

MITWIRKUNG

Einwohnergemeinde Urtenen-Schönbühl

Teil-Revision Ortsplanung 2020



Räumliches Entwicklungskonzept REK

12. November 2018

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
Andrea Hürlimann, Geografin BSc

Inhalt

A Einleitung

1. Ausgangslage	5
1.1 Steckbrief der Gemeinde	5
1.2 Planungsinstrumente der Gemeinde	6
1.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen/Grundlagen	7
2. Zielsetzung und Vorgehen	10
2.1 Motivation	10
2.2 Zielsetzungen	10
2.3 Vorgehen	11
3. Projektorganisation	12
3.1 Organisation	12
3.2 Partizipation	13

B Räumliches Entwicklungskonzept

4. Siedlung/Bevölkerung/Wirtschaft	15
4.1 Entwicklung und Zustand	15
4.2 Herausforderungen, Rolle und Perspektiven	25
4.3 Zielsetzungen Siedlung/Bevölkerung/Wirtschaft (behördenverbindlich)	27
4.4 Strategien	28
4.5 Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen (FFF)	40
5. Verkehr	42
5.1 Lärm	42
6. Landschaft/Erholung	42
7. Räumliches Entwicklungskonzept (behördenverbindlich)	43
8. Massnahmen	44
8.1 Siedlung/Bevölkerung/Wirtschaft	44
8.2 Bilanz und Umsetzung Siedlungsentwicklung	46

C Verfahren

9. Ablauf	51
9.1 Erarbeitung	51
9.2 Mitwirkung	51
9.3 Beschlussfassung	51

10. Beschlussfassung	51
11. Anhang	52
11.1 Abkürzungsverzeichnis	52
11.2 Grundlagenverzeichnis	53
11.3 Ausschnitt Detailkarte RGSK 2. Generation	54
11.4 Baulandbedarf gemäss kant. Richtplan	55

A Einleitung

1. Ausgangslage

1.1 Steckbrief der Gemeinde

Die Gemeinde Urtenen-Schönbühl mit rund 6'200 Einwohnerinnen und Einwohnern und ca. 400 ansässigen Firmen und Betrieben liegt im Berner Mittelland zwischen Bern und Burgdorf. Die 723 Hektaren grosse Gemeinde erstreckt sich in der breiten Talsenke des Urtenenbachs, zwischen den Ausläufern des Rapperswiler Plateaus im Nordwesten und den Molassehöhen des Bantigers im Süden und liegt auf 538 m ü. M. Während sich der Gemeindeboden über den Urtenen-, den Rödelberg sowie den steilen Nordhang des Grauholzes erstreckt, entwickelte sich das Siedlungsgebiet mehrheitlich als Zeilendorf entlang der Solothurn-, Lyss-, Bern- und Hindelbankstrasse sowie um den Bachverlauf des Urtenenbachs. Mit dem stetigen Wachstum seit 1960 und dem Bau neuer Verkehrsachsen wuchsen die beiden Ortsteile Urtenen und Schönbühl mehr und mehr zusammen und bilden heute ein zusammenhängendes Siedlungsgebiet.

Trotz des grossen Wandels, verbunden mit der zentralen Lage von Urtenen-Schönbühl am Autobahnanschluss und zwei Regionalbahnlinien, sind die Qualitäten des Ortsbildes mit den alten Dorfteilen im Urterer Ober- und Unterdorf sowie Quartieren aus verschiedenen Zeiträumen im Dorfteil Schönbühl erhalten geblieben.

Die umfassende Schulinfrastruktur mit Tagesschule, Kindertagesstätten, Kindergärten und weiteren Einrichtungen konzentriert sich mehrheitlich auf die zentralen Lee-Anlagen. Mit Angeboten wie dem Solbad Schönbühl sowie Sport- und Fussballplätzen bestehen regional bedeutende Freizeiteinrichtungen.

Der Urtenenbach fliesst als Nebengewässer der Emme durch die Gemeinde. Er entspringt bei Schönbrunnen nahe Münchenbuchsee und speist vor Urtenen-Schönbühl den Grossen Moossee, bevor er nach Bätterkinden in die Emme mündet. Durch Urtenen-Schönbühl fliesst der Urtenenbach fast ausschliesslich oberirdisch. Im südlichen Ortsteil verläuft das «Scheidgräbli» durch das Siedlungsgebiet, unter der Autobahn hindurch in Richtung Shoppyland. Das Gerinne ist überwiegend eingedolt.

Das noch verbleibende Kulturland ist weitgehend als Fruchfolgefläche klassiert. Für die Naherholung bieten sich der Grosse Moossee, das Bubenloo sowie die Höhen im Norden an.

1.2 Planungsinstrumente der Gemeinde

Grundordnung	<p>Die rechtsgültige Grundordnung der Gemeinde Urtenen-Schönbühl besteht aus Baureglement, Zonenplan und Schutzzonenplan. Die letzte Revision der Ortsplanung erfolgte in Etappen mit GV-Beschlüssen vom 15. Mai 2003, 24. Mai 2005, 20. Oktober 2005 und 15. Mai 2006. Dabei wurden der Zonenplan und das Baureglement teilweise revidiert. Gemäss Schreiben des AGR vom 20. Mai 2009 ist jedoch weiterhin der Zonenplan von 1993 mit diversen Änderungen gültig. Das Baureglement datiert vom 20. November 2005 liegt in einer nachgeführten Fassung bis Mai 2015 vor. An einer Klausur vom 30. August 2010 beschloss der Gemeinderat den Schutzzonenplan zu überarbeiten und mit einem Gebiet für landwirtschaftliche Aussiedlungen zu versehen. Dieser wurde mit dem Beschwerdeentscheid vom 10. März 2015 rechtskräftig. Die bauliche Grundordnung beinhaltet drei Zonen mit Planungspflicht (ZPP). Sie ist Hauptgegenstand dieser Teil-Revision Ortsplanung 2020.</p>
Überbauungsordnungen	<p>Es bestehen einige Überbauungsordnungen (UeO) und Detailerschliessungspläne. Folgende Überbauungsordnungen sind weitgehend realisiert:</p> <ul style="list-style-type: none">– Burgerfeld - Überbauungsordnung zur ZPP Nr. 1 vom 10. Juli 2002 mit Änderungen vom 29. März 2004– Carrefour - Überbauungsordnung Nr. 8 vom 12. Oktober 2004 mit Änderungen vom 30. August 2006 und vom 25. November 2013– Sandstrasse Ausbau - Überbauungsordnung vom 14. November 2000– Gewerbepark Nr. 2 + Detailerschliessungsplan Geh- und Radweg vom 30. August 2006 mit Änderungen vom 30. März 2012– Etmatt - Überbauungsordnung zur ZPP Nr. 7 vom 4. November 1996 mit Änderungen vom 18. August 1999, vom 29. Oktober 2004 und vom 9. Februar 2010. <p>Folgende Überbauungsordnungen werden im Rahmen der Teil-Revision Ortsplanung überprüft oder sind Änderungen im Sinne einer Nutzungsverdichtung vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none">– Zentrum 2 ZPP 3 - Teil-Überbauungsordnung Nr. 1 vom 30. Mai 2001 mit Änderungen vom 29. Juli 2003– Bahnhofstrasse - Überbauungsordnung Nr. 4 zur ZPP 4 vom 23. Juni 1999 mit Änderungen vom 23. Februar 2018
Richtpläne	<p>Die Gemeinde verfügt zudem über folgende Richtpläne:</p> <ul style="list-style-type: none">– Kommunalen Richtplan Energie vom 8. Juli 2015– Gesamttrichtplan 2020 vom 26. August 2008 mit Änderung vom 27. September 2013– Burgerfeld Richtplan zu ZPP Nr. 1 vom 15. März 2000– Zentrum 2 Richtplan vom 15. September 1999 <p>Der Gesamttrichtplan 2020 und der Energierichtplan vom 4. Mai 2015 wurden im Nachgang zur letzten Revision der Ortsplanung erlassen und bleiben unverändert bestehen.</p>

Laufende Planungen	<p>Zum Start der Teil-Revision im Frühjahr 2018 werden folgende weitere Planungen vorbereitet:</p> <ul style="list-style-type: none">– Revision Bereich Verkehr Gesamtrichtplan 2020– Zonenplan Naturgefahren + Gewässerraum– Überbauungsordnung zur ZPP 9 «Bahnhof Urtenen»
Weitere Planungen	<p>Im Rahmen der ZPP 9 «Bahnhof Urtenen» wurde das Konzept zur Siedlungsentwicklung nach Innen (SEin) mit Datum vom 9. April 2016 erarbeitet. Am 20. Juni 2017 wurde zudem das Reglement zur Mehrwertabschöpfung (MWAR) beschlossen und in Kraft gesetzt.</p>

1.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen/Grundlagen

1.3.1 Übersicht über wichtige Änderungen

Übersicht Änderungen	<p>Seit der letzten Revision der Ortsplanung wurden wichtige übergeordnete Rahmenbedingungen geändert oder neu erlassen:</p> <ul style="list-style-type: none">– Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) und des kantonalen Richtplan 2030 mit Fokus auf die Siedlungsentwicklung nach Innen (SEin) und neuen Vorgaben für Ein- und Umzonungen.– Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) mit Umsetzungspflicht durch die Gemeinden bis 2020.– Einführungsverordnung zur eidgenössischen Verordnung über den Kataster der öffentlichen Eigentumsbeschränkungen (EV ÖREBKV) mit Einführungspflicht der Gemeinde Urtenen-Schönbühl ab 1. Januar 2016.– Revision des kantonalen Baugesetzes (BauG) mit neuen gesetzlichen Bestimmungen zum Schutz von Kulturland und Fruchtfolgeflächen (inkl. Mindestnutzungsdichten bei Einzonungen und der vorrangigen Überbauung von Kulturland in bestehenden Bauzonen) und weiteren Vorgaben, beispielsweise zur Mehrwertabschöpfung von Planungsgewinnen.– Revision der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung (GSchG) mit den entsprechenden Änderungen in der kantonalen Wasserbaugesetzgebung, welche die Ausweisung eines Gewässerraums (Bauverbot und Nutzungsbeschränkungen) entlang der Gewässer verlangen.– Das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) Bern-Mittelland wurde in die zweite Generation überführt. Es definiert in Urtenen-Schönbühl unter anderem «Siedlungsbegrenzungslinien» sowie «Vorranggebiete» für die Siedlungserweiterung Wohnen und Arbeiten.
----------------------	--

1.3.2 Kanton

Kulturlandschutz / Beanspruchung FFF	<p>Mit der Änderung vom 16. März 2016 des Baugesetzes hat der Grosse Rat des Kantons Bern den Schutz des Kulturlandes und insbesondere der Fruchtfolgeflächen gesetzlich geregelt. Mit den neuen Bestimmungen werden die Anforderungen an die Beanspruchung von Kulturland durch</p>
--------------------------------------	--

Einzonungen und andere bodenverändernde Nutzungen deutlich erhöht. Gemäss Art. 8b (BauG) können Fruchtfolgeflächen nur in einem kantonalen Interesse beansprucht werden.

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan¹ definiert die Ziele der räumlichen Entwicklung des Kantons und entwickelt dafür eine Vielzahl von einerseits allgemeinen und andererseits räumlich spezifischen Massnahmen, die für die Planungen der Gemeinde verbindliche Vorgaben machen. Von den allgemeinen Massnahmenblättern sind für die Ortsplanung Urtenen-Schönbühl insbesondere folgende von Bedeutung:

- A_01²: Baulandbedarf Wohnen bestimmen
- A_05: Baulandbedarf Arbeiten bestimmen
- A_06: Fruchtfolgeflächen schonen
- A_07: Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) fördern
- B_01: Vorgaben für verkehrsintensive Vorhaben, relevant für die Verkaufsstandorte
- C_01/02: Zentralitätsstruktur und Raumtypen: Urtenen-Schönbühl ist dem Raumtyp «Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen» (AE) zugeordnet.
- D_03: Naturgefahren in der Ortsplanung berücksichtigen.

Neben diesen allgemeinen Massnahmen mit Auswirkungen auf die Gemeinde Urtenen-Schönbühl sind folgende Elemente räumlich spezifisch festgelegt:

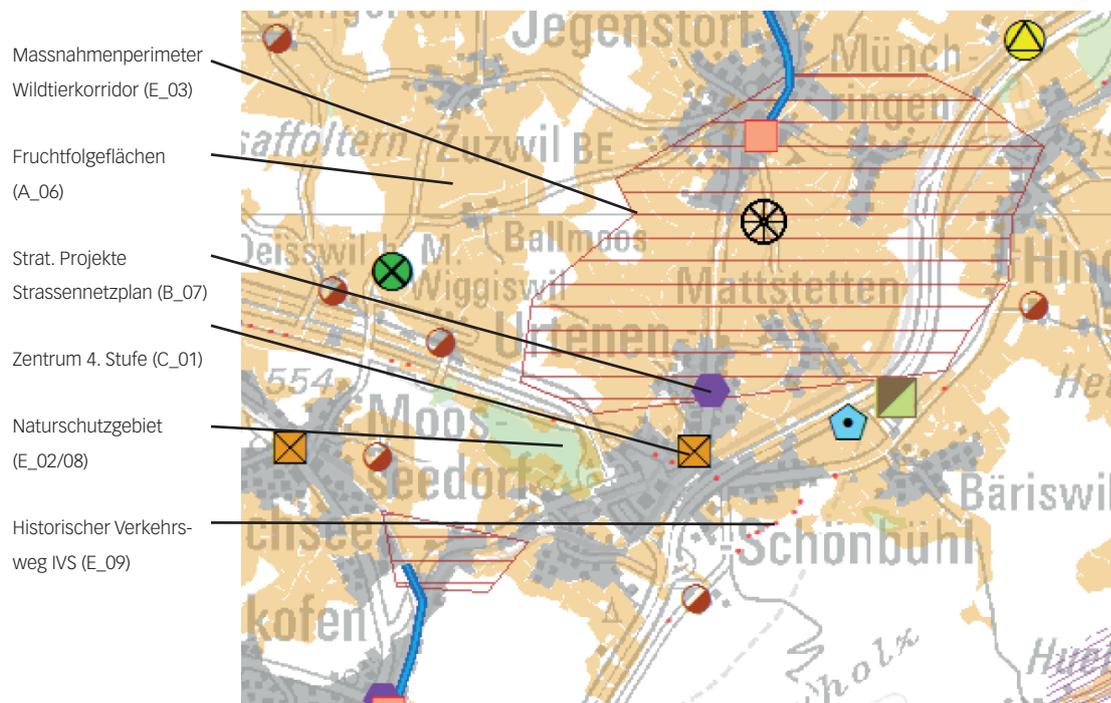


Abb. 1 Ausschnitt Richtplangesamtkarte

1 Der kant. Richtplan im Internet: www.jgk.be.ch/jgk/de/index/raumplanung/raumplanung/kantonaler_richtplan.html

2 Nummerierung der Massnahmeblätter gemäss Richtplan

Die in der Karte bezeichneten Gebiete und Objekte sind in der Ortsplanung zu berücksichtigen. Nicht in der Karte sondern in den Massnahmenblättern direkt bezeichnet sind die kantonalen Entwicklungsschwerpunkte (ESP), zu welchen auch der ESP Moosseedorf, Moosbühl gehört. Dieser beschränkt sich jedoch auf das Gemeindegebiet von Moosseedorf.

1.3.3 Region Bern-Mittelland

Urtenen-Schönbühl ist Teil der Agglomeration Bern und liegt im Perimeter des Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) Bern-Mittelland. Auf diesen Planungsebenen erfolgten in den vergangenen Jahren umfassende Planungs- und Konzeptarbeiten, die im RGSK 2. Generation zusammengeführt und mit dessen Beschluss durch die Planungsregionen im Oktober 2016 und der Genehmigung durch den Kanton im November 2016 behördenverbindlichen Charakter erhielten.

RGSK Bern-Mittelland

Aus dem Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) 2. Generation von 2016 sind folgende Massnahmen resp. Festlegungen für die Ortsplanungsrevision Urtenen-Schönbühl massgebend:

Mass- nahme	Thema	Relevanz OP*	Priorität Gemeinde
1	Mit den Siedlungsbegrenzungslinien von regionaler Bedeutung (S-7) wird eine klare Trennung von Siedlungs- und Nichtsiedlungsgebiet angestrebt. Sie begrenzen das Baugebiet von Urtenen-Schönbühl nach Norden. Auch das Vorranggebiet Siedlungstrenngürtel «Grauholz Ost» unterstreicht die Bedeutung der Siedlungstrennung und Vernetzung im Norden der Gemeinde.	Ja	hoch
2	Aus regionaler Sicht stehen für die weitere, langfristige Siedlungsentwicklung Wohnen die Vorranggebiete Siedlungserweiterung Wohnen «Reckholder» (S-4-54, Vororientierung) und «Holzmatt» (S-4-71, Zwischenergebnis) im Vordergrund.	Ja	hoch (Teilegebiete)
3	Für die weitere Entwicklung Arbeiten sind im RGSK die Vorranggebiete Arbeiten «Dorniacher/Grubenstrasse» (S-4-55, Zwischenergebnis) und «Gewerbepark» (S-4-86, Vororientierung) vorgesehen.	Ja	tief (S-4-55) hoch (S-4-86)
4	Der Erholungsschwerpunkt Freizeitanlage «Solbad» (L8-A-28 Vororientierung) betont die regionale Bedeutung dieses Angebots.	Nein	–
5	Die ÖV-Massnahme steht in Zusammenhang mit den Perronverlängerungen der Bahnhöfe der S-Bahn bis 2030.	Nein	–
6	Im Bereich Langsamverkehr soll einerseits die Schwachstelle Nr. 4 an der Lysstrasse aufgehoben werden, andererseits soll im Raum Zollikofen inkl. Urtenen-Schönbühl ein Netz von schnellen, direkten und widerstandsfreien Alltagsvelorouten umgesetzt werden, evtl. mit Aufweitung der Kantonsstrasse (LV-W-1-j).	Nein	–
7	Die MIV-Massnahmen bezeichnen in Urtenen-Schönbühl zwei verkehrsin- tensive Vorhaben «Sandstrasse» (Coop) und «Shopyland». Der Standort «Sandstrasse» erreicht die 2'000 Fahrten (DTV) jedoch nicht mehr. Das Vorhaben «Shopyland» betrifft grundsätzlich die Gemeinde Moosseedorf.	Nein	–

8	Bezüglich Landschaft sind in Urtenen-Schönbühl die Vorranggebiete Naturlandschaften «Moossee» und «Urtenen» bedeutsam. Das als Vernetzungs- sowie Erholungsraum genutzte Flachmoor am Moossee soll geschützt und freigehalten werden. An der Urtenen soll anhand der Flusslandschaft eine Abgrenzung der Naturlandschaft festgelegt und das Projekt Urtenenbach ab dem Jahr 2019/20 umgesetzt werden.	Nein –
---	---	--------

**Teil-Revision Ortsplanung*

2. Zielsetzung und Vorgehen

2.1 Motivation

Die Entwicklung der Gemeinde, ihre heutigen Bedürfnisse und die neuen Rahmenbedingungen machen eine Teil-Revision der Ortsplanung notwendig. Unmittelbarer Auslöser ist insbesondere die bis 2020 zwingend umzusetzende BMBV, da andernfalls für Neubauten faktisch ein Bauverbot entsteht. Im Zuge dieser Anpassungen ist es sinnvoll, die bisherige Entwicklung zu überprüfen und die Stossrichtungen und Eckwerte für die nächsten 10 bis 15 Jahre neu auszurichten

2.2 Zielsetzungen

Übergeordnet	Für die Teil-Revision Ortsplanung 2020 sind folgende übergeordnete Ziele zu verfolgen: <ul style="list-style-type: none">– Definieren der kommunalen Entwicklungsziele sowie Aufzeigen der Entwicklungspotenziale im räumlichen Entwicklungskonzept (REK)– Überprüfung der kommunalen Planungsinstrumente und Anpassen an die aktuellen Anforderungen der Gemeinde und des Kantons– Abstimmen der Ortsplanung auf den kantonalen Richtplan sowie auf das revidierte kantonale Baugesetz.
Konkret	Des Weiteren lassen sich für die Gemeinde folgende konkreten Ziele formulieren: <ul style="list-style-type: none">– Förderung innere Verdichtung und Innenentwicklung, Aktivierung von Baulandreserven (haushälterische Nutzung)– Auf Erschliessung und Infrastruktur abgestimmte Nutzungserhöhung und Siedlungserweiterung– Prüfung von Einzonungsflächen abgestimmt auf die Vorgaben des RGSK und des kantonalen Richtplans– Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften überprüfen, insbesondere die älteren Vorschriften zu den ZPP, ZÖN und ZSF– Bei Einzonungen: Baulandverfügbarkeit auf vertraglicher Basis sicherstellen.

Grundsätze Die Gemeindepolitik von Urtenen-Schönbühl richtet sich seit über 20 Jahren nach den Grundsätzen der Nachhaltigen Entwicklung (NE), deren Zielsetzungen politisch verankert sind. Die Philosophie der Nachhaltigen Entwicklung ist im Zuge des REK's und der Revision Ortsplanung zu berücksichtigen.

2.3 Vorgehen

Die Teil-Revision wird im wesentlichen in 2 Phasen gegliedert:

Phase 1 **Räumliches Entwicklungskonzept (REK)**
 In der Phase 1 geht es darum, eine Grundlage zu erarbeiten und die Rahmenbedingungen sowie die räumlichen und thematischen Entwicklungsschwerpunkte der nächsten 15 Jahre für die Gemeinde zu definieren.

Räumliches Entwicklungskonzept (REK)	<i>Ausblick 15 Jahre</i>
<ul style="list-style-type: none"> – Bevölkerung – Arbeitsplätze – Siedlung – etc. <p><i>(Verkehr und Landschaft in bestehenden Planungsinstrumenten)</i></p>	<p>Leitlinien/Massnahmen orientierend</p>

Phase 2 **Revision Planungsinstrumente**
 Im Rahmen der Phase 2 werden die Entwicklungsabsichten konkretisiert und in den grundeigentümerverbindlichen Instrumenten (Zonenplan, Schutzzonenplan und Baureglement) umgesetzt. Diese bilden den Rahmen für die Ortsentwicklung der nächsten 10–15 Jahre.

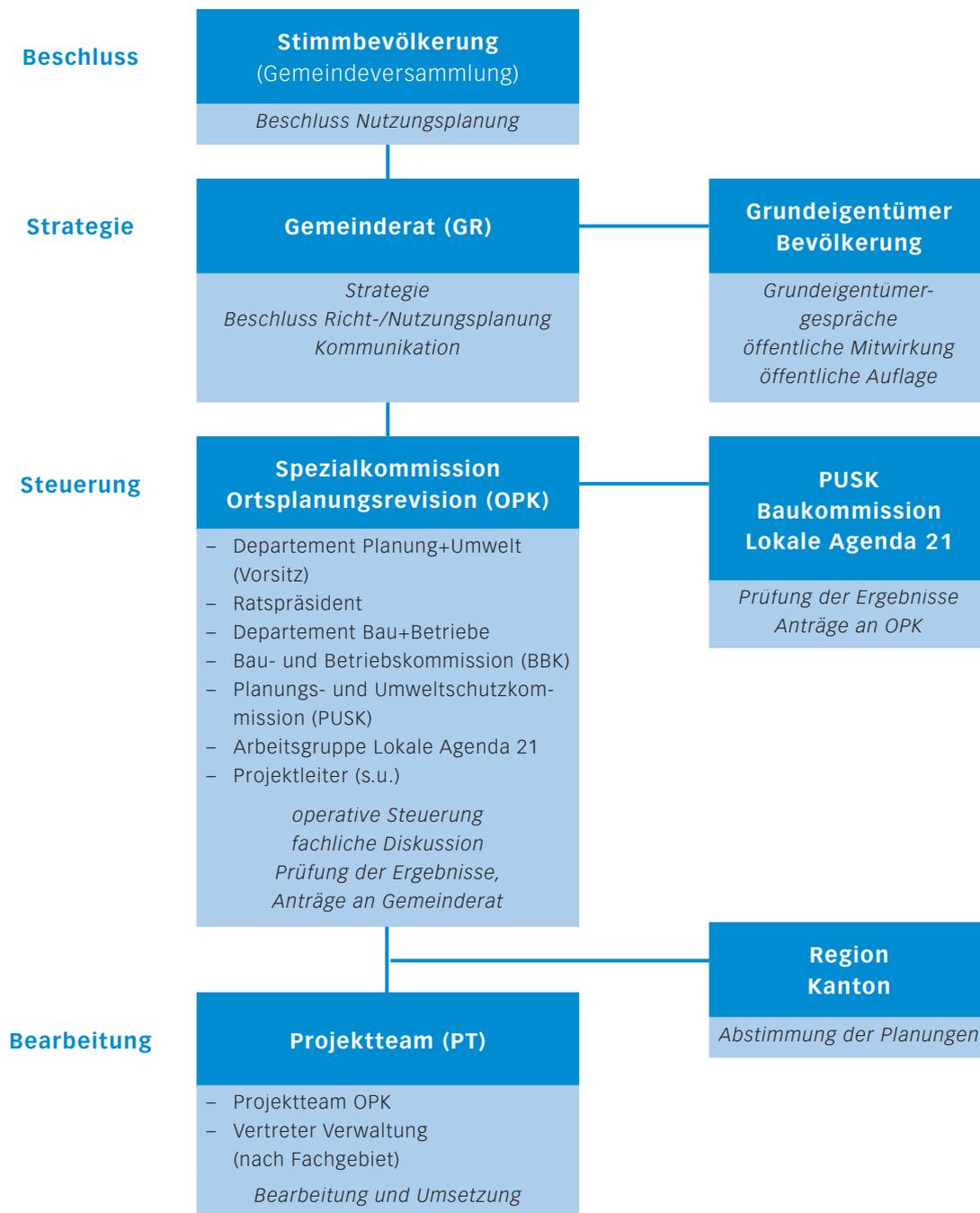
Nutzungsplanung	<i>Planungshorizont 2030</i>
<ul style="list-style-type: none"> – Baureglement – Zonenpläne 	<p>Planungsinstrumente <i>grundeigentümerverbindlich</i></p>

Der vorliegende Bericht «räumliches Entwicklungskonzept» zeigt die Resultate der Phase 1 (ohne Inhalte Verkehr und Landschaft aus bestehenden Planungsinstrumenten)

3. Projektorganisation

3.1 Organisation

Die Projektorganisation zur Teil-Revision der baurechtlichen Grundordnung sieht wie folgt aus:



Die Begleitung der Arbeiten im Rahmen der Teil-Revision der baurechtlichen Grundordnung erfolgt durch eine spezielle Ortsplanungskommission. Zusammengesetzt ist diese aus Vertretern der Politik, der Gemeindeverwaltung und dem Planungsbüro. Die Projektbearbeitung, die Projektkoordination und die Administration erfolgen soweit möglich durch das Projektteam der ecoptima ag. Hoheitliche Aufgaben der Gemeinde (Gemeinderatssitzungen mit Anträgen und Beschlüssen, Einspracheverhandlungen) sind durch die zuständigen Behörden zu erfüllen.

3.2 Partizipation

Grundeigentümer	Die Grundeigentümer sind die Träger der baulichen Entwicklung und Schlüsselakteure für die Siedlungsentwicklung nach innen. Zur Aktivierung der bestehenden Bauzonenreserven, für die weitere Entwicklung von Schlüsselarealen sowie bei allfälligen Einzonungen sind direkte Gespräche mit den Betroffenen nötig. Diese erfolgen teilweise im Rahmen der Teil-Revision, bilden aber auch danach eine Daueraufgabe für die Gemeinde.
Bevölkerung	Von Gesetzes wegen sind eine öffentliche Mitwirkung, die öffentliche Planaufgabe und die Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung durchzuführen. Für die Teil-Revision Ortsplanung sind folgende Beteiligungselemente vorgesehen:

Eingaben	Öffentliche Mitwirkung Konzeptphase	<i>Räumliches Entwicklungskonzept (orientierend)</i> – Interessierte Öffentlichkeit
Eingaben	Öffentliche Mitwirkung Nutzungsplanung	<i>Nutzungsplanung (Baureglement, Zonenpläne, Schutzzoneplan allgemeinverbindlich)</i> – Interessierte Öffentlichkeit
Einsprachen	Öffentliche Auflage Nutzungsplanung	<i>Nutzungsplanung (Baureglement, Zonenpläne, Schutzzoneplan allgemeinverbindlich)</i> – Direktbetroffene – Grundeigentümer – Organisationen
Beschluss	Gemeindeversammlung	<i>Nutzungsplanung (Baureglement, Zonenpläne, Schutzzoneplan allgemeinverbindlich)</i> – Stimmberechtigte Gemeinde Urtenen-Schönbühl

Mit diesen Veranstaltungen kann sich die breite Bevölkerung ein gutes Bild von den Inhalten und vom Ablauf der Ortsplanungsrevision machen. Da die Spielräume der Teil-Revision insgesamt sehr eingeschränkt sind (Vorgaben kantonaler Richtplan und Baugesetz zu Siedlungsentwicklung nach innen, Fruchtfolgeflächen, Gewässerräume, Naturgefahren etc.) werden ein ergebnisoffenes Partizipationsverfahren (Werkstattveranstaltung etc.) zu Beginn der Planung oder der Einbezug einer breit abgestützten Begleitgruppe als nicht zweckmässig erachtet. Erfahrungsgemäss entstehen bei solchen Partizipationsformen zahlreiche Ideen und Erwartungen, die anschliessend in den engen Rahmenbedingungen nicht den Erwartungen entsprechend erfüllt werden können.

B Räumliches Entwicklungskonzept

Was ist ein räumliches Entwicklungskonzept?

Das räumliche Entwicklungskonzept (REK) analysiert, wie sich die Gemeinde in den vergangenen Jahrzehnten entwickelt hat, definiert Entwicklungsziele für die nächsten 15–20 Jahre und legt die Schwerpunkte für die Teil-Revision der Ortsplanung fest. Das Konzept betrachtet die Themen Siedlung/Bevölkerung, Verkehr und Landschaft sowie deren Schnittstellen.

Das REK wird durch den Gemeinderat als Planungsbehörde beschlossen und ist damit für die Gemeindebehörden verbindlich. Im Unterschied zu einem kommunalen Richtplan (Genehmigung Kanton) ist das räumliche Entwicklungskonzept nicht rechtsverbindlich, d.h. die Inhalte (Ziele, Stossrichtungen) können bei Bedarf angepasst werden. Diese Möglichkeit ist insbesondere dann von Nutzen, wenn in der späteren Richt- und Nutzungsplanung neue Erkenntnisse gewonnen werden, welche den Festlegungen im REK widersprechen.

4. Siedlung/Bevölkerung/Wirtschaft

4.1 Entwicklung und Zustand

4.1.1 Ortsstruktur

Urtenen bildet seit dem Mittelalter eine eigene kleine Herrschaft, die im Lauf der Zeit verschiedene Besitzerwechsel erfuhr. Das stets zu Urtenen gehörende Schönbühl war lange nur ein kleiner Weiler. Erst mit dem Bau der Strasse von Bern in Richtung Zürich wuchs Schönbühl zu einer grösseren Siedlung mit Handwerk und Gewerbe heran. Mittels planerischen Massnahmen wurden die vorher weitgehend räumlich getrennten Ortsteile Urtenen und Schönbühl baulich zusammengeführt und sämtliche wichtigen öffentlichen Dienste der Gemeinde im Zentrum vereinigt.

Bei Schönbühl sowie im Dreieck zwischen den Siedlungen Urtenen, Moosseedorf und Schönbühl entstanden seit den frühen 1970er Jahren ausserdem ausgedehnte Gewerbe- und Industriezonen.

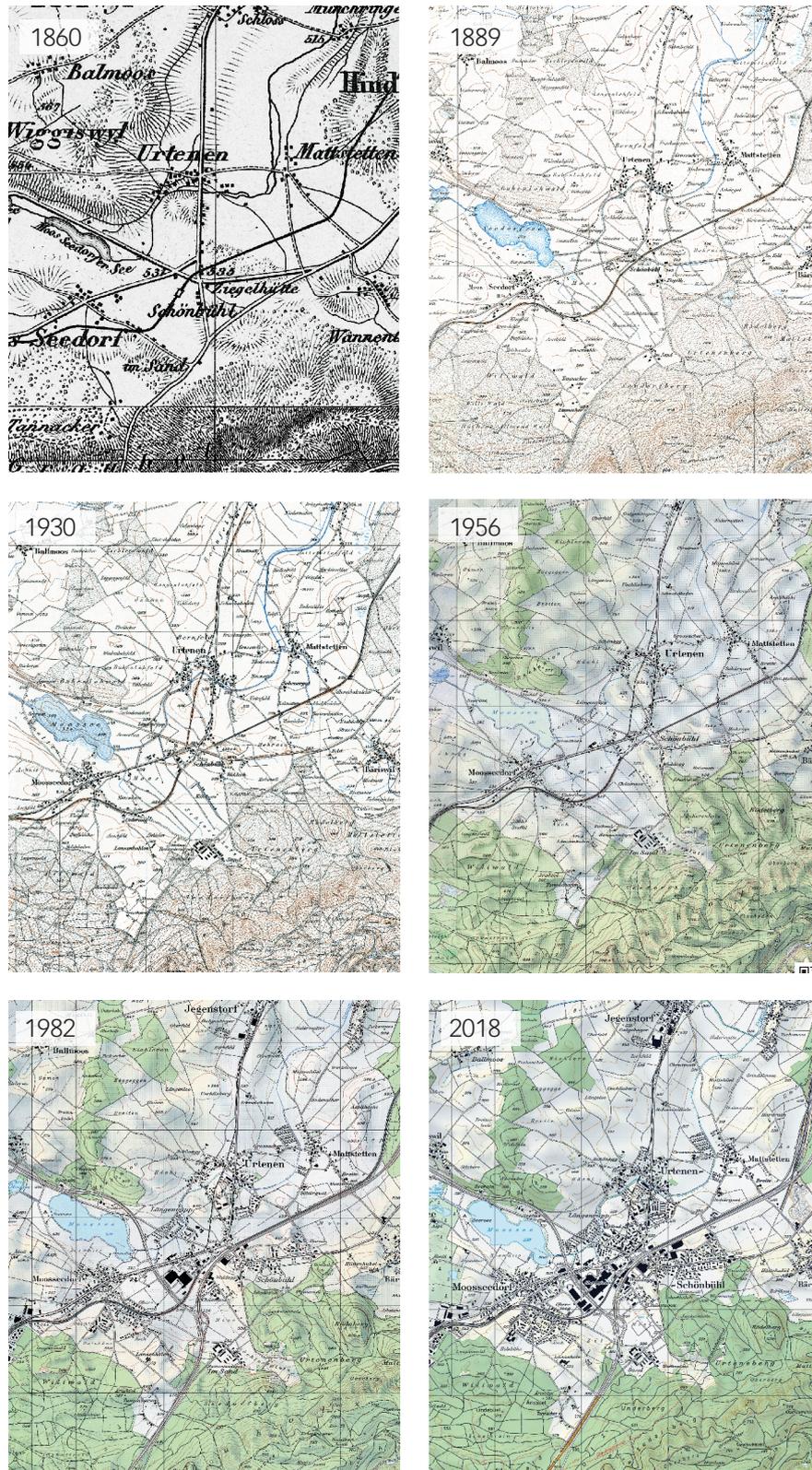
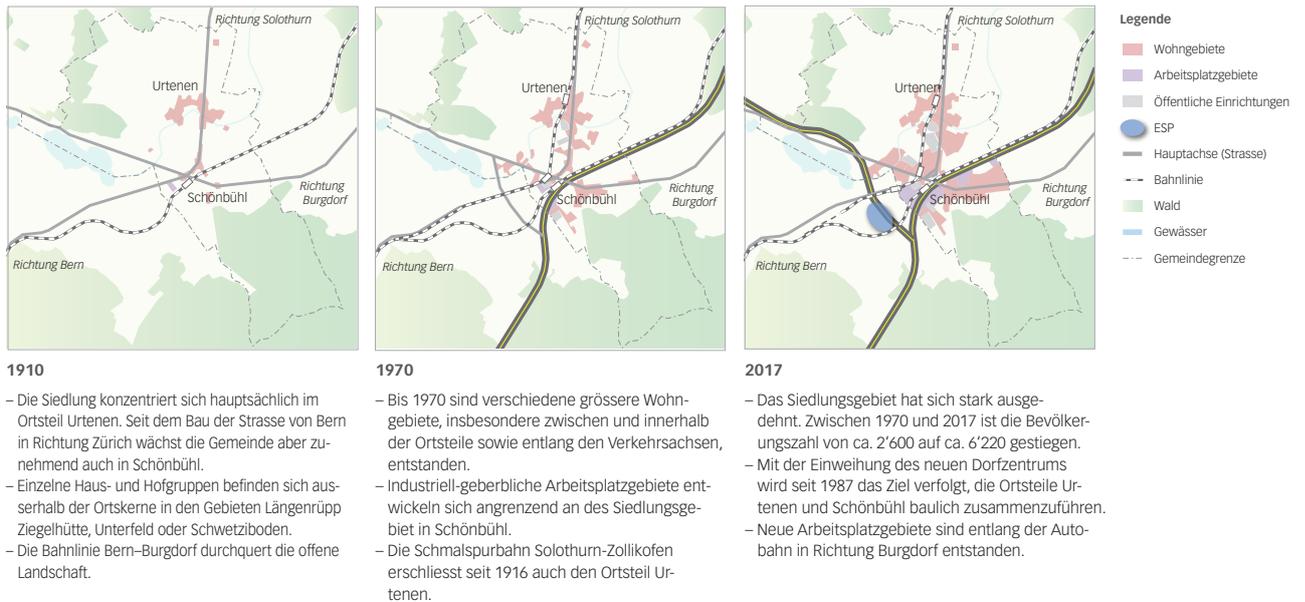


Abb. 2 Siedlungsentwicklung von Urtenen-Schönbühl (Quelle: swisstopo)

Wichtige Schritte der Siedlungsentwicklung sind nachfolgend grafisch aufgezeigt. Die Gemeinde Urtenen-Schönbühl hat sich insbesondere zwischen 1950 und 1990 sehr stark entwickelt.



4.1.2 Bevölkerung

Einwohnerzahl

In der Gemeinde Urtenen-Schönbühl leben heute 6'258 Personen (Stand Mai 2018). Zwischen 1991 und 2016 ist die Einwohnerzahl von Urtenen-Schönbühl um knapp 21% gewachsen. Wie aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich, weist die Gemeinde in den 1990er Jahren einen leichten Bevölkerungsrückgang auf, sodass das Wachstum zwischen 2000 und 2017 gut 22% beträgt.

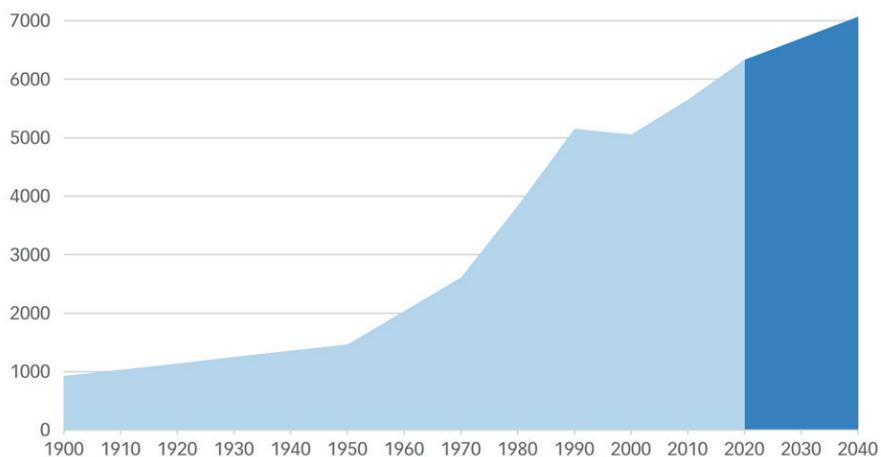


Abb. 3 Bevölkerungsentwicklung 1900–2018 und Wachstumsziel gemäss Richtplan bis 2040

Räumliche Verteilung

Die räumliche Verteilung der Bevölkerung bzw. die Einwohnerdichte in der Gemeinde Urtenen-Schönbühl ist aus nachfolgender Abbildung ersichtlich. Eine Einwohnerdichte von über 200 Einwohnern pro Hektare ist nicht vorhanden. In Urtenen-Schönbühl weisen insbesondere die Gebiete Schönbühl entlang der Hindelbankstrasse und Urtenen – Etmattrain eine hohe Einwohnerdichte auf (>100 Einwohner/ha).

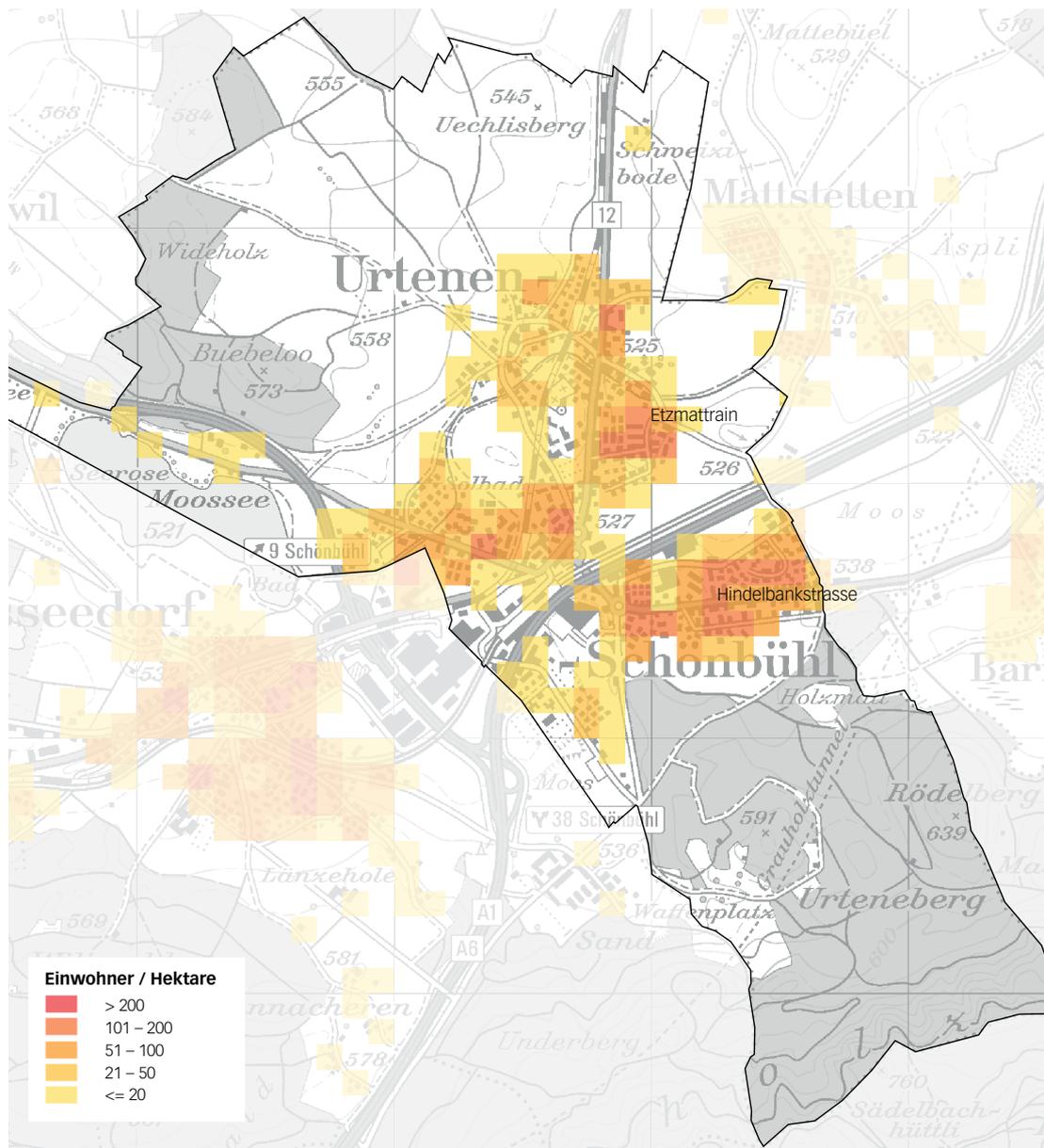


Abb. 4 Einwohner pro Hektare 2016 (Quelle: Geoportal Kanton Bern basierend auf Bfs, STATPOP)

Altersstruktur

In der Gemeinde Urtenen-Schönbühl stellt der Anteil der Kinder und Jugendlichen 19.9%, derjenige der 20- bis 64-Jährigen 62.5% und derjenige der Pensionierten 17.7% der Bevölkerung dar. In Urtenen-Schönbühl lebt eine leicht jüngere Bevölkerung als im gesamten Kanton Bern: Die Anteile

der Kinder und Jugendlichen (0–19 Jahre) sowie der 20- bis 64-jährigen liegen über und der Anteil der über 64-jährigen unter dem kantonalen Durchschnitt.

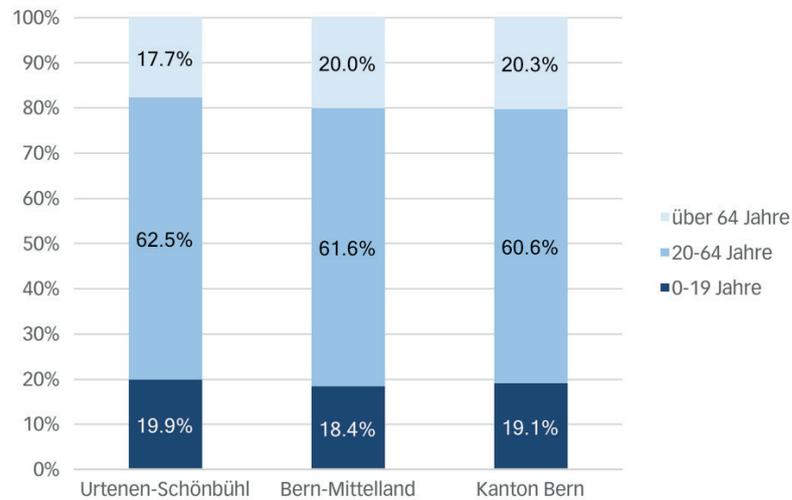


Abb. 5 Altersstruktur der Bevölkerung 2016

4.1.3 Beschäftigte

Beschäftigtenzahlen

Die Gemeinde Urtenen-Schönbühl wies 2015 im 2. und 3. Sektor (Industrie/Gewerbe- bzw. Dienstleistungssektor) gesamthaft 3'389 Beschäftigte auf. Zwischen 2005 und 2015 hat die Zahl der Beschäftigten um rund 16% zugenommen.

Zwischen 2005 und 2015 ist die Anzahl der Beschäftigten im 3. Sektor um rund 22% gewachsen. Im 2. Sektor sind 2015 44 Beschäftigte weniger tätig, was einem Rückgang von ca. -7% entspricht.

Heute ist in Urtenen-Schönbühl das Verhältnis zwischen den Wirtschaftssektoren ca. 81% (3. Sektor) zu 18% (2. Sektor) zu 1% (1. Sektor).

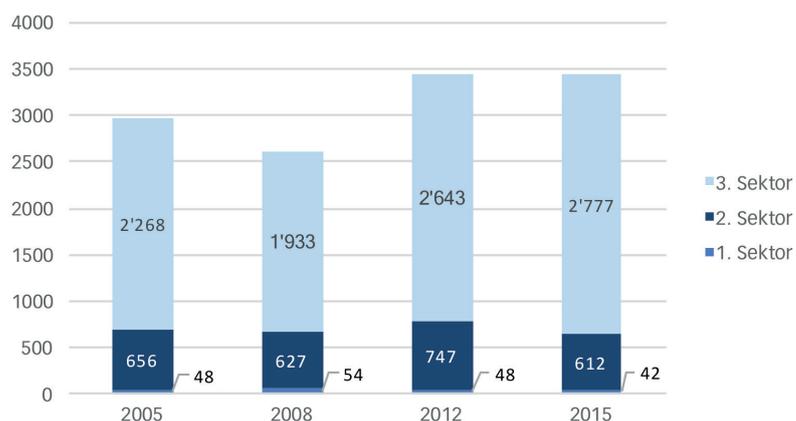


Abb. 6 Entwicklung der Anzahl Beschäftigte nach Sektoren, 2005–2015

Räumliche Verteilung

Wie aus nachfolgender Abbildung ersichtlich, ist die höchste Beschäftigendichte insbesondere im Umfeld der Autobahn und der öV-Haltestellen zu verzeichnen.

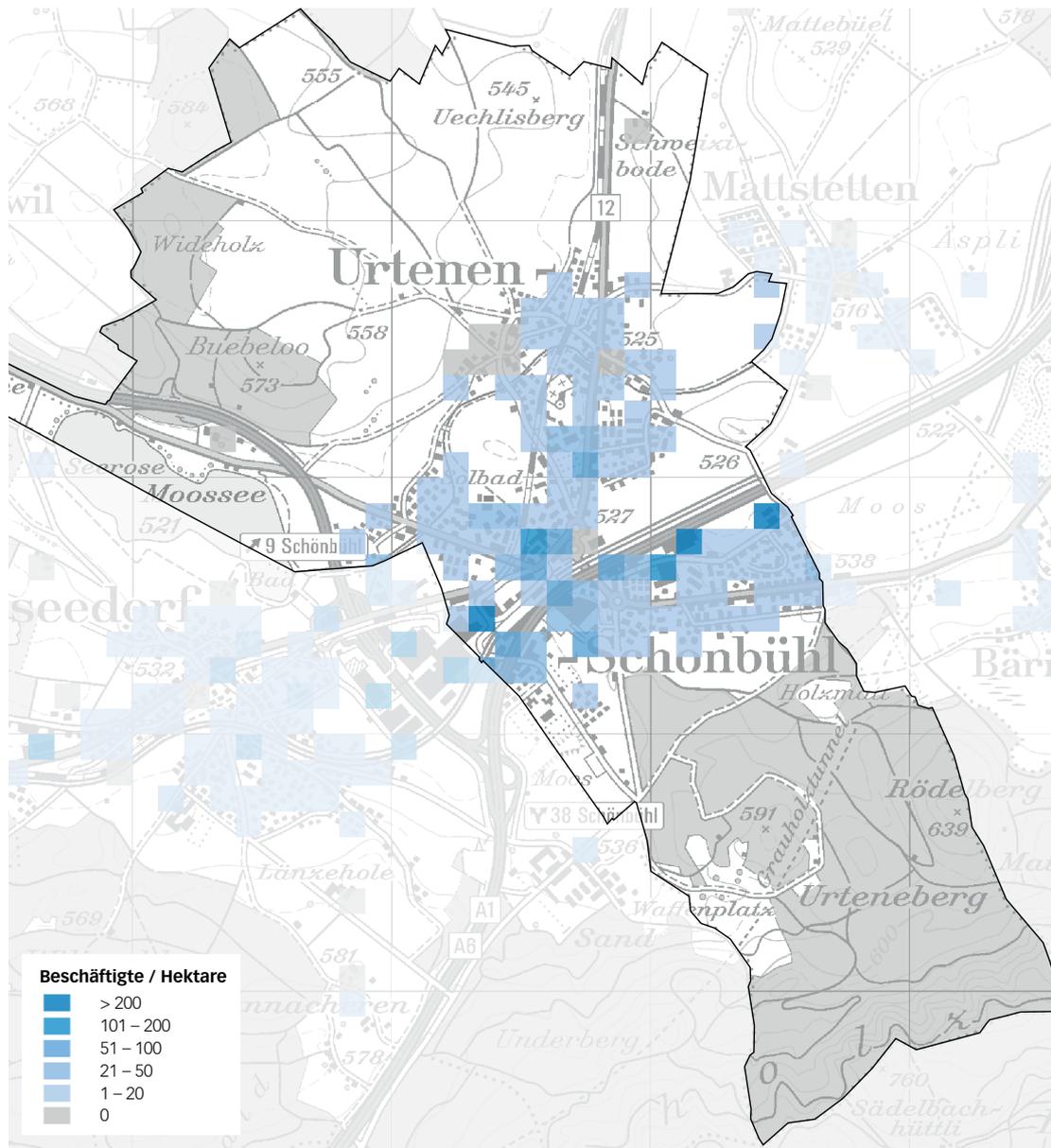


Abb. 7 Beschäftigte pro Hektare 2015 (Quelle: Geoportal Kanton Bern basierend auf BFS, Betriebszählung)

4.1.4 Raumnutzerdichte

Die Gemeinde Urtenen-Schönbühl weist mit 91 Raumnutzern je Hektare (RN/ha) eine relativ hohe Raumnutzerdichte auf. Sie übertrifft bereits heute den Zielwert von 57 RN/ha gemäss kantonalem Richtplan 2030. Die unterschiedliche Raumnutzerdichte innerhalb verschiedener Gebiete ist in nachfolgender Abbildung ersichtlich. Hohe Raumnutzerdichten weisen insbesondere die Bereiche Hindelbankstrasse / Grubenstrasse sowie

Zentrum/Bahnhof auf. Gebiete mit verhältnismässig eher tiefer Raumnutzerdichte sind im Bereich Längenrüpp, Waldegg und Bahnhof Urtenen zu finden. Es handelt sich dabei überwiegend um Einfamilienhausquartiere.



Abb. 8 Raumnutzerdichte
(Quelle: Amt für Gemeinden und Raumordnung, 2017)

4.1.5 Infrastruktur und Versorgung

Infrastrukturen

Die Gemeinde Urtenen-Schönbühl weist ein umfassendes Angebot an grundlegenden Versorgungsinfrastrukturen (Schule, Post, Konsum, Freizeiteinrichtungen etc.) auf. Diese sollen im Rahmen der Ortsplanung soweit wie möglich gesichert resp. unterstützt werden.

4.1.6 Wohnungswesen

Bauperiode

In Urtenen-Schönbühl werden ca. 873 Wohngebäude mit insgesamt ca. 3'080 Wohnungen gezählt (Datenstand 2016). Die Siedlungsentwicklung spiegelt sich im Gebäudebestand. Nur ca. 35% der Gebäude ist über 50 Jahre alt, rund die Hälfte stammt aus der Entwicklungsphase zwischen 1970 und 2000. Gut 15% stammen aus den letzten zehn Jahren. Ein substantieller Anteil der Gebäude sind in einem Alter, in dem eine erste Grundsanierung zu erwarten ist (Baujahre 1960–1985).

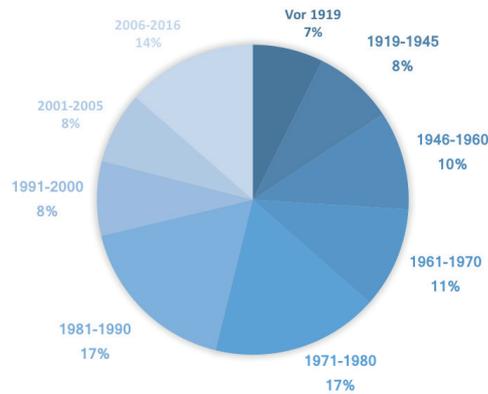


Abb. 9 Gebäude nach Bauperiode

Wohnungsproduktion

Die Bautätigkeit der Gemeinde Urtenen-Schönbühl stieg insbesondere zwischen 2004 und 2012 an. Dies widerspiegelt sich auch in der Entwicklung der Bevölkerungszahl (s. Kap. 4.1.2). In den Jahren zuvor fand in Urtenen-Schönbühl eine geringere bauliche Entwicklung statt. Die Bevölkerungsentwicklung lässt vermuten, dass die Wohnungsproduktion vor allem während dem starken Bevölkerungszuwachs zwischen den 1950er und 90er Jahren hoch war.

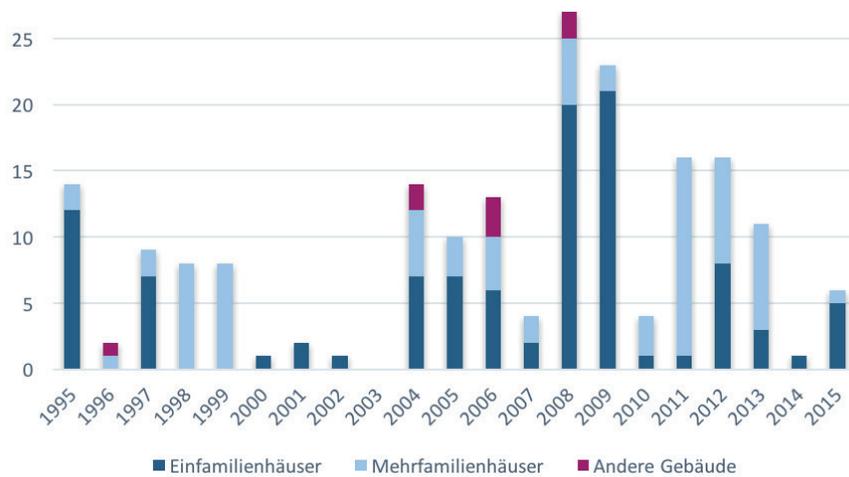


Abb. 10 Neu erstellte Wohnungen 1995–2015

Leerwohnungsbestand

Wie aus der oben- und untenstehenden Abbildung ersichtlich, decken sich die Wohnungsproduktion und die Leerwohnungsnummer in den letzten Jahren weitgehend. Nach den Phasen mit starker Bautätigkeit sinkt die Leerwohnungsnummer rasch wieder. Dies zeigt auf, dass Urtenen-Schönbühl ein beliebter Wohnstandort ist und dass sich für neue Wohnungen jeweils schnell Abnehmende finden.

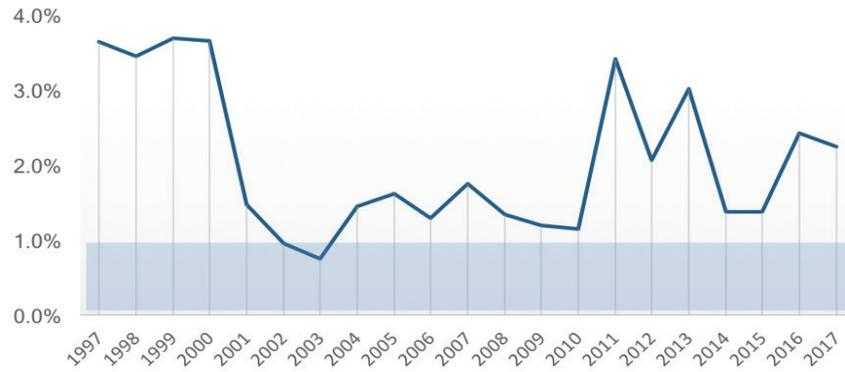


Abb. 11 Leerwohnungsziffer 1997–2017

Wohnungsstruktur Die Wohnungsstruktur in der Gemeinde Urtenen-Schönbühl und im Kanton Bern ist in nachfolgender Abbildung dargestellt. In Urtenen-Schönbühl liegen die Anteile der 3- und 4-Zimmerwohnungen (34.6% bzw. 34.8%) über den kantonalen Werten.

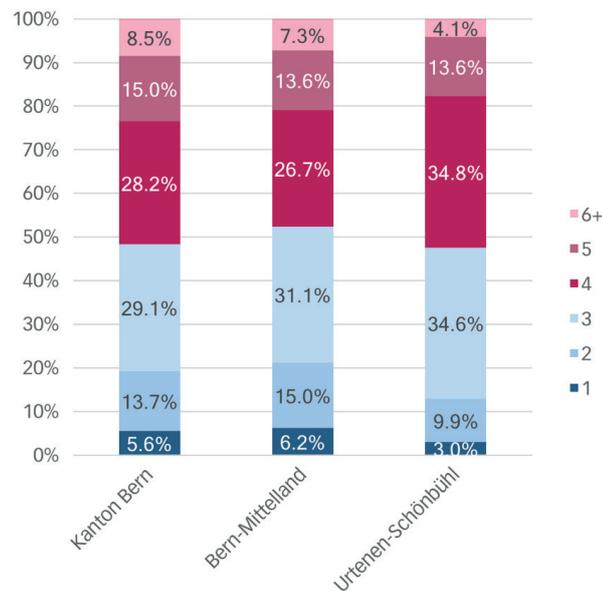


Abb. 12 Wohnungsstruktur 2016

Wohneigentums- und Mietquote In der Gemeinde Urtenen-Schönbühl ist eine hohe Mietquote festzustellen. Im Jahr 2000 lag der Anteil an Mietverhältnissen bei 73.4%. Zwischen 1980 und 2000 sind der Mietanteil und der Anteil Stockwerkeigentümer leicht gestiegen. Der Anteil des Allein- und Mieteigentums ist hingegen von 19.5% auf 14.8% gesunken.

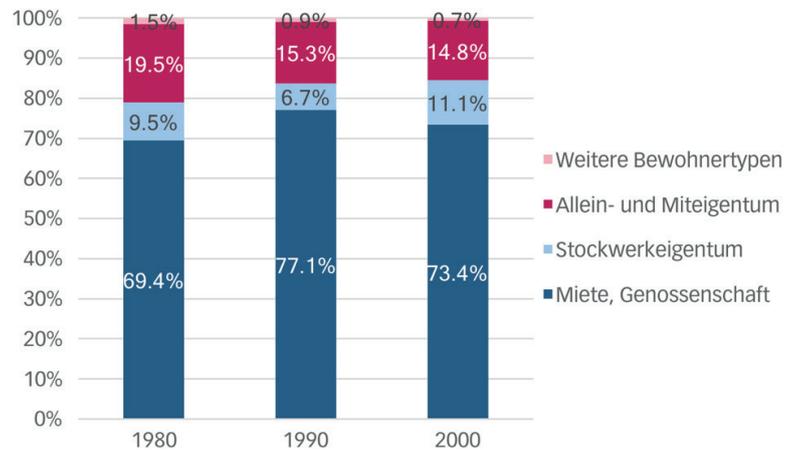


Abb. 13 Bewohnertyp

Wohnungsbelegung

In Urtenen-Schönbühl liegt die Belegungsdichte im kantonalen Durchschnitt: Im Jahr 2016 lebten in Urtenen-Schönbühl und im Kanton Bern durchschnittlich 2.2 Personen pro Wohnung.

	Urtenen-Schönbühl	Kanton Bern
1970	3.0	3.0
1980	3.0	3.0
1990	2.4	2.4
2000	2.3	2.2
2012	2.1	2.2
2016	2.2	2.2

Abb. 14 Entwicklung der Anzahl Bewohner pro Wohnung, 1970–2016
 (Quelle: BfS, Daten 1970–2000: VZ 2000; Daten 2012, 2016: GWS)
 Hinweis: Aufgrund der unterschiedlichen Erhebungsmethode (Volkszählung bzw. Gebäude- und Wohnungsstatistik) sind die Angaben zur Entwicklung zwischen 2000 und 2016 mit Vorsicht zu geniessen.

Wie im gesamtschweizerischen Trend, hat in der Gemeinde Urtenen-Schönbühl die Wohnungsbelegung zwischen 1970 und 1990 stark abgenommen. Seither hat sich die Abnahme der Belegungsdichte abgeschwächt. Mittlerweile hat sich die Belegungsdichte in Urtenen-Schönbühl stagniert. Es ist anzunehmen, dass sich der Trend zur Abnahme in den nächsten Jahren fortsetzen wird, jedoch sehr abgeschwächt. Die Abnahme der Belegungsdichte hat zur Folge, dass neue Wohnungen gebaut werden müssen, um die Bevölkerungszahl halten zu können.

4.2 Herausforderungen, Rolle und Perspektiven

4.2.1 Herausforderungen

Urtenen-Schönbühl erlebte als Teil der Agglomeration Bern in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten ein starkes Wachstum als Wohngemeinde. Angebot und Nachfrage decken ein sehr breites Spektrum an Wohnungstypen für Familien, Paare und Singles, Jüngere und Ältere ab. Die neue, moderne Wohnüberbauung «Etmatt am Bach» ist beispielhaft für ein erhöhtes Mass an Nutzungsdichte und Gebäudevolumen und zeigt das mögliche Innenentwicklungspotenzial der Gemeinde.

<p><i>Stärken</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Vielseitiges Wohnangebot – Lebendiges Gewerbe – Umfassendes Infrastrukturangebot (Schulen, WV, ARA etc.) – Nähe zu Naherholungsräumen – gute ÖV-Erschliessung – gute Anbindung an Autobahn 	<p><i>Herausforderungen / Schwächen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Lärmbelastung (Autobahn, Bahn- und Güterverkehr) – Verkehrsbelastung – Zerschneidung des Siedlungsgebietes durch Bahn (SBB) und Strasse – Gewässerabschnitte Lyss- bis Staldenstrasse wirkt künstlich / naturfremd und trägt wenig zur Wohnumfeldqualität bei. – Sozialstruktur / Steuerkraft
<p><i>Chancen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Reserven für die Innenentwicklung aktivieren – Teilweise Überdeckung der Autobahn A1 	<p><i>Herausforderungen / Risiken</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Baulandreserven aktivieren – (zu) rasche Entwicklung kann Identitäten in Frage stellen – Hohe Bebauungsdichten gehen ev. zu Lasten der Siedlungsdurchgrünung, wenn nicht stärker in die Höhe gebaut wird.

Die Herausforderung für die Teil-Revision Ortsplanung 2020 ist es, die Siedlungsentwicklung auf maximal 6'800 Einwohner abzustimmen. Damit kann sichergestellt werden, dass die bestehende Gesamtinfrastruktur (Versorgung Wasser, Strom, Entsorgung/ARA, Schulen) nicht wesentlich ausgebaut werden muss. Diese ist aus heutiger Sicht ausreichend, um die gesetzte Einwohnerobergrenze aufzunehmen.

4.2.2 Rolle der Gemeinde Urtenen-Schönbühl

Grundsatz

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 soll auf die Innenentwicklung der Gemeinde gelegt werden. Das Wachstum ist auf die Kapazität der verschiedenen Infrastrukturen abzustimmen.

4.2.3 Bedarf und Prognose

Annahmen Revision 2006

Zum Zeitpunkt der letzten Revision der Ortsplanung im Jahr 2006 lebten rund 5'500 Einwohner und Einwohnerinnen in Urtenen-Schönbühl. Aufgrund der Wachstumsziele der Gemeinde wurden mögliche Einzonungen der Gebiete Reckholder und Grubenstrasse für die Wohn- resp. Arbeitsnutzung geprüft, jedoch nicht weiterverfolgt.

Entwicklung 2006-2018

Trotz des Verzichts auf Einzonungen im Jahr 2006 ist die Einwohnerzahl der Gemeinde in der Zwischenzeit auf 6'250 (Stand Frühjahr 2018) gewachsen. Heute bestehen in Urtenen-Schönbühl noch rund 3.1 ha Baulandreserven in den Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK)^{1,2}. Im Bereich Arbeiten sind keine nennenswerten Reserven mehr vorhanden (< 1ha).

Wohnbaulandbedarf

Gemäss Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans 2030³ soll die Gemeinde ein Wachstum von 10 % oder ca. 750 zusätzlichen Raumnutzern erreichen. Als Raumnutzer werden alle Bewohner und alle Beschäftigten in den Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) gezählt. Dies ergibt einen theoretischen Baulandbedarf von ca. 13.0 ha. Dieser ist nur zu rund einem Viertel durch die bestehenden Bauzonenreserven gedeckt.

Nutzungsreserven

Die Gemeinde Urtenen-Schönbühl ist im Richtplan dem Raumtyp «Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen» (AE) zugewiesen. Es gilt deshalb für die sogenannte Raumnutzerdichte (RND) den Richtwert von 57 (AE) Raumnutzern/ha zu erreichen. Gemäss den Berechnungen des Kantons ist diese Vorgabe in Urtenen-Schönbühl mit einer durchschnittlichen RND von 91 erfüllt, so dass keine weiteren Nutzungsreserven vom Wohnbaulandbedarf in Abzug gebracht werden müssen.

1 Da mit den kantonalen Richtplan 2030 eine neue Berechnung des Bedarfs eingeführt wurde, sind die neuen Flächenzusammenstellungen nur eingeschränkt mit den früheren vergleichbar.

2 Datenstand 1. Mai 2017

3 Die Gemeinde Urtenen-Schönbühl wird durch den kantonalen Richtplan dazu verpflichtet, ihren Baulandbedarf nachzuweisen und Ein- und Umzonungen darauf gestützt zu begründen. Gesetzliche Vorgaben für den Minimalbedarf bestehen durch den Kanton keine. Grundsätzlich liegt es primär im Eigeninteresse der Gemeinde eine kontinuierliche, moderate Entwicklung zu ermöglichen. Der Kanton ist zur Erreichung seiner Wachstumsziele, die massgebend in den kantonalen Zentren wie Urtenen-Schönbühl verfolgt werden, aber auf die Initiative der Gemeinde angewiesen.

4.3 Zielsetzungen Siedlung/Bevölkerung/Wirtschaft (behördenverbindlich)

Für die Teil-Revision der Ortsplanung beschliesst der Gemeinderat, die folgenden Zielsetzungen zu verfolgen:

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 weniger in den limitierten Baulandreserven, sondern vielmehr in den vorhandenen Verdichtungs- und Umstrukturierungspotenzialen. Grundsätzlich soll auf ausgewählten Flächen 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.

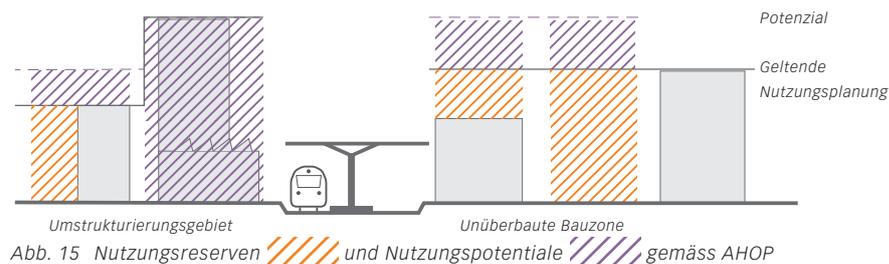
Die Siedlungsbegrenzungen nach Norden werden respektiert und sichern die Vernetzung der Landschaftskammern.

4.4 Strategien

4.4.1 Siedlungsentwicklung nach innen

Was ist Siedlungsentwicklung nach innen?

Neue Rahmenbedingungen	Durch die Anpassungen im übergeordneten Recht hat sich der Fokus in der Raumplanung vom Wachstum in die Fläche zur Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) verschoben. Für Ein- und Umzonungen gelten Minstdichten, bei Arbeitszonen ist eine haushälterische Bodennutzung qualitativ sicherzustellen. Neue Einfamilienhausquartiere und locker bebaute Siedlungen werden unter diesen Voraussetzungen kaum mehr möglich sein.
Definition	Als SEin wird gemäss Arbeitshilfe des Kantons (AHOP) eine bessere Ausnützung der bestehenden Bauzonen unter Wahrung einer bestmöglichen Siedlungs- und Wohnqualität bezeichnet. Die SEin spielt sich in der rechtskräftig eingezonten Fläche (überbaut / unüberbaut) ab. Von prioritärer Bedeutung sind: <ul style="list-style-type: none">– Überbauung unüberbauter und Verdichtung überbauter zentral gelegener und gut erschlossener Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK)– Dichtere Nutzung oder Umnutzung (zu Wohnen / Mischnutzung) von unternutzten Gewerbeflächen und von Industriebrachen– Ersatzneubauten von älteren Wohnsiedlungen (40er bis 80er Jahre)
Innenentwicklungspotenziale	Die Innenentwicklungspotenziale setzen sich gemäss kantonaler Arbeitshilfe aus den Nutzungsreserven sowie aus den Nutzungspotenzialen zusammen.



Im Rahmen der Ortsplanungsrevision gilt es, die brach liegenden Flächen zu analysieren, unternutzte Areale zu identifizieren und allenfalls Umlagerungen vorzusehen. Zur Aktivierung des bestehenden Potenzials ist eine Strategie zur Baulandmobilisierung gemäss Art. 126a ff. BauG zu entwickeln und der Dialog mit den betroffenen Grundeigentümern ist aufzugleisen.

Schlüsselareale Innenentwicklung

Es werden die folgenden Innenentwicklungspotenziale überprüft:

Schlüsselareale	Charakter	Bewertung *		Bedeutung
R1 Schönbühl	Ugenutztes Bauland Mischnutzung	gut	unbebaut, gute Erschliessung, wenige Grundeigentümer, zentrale Lage, in Entwicklung	gross
R2 Solothurstrasse	Ugenutztes Bauland Mischnutzung	gut	unbebaut, gute Erschliessung, we- nige Grundeigentümer, Bauabsicht vorhanden	gross
R3 Kilchgässli	Ugenutztes Wohnbauland	gut	unbebaut, gute Erschliessung, wenige Grundeigentümer	mittel
R4 Fussballplatz	Ugenutztes Wohnbauland	mittel	unbebaut, gute Erschliessung, wenige Grundeigentümer, zentrale Lage, Entwicklung unklar	gross / unklar
V1 Seemattstrasse	Wohngebiet mit Verdich- tungspotenzial	schwierig	dezentrale Lage, kleinteiliges Grundeigentum, bestehende Gebäude	klein
V2 Bahnhofstrasse	Areal mit Verdichtungspo- tenzial	mittel	gute Erschliessung, wenige Grund- eigentümer, bestehende Gebäude	gross
V3 Bundesweg	Wohngebiet mit Verdich- tungspotenzial	schwierig	dezentrale Lage, kleinteiliges Grundeigentum, bestehende Gebäude	klein
V4 Moosstrasse	Wohngebiet mit Verdich- tungspotenzial	schwierig	wenige Grundeigentümer, dezent- rale Lage, bestehende Gebäude	klein
V5 Solothurn- strasse	Mischnutzung mit Verdich- tungspotenzial	mittel	gute Erschliessung, wenige Grund- eigentümer, bestehende Gebäude	mittel
V6 Blumenweg	Wohngebiet mit Verdich- tungspotenzial	schwierig	kleinteiliges Grundeigentum, be- stehende Gebäude	klein
V7 Etmatttrain	Mischnutzung mit Verdich- tungspotenzial	mittel	wenige Grundeigentümer, Bau- absicht vorhanden, bestehende Gebäude	gross
V8 Kilchgässli1	Wohngebiet mit Verdich- tungspotenzial	mittel	gute Erschliessung, wenige Grund- eigentümer, bestehende Gebäude	mittel
V9 Kilchgässli2	Wohngebiet mit Verdich- tungspotenzial	mittel	gute Erschliessung, wenige Grund- eigentümer, bestehende Gebäude	mittel
V10 Hindelbank- strasse	Mischnutzung mit Verdich- tungspotenzial	schwierig	kleinteiliges Grundeigentum, be- stehende Gebäude	klein
V11 Chüemoos Ost	Wohngebiet mit Verdich- tungspotenzial	mittel	gute Erschliessung, zentrale Lage, kleinteiliges Grundeigentum, be- stehende Gebäude	klein
U1 Chüemoos Ost	Umstrukturierungsgebiet Wohnen mit Intensivie- rungspotential	gut	gute Erschliessung, wenige Grundeigentümer, zentrale Lage, bestehende Baute und Nutzung	gross
U2 Altes Schulhaus Urtenen	Umstrukturierungsgebiet Wohnen /Dienstleistung	mittel	gute Erschliessung, wenige Grund- eigentümer, Bauabsicht vorhan- den, zwei bestehende und davon ein schützenswerte Gebäude	mittel

Tab. 1 Innenentwicklungspotenziale

R = Reserven in unüberbauten Zonen, V = Reserven in überbauten Zonen, U = Umstrukturierungsgebiete

*Bewertungskriterien: Lage, Erschliessung, Ortsbild, Eigentumsstruktur, Bestand etc.

Fazit

In der Gemeinde weisen einige Areale beträchtliche Nutzungspotenziale auf. Für die künftige Entwicklung der Gemeinde sind die grösseren Areale entscheidend, da sie einerseits eine grosse Zahl zusätzlicher Raumnutzer generieren und andererseits über die Ausgestaltung der zusätzlichen Nutzung einen wichtigen Beitrag zur Lebensqualität in der weiteren Umgebung leisten können.

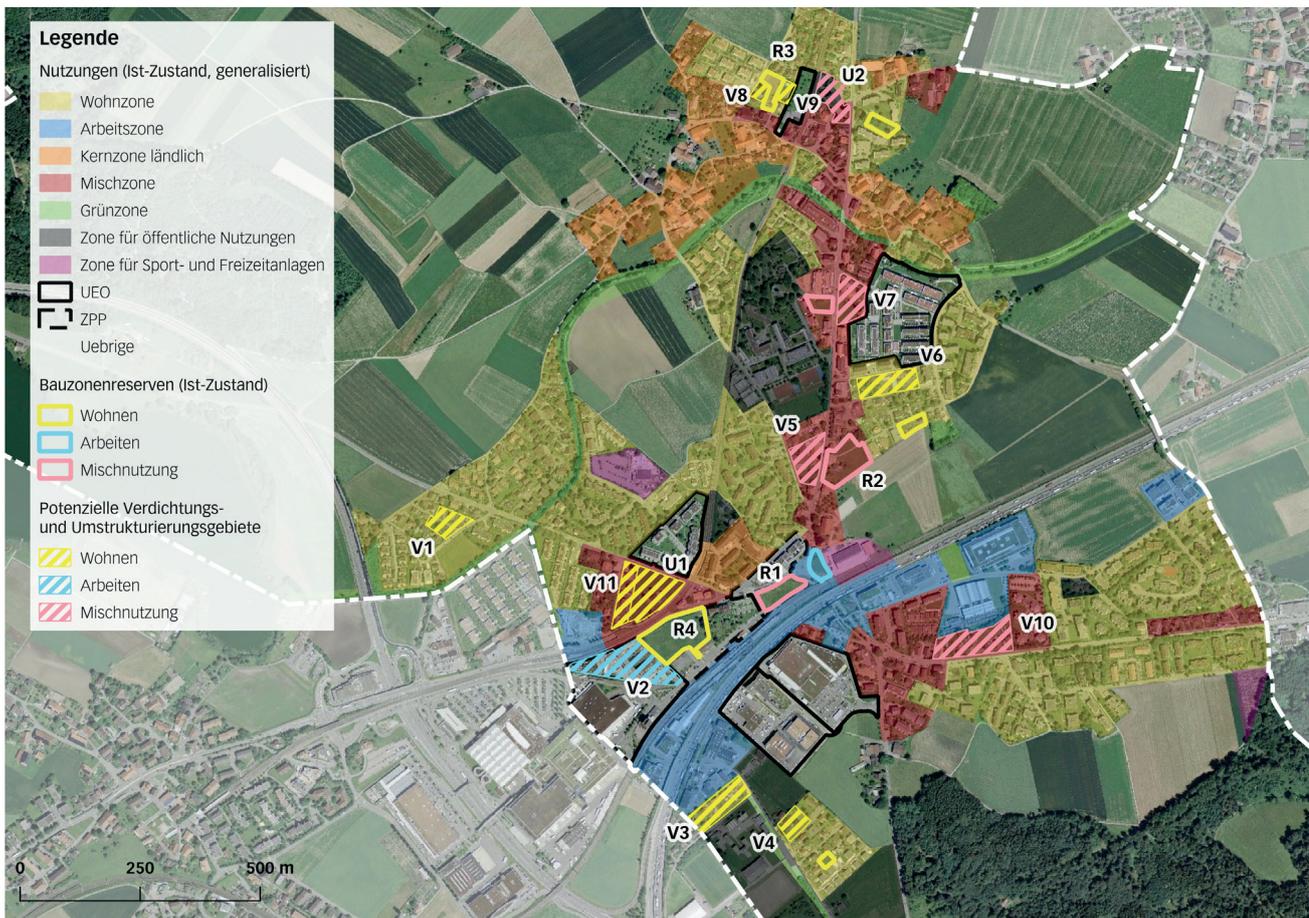


Abb. 16 Schlüsselareale Innenentwicklung

Mengengerüst Aus diesen für die Innenentwicklung bedeutenden Arealen ergeben sich
 Schlüsselareale theoretisch folgende potenziellen zusätzlichen Raumnutzer¹:

Nr.	Areal und Art des Potentials	Fläche [m ²]	zus. RN	Annahmen	Zeit- horizont
R1	Schönbühl Baulandreserve Mischnutzung	3'343	36-102	Erhöhung Nutzungsmass	kf-mf
R2	Solothurstrasse Baulandreserve Mischnutzung	6'356	76-101	Erhöhung Nutzungsmass	kf
R3	Kilchgässli Wohnbaulandreserve	2'038	12-16	Erhöhung Nutzungsmass	mf
R4	Fussballplatz Wohnbaulandreserve	9'719	117-181	Erhöhung Nutzungsmass	mf
V1	Seemattstrasse Nutzungsreserve Wohnen	3'468	14	Erhöhung Nutzungsmass	lf
V2	Bahnhofstrasse Nutzungsreserve Arbeiten	12'113	/	Erhöhung Nutzungsmass	mf
V3	Bundesweg Nutzungsreserve Wohnen	6'261	13	Erhöhung Nutzungsmass	lf
V4	Moosstrasse Nutzungsreserve Wohnen	2'625	5	Erhöhung Nutzungsmass	lf
V5	Solothurn-strasse Nutzungsreserve Mischnutzung	5'111	8	Erhöhung Nutzungsmass	mf
V6	Blumenweg Nutzungsreserve Wohnen	5'307	11	Erhöhung Nutzungsmass	lf
V7	Etzmattrain Nutzungsreserve Mischnutzung	4'866	53-70	Erhöhung Nutzungsmass	kf
V8	Kilchgässli1 Nutzungsreserve Wohnen	1'069	4	Erhöhung Nutzungsmass	lf
V9	Kilchgässli2 Nutzungsreserve Wohnen	1'281	5	Erhöhung Nutzungsmass	lf
V10	Hindelbankstrasse Nutzungsreserve Mischnutzung	8'622	34	Erhöhung Nutzungsmass	lf
V11	Chüemoos Ost Nutzungsreserve Mischnutzung	4'024	53-71	Erhöhung Nutzungsmass	lf
U1	Chüemoos Ost Umstrukturierung Wohnen	7'746	108	100% Wohnen	kf-mf
U2	Altes Schulhaus Urtenen Umstrukturierung Wohnen / Dienstleistung	4'430	58-78	100% Wohnen	kf-mf

kf = kurzfristig, mf = mittelfristig, lf = langfristig

¹ Die Bandbreite für die potenzielle Anzahl zusätzlicher Raumnutzer ergibt sich aus der Bandbreite zwischen der nach Richtplan für Kulturland resp. Fruchtfolgeflächen vorgegebenen minimalen GFZo (0.9, Art. 11c BauV) und einem hypothetischen Maximum von 1.7. Das verträgliche Nutzungsmass wird mit weiteren Abklärungen im Einzelfall zu eruieren sein.

Weitere innere Nutzungsreserven

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass weitere kleine Wohnbaulandreserven aktiviert werden. Diese haben mengenmässig für die Entwicklung der Gemeinde eine untergeordnete Rolle, da sie nur einzelne zusätzliche Wohneinheiten (à 2–4 Personen) ermöglichen und damit im Schwankungsbereich der statistischen Bevölkerungsbewegungen liegen.

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) berechnet für Urtenen-Schönbühl zusätzlich in den bebauten Wohnbauzonen eine sogenannte «innere Nutzungsreserve»¹ von 139'836 m² BGF², entsprechend 17.5 ha Bauland. Angesichts der bereits hohen Raumnutzerdichte (RND, vgl. Kapitel 4.2.3) ist davon auszugehen, dass davon nur ein geringer Anteil realisierbar ist und dies langfristig im Zuge der Generationenwechsel der Bewohner und der Erneuerung der Bausubstanz erfolgt. Für den Planungshorizont wird mit einer Realisierung von 5% der in Abb. 17 bezeichneten weiteren, inneren Nutzungsreserven gerechnet, ausmachend 3.2 Hektaren von insgesamt 63.9 Hektaren.

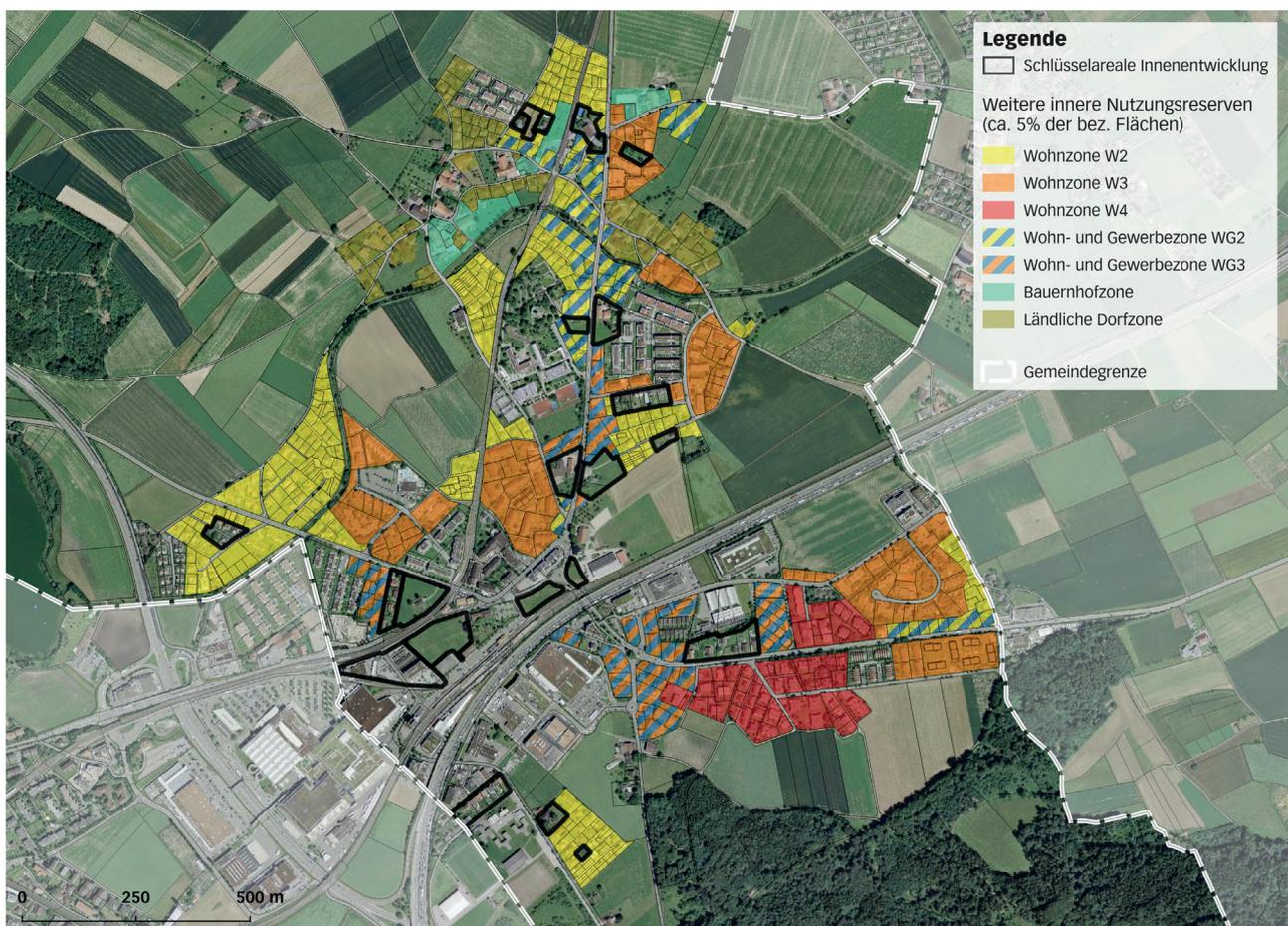


Abb. 17 Weitere innere Nutzungsreserven

1 Als «innere Nutzungsreserve» wird die Differenz zwischen geschätztem Bauvolumen und nach Vorschriften theoretisch möglichem Umfang angegeben.

2 Bruttogeschossfläche

4.4.2 Aussenentwicklung

Voraussetzungen Entsprechend dem Grundsatz Innenentwicklung vor Aussenentwicklung sind verschiedene Vorgaben für die Einzonung von neuem Wohnbauland einzuhalten:

Anforderung	Beurteilung						
<ul style="list-style-type: none"> – Die Gemeinde muss einen Bedarf an zusätzlichen Bauzonen aufweisen. 	<p>Dies ist gemäss den Vorgaben des Massnahmenblattes A_01 des kantonalen Richtplans in Urtenen-Schönbühl der Fall (vgl. Kapitel 4.2.3).</p>						
<ul style="list-style-type: none"> – Grössere Einzonungen müssen regional abgestützt sein, d.h. im RGSK vorgesehen sein 	<p>Im RGSK 2. Generation sind Siedlungserweiterungen Wohnen (Reckholder, Holzmatt) und Arbeiten (Dorniacher/Grubenstrasse, Gewerbepark) vorgesehen (vgl. Abb. 1).</p>						
<ul style="list-style-type: none"> – Bei Ein- und Umzonungen ist eine Mindestdichte einzuhalten. Ist Kulturland (landwirtschaftlich genutzte Flächen) betroffen, so ist ein höherer Wert vorgegeben. 	<p>In Urtenen-Schönbühl bedeutet dies für Ein- und Umzonungen von Nichtkulturland:</p> <ul style="list-style-type: none"> – mind. GFZo* 0.60 im Gebietstyp «Zentren 4. Stufe» (Z4) – mind. GFZo 0.55 im Gebietstyp «Agglomerationen und Entwicklungsachsen» (AE) <p>Für die Beanspruchung von Kulturland gilt folgender Wert:</p> <ul style="list-style-type: none"> – mind. GFZo 0.7 im Gebietstyp AE/Z4 <p>Dies entspricht einer mindestens 3-geschossigen Bauweise.</p>						
<ul style="list-style-type: none"> – Bei Ein- und Umzonungen ist eine minimale Güte der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr sicherzustellen. <table border="0"> <tr> <td>Minimalanf.</td> <td>ÖV-Güteklasse F</td> </tr> <tr> <td>>0.5–1.0 ha</td> <td>ÖV-Güteklasse E</td> </tr> <tr> <td>>1.0 h</td> <td>ÖV-Güteklasse D</td> </tr> </table>	Minimalanf.	ÖV-Güteklasse F	>0.5–1.0 ha	ÖV-Güteklasse E	>1.0 h	ÖV-Güteklasse D	<p>Der Grossteil des Siedlungsgebietes in Urtenen-Schönbühl befindet sich in der Kategorie B oder C. Die Kategorie D wird im gesamten Siedlungsgebiet erfüllt.</p>
Minimalanf.	ÖV-Güteklasse F						
>0.5–1.0 ha	ÖV-Güteklasse E						
>1.0 h	ÖV-Güteklasse D						
<ul style="list-style-type: none"> – Bei Einzonungen von Kulturland sind die Standortgebundenheit und die optimale Bebauung nachzuweisen. 	<p>Es kommen nur wenige Areale in Betracht. Für diese wären die Nachweise im Rahmen der Ortsplanung zu erbringen. Die Standortgebundenheit gilt mit einer Festsetzung im RGSK als gegeben.</p>						

* GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch. Gem. Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen Kanton Bern (BMVB), equivalent zur heutigen Ausnützungsziffer.

Anforderung

- Bei Einzonungen von Fruchtfolgeflächen (festgelegt im kantonalen Richtplan) ist ein erhebliches öffentliches Interesse nachzuweisen und es muss flächengleich Ersatz geschaffen werden. Davon ausgenommen sind Vorhaben im kantonalen Interesse (z.B. Entwicklungsschwerpunkte, strategische Arbeitszonen).

Beurteilung

Die Landwirtschaftsflächen in Urtenen-Schönbühl sind fast vollständig als Fruchtfolgeflächen (FFF) klassiert. Keine Fruchtfolgeflächen sind auf kleinen Grundstücken (Nr. 424 an der Sandstrasse, Nr. 722, 255, 228 und 663 im Raum Stale/Oberdorf/Zälgi sowie Nr. 568 an der Solothurnstrasse) verzeichnet.

Das öffentliche Interesse an einer Einzonung ist im Rahmen der Ortsplanung nachzuweisen. Allfällige Ersatzflächen FFF sind aufgrund der Ausschlusskriterien (Bodenqualität und Hangneigung, Mindestgrösse und Bewirtschaftungsmöglichkeiten) und der bereits festgelegten Fruchtfolgeflächen nicht vorhanden.

Möglich bleibt entweder der Abtausch mit den wenigen nicht ausgewiesenen Flächen zu einer grösseren zusammenhängenden Fläche oder die Kompensation durch Auszonen, beispielsweise von Arealteilen der ZÖN H. Die Qualität als Fruchtfolgefläche ist jedoch in beiden Fällen zu prüfen.

Potenzial

Die künftige Aussenentwicklung der Gemeinde wird unter den heute geltenden Rahmenbedingungen in einem moderaten Umfang erfolgen. Zwar besteht ein erhebliches Einzonungspotenzial, die ausgewiesenen Fruchtfolgeflächen reichen jedoch vielerorts bis an die bestehenden Gebäude resp. Bauzonen heran. D.h. bei Einzonungen besteht eine Kompensationspflicht. Zudem sind die Siedlungsbegrenzungslinien zu respektieren und eine gute ÖV-Erschliessung ist zu gewährleisten.

Es werden folgende potenzielle Aussenentwicklungsflächen überprüft
 (vgl. Abb. 18)¹:

Nr.	Areal und Nutzung	Fläche [m ²]	zus. RN	Bewertung	Fazit
W1	Entwicklungsareal «Oberdorfstrasse» Wohnnutzung	6'909	97	Baulücke, ÖV-Güteklasse C, erschlossen, Kulturland, Gewässer, Bauinteresse offen	prüfen
W2	Entwicklungsareal «Oberdorf 2» Wohnnutzung	3'850	54	Baulücke, teilweise erschlossen, ÖV-Güte- klasse B, Kulturland, Bauinteresse offen	prüfen
W3	Entwicklungsareal «Reckholder» Wohnnutzung	5'652	62-68	erschlossen, ÖV-Güteklasse B, Kulturland, Fruchtfolgefläche, Bauinteresse offen	prüfen
M1	Entwicklungsareal «Waldegg» Mischnutzung	1'480	15-20	erschlossen, ÖV-Güteklasse C, bestehen- de Gebäude, Bauinteresse offen	prüfen
M2	Entwicklungsareal «Villa» Mischnutzung	3'258	32-43	erschlossen, ÖV-Güteklasse D, bestehen- de Gebäude, teilweise Kulturland teilweise Fruchtfolgefläche, Bauinteresse offen	prüfen
L1	Entwicklungsareal «Oberdorf 2» Mischnutzung	3'001	30-32	erschlossen, ÖV-Güteklasse B, bestehen- de Gebäude, Bauinteresse offen	prüfen
L2	Entwicklungsareal «Lindhohleweg» Mischnutzung	2'269	22-25	erschlossen, ÖV-Güteklasse B, bestehen- de Gebäude, Bauinteresse offen	prüfen
L3	Entwicklungsareal «Zelgli» Mischnutzung	3'657	36-39	erschlossen, ÖV-Güteklasse B, bestehen- de Gebäude, Bauinteresse offen	prüfen
L4	Entwicklungsareal «Staldenstrasse» Mischnutzung	1'808	18-20	erschlossen, ÖV-Güteklasse C, bestehen- de Gebäude, Bauinteresse offen	prüfen

¹ Die Bandbreite für die potenzielle Anzahl zusätzlicher Raumnutzer ergibt sich aus der Bandbreite zwischen der nach Richtplan für Kulturland resp. Fruchtfolgeflächen vorgegebenen minimalen GFZo (0.9, Art. 11c BauV) und einem hypothetischen Maximum von 1.5. Das verträgliche Nutzungsmass wird mit weiteren Abklärungen im Einzelfall zu erörtern sein.

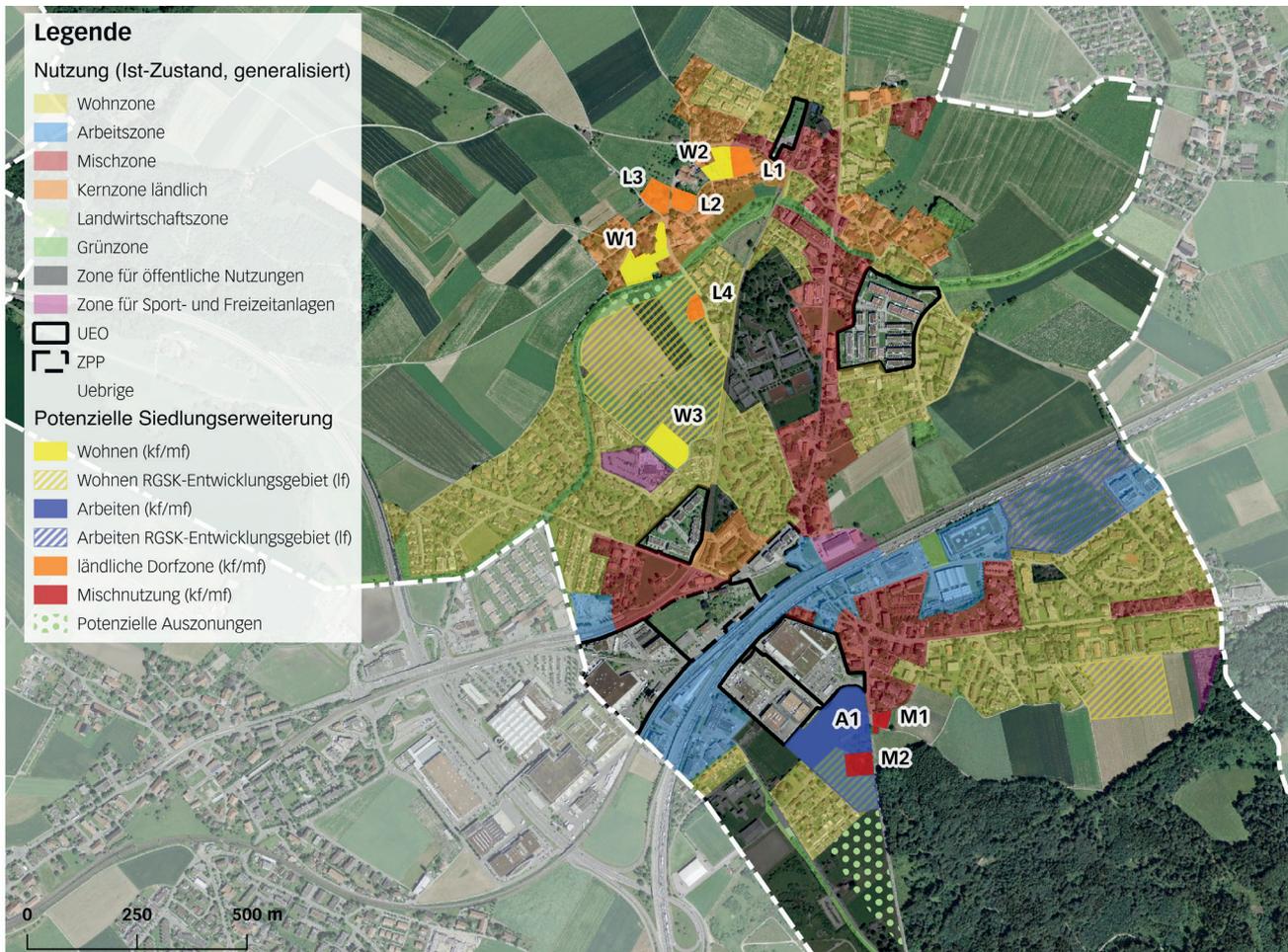


Abb. 18 Aussenentwicklungspotentiale

Fazit

Als Siedlungserweiterung für Wohn- resp. Mischnutzung kommen die Areale W1-3, L1-4 und M1-2 in Betracht. Weitere, in Abbildung 18 schraffiert dargestellte Bereiche, sind unter den heutigen Rahmenbedingungen kaum realisierbar und stellen eine langfristige Reserve der Siedlungsentwicklung dar.

Die Areale W1 und W2 im Oberdorf sind Baulücken im bestehenden Siedlungsgebiet. Insbesondere W2 liegt nahe am Bahnhof Urtenen und verfügt über attraktive Erschliessungsmöglichkeiten.

Das Areal W3 liegt auf dem vom RGSK als Siedlungserweiterungsgebiet bezeichneten Reckholder. Im kantonalen Richtplan ist es als Fruchtfolgefläche ausgewiesen. Die Gemeinde möchte im Rahmen der Teil-Revision die Rahmenbedingungen für zukunftsorientiertes, begleitetes Wohnen resp. Alterswohnungen schaffen. Vorteilhaft sind dabei insbesondere die Zentrums- und Bahnhofsnähe sowie die Synergien mit dem Altersheim. Auf dem Reckholder ist ausschliesslich eine Beanspruchung der dafür benötigte Fläche (vgl. Abbildung 18, ausgefüllt gelb) im Umfang von ca. 5'650 m² vorgesehen.

Die Areale L1, L2, L3 und L4 sind ehemals oder vereinzelt noch aktiv genutzte landwirtschaftliche Gebäude innerhalb der Bauernhof- oder Landwirtschaftszone. Im Rahmen der Teil-Revision Ortsplanung ist für diese Areale eine Grundlage für künftige Entwicklungen zu schaffen, indem eine Mischnutzung in Form der ländlichen Dorfzone zugelassen wird.

Möglichkeiten für künftige Entwicklungen sollen auch die Areale M1 und M2 erhalten. Die Areale in der heutigen Landwirtschaftszone sind gut erschlossen und heute nur noch teilweise landwirtschaftlich genutzt. Sie sind in eine Wohn- und Gewerbezone zu überführen. Zu berücksichtigen sind im Richtplan verankerte Fruchtfolgeflächen auf M2, deren Kompensation zu prüfen sind.

4.4.3 Arbeitsnutzung

Für die reine Arbeitsnutzung stellen sich die Anforderungen ähnlich dar wie für die Siedlungsentwicklung, jedoch sind die Rahmenbedingungen gemäss Massnahmenblatt A_05 des kantonalen Richtplans stärker nach lokalem, regionalem und kantonalem Bedarf definiert.

Lokaler Bedarf Beim lokalen Bedarf stehen die Bedürfnisse der ansässigen Betriebe nach (relativ) kleinräumigen Erweiterungen bestehender Areal im Vordergrund. Das Erweiterungspotential ist in Urtenen-Schönbühl beschränkt vorhanden, da viele der bestehenden Betriebsareale entweder an die Gemeindegrenze, Fruchtfolgeflächen oder Infrastrukturanlagen (Strassen, Bahn) angrenzen und so eine Erweiterung nicht möglich ist oder sie stossen an ein Vorranggebiet für die Siedlungserweiterung Arbeiten. Die Abdeckung des lokalen Bedarfs fokussiert somit auf die folgenden Innenentwicklungsflächen (dargestellt in Abbildung 16):

Schlüsselareale	Charakter	Bewertung *	Bedeutung	
R1 Schönbühl	Ungenutztes Bauland Mischnutzung	gut	unbebaut, gute Erschliessung, wenige Grundeigentümer, zentrale Lage, in Entwicklung	gross
R2 Solothurstrasse	Ungenutztes Bauland Mischnutzung	gut	unbebaut, gute Erschliessung, wenige Grundeigentümer, Bauabsicht vorhanden	gross
V2 Bahnhofstrasse	Areal mit Verdichtungspotenzial	mittel	gute Erschliessung, wenige Grundeigentümer, bestehende Gebäude	gross
V5 Solothurnstrasse	Mischnutzung mit Verdichtungspotenzial	mittel	gute Erschliessung, wenige Grundeigentümer, bestehende Gebäude	mittel
V7 Etmattrain	Mischnutzung mit Verdichtungspotenzial	mittel	wenige Grundeigentümer, Bauabsicht vorhanden, bestehende Gebäude	gross

Regionaler Bedarf Die Gebiete «Dorniacher/Grubenstrasse» und «Gewerbepark» sind gemäss RGSK für die Aussenentwicklung der Arbeitsnutzung vorgesehen. Die Areale sind jedoch mehrheitlich als Fruchtfolgefläche bezeichnet. Da derzeit keine hinreichende Ersatzmöglichkeit auf Gemeindegebiet besteht und

die Vorranggebiete nicht im kantonalen Richtplan verankert sind, kommt im Rahmen dieser Teil-Revision Ortsplanung nur ein Teilgebiet für eine Einzonung in Frage.

Es werden folgende potentielle Aussenentwicklungsflächen überprüft (dargestellt in Abbildung 18):

Nr.	Areal und Nutzung	Fläche [m ²]	Bewertung	Fazit
A1	Entwicklungsareal «Sandstrasse» Gewerbenutzung	20'903	ÖV-Gütekategorie C, erschlossen, bestehende Gebäude, Kulturland, teilweise fruchtvolle Fläche, Bauinteresse durch vielfache Anfragen gegeben	prüfen

4.4.4 Öffentliche Nutzung / Sport- und Freizeitanlagen

Mit den Schulstandorten und der Gemeindeverwaltung wird der aktuelle Bedarf sichergestellt. Handlungsbedarf besteht im Bereich Sport- und Freizeitanlagen sowie Spielplätzen. Im Rahmen der Entwicklung der ZPP 6 «Gasthof» soll der heutige Fussballplatz einer zentrumsgerichten Nutzung mit für Wohnen zugeführt werden. Für den intensiv genutzten Fussballplatz ist ein Ersatz sicherzustellen. Weiter besteht im Bereich Dorniacker/Grubenstrasse/Hindelbankstrasse ein Defizit an geeigneten Spielflächen. Reserven für öffentliche Nutzungen sowie Sport- und Freizeitanlagen bestehen in Urtenen-Schönbühl keine mehr. Damit die bestehenden Defizite und künftige Bedürfnisse abgedeckt werden können, sind im Rahmen der Teil-Revision Ortsplanung folgende zonenrechtliche Änderungen zu prüfen:

Auf dem Areal F1 sind Sport- und Freizeiteinrichtungen in Form eines vollwertigen Sportplatzes als Ersatzmöglichkeit zu prüfen. Im RGSK Bern-Mittelland ist diese Fläche als zukünftiges Baugebiet, Siedlungserweiterung Wohnen «Holzmatt S-4-71» mit Koordinationsstand Zwischenergebnis verankert. Die in Abbildung 19 bezeichnete Fläche im Umfang von ca. einer Hektare befindet sich im Eigentum der Gemeinde Urtenen-Schönbühl.

Auf dem Areal F2, einer Grünzone zum Schutz von privaten Quellen, sind Sport- und Freizeiteinrichtungen in Form eines Quartiersspielplatzes zu prüfen. Es ist zu beachten, dass der vorgesehene Autobahnausbau 2035 allenfalls Platzbedarf auf dem vorgesehenen Bereich aufweisen wird. Dieser Eingriff ist jedoch nicht beeinflussbar.

Im Nordosten der Gemeinde (Areal F3) im Gebiet Bubenloo werden ca. 1.5 Hektaren der landwirtschaftlichen Nutzfläche seit jeher als Trainings- und Spielplatz der Hornusser-Gesellschaft Urtenen genutzt. Solange ein Vertrag mit dem Grundeigentümer besteht, gilt für die Hornusser-Nutzung eine Bestandesgarantie. Ziel ist es, den Platz längerfristig zu sichern. Durch die aktive Nachwuchsförderung des Vereins sowie einer Mannschaft auf Niveau Nationalliga A bestehen gemäss bisheriger Praxis des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) gute Voraus-

setzungen und Möglichkeiten zur Einzonung des Platzes oder zumindest Teile davon. Die Umsetzung ist aber im Einzelfall zusammen mit dem Kanton im Rahmen der Teil-Revision zu klären.

Nr.	Bezeichnung	Fläche [m ²]	Bewertung	Fazit
F1	Feldeggstrasse	10'631	ÖV-Güteklasse D, erschlossen, keine Gebäude, Kulturland, Fruchtfolgefläche, Interesse gegeben	prüfen
F2	Grubenstrasse	3'009	ÖV-Güteklasse C, erschlossen, keine Gebäude, Kulturland, Interesse gegeben	prüfen
F3	Hornusserplatz	zu klären	Interesse gegeben	prüfen

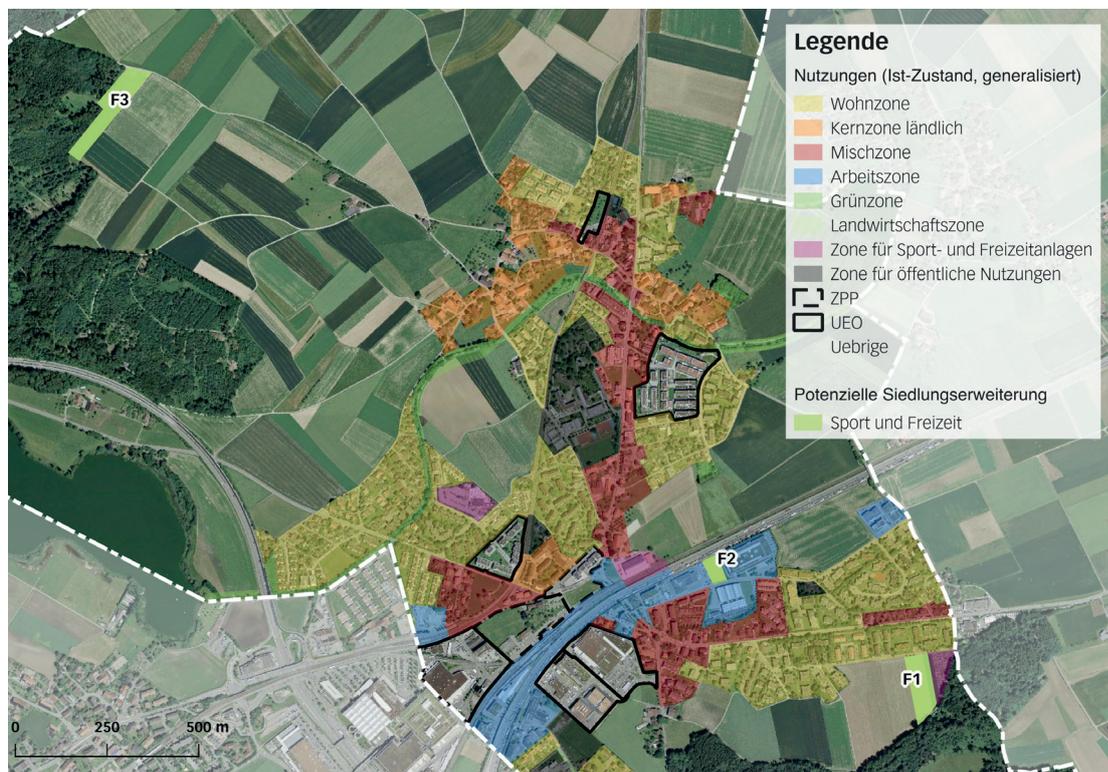


Abb. 19 Aussenentwicklungspotentiale Sport- und Freizeit

4.5 Beanspruchung von Fruchtfolgefächern (FFF)

Der kantonale Richtplan weist Urtenen-Schönbühl dem Raumtyp «Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen» und «Zentrum 4. Stufe» zu. Als Schwerpunkt auf Entwicklungsachse übernimmt Urtenen-Schönbühl einen Anteil des angestrebten Wachstums des Kantons. Die Gemeinde muss dazu geeignete Angebote für das Wohnen und Arbeiten zur Verfügung stellen. Insbesondere bei den Arbeitsgebieten sind in Urtenen-Schönbühl kaum noch innere Nutzungsreserven vorhanden, weshalb die Gemeinde auf die Aussenentwicklung angewiesen ist. In Urtenen-Schönbühl, das in der ebenen Talsenke des Urtenenbachs liegt, ist eine Erweiterung des Siedlungsgebiets unweigerlich mit einer Beanspruchung von Fruchtfolgefächern (FFF) verbunden.

Gesetzliche
Vorgaben

Mit der Änderung des Baugesetzes (Art. 8b) hat der Kanton Bern den Schutz des Kulturlandes und der FFF gesetzlich geregelt. Die Anforderungen bei der Beanspruchung von Kulturland durch Einzonungen werden mit den neuen Bestimmungen deutlich erhöht, um die FFF in ihrem Bestand zu schützen. Eine Beanspruchung ist nur zulässig, wenn das Vorhaben zur Erfüllung eines wichtigen kantonalen Ziels dient. Ebenso sind beanspruchte FFF zu kompensieren, sofern aus bestimmten Gründen nicht von dieser Pflicht abgesehen werden kann. Eine Möglichkeit zur Kompensation bietet das Auszonen einer Bauzone mit Fruchtfolgefächereignis.

Durch die in Kapitel 4 bezeichneten Schlüsselgebiete geht insgesamt eine Beanspruchung von circa 2.8 Hektaren FFF einher. Die Beanspruchung wird durch die Potenziale W3, A1, M2 und F1 ausgelöst.

Nachweis kant.
Interesse

Bei **W3, A1 und M2** handelt es sich um vom RGSK Bern-Mittelland ausgewiesene Vorranggebiete der Siedlungserweiterung mit dem Koordinationsstand einer Vororientierung. Diese werden im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung aus regionaler Sicht an bevorzugten Entwicklungsstandorten festgelegt. Die Einzonung der Gebiete wird durch das angestrebte Wachstum des Kantons kurz- oder langfristig nötig. Die Gemeinde Urtenen-Schönbühl wird behördenverbindlich dazu verpflichtet, die Einzonung zu fördern und die Flächen zu Zwecken des kantonalen und regionalen Bedarfs zur Verfügung zu stellen.

Im Falle der Fläche **W3** auf dem Reckholder kommt zusätzlich zum Bevölkerungswachstum ein weiteres kantonales Interesse hinzu – die Altersvorsorge. Auf dem Reckholder ist ein Angebot für begleitetes Wohnen und/oder Alterswohnungen vorgesehen. Die Bereitstellung altersgerechter Wohninfrastruktur ist eine wichtige kommunale Aufgabe, deren Umsetzung der Kanton unterstützt. Wie in der gesamten Schweiz ist auch der Kanton Bern von der zunehmenden Alterung der Bevölkerung betroffen. Insgesamt wird sich der Anteil Menschen im Alter von 65+ im Kanton Bern bis ins Jahr 2035 deutlich erhöhen. Die Thematik von zukunftsorientierten

Wohn- und Betreuungsplätze für ältere und hochbetagte Menschen ist ein zentrales Handlungsfeld der kantonalen Alterspolitik und wurde auch im kantonalen Richtplan 2030 aufgenommen.

Der heute bestehende Fussballplatz beim Gasthof Schönbühl liegt zwischen den Bahnhöfen Schönbühl SBB und Schönbühl RBS. Zum Erreichen des angestrebten kantonalen Wachstums ist an dieser zentralen Lage eine bauliche Entwicklung anzustreben. Der Fussballclub Urtenen-Schönbühl ist einer der Grösseren in der Region. Neben dem bestehenden Fussballplatz müssen zur Zeit Fussballfelder in Mattstetten und Moosseedorf genutzt werden. Deshalb ist der Ersatz des von privater Seite zur Verfügung gestellten Fussballplatzes beim Gasthof zwingend. Ein Grossteil der vorgesehenen Ersatzfläche F1 wird im RGSK bereits als Vorranggebiet Siedlungserweiterung Wohnen mit Koordinationsstand Zwischenergebnis bezeichnet. Gestützt auf das REK wird der Gemeinderat eine Anpassung des RGSK beantragen.

Bilanz Gleichzeitig zu den Einzonungen wurden im Rahmen des REK's mögliche Potenziale für Auszonungen eruiert (siehe Abb. 18). Geeignete Kompensationsflächen ergeben sich im Bereich des Waffenplatzes und dem Bachverlauf der Urtenen. Sie sind im vorliegenden Konzept ausgewiesen. Die Gegenüberstellung der vorgesehenen Ein- und Auszonungen ergibt untenstehende Bilanz. Es zeigt sich, dass die Flächen der beanspruchten FFF und der möglichen Auszonungen voraussichtlich ausgewogen sind. Die genaue Vermessung erfolgt jedoch erst im Rahmen der Überarbeitung der Grundordnung.

Schlüsselgebiete Einzonungen		Zone bisher	Zone neu	Beanspruchung FFF [m²]
W3	Einzonung Wohnen, «Reckholder 1»	LWZ	W2	5'664
A1	Einzonung Arbeiten, «Sandstrasse»	LWZ	ArbZ2	11'882
M2	Einzonung Mischnutzung, «Villa»	LWZ	WG3	1'009
F1	Einzonung Sport und Freizeit, «Feldeggstrasse»	LWZ	ZSF	10'347
Total Beanspruchung				28'882

Gebiete Auszonungen		Zone bisher	Zone neu	Fläche [m²]
1	Waffenplatz	ZöN	LWZ	23'417.0
2	Urtenenbach	GrZ	LWZ	4'836.5
Total Kompensationsmöglichkeiten				28'254

Bilanz Ein- vs. Auszonungen	-629 m²
------------------------------------	---------------------------

Abb. 20 Bilanz Beanspruchung FFF durch Einzonungen und mögliche Auszonungen

5. Verkehr

Die Entwicklungsabsichten zum Bereich Verkehr wurden im Rahmen des Gesamtrichtplans 2020 erarbeitet. Dieser wurde im Jahre 2008 genehmigt und setzte den Verkehrsrichtplan von 1993 ausser Kraft. Im Nachgang zur letzten Revision der Ortsplanung wurde der Richtplan im September 2013 letztmals überarbeitet. Derzeit werden die Richtplaninhalte «Motorisierter Verkehr» und «Langsamverkehr» mit den «Detailplänen Verkehr 2015» aktualisiert. Die verkehrstechnischen Inhalte und Massnahmen des Gesamtrichtplans behalten ihre Gültigkeit und werden im Rahmen des vorliegenden REK's nicht behandelt.

5.1 Lärm

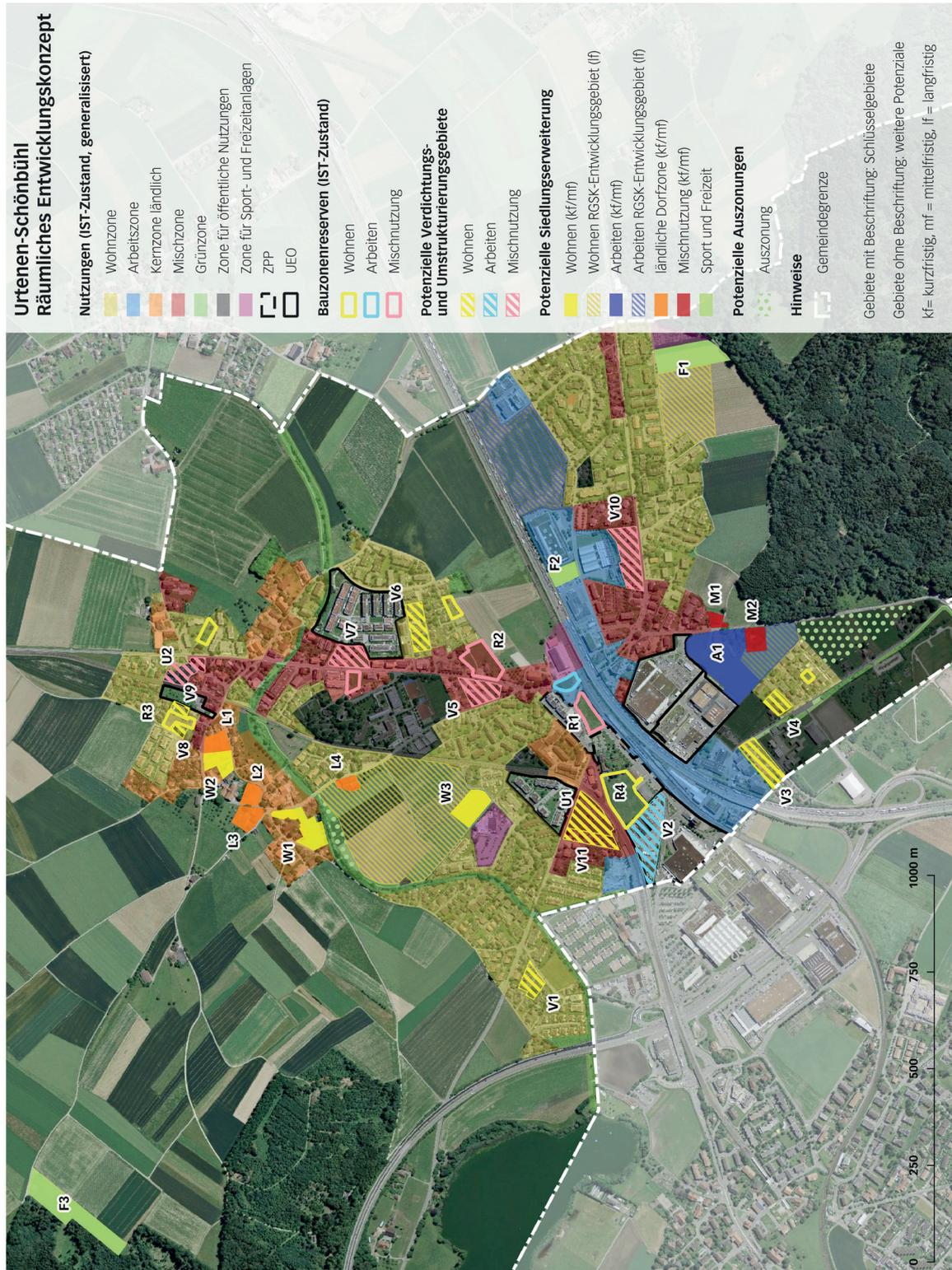
Urtenen-Schönbühl ist durch seine Lage zu den Verkehrsträgern (A1, A6, SBB-Linie Zürich-Bern, drei Kantonsstrassen und die Sand-, resp. Grauholzstrasse) sowie durch den Verkehr der Einkaufszentren Shoppyländ im Moosbühl und Coop an der Sandstrasse bezüglich Lärm- und Luftqualität vorbelastet. Die Lärmbelastung gewisser Quartiere ist trotz bereits bestehendem Lärmschutz unbefriedigend. Die Gemeinde ist bestrebt, dass entlang der Ortsdurchfahrten sowie der Autobahn und der SBB-Bahnlinie zusätzliche Lärmschutzmassnahmen ergriffen werden. Im Gesamtrichtplan 2020 wurde die Lärm-Thematik in den Massnahmenblätter Nr. 7 «Siedlungsverträglichkeit der Strassenachsen verbessern» und Nr. 10 «Lärmschutzmassnahmen» aufgenommen.

Ortsdurchfahrten	Die Lärmsanierungen betreffend Ortsdurchfahrten Solothurn- und Hindelbankstrasse wurden bereits realisiert oder sind weitgehend abgeschlossen.
Eisenbahn & Autobahn	Die Möglichkeiten zur Verbesserung des Lärmschutzes bezüglich Auto- und Eisenbahn sind begrenzt. Die Gemeinde beobachtet die Lärmentwicklung entlang der Autobahn und der SBB-Bahnlinie. Im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Ausbau der A1 auf sechs Spuren und den zusätzlichen Massnahmen entlang der Autobahn A6 nimmt die Gemeinde mit dem Bundesamt für Strassen (ASTRA) und den SBB Kontakt auf. Bezüglich A1 ist eine Strassenüberdeckung anzustreben.

6. Landschaft/Erholung

Die Gemeinde Urtenen-Schönbühl erarbeitete 2015 einen Schutzzonenplan. Das von der Gemeinde erstellte Landschaftsinventar mit schützenswerten Gebieten und Objekten sowie das Landschaftskonzept und das dazugehörige Realisierungsprogramm sind integrale Bestandteile dieser Planung und behalten ihre Gültigkeit. Die Schutzzonen werden durch die im REK bezeichneten Vorhaben nicht tangiert. Auf weitere Ausführungen wird im Rahmen des vorliegenden REK's verzichtet.

7. Räumliches Entwicklungskonzept (behördenverbindlich)



8. Massnahmen

Zur Erreichung der Ziele sind die nachfolgend beschriebenen Massnahmen im Rahmen der Teil-Revision Ortsplanung resp. weiterer Tätigkeiten weiterzuerfolgen und soweit möglich umzusetzen. In der Zusammenstellung sind folgende Abkürzungen und Bezeichnungen verwendet:

Instrumente	ZP	Zonenplan
	SZP	Schutzzonenplan
	GBR	Baureglement
	ZPP	Zone mit Planungspflicht (betrifft ZP und GBR)
	REK	Räumliches Entwicklungskonzept
	Info	Informationsveranstaltungen für die Öffentlichkeit, Gespräche mit Betroffenen und dergleichen
Prioritäten	hoch	Die Massnahme betrifft ein für die künftige Entwicklung der Gemeinde zentrales Anliegen resp. Areal.
	mittel	Die Massnahme betrifft ein wichtiges Anliegen resp. Areal.
	niedrig	Das Anliegen ist für die Entwicklung der Gemeinde insgesamt von untergeordneter Bedeutung.
Zeithorizont	kurzfristig	Bearbeitung im Rahmen der Ortsplanungsrevision
	mittelfristig	Projektstart im Zuge oder anschliessend an die Ortsplanungsrevision
	langfristig	Erneute Prüfung im Rahmen einer nächsten Ortsplanungsrevision
	Daueraufgabe	Laufende resp. regelmässige Bearbeitung/Prüfung der Thematik durch die Verwaltung

8.1 Siedlung/Bevölkerung/Wirtschaft

S1 Innenentwicklung aktivieren

Massnahme	Beschreibung	Instrument	Priorität	Zeithorizont
S1-1 Schlüsselareale definieren	Die für die Gemeinde wichtigen Schlüsselareale sind definiert und Schritte zur Aktivierung der Reserven werden implementiert.	REK	hoch	kurzfristig
S1-2 Anreize schaffen	Über zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten werden Anreize zur Aktivierung der Baulandreserven gegeben.	GBR	hoch	kurzfristig
S1-3 Anstoss geben	Private Grundeigentümer werden bei der Arealentwicklung unterstützt, gekoppelt mit der Vorgabe von Fristen für die Aktivierung.	GBR/ZP	hoch	kurzfristig

S2 Einzonungspotenziale nutzen

<i>Massnahme</i>	<i>Beschreibung</i>	<i>Instrument</i>	<i>Priorität</i>	<i>Zeit-horizont</i>
S2-1 Siedlungserweiterung Wohnen	Im Rahmen der Möglichkeiten soll eine moderate Einzonung vorgenommen werden. Im Vordergrund steht die Schliessung der Siedlungslücken im Oberdorf.	ZP	hoch	kurzfristig
S2-2 Siedlungserweiterung Arbeiten	Im Rahmen der Möglichkeiten soll eine Einzonung im Gebiet Sandstrasse/Moos erfolgen.	ZP	hoch	kurzfristig
S2-3 Langfristige Entwicklung aufgleisen	Künftige substantielle Siedlungserweiterungen bedingen Anpassungen im kantonalen Richtplan oder RGSK. Insbesondere stehen die Fruchtfolgeflächen einer Ausdehnung der Siedlungs- und Arbeitsgebiete entgegen. Im Hinblick auf eine nächste Revision der Ortsplanung und die langfristige Weiterentwicklung des Siedlungsgebiets wirkt die Gemeinde auf Anpassungen des Richtplans /RGSK hin, damit die Ersatzpflicht für Fruchtfolgeflächen in den Siedlungsschwerpunkten Wohnen und Arbeiten entfällt.	GBR/ZP	hoch	mittelfristig

S3 Dörfliche Struktur im Oberdorf erhalten

<i>Massnahme</i>	<i>Beschreibung</i>	<i>Instrument</i>	<i>Priorität</i>	<i>Zeit-horizont</i>
S3-1 Qualitative Entwicklung sicherstellen	Die für das Ortsbild prägende dörfliche Siedlungscharakter im Oberdorf ist bei der räumlichen Entwicklung des Gemeindeteils zu berücksichtigen und in qualitätssichernden Verfahren sicherzustellen.	ZP/GBR	hoch	Daueraufgabe
S3-2 Siedlungsstruktur stärken	Die einheitliche Siedlungsstruktur im Oberdorf wird gestärkt und vorhandene Baulücken geschlossen.	ZP/GBR	mittel	kurz- und mittelfristig
S3-3 Siedlungsgrenzen wahren	Die bestehenden Siedlungsbegrenzungen, welche auch im RGSK abgebildet sind, bilden den äusseren Rand des Hauptsiedlungsgebiets nach Norden.	ZP	hoch	Daueraufgabe

REK = Räumliches Entwicklungskonzept, ZP = Zonenplan, GBR = Baureglement Gemeinde

8.2 Bilanz und Umsetzung Siedlungsentwicklung

8.2.1 Vorgehen

Aussenentwicklung

Schlüsselareale	Priorität	Zeit- horizont	Vorgehen
W1 Entwicklungsareal «Oberdorfstrasse»	hoch	mf	<ul style="list-style-type: none"> – Dialog mit Grundeigentümer(n) – Erschliessung und Verfügbarkeit für Bebauung sicherstellen
W2 Entwicklungsareal «Oberdorf 2»	hoch	kf-mf	<ul style="list-style-type: none"> – Anreize für eine Entwicklung schaffen (Minstdichte, Nutzfläche, Geschoszahl, Abstände) – W2: Bestimmen einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) über die Areale W2 und L1 – W3: <ul style="list-style-type: none"> · Beantragung Überführung Standort in eine Festsetzung im RGSK BM · Abtausch oder Kompensation Fruchtfolgefläche sicherstellen, · Bestimmen einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) · Erarbeiten eines Gesamtkonzepts
W3 Entwicklungsareal «Reckholder»	hoch	kf-mf	<ul style="list-style-type: none"> · Beantragung Überführung Standort in eine Festsetzung im RGSK BM · Abtausch oder Kompensation Fruchtfolgefläche sicherstellen, · Bestimmen einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) · Erarbeiten eines Gesamtkonzepts
M1 Entwicklungsareal «Waldegg»	mittel	kf	<ul style="list-style-type: none"> – Dialog mit Grundeigentümer(n) – Erschliessung und Verfügbarkeit für Bebauung sicherstellen – Anreize für eine Entwicklung schaffen (Minstdichte, Nutzfläche, Geschoszahl, Abstände)
M2 Entwicklungsareal «Villa»	mittel	mf	<ul style="list-style-type: none"> – M2: <ul style="list-style-type: none"> · Beantragung Überführung Standort in eine Festsetzung im RGSK BM · Abtausch oder Kompensation Fruchtfolgefläche sicherstellen
L1 Entwicklungsareal «Oberdorf 2»	hoch	kf-mf	<ul style="list-style-type: none"> – Dialog mit Grundeigentümer(n) – Begleitung durch kantonale Denkmalpflege
L2 Entwicklungsareal «Lindhohleweg»	mittel	kf-mf	<ul style="list-style-type: none"> – Erschliessung und Verfügbarkeit für Bebauung sicherstellen – Anreize für eine Entwicklung schaffen (Minstdichte, Nutzfläche, Geschoszahl, Abstände)
L3 Entwicklungsareal «Zelgli»	mittel	kf-mf	<ul style="list-style-type: none"> – Qualitätssicherung sicherstellen
L4 Entwicklungsareal «Staldenstrasse»	mittel	kf-mf	<ul style="list-style-type: none"> – L1: Bestimmen einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) über die Areale W2 und L1
A1 Entwicklungsareal «Sandstrasse»	hoch	kf	<ul style="list-style-type: none"> – Beantragung Überführung Standort in eine Festsetzung im RGSK BM – Dialog mit Grundeigentümer(n) – Erschliessung und Verfügbarkeit für Bebauung und Abtausch oder Kompensation Fruchtfolgefläche sicherstellen – Erarbeiten eines Gesamtkonzepts – Anreize für die Entwicklung schaffen (Minstdichte, Nutzfläche, Geschoszahl, Abstände)

Schlüsselareale: W = Wohnen, M = Mischnutzung, L = Kernzone ländlich, A = Arbeitszone
 kf = kurzfristig, mf = mittelfristig, lf = langfristig

Innenentwicklung

Schlüsselareale	Priorität	Zeit- horizont	Vorgehen
R1 Schönbühl	hoch	kf-mf	<ul style="list-style-type: none"> - Dialog mit Grundeigentümer(n) - Verfügbarkeit für Bebauung sicherstellen - Anreize für eine Entwicklung schaffen (Mindestdichte, Nutzfläche, Geschosszahl, Abstände) - R1, R2, R4: Erarbeiten eines Gesamtkonzepts - R3: Bestimmen einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) über die Areale V8, V9, R3
R2 Solothurstrasse	hoch	kf	
R3 Kilchgässli	mittel	mf	
R4 Fussballplatz	mittel	mf	
V1 Seemattstrasse	tief	lf	<ul style="list-style-type: none"> - Dialog mit Grundeigentümer(n) - Anreize für Entwicklung schaffen - Prüfen der Nutzungsreserven und der planungsrechtlichen Vorgaben (Wohnanteil, Mindestdichte, Nutzfläche, Geschosszahl, Abstände) - V8, V9: Bestimmen einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) über die Areale V8, V9, R3
V2 Bahnhofstrasse	hoch	mf	
V3 Bundesweg	tief	lf	
V4 Moosstrasse	tief	lf	
V5 Solothurnstrasse	mittel	mf	
V6 Blumenweg	tief	lf	
V7 Etzmattrain	hoch	kf	
V8 Kilchgässli1	mittel	lf	
V9 Kilchgässli2	mittel	lf	
V10 Hindelbankstrasse	tief	lf	
V11 Chüemoos Ost	tief	lf	
U1 Chüemoos Ost	hoch	kf-mf	<ul style="list-style-type: none"> - Dialog mit Grundeigentümer(n) - Erarbeiten Umnutzungsstrategie - Anreize für eine Entwicklung schaffen (Wohnanteil, Mindestdichte, Nutzfläche, Geschosszahl, Abstände)
U2 Altes Schulhaus Urtenen	mittel	kf-mf	
weitere innere Nutzungsreserven			<ul style="list-style-type: none"> - Bezeichnung der Gebiete als Grundlage für die OP - Dialog mit Grundeigentümer(n) - Prüfung Erhöhung Geschosszahl sowie An- und Zusammenbauten - Erarbeiten von Konzepten - Umsetzung im Rahmen der OP-Revision

Schlüsselareale: R = Reserve in unüberbauten Zonen, V = Reserve in überbauten Zonen, U = Umstrukturierungsgebiet
 kf = kurzfristig, mf = mittelfristig, lf = langfristig

8.2.2 Mengenbilanz der Innen- und Aussenentwicklung

Aus den als prüfenswert eingestuften Potenzialen ergibt sich folgende theoretische Mengenbilanz der Innen- und Aussenentwicklung in den Wohn- Misch und Kernzonen:

Nr.	Areal	Fläche [m ²] zus. RN min.	zus. RN max.	Zeithorizont	
R1	Schönbühl	3'343	36	102	kf-mf
R2	Solothurstrasse	6'356	76	101	kf
R3	Kilchgässli	2'038	12	16	mf
R4	Fussballplatz	9'719	117	181	mf
V1	Seemattstrasse	3'468	14	14	lf
V2	Bahnhofstrasse	12'113	73	73	mf
V3	Bundesweg	6'261	13	13	lf
V4	Moosstrasse	2'625	5	5	lf
V5	Solothurnstrasse	5'111	8	8	mf
V6	Blumenweg	5'307	11	11	lf
V7	Etzmattrain	4'866	53	70	kf
V8	Kilchgässli1	1'069	4	4	lf
V9	Kilchgässli2	1'281	5	5	lf
V10	Hindelbankstrasse	8'622	34	34	lf
V11	Chüemoos Ost	4'024	53	71	lf
U1	Chüemoos Ost	7'746	108	108	kf-mf
U2	Altes Schulhaus Urtenen	4'430	58	78	kf-mf
W1	EA «Oberdorfstrasse»	6'909	97	97	mf
W2	EA «Oberdorf 2»	3'850	54	54	kf-mf
W3	EA «Reckholder»	5'652	62	68	kf-mf
M1	EA «Waldegg»	1'480	18	23	kf
M2	EA «Villa»	3'258	39	52	mf
L1	EA «Oberdorf 2»	3'001	30	30	kf-mf
L2	EA «Lindhohleweg»	2'269	22	22	kf-mf
L3	EA «Zelgli»	3'657	36	36	kf-mf
L4	EA «Staldenstrasse»	1'808	18	18	kf-mf
A1	EA «Sandstrasse»	20'903	125	125	kf
Potenzial neue Raumnutzer RN			1'180	1'418	
davon kurz- bis mittelfristig			1'041	1'262	

Tab. 2 Theoretisches Wachstumspotenzial
 kf = kurzfristig, mf = mittelfristig, lf = langfristig

Mit den im REK bezeichneten Flächen für die Innen- und Aussenentwicklung kann der gemäss kantonalem Richtplan ausgewiesene theoretische Baulandbedarf Wohnen zu ca. 90% abgedeckt werden:

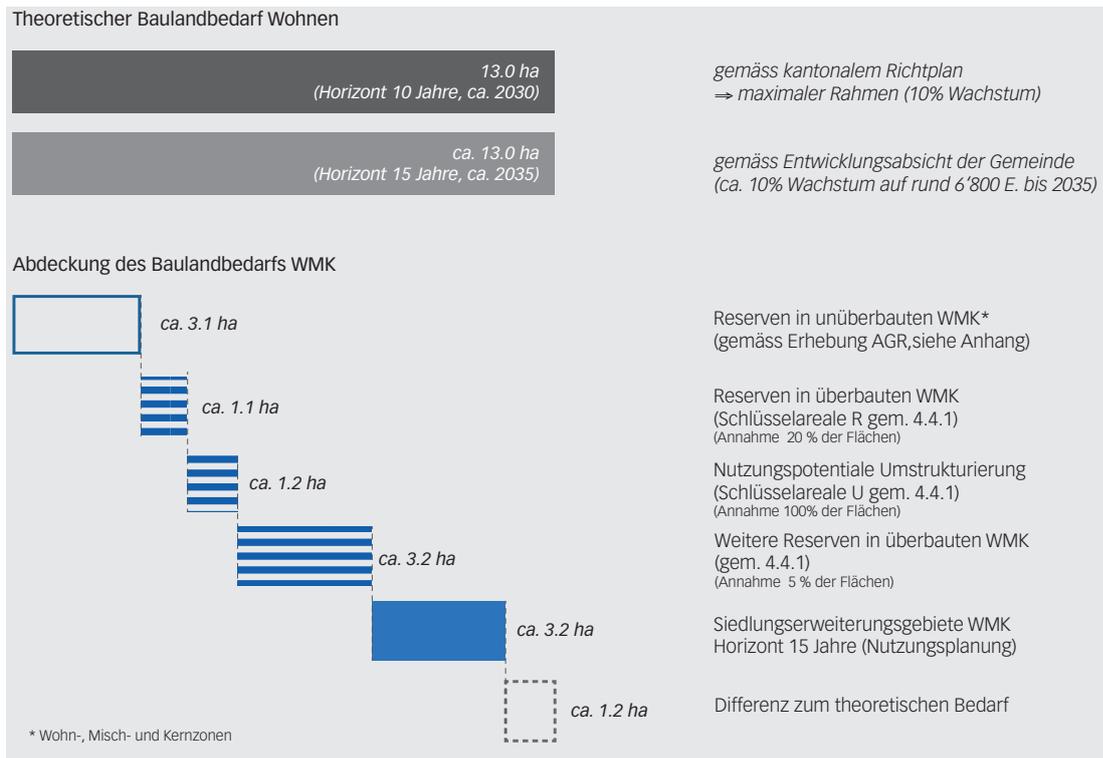


Abb. 21 Schema zur Abdeckung des Baulandbedarfs mit Innen- und Aussenentwicklungsflächen (Die Darstellung macht keine Aussage zur zeitlichen Staffelung der Entwicklung)

8.2.3 Fazit

Ziel der Gemeinde Urtenen-Schönbühl ist ein Bevölkerungswachstum auf 6'800 Einwohner und Einwohnerinnen bis 2035. Zudem sollen neue Flächen für das Gewerbe geschaffen werden. Mit der Umsetzung des REK's und der Revision der Ortsplanung wird aber weniger das Erreichen von steigenden Einwohnerzahlen, sondern vielmehr das Ermöglichen einer Entwicklung an geeigneten Orten angestrebt.

Das Gesamtpotenzial deckt das angestrebte Wachstum des Kantons und der Gemeinde im Planungshorizont ab. Gleichzeitig werden Rahmenbedingungen für das Gewerbe, Sport- und Freizeitflächen sowie die Aktivierung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude und Bauernhäuser geschaffen.

Das in obiger Tabelle aufgeführte theoretische Wachstumspotenzial setzt voraus, dass alle der aufgelisteten Projekte zur Umsetzung kommen und eine hohe Raumnutzerdichte entsteht. Die Gemeinde beabsichtigt mit der Teilrevision Ortsplanung geeignete und den Bedürfnissen entsprechende Rahmenbedingungen zu schaffen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass nicht alle Vorhaben im Planungshorizont bis 2035 resp. in der angestrebten hohen Raumnutzerdichte realisiert werden.

Umsetzungsagenda

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind folgende Schritte zur Siedlungsentwicklung vorgesehen:

<i>Handlungsbedarf</i>	<i>Strategie</i>	<i>Instrumente</i>	<i>Zeithorizont</i>	<i>Areale</i>
Brachliegende/unbebaute Baulandreserven	– Aktivierung und Aufzoning	– Baureglement – Grundeigentümergegespräche	kurzfristig	R1-4
Nutzungsreserven im Bestand	– Überprüfung der Vorschriften – Information der Grundeigentümer	– Baureglement – Information	kurzfristig	V1-11
Unternutzte Areale	– Umstrukturierung und Umzoning	– Zonenplan – Eigentümergegespräche	kurz- resp. mittelfristig	U1-2
Einzonungen	– Sicherstellung der Entwicklung	– Zonenplan – Baureglement – Eigentümergegespräche	kurzfristig	W1-3 M1-2 L1-4 A1

Darüber hinaus sollen folgende Massnahmen weiterverfolgt werden:

<i>Handlungsbedarf</i>	<i>Strategie</i>	<i>Instrumente</i>	<i>Zeithorizont</i>	<i>Areale</i>
Brachliegende/unbebaute Baulandreserven	– Anstossen, Durchführen oder Unterstützen von Arealentwicklungen mit qualitätssichernden Verfahren	Überbauungsordnungen	mittelfristig	V8,9 W1-3 L1-4 U2
Unternutzte Areale				
Einzonungen	– Vorbereitung langfristiger Erweiterungsareale im RGSK / kantonalen Richtplan (Überführung in Koordinationsstand Festsetzung)	Vorstösse	langfristig	

C Verfahren

9. Ablauf

9.1 Erarbeitung

Die Erarbeitung des Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) erfolgte im ersten und zweiten Halbjahr 2018 als Grundlage für die Teil-Revision der Ortsplanung 2020. Die Kommissionen PUSK, BK und LA 21 wurden am 18. September 2018 über den Entwurf orientiert. Aufgrund der Rückmeldungen beriet der Gemeinderat das Konzept am 12. November 2018 und verabschiedete es zuhanden einer öffentlichen Mitwirkung.

9.2 Mitwirkung

Das Räumliche Entwicklungskonzept wird vom 19. November 2018 bis zum 7. Januar 2019 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Die Orientierungsveranstaltung findet am 27. November 2018 statt. Im Rahmen der Mitwirkung kann jedermann Eingaben oder Anregungen einreichen. Diese werden soweit möglich und sinnvoll bei der weiteren Bearbeitung der Ortsplanungsrevision berücksichtigt.

9.3 Beschlussfassung

Nach einer allfälligen Bereinigung auf Grund der Mitwirkungseingaben beschliesst der Gemeinderat das REK. Danach ist es für die Gemeindebehörden wegweisend. Auf eine Genehmigung durch den Kanton wird verzichtet.

10. Beschlussfassung

Der Gemeinderat hat das Räumliche Entwicklungskonzept REK an der Sitzung vom ... beschlossen.

Gemeinderat
Urtenen-Schönbühl, ...

Heinz Nussbaum
Gemeinderatspräsident

Hansjörg Lanz
Gemeindeschreiber

Anhang

11. Anhang

11.1 Abkürzungsverzeichnis

AE	Gebietstyp Agglomerationen und Entwicklungsachsen
AGR	kantonales Amt für Gemeinden und Raumordnung
BauG	kantonales Baugesetz
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen
ESP	Kantonaler Entwicklungsschwerpunkt
EV ÖREBKV	Kataster der öffentlichen Eigentumsbeschränkungen
FFF	Fruchtfolgeflächen
GBR	Baureglement
GFZo	Geschossflächenziffer oberirdisch
GSchG	Gewässerschutzgesetzgebung
GV	Gemeindeversammlung
ÖV	Öffentlicher Verkehr
REK	Räumliches Entwicklungskonzept
RGSK	Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept
RND	Raumnutzerdichte
RPG	Eidgenössisches Raumplanungsgesetz
SEin	Siedlungsentwicklung nach Innen
SZP	Schutzzonenplan
UeO	Überbauungsordnung
WMK	Wohn-, Misch- und Kernzone
ZöN	Zone für öffentliche Nutzungen
ZP	Zonenplan
ZPP	Zone mit Planungspflicht
Z4	Zentren 4. Stufe

11.2 Grundlagenverzeichnis

Bau- und planungsrechtliche Dokumente		Datum
Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eigenossenschaft	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)	01.01.2018
Der Grosse Rat des Kantons Bern	Baugesetz (BauG)	01.01.2016
Regierungsrat des Kantons Bern	Richtplan Kanton Bern Richtplan 2030	05.07.2017
Regionalkonferenz Bern Mittelland	Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK	27.10.2016
Einwohnergemeinde Urtenen-Schönbühl	Baureglement (GBR)	April 2018
Einwohnergemeinde Urtenen-Schönbühl	Schutzzonenplan	September 2017
Einwohnergemeinde Urtenen-Schönbühl	Zonenplan	März 2018
Einwohnergemeinde Urtenen-Schönbühl	Gesamtrichtplan 2020 zur Ortsplanung	November 2017
Weitere Grundlagen		Datum
Bundesamt für Statistik	Statistik der Unternehmensstruktur	24.08.2017
Bundesamt für Statistik	Statistik der Wohnbevölkerung	02.04.2017
Bundesamt für Statistik	Bau- und Wohnbaustatistik	diverse

Anhang

11.4 Baulandbedarf gemäss kant. 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 Übersichtszonenplan (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 Raumnutzerdichten 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