

MITWIRKUNG

Einwohnergemeinde Urtenen-Schönbühl

Teilrevision der Ortsplanung



Erläuterungsbericht

Die Teilrevision der Ortsplanung besteht aus:

Nutzungsplanung:

- Baureglement
- Zonenplan
- Schutzzonenplan

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Inventarplan

April 2025

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Urtenen-Schönbühl
Zentrumsplatz 8, 3322 Schönbühl

Auftragnehmerin:

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

Bearbeitung:

Thomas Federli, dipl. Geograf, Raumplaner FSU
Andrea Hürlimann, Geografin MSc
Carmen Minder, Geografin MSc

*Abbildung Titelseite: Ansicht Urtenen-Schönbühl
(Quelle: Gemeinde)*

Inhalt

1. Planungsgegenstand	5
1.1 Rechtskräftige Ortsplanung und Auslöser	5
1.2 Ziele und Aufgabenstellung der Teilrevision	5
1.3 Organisation und Verfahren	6
1.4 Abgrenzung	6
2. Angestrebte Entwicklung und Baulandbedarf	7
3. Baureglement	9
3.1 Bisheriges Baureglement	9
3.2 Systematik und Konzept	9
3.3 Änderungen	10
4. Zonenplan	17
4.1 Inhalte	17
4.2 Einzonungen	17
4.3 Umzonungen	23
4.4 Bauinventar	28
4.5 Verkehrszone	29
4.6 Waldfeststellungen	30
5. Landschaftsplanung	31
5.1 Grundlagen	31
5.2 Landschaftsschutz- und -schongebiete	32
5.3 Bäume	32
5.4 Obstgärten	32
5.5 Weitere Anpassungen	33
6. Abgrenzung / Ausnahmen von der Genehmigung	34
6.1 Energiebestimmungen	34
6.2 Arealentwicklungen	34
7. Auswirkungen und Beurteilung (Bericht nach Art. 47 RPV)	37
7.1 Siedlungsentwicklung nach innen	37
7.2 Wohnbaulandbedarf	38
7.3 Ein- und Umzonungsvoraussetzungen	38
7.4 Ortsbildschutz und Denkmalpflege	39
7.5 Archäologie	40
7.6 Verkehr	40
7.7 Lärm- und Luftbelastung	40
7.8 Energie	41
7.9 Ökologie, Natur- und Landschaftsschutz	41
7.10 Kulturland und Fruchtfolgeflächen	41
7.11 Gewässer	45
7.12 Naturgefahren	46
7.13 Störfallvorsorge	46
7.14 Weitere Themen	47

8.	Interessenabwägung	48
9.	Planungsprozess / Verfahren	50
9.1	Vorgehen / Terminplan	50
9.2	Mitwirkung	50
9.3	Vorprüfung	51
9.4	Öffentliche Auflage	51
9.5	Beschlussfassung	51
9.6	Genehmigung	51
9.7	Mehrwertabgabe	51

1. Planungsgegenstand

1.1 Rechtskräftige Ortsplanung und Auslöser

Bestehende
Ortsplanung

Die Ortsplanung der Einwohnergemeinde besteht aus der baurechtlichen Grundordnung, namentlich dem Baureglement (genehmigt 2006), dem Zonenplan (genehmigt 1993) und dem Schutzzonenplan (genehmigt 2014). Weiter wurden im Nachgang zur letzten Revision der Ortsplanung die behördenverbindlichen Planungsinstrumente, der Gesamtrichtplan 2020 (genehmigt 2008) und der Energierichtplan (genehmigt 2015) erlassen.

Seit der letzten etappierten Gesamtrevision wurden einzelne Änderungen an der baurechtlichen Grundordnung vorgenommen (neue ZPP, Anpassung einzelner Artikel im Baureglement, etc.).

Handlungsbedarf

Seit Inkrafttreten der aktuellen baurechtlichen Grundordnung haben sich verschiedene ortsplanerische Pendenzen angesammelt. Aufgrund verschiedener Änderungen im übergeordneten Recht – namentlich der Verpflichtung zur Festlegung der Gewässerräume, der Umsetzung der neuen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV), der Teilrevision des RPG sowie der Revision des kantonalen Richtplans und der kantonalen Baugesetzgebung – müssen die Planungsinstrumente der baurechtlichen Grundordnung in verschiedenen Punkten aktualisiert werden. Daneben besteht seitens Gemeinde ein Handlungsbedarf in ausgewählten Planungsthemen, wie z. B. der Einzonung von bebauten Flächen im Oberdorf, der Aktivierung von Nutzungsreserven sowie der Schaffung von neuen Arbeitszonen.

Die Revision der Ortsplanung erfolgt in Etappen und im Rahmen mehrerer Teilrevisionen (vgl. Ziff. 1.4). Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung sollen das Baureglement, der Zonenplan sowie der Schutzzonenplan revidiert werden (Phase 2). Vorbereitet wurde die vorliegende Teilrevision im Rahmen der Phase 1 mit der Erarbeitung eines räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) und eine Siedlungsentwicklungskonzepts (SEK).

1.2 Ziele und Aufgabenstellung der Teilrevision

Siedlung

Mit der Teilrevision des RPG und der Revision des kantonalen Richtplans liegt der Fokus auf der Siedlungsentwicklung nach Innen (SEin) und dem Schutz des Kulturlands. Die Gemeinden wurden dazu verpflichtet, im Rahmen von (Teil-) Revisionen der Ortsplanung eine räumliche Analyse ihres Siedlungsgebiets vorzunehmen. Mit dem in Phase 1 erarbeiteten Räumlichen Entwicklungskonzept (REK, 2018) kam die Gemeinde dieser Forderung nach. Im 2020 verabschiedeten Siedlungsentwicklungskonzept (SEK) konkretisierte die Gemeinde die im REK aufgezeigten Grundsätze und Ziele der Entwicklung im Bereich Siedlung unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens zum REK. Es wurden

Entwicklungspotenziale bezeichnet und entsprechende Strategien festlegt (vgl. Kap. 2). Aufgrund des geringen Potenzials für Neueinzonungen und mangels Flächen für die Kompensation von Fruchtfolgeflächen wurden dabei Lösungen erarbeitet, wie sich die Gemeinde trotzdem entwickeln kann, nämlich durch eine Siedlungsentwicklung nach innen. Diese Entwicklungsstrategien sollen nun innerhalb der Phase 2 der Teilrevision der Ortsplanung in den Planungsinstrumenten umgesetzt werden. Zudem sollen u.a. die Nutzungsmasse überprüft und gegebenenfalls angepasst werden.

Landschaft	Der kantonale Richtplan, Massnahmenblatt E_08 verlangt, dass die Gemeinden ihre Landschaftsplanung überprüfen und aktualisieren resp. diese neu erarbeiten. Dazu wird im Rahmen der vorliegenden Teilrevision das Landschafts- und Naturinventar aktualisiert und in einem überarbeiteten Inventarplan dargestellt. Gestützt auf diesen Inventarplan sollen die wesentlichen Inhalte im Schutzzonenplan gesichert und letzterer entsprechend revidiert werden.
------------	--

1.3 Organisation und Verfahren

Organisation	Die Planungsarbeiten zur Phase 2 wurden in einem Projektteam, zusammengesetzt aus Regula Iff (Gemeindepräsidentin), Marcelle Sheppard (bis Dezember 2024: Gemeinderätin Planung und Umwelt), Manfred Hasler (ab Januar 2025: Gemeinderat Planung und Umwelt), Monika Bernhard (Gemeinderätin Bau und Betriebe), Daniel Roth (Bauverwalter), Franziska Berger (Sachbearbeiterin Bauverwaltung) sowie Vertreter:innen des Planungsbüros ecoptima ag erarbeitet.
--------------	---

Verfahren	Die Teilrevision erfolgt im ordentlichen Planerlassverfahren nach Art. 58 ff. BauG mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung.
-----------	---

Bevölkerung	Der Einbezug der Bevölkerung erfolgt im Rahmen der Mitwirkung und der öffentlichen Auflage.
-------------	---

1.4 Abgrenzung

Parallel zur vorliegenden Teilrevision befinden sich folgende Bestandteile der Ortsplanung in Überarbeitung:

BMBV	Das Baureglement wird im Rahmen eines separaten Verfahrens an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) angepasst (Stand: Genehmigungsverfahren). Materielle Änderungen erfolgen im Rahmen der vorliegenden Teilrevision (vgl. Kap. 3).
------	--

Naturgefahren und Gewässerraum	Für die Einführung der Gewässerräume und die Umsetzung der Gefahrenkarte wird im Rahmen eines separaten Verfahrens ein neuer Zonenplan «Naturgefahren und Gewässerraum» erlassen (Stand Auflage).
Gesamtrichtplan, Teil Verkehr	Weiter wird der Gesamtrichtplan für den Teil Verkehr revidiert. Die Mitwirkung zum Verkehrsrichtplan hat vom 11. November bis 13. Dezember 2024 stattgefunden. Der Verkehrsrichtplan befindet sich aktuell in der kantonalen Vorprüfung.

2. Angestrebte Entwicklung und Baulandbedarf

Kant. Richtplan	Seit der Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) 2014 müssen die Kantone gegenüber dem Bund die Zuteilung des Baulandbedarfs ausweisen. Der Kanton Bern hat dies im kantonalen Richtplan 2030 geregelt. Dabei werden die Gemeinden unterschiedlichen «Raumtypen» mit differenzierten Wachstumszielen zugeordnet. Die Gemeinde Urtenen-Schönbühl ist dem Raumtyp «Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen» zugewiesen, für welchen eine massgebende Bevölkerungsentwicklung von 10 Prozent vorgesehen ist. Auf der Grundlage der massgebenden Bevölkerungsentwicklung wird der theoretische Wohnbaulandbedarf der Gemeinde für die nächsten 15 Jahre berechnet. Für Urtenen-Schönbühl beträgt dieser rund 13.4 ha (Ermittlung des tatsächlichen Wohnbaulandbedarfs, Publikation Sept. 2024, AGR). Von diesem theoretischen Wert werden die vorhandenen unüberbauten Baulandreserven (ca. 2.9 ha, Erhebung Gemeinde Stand März 2025) in Abzug gebracht. Daraus resultiert ein tatsächlicher Wohnbaulandbedarf im Umfang von 10.5 ha. Diese Fläche könnte die Gemeinde theoretisch neu einzonen.
Gewünschte Entwicklung der Gemeinde	Gestützt auf das räumliche Entwicklungskonzept (REK) und unter Einbezug der Bevölkerung hat die Gemeinde Urtenen-Schönbühl entschieden, dass sie lediglich moderat wachsen möchte und dass das Einzonungspotenzial im Rahmen der Ortsplanungsrevision nicht ausgeschöpft werden soll, resp. aufgrund der vorhandenen Fruchtfolgeflächen auch nicht kann. Angestrebt wird ein ungefähres Wachstum von 7.7 Prozent (+ ca. 520 Einwohner:innen) in den nächsten 15 Jahren bis ca. 2035. Dieses Wachstum soll mehrheitlich durch eine Siedlungsentwicklung nach innen erfolgen, d.h. durch die Aktivierung von Reserven, durch Verdichtung und durch Umnutzung. Siedlungserweiterungen (Aussenentwicklung) sollen nur moderat vorgenommen werden, z.B. durch die Einzonung von mehrheitlich bereits baulich genutzten Bauernhofzonen. Mit dieser Strategie können ein für die Gemeinde verträgliches Wachstum ermöglicht und Kulturland, resp. Fruchtfolgeflächen geschützt werden. Im Siedlungsentwicklungskonzept (SEK) wurden diejenigen Areale vertieft betrachtet, auf die im Planungshorizont der Ortsplanung (nächste 15 Jahre) der Schwerpunkt gelegt werden soll.

Der vom Kanton vorgegebene Rahmen des theoretischen Baulandbedarfs bis 2035 (13 ha) deckt die Gemeinde mit den vorgesehenen Entwicklungsarealen nur zu ca. 55 Prozent (vgl. Abb. 1). Dies einerseits weil die Gemeinde im Vergleich zum Kanton ein tieferes Wachstumsziel 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.

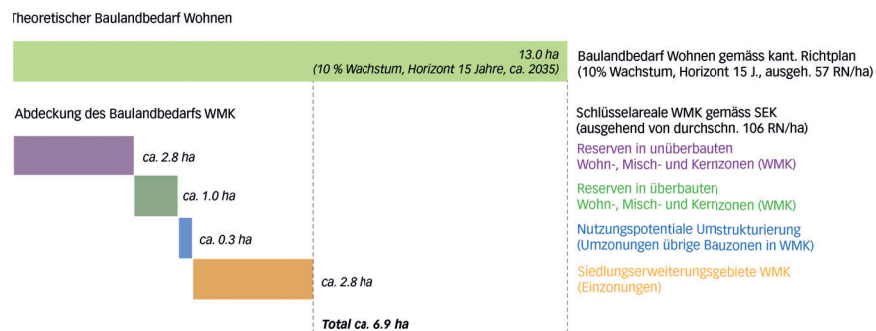


Abb. 1 Schema zur Abdeckung des theoretischen Baulandbedarfs mit Innen- und Aussenentwicklungsflächen (Quelle: Siedlungsentwicklungskonzept der Gemeinde)

3. Baureglement

Das Baureglement bildet zusammen mit den Zonenplänen die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde. Das Reglement enthält die allgemeinen Bauvorschriften der Gemeinde wie baupolizeiliche Masse, Gestaltungsanforderungen oder Nutzungsbeschränkungen. Weiter führt das Baureglement die Festlegungen im Zonenplan näher aus, umschreibt die in den einzelnen Zonen zulässigen Nutzungen und regelt weitere Inhalte des Zonenplans.

3.1 Bisheriges Baureglement

Das bisher rechtsgültige Baureglement wurde am 23. März 2006 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt und seither verschiedentlich in untergeordneter Form geändert.

Im Rahmen einer Teilrevision wurde das Reglement im Jahr 2023 an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) angepasst, wobei konsequent auf materiell-rechtliche Änderungen verzichtet wurde. Das revidierte Baureglement wurde im November 2023 beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung eingereicht, aktuell ist die Genehmigung noch nicht erfolgt. Die vorliegende Baureglementsänderung basiert auf dem an die BMBV-angepassten Baureglement.

3.2 Systematik und Konzept

Das neue Baureglement folgt der Systematik des kantonalen Musterbaureglements, welche sich anhand folgender Grundsätze charakterisieren lässt:

- Aufbau gemäss der Reihenfolge der raumplanerischen Grundfragen:
 - Nutzung: *Wo darf was gebaut werden?*
 - Baupolizeivorschriften: *In welchem Mass und wie darf gebaut werden?*
 - Gestaltungsvorschriften und Baubeschränkungen: *Unter welchen Bedingungen darf gebaut werden?*
- Sicht von innen nach aussen: Bebautes Gemeindegebiet → ästhetisch motivierte Landschaftspflege → Natur- und Landschaftsschutz;
- Klare Trennung zwischen normativem Inhalt und Hinweisen/Kommentaren;
- Artikelnummerierung im Dezimalsystem.

Getreu dem Grundsatz des Musterbaureglements wurden zudem Bestimmungen, deren Inhalt bloss übergeordnetes Recht wiederholen oder darauf verweisen, konsequent gestrichen resp. die Verweise wurden in die neue Kommentarspalte aufgenommen.

3.3 Änderungen

Nachfolgend werden die wichtigsten Änderungen des Baureglements erläutert.

Art. 212 Abs. 1 BR

Reduktion der Grenzabstände in den 3- und 4-geschossigen Zonen

Im Vergleich mit dem Musterbaureglement (MBR) sowie den Regelungen der meisten Gemeinden sind die Grenzabstände für die Regelbauzonen mit Wohnanteil mit 3 oder 4 Vollgeschossen in Urtenen-Schönbühl ungewöhnlich hoch bemessen. Die folgende Tabelle stellt die bisher gültigen Masse den Werten des MBR gegenüber:

Zone	gültige Abstände		Musterbaureglement		neue Abstände	
	klein	gross	klein	gross	klein	gross
W1	4.0 m	8.0 m			4.0 m	8.0 m
W2	4.0 m	8.0 m	4.0 m	8.0 m	4.0 m	8.0 m
W3	6.0 m	12.0 m	5.0 m	10.0 m	5.0 m	10.0 m
W4	7.0 m	14.0 m	5.0 m	10.0 m	6.0 m	12.0 m
WG2	5.0 m	10.0 m	3.0 m	6.0 m	5.0 m	10.0 m
WG3	6.0 m	12.0 m	4.0 m	8.0 m	5.0 m	10.0 m

Um die Möglichkeiten zum Bau von neuen resp. zum Ausbau von bestehenden Liegenschaften zu verbessern, werden die Grenzabstände in den Zonen W3, W4 und WG3 leicht reduziert: In der W3 und der WG3 gelten neu 5.0/10.0 m statt 6.0/12.0 m, in der W4 6.0/12.0 m statt 7.0/14.0 m.

Erhöhung der Fassadenhöhen traufseitig

Art. 212 Abs. 1 BR

Im Rahmen der Anpassung des Baureglements an die BMBV wurden die Fassadenhöhen geringfügig erhöht (formelle Anpassung aufgrund geänderter Messweisen). Mit der vorliegenden Teilrevision wird nun eine materielle Änderung der Masse vorgenommen: Sie werden auf das nächst höhere Mass aufgerundet, um den erhöhten Anforderungen an Gebäudetechnik, Dämmung etc. gerecht zu werden. Dies gilt auch für die Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) G, H und I, für die Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) 2 und 3 sowie für die ZPP 1.

Verzicht auf Masse für die Gebäudebreite

Art. 212 Abs. 1 BR

Gemäss Art. 12 BMBV ist die Gebäudelänge die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst. Daraus folgt, dass das Mass für die Gebäudebreite kleiner sein muss als dasjenige für die Gebäudelänge. Eine separate Regelung erübrigt sich deshalb, auch weil in der Regel die Belichtung der Räume die Gebäudebreite beschränkt.

Max. Geschossflächenziffern oberirdisch

Art. 212 Abs. 1 BR

Das bisherige Reglement sah für verschiedene Regelbauzonen sowohl min. als auch max. Geschossflächenziffern oberirdisch (GFZo) vor. Vor dem Hintergrund des Gebots zur Siedlungsentwicklung nach innen erweisen

sich die Maximalwerte als nicht mehr zweckmässig, weshalb sie generell und ersatzlos gestrichen werden. Mit den max. Längen- und Höhenmassen sowie den weiteren Vorgaben insb. auch im Bereich der Baugestaltung ist gewährleistet, dass diese Massnahme zu keinen unerwünschten Resultaten führt.

Minimale Nutzungsziffern

Art. 212 Abs. 4 BR Der Kanton verlangt, dass für zusammenhängende unüberbaute Bauzonenflächen > 1'500 m² eine min. Nutzungsziffer festgelegt wird. Für Zonen mit Wohnanteil gilt eine GFZo von 0.6 (vgl. kant. Richtplan, Massnahmenblatt A_01), für Arbeitszonen gilt eine min. Baumassenziffer (BMZ) von 2.4.

Strassenabstände

Art. 214 Abs. 1 BR Das kantonale Strassengesetz unterscheidet bei der Abstandsregelung zwischen Kantons- und Gemeindestrassen (5.0 resp. 3.6 m Abstand). Das bisherige Baureglement sah bei den Gemeindestrassen zusätzlich eine Differenzierung zwischen Basis- (5.0 m) und Detailerschliessungsstrassen (3.6 m) vor. Diese ungewöhnliche Regelung wird gestrichen, so dass entlang von Gemeindestrassen neu einheitlich ein Bauabstand von 3.6 m gilt.

Strassenabstand von selbständigen Radwegen

Art. 214 Abs. 2 BR Bisher galt für selbständige Fuss- und Wanderwege ein reduzierter Strassenabstand von 2.0 m. Im Unterschied zu den meisten Gemeinden mit entsprechender Regelung galt dieses Mass jedoch nicht für selbständige Radwege. Dies wird entsprechend korrigiert.

Kleinere Gebäude und eingeschossige Gebäudeteile

Art. 215 Abs. 3 BR Nach bisherigem Baureglement mussten kleinere Gebäude und eingeschossige Gebäudeteile (ehem. bewohnte An- und Nebenbauten) einseitig offen sein, was kaum nachvollziehbar ist und deshalb korrigiert wird. Die max. Fassadenhöhe traufseitig wird auf die allgemein üblichen 4.0 m geändert (bisher 4.5 m).

An- und Kleinbauten

Art. 215 Abs. 4 BR Auch bei den An- und Kleinbauten (ehem. unbewohnte An- und Nebenbauten) wird die max. Fassadenhöhe traufseitig auf die allgemein üblichen 4.0 m geändert (bisher 4.5 m). Dasselbe gilt für die max. anrechenbare Gebäudefläche (60 statt bisher 80 m²).

Vorspringende Gebäudeteile

Art. 215 Abs. 8 BR Gemäss dem bisherigen Baureglement galten die Regeln für vorspringende Gebäudeteile ausschliesslich für offene Gebäudeteile. Neu sollen davon auch geschlossene vorspringende Gebäudeteile profitieren. Vorspringende Gebäudeteile mussten bisher einen Grenzabstand von 3 m einhalten. Neu wird das Mass für das Hineinragen in den Grenzabstand geregelt, differenziert nach grossem Grenzabstand (2.5 m) und kleinem Grenzabstand (1.5 m). In den Wohnzonen W1 und W2 sowie in der Arbeitszone A1,

für die ein kleiner Grenzabstand von 4 m gilt, kann ein vorspringendes Gebäudeteil 2.5 m an die Grenze ragen. In allen anderen Zonen ist der Abstand der vorspringenden Gebäudeteile zur Grenze grösser als 3 m.

Kniestockhöhe

Art. 215 Abs. 11
BR

Mit der Umsetzung der BMBV wurde das Maximalmass für die Kniestockhöhe – bedingt durch die neue Messweise – von 1.20 auf 1.35 m erhöht. Neu wird zusätzlich festgelegt, dass dieses Mass ausserhalb der Ortsbildschutzgebiete max. 1.50 m betragen darf.

Grenzabstände in Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN)

Art. 221 Abs. 1
und 3 BR

In den allgemeinen Bestimmungen zu den Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN) wird der Grenzabstand von 5.0 m auf 4.0 m reduziert, was einem für ZÖN üblichen Mass entspricht. Es wird zudem präzisiert, dass die reduzierten Abstände für An- und Kleinbauten anwendbar sind. Die teilweise in den einzelnen ZÖN spezifisch festgelegten internen Grenzabstände werden gestrichen – sie sind teilweise grösser als die Grenzabstände gegenüber angrenzenden Zonen. Es gilt nun für alle ZÖN die bisherige Regelung, wonach sich die Gebäudeabstände innerhalb der ZÖN nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen Überbauung zu richten haben.

Art. 221 Abs. 4 BR

Zulässigkeit von Energie- und Heizzentralen in ZÖN

Um flexibel auf die bestehende und künftige Nachfrage nach dem Ausbau von Fernwärme reagieren zu können, lässt die Gemeinde generell in allen ZÖN Energie- und Heizzentralen zu. Die Masse richten sich nach den technisch bedingten Bedürfnissen.

Art. 221 Abs. 4 BR

ZÖN J Waldspielplatz

Zulässig in der neuen ZÖN J ist ein Waldspielplatz mit Spielgeräten, Sitzmöglichkeiten, Grillstelle und Witterungsschutz (vgl. Ziff. 4.6.2).

Art. 222 Abs. 1 BR

Grenzabstand in Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

Der generell gültige min. Abstand gegenüber angrenzenden Grundstücken wird von 5.0 m auf das allgemein übliche Mass von 4.0 m reduziert.

Art. 222 Abs. 3 BR

Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) 4 «Reitplatz»

Zulässig in der neuen ZSF «Reitplatz» ist ausschliesslich der Allwetterplatz mit Umzäunung sowie Beleuchtung (vgl. Ziff. 4.2).

Art. 222 Abs. 3 BR

Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) 5 «Hornusser»

Die Bestimmungen zur neuen ZSF «Hornusser» (vgl. Ziff. 4.2) orientieren sich am entsprechenden Merkblatt des Kantons. Geregelt werden dementsprechend die max. Fassadenhöhe traufseitig, die eingeschossige Bauweise (ohne Unter- und Dachgeschoss) sowie Wiederherstellungspflicht resp. das Zweckänderungsverbot im Falle einer Aufgabe der Nutzung durch die Hornusser.

Art. 222 Abs. 3 BR	Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) 6 «Liegewiese Strandbad» Die Liegewiese zum Strandbad Moossee nördlich der Urtene liegt auf dem Gebiet der Gemeinde Urtenen-Schönbühl. Analog zur Zone für Sport- und Freizeitanlage (ZSF) «Strandbad» der Gemeinde Moosseedorf wird auch dieser Teil der Liegewiese in eine ZSF zugeordnet und es werden entsprechende Bestimmungen erlassen (vgl. Ziff. 4.2).
Art. 234 BR	Verkehrszone Vgl. Ziff. 4.5.
Art. 412 Abs. 3 BR	Stellung der Bauten Neu sind Gebäude explizit vorzugsweise parallel oder rechtwinklig zur Strasse, in Hanglagen zur Falllinie zu stellen, bisher galt diese Praxis implizit. Innerhalb überbauter Gebiete sind neue Gebäude in der Stellung und Hauptfistrichtung den bestehenden Gebäuden anzupassen.
Art. 413 BR	Fassadengestaltung Spezifisch zur Fassadengestaltung enthielt das Baureglement bisher keine Vorgaben. Mit einer Grundsatzbestimmung, wonach sich diese nach den ortsüblichen Merkmalen zu richten hat, welche das Orts-, Quartier- und Strassenbild prägen, wird dieser Mangel behoben. Zudem wird festgelegt, dass Solar-Fassaden vollflächig und nach dem Stand der Technik reflexionsarm auszubilden sind.
Art. 414 BR	Dachgestaltung Auch zur Dachgestaltung wird eine Grundsatzbestimmung eingefügt, wonach sich diese nach den ortsüblichen Merkmalen zu richten hat, welche das Orts-, Quartier- und Strassenbild prägen.
Art. 414 Abs. 5 BR	Dachaufbauten Neu gilt gemäss einer Vorgabe resp. Praxis des Kantons, dass die Gesamtbreite der Dachaufbauten inkl. Dachflächenfenster in Ortsbildschutzgebieten nicht mehr als einen Drittel des darunter liegenden Fassadenabschnitts betragen darf. Ausserhalb dieser Gebiete gilt weiterhin ein Anteil von 50 Prozent.
Art. 414 Abs. 8 BR	Dachbegrünung Gemäss der bisherigen Bestimmung konnte die Baubewilligungsbehörde eine Begrünung von Flachdächern verlangen, wobei keine klaren Kriterien definiert waren. Neu gilt eine Pflicht zur Begrünung von nicht begehbaren und nicht mit Solaranlagen belegten Flachdächern.
Art. 415 Abs. 3 BR	Pflanzen Bei Neuanlagen sind neu klima- und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Die Bestimmung zum Maximalanteil von exotischen Gehölzen wird gestrichen.

- Durchlässigkeit von Aussenräumen (Terrainveränderungen)**
- Art. 415 Abs. 4 BR Die bisherige Bestimmung, wonach ökologische Sperren in Aussenräumen zu vermeiden sind, wird präzisiert: Aussenräume sind – sowohl arealintern als auch parzellenübergreifend – möglichst zusammenhängend anzulegen und für Kleintiere durchlässig zu gestalten.
- Bodenversiegelung**
- Art. 415 Abs. 5 BR Bodenversiegelung stört den Grundwasserhaushalt, reduziert die Verdunstung und deren kühlende Wirkung (Hitzeinseln), hemmt oder verhindert das Wachstum von Pflanzen und beeinträchtigt die natürliche Bodenfruchtbarkeit. Gemäss der neuen Bestimmung soll die Bodenversiegelung auf ein Minimum beschränkt und die Materialisierung von Verkehrsflächen, Plätzen, Terrassen so zu wählen, dass sie dem Hitzeinseleffekt entgegenwirkt. Versiegelte Schottergärten sind nicht zulässig. Im Baubewilligungsverfahren ist eine Begründung für den geplanten Versiegelungsanteil vorzulegen.
- Reklamen und Plakatierung**
- Art. 416 BR In den bisherigen Bestimmungen zu den Reklamen gab es teilweise Wiederholungen, zudem wurde mangels Bedarf nie ein Reklamekonzept erarbeitet. Der Artikel wird dem Musterbaureglement entsprechend gekürzt.
- Qualitätssicherung**
- Art. 421 bis 423 BR Die Gemeinde Urtenen-Schönbühl hat in den letzten Jahren diverse qualitätssichernde Verfahren (Workshopverfahren, Studienaufträge etc.) durchgeführt und gute Erfahrungen damit gemacht. Um die Qualitätssicherung bei Bauvorhaben weiter zu etablieren, nimmt die Gemeinde neu entsprechende Bestimmungen auf. Die Bestimmungen orientieren sich am Musterbaureglement und erlauben der Gemeinde, in gestalterisch besonderen Fällen, eine Fachberatung beizuziehen oder die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens zu fördern oder auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens ohne Ausnahmegesuch Abweichungen von Bau- und Aussenraumgestaltungsvorschriften zu erlauben.
- Energie**
- Art. 431 BR Vgl. Ziff. 6.1
- Klima**
- Art. 432 BR Die Gemeinde Urtenen-Schönbühl ist bestrebt, im Rahmen der Siedlungsentwicklung die Anliegen des Klimaschutzes, resp. der Klimaanpassung zu berücksichtigen. Sie integriert entsprechend einen neuen Artikel zum Thema Klima im Baureglement und schafft damit die Grundlage, dass sie Massnahmen zum Schutz vor den negativen Auswirkungen des Klimawandels, insbesondere vor Hitzetagen, Tropennächten und Starkniederschlägen, fördern kann. Sei es mit dem Erlass von Richtlinien oder durch Information und Sensibilisierung der Bevölkerung.

Art. 521 BR	Landschaftsschongebiet Basierend auf dem regionalen Landschaftsschongebiet zwischen Urtenen-Schönbühl und Mattstetten wurde ein kommunales Landschaftsschongebiet geschaffen (vgl. Ziff. 5.2). Zweck ist die sorgfältige Integration von Bauten und Anlagen mit dem Ziel der Erhaltung der landschaftlichen Qualitäten und deren gesamträumlichen Wirkungen. Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Für die Landwirtschaft ergeben sich dadurch keine Einschränkungen, lediglich Baumschulen sowie Treibhäuser sind unzulässig.
Art. 541 Abs. 3 BR	Baumreihen Im bisherigen Baureglement waren keine Bestimmungen zu den Baumreihen enthalten. Für diese gelten neu die Bestimmungen zu den Einzelbäumen der Kategorie I.
Art. 542 und 544 BR	Beiträge für Naturschutzgebiete und -objekte Bisher konnte die Gemeinde die Neuanpflanzung von Hecken, Feld- und Ufergehölzen mit Beiträgen unterstützen, was jedoch nie vorgekommen ist. Die Bestimmungen werden ersatzlos gestrichen.
ehem. Art. 36 Abs. 4 BR	Dachgestaltung: Dachflächenfenster Die Bestimmung, wonach die hauptsächlichen Tagesaufenthaltsräume höchstens zu 50% mit Dachflächenfenstern belichtet werden dürfen, ist aus heutiger Sicht nicht mehr nachvollziehbar und wird ersatzlos gestrichen. Es gelten die übergeordneten gesundheitspolizeilichen Vorschriften.
ehem. Art. 60 Abs. 5 und 6 BR	Trocken- und Feuchtstandorte Die Bestimmungen zu den Trocken- und Feuchtstandorten beziehen sich auf den Schutzzonenplan aus dem Jahr 1993, der mit Inkrafttreten des Schutzzonenplans 2014 aufgehoben wurde. Das Entfernen dieser beiden Artikel wurde damals versäumt und wird jetzt nachgeholt.
ehem. Art. 55a BR	Aussichtspunkte Der Schutz der Aussichtspunkte Bubenloo, Tannholz, Gume, Flüeli und Reckholter ist durch die Landschaftsschutzgebiete gewährleistet, so dass auf deren grundeigentümergehörige Festlegung im Schutzzonenplan sowie auf die zugehörigen Bestimmungen im Baureglement verzichtet werden kann.
ehem. Art. 65 bis 69 BR	Zuständigkeiten Die bisher in Art. 65 bis 69 aufgeführten Zuständigkeiten der Gemeindebehörden im Bau- und Planungswesen wird zukünftig in der Gemeindeordnung geregelt.
Anhang A1, Art. A133 BR	Grosser Grenzabstand Im Sinne einer Liberalisierung und grösseren Planungsflexibilität insb. bei schwierig bebaubaren Grundstücken kann die Lage des grossen Grenzabstands künftig von der Baubewilligungsbehörde auf Antrag der

Bauherrschaft bestimmt werden. Der grosse Grenzabstand kann neu an allen Fassaden ausser an der Nordfassade und an Fassaden ohne Wohn- oder Arbeitsräume angeordnet werden.

Anhang A2 BR

Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 6 Gasthof

Basierend auf einem zwischen Januar 2024 und Januar 2025 durchgeführten Workshopverfahren nach anerkannten Regeln (vgl. Art. 99a BauV) werden die Bestimmungen zur ZPP Nr. 6 vollständig überarbeitet. Unverändert bleiben der Zweck der Zone (Überbauung mit gemischter Nutzung und zweckmässiger Erschliessung) und die Art der Nutzung (gemischte Nutzung Wohnen/Gewerbe). Das Nutzungsmass (min. GFZO, Geschosszahl und Fassadenhöhe traufseitig) wird neu für verschiedene Sektoren spezifisch festgelegt. Für den Gasthof mit zugehörigem Garten, die Bahnhofstrasse mit dem Bahnhofareal gilt der Bestand. Für den heutigen oberirdischen Parkplatz zum Gasthof konnten im Rahmen des durchgeführten Verfahrens keine spezifischen Vorgaben definiert werden. Das zulässige Nutzungsmass muss hier zu gegebener Zeit im Rahmen eines weiteren qualitätssichernden Verfahrens nach anerkannten Regeln ermittelt werden.

Zonen mit Planungspflicht Nrn. 10 und 11

Vgl. Ziff. 4.3.

4. Zonenplan

4.1 Inhalte

Grundsätzliches

Der Zonenplan 1:2'500 unterscheidet zwischen Bauzonen, Landwirtschaftszonen und Schutzgebieten. Der Zonenplan aus dem Jahr 1993 hat sich grundsätzlich bewährt und als praxistauglich erwiesen. Im Rahmen der Teilrevision wurden die rechtsgültigen Bauzonen überprüft und der Zonenplan – wo nötig – den entsprechenden Gegebenheiten, den Anforderungen und Begehren von Gemeinde und Grundeigentümern angepasst.

- Die Änderung der Zonenplans umfassen vorwiegend:
- Umsetzung von planerischen Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen.
 - Anpassungen an das übergeordnete Recht (z.B. Festlegung von min. Dichten usw.)

Die im Rahmen der vorliegenden Teilrevision vorgenommenen Änderungen im Zonenplan werden nachfolgend im Detail erläutert.

4.2 Einzonungen

4.2.1 Wohnen / Mischnutzung

Einzonung E1: Oberdorf

Parz.-Nr.	Alter Zustand	Neuer Zustand
800, 492, 195, 829, 845, 664, 846, 665, 113.	– Bauernhofzone: 13'323 m² – Landwirtschaftszone: 2'548 m²	– Ländliche Dorfzone: 15'875 m²

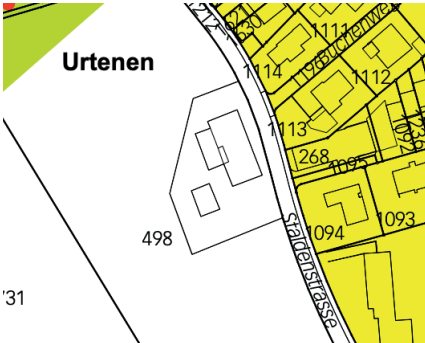
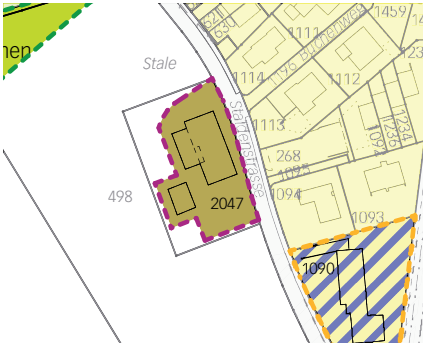


Abb. 2 Planausschnitt Zonenplan; links: alter Zustand; rechts: neuer Zustand

- Anforderungen
- Ausgleich Planungsvorteile (Ziff. 9.7)

Erläuterungen

Das durch die Stalden- und die Oberdorfstrasse eingefasste Oberdorf ist geprägt durch ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude. Die baulichen und Möglichkeiten der Nutzung sind in der Bauernhofzone, für die sinngemäss die Nutzungsvorschriften der Landwirtschaftszone gelten, beschränkt. Mit der Umzonung dieser Gebäude in die ländliche Dorfzone sollen die planungs- und baurechtlichen Rahmenbedingungen für eine Umnutzung der Gebäude und eine künftige Entwicklung dieses Gebiets (z.B. Mischnutzung) unter Beibehaltung der dörflichen Siedlungsstruktur und des ursprünglichen Charakters geschaffen werden. Die Einzonungen beschränken sich auf die bereits überbauten Grundstücke und Flächen. Die unüberbauten Flächen werden aus der Bauernhofzone entlassen und gelten künftig als Landwirtschaftszone (vgl. Umzonung Nr. 2).

Einzonung E2: Staldenstrasse		
Parz.-Nr.	Alter Zustand	Neuer Zustand
2047	- Landwirtschaftszone: 1'570 m² 	- Ländliche Dorfzone: 1'570 m² 

4.2.2 Sport- und Freizeitanlagen

Einzonung / Auszonung E4: Reitplatz		
Parz.-Nr.	Alter Zustand	Neuer Zustand
618	- Landwirtschaftszone: 1'891 m² - Wohn- /Gewerbezone: 209 m²	- Zone für Sport- und Freizeitanlagen - ZSF 4: 2'100 m²
	- Zone für Sport- und Freizeitanlagen - ZSF 3: 382 m²	Landwirtschaftszone: 382 m²

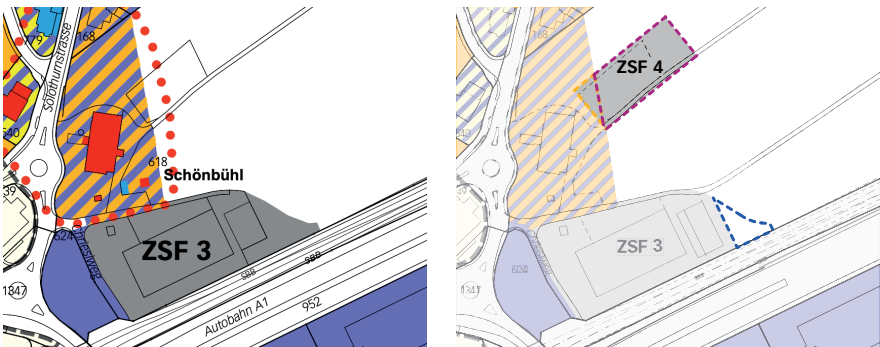


Abb. 4 Planausschnitt Zonenplan; links: alter Zustand; rechts: neuer Zustand

Anforderungen

- Ausgleich Planungsvorteile (Ziff. 9.7)
- Nachweis Fruchtfolgeflächen erhalten (vgl. Ziff. 7.10)
- Nachweis haushälterische Bodennutzung (vgl. Ziff. 7.3 und 7.10)
- Nachweis ÖV-Erschliessung (vgl. Ziff. 7.3 und 7.10)

Erläuterungen

In Schönbühl befindet sich zentrumsnah ein Pferdesportbetrieb mit einer Reithalle, Pferdestallungen, einem Allwetterplatz, Anhänger-Parkplatz und Ausläufen. Mit Ausnahme des Allwetterplatzes liegt der gesamte Pferdesportbetrieb in einer Zone für Sport und Freizeit (ZSF 3). Der Allwetterplatz befindet sich in der Landwirtschaftszone (LWZ).

Im Pferdesportzentrum sind Pferde untergebracht, welche National sowie International im Dressursport und Concours Complet starten. Die Reiter trainieren auf dem Allwetterplatz in einem mobilen Dressurviereck. Die Abmessungen dieses Dressurvierecks entsprechen nicht mehr den aktuellen Bestimmungen des Schweizerischen Verbands für Pferdesport. Um den Reitstall in Zukunft nach Tierschutznormen betreiben und für standardkonforme Trainings nach pferdesportlichen Anforderungen anbieten zu können, möchte die Betreiber den bestehenden Sandplatz um ca. 980 m² vergrössern, sodass neu eine Abmessung von 70.0 m x 30.0 m (2'100 m²) erreicht wird. Mit der Erweiterung des Platzes sollen gleichzeitig die Befestigung, die Be- und Entwässerung, die Einzäunung, die Lichtanlage sowie die Eisenbahnschwellen saniert werden. Die Art der Nutzung soll auch nach der Erweiterung und Sanierung unverändert bleiben.

Von der Einzonung werden Fruchtfolgeflächen (FFF) tangiert (rund 755 m²). Eingezonte Fruchtfolgeflächen sind zu kompensieren. Die Kompensation erfolgt vorliegend durch die Auszonung eines Teils der bestehenden ZSF 3 mit einer Fläche von rund 382 m² (vgl. Abb. 4) sowie mit der Aufhebung des Feldwegs östlich der neuen ZSF 4 mit einer Fläche von rund 434 m² und dessen Rückführung zu einer FFF.

Einzonung E5: Hornusserplatz

Parz.-Nr.	Alter Zustand	Neuer Zustand
379	- Landwirtschaftszone: 534 m ²	- Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF 5: 534 m ²

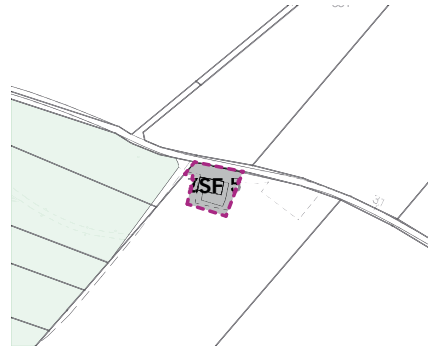


Abb. 5 Planausschnitt Zonenplan; rechts: neuer Zustand

Anforderungen

- Nachweis Merkblatt Hornussen
- Ausgleich Planungsvorteile (Ziff. 9.7)

Erläuterungen

Im Gebiet Bubenloo auf den Parz. Nrn. 832, 379 und 82 nutzt die 1902 gegründete Hornusser-Gesellschaft Urtenen seit den 1970er-Jahren die landwirtschaftliche Nutzfläche im Umfang von ca. 1.5 ha als Trainings- und Spielplatz. Vor Ort besteht eine 1979 bewilligte und 1981 erbaute Hornusserhütte und zwei Bockstände. Die Gesellschaft hat die Nutzung des Grundstücks bisher vertraglich mit den Grundeigentümern geregelt. Mit der Einzonung soll die Nutzung des Grundstücks langfristig gesichert werden.

Gemäss dem Merkblatt «Zone für Sport und Freizeitanlagen (ZSF) Hornusser» wurden die Hornusseranlagen, insbesondere die Clublokale früher entweder mit Ausnahmen nach Art. 24 RPG (bis max. Grundfläche von 40 m²) oder – soweit die planerischen Voraussetzungen erfüllt waren – mittels Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) zur Ausübung des Hornussersports bewilligt. Derartige Bauten gehören jedoch grundsätzlich nicht in die Landwirtschaftszone. Zudem widersprechen solche Bauten und Anlagen abseits des Siedlungsgebiets auch dem für die Raumplanung zentralen Prinzip der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet.

Gestützt auf die Tradition und Bedeutung des Hornussens im Kanton Bern und in Anerkennung von dessen Entwicklung in Richtung Spitzensport und den damit einhergehenden Anforderungen an die Infrastrukturen (Materialraum, Garderobe, Duschen und Toiletten) erlaubt der Kanton unter gewissen Voraussetzungen die Festlegung von zweckgebundenen Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF).

Konkret müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Das Hornussen muss lokal verankert und bereits seit langer Zeit aktiv ausgeübt worden sein (mehr als eine Generation);
- der Verein verfügt am Ort bereits vor Inkrafttreten des RPG über eine bauliche Infrastruktur (Clublokal).
- die Nutzung wird auf das in der landwirtschaftlichen Tradition verwurzelte Hornussen beschränkt;
- der Gesuchstellende Verein spielt auf spielerisch hohem Niveau (vorzugsweise Nationalliganiveau) und betreibt aktive Nachwuchsförderung;
- es sind keine neuen Erschliessungsanlagen notwendig;
- der Einzonung stehen keine weiteren öffentlichen Interessen (z.B. Wald, Natur, Orts- und Landschaftsbild) entgegen.

Diese Anforderungen sind vorliegend vollumfänglich erfüllt.

Auch die planungsrechtlichen Anforderungen gemäss dem Merkblatt werden mit der Einzonung erfüllt:

- Der Spielbetrieb startete bereits in den 1970er-Jahren. Der Bau der Hütte wurde 1979 durch das Regierungsstatthalteramt bewilligt und erfolgte um 1980.
- Der Perimeter wird auf die bestehende Hornusserhütte beschränkt (zzgl. 4 m Abstand). Das Spielfeld und die übrigen Flächen verbleiben in der Landwirtschaftszone.
- Der Zweck der Zone ist beschränkt auf das Hornussen.
- Die anrechenbare Gebäudefläche der Hornusserhütte wird auf max. 120 m² beschränkt,
- Es ist lediglich ein (Voll-)Geschoss ohne Unter- und Dachgeschoss zulässig, die Fassadenhöhe traufseitig wird auf 4.5 m beschränkt.
- Für den Fall einer Aufgabe der zonenkonformen Nutzung wird eine Wiederherstellungs- und Rekultivierungspflicht statuiert; eine Zweckänderung ist ausgeschlossen.

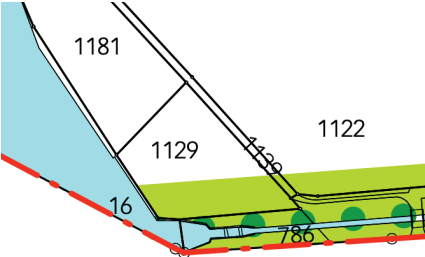
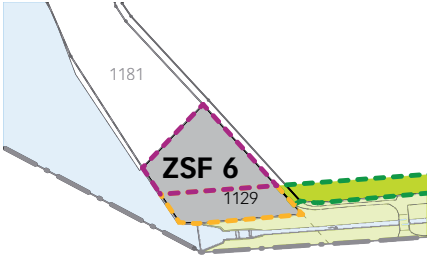
Einzonung E6: Liegewiese Strandbad		
Parz.-Nr.	Alter Zustand	Neuer Zustand
1129	– Landwirtschaftszone: 864 m² – Grünzone: 499 m² 	– Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF 6: 1'363 m² 

Abb. 6 Planausschnitt Zonenplan; links: alter Zustand; rechts: neuer Zustand

Anforderungen

- evtl. Ausgleich Planungsvorteile (Ziff. 9.7)

Erläuterungen

Die Liegewiese zum Strandbad Moossee nördlich der Urtene liegt auf dem Gebiet der Gemeinde Urtenen-Schönbühl und gehört der Einwohnergemeinde Moosseedorf. Es handelt sich um eine bestehende Anlage. Analog zur Zone für Sport- und Freizeitanlage (ZSF) «Strandbad» der Gemeinde Moosseedorf wird auch dieser Teil der Liegewiese einer ZSF zugeordnet. Zulässig sind zweckgebundene Anlagen z.B. Umzäunung, Liegeflächen, Spielgeräte, Uferbefestigungen etc.

4.2.3 Zonen für öffentliche Nutzungen

Einzonung E7: Waldspielplatz

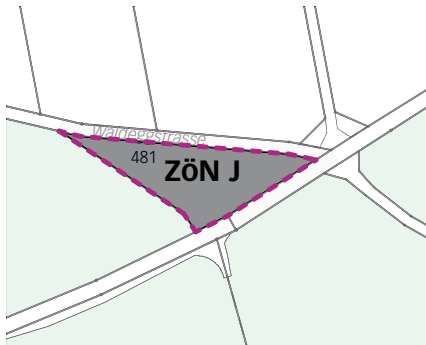
Parz.-Nr.	Alter Zustand	Neuer Zustand
481	– Landwirtschaftszone: 864 m² 	– Zone für öffentliche Nutzung ZÖN J: 1'425 m² 

Abb. 7 Planausschnitt Zonenplan; links: alter Zustand; rechts: neuer Zustand

Anforderungen

- Inselbauzone: Standortgebundenheit und öffentliches Interesse
- Förderung und Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland

Erläuterungen

Im Gemeindegebiet, insbesondere im Siedlungsteil südlich der Autobahn und Bahnlinie, besteht Bedarf an Kinderspielplätzen. Die Parz. Nr. 481 im Eigentum der Gemeinde ist vom Siedlungsgebiet her gut erreichbar, wird im Winter rege als Schlittelhang benutzt und ist entsprechend schon als Treffpunkt etabliert. Mit der Ausscheidung einer neuen ZÖN J soll die Realisierung eines Waldspielplatzes ermöglicht werden. Erlaubt sind Spielgeräte, nach Möglichkeit mit Waldbezug, Sitzmöglichkeiten, Grillstellen sowie Installationen zum Witterungsschutz. Der Topographie, resp. Hanglage sowie der Lage am Waldrand ist mit entsprechend zurückhaltender Gestaltung Rechnung zu tragen. Spielgeräte und andere Anlagen sind mehrheitlich in Holz zu realisieren.

Mit der Zuführung dieser Parzelle zur Bauzone wird das Landschaftsschutzgebiet Nr. 4 reduziert. Für Inselbauzonen, wie die ZÖN J eine ist, gelten seitens Kanton hohe Anforderungen. Es handelt sich bei der vorliegenden Einzonung um einen Versuch, deren Genehmigungsfähigkeit geprüft werden muss.

4.3 Umzonungen

Umzonung U1: Oberdorf

Parz.-Nr.	Alter Zustand	Neuer Zustand
195, 1691, 845, 113	- Bauernhofzone: 8202 m ²	- Landwirtschaftszone: 8202 m ²



Abb. 8 Planausschnitt Zonenplan; links: alter Zustand; rechts: neuer Zustand

Anforderungen

keine

Erläuterungen

Die heute nicht überbauten und der Bauernhofzone zugewiesenen Gebiete im Oberdorf werden neu in eine Landwirtschaftszone überführt. Es handelt sich dabei um eine Bereinigung der Zonenzuordnung: Mit der Einzonung der überbauten Flächen in eine ländliche Dorfzone (vgl. Einzonung E1) würden zwei unüberbaute Flächen in der Bauernhofzone verbleiben. Neu sind alle Parzellen entweder der ländlichen Dorfzone (falls überbaut) oder der Landwirtschaftszone zugeordnet. Diese plankosmetische Korrektur hat keine rechtlichen Auswirkungen: Bereits bisher kamen in der Bauernhofzone die Bestimmungen der Landwirtschaftszone zur Anwendung.

Umzonung U2: Staldenstrasse 33

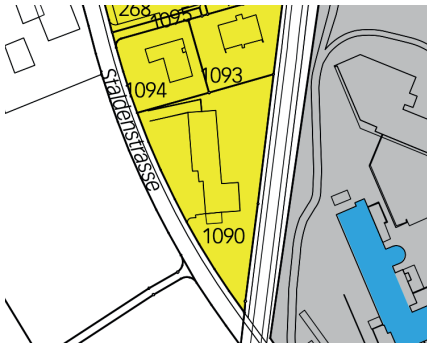
Parz.-Nr.	Alter Zustand	Neuer Zustand
1090	– Wohnzone W2: 2'146 m ² 	– Wohn-/Gewerbezone WG2: 2'146 m ² 

Abb. 9 Planausschnitt Zonenplan; links: alter Zustand; rechts: neuer Zustand

Anforderungen

- Ausgleich Planungsvorteile (vgl. Ziff. 9.7)

Erläuterungen

Die Parz. Nr. 1090 befand sich bisher in der Wohnzone W2 und ist Standort der Krieg AG, welche eine Sanitär Heizung AG und eine Metallbau Schlosserei AG in der zweiten und dritten Generation führt. Der Betrieb stösst flächenmässig an seine Grenze. Damit das Unternehmen weiterhin in Urtenen-Schönbühl ansässig bleiben kann, muss sie das Areal baulich besser nutzen können (Erweiterung Geschossflächen und Parkierung).

Das Gebiet grenzt an die Bahnlinie der RBS sowie die Staldenstrasse. In der näheren Umgebung befindet sich die Schulanlage Lee sowie die Kirche. Das Gebiet eignet sich aufgrund seiner Lage zwischen der Staldenstrasse und dem RBS-Trasse für eine Mischnutzung und wird deshalb neu einer Wohn-/Gewerbezone WG2 zugewiesen. Damit wird eine zonenkonforme Nutzung des Betriebs ermöglicht.

Umzonung U3: Holzgasse

Parz.-Nr.	Alter Zustand	Neuer Zustand
649	– Wohn-/Gewerbezone WG3: 5'083 m ²	– Zone mit Planungspflicht ZPP 10: 5'083 m ²



Abb. 10 Planausschnitt Zonenplan; links: alter Zustand; rechts: neuer Zustand

Anforderungen

- Ausgleich Planungsvorteile (vgl. Ziff. 9.7)

Erläuterungen

Das Gebiet zwischen Solothurnstrasse und Holzgasse war bisher der Mischzone WG3 zugeteilt, jedoch nicht entsprechend dicht genutzt. Die Bebauung an zentraler, gut erschlossener Lage soll verdichtet werden können. Als Massnahme zur Mobilisierung dieses Nutzungspotenzials und zur Förderung einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen wird das Areal neu einer Zone mit Planungspflicht ZPP 10 «Holzgasse» zugewiesen. Die ZPP bezweckt eine städtebaulich und gestalterisch hochwertige, verdichtete Überbauung mit gemischter Nutzung. Zulässig sind vier Vollgeschosse plus Attika-/Dachgeschoss, d.h. ein Vollgeschoss mehr als bisher. Die ZPP schreibt die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens vor.

Umzonung U4: Bergackerweg 15

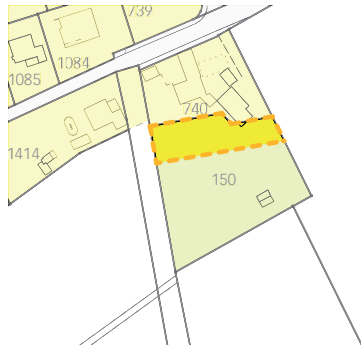
Parz.-Nr.	Alter Zustand	Neuer Zustand
150	- Grünzone: 635 m ² 	- Wohnzone W2: 635 m ² 

Abb. 11 Planausschnitt Zonenplan; links: alter Zustand; rechts: neuer Zustand

Anforderungen

- evtl. Ausgleich Planungsvorteile (vgl. Ziff. 9.7)

Erläuterungen

Das bestehende Gebäude auf der Parz. Nr. 740 wird derzeit sowohl zu Wohn- als auch zu Gewerbebezwecken genutzt. Südlich angrenzend auf Parz. Nr. 150 befindet sich eine heute als Garten genutzte Fläche, welche bisher einer Grünzone zugeordnet war und einzelne Anlagen aufweist. Ganz im Süden der Parzelle befindet sich eine bundesrechtlich geschützte Hochhecke/ Feldgehölz.

Die Umzonung des nördlichen Teils der Parz. Nr. 150 soll eine erweiterte bauliche Nutzung (Wohnnutzung) ermöglichen. Der Abstand zum bestehenden Feldgehölz ist weiterhin genügend.

Umzonung U5: Alterswohnsitz

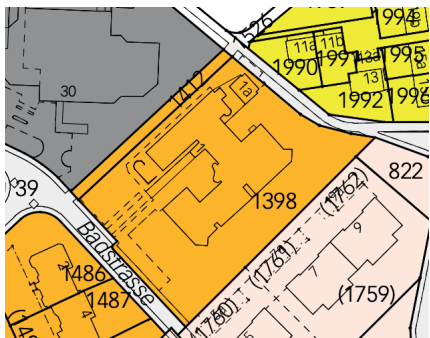
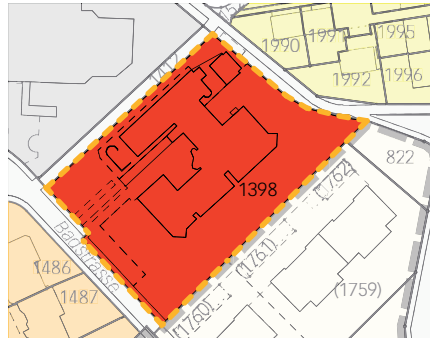
Parz.-Nr.	Alter Zustand	Neuer Zustand
617	- Wohnzone W3: 4'750 m ² 	- Wohnzone W4: 4'750 m ²² 

Abb. 12 Planausschnitt Zonenplan; links: alter Zustand; rechts: neuer Zustand

Anforderungen

- Ausgleich Planungsvorteile (vgl. Ziff. 9.7)

Erläuterungen

Um mittel- bis langfristig zusätzliche Angebote wie z.B. betreutes Wohnen schaffen zu können, soll dem Alterswohnsitz Urtenen-Schönbühl die Aufstockung des bestehenden Gebäudes ermöglicht werden. Mit der Umzonung der Parzelle Nr. 1398 von einer 3- in eine 4-geschossige Wohnzone wird eine Aufstockung ermöglicht.

Umzonung U6: Oberdorfstrasse 1		
Parz.-Nr.	Alter Zustand	Neuer Zustand
617	- Grünzone: 593 m²	- Wohn- und Gewerbezone WG2: 593 m²
		

Abb. 13 Planausschnitt Zonenplan; links: alter Zustand; rechts: neuer Zustand

Anforderungen

- evtl. Ausgleich Planungsvorteile (vgl. Ziff. 9.7)

Erläuterungen

Der bisher in der Grünzone liegende Teil der Parz. Nr. 617 ist bebaut und entspricht damit nicht dem Zweck einer Grünzone, resp. die Grünzone bildet nicht die tatsächlichen baulichen Gegebenheiten ab. Mit einer Umzonung in eine Mischzone soll die Situation bereinigt werden.

Der ursprüngliche Zweck der Grünzone – die Sicherung des Raumbedarfs für eine Renaturierung der Urtene –wird neu durch die Gewässerräume erfüllt (separates Verfahren zur Festlegung der Gewässerräume läuft).

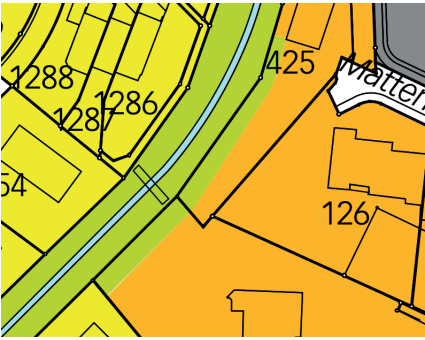
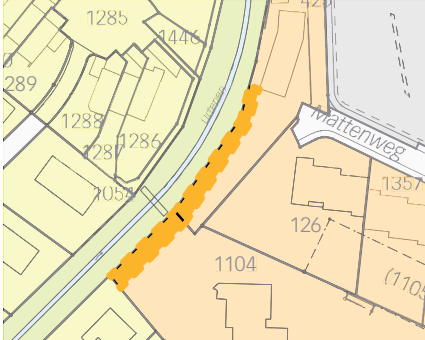
Umzonung U7: Mattenweg		
Parz.-Nr.	Alter Zustand	Neuer Zustand
1104	- Grünzone: 323 m²	- Wohnzone W3: 323 m²
		

Abb. 14 Planausschnitt Zonenplan; links: alter Zustand; rechts: neuer Zustand

Anforderungen

- keine

Erläuterungen

Die Auskragung der Grünzone von der Gewässerparzelle auf die benachbarten privaten Grundstücke diene ursprünglich dem Zweck der Raumsicherung für eine allfällige Renaturierung der Urtenen. Sie macht in der vorliegenden Form – ohne Fortsetzung auf den benachbarten Grundstücken – keinen Sinn. Zudem werden künftig die Gewässerräume diesen Zweck erfüllen. Die Grünzone ist demnach nicht mehr erforderlich und wird in eine Wohnzone W3 umgezont.

4.4 Bauinventar

Das kantonale Bauinventar umfasst Baugruppen sowie die schützens- und erhaltenswerten Bauten oder Objekte. Im Rahmen der 2022 abgeschlossenen Revision des kantonalen Bauinventars im Perimeter der Gemeinde Urtenen-Schönbühl wurden einige erhaltenswerte Objekte aus dem Inventar entlassen. Das Pfarrhaus am Friedhofweg auf Parz. Nr. 1318 hat neu den Schutzstatus schützenswert. Die Baugruppe im Zentrum von Urtenen blieb unverändert.

Die Umsetzung des Bauinventars erfolgt auf Objektebene in behördenverbindlicher Form. Folglich wird es im Zonenplan hinweisend abgebildet. Hingegen werden die bisherigen Ortsbildschutzperimeter der Gemeinde, die auf den Baugruppen gemäss der früheren Version des kantonalen Bauinventars basieren, übernommen und bleiben grundeigentümerverbindlich verankert. Der Perimeter des Gebiets Urtenen Dorf umfasst weiterhin ein gegenüber der Baugruppe leicht grösseres Gebiet, so dass nebst dem Siedlungsgebiet auch die angrenzenden Obstgärten im Ortsbildschutzperimeter enthalten sind. Insbesondere im Bereich von zwei aus dem Bauinventar entlassenen ehemaligen erhaltenswerten Gebäuden wird der Perimeter leicht reduziert, umfasst jedoch nach wie vor die gesamte Baugruppe. Zudem stellt die Gemeinde – anstelle der einen umfassenden Baugruppe gemäss Bauinventar – drei separate Ortsbildschutzperimeter dar und trägt damit dem unterschiedlichen Charakter des Ober-, des Unterdorfs sowie des Zentrums Rechnung. Neu werden die Ortsbildschutzperimeter entlang von Parzellen- oder Bauzongrenzen geführt, was Klarheit in der Anwendung schaffen soll.



Abb. 15 Ortsbildschutzgebiet, neuer Zustand

4.5 Verkehrszone

Im Zusammenhang mit der Einführung des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) ergibt sich eine Änderung der Darstellung der Verkehrsflächen: Neu müssen die so genannten Grundnutzungen (Wohnzone, Arbeitszone, Landwirtschaftszone, etc.) flächendeckend über das gesamte Gemeindegebiet erfasst werden, während insbesondere die Verkehrsflächen bisher bei der digitalen Erfassung des Zonenplans keiner Nutzung zugeordnet und somit als «Restflächen» behandelt wurden. Im Zonenplan wird die Verkehrszone als zusätzliche Grundnutzung aufgenommen. Dabei umfassen die neuen Verkehrszonen grundsätzlich die öffentlichen Strassen (ohne Hauszufahrten) sowie die Bahnlinien, für welche die Bestimmungen der Strassen- resp. Eisenbahngesetzgebung gelten.

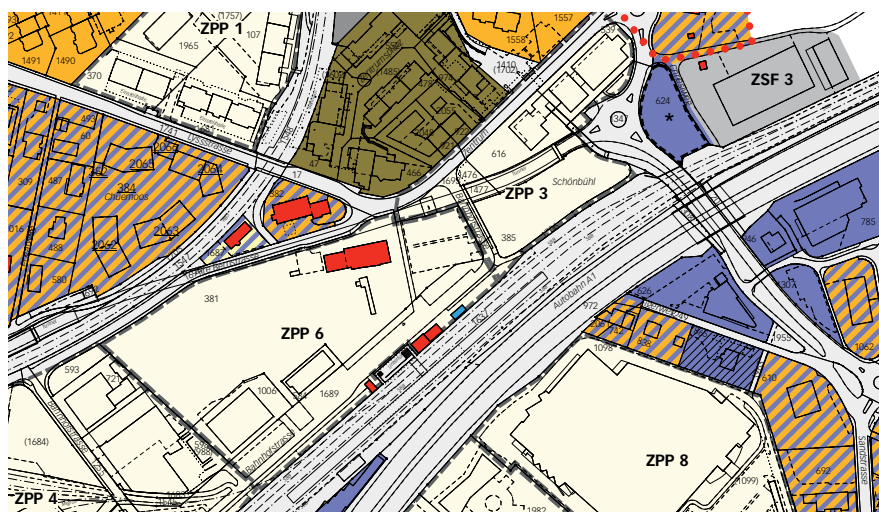


Abb. 16 Beispielhafter Ausschnitt aus dem Zonenplan Siedlung: Die Verkehrsflächen (Strassen- und Bahnareale) sind hellgrau dargestellt.

4.6 Waldfeststellungen

4.6.1 Unterdorfstrasse 9

Parz.-Nr.	Alter Zustand	Neuer Zustand
867, 2030	- Grünzone: 3'424 m ²	- Wald: 3'424 m ²
		

Abb. 17 Planausschnitt Zonenplan; links: alter Zustand; rechts: neuer Zustand

Ein Grossteil der bisher einer Grünzone zugewiesene Fläche auf den Parz. Nrn. 867 und 2030 ist seit vielen Jahren bestockt. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision wurde vom Amt für Wald und Naturgefahren, Waldabteilung Mittelland eine informelle Waldfeststellung vorgenommen. Die bestockte Fläche muss als Waldareal bezeichnet werden und wird im Zonenplan neu so dargestellt. Die Abgrenzung wurde basierend auf der Bodenbedeckungslinie gemäss amtlicher Vermessung vorgenommen. Die nicht überwachsenen Flächenanteile verbleiben in der Grünzone. Die Grenze zwischen dem Wald und der Bauzone wird im Zonenplan als «neue verbindliche Waldgrenze» festgelegt. Für neue An- und Wohnbauten gilt ein Abstand von 15 m zur Waldgrenze.

4.6.2 Waldspielplatz ZÖN J

Entlang des Walds und der neu ausgeschiedenen Bauzone ZÖN J (Waldspielplatz, vgl. Ziff. 4.2.3) wird eine neue verbindliche Waldgrenze festgelegt. Der einzuhaltende Waldabstand für die geplanten Anlagen wird mit dem Amt für Wald und Naturgefahren zu gegebener Zeit zu klären sein.

5. Landschaftsplanung

5.1 Grundlagen

Die Anliegen des Landschaftsschutzes werden mit zwei Planungsinstrumenten berücksichtigt:

- Der *Inventarplan* lokalisiert auf Grundlage eines Orthofotos die Gebiete und Objekte, die für die Natur- und Kulturlandschaft von Bedeutung sind. Darunter fallen Flüsse, Bäche, für die Landschaft und Siedlung typische Baumbestände und Gehölze, für die für Pflanzen und Tiere besonders wertvollen Lebensräume und Naturschutzobjekte sowie besonders schöne oder kulturhistorisch wertvolle Landschaften und Schutzobjekte. Ein grosser Teil dieser Landschaften und Objekte sind durch eidgenössisches oder kantonales Recht geschützt. Die Aufnahme von Gebieten und Objekten von lokaler Bedeutung liegt im Ermessen der Gemeinde. Der Plan dient als Grundlage und Informationstool und hat keine rechtsverbindliche Wirkung. Urtenen-Schönbühl verfügt über einen Inventarplan aus dem Jahr 2012. Er bildete die Grundlage für die aktualisierte Neufassung (vgl. Abb. 18).
- Der *Schutzzonenplan* übernimmt aus dem Inventarplan insbesondere diejenigen Gebiete und Objekte, die die Gemeinde zusätzlich grundeigentümerverbindlich schützen möchte (siehe nachfolgende Kapitel). Die durch übergeordnetes Recht geschützten Gebiete und Objekte werden hinweisend dargestellt. Die Schutz- und Nutzungsbestimmungen zu den kommunalen Inhalten befinden sich im Baureglement. Urtenen-Schönbühl verfügte bereits bisher über einen Schutzzonenplan, der nun aktualisiert wird. Er ist Bestandteil der baurechtlichen Grundordnung und somit grundeigentümerverbindlich.

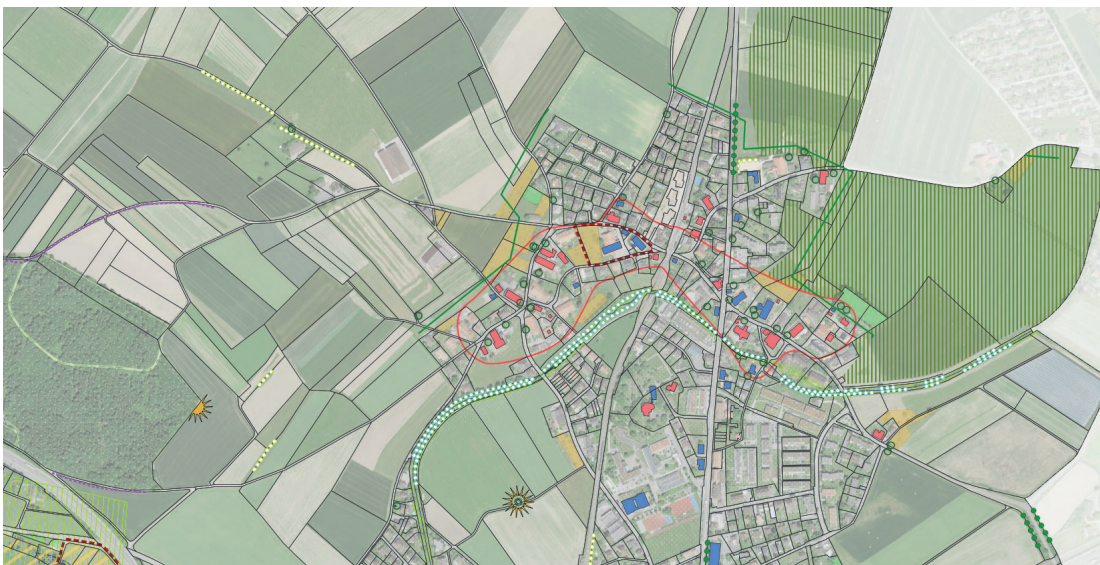


Abb. 18 Ausschnitt aus dem Inventarplan

5.2 Landschaftsschutz- und -schongebiete

Die vier bisherigen Landschaftsschutzgebiete werden mit einer Ausnahme unverändert in den aktualisierten Schutzzonenplan übernommen. Das Landschaftsschutzgebiet LSG Nr. 4 «Wasemösli / Holzmatt» wird um die Parz. Nr. 481 (ZÖN J Waldspielplatz, vgl. Ziff. 4.2.3) reduziert.

Im Rahmen der Erarbeitung des Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzepts RGSK 2025 der Regionalkonferenz Bern-Mittelland erfolgt die Ablösung mehrerer regionaler Landschaftsrichtpläne. Die überführten Inhalte aus diesen Richtplänen sind im RGSK 2025 in neuen regionalen Landschaftsschongebieten abgebildet. Die Gemeinden überführen diese Landschaftsschongebiete in ihre Nutzungsplanung. Im Fall von Urtenen-Schönbühl wird nordöstlich des Siedlungsgebiets an der Grenze zu Mattstetten ein solches Landschaftsschongebiet geschaffen. Zweck ist die sorgfältige Integration von Bauten und Anlagen mit dem Ziel der Erhaltung der landschaftlichen Qualitäten und deren gesamträumlichen Wirkungen. Die Vorgaben werden im dazugehörigen Baureglementsartikel präzisiert (vgl. Ziff. 3.3).

5.3 Bäume

Urtenen-Schönbühl stellte bereits Einzelbäume und Baumreihen aus ästhetischen Gründen unter Schutz. Die geschützten Bäume wurden überprüft: Einzelne abgegangene Bäume werden gelöscht.

5.4 Obstgärten

Bisher standen zahlreiche Obstgärten in Urtenen-Schönbühl unter Schutz. Sämtliche Obstgärten, die innerhalb von Ortsbildschutzgebieten liegen und entsprechend ästhetisch relevant sind sowie sämtliche Obstgärten ausserhalb der Bauzone, die nach wie vor substanziell vorhanden sind, stehen weiterhin unter Schutz. Der übrige Bestand der Obstgärten wurde überprüft und wie folgt bereinigt:

- Obstgärten innerhalb der Bauzone, die nicht in einem Ortsbildschutzgebiet liegen, wurden aus dem Schutzstatus entlassen. Es handelt sich hierbei um eine Massnahme zur Siedlungsentwicklung nach innen: Vorhandene, unüberbaute Bauzonen sollen mobilisiert und überbaut werden können. Es handelt sich namentlich um folgende drei Areale: Parz. Nr. 1639, Parz. 649, Parz. 359.
- Folgende Obstgärten ausserhalb der Bauzone sind nicht mehr substanziell vorhanden und wurden entsprechend aus dem Inventar- und Schutzzonenplan entfernt: Parz. 458 (nur noch einzelne Bäume bei Hof vorhanden); Parz. 424 (nur noch einzelne Bäume bei bestehenden Gebäuden vorhanden)

5.5 Weitere Anpassungen

Neu sind wichtige, übergeordnet geschützte Gebiete und Inventare im Schutzzonenplan hinweisend aufgeführt. Auf andere bisher hinweisend dargestellte Elemente wurde im Hinblick auf eine verbesserte Lesbarkeit verzichtet (bspw. Ökomorphologie der Fliessgewässer, historische Gärten, Landschaftsschutzgebiet Jeginstorf etc.).

6. Abgrenzung / Ausnahmen von der Genehmigung

6.1 Energiebestimmungen

Die kantonale Energiegesetzgebung hat in den letzten Jahren mehrfach geändert. Beim Thema Energie handelt es sich um einen dynamischen Bereich, in dem auf übergeordneter Ebene auch in den kommenden Jahren mit Anpassungen der Gesetzgebung zu rechnen ist. Vor diesem Hintergrund und in Anbetracht, dass die kantonale Energiegesetzgebung bereits strenge Vorgaben macht, verzichtet die Gemeinde im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung auf eine Anpassung der Energiebestimmungen. Eine weitergehende Verschärfung der Vorschriften ohne detaillierte Prüfung der Machbarkeit erscheint der Gemeinde heikel. Die Gemeinde beabsichtigt, das Thema Energie in einer separaten, nachgelagerten Planung umfassend anzugehen: sei es strategisch und sei es mit der Anpassung des teilweise bereits überholten Richtplans Energie und mit der Anpassung der Bestimmungen im Baureglement. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision werden mit Ausnahme der nicht KEnG¹-konformen Bestimmungen alle Vorgaben zur Energie unverändert belassen.

6.2 Arealentwicklungen

Zone mit Planungspflicht ZPP 3 «Zentrum 2»

Für den noch unüberbauten Teil der ZPP 3 «Zentrum 2» wurde ein Workshopverfahren durchgeführt, das im November 2022 abgeschlossen wurde. Auf Grundlage des im Anschluss weiterbearbeiteten Richtprojekts wurde die ZPP 3 angepasst und eine Überbauungsordnung ausgearbeitet. Das Planungsverfahren (Stand kantonale Vorprüfung) läuft derzeit parallel und wird voraussichtlich vor der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung abgeschlossen. Das vorliegende Baureglement enthält bereits die angepassten Bestimmungen.

Dorniacker

Das Areal Dorniacker umfasst zwölf Grundstücke, die vollständig bebaut sind und die vier unterschiedlichen Grundeigentümerschaften gehören. Die Gebäude wurden in den späten 1970er-Jahren erbaut und weisen unterschiedlichen Sanierungsbedarf auf. Die vier Grundeigentümerschaften beabsichtigen, das Areal gemeinsam zu erneuern, massvoll zu verdichten und zu entwickeln.

Zu diesem Zweck läuft seit 2024 ein qualitätssicherndes Verfahren. Es ist vorgesehen, die Planung des Areals Ende 2025 in einem Prozess parallel zur Teilrevision der Ortsplanung anzugehen, wobei dazu auch eine separate Mitwirkung gewährt werden wird. Es ist denkbar, dass die ZPP «Dor-

1 Kantonales Energiegesetz

niacker» zu einem späteren Zeitpunkt in die Teilrevision der Ortsplanung integriert und als Gesamtpaket zur Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung gebracht wird.

Gewerbegebiete

Grundsätzlich besteht in Urtenen-Schönbühl eine Nachfrage nach Gewerbeflächen. Unter anderem abgestimmt auf das regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) hat die Gemeinde im Siedlungsentwicklungskonzept (SEK) zwei Siedlungserweiterungsgebiete für Arbeiten bezeichnet: Eine Fläche an der Grubenstrasse (Nr. 25 «Dorniacker») und eine Fläche an der Moosstrasse (Nr. 24 «Moos»).

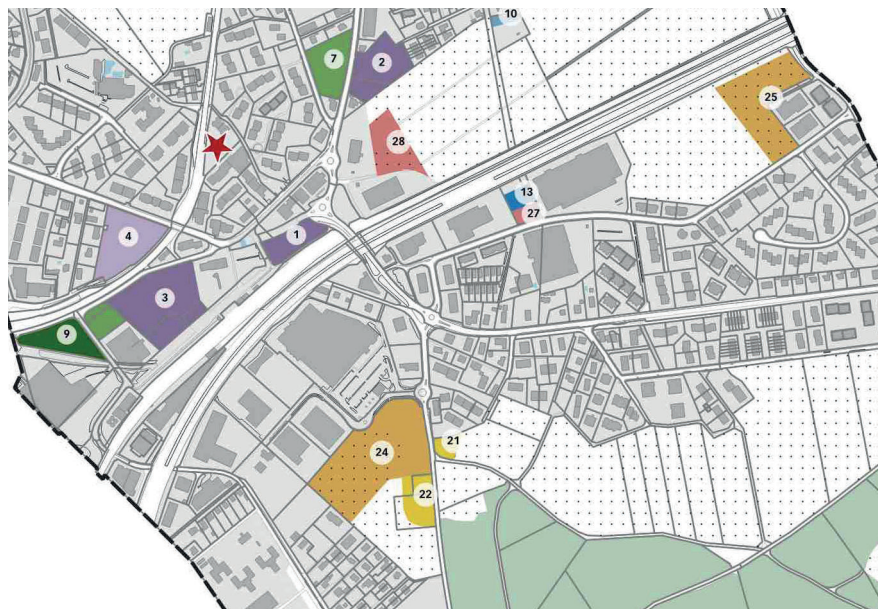


Abb. 19 Karte Siedlungsentwicklungskonzept (SEK) mit möglichen Siedlungserweiterungsgebieten für Arbeiten (Gewerbe): Nr. 24 «Moos» und Nr. 25 «Dorniacker».

Die Gemeinde möchte nur Einzonungen vornehmen, die einem konkreten Bedarf entsprechen und sofern die beanspruchten Fruchtfolgeflächen kompensiert werden können. Derzeit laufen Gespräche mit interessierten Gewerbebetrieben. Die Abklärungen zur Machbarkeit sind jedoch noch nicht genügend weit fortgeschritten, um im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung eine Einzonung umzusetzen. Die Gemeinde möchte sich jedoch die Möglichkeit verschaffen, bei Bedarf nachgelagert zur Teilrevision entsprechende Einzonungen vorzunehmen. Die Gebiete Dorniacker und Moos (gesamte Fläche, d.h. grösser als im SEK bezeichnet) werden deshalb von der Genehmigung ausgenommen: sie sind im Zonenplan mit einer entsprechenden Schraffur überlagert (vgl. auch Art. 211 Abs. 7 BR).

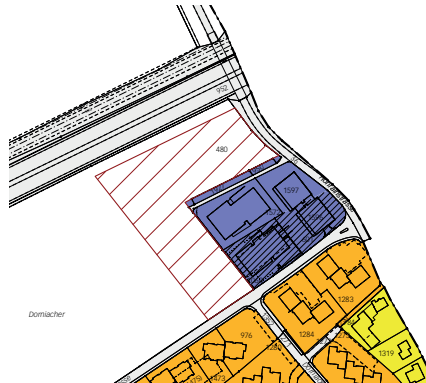


Abb. 20 Dorniacker: von der Genehmigung ausgenommenes Gebiet (rote Schraffur)

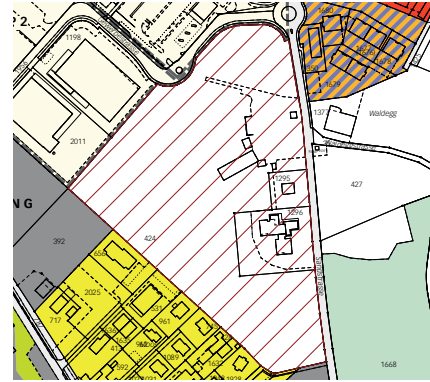


Abb. 21 Moos: von der Genehmigung ausgenommenes Gebiet (rote Schraffur)

Falls sich anderweitig keine geeigneten Flächen für die Kompensation der durch die potenziellen Einzonungen beanspruchten Fruchtfolgeflächen finden lassen, nimmt die Gemeinde vorsichtshalber auch Grünzonen entlang der Urtenen sowie ein nicht benutzter Streifen der ZSF 2 (Familiengärten) von der Genehmigung aus. Im Bedarfsfall ist zu prüfen, ob durch die Auszonung dieser Gebiete Fruchtfolgeflächen geschaffen, resp. angerechnet werden können.

7. Auswirkungen und Beurteilung (Bericht nach Art. 47 RPV)

7.1 Siedlungsentwicklung nach innen

Mit der Zustimmung zum revidierten Raumplanungsgesetz hat sich die Schweizer Stimmbevölkerung 2013 für die Innenentwicklung und die Bremsung der Zersiedelung ausgesprochen. Die Siedlungsentwicklung nach Innen ist damit ein zentrales Ziel der Raumplanung, auch im Kanton Bern, der diesbezügliche Massnahmen im kantonalen Richtplan vorsieht (Massnahmenblätter A01 «Baulandbedarf Wohnen bestimmen» und A07 «Siedlungsentwicklung nach innen fördern»).

Neben der Schliessung von Baulücken umfasst die Siedlungsentwicklung nach innen auch Aspekte der Siedlungsbegrenzung, der Verdichtung, der Umnutzung von Brachen, von Arealen oder Gebäuden, der Aufwertung bestehender Wohnquartiere sowie dem Schutz und der Aufwertung von Aussen- und Freiräumen. Die Gemeinde Urtenen-Schönbühl bezeichnet im 2020 verabschiedeten Siedlungsentwicklungskonzept (SEK) Areale mit Potenzial zur Innenentwicklung und entsprechende Strategien. Mit der Verabschiedung dieses Konzepts erfüllt die Gemeinde die Vorgabe des kantonalen Richtplans, wonach bei Neueinzonungen und Umzonungen, bei denen der Wohnbaulandbedarf geltend gemacht wird, eine Übersicht über die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale zu erstellen.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde die Umsetzung von Massnahmen zur Förderung einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen auf Stufe Ortsplanung geprüft und wie folgt umgesetzt:

Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete

Folgende im SEK bezeichneten Areale werden vorliegend ein-, resp, umgezont und damit zu einer Siedlungsentwicklung nach innen beigetragen:

- Einzonung Oberdorf (Ziff. 4.2.1)
- Einzonung Staldenstrasse (Ziff. 4.2.1)
- Umzonung Oberdorf (Ziff. 4.3)
- Umzonung Staldenstrasse 33 (Ziff. 4.3)
- Umzonung Holzgasse (Ziff. 4.3)
- Umzonung Bergackerweg (Ziff. 4.3)

Förderung einer verdichteten Bauweise in Regelbauzonen

Mit einer Palette an Massnahmen im Baureglement (Ziff. 3.3) ermöglicht die Gemeinde künftig eine dichtere Bauweise in Regelbauzonen, als sie heute möglich ist, darunter:

- Reduktion der Grenzabstände in 3- und 4-geschossigen Wohnzonen
- Erhöhung Fassadenhöhe traufseitig
- Verzicht auf Gebäudebreite

- Aufhebung max. Geschossflächenziffern oberirdisch
- Ergänzung min. Nutzungsziffern
- Einheitliche Abstände von Gemeindestrassen: 3.6 m
- Neuregelung grosser Grenzabstand

Mobilisierung von Baulandreserven

Die Reserven an unüberbauten Bauzonen haben in Urtenen-Schönbühl in den vergangenen Jahren laufend abgenommen, was für eine stete Bauaktivität spricht. Mit dem künftigen Verzicht auf die Unterschutzstellung von Obstgärten innerhalb bestehender Bauzonen kann die Mobilisierung verbleibender Baulandreserven unterstützt werden.

Darüber hinaus besteht seitens Gemeinde kein weiterer Bedarf, rechtliche Schritte zur Mobilisierung von Baulandreserven einzuleiten.

7.2 Wohnbaulandbedarf

Der theoretische Wohnbaulandbedarf (WBB) der Gemeinde Urtenen-Schönbühl beträgt gemäss Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans 13.4 ha. Zurzeit verfügt die Gemeinde über verstreute Baulandreserven im Umfang von rund 2.9 ha (gemäss Erhebung Gemeinde, Stand März 2025), so dass der tatsächliche Baulandbedarf bei 10.5 ha liegt.

Neue Wohn-, Misch- oder Kernzonen (WMK) werden mit der Einzonung der heute in der Bauernhofzone bestehenden Gebäude in die ländliche Dorfzone geschaffen. Die Einzonungen beschränken sich auf die bestehenden Gebäude mit angrenzenden bebauten oder als Garten, resp. Aussenraum genutzten Flächen. Mit der Einzonung werden keine neuen Baulandreserven geschaffen und es handelt sich um eine Massnahme zur Siedlungsentwicklung nach innen, weshalb der WBB nicht tangiert wird.

Andererseits werden mit der Umzonung von Flächen auf der Parz. Nr. 150 (Bergackerweg 15), auf Parz. Nr. 617 (Oberdorfstrasse 1) und auf Parz. Nr. 425 und 1104 (Mattenstrasse) von einer Grün- in eine Wohnzone, resp. Wohn- und Gewerbezone in kleinem Umfang ebenfalls neue WMK geschaffen. Es handelt sich aber auch da um eine Massnahme zur Siedlungsentwicklung nach innen (Ermöglichung einer baulichen Verdichtung, resp. eines Anbaus oder einer Ergänzungsbaute), weshalb der WBB nicht tangiert wird.

7.3 Ein- und Umzonungsvoraussetzungen

7.3.1 ÖV-Erschliessung

Ein- und Umzonungen müssen gemäss kant. Richtplan ausreichend mit dem ÖV erschlossen sein, d.h. konkret:

- | | |
|-----------------------------|--------------------|
| – Minimalanforderung: | EGK ¹ F |
| – Areale > 0.5 ha bis 1 ha: | mind. EGK E |
| – Areale > 1 ha: | mind. EGK D |

Die geplanten Ein- und Umzonungen weisen allesamt die Güteklassen B und C auf und erfüllen damit die Anforderungen.

7.3.2 Haushälterische Bodennutzung

Bei der Ein- und Umzonung unbebauter Grundstücke ist ein haushälterischer Umgang mit dem Boden anzustreben. Der kantonale Richtplan definiert für Flächen, die kein Kulturland sind und abhängig vom Raumtyp der Gemeinde, min. Geschossflächenziffern oberirdisch GFZo, die eine künftige Bebauung einzuhalten hat.

Bei den Ein- und Umzonungen handelt es sich um bereits überbaute Grundstücke oder um die Arrondierung von kleinen Flächen zu überbauten Grundstücken, weshalb sich die Festlegung einer min. GFZo erübrigt. Mit der potenziellen Nachverdichtung, die mit den Ein- und Umzonungen ermöglicht wird, kann ein haushälterischer Umgang mit dem Boden gefördert werden.

7.4 Ortsbildschutz und Denkmalpflege

Der Ortsteil Urtenen Dorf ist einer Baugruppe zugeordnet – wie bis anhin wird diese Baugruppe mit drei separaten Ortsbildschutzperimetern im Zonenplan grundeigentümerverbindlich festgelegt. Über die Baugruppen gemäss Inventar hinaus hält die Gemeinde weiterhin an Ortsbildschutzgebiet am südlichen Ende der Solothurnstrasse fest. Das Bauinventar (schützens- und erhaltenswerte Objekte) werden behördenverbindlich festgelegt.

Bei den Änderungen des Zonenplans, resp. des Schutzzonenplans wurden die Interessen des Ortsbildschutzes und der Denkmalpflege berücksichtigt.

Gemäss den Nutzungsbestimmungen zur ländlichen Dorfzone, zu der neu der gesamte überbaute Teil des Oberdorfs (Ortsbildschutzperimeter) gehört, dürfen neue Wohn- und Gewerbebauten den Charakter der landwirtschaftlichen Siedlung weder ästhetisch noch funktionell stören. Auch stellen Gestaltungsvorschriften sicher, dass die traditionelle Bauweise erhalten, resp. Baumaterialien und Farben auf diese abgestimmt werden.

Die weiteren Änderungen betreffen weder Baugruppe noch schützens- oder erhaltenswerte Objekte.

1 ÖV-Erschliessungsgüteklasse

7.5 Archäologie

Die archäologischen Schutzgebiete sind im Schutzzonenplan hinweisend dargestellt. Die zu beachtenden Schutzbestimmungen sind in Art. 552 des Baureglements geregelt. Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

7.6 Verkehr

Verkehrsrichtplan

Zur Planung und Gestaltung der künftigen verkehrlichen Entwicklung hat die Gemeinde Urtenen-Schönbühl in einem separaten, parallel zur vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung laufenden Verfahren einen Verkehrsrichtplan ausgearbeitet. Mit gezielten Massnahmen sollen identifizierte Schwachstellen behoben und die künftige verkehrliche Entwicklung gelenkt werden.

Verkehrsaufkommen Teilrevision der Ortsplanung

Bei den Umzonungen der Gebiete «Staldenstrasse 33» sowie «Holzgasse» wird das Nutzungsmass gegenüber den heutigen Möglichkeiten nicht oder nur geringfügig (1 zusätzliches Vollgeschoss an Holzgasse) erhöht. Der Verkehr wird deshalb in einem beschränkten Rahmen zunehmen. Die Strassenkapazitäten sind dafür ausreichend.

7.7 Lärm- und Luftbelastung

7.7.1 Lärmbelastung

Die Lärmbelastung der bestehenden Quartiere wird sich durch die Umstrukturierungen (Umzonungen von bestehenden Wohn-, resp. Mischzonen in Zonen mit Planungspflicht, resp. andere Wohn-, Misch- oder Kernzonen) nicht massgeblich verändern.

7.7.2 Luftbelastung

Dank den gesamtschweizerischen Massnahmen hat sich die Luftqualität in den letzten zwei Jahrzehnten deutlich verbessert. Die Belastungen von Stickstoffdioxid (NO₂), lungengängigem Feinstaub (PM₁₀) und Ozon (O₃) sind aber nach wie vor zu hoch. Hauptverursacher ist der strassengebundene Verkehr. Die Auswirkungen durch die Umstrukturierungsgebiete sind jedoch unbedeutend. Zusätzlich kann die Luftbelastung mit gezielten Massnahmen in den Bereichen Verkehrsberuhigung, Wärmedämmung, Heizung und Warmwasseraufbereitung weiter reduziert werden.

7.8 Energie

vgl. Ziff. 6.1.

7.9 Ökologie, Natur- und Landschaftsschutz

Inventar und Schutzobjekte	Die Gemeinde Urtenen-Schönbühl verfügt über eine Vielzahl an bedeutenden landschaftlichen Werten. Diese werden im revidierten Inventarplan Natur und Landschaft und im Schutzzonenplan dokumentiert. Ein grundeigentümerverbindlicher Schutz wird dort festgelegt, wo der Schutz nicht bereits durch übergeordnete Gesetzgebungen gewährleistet ist. Dies ist insbesondere bei folgenden Elementen der Fall: Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsschongebiet, Einzelbäume und Baumgruppen sowie Obstgärten ausserhalb der Bauzone.
Fördermassnahmen	Ergänzend zur grundeigentümerverbindlichen Unterschutzstellung erfolgen Fördermassnahmen auf freiwilliger Basis, wie z.B. die Beteiligung der Landwirtinnen und Landwirte an den Programmen zur Biodiversitätsförderung, zur ökologischen Vernetzung und zur Erhaltung und Förderung der Landschaftsqualität.

7.10 Kulturland und Fruchtfolgeflächen

7.10.1 Fruchtfolgeflächen

Allgemeines	Die Einzonung der ZSF 4 «Reitplatz» betrifft Fruchtfolgeflächen. Gemäss Art. 8b BauG ist der Mindestumfang an Fruchtfolgeflächen (FFF) nach den Vorgaben des Bundes dauernd zu erhalten. Sie dürfen unter den im Bundesrecht festgelegten Voraussetzungen eingezont werden. Gemäss Arbeitshilfe «Umgang mit Kulturland in der Raumplanung» ¹ sind dazu die nachfolgenden Nachweise zu erbringen.
Standortnachweis	Voraussetzung für die Beanspruchung von FFF ist der Nachweis, dass der angestrebte Zweck ohne Beanspruchung von FFF nicht sinnvoll erreicht werden kann. Dieser Nachweis ist durch die Prüfung von Alternativen (vgl. nachfolgend) und durch eine umfassende Interessenabwägung (vgl. Kap. 8) zu erbringen. Die Erweiterung des Allwetterplatzes hat im direkten Umfeld des bestehenden Betriebs zu erfolgen (funktionaler Zusammenhang). Mit der Erweiterung des bestehenden Allwetterplatzes (keine Fruchtfolgefläche) wurde bereits die in Bezug auf die Schonung der FFF best mögliche Variante gewählt. Es sind keine Alternativen in bestehenden Bauzonen in notwendiger Grösse und mit funktionalem Zusammenhang zum bestehenden Betrieb vorhanden.

1 Arbeitshilfe zu Art 8a und 8b Baugesetz, Fassung 2020, Amt für Gemeinden und Raumordnung

Wichtiges kantonales Ziel

Die Voraussetzungen für die Einzonung von FFF sind bundesrechtlich geregelt. Demnach ist nachzuweisen, dass ein aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann. Die Ziele sind in Art. 11f BauV (nicht abschliessend) aufgeführt, darunter «die Siedlungsentwicklung (...) in den als Festsetzung genehmigten Vorranggebieten Siedlungsentwicklung gemäss den Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzepten (RGSK)».

Die Einzonung wird in einem sogenannten Vorranggebiet vorgenommen:

- ZSF 4 «Reitplatz»:
 - Vorranggebiet Siedlungserweiterung Übrige BM.S-VÜ.1 «Regionale Sportanlagen»
 - Koordinationsstand: Festsetzung

Es handelt sich damit um einen Standort, der im besonderen Masse geeignet und regional abgestimmt ist, im Sinne dass die Siedlung aus regionaler Sicht schwerpunktmässig in diesen Vorranggebieten weiterentwickelt werden soll. Sie entspricht damit einem aus Sicht des Kantons wichtigem Ziel.

Optimale Nutzung

- FFF dürfen weiter nur eingezont werden, wenn sie optimal genutzt werden, d.h.:
- kompakte, flächensparende Anordnung
 - besonders hohe Nutzungsdichte
 - Arbeitszonen und übrige Bauzonen: qualitative Sicherstellung, z.B. mehrgeschossig, flächensparende Erschliessung und Parkierung, kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen etc.
 - gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr
 - übrige Bauzonen ohne erheblichen Publikumsverkehr: keine Mindestanforderungen

Diese Kriterien werden durch die Einzonungen wie folgt erfüllt:

ZSF 4 «Reitplatz»	
Kompakte flächensparende Anordnung	– Einzonung beschränkt sich auf eine Arrondierung, resp. Verlängerung des heute schon bestehenden Allwetterplatzes (keine FFF). Nördlich, östlich und südlich der Einzonung verbleiben gut bewirtschaftbare FFF.
Besonders hohe Nutzungsdichte	Art. 222 Abs. 3 BR: – es sind keine Hochbauten zulässig, keine Festlegung einer Nutzungsziffer möglich. – die flächensparende Anordnung ergibt sich aus den Mindestmassen, die ein Dressurviereck gemäss Wettkampfnormen aufzuweisen hat. Die Einzonung ist auf diese Mindestmasse beschränkt.
Gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	– ÖV-Güteklasse C

Kompensation

Eingezonte Fruchtfolgeflächen müssen gemäss Art 8b Abs. 4 BauG kompensiert werden. Die Kompensation muss durch eine Zurverfügungstellung von mindestens gleich grossen Flächen mit FFF-Qualität erfolgen, die neu ins FFF-Inventar aufgenommen werden können. Dies kann z.B. durch die Auszonung von Bauzonen mit FFF-Qualität, durch die Erhebung noch nicht inventarisierter FFF oder durch die Aufwertung von degradierten Böden in Flächen mit FFF erfolgen.

Für die Einzonung erfolgt die Kompensation der Fruchtfolgeflächen durch die Auszonung einer bestehenden Bauzone, der Aufhebung eines Feldwegs und der Rückführung dieser – bereits an Fruchtfolgeflächen angrenzenden – Flächen zu FFF (vgl. Abb. 22 und Abb. 23).

Mit der Einzonung der ZSF 4 werden 773 m² Fruchtfolgeflächen beansprucht:

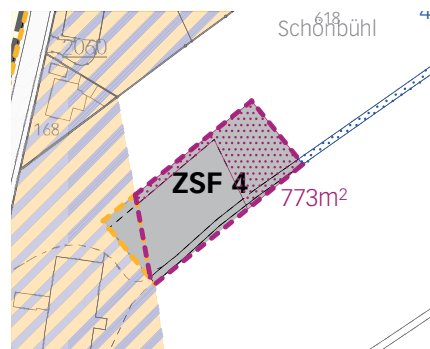


Abb. 22 Ausschnitt Änderungsplan: Einzonungen = rot gestrichelt, beanspruchte FFF = rote Punktschraffur

Mit der Auszonung der ZSF sowie der Aufhebung eines Feldwegs kann eine Fläche von 816 m² als Fruchtfolgefläche rückgeführt werden.

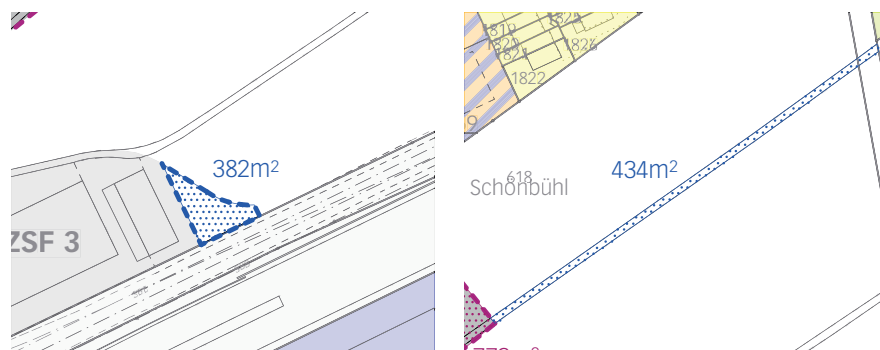


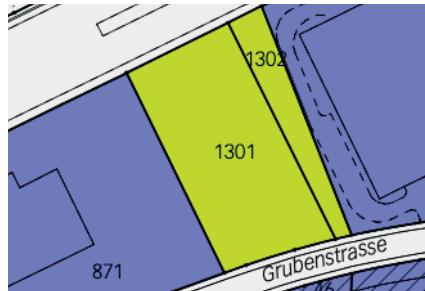
Abb. 23 Ausschnitte Änderungsplan: Auszonungen ZSF 3 = blau gestrichelt, Kompensation FFF (inkl. Aufhebung Feldweg) = blaue Punktschraffur

7.10.2 Kulturland

Von der Einzonung des Waldspielplatzes sind Kulturlandflächen betroffen. Kulturlandflächen dürfen nur unter gewissen Voraussetzungen beansprucht werden. Nachfolgend werden die entsprechenden Nachweise erbracht:

Standortnachweis Voraussetzung für die Beanspruchung von Kulturland ist der Nachweis, dass der angestrebte Zweck ohne Beanspruchung von Kulturland nicht sinnvoll erreicht werden kann. Dieser Nachweis ist durch die Prüfung von Alternativen (vgl. nachfolgend) und durch eine umfassende Interessenabwägung (vgl. Kap. 8) zu erbringen.

Bedarf an einem Spielplatz besteht insbesondere für das Wohngebiet in der Feldegg, d.h. südöstlich der Bahnlinie, resp. Autobahn. Die Siedlungsgebiete auf der anderen Seite der (Auto)Bahn verfügen über mehrere Schulhäuser mit entsprechenden Spielflächen und Spielplätzen. Als Alternativen im Gebiet Feldegg wurden folgende drei Standorte geprüft und mussten aus den nachfolgend genannten Gründen verworfen werden:



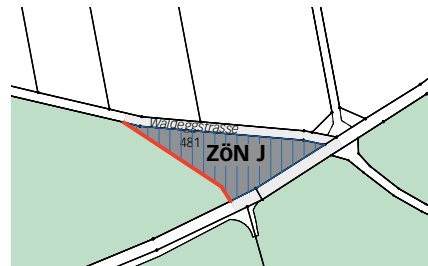
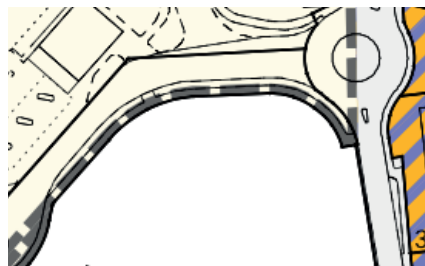
Parz. Nrn. 1301 und 1302

- Lage im Gewerbegebiet nicht geeignet
- Parz. Nr. 1301 ist im privat Eigentum und nicht verfügbar.
- Langfristig potenzielle Reserve für neue Arbeitszonen



Parz. Nr. 1396

- Fläche zu klein für Bedarf



Parz. Nrn. 424

- Lage im Gewerbegebiet nicht geeignet
- gut befahrene Strasse
- Langfristige Reserve für neue Arbeitszonen (Vorranggebiet Siedlungserweiterung Arbeiten gemäss RGSK)
- Kulturland

Fazit

Innerhalb bestehender Bauzonen sind keine geeigneten Flächen für einen Spielplatz vorhanden. Ausserhalb der Bauzonen handelt es sich bei beiden geprüften Flächen (Parz. Nr. 424 und Nr. 481) um Kulturland, resp. sind es die beiden einzigen Flächen, die nicht als Fruchtfolgeflächen ausgewiesen sind. Die Parz. Nr. 481 dient im Winter als Schlittelhang und ist entsprechend als Treffpunkt etabliert und für einen Waldspielplatz aus dem Quartier auf wenig befahrenen Wegen ausserorts gut und sicher erreichbar und deshalb gut geeignet.

Optimale Nutzung

Kulturlandflächen dürfen weiter nur eingezont werden, wenn sie optimal genutzt werden. Nachfolgend sind die Kriterien sowie die entsprechenden Nachweise aufgelistet

- kompakte und flächensparende Anordnung
 - die eingezonte Fläche liegt innerhalb eines Dreiecks zwischen Feldweg und Waldrand, das durch seine Form, die geringe Fläche und die Topographie ohnehin schwierig bewirtschaftbar ist. Zusammenhängende Landwirtschaftsflächen in der Umgebung bleiben gewährleistet, resp. werden nicht beeinträchtigt.
- besonders hohe Nutzungsdichte bei übrigen Bauzonen: qualitative Sicherstellung, z.B. mehrgeschossig, flächensparende Erschliessung und Parkierung, kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen etc.
 - es sind keine Hochbauten und keine Parkplätze zulässig, keine Festlegung einer Nutzungsziffer, resp. zur Parkierung möglich.
 - die Anordnung der Anlagen ergibt sich aus der Funktionalität eines Spielplatzes.
- gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr für übrige Bauzonen ohne erheblichen Publikumsverkehr: keine Mindestanforderungen
 - ÖV-Güteklasse E, erfüllt.

7.11 Gewässer

Zonenplan
Naturgefahren und
Gewässerraum

Die Gewässerräume werden im Rahmen eines separaten Verfahrens zusammen mit der Umsetzung der Gefahrenkarte (vgl. Ziff. 7.12) grundeigentümerverbindlich festgelegt (Stand: öffentliche Auflage). Die Anpassungen am vorliegenden Zonenplan finden mit Ausnahme der Umzonung von Grünzone (vgl. 4.3) ausserhalb des Gewässerraums statt. Die Umzonung der Grünzonen hat keinen Einfluss auf den Gewässerraum, resp. löst der Gewässerraum die Funktion der ehemaligen Grünzone ab.

7.12 Naturgefahren

Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum	Die grundeigentümerverbindliche Umsetzung der Gefahrenkarte in den Zonenplan nimmt die Gemeinde im Rahmen einer separaten Planung vor (Stand öffentliche Auflage).
ZSF 6 «Strandbad»	Die mit der vorliegenden Planung umgesetzten Anpassungen am Zonenplan liegen ausserhalb von Gefahrengebieten. Ausnahme bildet die Ein-, resp. Umzonung der ZSF 6 «Strandbad», welche innerhalb des roten, resp. blauen Gefahrengebiets liegt.

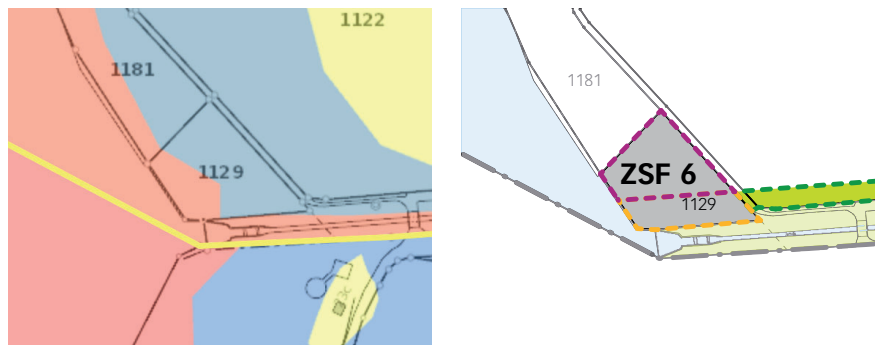


Abb. 24 Ausschnitt Gefahrenkarte (Quelle: Geoportal Kt. Bern), links; Ausschnitt Zonenplan, rechts

Die «Gefährdung» liegt im Überflutungsbereich des Moossees. Zulässig sind lediglich zweckgebundene Anlagen (Umzäunung, Liegeflächen, Spielgeräte etc.), d.h. keine Hochbauten, die im Überschwemmungsfall Schaden nehmen können. Die Nutzung als Strandbad erfolgt bei schönem Wetter. Überschwemmungen sind vorhersehbar (Schlechtwetterperiode nötig), d.h. das Risiko für Menschen und Tiere ist tragbar. Zusammenfassend handelt es sich um eine zweckgebundene (Strandbad) Einzonung (vgl. Ziff. 4.2.2) einer bestehenden, standortgebundenen und im öffentlichen Interesse liegenden Anlage, welche aus den genannten Gründen auch im roten Gefahrengebiet zulässig ist.

7.13 Störfallvorsorge

Allgemeines	Die bei der Produktion, der Lagerung und beim Transport von Treibstoffen, Brennstoffen sowie chemischen Grundstoffen und Zubereitungen eintretenden Unfälle werden als Störfälle bezeichnet. Durch Siedlungsentwicklungen in der Umgebung einer Anlage, d.h. wenn die Anzahl der potenziell betroffenen Personen zunimmt, kann sich das Risiko einer Gefährdung durch Störfallereignisse erheblich erhöhen. Das Massnahmenblatt D_04 des kantonalen Richtplans verlangt daher, dass die technischen Risiken, welche von Bahnlinien, Strassen, Hochdruck-Gasleitungen und stationären Betrieben ausgehen, im Rahmen der Nutzungsplanung berücksichtigt und mit der Siedlungsentwicklung abgestimmt werden.
-------------	---

Koordination bei der Ausscheidung neuer Bauzonen	Bei Bauvorhaben auf rechtskräftig eingezontem Bauland ist grundsätzlich keine «Koordination Störfallvorsorge» erforderlich, ausser, es handelt sich um eine Auf- und Umzonung mit störfallrelevanten Auswirkungen. Die Ausscheidung neuer Bauzonen, die innerhalb eines Konsultationsbereichs für Störfallvorsorge liegt, verlangt eine Koordination zwischen Raumplanung und Störfallvorsorge gemäss Arbeitshilfe des Kantons Bern ¹ .
Triage aufgrund des Standorts	Die von einer Änderung des Zonenplans betroffenen Gebiete liegen allesamt ausserhalb von Konsultationsbereichen. Eine Ausnahme bildet die Auszonung der ZSF 3. Sie ist aber insofern nicht risikorelevant, weil mit der Auszonung die potenzielle Erhöhung der Personenbelegung entfällt.
Fazit	Es ist keine weitere Koordination zwischen Raumplanung und Störfallvorsorge erforderlich.

7.14 Weitere Themen

Die nachfolgenden Themen sind für die vorliegende Planung nicht relevant:

- Altlasten: Die Zonenplanänderungen betreffen keine belasteten Standorte.

¹ Arbeitshilfe Koordination Störfallvorsorge in der Raumplanung, Amt für Gemeinden und Raumordnung, Kantonales Laboratorium, März 2018

8. Interessenabwägung

Die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen, resp. Kulturlandflächen durch die Einzonung der ZSF 4 sowie der ZÖN J erfordern eine umfassende Abwägung von Interessen.

Urtenen-Schönbühl ist gemäss kantonalem Richtplan dem Raumtyp «Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen» zugeordnet. Diese Gebiete sollen einen beträchtlichen Anteil des angestrebten Wachstums des Kantons übernehmen, wozu geeignete Angebote für Wohnen und Arbeiten an zentralen, durch ÖV gut erschlossenen Lagen geschaffen werden sollen. Die massgebende Bevölkerungsentwicklung für diesen Raumtyp liegt für die laufende Richtplanperiode von ca. 15 Jahren bei 10 Prozent.

Die Gemeinde Urtenen-Schönbühl strebt ein gegenüber dem kantonalen Ziel kleineres Wachstum von ca. 7.7 Prozent¹ an. Dieses Wachstum soll mehrheitlich durch Siedlungsentwicklung nach innen erfolgen. Anreize für die Schaffung von neuem Wohnraum werden mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung deshalb ausschliesslich durch die Aktivierung von Nutzungsreserven (unüberbaute Bauzonen und Reserven auf überbauten Bauzonen), namentlich mit der Umzonung und der Einzonung von überbauten Gebieten geschaffen.

Beim in Urtenen-Schönbühl ansässigen Pferdesportzentrum handelt es sich um eine Sportanlage, die gemeindeübergreifend genutzt wird und ein regionales Einzugsgebiet aufweist. Für den Fortbestand des Betriebs mit (teil)regionaler Bedeutung als Trainingsort und für die Wettkampfförderung ist die Vergrösserung des Allwetterplatzes auf die wettkampfkondenformen Masse für Dressurvierecke erforderlich. Die Vergrösserung ist standortgebunden und kann nicht innerhalb bestehender Bauzonen auf dem Gelände erfolgen. Die Erweiterung liegt innerhalb eines Vorranggebiets Siedlungserweiterung Übrige gemäss RGSK.

Mit dem seitens Kanton und Gemeinde angestrebten Bevölkerungswachstum, insbesondere der Wohnbevölkerung steigt auch der Bedarf an öffentlichen Freiflächen, Aufenthaltsorten wie z.B. Spielplätzen. Der Bedarf an Kinderspielplätzen und im übrigen auch Freizeitangeboten für Jugendliche ist in Urtenen-Schönbühl gross, insbesondere im Wohngebiet Feldegg, südöstlich der Bahnlinie, resp. Autobahn (nordwestlich davon gibt es ein Grundangebot bei Schulhäusern).

Bei fast ausschliesslich allen Flächen ausserhalb des Siedlungsgebiets handelt es sich – mit Ausnahme von Wald und Gewässer – um Kulturland, resp. Fruchtfolgeflächen. Das heisst, bei einem Wachstum in die Fläche werden gezwungenermassen Fruchtfolgeflächen, resp. Kulturlandflächen tangiert. Erstere müssen gemäss übergeordneter Gesetzgebung in ihrem

1 Ziel gemäss Räumlichem Entwicklungskonzept REK der Gemeinde Urtenen-Schönbühl 2018

Mindestumfang erhalten werden. Für die Einzonung des Waldspielplatzes wurden Alternativstandorte geprüft (vgl. Ziff. 7.10). Der gewählte Standort ist am besten geeignet, resp. verfügbar. Das Vorhaben des Reitsportzentrums ist standortgebunden, weshalb sich eine Alternativenprüfung erübrigt.

Dem öffentlichen Interesse an den Einzonungen zur Sicherung des Fortbestands eines regionalen Sportbetriebs und der Schaffung von Möglichkeiten eines neuen Spielplatzes stehen die Interessen der Schonung der landwirtschaftlichen Nutzflächen entgegen. Bei beiden Einzonungen bleiben zusammenhängende, gut bewirtschaftbare Fruchtfolgeflächen, resp. Kulturlandflächen in beachtlicher Grösse vorhanden. Vor diesem Hintergrund ist das Interesse an der Sicherstellung des Fortbestands eines für die (Teil-)Region bedeutenden Sportbetriebs sowie die Schaffung eines neuen Spielplatzes höher zu gewichten als der Schutz der landwirtschaftlichen Nutzflächen.

9. Planungsprozess / Verfahren

Ordentliches
Verfahren nach
Art. 57a ff. BauG

Für das vorliegende Planungsvorhaben wird ein ordentliches Planerlassverfahren nach Art. 57a ff. BauG durchgeführt. Das Verfahren durchläuft die gesetzlich vorgegebenen Schritte der öffentlichen Mitwirkung, der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung sowie der Genehmigung durch den Kanton.

9.1 Vorgehen / Terminplan

Die Teilrevision der Ortsplanung erfolgt in den folgenden Schritten:

Zeitraum	Schritt
bis November 2018	Räumliches Entwicklungskonzept REK (Phase 1)
bis August 2020	Siedlungsentwicklungskonzept (Phase 1)
bis Frühling 2025	Entwurf Nutzungsplanung (Phase 2; Siedlungsentwicklung nach innen und Landschaftsplanung)
22. Mai bis 30. Juni 2025	öffentliche Mitwirkung
Herbst 2025 – Frühling/Sommer 2026	Vorprüfung
Winter 2027	öffentliche Auflage
anschliessend	ggf. Einspracheverhandlungen
Sommer / Herbst 2027	Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung
anschliessend	Genehmigung durch das AGR

9.2 Mitwirkung

Die Mitwirkung wird mittels einer öffentlichen Auflage vom 22. Mai bis 30. Juni 2025 und einer Informationsveranstaltung am 10. Juni 2025 gewährt. Im Rahmen der Mitwirkung kann jedermann Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einreichen. Die Auswertung der Ergebnisse aus der Mitwirkung wird in einem Mitwirkungsbericht festgehalten.

9.3 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) prüft die Planung im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug der betroffenen Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit.

9.4 Öffentliche Auflage

Nach der Bereinigung aufgrund der Vorprüfung werden die grundeigentümerverbindlichen Planungsinstrumente – Zonenpläne und Baureglement – publiziert und während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Im Rahmen der Auflage können Personen, die von der Planung betroffen sind, und berechtigte Organisationen Einsprache erheben.

9.5 Beschlussfassung

Die Beschlussfassung erfolgt durch die Gemeindeversammlung.

9.6 Genehmigung

Im Genehmigungsverfahren wird das AGR über die unerledigten Einsprachen befinden.

9.7 Mehrwertabgabe

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

Mit der Neuregelung der Mehrwertabschöpfung in den Art. 142 bis 142f BauG hat der Gesetzgeber die bundesrechtlichen Vorgaben zum Ausgleich von Planungsvorteilen umgesetzt. Sofern die Gemeinden über die Minimalvorgaben hinausgehen, d.h. einen höheren Satz für Einzonungen und/oder Abgaben für Um-/Aufzonungen verlangen wollen, müssen sie dies in einem Reglement regeln (Art. 142 Abs. 4 BauG).

Die Gemeinde Urtenen-Schönbühl hat dem Reglement betreffend den Ausgleich von Planungsmehrwerten (MWAR) am 20. Juni 2017 zugestimmt. Gemäss Art. 1 Abs. 3 MWAR gilt als Planungsvorteil gemäss Art. 142a

BauG die Einzonung (dauerhafte Zuweisung von Land zu einer Bauzone), die Umzonung (Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten) und die Aufzonung (Anpassung von Nutzungsvorschriften im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten). In Art. 3 sind die entsprechenden Abgabesätze festgelegt: Bei Einzonungen beträgt der Mehrwert während der ersten zwölf Jahre ab Rechtskraft der Einzonung 35 Prozent und ab dem dreizehnten Jahr 45 Prozent des Mehrwerts. Bei Einzonungen in Arbeitszonen beträgt die Abgabe fix 30 Prozent. Bei Auf- und Umzonungen beträgt die Mehrwertabgabe 30 Prozent des Mehrwerts.

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

