (Bahn-, Strasse-, Betriebslärm)

6. Vertiefung Schwerpunkte Nutzungspotenziale

Die identifizierten Nutzungspotenziale werden im folgenden vertieft untersucht. Dafür werden die Areale in zwei Kategorien unterteilt:

Umstrukturierung

Nutzungspotenzial für Umstrukturierungen (Umzonungen) aufzeigen:

Umstrukturierung Mischnutzung	Bergackerweg 15
Umstrukturierung Mischnutzung	Altes Schulhaus Urtenen
Umstrukturierung Mischnutzung	Unterdorfstrasse 9
Umstrukturierung Arbeiten	Grubenstrasse Arbeiten

Grundsatz: Bei Umzonungen in Wohn-, Misch- und Kernzonen ist eine GFZo min. 0.6 vorgegeben (gemäss kant. Richtplan, Massnahmenblatt A_01).

Siedlungserweiterung

Nutzungspotenzial aufzeigen für Neueinzonungen

Einzonung Mischnutzung	Oberdorf Urtenen
Einzonung Mischnutzung	Oberdorf Stale
Einzonung Mischnutzung	Oberdorf Lindhohle
Einzonung Mischnutzung	Lindhohleweg 14
Einzonung Mischnutzung	Zelgli
Einzonung Mischnutzung	Oberdorf Längenrüpp
Einzonung Mischnutzung	Staldenstrasse 16
Einzonung Mischnutzung	Waldegg
Einzonung Mischnutzung	Sandstrasse 16/18
Einzonung Wohnen	Schützemur
Einzonung Arbeiten	Moos
Einzonung Arbeiten	Dorniacher

Grundsatz: Bei der Einzonung von Kulturland in Wohn-, Misch- oder Kernzonen ist eine GFZo min. 0.7 (BauV, Art. 11c), bei Einzonungen von Nichtkulturland eine GFZo von min. 0.6 (kant. Richtplan) vorgegeben.

6.1 Umstrukturierungen

6.1.1 Gebiet Nr. 10, Bergackerweg 15



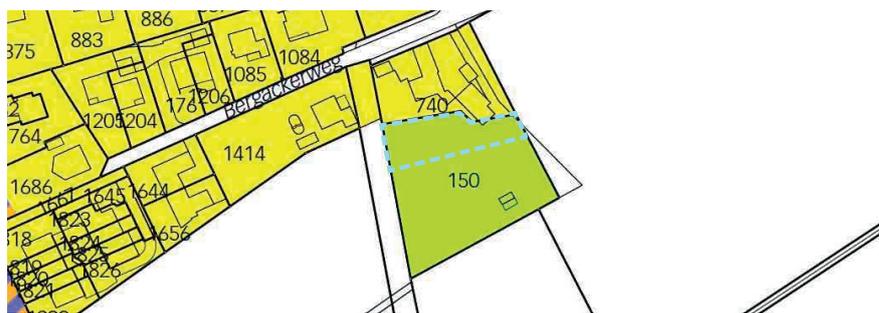
Ausgangslage

Das bezeichnete, heute baulich nicht genutzte Gebiet ist der Grünzone zugeordnet und grenzt an die Wohnzone W2. Das bestehende Gebäude wird derzeit sowohl zu Wohn- als auch Gewerbezwecken genutzt. Im Süden der Parzelle befindet sich eine bundesrechtlich geschützte Hochhecke/Feldgehölz. Im näheren Umfeld dominieren zweigeschossige, kleinteilige Gebäudestrukturen (mehrheitlich Einfamilienhäuser). Der umzuzonende Arealteil soll eine erweiterte bauliche Nutzung ermöglichen.

Kennzahlen und Rahmenbedingungen

Fläche:	ca. 635 m ²	Erschliessung:	erschlossen
Zone:	GrZ	AZ (bestehend):	–
Lärmempfindlichkeitsstufe:	–	ÖV-Güteklasse:	C

Gewässerraum, Kulturland/Fruchtfolgeflächen, Lärmbelastung, Naturgefahren: –



Ausschnitt aus dem bestehenden Zonenplan

Einschätzung

Das Gebiet eignet sich für eine Wohnnutzung. Der Abstand zum bestehenden Feldgehölz ist weiterhin ausreichend gross.

Entwicklungspotenzial

GFzo	0.6	ÜZ / GbF	0.22 / 141 m ²
GFo	381 m ²	Grössere Spielfläche	Keine
Vollgeschosse	2 mit Attika (2.7)	Zusätzl. Raumnutzer	6

Massnahmen

- Vertrag zur Baulandverfügbarkeit/bedingte Einzonung
- Umzonung in eine Wohnzone W2

6.1.2 Gebiet Nr. 11, Unterdorfstrasse 9



Ausgangslage

Das umzuzonende Areal ist aktuell der Grünzone zugewiesen und grenzt an Wald (informelle Waldfeststellung AWN, 17.03.20). Durch die Umzonung soll das Areal baulich genutzt werden können.

Kennzahlen und Rahmenbedingungen

Fläche:	ca. 1'145 m ²	Erschliessung:	nicht erschlossen
Zone:	GrZ	AZ (bestehend):	–
Lärmempfindlichkeitsstufe:	–	ÖV-Güteklasse:	mehrheitlich C

Gewässerraum, Kulturland/Fruchtfolgeflächen, Lärmbelastung, Naturgefahren: –



Ausschnitt aus dem bestehenden Zonenplan

Einschätzung

Das Gebiet eignet sich für eine Wohnnutzung. Die Bauweise muss Rücksicht auf die angrenzende Bebauung nehmen (schützenswerte Gebäude, Ortsbildschutzgebiet) und bedarf einer Projektentwicklung mit der kantonalen Denkmalpflege.

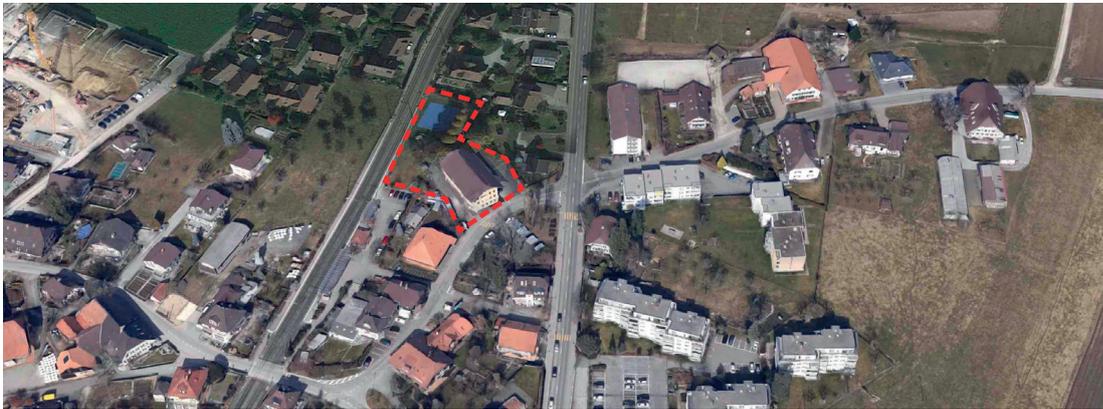
Entwicklungspotenzial

GFZo	0.6	ÜZ / GbF	0.22 / 254 m ²
GFo	687 m ²	Grössere Spielfläche	Keine
Vollgeschosse	2 mit Attika (2.7)	Zusätzl. Raumnutzer	11

Massnahmen

- Aufnahme Wald durch Geometer, Waldfeststellung (Art. 10 Abs. 1 WaG)
- Zonengrenzen aufgrund Waldfeststellung bereinigen
- Vertrag zur Baulandverfügbarkeit/bedingte Einzonung
- Umzonung in ländliche Dorfzone
- Privatrechtliche Sicherstellung der Erschliessung

6.1.3 Gebiet Nr. 12, Altes Schulhaus Urtenen



Ausgangslage

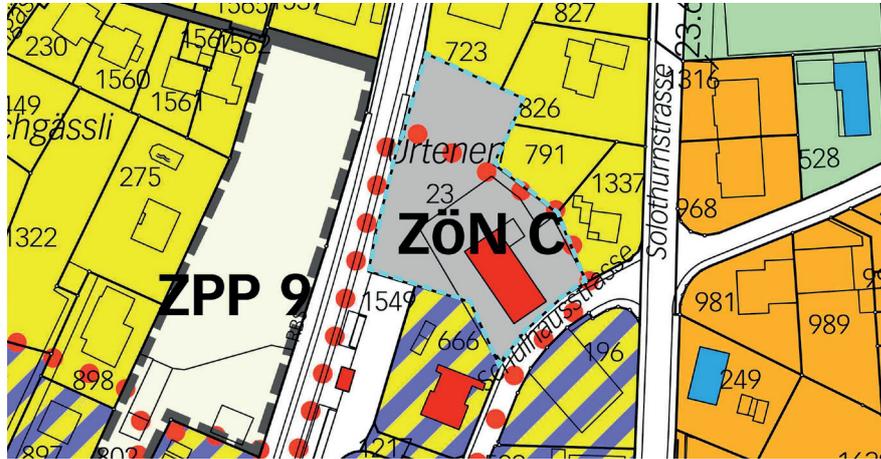
Das Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Urtenen zwischen der RBS-Bahnlinie und der Schulhausstrasse. Es grenzt im Norden an die 2-geschossige Wohnzone und im Süden an ein Gebiet mit traditioneller, 2 bis 3-geschossiger Bauweise. Das Alte Schulhaus ist ein schützenswertes Gebäude nach kant. Bauinventar, welches zur Zeit nicht genutzt wird. Aufgrund der wachsenden Schülerzahlen und den knappen Schulraumreserven der Gemeinde steht die öffentliche Nutzung des Areals weiterhin im Vordergrund. Um einen temporären Leerstand zu vermeiden, sollen die Voraussetzungen für flexiblere und baulich optimalere Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden.



Bestehende Parzellenstruktur und Bebauung

Kennzahlen und Rahmenbedingungen

Fläche:	3'705 m ²	Gewässerraum:	–
Zone:	ZÖN C	Kulturland (KL)/ Fruchtfolgefl. (FFF):	–
Lärmempfindlichkeitsstufe:	ES II	Lärmbelastung:	–
Erschliessung:	erschlossen	Naturgefahren:	–
AZ (bestehend):	–	ÖV-Güteklasse:	B



Ausschnitt aus dem bestehenden Zonenplan

Einschätzung	Die erwünschten, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten für das Gebiet in der heutigen ZON C im Umfeld des Bahnhofs «Urtenen» können, angepasst auf die bestehende angrenzende Bebauung, mit einer ZPP geschaffen werden. Moderate, bauliche Ergänzungen müssen Rücksicht auf die bestehende und die angrenzende Bebauung nehmen (schützenswerte Gebäude) und bedürfen dem Einbezug der kantonalen Denkmalpflege.
Entwicklungspotenzial	Im Vordergrund steht die öffentliche Nutzung des Areals, ohne massgebende bauliche Entwicklung und Generierung von zusätzlichen Raumnutzenden (Wohnen, Arbeiten). Es wird kein Entwicklungspotenzial ausgewiesen.
Massnahmen	<ul style="list-style-type: none">– Umzonung in eine ZPP mit gemischter Nutzung:<ul style="list-style-type: none">· 2 bis 3 Geschosse· Einpassung in die Umgebung· Grenzabstände und Reduktion Strassenabstände prüfen

6.1.4 Gebiet Nr. 13, Grubenstrasse (Arbeiten)¹



Ausgangslage

Bei den betroffenen Parzellen handelt es sich um eine Siedlungslücke angrenzend an die Arbeitszone mit mehrgeschossigen Gewerbegebäuden. Im Süden und Norden grenzt das Gebiet an die Autobahn A1 resp. die Grubenstrasse. Die Flächen werden landwirtschaftlich bewirtschaftet. Innerhalb der westlich liegenden Arbeitszone befindet sich die Gurenmoosquelle (Quellfassungsleitungen), welche über die unüberbauten Parzellen führen. Das Gebiet liegt aktuell in der Grundwasserschutzzone S1, worin nur Tätigkeiten zulässig sind, welche der Trinkwassernutzung dienen. Die bestehende Grünzone dient zum Schutz der Quelle vor Beeinträchtigungen.



Bestehende Parzellenstruktur und Bebauung

Kennzahlen und Rahmenbedingungen

Fläche:	ca. 1'300 m ²	Gewässerraum:	–
Zone:	GrZ	Kulturland (KL)/	KL: 1'300 m ²
Lärmempfindlichkeitsstufe:	–	Fruchtfolgefl. (FFF):	FFF: Keine
Erschliessung:	basiserschlossen	Lärmbelastung:	hoher Strassenlärm (65-74.9 dB)
AZ (bestehend):	–	Naturgefahren:	–
		ÖV-Güteklasse:	C

¹ Arealblatt angepasst nach Mitwirkungsveranstaltung vom 13. August 2020.



Ausschnitt aus dem bestehenden Zonenplan

Einschätzung	<p>Das Gebiet ist für eine gewerbliche Nutzung geeignet, heute jedoch nicht detailerschlossen. Die Erreichbarkeit mit dem ÖV (EGK C) ist ausreichend. Die Grundwasserschutzzonen sind bereits heute mehrheitlich überbaut. Gemäss Hinweiskarte des Kantons handelt es sich um Kulturland innerhalb einer Bauzone. Eine Umzonung ist nur unter der Voraussetzung möglich, dass die Grundwasserschutzzonen aufgehoben werden können.</p>
Massnahmen	<ul style="list-style-type: none">– Überprüfung Grundwasserschutzzone– Prüfung Umzonung in Arbeitszone (ArbZ2) mit<ul style="list-style-type: none">· Abstimmung Ausbau Autobahn· Abstimmung mit Gebiet Nr. 27 (Bedarf für einen öffentlichen Spiel- und Begegnungsplatz)– Baulandverfügbarkeit sicherstellen– öffentlich-rechtliche Sicherstellung der Detailerschliessung
flankierende Massnahmen	<ul style="list-style-type: none">– ggf. Gesuchstellung zur Aufhebung der Gewässerschutzzone durch das ASTRA und anschliessender Nachvollzug im kommunalen Schutzzonenplan– Sicherstellung Lärmschutz durch das ASTRA und im Rahmen der Bauprojekte– Störfalluntersuchung

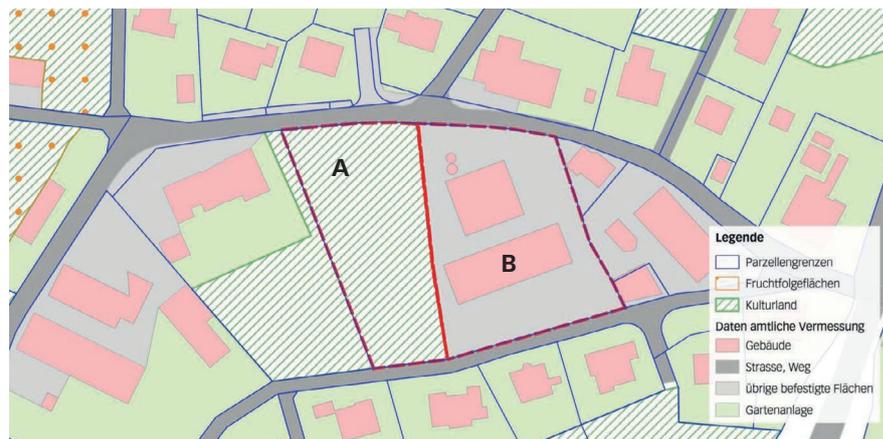
6.2 Einzonungen

6.2.1 Gebiet Nr. 14, Oberdorf Urtenen



Ausgangslage

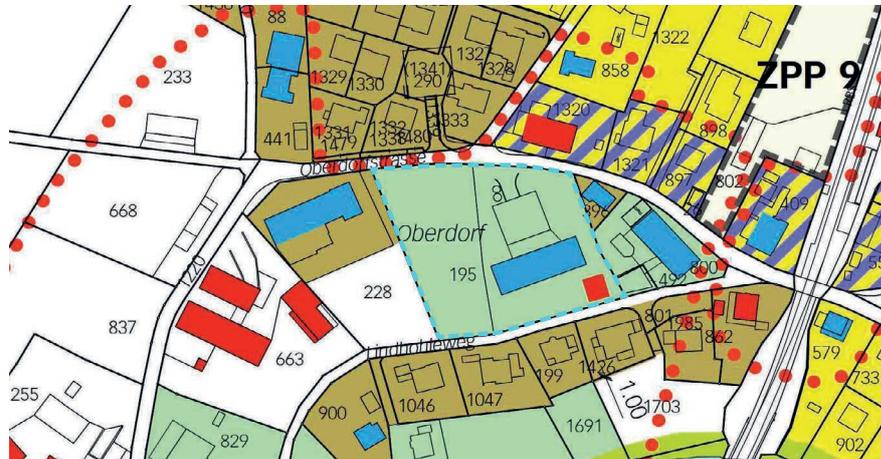
Das Areal liegt im Ortsteil Urtenen zwischen der Oberdorfstrasse und dem Lindhohleweg. Heut dient die Fläche der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, wobei die nicht überbaute Hofstatt als Weide genutzt wird. Das bestehende Wohnhaus gilt gemäss kantonalem Bauinventar als erhaltenswert und befindet sich innerhalb des Ortsbildschutzgebietes Oberdorf-West (Baugruppe A). Das Umfeld des Grundstücks wird sowohl von kleinteiligen (Reihen)Einfamilienhäusern, als auch voluminöseren landwirtschaftlichen Gebäuden geprägt, welche teilweise bereits umgenutzt sind.



Bestehende Parzellenstruktur und Bebauung

Kennzahlen und Rahmenbedingungen

Fläche:	A: 2'310 m ² B: 3'010 m ²	Gewässerraum:	–
Zone:	BHZ	Kulturland (KL)/ Fruchtfolgef. (FFF):	KL: 2'310 m ² FFF: Keine
Lärmempfindlichkeitsstufe:	ES III	Lärmbelastung:	–
Erschliessung:	erschlossen	Naturgefahren:	–
AZ (bestehend):	–	ÖV-Güteklasse:	B



Ausschnitt aus dem bestehenden Zonenplan

Einschätzung

Das Gebiet eignet sich für eine Mischnutzung. Die Bauweise muss sich in das bestehende, geschützte Ortsbild eingliedern, insbesondere das erhaltenswerte Wohnhaus ist in die Weiterentwicklung des Areals miteinzubeziehen. Eine behutsame und auf die Umgebung abgestimmte bauliche Ergänzung erfordert die Durchführung qualifizierter Verfahren.

Entwicklungspotenzial

	Minimum	Maximum
GFZo	0.5	0.6
GFo	2'660 m ²	3'192 m ²
Vollgeschosse	2 VG, 1 DG (2.7)	2 VG, 1 DG (2.7)
ÜZ / GbF	0.19 / 985 m ²	0.22 / 1'182 m ²
Grössere Spielfläche	400 m ²	400 m ²
Zusätzl. Raumnutzer	33 (je nach Wohnanteil)	40 (je nach Wohnanteil)

- Innenentwicklung mit Qualitätssicherung, damit die erhöhte Nutzungsdichte in ansprechender Qualität umgesetzt und ein guter Übergang zur Nachbarschaft sichergestellt ist.
- Erlass einer ZPP:
 - Nutzung gemäss LDZ mit 2 Geschossen (GH = 7m), GFZo 0.55–0.6
 - Vorgabe eines qualitätssichernden Verfahrens unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege (inkl. frühzeitige Klärung des Umgangs mit dem Tenn)
 - Gemeinsame Erschliessung und Parkierung
 - bestehende Fuss-/Schulwegverbindung sicherstellen
 - Einpassung in die Umgebung (Ortsbildschutzgebiet) und Integration bestehender, erhaltenswerter Gebäude.
 - Differenzierte und hochwertige Umgebung sichern
- Bereinigung Zonenplan (Entfernen mittlerweile abgerissenes, schützenswertes Gebäude Parzellennummer 195).

6.2.2 Gebiet Nr. 15, Oberdorf Stale



Ausgangslage

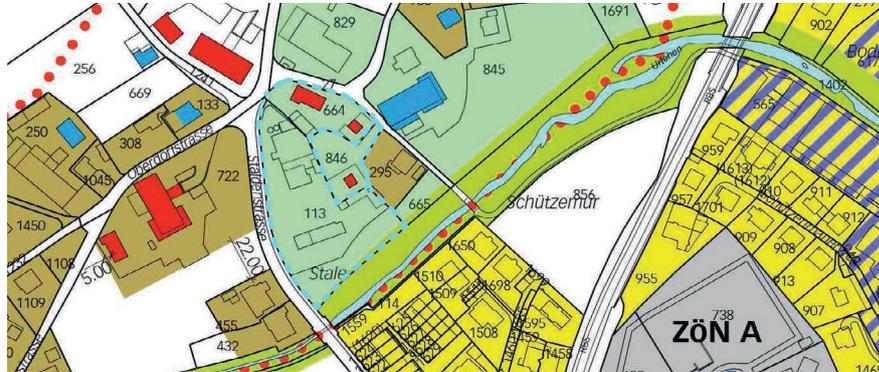
Die Grundstücke zwischen dem Lindhohleweg und der Staldenstrasse sind der Bauernhofzone zugeordnet. Dabei handelt es sich, mit Ausnahme der Fläche 15a nicht mehr um aktive Betriebe, weshalb die Grundstücke einer Bauzone zugewiesen werden sollen.



Bestehende Parzellenstruktur und Bebauung

Kennzahlen und Rahmenbedingungen

Fläche:	A: 4'015 m ² B: 855 m ² C: 1'115 m ²	Gewässerraum:	randlich
Zone:	BHZ	Kulturland (KL)/ Fruchtfolgefl. (FFF):	KL: 935 m ² FFF: Keine
Lärmempfindlichkeitsstufe:	ES III	Lärmbelastung:	–
Erschliessung:	erschlossen	Naturgefahren:	–
AZ (bestehend):	–	ÖV-Güteklasse:	a: B/C b/c/d: B



Ausschnitt aus dem bestehenden Zonenplan

Einschätzung Die Gebiete (Parz. Nrn. 113, 846, 664) eignen sich für eine Mischnutzung und sind als ländliche Dorfzone einzuzonen. Die Parzelle Nr. 665 ist aufgrund ihrer Grösse in eine Grünzone umzuzonen, sodass im Oberdorf einheitliche Zonierungen geschaffen werden. Eine behutsame und auf die Umgebung abgestimmte bauliche Ergänzung erfordert die Durchführung qualifizierter Verfahren.

Entwicklungspotenzial

	Minimum	Maximum
GFZo	0.5	0.6
GFo	A: 2'008 m ²	A: 2'409 m ²
	B: 428 m ²	B: 513 m ²
	C: 558 m ²	C: 669 m ²
Vollgeschosse	2 (mit Dachgeschoss 2.7)	2 (mit Dachgeschoss 2.7)
ÜZ / GbF	A: 0.19 / 744 m ²	A: 0.22 / 892 m ²
	B: 0.19 / 158 m ²	B: 0.22 / 190 m ²
	C: 0.19 / 206 m ²	C: 0.22 / 248 m ²
Grössere Spielfläche	A, B, C: Keine	A, B, C: Keine
Zusätzl. Raumnutzer (je nach Wohnanteil)	A: 27	A: 32
	B: 6	B: 7
	C: 7	C: 9

**Massnahmen
Gebiet 15A**

- Erlass einer ZPP:
- Nutzung gemäss LDZ mit 2 Geschossen, GFZo 0.5–0.6
 - Vorgabe eines qualitätssichernden Verfahrens (unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege)
 - Gemeinsame Parkierung
 - Siedlungsrandgestaltung
 - Einpassung in die Umgebung (Ortsbildschutzgebiet) und Integration bestehender, erhaltenswerter Gebäude.
 - Differenzierte und hochwertige Umgebung sichern
- Sicherstellung Baulandverfügbarkeit

**Massnahmen
Gebiete 15B/15C**

- Einzonung als ländliche Dorfzone (bedingte Einzonung)

**flankierende
Massnahmen**

- Bereinigung bestehende Grünzone auf Parzellengrenzen
- Umzonung südlicher Parzellenteil Nr. 113 in die LWZ/GrZe prüfen

6.2.3 Gebiet Nr. 16, Oberdorf Lindhohe



Ausgangslage

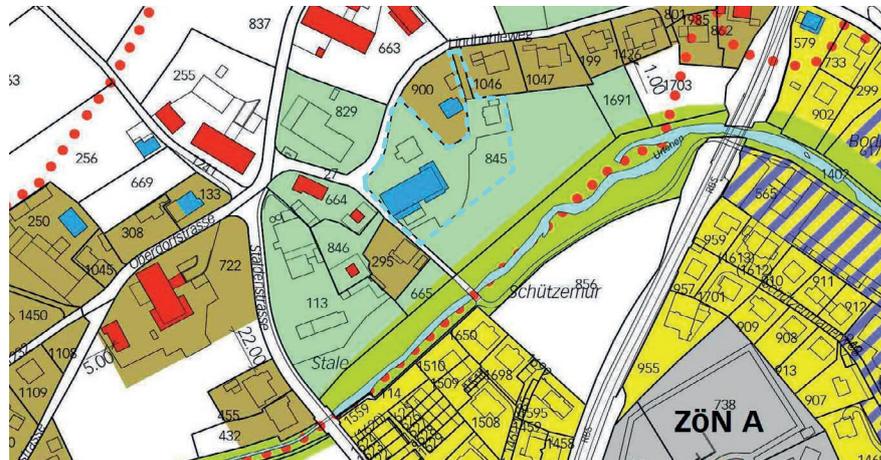
Das Gebiet ist der Bauernhofzone zugeordnet und ca. zur Hälfte mit landwirtschaftlichen Gebäuden überbaut. Beim unbebauten Teil handelt sich um eine Siedlungslücke, welche im Süden an den Gewässerraum der Urtenen, im Osten an Restflächen von Kulturland und im Norden mehrheitlich an bestehende Bauzonen grenzt. Die bestehende, vergleichsweise kleine Kulturlandfläche wird bewirtschaftet, weist für den bestehenden Betrieb jedoch wenig Bedeutung auf. Dieser soll auch mit einer möglichen, baulichen Verdichtung des Gebiets weitergeführt werden können. Aus diesen Gründen sollen für einen mittelfristigen Zeithorizont Möglichkeiten zur Verdichtung geschaffen und das Gebiet einer Bauzone zugewiesen werden.



Bestehende Parzellenstruktur und Bebauung

Kennzahlen und Rahmenbedingungen

Fläche:	3'760 m ²	Gewässerraum:	randlich
Zone:	BHZ	Kulturland (KL)/ Fruchtfolgefl. (FFF):	KL: 790 m ² FFF: Keine
Lärmempfindlichkeitsstufe:	ES III	Lärmbelastung:	–
Erschliessung:	erschlossen	Naturgefahren:	–
AZ (bestehend):	–	ÖV-Güteklasse:	B



Ausschnitt aus dem bestehenden Zonenplan

Einschätzung Das Gebiet eignet sich für eine Mischnutzung und ist als ländliche Dorfzone einzuzonen. Zur Schaffung von einheitlichen Zonierungen im Oberdorf ist der verbleibende Parzellenteil Nr. 845 sowie die Parz. Nr. 1691 in die Landwirtschaftszone zu überführen. Eine behutsame und auf die Umgebung abgestimmte, bauliche Ergänzung erfordert die Durchführung eines qualifizierten Verfahrens.

Entwicklungspotenzial

	<i>Minimum</i>	<i>Maximum</i>
GFZo	0.5	0.6
GFO	1'880 m ²	2'256 m ²
Vollgeschosse	2 (mit Dachgeschoss 2.7)	2 (mit Dachgeschoss 2.7)
ÜZ / GbF	0.19 / 696 m ²	0.22 / 836 m ²
Grössere Spielfläche	Keine	Keine
Zusätzl. Raumnutzer	25 (je nach Wohnanteil)	30 (je nach Wohnanteil)

Massnahmen

- Erlass einer ZPP:
 - Nutzung gemäss LDZ mit 2 Geschossen, GFZo 0.5–0.6
 - Vorgabe eines qualitätssichernden Verfahrens (teilw. unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege)
 - Gemeinsame Parkierung
 - Siedlungsrandgestaltung
 - Einpassung in die Umgebung (Ortsbildschutzgebiet) und Integration bestehender, erhaltenswerter Gebäude.
 - Differenzierte und hochwertige Umgebung sichern
- Sicherstellung Baulandverfügbarkeit

flankierende Massnahmen

- Umzonung südlicher Parzellenteil Nr. 845 und Parz. Nr. 1691 in die Landwirtschaftszone

6.2.4 Gebiete Nrn. 17/18, Lindhohleweg 14 und Zelgli



Ausgangslage

Die Gebäude und der Hofumschwung befinden sich am Siedlungsrand und liegen in der Landwirtschaftszone/Bauernhofzone sowie im Ortsbildschutzgebiet des Oberdorfes. Die Hauptgebäude sollen umgenutzt und durch Neubauten ergänzt werden können.



Bestehende Parzellenstruktur und Bebauung

Kennzahlen und Rahmenbedingungen

Fläche:	L: 3'270 m ² Z: 3'665 m ²	Gewässerraum:	–
Zone:	L: BHZ Z: LWZ	Kulturland (KL)/ Fruchtfolgefl. (FFF):	–
Lärmempfindlichkeitsstufe:	L: ES III Z: ES III	Lärmbelastung:	–
Erschliessung:	erschlossen	Naturgefahren:	–
AZ (bestehend):	–	ÖV-Güteklasse:	L: B Z: B/C



Ausschnitt aus dem bestehenden Zonenplan

Einschätzung Das Gebiet Lindhohleweg eignet sich für eine Mischnutzung und ist als ländliche Dorfzone einzuzonen. Möglicherweise kann es mit einem qualitätsvollen Neubau besser genutzt werden. Das Gebiet Zelgli ist geeignet für eine Umnutzung der schützenswerten Gebäude, mit ergänzenden Neubauten auf der Nordostseite.

Entwicklungspotenzial

Zelgli	Minimum	Maximum
GFZo	0.5	0.6
GfO	1'833 m ²	2'199 m ²
Vollgeschosse	2 (mit Dachgeschoss 2.7)	2 (mit Dachgeschoss 2.7)
ÜZ / GbF	0.19 / 679 m ²	0.22 / 814 m ²
Grössere Spielfläche	Keine	Keine
Zusätzl. Raumnutzer	14 (je nach Wohnanteil)	16 (je nach Wohnanteil)

Lindhohleweg 14	Minimum	Maximum
GFZo	0.5	0.6
GfO	1'635 m ²	1'962 m ²
Vollgeschosse	2 (mit Dachgeschoss 2.7)	2 (mit Dachgeschoss 2.7)
ÜZ / GbF	0.19 / 606 m ²	0.22 / 727 m ²
Grössere Spielfläche	Keine	Keine
Zusätzl. Raumnutzer	15 (je nach Wohnanteil)	18 (je nach Wohnanteil)

Massnahmen

- Interesse Grundeigentümer wecken
- Zelgli: Grundeigentümergehörig führen, Gebietsentwicklung mit Qualitätssicherung, damit die erhöhte Nutzungsdichte in hoher Qualität umgesetzt wird. Erlass einer ZPP mit Vorgabe eines qualitätssichernden Verfahrens (inkl. Berücksichtigung Siedlungsrandgestaltung). Vertrag zur Baulandverfügbarkeit erforderlich.
- Lindhohleweg: Einzonung als ländliche Dorfzone, Verzicht auf Vertrag Baulandverfügbarkeit, da vollständig überbaut.

6.2.5 Gebiet Nr. 19, Oberdorf Längenrüpp



Ausgangslage

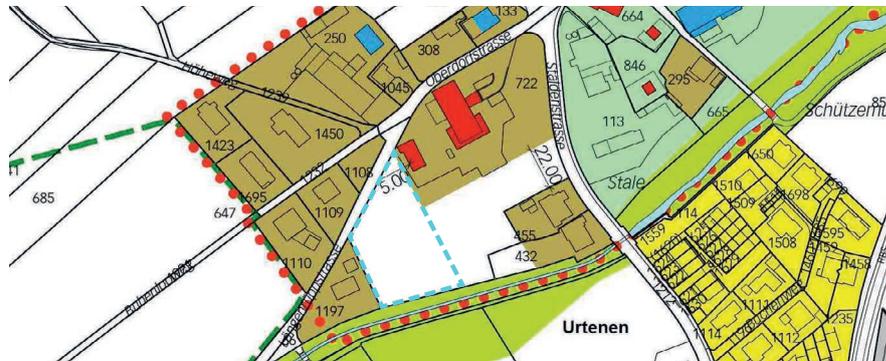
Das Gebiet Oberdorf Längenrüpp liegt als Baulücke im Siedlungsgebiet zwischen mehreren, kleineren Bauzonen. Im direkten Umfeld befinden sich Gebäude mit gemischter Nutzung (Landwirtschaft, Gewerbe, Wohnen) in traditioneller Bauweise und geringen Dichte (<30 - 60 RN/ha). Die Einzonzungsgebiete sind Bestandteil eines Ortsbildschutzgebietes (Baugruppe A, Oberdor-West) und grenzen an ein Grundstück mit schützenswerten Gebäuden.



Bestehende Parzellenstruktur und Bebauung

Kennzahlen und Rahmenbedingungen

Fläche:	2'500 m ²	Gewässerraum:	–
Zone:	Landwirtschaftszone	Kulturland (KL)/	KL: 2'500 m ²
Lärmempfindlichkeitsstufe:	ES III	Fruchtfolgef. (FFF):	FFF: Keine
Erschliessung:	erschlossen	Lärmbelastung:	–
AZ (bestehend):	–	Naturgefahren:	–
		ÖV-Güteklasse:	C



Ausschnitt aus dem bestehenden Zonenplan

Einschätzung

Das Gebiet eignet sich zur Einzonung für eine Mischnutzung in angepasster Dichte. Als Ergänzung zur Umgebung ist eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen anzustreben, die sich behutsam in das bestehende, geschützte Ortsbild eingliedert. Für das Areal ist unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude und Bauzonenreserven sowie unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege ein Baukonzept zu erarbeiten.

Entwicklungspotenzial

	<i>Minimum</i>	<i>Maximum</i>
GFZo	0.5	0.6
GfO	1'250 m ²	1'500 m ²
Vollgeschosse	2 (mit Dachgeschoss 2.7)	2 (mit Dachgeschoss 2.7)
ÜZ / GbF	0.19 / 463 m ²	0.22 / 556 m ²
Grössere Spielfläche	Keine	Keine
Zusätzl. Raumnutzer	21	25

Massnahmen

- Einzonung als ländliche Dorfzone
- Die Baulandverfügbarkeit ist mit dem Grundeigentümer vertraglich sicherzustellen, wobei vorliegend im Gegenzug zur Einzonung der unbebaute östliche und schwierig überbaubare Teil der Parz. 722 an der Staldenstrasse ausgezont werden soll. Nur so kann die Bedeutung des schützenswerten Bauerhauses angemessen berücksichtigt werden.

6.2.6 Gebiet Nr. 20, Staldenstrasse 16



Ausgangslage

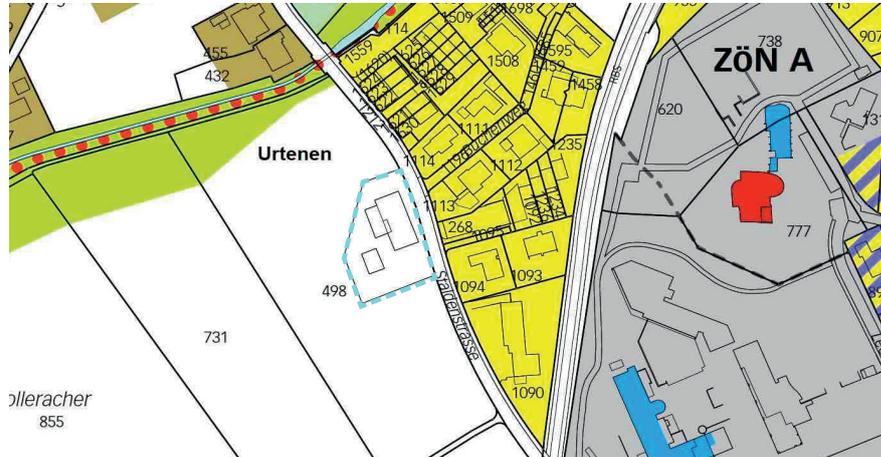
Das Gebiet befindet sich auf dem Reckholder an der Staldenstrasse, gegenüber der bestehenden Wohnzone W2. Es ist heute der Landwirtschaftszone zugeordnet. Der bebaute Teil der Parzelle Nr. 498 ist Bestandteil des langfristigen, regionalen Entwicklungsgebiets Reckholder.



Bestehende Parzellenstruktur und Bebauung

Kennzahlen und Rahmenbedingungen

Fläche:	1'815 m ²	Gewässerraum:	–
Zone:	LWZ	Kulturland (KL)/ Fruchtfolgefl. (FFF):	–
Lärmempfindlichkeitsstufe:	ES III	Lärmbelastung:	–
Erschliessung:	erschlossen	Naturgefahren:	–
AZ (bestehend):	–	ÖV-Güteklasse:	C



Ausschnitt aus dem bestehenden Zonenplan

Einschätzung

Der Erhalt dieses ortsbildprägenden Gebäudes ist vertretbar, dieses wird jedoch möglicherweise zu einem späteren Zeitpunkt als Fremdkörper in einem Neubaugebiet in Erscheinung treten. Mit einer Einzonung als ländliche Dorfzone soll das vorhandene Bauvolumen umgenutzt und gegebenenfalls mit einem Neubau ergänzt werden können.

Entwicklungspotenzial

	<i>Minimum</i>	<i>Maximum</i>
GFZo	0.5	0.6
GFO	908 m ²	1'089 m ²
Vollgeschosse	2 (mit Dachgeschoss 2.7)	2 (mit Dachgeschoss 2.7)
ÜZ / GbF	0.19 / 336 m ²	0.22 / 403 m ²
Grössere Spielfläche	Keine	Keine
Zusätzl. Raumnutzer	8 (je nach Wohnanteil)	9 (je nach Wohnanteil)

Massnahmen

- Einzonung als ländliche Dorfzone
- Verzicht auf Vertrag Baulandverfügbarkeit, da weitgehend überbaut.

6.2.7 Gebiet Nrn. 21/22, Waldegg und Sandstrasse 16/18



Ausgangslage

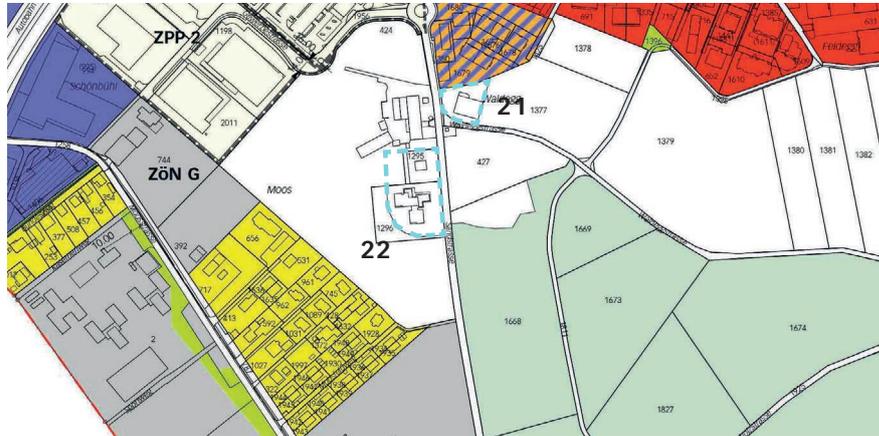
Die einzuzonierenden Grundstücke sind weitgehend überbaut und deshalb für eine rationelle landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht geeignet. Der landwirtschaftliche Betrieb existiert nicht mehr. Ein Gebäude ist kürzlich abgebrannt.



Bestehende Parzellenstruktur und Bebauung

Kennzahlen und Rahmenbedingungen

Fläche:	21: 1'250 m ² 22: 3'745 m ²	Gewässerraum:	–
Zone:	LWZ	Kulturland (KL)/ Fruchtfolgefl. (FFF):	KL: 640 m ² FFF: Keine
Lärmempfindlichkeitsstufe:	ES III	Lärmbelastung:	Strassenlärm
Erschliessung:	erschlossen	Naturgefahren:	–
AZ (bestehend):	–	ÖV-Güteklasse:	21: C 22: mehrh. D



Ausschnitt aus dem bestehenden Zonenplan

Einschätzung 21: Das Gebiet eignet sich für eine Mischnutzung.
 22: Die Parzellen Nr. 1'295 und 1'296 sind überbaut. Das Gebiet eignet sich für eine Mischnutzung und soll mit einem Teil der Parzelle Nr. 424 ergänzt werden, damit ein grösseres Neubauvolumen erreicht werden kann.

Entwicklungspotenzial

Gebiet 21	Minimum	Maximum
GFZo	0.6	
GFo	750 m ²	
Vollgeschosse	3 (mit Attika 3.7)	
ÜZ / GbF	0.2 / 203 m ²	
Grössere Spielfläche	Keine	
Zusätzl. Raumnutzer	13 (je nach Wohnanteil)	

Gebiet 22	Minimum	Maximum
GFZo	0.7	
GFo	2'622 m ²	
Vollgeschosse	3 (mit Attika 3.7)	
ÜZ / GbF	0.19 / 709 m ²	
Grössere Spielfläche	400 m ² nötig	
Zusätzl. Raumnutzer	35	

Massnahmen

- Gebiet 21: Einzonung als Wohn- und Gewerbezone WG3 mit Vertrag bezüglich Baulandverfügbarkeit
- Gebiet 22: Einzonung als Wohn- und Gewerbezone WG2/WG3 mit Vertrag bezüglich Baulandverfügbarkeit zu Parz. 424/1'295/1'296

6.2.8 Gebiet Nr. 23, Schützemur



Ausgangslage

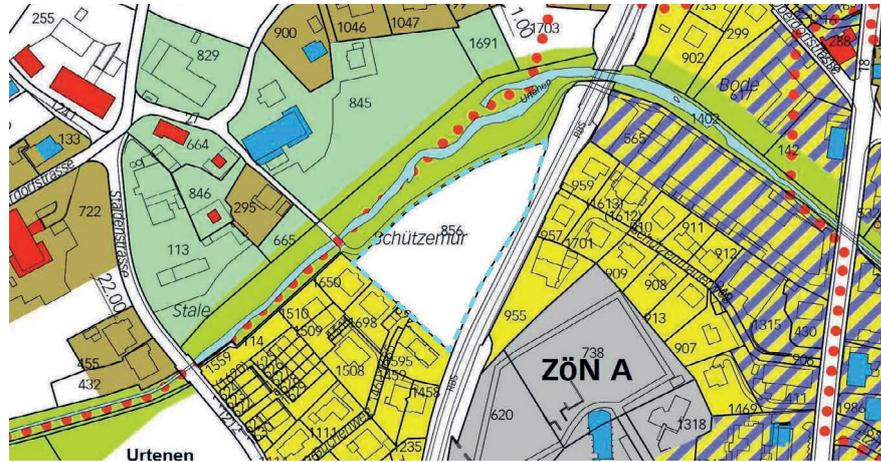
Die Parzelle Nr. 856 stellt eine Landwirtschaftsinsel/Siedlungslücke im Baugebiet dar. Das Gebiet grenzt im Norden an den Gewässerraum der Urtenen, im Südosten an das Bahntrasse und im Südwesten an die Wohnzone W2.



Bestehende Parzellenstruktur und Bebauung

Kennzahlen und Rahmenbedingungen

Fläche:	5'000 m ²	Gewässerraum:	–
Zone:	LWZ	Kulturland (KL)/ Fruchtfolgef. (FFF):	KL/FFF: (5'000 m ²)
Lärmempfindlichkeitsstufe:	ES III	Lärmbelastung:	–
Erschliessung:	erschlossen	Naturgefahren:	–
AZ (bestehend):	–	ÖV-Güteklasse:	B



Ausschnitt aus dem bestehenden Zonenplan

Einschätzung

Das Gebiet eignet sich zur Einzonung für eine Wohnnutzung. Die Erschliessung der Parzelle ist über den Buchenweg mit Dienstbarkeiten sichergestellt. Die Gebäudehöhe ist auf die bestehenden, zweigeschossigen Bauvolumen in der Umgebung abzustimmen. Die vom Kanton verlangte Mindestdichte für Einzonungen von Kulturland kann innerhalb der geltenden Nutzungsmasse einer Wohnzone W2 erreicht werden. Die durchgeführte, bodenkundliche Untersuchung (2020) hat gezeigt, dass die Anforderungen an Fruchtfolgefleichen nicht erfüllt werden (fehlende Grösse, fehlende Tiefgründigkeit) und von einer Kompensation abgesehen werden kann.

Entwicklungspotenzial

	Minimum	Maximum
GFZo	0.7	0.9
GFo	3'500 m ²	4'500 m ²
Vollgeschosse	2 mit Attika (2.7)	2 mit Attika (2.7)
ÜZ / GbF	0.26 / 1'296 m ²	0.33 / 1'667 m ²
Grössere Spielfläche	400 m ² nötig	500 m ² nötig
Zusätzl. Raumnutzer	58	75

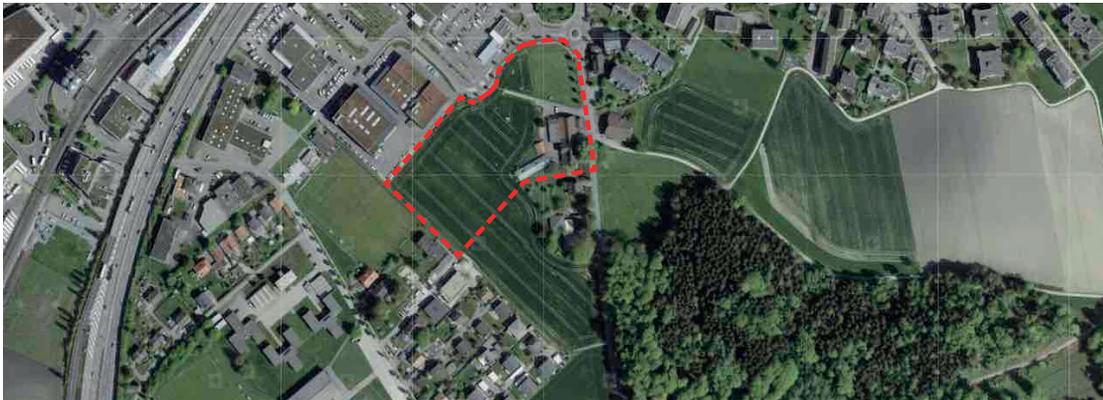
Massnahmen

- Innenentwicklung mit Qualitätssicherung, damit die erhöhte Nutzungsdichte in hoher Qualität umgesetzt werden kann.
- Erlass einer ZPP über Parzelle sowie Buchenweg:
 - Nutzung gemäss W2 mit 2 Geschossen, GFZo 0.7
 - Vorgabe eines qualitätssichernden Verfahrens
 - Gemeinsame Erschliessung und Parkierung
 - direkte Wegverbindung zum Bahnhof Urtenen prüfen
 - Einpassung in die Umgebung
 - Differenzierte und hochwertige Umgebung sichern

flankierende Massnahmen

- Beantragung Entlassung der Fläche aus dem kantonalen FFF-Inventar mit OP-Revision

6.2.9 Gebiet Nr. 24, Moos



Ausgangslage

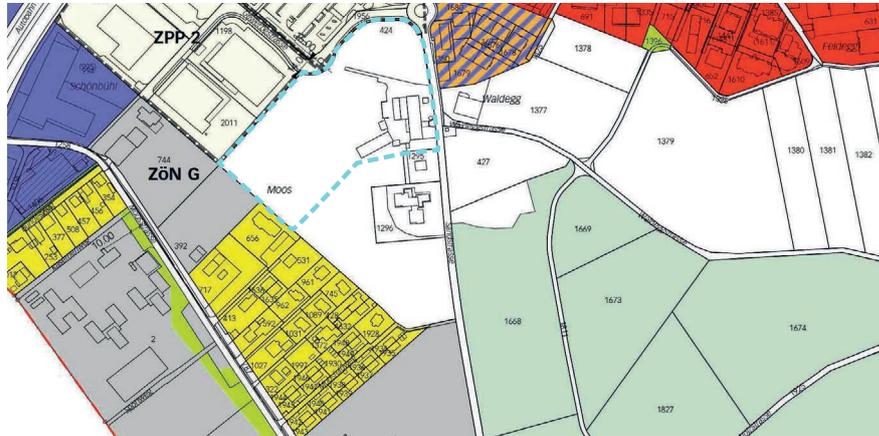
Das Gebiet liegt am Siedlungsrand in der Landwirtschaftszone und wird bewirtschaftet. Es grenzt im Nordwesten an die ZPP Nr. 2 (Gewerbepark), im Süden an Kulturland und im Osten an dicht überbaute Parzellen der Wohn- und Gewerbezone WG 3. Grosse Teile gelten gemäss kantonalem Kataster als belasteter Standort mit Aushub- und Bauschuttmaterial. Die überbauten Teilgebiete sind heute mit Gebäuden in baulich kritischem Zustand belegt. Als Siedlungserweiterung Schwerpunkt Arbeiten Nr. S-4-86 (Koordinationsstand Vororientierung) ist das Gebiet im RGSK Bern-Mittelland enthalten. Es soll die bestehenden Arbeitsplatzgebiete erweitern und für Gewerbe zur Verfügung gestellt werden, welches zunehmend auf geeignete Flächen ausserhalb von Wohngebieten angewiesen ist.



Bestehende Parzellenstruktur und Bebauung

Kennzahlen und Rahmenbedingungen

Fläche:	19'990 m ²	Gewässerraum:	–
Zone:	LWZ	Kulturland (KL)/	KL: 15'905 m ²
Lärmempfindlichkeitsstufe:	ES III	Fruchtfolgef. (FFF):	FFF: 12'002 m ²
Erschliessung:	basiserschlossen	Lärmbelastung:	–
AZ (bestehend):	–	Naturgefahren:	–
		ÖV-Güteklasse:	C



Ausschnitt aus dem bestehenden Zonenplan

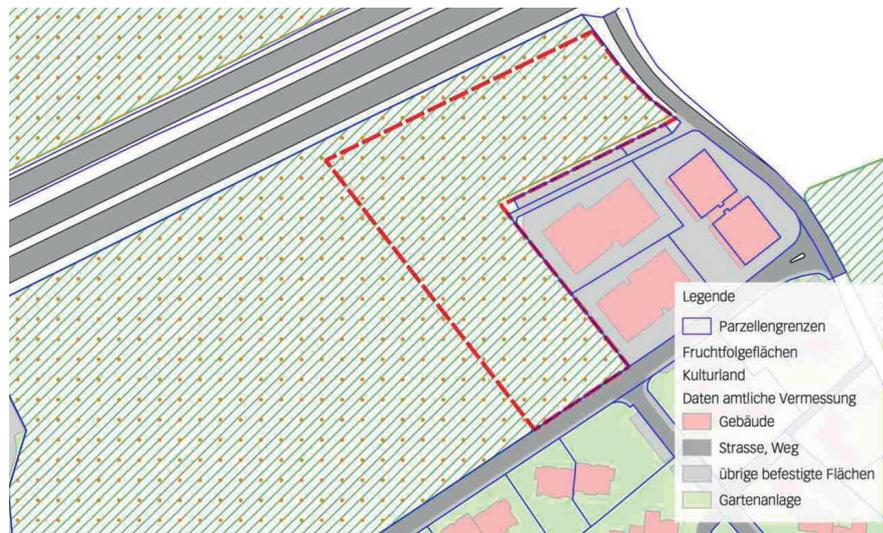
- Einschätzung
- Das Gebiet eignet sich für eine gewerbliche Nutzung und verfügt über eine weitgehend vorhandene Erschliessung. Die bodenkundliche Untersuchung (2020) hat bestätigt, dass ein Grossteil der Fläche (1.97 ha) Fruchtfolgequalität aufweist. Die Voraussetzungen zur Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen sind vorhanden (Eintrag RGSK Bern-Mittelland). Die vom Kanton vorgegebene optimale Nutzung muss mit einer flächensparenden Anordnung der Bauten sichergestellt werden. Die Voraussetzung hinsichtlich ÖV-Erschliessungsgüte gemäss Kanton (EGK D) sind erfüllt.
- Massnahmen
- Überführung Siedlungserweiterung RGSK in eine Festsetzung (Region Bern-Mittelland, laufendes Verfahren)
 - Abtausch/Kompensation Fruchtfolgefläche sicherstellen
 - Erlass einer ZPP:
 - Arbeitsnutzung
 - Fassadenhöhe max. 15 m
 - minimale Gebäudehöhe und Überbaungsgrad festlegen (ÜZ: 60%)
 - Lärmempfindlichkeitsstufe ES III
 - Gemeinsame Erschliessung (Verlängerung Sandstrasse)
 - Mehrfachnutzung oder überwiegend gebäudeintegrierte Parkierung
 - Siedlungsrandgestaltung
 - Baulandverfügbarkeit vertraglich sicherstellen
 - Langfristig: Übergang zu Wohnbauten W2 (Abstufung Gebäudehöhe, Bauabstände) innerhalb UeO sicherstellen.

6.2.10 Gebiet Nr. 25, Dorniacher ¹



Ausgangslage

Der Eigentümer möchte auf einem Teil der Fläche eine Energiezentrale mit Lieferung von Fernwärme für das angrenzende Quartier realisieren. Am Ersatz alter Ölheizungen mehrerer Grossanlagen durch CO²-neutrale Wärmeerzeugung besteht grosses öffentliches Interesse. Das Gebiet liegt auf dem Dorniacker (Hohrainstrasse) in der heutigen Landwirtschaftszone. Im Süden befindet sich angrenzend eine bestehende Arbeitszone mit 4-geschossigen Gewerbe- und Industriegebäude. Im Norden grenzt das Gebiet an die Autobahn A1, für welche ein Ausbau auf sechs Spuren erfolgen soll. Die Fläche wird im RGSK Bern-Mittelland als Siedlungserweiterungsgebiet Arbeiten mit Koordinationsstand Zwischenergebnis bezeichnet.

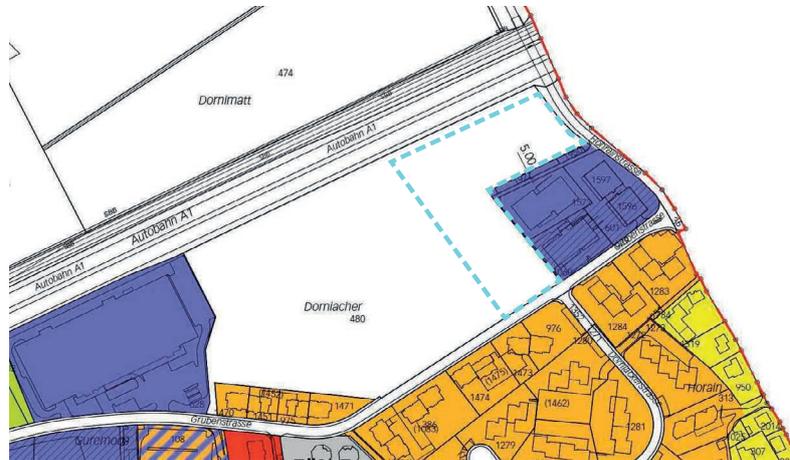


Bestehende Parzellenstruktur und Bebauung

Kennzahlen und Rahmenbedingungen

Fläche:	11'648 m ²	Gewässerraum:	–
Zone:	LWZ	Kulturland (KL)/Fruchtfolgefl. (FFF):	KL/FFF: 11'648 m ²
Lärmempfindlichkeitsstufe:	ES III	Lärmbelastung:	–
Erschliessung:	erschlossen	Naturgefahren:	–
AZ (bestehend):	–	ÖV-Güteklasse:	D/E

¹ Arealblatt angepasst nach Orientierungsveranstaltung zum SEK vom 13. August 2020.



Ausschnitt aus dem bestehenden Zonenplan

- | | |
|------------------|--|
| Einschätzung | Das Gebiet eignet sich zur Einzonung für eine Arbeitsnutzung. Die Einzonung ist aber nur möglich, wenn entweder die FFF-Qualität der Fläche wiederlegt oder das Gebiet im RGSK in den Koordinationsstand einer Festsetzung überführt werden kann. Die FFF-Qualität des gesamten Dornlachers wurde überprüft und ist grösstenteils gegeben (Gutachten, Juli 2020). Ein Entlassen aus dem FFF-Inventar ist nicht möglich. Die vom Kanton vorgegebene optimale Nutzung bei Beanspruchung von Kulturland muss in jedem Fall mit einer flächensparenden Anordnung der Bauten sichergestellt werden. |
| Massnahmen | <ul style="list-style-type: none">– Überführung Siedlungserweiterung RGSK in eine Festsetzung (laufendes Verfahren)– Klärungsgespräch FFF/RGSK-Problematik mit Kanton initiieren (LANAT, AGR, Gemeinde, Grossrat)– Sicherstellen der Anforderungen an die Beanspruchung von Kulturland– Erlass einer ZPP:<ul style="list-style-type: none">· Arbeitsnutzung und öffentliche Nutzungen (Quartiersspielplatz)· Fassadenhöhe, min. Gebäudehöhe und Überbauungsgrad festlegen· Lärmempfindlichkeitsstufe ES III· Gemeinsame Erschliessung (Verlängerung Grubenstrasse)· Mehrfachnutzung oder überwiegend gebäudeintegrierte Parkierung– Kompensation Fruchtfolgefläche sicherstellen (Auszonung ZÖN H)– Baulandverfügbarkeit vertraglich sicherstellen. |
| Nächste Schritte | <ul style="list-style-type: none">– kurzfristig: Einzonung in eine ZPP (separat, unabhängig von Ortsplanung) mit anschliessender Baubewilligung des Wärmeverbundes als Einzelvorhaben.– langfristig: Gesamteinzonung Dornlacher. |

7. Vertiefungen öff. Infrastrukturen / Sport / Freizeit

7.2.1 Gebiet Nr. 26, Klubhaus Hornusser



Ausgangslage

Im Gebiet Bubenloo auf den Parzellen Nrn. 832, 379 und 82 nutzt die Hornusser-Gesellschaft seit den 1970er Jahren die landwirtschaftliche Nutzfläche im Umfang von ca. 1.5 Hektaren als Trainings- und Spielplatz. Vor Ort besteht eine Hornusserhütte, welche im Jahr 1981 errichtet wurde und zwei Bockstände. Die Gesellschaft hat die Nutzung des Grundstücks bisher vertraglich mit den Grundeigentümern geregelt.



Bestehende Parzellenstruktur und Bebauung

Kennzahlen und Rahmenbedingungen

Fläche:	1'097 m ²	Gewässerraum:	–
Zone:	LWZ	Kulturland (KL)/ Fruchtfolgefl. (FFF):	FFF: 468 m ²
Lärmempfindlichkeitsstufe:	ES III	Lärmbelastung:	–
Erschliessung:	erschlossen	Naturgefahren:	–
AZ (bestehend):	–	ÖV-Güteklasse:	–



Ausschnitt aus dem bestehenden Zonenplan

Ziel	Die Hornusserhütte und der erste Bockstand wurde im Jahr 1981 rechtmässig bewilligt und das Gebäude zu einem späteren Zeitpunkt baulich erweitert. Die Hornusser-Gesellschaft möchte die Nutzung des Grundstücks langfristig sichern.
Massnahmen	<ul style="list-style-type: none">– Einzonung des Klubhauses als Zone für Sport und Freizeit (ZSF)– und/oder: erweiterte Besitzstandsgarantie im Baureglement– Begründung fehlende FFF-Qualität im Bereich Parkierung/Bockstand (Erläuterungsbericht zur Teil-Revision OP).
flankierende Massnahmen	<ul style="list-style-type: none">– Landabtausch und Erwerb der betroffenen Grundstücke durch die Gemeinde.– langjähriger Nutzungsvertrag zwischen der Gemeinde und der Hornusser-Gesellschaft
Erläuterungen	Erfüllung Anforderungen im Fall einer ZSF: <ul style="list-style-type: none">– Lokale Verankerung erfüllt: Sportart wird seit mehr als einer Generation am bestehenden Ort betrieben– Anforderung an den Gesuchsteller erfüllt: die Gesellschaft spielt auf Nationalliganiveau und betreibt Nachwuchsförderung, mit dem Erwerb durch die Gemeinde und dem langjährigen Nutzungsvertrag wird das Areal langfristig gesichert.– Räumliche Anforderungen erfüllt: keine neue Erschliessungsanlagen notwendig, keine weiteren entgegenstehenden öffentlichen Interessen (eine Beeinträchtigung des bestehenden, kommunalen Schutzgebiets LSG 2 ist durch die planerische Sicherung einer bereits bestehenden Nutzung nicht ersichtlich).

7.2.2 Gebiet Nr. 27, Quartierspielplatz Grubenstrasse¹



Ausgangslage

Bei den Parzellen Nr. 1'301 und 1'302 handelt es sich um eine Siedlungslücke angrenzend an die heutige Arbeitszone ArbZ 2 (2-3 geschossige Gewerbegebäude). Im Süden und Norden grenzt das Gebiet an die Autobahn A1 resp. die Grubenstrasse. Die beiden Parzellen werden heute landwirtschaftlich bewirtschaftet. Auf der westlich liegenden Parzelle (Arbeitszone) befindet sich die Gurenmoosquelle (Quellfassungsleitungen), welche über die Parzelle Nr. 1'301 und 871 führen. Das Gebiet liegt in der Grundwasserschutzzone S1. Die heute bestehende Grünzone dient zum Schutz der Quelle vor Beeinträchtigungen.

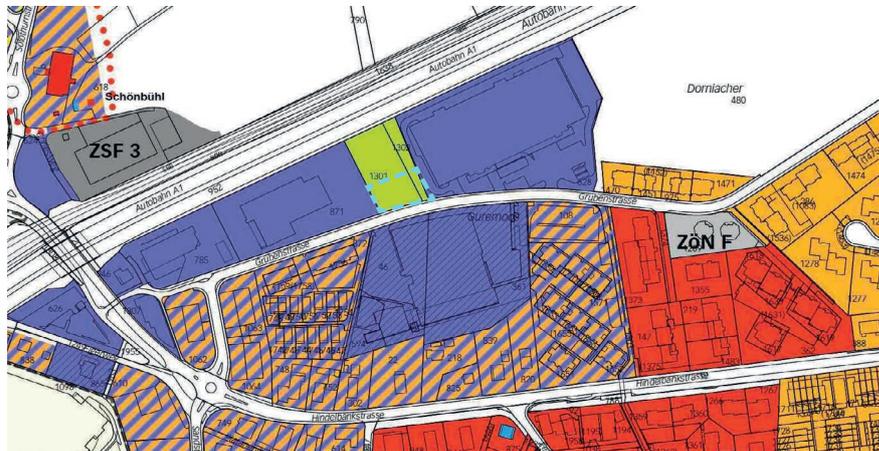


Bestehende Parzellenstruktur und Bebauung

Kennzahlen und Rahmenbedingungen

Fläche:	1'027 m ²	Gewässerraum:	–
Zone:	GrZ	Kulturland (KL)/	KL: 1'027 m ²
Lärmempfindlichkeitsstufe:	–	Fruchtfolgef. (FFF):	FFF: keine
Erschliessung:	erschlossen	Lärmbelastung:	hoher Strassenlärm (65-74.9 dB)
AZ (bestehend):	–	Naturgefahren:	–
		ÖV-Güteklasse:	C

¹ Arealblatt angepasst nach Mitwirkungsveranstaltung vom 13. August 2020.



Ausschnitt aus dem bestehenden Zonenplan

Ziel Öffentliche Spielplätze befinden sich im Oberdorf (Altes Schulhaus Urtenen), im Unterdorf, bei der Schulanlage Lee und im Zentrum Schönbühl. Im Gebiet südlich der Autobahn, zwischen der Hindelbank- und Grubenstrasse fehlt ein Angebot von öffentlich nutzbaren Spielplätzen. Verfügbare Flächen von ausreichender Grösse für einen Quartierspielplatz (500-1'500 m²) sind beschränkt vorhanden. Die privaten Spielplätze sind in ihrer Fläche begrenzt und stehen der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung. Eine Öffnung und Nutzungsintensivierung des Kindergartenspielplatzes sowie eine Umnutzung der Wiesflächen auf der Parzelle des Kartenverlages (ABC Glückwunschkarten AG) wurde geprüft und ist nicht möglich. Zur Schaffung eines attraktiven Spielraumes sollen deshalb Teile der Parzellen Nr. 1'301/02 beansprucht werden.

Massnahmen – Umzonung zur Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN)

flankierende Massnahmen – Prüfung Aufhebung Gewässerschutzzone im Auftrag des ASTRA durch den Kanton (AWA) und Nachvollzug im Schutzzonenplan
– Erschliessung der rückwärtigen, neuen Arbeitszone (vgl. Gebiet Nr. 13) sicherstellen
– Realisierung Lärmschutz Autobahn durch das ASTRA und im Rahmen der Bauprojekte
– Störfalluntersuchung

7.2.3 Gebiet Nr. 28, Erweiterung ZSF 3 «Reithalle»



Ausgangslage

In Schönibühl befindet sich zentrumsnah ein Reitbetrieb inkl. Reithalle (Sport-, Zucht- und Pensionsstall), Allwetterplatz, Anhänger-Parkplatz und Ausläufen. Die Reithalle liegt in einer Zone für Sport und Freizeit (ZSF) und der Allwetterplatz in der Landwirtschaftszone (LWZ). Um einen Sportstall in Zukunft nach Tierschutznormen und nach pferdesportlichen Anforderungen betreiben zu können, sind gemäss dem Betreiber und Grundeigentümer Erweiterungen der bestehenden Anlagen, respektive bauliche Ergänzungen nötig. Beim möglichen Erweiterungsgebiet handelt es sich um Fruchfolgefächern (FFF, kantonales Inventar) sowie Teile eines erhaltenswerten Obstgartens gemäss kommunalem Schutzzonenplan.



Bestehende Parzellenstruktur und Bebauung

Kennzahlen und Rahmenbedingungen

Fläche:	5'295 m ²	Gewässerraum:	–
Zone:	LWZ	Kulturland (KL)/ Fruchfolgefächern (FFF):	FFF: 4'063 m ²
Lärmempfindlichkeitsstufe:	ES III	Lärmbelastung:	Strassenlärm Tag (55-64.9 dB)
Erschliessung:	erschlossen	Naturgefahren:	–
AZ (bestehend):	–	ÖV-Güteklasse:	B



Ausschnitt aus dem bestehenden Zonenplan

Einschätzung

Gemäss ARE¹ ist die Zonenkonformität der Pferdehaltung in der Landwirtschaftszone (LWZ) an allgemeine, betriebs-, bauten- sowie pensions-spezifische Voraussetzungen geknüpft. So können beispielsweise für die tiergerechte Haltung notwendige Aussenanlagen mit einer Ausnahmebewilligung nach Art. 24 RPG bewilligt werden, sofern es sich um einen Landwirtschaftsbetrieb handelt und die Voraussetzungen erfüllt werden. In der LWZ ausgeschlossen sind Bauten/Anlagen für den Pferdesport und die gewerbliche Pferdehaltung. Solche Nutzungen gehören in die Bauzone (Art. 15 RPG) oder in eine Spezialzone (Art. 18 RPG). Ausschlaggebend für das Verfahren sind somit die Art des Betriebes, die Art der vorgesehenen Anlage und der baulichen Massnahmen sowie der Zweck der Nutzung.

Sofern es sich beim Vorhaben des Betreibers um eine zonenkonforme Baute/Anlage in der Landwirtschaftszone nach Art. 16abis RPG handelt, kann von einer Kompensation der beanspruchten FFF abgesehen werden. Ist jedoch eine Einzonung in eine Bauzone oder eine Umzonung in eine Spezialzone erforderlich, sind die beanspruchten Flächen zu kompensieren und die besonders hohe Nutzungsdichte mindestens qualitativ nachzuweisen. Im Falle einer Bauzone ist die FFF-Beanspruchung nur zulässig, wenn «ein aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne Einzonung nicht sinnvoll erreicht werden kann» (Art. 30 Abs. 1 RPV). Die Erweiterung des Reitbetriebs fällt nicht unter die vom Kanton in Art. 11 der BauV konkretisierten wichtigen Ziele – auch weil im RGSK Bern-Mittelland keine Siedlungserweiterungen für Sport- und Freizeitnutzungen mit regionaler Bedeutung bezeichnet werden und kein anderes Instrument zur regionalen Abstimmung solcher Nutzungen besteht. Unter diesen Voraussetzungen ist eine Einzonung nur möglich, wenn die FFF-Qualität nicht gegeben ist.

Massnahmen

- Konkretisierung des Vorhabens durch den Betreiber des Reitbetriebs
- Überprüfung FFF-Qualität mit Auftrag zum Bodengutachten
- ggf. Mitwirkungseingabe RGSK Bern-Mittelland (regionale Abstimmung)
- Klärung der planerischen Möglichkeiten mit dem Kanton

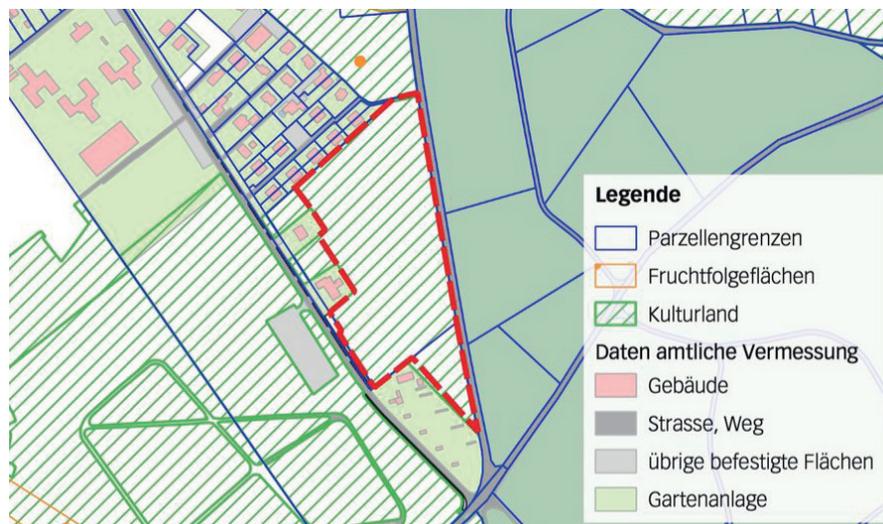
8. Vertiefung Auszonungen

8.1 Auszonung ZÖN H¹



Ausgangslage

Die Fläche im Umfang von 26'053 m² innerhalb der heutigen ZÖN H ist im Eigentum des VBS und wird heute nicht genutzt. Eine zukünftige (langfristige) bauliche Nutzung schliesst das VBS nicht aus, derzeit werden Varianten geprüft.

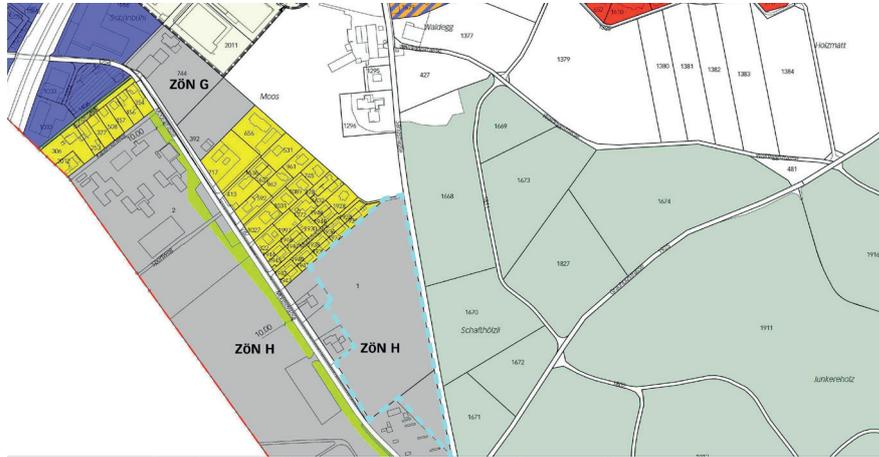


Bestehende Parzellenstruktur und, Zonierung sowie vorgesehene Auszonung

Grobprüfung Kriterien FFF

Kriterium	Anforderung	Status quo
Flächenpotenzial für FFF	>= 1 ha	26'052 m ² (2.6 ha) – erfüllt
Klimazone	A1-D4	B3 – erfüllt
Hangneigung	<= 18%	ca. 5% – erfüllt
Gründigkeit	>= 40/50cm	1.97 ha erfüllt, 0.67 ha aufzuwerten
Lagerungsdichte	<1.7 g/cm ³	normal – erfüllt
Schadstoffe	Richtwerte	keine – erfüllt

1 Arealblatt angepasst nach Mitwirkungsveranstaltung vom 13. August 2020.



Ausschnitt aus dem bestehenden Zonenplan

- Einschätzung Die vorgesehenen, neuen Fruchtfolgeflächen auf dem VBS-Areal erfüllen voraussichtlich die vom Bund definierten Kriterien². Eine Auszonung verunmöglicht die spätere Entwicklung des VBS nicht, da die planerische Umsetzung von militärischen Bauten und Anlagen nicht an die kommunale Nutzungsplanung gebunden, sondern nach einem separaten Plangenehmigungsverfahren (MPV) erfolgt, welches durch das VBS bewilligt wird.
- weiteres Vorgehen – Auszonung weiterverfolgen
– Inventarisierung als FFF vorantreiben

² Arbeitsgruppe Bundesamt für Raumentwicklung (2018): Erhebung neuer Fruchtfolgeflächen rws (2020): Abklärungen zur Kompensation von Fruchtfolgeflächen (FFF)

8.2 Auszonung Urtenenbach



Ausgangslage

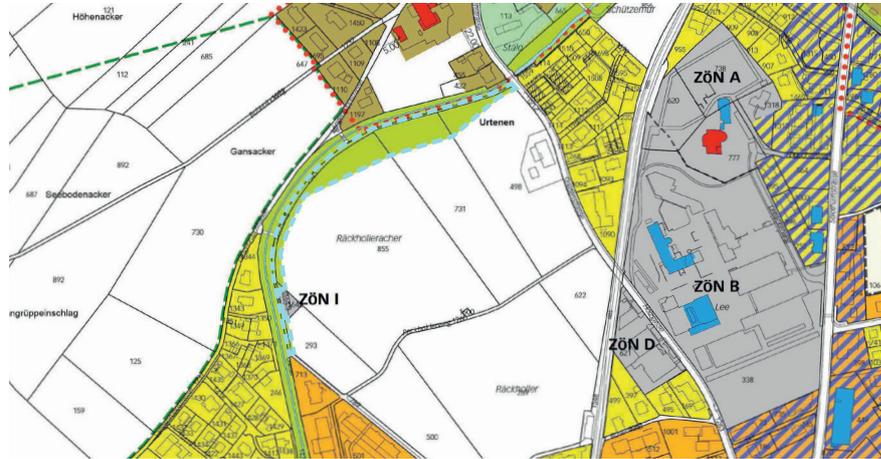
Die heutige Grünzon entlang der Urtenen wurde im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision (2005) festgelegt. Sie dient der Freihaltung und Renaturierung des Gewässers. Der Gewässerraum der Urtenenen, d.h. ihre natürliche Gewässerbreite und einen ausreichenden, beidseitigen Uferbereich wurde im Jahr 2019 im Auftrag des Kantons konkretisiert und soll im neuen Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum grundeigentümerverbindlich festgelegt werden (Stand Vorprüfung). Diese neuen Bestimmungen lösen den Zweck der bisherigen Grünzone im Raum Reckholder ab, wodurch insgesamt eine Fläche von 7'191 m² der Landwirtschaftszone rückgeführt werden kann.



Bestehende Parzellenstruktur und, Zonierung sowie vorgesehene Auszonung

Grobprüfung Kriterien FFF

Kriterium	Anforderung	Status quo
Flächenpotenzial für FFF	>= 1 ha	5'505 m ² (0.55 ha) – erfüllt
Klimazone	A1-D4	B3 – erfüllt
Hangneigung	<= 18%	< 5% – erfüllt
Gründigkeit	>= 40/50cm	innerhalb Gutachten zu überprüfen
Lagerungsdichte	<1.7 g/cm ³	innerhalb Gutachten zu überprüfen
Schadstoffe	Richtwerte	innerhalb Gutachten zu überprüfen



Ausschnitt aus dem bestehenden Zonenplan

weiteres Vorgehen – Auszonung zu Gunsten späterer Einzonungen derzeit nicht weiterverfolgen

8.3 Auszonungen Oberdorf



Ausgangslage

Die vorgesehenen Auszonung im Oberdorf stellt eine Bereinigung der Zonenordnung dar, welche sich durch die Einzonung ergibt. Die heute bereits bebauten Teile der Parzelle Nr. 845 sollen Möglichkeiten zur Umnutzung resp. Weiterentwicklung erhalten und werden infolgedessen eingezont. Die verbleibenden Restflächen der Bauernhofzone (4557.6 m²) auf Parzelle NR. 845 und 1691 sind in die Landwirtschaftszone zu überführen.



Bestehende Parzellenstruktur und, Zonierung sowie vorgesehene Auszonungen



Ausschnitt aus dem bestehenden Zonenplan

Einschätzung

Die in die Landwirtschaftszone zu überführenden Parzellenteile erfüllen aufgrund ihrer geringen Grösse (< 1 ha), ihrer Lage innerhalb des Siedlungsgebietes und der Flachgründigkeit des Bodens die Anforderungen an Fruchtfolgequalitäten nicht (Gutachten, 2020). Eine Inventarisierung als FFF ist nicht voranzutreiben. Das Areal soll langfristig zur Erhaltung der Ablesbarkeit des alten Dorfrandes frei von Bauten gehalten werden.

Weiteres Vorgehen – Auszonung weiterverfolgen

8.4 Bilanzierung Fruchtfolgeflächen (FFF)¹

Die Gegenüberstellung von beanspruchten Fruchtfolgeflächen durch die vorgesehenen Einzonungen und deren Kompensation ist den nachfolgenden Tabellen zu entnehmen:

Schlüsselgebiete Einzonungen		Zone bisher	Zone neu	Beanspruchung FFF [m ²]	Kompensationspflicht
5	Einzonung Wohnen, Schützemur	LWZ	ZPP	5'000	Nein
15	Einzonung Arbeiten, Moos	LWZ	ZPP	12'000	Ja
16	Einzonung Arbeiten, Dorniacher	LWZ	ArbZ2	14'000	Ja
	davon für Wärmeverbund	LWZ	ArbZ2	ca. 2'000	
28	Erweiterung «Reihalle»	LZZ	ZSF	ca. 4'100	(offen)
Total Beanspruchung				35'100	
Total kompensationspflichtige FFF				30'100	

Gebiete Auszonungen		Zone bisher	Zone neu	Fläche [m ²]	davon FFF [m ²]
1	Waffenplatz (ZÖN H)	ZÖN	LWZ	26'052	26'052*
2	Urtenenbach	GrZ	LWZ	7'191	5'505
3	Oberdorf	BHZ/GrZ	LWZ	5'418	0
Total Kompensationsmöglichkeiten					31'557

(Die Bilanz und die weiterzuverfolgende Auszonungen stehen in Abhängigkeit zur ausstehenden Gesamtüberprüfung der FFF-Qualität auf dem Dorniacher.)

*1.95 ha erfüllen die Anforderungen, 0.65 ha müssen aufgewertet werden (Flachgründigkeit).

1 Tabellarische Übersicht angepasst nach Mitwirkungsveranstaltung vom 13. August 2020.

9. Fazit

9.1 Übereinstimmung mit kommunalen Entwicklungszielen¹

Das Siedlungsentwicklungskonzept weist die für die Entwicklung der Gemeinde für den nächsten Planungshorizont (15 Jahre) entscheidenden Areale aus. Davon ausgehend, dass nicht alle der bezeichneten Entwicklungsschwerpunkte zur Umsetzung gelangen oder in der vorgesehenen Nutzungsdichte realisiert werden, ist durch die gesetzten Schwerpunkte mit einer Bevölkerungszunahme von ca. 520 EinwohnerInnen bis ins Jahr 2035 zu rechnen. Damit liegt die erwartete Bevölkerungszunahme im Rahmen der im REK festgelegten Wachstumsgrenze von insgesamt 6'800 EinwohnerInnen bis 2035 (+ 7.7% = 485 EinwohnerInnen).

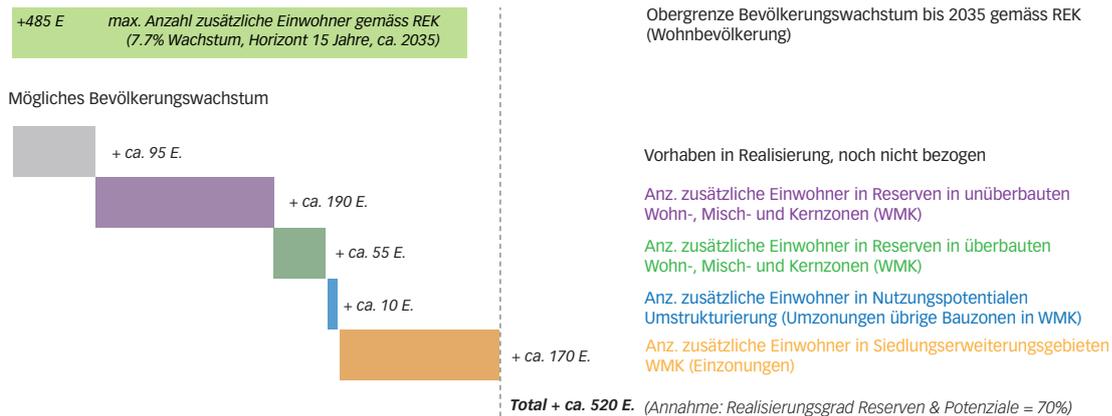


Abb. 2 Erwartete Bevölkerungszunahme bis 2035 unter Realisierung der Siedlungsentwicklungsschwerpunkte (vgl. Abb. 1).

1 Fazit angepasst nach Mitwirkungsveranstaltung vom 13. August 2020.

9.2 Übereinstimmung mit kantonalem Richtplan

Als Gemeinde innerhalb des Agglomerationsgürtels und Entwicklungsachsen soll Urtenen-Schönbühl gemäss kantonalem Richtplan einen Anteil des angestrebten Wachstums des Kantons übernehmen und geeignete Angebote für das Wohnen und Arbeiten schaffen. Zielsetzung in diesen Räumen ist das «fokussierte verdichten».

Das gemäss dem vorliegenden Konzept erwartete Wachstum erfolgt zu rund 60% durch die Siedlungsentwicklung nach innen (Aktivierung Reserven, Verdichtung und Umnutzung) und rund 40% durch moderate Siedlungserweiterungen, welche mehrheitlich bereits baulich genutzte Bauernhofzonen betreffen. Der vom Kanton vorgegebene Rahmen des theoretischen Baulandbedarfs bis 2035 (13 ha) deckt die Gemeinde mit den vorgesehenen Entwicklungsarealen nur zu ca. 55%. Dies einerseits weil die Gemeinde im Vergleich zum Kanton ein tieferes Wachstumssziel festgelegt hat. Andererseits übertrifft sie mit der heutigen und vorgesehenen Raumnutzerdichte von ca. 91, resp. 100 RN/ha deutlich den geltenden Richtwert von 57 RN/ha gemäss kantonalem Richtplan. Es ist davon auszugehen, dass bei der Bebauung, respektive Umsetzung von unüberbauten Bauzonen, Nutzungsreserven auf überbauten Flächen und Nutzungspotenzialen eine Raumnutzerdichte im Minimum im Bereich der heutigen Raumnutzerdichte (91 RN/ha) oder höher erreicht wird. Je Baulandflächen finden so voraussichtlich wesentlich mehr Raumnutzer Platz als vom Kanton angenommen. Unter diesen Verhältnissen kann die Gemeinde ein moderates Wachstum und gleichzeitig eine ressourcenschonende Siedlungsentwicklung sicherstellen.

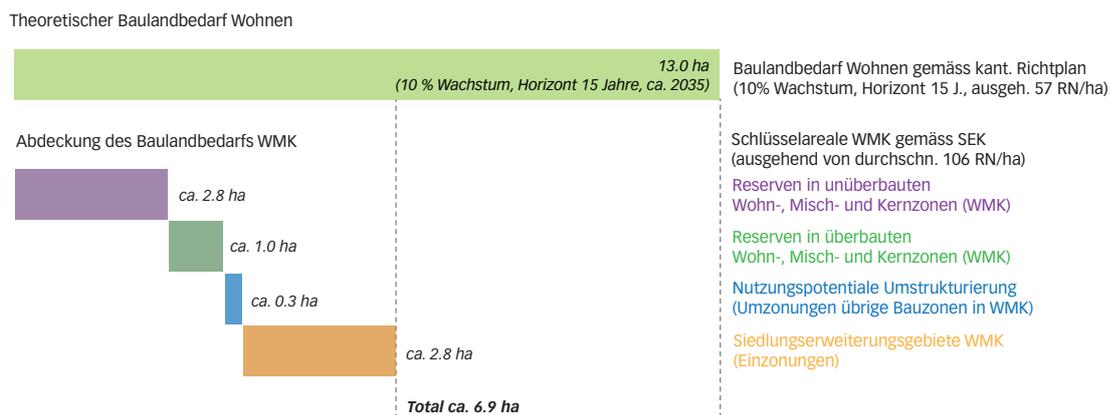


Abb. 3 Schema zur Abdeckung des Baulandbedarfs mit Innen- und Aussenentwicklungsflächen

Künftige Herausforderungen

Die zukünftige Herausforderung wird darin liegen, die hohen Ziele zur Siedlungsentwicklung nach Innen unter Wahrung respektive Aufwertung der städtebaulichen und landschaftlichen Qualitäten zu erreichen. Mit dem Aufgleisen des qualitätssichernden Verfahrens im Zentrum Schönbühl geht die Gemeinde diese Herausforderung gemeinsam mit den Grundeigentümern an.

Anhang

Anhang

Anhang A Mengengerüst¹

Gebiet	Name	Typ	Fläche	GFZO min	GFZO max	Wohnanteil %	zus. RN WMK min	zus. RN WMK max	davon zus. EW WMK min	davon zus. EW WMK max
0	Bahnhof Urtenen	Vorhaben in Realisierung	4'465 m ²	0.6	0.7	100%	45	52	45	52
0	Blumenweg	Vorhaben in Realisierung				100%	9	9	9	9
0	Finkenweg	Vorhaben in Realisierung				100%	11	11	11	11
0	Ezmatrain	Vorhaben in Realisierung				100%	7	7	7	7
0	Schützenweg	Vorhaben in Realisierung				100%	15	15	15	15
0	Holzgasse	Vorhaben in Realisierung				100%	9	9	9	9
1	Zentrum 2 (ZPP 3)	Aktivierung Baulandreserve Mischnutzung	3'345 m ²	0.70	1.70	80%	39	95	31	76
2	Solothurnstrasse Südost	Aktivierung Baulandreserve Mischnutzung	6'355 m ²	0.60	0.90	80%	64	95	51	76
3	Fussballplatz/Gasthof	Aktivierung Baulandreserve Mischnutzung	8'055 m ²	0.60	1.00	100%	81	134	81	134
4	Chüemoos	Aktivierung Baulandreserve Wohnen	7'775 m ²	0.70	1.00	100%	91	130	91	130
5A	Kirchgässli, A	Aktivierung Baulandreserve Wohnen	2'038 m ²	0.50	0.60	100%	17	20	17	20
5B	Kirchgässli, B	Verdichtungsgebiet Wohnen	1'069 m ²	0.50	0.60	100%	7	8	7	8
5C	Kirchgässli, C	Verdichtungsgebiet Wohnen	1'282 m ²	0.50	0.60	100%	8	10	8	10
6	Staldenstrasse 33	Verdichtungsgebiet Mischnutzung	2'140 m ²	0.60	0.70	20%	4	5	1	1
7	Solothurnstrasse Südwest	Verdichtungsgebiet Mischnutzung	5'077 m ²	0.60	0.90	80%	25	38	20	30
8	Solothurnstrasse Nordost	Verdichtungsgebiet Mischnutzung	4'840 m ²	0.60	0.90	80%	34	51	27	41
9A	Bahnhostrasse A	Verdichtungsgebiet Mischnutzung	2'260 m ²	0.90	1.70	60%	31	58	18	35
9B	Bahnhostrasse B	Verdichtungsgebiet Arbeiten	4'825 m ²	0.80	1.50	0%	0	0	0	0
10	Bergackerweg 15	Umstrukturierung Mischnutzung	635 m ²	0.60	0.60	100%	6	6	6	6
11	Unterdorfstrasse 9	Umstrukturierung Mischnutzung	1'145 m ²	0.60	0.60	100%	11	11	11	11
12	Altes Schulhaus Urtenen	Umstrukturierung Mischnutzung	3'705 m ²	0.60	0.60	0%	0	0	0	0
13	Grubenstrasse A	Umstrukturierung Arbeiten	1'310 m ²	0.80	1.50	0%	0	0	0	0
14	Oberdorf Urtenen	Einzonung Mischnutzung	5'320 m ²	0.50	0.60	100%	33	40	33	40
15A	Oberdorf Stale, A	Einzonung Mischnutzung	4'015 m ²	0.50	0.60	80%	27	32	21	26
15B	Oberdorf Stale, B	Einzonung Mischnutzung	855 m ²	0.50	0.60	80%	6	7	5	5
15C	Oberdorf Stale, C	Einzonung Mischnutzung	1'115 m ²	0.50	0.60	80%	7	9	6	7
16	Oberdorf Lindhohle	Einzonung Mischnutzung	3'760 m ²	0.50	0.60	80%	25	30	20	24
17	Lindohleweg 14	Einzonung Mischnutzung	3'270 m ²	0.50	0.60	80%	14	16	11	13
18	Zeigli	Einzonung Mischnutzung	3'665 m ²	0.50	0.60	80%	15	18	12	15
19	Oberdorf Länggripp	Einzonung Mischnutzung	2'500 m ²	0.50	0.60	100%	21	25	21	25
20	Staldenstrasse 16	Einzonung Mischnutzung	1'815 m ²	0.50	0.60	80%	8	9	6	7
21	Waldegg	Einzonung Mischnutzung	1'250 m ²	0.60	0.70	80%	13	15	10	12
22	Sandstrasse 16/18	Einzonung Mischnutzung	3'745 m ²	0.70	0.70	100%	35	35	35	35
23	Schütztemur	Einzonung Wohnen	5'000 m ²	0.70	0.90	100%	58	75	58	75
24	Moos	Einzonung Arbeiten	19'990 m ²	0.80	1.50	0%	0	0	0	0
25	Dornliacher	Einzonung Arbeiten	11'648 m ²	0.80	1.50	0%	0	0	0	0
Total							774	1'075	703	965

Anmerkungen:
 RN= Raumnutzer (Wohn- und Arbeitsbevölkerung)
 EW = Einwohner
 WMK = Wohn-, Misch- und Kantonzonen
 GFZO = Geschossflächenziffer oberirdisch

Abb. 4 Mengengerüst Siedlungsentwicklungs-konzept

¹ Mengengerüst angepasst nach Mitwirkungsveranstaltung vom 13. August 2020.

Anhang

Anhang B Ermittlung tatsächlicher Wohnbaulandbedarf (gemäss kantonalem Richtplan)

Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen Urtenen-Schönbühl
 nach Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans (RRB vom 2. September 2015) 551

Statistik	A1) Dispens von der Ortsplanungsrevision Von der Ortsplanung sind 7 Gemeinden dispensiert.	nein
	A2) Einwohner Gemeinde Anzahl Einwohner aus Gebäude- und Wohnungsstatistik BFS (GWS 2015 [GAPTO])	6247
	A3) Einwohner in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) Anzahl Einwohner in überbauten WMK aus Gebäude- und Wohnungsstatistik BFS (GWS 2015 [GAPTO]) und Bauzonenstatistik 2017 (AGR)	6077
	A4) Einwohner ausserhalb von Wohn-, Misch- und Kernzonen A4=A2-A3	170
	A5) Anteil Einwohner ausserhalb von Wohn-, Misch- und Kernzonen in % A5=A4/A2*100	3%
	A6) Beschäftigte in Wohn-, Misch- und Kernzonen Anzahl Beschäftigte in überbauten WMK aus der prov. Beschäftigtenstatistik BFS 2014 (prov. STATENT [EMPTOT]) und Bauzonenstatistik 2017 (AGR)	1143
	A7) Anzahl Raumnutzer in Wohn-, Misch- und Kernzonen A7=A3+A6	7220
	A8) Überbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in ha Überbaute WMK Gemeinde nach Bauzonenstatistik 2017 (AGR)	79.4
	A9) Raumnutzerdichte der Gemeinde (RN/ha) A9=A7/A8	91
	A10) Wohn-, Misch- und Kernzonen gesamt in ha Übersichtszoneplan (UZP) und Bauzonenstatistik 2017 (AGR)	81.5
Vom Kanton vorgegeben	K1) Zentralitätsstufe nach Massnahmenblatt C_01 Gemäss C_01 gelten folgende Stufen: ST=Zentren 1 und 2; Z34= Zentren 3 und 4; Z34T= Regionale Tourismuszentren; keine= kein Zentrum	Zentren 3 und 4
	K2) Raumtyp nach Massnahmenblatt C_02 UK=Urbane Kerngebiete; AE=Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen; ZL=Zentrumsnahe ländliche Gebiete; HB=Hügel- und Berggebiete	AE (Z34)
	K3) Raumtyp 2 nach Massnahmenblatt C_02 In 22 Gemeinden sind zusätzlich Gebiete einem tieferen Raumtypen zugeteilt (im MB C_02 mit * bezeichnete Gemeinden der Raumtypen UK und AE)	-
	K4) Massgebende Bevölkerungsentwicklung Nach Zentralität/Raumtyp: ST=12%, übrige UK=11%, Z34=10%, Z34T=8%, AE=8%, ZL=4%, HB=2%. Wobei K4 für Gemeinden mit untergeordnetem Raumtyp (gem. K3) differenziert angewendet wird, detaillierte Berechnung s. Tabellenblatt "Tatsächlicher WBB_Detail"	10%
	K5) Anzahl zusätzliche Raumnutzer K5= (A7+A4)*K4, wobei K5 für Gemeinden mit untergeordnetem Raumtyp (gem. K3) = (A7_RT1*K4_RT1)+(A7_RT2*K4_RT2) unter proportionaler Berücksichtigung von A4, detaillierte Berechnung s. Tabellenblatt "Tatsächlicher WBB_Detail"	739
	K6) Richtwert Raumnutzerdichte RND Medianwerte der Raumnutzerdichten in den überbauten WMK nach Raumtyp / Zentralität: ST=158, UK=85; Z34=57, Z34T=53, AE=53, ZL=39, HB=34	57
	K7) Theoretischer Wohnbaulandbedarf in ha K7=K5/K6, wobei K7 für Gemeinden mit untergeordnetem Raumtyp (gem. K3) = (K5_RT1/K6_RT1)+(K5_RT2/K6_RT2), detaillierte Berechnung s. Tabellenblatt "Tatsächlicher WBB_Detail"	13.0
	K8) Nutzungsreserven in überbauten WMK für Ermittlung des tatsächlichen Wohnbaulandbedarf berücksichtigen ja=A9<K6; nein=A9>K6	nein
Durch die Gemeinde zu überprüfen	G1) Unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in ha gemäss Methodenbeschrieb "Erhebung unüberbaute Bauzonen" (AGR 2015), Stand 2017	-3.1
	G2) Theoretischer Wohnbaulandbedarf abzüglich unüberbaute WMK in ha G2= K7-G1	9.9
	G3) Nutzungsreserven in ha in überbauten WMK zu 1/3 abziehen 1/3 der Nutzungsreserven abziehen, sofern K8=ja; Ermittlung gem. Methodenbeschrieb "Siedlungsentwicklung nach innen" (AHOP SEIN, AGR 2016); AGR 2017	0.0
	Tatsächlicher Wohnbaulandbedarf in ha	9.9

Abb. 5 Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen (AGR, 2015)