

VORPRÜFUNG

**Einwohnergemeinde Urtenen-Schönbühl**

**Teilrevision der Ortsplanung**

---

---

Mitwirkungsbericht

November 2025

## **Inhalt**

<b>Zusammenfassung</b>	<b>3</b>
1.    Gegenstand	3
2.    Verfahren und Eingaben	3
3.    Ergebnis der Mitwirkung	3
<b>Eingaben und Stellungnahmen</b>	<b>4</b>
4.    Mitwirkungseingaben	4
5.    Allgemeines	5
6.    Baureglement	8
7.    Zonenplan	14
8.    Landschaft und Umwelt (Schutzzonenplan und Landschaftsinventar)	28
9.    Mehrwertausgleich	33
10.    Lärm und Verkehr	37
11.    Weiteres	39
<b>Anhang</b>	<b>40</b>

## **Zusammenfassung**

### **1. Gegenstand**

Die Gemeinde Urtenen-Schönbühl verfügt über eine baurechtliche Grundordnung, bestehend namentlich aus dem Baureglement, dem Zonenplan und dem Schutz-zonenplan. Weiter wurden seit der letzten Revision der Ortsplanung behördenverbindliche Planungsinstrumente wie der Gesamtrichtplan und der Energierichtplan erlassen. Zwischenzeitlich haben sich weitere ortsplanerische Pendenzen angesammelt, weshalb die Instrumente der Nutzungsplanung in verschiedenen Punkten aktualisiert werden müssen. Zusätzlich besteht für die Gemeinde an verschiedenen Stellen Handlungsbedarf –etwa bei der Einzonung von bebauten Flächen im Oberdorf, der Aktivierung von Nutzungsreserven sowie bei der Schaffung von neuen Arbeitszonen.

### **2. Verfahren und Eingaben**

Die Teilrevision erfolgt im ordentlichen Planerlassverfahren nach Art. 57a ff. BauG mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage, Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung und Genehmigung durch den Kanton. Die öffentliche Mitwirkung fand vom 22. Mai bis zum 30. Juni 2025 statt. Dazu gab es am 10. Juni eine Informationsveranstaltung, an welcher die interessierte Gemeindebevölkerung über die Ziele und die dazugehörige Planung informiert wurde.

### **3. Ergebnis der Mitwirkung**

Die Mitwirkungseingaben und die jeweiligen Stellungnahmen des Gemeinderats werden im vorliegenden Mitwirkungsbericht dargelegt. Die Planungsunterlagen wurden aufgrund der Mitwirkungseingaben überprüft und überarbeitet. Es wurden folgenden Anpassungen an der Planung vorgenommen:

- Neue Regelung zum Zonenabstand im Allgemeinen.
- Reduktion des Zonenabstands für die ZSF 4 «Reitplatz» auf 0 m.
- Umzonung der auf Parz. Nr. 867 zum Zeitpunkt der Mitwirkung noch bestehende Restfläche der Grünzone in die ländliche Dorfzone.
- Einzonung des bestehenden Gebäudes auf Parz. Nr. 663 in die ländliche Dorfzone.
- Generell Überprüfung und Anpassungen der Einzonungen im Oberdorf in die ländliche Dorfzone: Es werden diejenigen Flächen eingezont, die bebaut sind, resp. als Garten/Aussenraum mit entsprechenden Anlagen genutzt werden. Die Einzonungen sind flächenmässig so beschränkt, dass kein weiteres Hauptgebäude erstellt werden kann. Konkret wurden folgende Flächen verändert:
  - Einzonung der gesamten Parzelle Nr. 2047
  - leichte Erweiterung der Einzonung auf Parz. Nr. 113
  - leichte Erweiterung der Einzonung auf Parz. Nr. 845
  - leichte Erweiterung der Einzonung auf Parz. Nr. 255
- Darstellung des Areals Dorniacker im Zonenplan Siedlung als «von der Genehmigung ausgenommenes Gebiet».

- Verzicht auf die Umzonung der Parz. Nr. 1090 von einer Wohn- in eine Wohn- und Gewerbezone.

## Eingaben und Stellungnahmen

### 4. Mitwirkungseingaben

#### Politische Parteien

- 001: GLP Grauholz
- 002: SP Urtenen-Schönbühl & Umgebung
- 003: SVP Urtenen Schönbühl Bärswil

#### Verbände / Vereine

- 004: Alterswohnsitz Urtenen-Schönbühl
- 005: Einfache Gesellschaft Areal Dorniacker

#### Privatpersonen

- |       |       |
|-------|-------|
| – 006 | – 021 |
| – 007 | – 022 |
| – 008 | – 023 |
| – 009 | – 024 |
| – 010 | – 025 |
| – 011 | – 026 |
| – 012 | – 027 |
| – 013 | – 028 |
| – 014 | – 029 |
| – 015 | – 030 |
| – 016 | – 031 |
| – 017 | – 032 |
| – 018 | – 033 |
| – 019 |       |
| – 020 |       |

## 5. Allgemeines

Lauf-Nr.	Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme des Gemeinderates und Massnahmen	Anpassung
01	001	Eine weitergehende Deregulierung des Bauwesens ist wichtig: Attraktive Rahmenbedingungen sind wichtig, damit der Baubestand erneuert wird. Eine Erneuerung des Baubestands ist jedoch insbesondere mit Blick auf das Ziel einer besseren sozialen Durchmischung und einer Stärkung des Steuersubstrats wünschenswert. (...) Regulierung ist immer eine Beschränkung der Möglichkeiten und ist nur bei Vorliegen zwingender Gründe angezeigt. Im Zweifelsfall ist auf Regulierung zu verzichten.	Kenntnisnahme.	
02	002, 012	Laut den Ausführungen im Erläuterungsbericht strebt der Gemeinderat ein ungefähres Wachstum von 7.7 Prozent (+ ca. 520 Einwohner:innen) bis ca. 2035 an. Was noch zu wenig betrachtet wurde, sind die resultierenden Auswirkungen in den nächsten 15 Jahren für die Gemeinde betreffend den erforderlichen Infrastrukturausbauten, u.a. auch der nötige Schulraum, welche sehr kostenintensiv sind und finanziell unsere Gemeinde vor grösste Herausforderungen stellen werden. Es wird ein vorausgehender breiter Meinungsbildungsprozess gefordert.	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die angesprochenen Themen werden im Rahmen von verschiedenen Projekten angegangen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Verkehrsdefizite und entsprechende Massnahmen werden im Rahmen des neuen Verkehrsrichtplans behandelt.</li> <li>– Die Schulraumplanung ist bereits abgeschlossen. Aufgrund der Zahlen, die daraus resultiert sind, ist z.B. eine Schulraumerweiterung auf dem Lee-Areal am laufen.</li> <li>– Massnahmen zur (qualitätsvollen) Siedlungsentwicklung sind Gegenstand der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung sowie von verschiedenen laufenden oder bereits abgeschlossenen Verfahren.</li> </ul> <p>Mit Ausnahme der Schulraumplanung wurde bei allen Planungen eine Mitwirkung gewährt und die Anliegen der Bevölkerung und Parteien aufgenommen und die Planung – wo möglich – entsprechend angepasst.</p>	

Lauf-Nr.	Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme des Gemeinderates und Massnahmen	Anpassung
03	012	<p>Beim Wachstumsziel von 7.7 Prozent (+ ca. 520 EW) in den nächsten 15 Jahren bis ca. 2035 wurde der Erhalt der Grünflächen zu wenig berücksichtigt.</p> <p>– Sicherstellung von ausreichend «grüner Infrastruktur» vorsehen. Darunter gehören die bewusste Ausscheidung von Flächen für Park- und Grünanlagen, die Einplanung von Grüngürtel, öffentlich zugänglichen Freiflächen sowie Strassenbegleitgrün inkl. Baumreihen.</p> <p>Dieser Kontext erfordert einen vorausgehenden breiten Meinungsbildungsprozess, der weder im Rahmen REK und SEK stattgefunden hat und nun noch explizit zu initiieren ist.</p>	<p>Die in der vorliegenden Planung umgesetzten Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen bewegen sich in einem moderaten Rahmen. So sind z.B. die Grenzabstände im Vergleich mit anderen Gemeinden noch immer grosszügig bemessen. D.h. ein wesentlicher Anteil jedes Grundstücks bleibt unüberbaut. Zusätzlich schreibt das Baureglement neu vor, dass die Bodenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken sei.</p> <p>Bestehende Baumreihen und Einzelbäume sind gemäss Eintrag im Schutzzonenplan weiterhin unter Schutz gestellt. Mit einem neuen Art. 432 sollen im Rahmen der Siedlungsentwicklung die Anliegen des Klimaschutzes resp. der Klimaanpassung berücksichtigt werden.</p>	
04	003	<p>Aus zahlreichen Rückmeldungen von Einwohnerinnen und Einwohnern geht ein zunehmendes Unbehagen im Zusammenhang mit der Ortsplanung hervor. Genannt wird die Verstädterung, eine Verschlechterung der Wohnqualität, die Nähe der Bauten zur Strasse, Einschränkungen für die Landwirtschaft. Speziell grosser Unmut und Unverständnis wird von vielen Seiten im Zusammenhang mit dem Neubau an der Solothurnerstrasse (Bergacher) geäussert.</p> <p>Das wachsende Unbehagen der Einwohnerinnen und Einwohner von Urtenen-Schönbühl ist ernst zu nehmen und bei der weiteren Ortsplanung zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Teilrevision der Ortsplanung setzt die Grundsätze des Raumplanungsgesetzes – u.a. eine Siedlungsentwicklung nach innen unter Berücksichtigung einer hohen Wohnqualität, der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft oder die Sicherung einer ausreichenden Versorgungsbasis des Landes – in moderater Art und Weise ums. Moderat im Sinne, dass das Entwicklungsziel, das der Kanton der Gemeinde zuschreibt, nicht vollends erreicht werden soll. Eine Siedlungsentwicklung nach innen ist notwendig, um der Nachfrage nach Wohnraum – auch der ansässigen Bevölkerung – nachzukommen und gleichzeitig das Kulturland zu schützen.</p>	

Lauf-Nr.	Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme des Gemeinderates und Massnahmen	Anpassung
05	003	<p>Folgende Grundlagen fehlen in der vorliegenden Planung, resp. wurden nicht berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Der gemeindeeigene Aussiedlungsperimeter, der im Jahr 2011 definiert wurde, fehlt.</li> <li>– Die Regelung betreffend Sichtlinie Kirche fehlt ebenfalls.</li> </ul> <p>Die erwähnten Punkte sowie allenfalls weitere in der Teilrevision nicht berücksichtigte Bestimmungen sollen aufgearbeitet werden, so dass ersichtlich wird, wann eine Bestimmung in Kraft trat und wann sie allenfalls ausser Kraft gesetzt wurde.</p>	<p>Zum Aussiedlungsperimeter vgl. Lauf-Nr. 58.</p> <p>Der Gemeinde ist keine schriftliche, resp. behörden- oder grundeigentümergebundene Regelung zur Einhaltung der Sichtlinie der Kirche bekannt. Im Rahmen von Planungs- und Bauprojekten im Umfeld der Kirche wird die angemessene Berücksichtigung der im Bauinventar als schützenswert eingestuften Kirche gewährleistet, u.a. unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege oder des Berner Heimatschutzes, welche entsprechende Auflagen formulieren.</p>	
06	016	<p>Vorab möchte ich bei dieser Gelegenheit mein Bedauern über den m.E. ungenügenden Informationsgehalt der Informationsveranstaltung vom 10. Juni 2025 zum Ausdruck bringen:</p> <p>Insbesondere die grundlegenden Änderungen des Zonenplans sind in dieser Veranstaltung nicht angemessen erläutert worden. In diesem Sinne danke ich Ihnen, wenn künftige Anlässe besser vorbereitet werden.</p>	Kenntnisnahme	
07	028	<p>Der vom Kanton vorgegebene Rahmen des theoretischen Baulandbedarfs bis 2035 (Massnahmenblatt A_01) deckt die Gemeinde mit den nun vorgesehenen Entwicklungsarealen nur zu ca. 55 Prozent und nur mit inneren Nutzungsreserven.</p> <p>Die Gemeinde kann sich dieser kantonalen Anforderung und ihrer Verantwortung als Agglomerationsgemeinde, einen Teil dieser wachsenden Bevölkerung aufzunehmen, aufgrund ihrer Lage, aber auch den selbst formulierten Entwicklungsabsichten nicht entziehen.</p> <p>Die von der Gemeinde vorgeschlagenen Fördermassnahmen für Wohnnutzung sind unzureichend. Es ist davon auszugehen, dass die kantonalen Vorgaben zumindest moderat auch Einzonungen erfordern.</p>	<p>Es ist der Wille des Gemeinderates als Planungsbehörde, das kantonale Wachstumsziel nicht ganz zu erreichen, insb. auch um die damit verbundenen notwendigen Investitionen der Gemeinde in Infrastrukturen, Schulraum etc. in einem tragbaren Rahmen zu halten.</p> <p>Die Raumplanung kann Voraussetzungen für eine Siedlungsentwicklung nach innen schaffen, in dem sie den entsprechenden planungsrechtlichen Rahmen vorgibt. Ob verdichtet wird oder nicht, liegt jedoch im Ermessen der Grundeigentümer:innen, worauf die Gemeinde</p>	

Lauf-Nr.	Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme des Gemeinderates und Massnahmen	Anpassung
			keinen Einfluss hat. Die inneren Reserven werden zudem bloss mit 10% in die Berechnung der Entwicklung aufgenommen, so dass das Entwicklungspotenzial effektiv deutlich höher ist.	

## 6. Baureglement

Lauf-Nr.	Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme des Gemeinderates und Massnahmen	Anpassungsbedarf
08	001	211/6: Entlang der Autobahn ist explizit eine geschlossene Bauweise zu fordern, ohne Grenz- und Gebäudeabstände.	Entlang der Autobahn gibt es ausschliesslich Arbeitszonen oder Zonen mit Planungspflicht, mehrheitlich sind diese mit grossvolumigen Bauten besetzt. Mit den bestehenden Zonen mit Planungspflicht besteht die Flexibilität, den ortsspezifischen Belangen genügend Rechnung tragen zu können. Die Grenzabstände von Arbeitszonen sind bereits klein, in Zonen mit Planungspflicht können sie mittels einer UeO projektspezifisch festgelegt werden, es gilt lediglich der zivilrechtliche Grenzabstand von 3 m.	
09	001	212/1: – <u>Grenzabstände</u> : Die Grenzabstände sollten in allen Zonen auf die vorgeschlagenen Grenzabstände gemäss Musterbaureglement reduziert werden. Die innere Verdichtung ist ein übergeordnetes Ziel, welches gerade über Grenzabstände erreicht werden kann.	Die Grenzabstände wurden gegenüber bisher deutlich reduziert. Dies trägt zur Verdichtung bei, kann dieses Anliegen aber nicht alleine befördern.	



Lauf-Nr.	Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme des Gemeinderates und Massnahmen	Anpassungsbedarf
		<ul style="list-style-type: none"> <li>– <u>Grünflächenziffer</u>: Die GZ ist für die Zonen W2 und W3 zu hoch angesetzt, da die anrechenbaren Flächen in Artikel A 112 sehr restriktiv definiert sind. Vorschlag: 0.15.</li> <li>– <u>Zu Fussnote 3) Fh Attika</u>: Die kantonale Bauverordnung verlangt eine Raumhöhe von mindestens 2.3 m. Bei einer Attikahöhe von 2.5 m verbleibt zu wenig Raum für die Dachkonstruktion. Alleine die Isolation beträgt mindestens 20cm. Auch hier ist, analog zu den anderen Geschossen, eine maximale Höhe von 3 m vorzugeben.</li> </ul>	<p>Auch diese Ziffern wurden bereits reduziert.</p> <p>Zu den 2.5 m ist noch die Höhe der Brüstung zu rechnen, so dass für das Attika mind. 3.5 m vorgesehen sind.</p>	
10	001	217/1: Der Abstand für Gemeindestrasse sollte auf 2.5m festgelegt werden, was für einen Veloweg oder ein Trottoir reicht. Dies ist in der Kompetenz der Gemeinden. Durch diese Massnahme kann sehr viel Fläche freigespielt und die innere Verdichtung gefördert werden.	Auf eine generelle Reduktion des Strassenabstands wird verzichtet. Dies würde insb. eine attraktive Gestaltung des Strassenvorlands verunmöglichen.	
11	001	214/3: Der Öffentlichkeit dienende Bauten und Anlagen wie Kehrricht-, Abfallcontainer- und Wendeplätze, Buffets etc. inkl. deren Umfriedung. Die Gemeinde forderte in der Vergangenheit immer, dass bei Mehrfamilienhäusern Container und entsprechende Containerplätze für den Abfall bereitgestellt werden inklusive eines Sichtschutzes. Gleichzeitig wurden diese dann als nicht zulässig im Vorland erklärt. Je weiter die Containerplätze von der Strasse entfernt liegen, umso mehr Arbeit ist bei der Kehrrichtentsorgung zum Verschieben der Container nötig. Sicherheitsmässig sind Containerumfriedungen mit Buffets vergleichbar, da beide sehr massiv sein können. Die Sichtbermen müssen sowieso immer eingehalten werden.	Gemäss Art. 214 Abs. 3 letztes Alinea sind solche Bauten und Anlagen eben explizit (weiterhin) zulässig im Strassenvorland, u.a. auch um einen effizienten Ablauf bei der Abfallentsorgung zu ermöglichen.	
12	001	215/4: Bei an und Kleinbauten handelt es sich häufig um Carports. Die bisherige Fläche von 80 m <sup>2</sup> hat sich bewährt, da schon 4 Parkplätze 60 m <sup>2</sup> benötigen. Es gibt keinen Grund dies zu ändern.	Das übergeordnete Nachbarrecht regelt, dass der verminderte Grenzabstand von 2 m nur für Bauten bis 60 m <sup>2</sup> gilt. Carports können weiterhin auch 80 m <sup>2</sup> oder grösser erstellt werden, müssen dann aber den für die	

Lauf-Nr.	Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme des Gemeinderates und Massnahmen	Anpassungsbedarf
			jeweilige Zone geltenden minimalen Grenzabstand einhalten.	
13	001	215/10: Abgrabungen - wir würden die alte Formulierung des Baureglements beibehalten: «Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten und dgl. bis zu maximal 2/3 der Gebäudelänge und Giebelfelder werden nicht an die Fassadenhöhe traufseitig angerechnet.» Eine behindertengerechte Rampe darf höchstens eine Neigung von 6% haben (SIA 500). Zur Überwindung von 2 m Höhenunterschied benötigt eine Rampe 33 m! Es ist daher zwingend nötig, dass an mehreren Gebäudeseiten längere Abgrabungen möglich sind. Zudem: An einem Gebäude können mehrere Abgrabungen nötig sein: Hauseingang, Velorampe, Tiefgaragenzufahrt, etc.	Die hier angesprochene Regelung war Gegenstand einer früheren Teilrevision des Baureglements; sie entspricht der kantonalen Praxis.	
14	001	215/11: Die Attikahöhe ist schon in 212/3 definiert. Mit der gleichen Begründung sollte sie hier auf 3m erhöht werden.	Vgl. Stellungnahme zu Lauf-Nr. 09.	
15	001	413/1: Dieser Abschnitt ist eine unnötige Einschränkung der Gestaltungsfreiheit. Ein solcher Artikel führt in der Anwendung zu langen und kostspieligen Verfahren mit ungewissem Ausgang und ist ein unnötiger Eingriff in die Eigentumsrechte.	Der Gemeinde ist es ein Anliegen, gewisse Steuerungsmöglichkeiten in Bezug auf die Qualität von Überbauungen zu haben. Eine Verzögerung von Baubewilligungsverfahren sowie ein unverhältnismässiger Eingriff in die Eigentumsrechte aufgrund dieser weit verbreiteten Grundsatzbestimmung gemäss Musterbaureglement ist nicht zu erwarten.	
16	001	413/2: Gemäss überarbeitetem Raumplanungsgesetz sind Solarfassaden neu, entgegen dem Erläuterungstext, baubewilligungsfrei. Der Kanton erarbeitet aktuell eine Vorschrift zur Gestaltung von baubewilligungsfreien Fassadensolaranlagen (Inkrafttreten geplant 1.1.2026). Eine Regelung im Baureglement auf Gemeindeebene ist somit nicht nötig und potentiell konfliktträchtig.	Stand heute sind Solarfassaden sowohl nach bundes- wie auch nach kantonalem Recht bewilligungspflichtig. Eine Inkraftsetzung des revidierten RPG/RPV ist frühestens per 1. Juni 2026 zu erwarten. Solarfassaden sind auch künftig nur unter gewissen Voraussetzungen bewilligungsfrei.	

Lauf-Nr.	Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme des Gemeinderates und Massnahmen	Anpassungsbedarf
17	001	414/1: Dieser Abschnitt ist eine unnötige Einschränkung der Gestaltungsfreiheit und ein unnötiger Eingriff in die Eigentumsrechte. Ein solcher Artikel führt in der Anwendung zu langen und kostspieligen Verfahren mit ungewissem Ausgang.	Vgl. Stellungnahme zu Lauf-Nr. 21	
18	001	414/5: Dachflächen müssen neu möglichst mit PV belegt werden (Gegenvorschlag zur Solarinitiative). Da Dachflächenfenster je nach Bauart optisch nicht von PV unterschieden werden können ist eine Limitierung unsinnig. Daher sollte in 414/5 «inkl.» durch «ohne» ersetzt oder ein neuer Abschnitt 414/7 mit folgendem Inhalt erstellt werden: «Dachflächenfenster welche nicht von der sonstigen Dachfläche unterscheidbar sind, können unbeschränkt verwendet werden.»	Stand heute besteht keine Solarpflicht. Es macht unabhängig davon aus verschiedenen Gründen Sinn, weiterhin zwischen Dachfenstern und Solaranlagen zu unterscheiden.	
19	001	431/4: Der Minergiestandard, nur bezogen auf die Energie, gibt es so nicht mehr. Hier sollte eine Grösse gefunden werden, welche mit dem Energiegesetz/Baugesetz kompatibel ist. Es bietet sich der Begriff der «besonders energieeffizienten Gebäude» gemäss Bauverordnung: Art. 58 an. Im überarbeiteten Art. 212 gibt es keine max. GFZo mehr - der Bonus läuft daher ins Leere. Wir schlagen daher einen Bonus bei der Grünflächenziffer (GZ) von -0.05 vor.	Die Energiebestimmungen werden nachgelagert zur Teilrevision der Ortsplanung umfassend überprüft und bei Bedarf angepasst.	
20	001	A112: Hier fehlt die Definition der Grünflächen oder ein Verweis auf eine Definition in einem übergeordneten Dokument. Sind Rasengittersteine auch Grünfläche? Mergelwege?	Gemäss Art. 31 Abs. 2 BMBV gelten als anrechenbare Grünfläche natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellfläche dienen. Parkplätze mit Rasengittersteinen können entsprechend nicht angerechnet werden, ebenso wenig Mergelwege (ausser evtl. schmale Trampelpfade).	

Lauf-Nr.	Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme des Gemeinderates und Massnahmen	Anpassungsbedarf
21	001	A 113: Diese Regelung ist sehr zu unterstützen. Die Lage des grossen Grenzabstands ist jedoch durch den Gesuchsteller festzulegen.	Der Gesuchsteller beantragt die Lage des grossen Grenzabstands, die abschliessende Freigabe erfolgt jedoch durch die Baubewilligungsbehörde. Dies entspricht dem üblichen Ablauf im Bewilligungsprozess.	
22	002	<p>Die im Baureglement vorgesehenen Lockerungen sind für die Rentabilität interessant, haben aber negative Auswirkungen auf eine anzustrebende Wohnqualität. Darunter das Weglassen der Gebäudebreiten, die Reduktion der Grenzabstände, die Erhöhung der Firsthöhen. Auf diese Massnahmen soll verzichtet werden.</p> <p>Diese höhere Nutzung mit noch mehr Wohnraum auf der gleichen Grundstückfläche führt zu einer höheren Verdichtung und die wiederum zu Lasten der Wohnqualität, nötiger Umgebungsfläche für den Aufenthalt im Freien und nötiger minimaler Spielfläche für Kinder.</p>	<p>Die in der vorliegenden Planung umgesetzten Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen bewegen sich in einem moderaten Rahmen. So sind z.B. die Grenzabstände im Vergleich mit anderen Gemeinden noch immer grosszügig festgelegt. Die Masse eines Gebäudes werden mit der Gebäudelänge und den Grenzabständen bereits genügend geregelt. Eine Gebäudebreite ist nicht notwendig. Die Grünflächenziffer wurde unverändert belassen.</p> <p>Die Gemeinde hält an den Massnahmen zur Förderung einer Siedlungsentwicklung nach innen fest und ist bemüht, Bauherrschaften und Projektierende frühzeitig zu beraten und auf eine qualitätsvolle Bebauung hinzuarbeiten (vgl. Art. 423 BR).</p>	
23	002	<p>Im bestehenden GBR sind die Zuständigkeiten Gemeinderat, Bau- und Betriebskommission, Planungs- und Umweltschutzkommission sowie Bauverwalter geregelt (Art. 66, 67, 68, 69). Im Baureglementsentwurf der Mitwirkung fehlen diese Bestimmungen gänzlich und es wird laut Hinweis an Informationsabend dann auf eine Anpassung der Gemeindeordnung verwiesen! Diese Anpassung Gemeindeordnung liegt aber nun im Entwurf nicht vor, was unverständlich ist.</p> <p>An der gleichen Gemeindeversammlung muss über ein neues Baureglement wie auch die Anpassungen in der Gemeindeordnung beschlossen werden. Die SP legt weiterhin Wert auf die Zuständigkeiten Bau- und</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Eine Revision der Gemeindeordnung ist am laufen. Die Regelung der Zuständigkeiten im Bauwesen ist Gegenstand dieser Revision.</p>	

Lauf-Nr.	Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme des Gemeinderates und Massnahmen	Anpassungsbedarf
		Betriebskommission als Baubewilligungsbehörde und die zu gewährleistende Gewaltentrennung/Abgrenzung Gemeinderat.		
24	003	Das Baureglement soll bei den Nutzungszonen WG2 und WG3 sowie bei der Kernzone K mit dem Begriff «Gastgewerbe» ergänzt werden. In erwähnten Zonen sind üblicherweise Dienstleistungsbetriebe zulässig. Unter den Begriff «Dienstleistungsbetrieb» fallen Verkaufsläden, Büros, Arztpraxen, Coiffeure, Cafés und Restaurants. Die Notwendigkeit der namentlichen Erwähnung des Gastgewerbes als Teilbereich des Begriffs «Dienstleistungen» in den besagten Absätzen ist nicht nachvollziehbar und soll gestrichen werden.	Es werden die gängigen Begriffe «stilles bis mässig störendes Gewerbe» verwendet, die eine grössere Spannbreite an Betrieben zulassen als der Begriff «Dienstleistungsbetrieb». Nebst Dienstleistungsbetrieben sind auch Verkaufsflächen, emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe möglich. Wo Gastgewerbe zulässig ist, wird dies üblicherweise separat erwähnt. Im Umkehrschluss ist es dort unzulässig, wo der Vermerk fehlt.	
25	027	Baureglement S. 21 Landwirtschaftszone (LWZ) Abs. 3 ist zu streichen. Dieser Abstand wurde beim Bau der Aussiedlung Schaforth auch nicht eingehalten.	Die Gemeinde erachtet die Regelung unverändert als sinnvoll.	
26	029	Die Vorgaben im Baureglement und die Dokumentation im Erläuterungsbericht zur Sanierung, Vergrösserung unseres Reitplatzes entspricht unseren Vorstellungen. Dazu haben wir eine Verständigungsfrage: Im Baureglement, Art. 222 ist neu ein Grenzabstand von 4 m vorgesehen. – Sind diese 4 Meter auch innerhalb der eigenen Parzelle, gegenüber der Landwirtschaftszone einzuhalten? – Kann der Reitplatz effektiv auf die Abmessung von 70.0 m x 30.0 m gebaut werden?	Der Grenzabstand nach Art. 222 Abs. 1 kommt nur an Parzellengrenzen zur Anwendung. Die ZSF 4 «Reitplatz» weist aber keine Grundstücks-, sondern lediglich Zonengrenzen auf, weshalb der Zonenabstand nach Art. 213 Abs. 2 BR zur Anwendung kommt, wobei die Regelung des Zonenabstands nochmals überarbeitet werden muss.  Für die ZSF wird der Zonenabstand künftig separat geregelt und auf 0 m reduziert.  –	Baureglement: Regelung Zonenabstand in Art. 213 Abs. 2 und in der ZSF 4 (Art. 222 Abs. 4 BR)

## 7. Zonenplan

Lauf-Nr.	Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme des Gemeinderates und Massnahmen	Anpassungsbedarf
Verdichtung				
27	001	Die Gemeinde verfügt über viele nur locker bebaute Bauzonen, die zum Teil ein geringes Steuersubstrat und eine schlechte soziale Durchmischung aufweisen. Um Renovationen und Aufstockungen in diesen Zonen zu ermöglichen, sind Aufzonungen abzuklären, welche gezielt nur in die Höhe gerichtet sind. Eventuell sind neue Zonentypen Z.B. W2+1 oder W3+2 einzuführen.	Im Rahmen der Planung wurden solche flächigen Aufzonungen angesprochen, jedoch verworfen, u.a. da dadurch ein planungsbedingter Mehrwert entstehen würde und Grundeigentümern ohne entsprechende Absichten verfügt werden müsste. Solche Massnahmen führen zudem weder zu einem besseren Steuersubstrat noch zu einer besseren sozialen Durchmischung, auch weil die Umsetzung vom Willen der Grundeigentümer abhängt. Aus Sicht des Gemeinderats sollen keine flächendeckenden Aufzonungen in der Regelbauzone vorgenommen werden. Wenn dann werden Aufzonungen über ZPPs oder UeOs und damit konzeptbasiert umgesetzt.	
Von der Genehmigung ausgenommene Gebiete				
28	002	Inhaltlich wie auch zeitlich im Kontext mit dieser Teilrevision ungenügend nachvollziehbar ist für uns der Status «von der Genehmigung ausgenommen» Parzelle 424 an der Sandstrasse und Parzelle 480 an der Grubenstrasse als Gewerbegebiete. Dazu kommt das laufende Verfahren über das ganze Gebiet Dorniacker, welches laut dem hiermit in der Mitwirkung stehenden Zonenplan wie bisher der W3 zugewiesen ist. Bei den zwei genannten Parzellen und zur Arealentwicklung mit Entwicklung und Verdichtung des Baugebiets Dorniacker mit 12 Grundstücken sind die Intentionen und die Transparenz des Planungsprozesses nun zum Zeitpunkt dieser Mitwirkung ungenügend.	Die Planungen auf den genannten Grundstücken werden separat zur Teilrevision der Ortsplanung angegangen und vorangetrieben. Die beiden potenziellen Gewerbegebiete werden von der Genehmigung ausgenommen, damit sie bei Bedarf nachgelagert zur Teilrevision beplant werden können und nicht durch die Planbeständigkeit blockiert werden. Ob dies angesichts der langen Planungsverfahren überhaupt nötig sein wird, ist aktuell nicht klar. Für das Areal Dorniacker wird parallel zur Teilrevision der Ortsplanung eine Zone mit Planungspflicht	

Lauf-Nr.	Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme des Gemeinderates und Massnahmen	Anpassungsbedarf
		Antrag: Sowohl zu den Absichten Parzellen 424 und 480 wie auch zum Gebiet Dorniacker sind präzisierende Erläuterungen für eine Vorprüfung, die öffentliche Auflage und eine vorausschauende Meinungsbildung für die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger unbedingt erforderlich.	<p>erarbeitet. Es ist – Stand heute und sofern vom Zeithorizont der Planung Dorniacker und der OP-Teilrevision zielführend – vorgesehen, dass diese ZPP vor der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung in die Teilrevision der Ortsplanung integriert wird.</p> <p>Für die drei Planungen wird es jedenfalls ein ordentliches Planerlassverfahren mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung brauchen. Die Planungen sind aktuell noch nicht so weit fortgeschritten, als dass eine Information oder eine Integration in die Teilrevision der Ortsplanung möglich wäre.</p>	
29	005	Mit Ausnahme des Areals Dorniacker sind alle anderen unter Ziffer 6 des Erläuterungsberichts aufgeführten Gebiete im aufgelegten Zonenplan gekennzeichnet. Die einfache Gesellschaft ist der Ansicht, dass das Areal Dorniacker im Zonenplan auch zu kennzeichnen ist.	Sollte die geplante ZPP Dorniacker nicht rechtzeitig in die Teilrevision der Ortsplanung integriert werden können, ist eine Bezeichnung des Gebiets als «von der Genehmigung ausgenommen» zwingend. Da aktuell jedoch eine spätere Zusammenführung beider Vorlagen vorgesehen ist, wurde bisher auf eine entsprechende Festlegung verzichtet. Sie wird jedoch nachgetragen.	Ergänzung Perimeter «von der Genehmigung ausgenommen»
Ortsbildschutz				
30	001	Die Ortsbildschutzzone Schönbühl ist zu löschen. Die Ortsbildschutzzone ist sehr klein und umfasst praktisch nur sowieso geschützte Gebäude und Baumbestände und einen grossen Kreisel. Hier besteht kein zusätzlicher Schutzbedarf.	Der Gemeinderat wird künftig auf den Ortsbildschutzperimeter Schönbühl verzichten. Dies entspricht dem seitens Kanton überarbeiteten Bauinventar. Im Rahmen der Überprüfung wurde die Baugruppe Schönbühl aus dem Inventar entlassen.	ZP Siedlung

Lauf-Nr.	Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme des Gemeinderates und Massnahmen	Anpassungsbedarf
		Das gleiche gilt für die Ortsbildschutzzone Urtenen Mitte (altes Schulhaus etc.). Hier muss die Qualität des zu schützenden Ortsbildes angezweifelt werden. Die Löschung liegt in der Kompetenz der Gemeinden (Quelle Homepage Kanton Ortsbildpflege).		
31	031	Bei der Ortsplanung sollte das ganze Bauinventar überarbeitet werden, das den Hauseigentümern ermöglicht vernünftige Lösungen für allfällige Umbauten zu suchen.	Die Überarbeitung des Bauinventars obliegt dem Kanton und ist in den letzten Jahren erfolgt. Das Bauinventar wird in der Ortsplanung behördenverbindlich umgesetzt, d.h. die konkrete Einstufung von Objekten ist im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens zu klären.	
Waldfeststellungen				
32	001	Durch die Waldfeststellung an der Unterdorfstrasse entsteht planerisch mehr Wald. Es ist abzuklären, ob andernorts z.B. für einen Waldspielplatz Wald in eine ZÖN umgeplant werden kann.	Die Waldfläche hat sich im besagten Fall nicht durch eine planerische Massnahme, sondern durch effektives Wachstum der Bestockung vergrössert. Eine Kompensation der Flächen ist nicht möglich.	
33	010, 011	Seit Jahrzehnten ist ein Grossteil der Parzelle 867 mittels einer Grünzone sowie einer ländlichen Dorfzone ausgewiesen (inklusive der Parkanlage). Ausserhalb der Bauzone von 600 m <sup>2</sup> war bis anhin ein Teil in der ländlichen Dorfzone sowie ein Teil in der Grünzone. Weshalb die Rasenfläche, welche einen Grossteil der 2'019 m <sup>2</sup> ausmacht, nun neu als Wald deklariert werden soll, ist nicht nachvollziehbar. Die Grünfläche war im Grundbuch auch als parkähnliche Fläche registriert.	Die Gemeinde hat das genannte Gesuch um Umzonung der Grünzone in eine ländliche Dorfzone geprüft. Da auf der potenziell umzuzonenden Fläche eine dichte Bestockung vorhanden war, hat die Gemeinde geprüft, ob es sich dabei um bundesrechtlich geschützte Hecken/Feldgehölze handelt. Im Zuge der Abklärungen mit den zuständigen Fachstellen des Kantons hat sich dann gezeigt, dass es sich bei der Fläche sogar um Wald handelt. Waldflächen können keiner Nutzungszone zugewiesen werden. Die Gemeinde hat keine Handhabe diese Situation zu ändern.	Zonenplan Siedlung



Lauf-Nr.	Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme des Gemeinderates und Massnahmen	Anpassungsbedarf
			Der Gemeinderat kommt dem Begehren im Rahmen seiner Möglichkeiten nach: die verbleibende Grünzone wird in eine ländliche Dorfzone umgezont.	
Oberdorf / Einzonungen in die ländliche Dorfzone				
34	002	<p>Es verschiedene Grundstücke im Oberdorf anstelle der bisherigen Bauernhofzone bzw. Landwirtschaftszone neu der ländlichen Dorfzone (LDZ) zugewiesen. Dabei würde die Parz. 663 (Hänni) in der Landwirtschaftszone belassen. Es wird davon ausgegangen, dass dies mit dem Grundeigentümer so abgesprochen ist.</p> <p>Die Zuweisungen neu in die LDZ beinhalten ein grosses Potential an zusätzlich möglichem Wohnraum. Andererseits ist die Erschliessungsproblematik im Oberdorf für den Fahrzeug- und Langsamverkehr bereits heute ein akutes Problem, verschärft auch durch den immer wieder feststellbaren Schleichverkehr Oberdorfstrasse/Bubenlooweg/Längenrüppstrasse. Die vorgeschlagenen Massnahmen im Verkehrsrichtplan reichen dafür nicht aus.</p> <p>Auf der Oberdorfstrasse sind unter Einbezug Bubenlooweg/Längenrüppstrasse weitergehende Verkehrssicherheitsmassnahmen zu Gunsten der Verkehrssicherheit Langsamverkehr rasch zu planen und zu realisieren.</p>	<p>Die Massnahmen entsprechen soweit bekannt dem bisher bekannten Willen der Betroffenen.</p> <p>Verkehrsmassnahmen sind Gegenstand der parallel laufenden Revision des Verkehrsrichtplans. Nach der entsprechenden Mitwirkung wurde eine zusätzliche Massnahme zum Bubenlooweg/Längenrüppstrasse aufgenommen. Das konkrete Mass der Umnutzung muss zudem im Einzelfall namentlich mit der kant. Denkmalpflege eruiert werden. Die dadurch generierte Verkehrszunahme dürfte sich im Rahmen halten.</p>	
35	021	<p>Auf Parz. Nr. 663, resp. der Betrieb an der Oberdorfstrasse 33 wird aktuell noch Landwirtschaft betrieben.</p> <p>Alle Liegenschaften rund um die Oberdorfstrasse 33 werden gemäss der vorliegenden Planung neu der Ländlichen Dorfzone zugeführt, ausser der Betrieb auf Parz. 663.</p>	<p>Soweit bekannt war die Grundeigentümerschaft der erwähnten Parzelle (bisher) nicht an einer Einzonung interessiert. Grundsätzlich wäre eine Einzonung aber möglich. Ob eine Mehrwertabgabe im Fall einer Einzonung zu entrichten wäre, müsste bei Bedarf geklärt</p>	ZP Siedlung

Lauf-Nr.	Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme des Gemeinderates und Massnahmen	Anpassungsbedarf
		<p>Was sind die Gründe dafür und was wären die Folgen, wenn die Grundeigentümerschaft ebenfalls eine Umzonung in Betracht ziehen würde? Ergeben sich punkto Mehrwertabschöpfung, resp. steuertechnisch oder bautechnisch eventuell Nachteile?</p> <p>Bis zur Klärung dieser Fragen wird der Antrag auf eine Umzonung in die LDZ gestellt.</p>	<p>werden. Die Einzonung ist grundsätzlich aber mehrwertabgabepflichtig. Steuerfragen sind mit einer versierten Fachperson zu klären.</p> <p>Die Parzelle wird bis auf Weiteres eingezont, resp. der ländlichen Dorfzone zugeführt.</p>	
36	008	<p>Das Grundstück Nr. 195 befindet sich aktuell in der Bauernhofzone; es ist mit dem als erhaltenswert bezeichneten Bauernhaus sowie mit weiteren Nebengebäuden überbaut. Zudem besteht eine Hofstatt mit Obstbäumen. Die Gebäude weisen einen grossen Unterhalts- und Sanierungsbedarf auf und müssen in nächster Zeit erneuert werden. Bereits vor Jahren wurde das Gesuch gestellt, das Grundstück als Ganzes in die ländliche Dorfzone (LDZ) umzuzonen. Dies in der Absicht, das Grundstück baulich besser nutzen zu können, das Bauernhaus umfassend zu sanieren, mehrere Wohnungen einzubauen und das Grundstück insgesamt möglichst mit weiteren Wohngebäuden zu überbauen, sodass eine dichtere, aber immer noch ansprechende Wohnsituation mit schönen Grün- und Aussenräumen entsteht.</p> <p>Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb sich die Einzonung nur auf die Hälfte des Grundstücks beschränkt. Sie verunmöglicht die geplante, sinnvolle und wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks. Lücken im Siedlungsgebiet sollen geschlossen und Verdichtungen der Bebauung ermöglicht werden, damit mehr Bewohner Platz finden und die Gemeinde ein angemessenes Bevölkerungswachstum erreichen kann. Die mit der Teil-Einzonung geschaffene «grüne Insel» auf der Parzelle Nr. 195 widerspricht komplett dem Verdichtungsziel und den anderen raumplanerischen Zielen und Grundsätzen.</p> <p>Stossend sei zudem, dass es reiner Zufall ist, dass diese Hofstatt noch besteht. Sie weist keinen wertvollen Baumbestand auf.</p>	<p>Auf Neueinzonungen soll im Rahmen der Teilrevision verzichtet werden. Deshalb wurde bloss der bereits bebaute/befestigte Teil der Parzelle der LDZ zugewiesen.</p> <p>Aus ortsplanerischer Sicht ist der unbebaute Streifen Land mitten in der Baugruppe gemäss Bauinventar nicht geeignet für eine bauliche Entwicklung. Die bestehende, obstbaumbestandene Baulücke ist historisch begründet und entsprechend bedeutsam, sie eignet sich nicht für eine Verdichtung.</p> <p>Die Hofstatt steht rechtskräftig unter Schutz, so dass der Bestand nicht einem Zufall geschuldet ist.</p> <p>Eine ZPP kann eine Option sein, dazu müsste allerdings zuerst unter Einbezug der Denkmalpflege resp. im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens ermittelt werden, wo und in welche Ausmassen eine bauliche Entwicklung möglich ist.</p>	

Lauf-Nr.	Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme des Gemeinderates und Massnahmen	Anpassungsbedarf
		<p>Es wird zudem eine Ungleichbehandlung mit Grundeigentümern im Kerngebiet erwähnt sowie ein Bruch mit einer bisher vertrauensvollen gegenseitigen Zusammenarbeit mit der Gemeinde.</p> <p>Es wird beantragt, das Grundstück Nr. 195 vollständig der LDZ zuzuweisen und die Hofstatt aus dem Schutzzonenplan zu entfernen.</p> <p>Als Alternative wird eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) über das gesamte Grundstück vorgeschlagen, so dass ein sinnvolles Zusammenspiel von Wohngebäuden und genügend grossen Grünflächen gefunden werden kann.</p>		
37	019	<p>Die Parz. Nr. 255 befindet sich heute in der Landwirtschaftszone im Oberdorf. Eine Teilfläche davon soll neu der «Ländlichen Dorfzone» zugewiesen werden. Die mit den Einzonungen ermöglichten Entwicklungen werden ausdrücklich begrüsst.</p> <p>Im Erläuterungsbericht (vgl. Randtitel auf S. 17) ist die Parz. Nr. 255 bei den von der «Einzonung E1: Oberdorf» betroffenen Parzellen nicht aufgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass es sich dabei um ein redaktionelles Versehen handelt ohne rechtliche Konsequenzen handelt. Dass sich die Einzonung nur auf einen Teil der Parzelle (den bebauten) erstreckt, wird im Vergleich mit anderen Grundstücken in der ländlichen Dorfzone als Ungleichbehandlung empfunden. Es soll die gesamte Fläche der Parz. Nr. 225 eingezont werden.</p>	<p>Es handelt es sich um ein redaktionelles Versäumnis ohne rechtliche Auswirkungen. Die Aufzählung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Gemeinde hat die Teilrevision der Ortsplanung unter der Prämisse an die Hand genommen, kein unbebautes Bauland einzuzonen. Entsprechend beschränken sich die Einzonungen im Oberdorf auf die überbauten Bereiche der Grundstücke plus Grenzabstände. Die im aktuellen Zonenplan bereits bestehenden ländlichen Dorfzonen wurden in früheren Revisionen unter anderen, weniger strengen Rahmenbedingungen eingezont. Die Einzonungen im Oberdorf werden aber generell nochmals überprüft: Sie sollen sich auf bereits überbaute oder als Garten/Aussenraum genutzte Parzellen(teile) mit entsprechenden Bauten und Anlagen beschränken.</p>	ZP Siedlung: Einzonungen Oberdorf
38	023	<p><i>Einzonung E2 Staldenstrasse (Einzonung)</i></p> <p>Die Gebäude Staldenstrasse 16/16a wurden unterdessen parzelliert. Die Parzelle 2047 liegt in der Landwirtschaftszone und unterliegt nicht</p>	<p>Die Gemeinde hat die Teilrevision der Ortsplanung unter der Prämisse an die Hand genommen, kein unbebautes Bauland einzuzonen. Entsprechend</p>	ZP Siedlung

Lauf-Nr.	Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme des Gemeinderates und Massnahmen	Anpassungsbedarf
		<p>mehr dem bürgerlichen Bodenrecht (BGBB) und auch nicht mehr dem Inventar der Fruchtfolgeflächen (FFF).</p> <p>Es wird beantragt, die Parzelle 2047 soll entsprechend als Ganzes in die ländliche Dorfzone überführt werden. Eine teilweise Einzonung, wie vorgesehen, ist nicht nachvollziehbar und wird nicht akzeptiert.</p> <p>Ob die Einzonung aus Sicht der Grundeigentümerschaften tatsächlich vorgenommen werden soll, ist direkt abhängig von den Ergebnissen aus der Verfügung der Schätzung des planungsbedingten Mehrwertes. Unter dem aktuell deklarierten Vorgehen (Meilensteine) wird der Entscheid erst mit der öffentlichen Auflage möglich sein. Entweder akzeptiert die Grundeigentümerschaft die Verfügung des planungsbedingten Mehrwertes oder die Einsprache und nachfolgende Einsprache Verhandlungen werden unumgänglich.</p>	<p>beschränken sich die Einzonungen im Oberdorf und Umgebung auf die überbauten Bereiche der Grundstücke plus Grenzabstände. Grössere Einzonungen haben aus Sicht des Gemeinderats auf einem Entwicklungskonzept zu basieren, welches das Ortsbild und Potenzial des Oberdorfs aus einer Gesamtsicht berücksichtigt. Die Einzonungen im Oberdorf wurden aber generell nochmals überprüft (vgl. Lauf-Nr. 37) und die Parz. Nr. 2047 als Ganzes eingezont.</p> <p>Gemäss Art. 142d Abs. 2 BauG informiert die Gemeinde die betroffenen Grundeigentümer:innen zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der mehrwertbegründenden Planung über die zu erwartende Mehrwertabgabe. Die Gemeinde ist bemüht, die Betroffenen bereits vor der öffentlichen Auflage über die zu erwartenden planungsbedingten Mehrwerte zu informieren, um allfällige Anpassungen des Zonenplans – falls die Grundeigentümerschaft auf die Einzonung verzichten möchte – vor der Auflage vornehmen zu können.</p>	
39	023	<p><i>Einzonung E2 Staldenstrasse (zukünftige Nutzung)</i></p> <p>Angestrebt wird eine Mischnutzung, als Gewerbe und Wohnraum. Im heutigen Ökonomieteil soll ein örtliches Gewerbe (Coiffeur) realisiert werden. Weitere gewerbliche Nutzungen sollen ermöglicht werden. In welchem Umfang sind die gewerblich vorgesehene Nutzungen in der ländlichen Dorfzone zulässig.</p>	<p>In der ländlichen Dorfzone sind Wohnen und dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen wie z.B. Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kitas zulässig. Zudem ist stilles bis mässig störendes Gewerbe erlaubt, wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe (welche das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen). Ein Coiffeur ist demnach zulässig.</p>	

Lauf-Nr.	Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme des Gemeinderates und Massnahmen	Anpassungsbedarf
40	033	Umzonung der Parz, Nr. 113 von der Bauerhofzone in die ländliche Dorfzone. Einen Wunsch zur Korrektur des Perimeters möchte ich anbringen. Die Gemeinde hat immer gesagt, dass kein zusätzliches Land eingezont werden soll, diese Meinung teile ich. Unter dieser Vorgabe würde ich vorschlagen, dass nicht die ganze heute eingefärbte Fläche umgezont wird, sondern der heutige Wagenschopf im Osten nicht.	Es handelt sich beim genannten Schopf um ein bereits überbautes Gebiet (die Gemeinde verzichtet auf die Einzonung von <u>unüberbautem</u> Gebiet). Da der Schopf direkt mit dem nördlich angrenzenden Gebäude zusammengebaut ist und aufgrund der Nähe zum westlich benachbarten Gebäude erachtet die Gemeinde die Einzonung in der vorliegenden Form weiterhin als sinnvoll (Einzonung der bestehenden Gebäude plus Grenzabstand).	
Aufzonung Alterswohnsitz				
41	020, 026	<p>Die geplante Aufzonung des Alterswohnsitzes soll nicht weiterverfolgt werden, resp. von der Genehmigung ausgenommen werden, bis nicht tragfähige Lösungen gefunden worden sind. Folgende Aspekte gilt es dabei zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Das bestehende Quartierbild würde massiv verändert. Alle anderen Grundstücke sind in den Zonen W2 oder W3 eingeteilt. Dies steht im Widerspruch zu den im Bericht genannten Zielen des Ortsbildschutzes und der Erhaltung der Siedlungsstruktur.</li> <li>– Eine zusätzliche Verschattung würde die Wohnqualität der Nachbarschaft beeinträchtigen und könnte zu einem Wertverlust der umliegenden Liegenschaften führen.</li> <li>– Die Zufahrtsstrasse zu den Liegenschaften Badstrasse 3 und 11-19 ist bereits heute regelmässig durch Lieferfahrzeuge verstopft. Eine Vergrösserung des Alterswohnsitzes würde den Verkehr weiter erhöhen, was nicht nur die Zu- und Ausfahrt der Bewohner erschwert, sondern im Ernstfall auch den Zugang für Notfallfahrzeuge verunmöglichen könnte. Zusätzliche Bewohner führen zu mehr</li> </ul>	Die geplante Aufzonung um ein zusätzliches Geschoss wird an dieser Lage als sinnvoll und verträglich erachtet. Eine «massive Veränderung des Quartierbilds» ist nicht zu erwarten, zudem handelt es sich im Umfeld nicht um ein besonders schützenswertes Ortsbild. Bestehende oder allenfalls künftig absehbare Verkehrsprobleme müssen auf Stufe Baugesuch beurteilt werden.	

Lauf-Nr.	Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme des Gemeinderates und Massnahmen	Anpassungsbedarf
		Besuchern, die oft mit dem Auto anreisen. Dies erfordert zusätzliche Parkplätze, deren Schaffung im bestehenden Quartier schwierig ist.		
42	024	Die geplante Aufstockung wurde mit Erstaunen zur Kenntnis genommen. Die Realisierung eines Neu-, resp. Annexbaus wird als zielführendere Alternative erachtet, mit der spezifischer auf Betriebsbedürfnisse eingegangen werden kann.	Mit der Erhöhung der zulässigen Geschosshöhe wird keine Aufstockung des Bestands impliziert, ein Neubau wäre ohne Weiteres möglich.	
ZPP 10 Holzgasse				
43	009, 013, 014, 015	Die in den Mitwirkungsunterlagen vorgesehene Umzonung der Parzelle 649 in die ZPP 10 Holzgasse geht weit über den von der Gemeinde unter Einbezug der Bevölkerung getroffenen Entscheid, nämlich dass das Einzonungspotenzial im Rahmen der Ortsplanungsrevision nicht ausgeschöpft werden soll, hinaus und demzufolge widersprüchlich ist. Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens stelle ich den Antrag, die im neuen Baureglement vorgesehene ZPP10 Holzgasse zu streichen und die Parzelle 649 in der heutigen Zone zu belassen. Mit den vorgesehenen Anpassungen der baupolizeilichen Masse unter Art. 212 im zu revidierenden Baureglement wird die Nutzung gemäss den neuen Bestimmungen genügend geregelt.	Bei der Schaffung der ZPP 10 handelt es sich nicht um eine Ein-, sondern um eine Umzonung. Sie dient der Siedlungsentwicklung nach innen und soll gleichzeitig eine qualitätsvolle, dem Ortsbildschutzgebiet angemessene Bebauung sicherstellen. Die Umzonung steht zudem im Einklang mit dem Siedlungsentwicklungskonzept (SEK) von 2020 (Gebiet Nr. 7). An der Umzonung wird festgehalten.	
44	032	Auf die Umzonung der Parz. Nr. 649 von der Wohn-/Gewerbezone WG3 in eine Zone mit Planungspflicht ZPP 10 soll verzichtet werden. Gründe: – Die Voraussetzungen gemäss BauG für den Erlass einer ZPP sind nicht gegeben. – Die Grundeigentümerschaft hegt keine Bauabsichten, entsprechend entsteht keine Überbauung, welche der Siedlung besonders angepasst werden müsste.	Vgl. Stellungnahme zur Lauf-Nr. 43.	

Lauf-Nr.	Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme des Gemeinderates und Massnahmen	Anpassungsbedarf
		<ul style="list-style-type: none"> <li>– Es ist nicht ersichtlich, inwiefern diese Parzelle für die Ortsentwicklung besonders bedeutsam sein soll.</li> <li>– Die bauliche Grundordnung der Gemeinde schaffen ausreichende Voraussetzungen.</li> </ul>		
45	032	Die vorgesehene Aufhebung des geschützten Obstgartens sowie die Reduktion des Ortsbilschutzperimeters an der südöstlichen Ecke der Parz. Nr. 649 wird begrüsst. An diesen Anpassungen soll festgehalten werden.	Kenntnisnahme.	
Waldspielplatz				
46	027	<p>In unmittelbarer Nähe, 200 Meter zum geplanten Waldspielplatz, Parzelle 1916 im Wald, besteht seit Jahren ein kleiner, aber feiner Waldspielplatz (in Kenntnis und Zustimmung des Waldbesitzers) mit einfachen Sitzgelegenheiten, Feuerstellen und Bauten, der rege genutzt und unterhalten wird.</p> <p>Die Feuerstelle der Waldgenossenschaft Urtenen befindet sich in der Nähe, ist gut zu erreichen. Von der Bevölkerung wird die Feuerstelle rege benutzt, auch als Waldspielplatz. Die Feuerstelle könnte mit Spielgeräten ergänzt werden.</p> <p>Folgende Gründe sprechen gegen die Planung eines neuen Waldspielplatzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Waldspielplatz in unmittelbarer Nähe ist auf Wald Parzelle 1916 bereits vorhanden.</li> <li>– Feuerstelle der Waldgenossenschaft besteht und ist frei zugänglich.</li> <li>– Die Parzelle 481 liegt im LSG 3 Wasemösli / Holzmatt.</li> <li>– Die Auflagen des Landschaftsschutzgebiets 3 sind zu respektieren.</li> </ul>	Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass aufgrund der Nachfrage ein weiterer Spielplatz gerechtfertigt ist. Die Nutzung als Schlittelhang soll weiterhin gewährleistet bleiben. Das Landschaftsschutzgebiet LSG 3 Wasemösli/Holzmatt wurde um die entsprechende Fläche reduziert, steht der Einrichtung eines Spielplatzes aber eigentlich nicht im Weg.	

Lauf-Nr.	Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme des Gemeinderates und Massnahmen	Anpassungsbedarf
		<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ein Waldspielplatz ist im Wald, eben ein Waldspielplatz, nicht in offener Landschaft.</li> <li>– Die Parzelle 481 wird als Schlittelhang benutzt, soll in seiner Art erhalten bleiben.</li> <li>– Einschränkung des Schlittelhangs durch den Bau des Waldspielplatzes.</li> <li>– Historischer Verkehrsweg Römerstrasse</li> </ul>		
47	016	<p>Einzonung E7 Waldrandspielplatz, Parzelle Nr. 481 an der Waldeggstrasse:</p> <p>Antrag: Von der Einzonung in eine ZÖN J dieser für einen Spielplatz ungeeigneten Parzelle ist aus folgenden Gründen abzusehen (Aufzählung nicht abschliessend):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ungeeigneter Standort: Die Parzelle liegt zwischen zwei häufig begangenen und befahrenen (Bikes und Motorfahrzeuge) Strassen. Eine Einzäunung wäre deshalb wohl unumgänglich.</li> <li>– Ungeeignete Geländeform: Weder die Parzellenform (Dreieck) noch die Neigung eignen sich für einen Spielplatz. Niveauverändernde Eingriffe in die Geländeform würden die heute harmonische Einfügung in die Umgebung stören.</li> <li>– Waldabstand nicht gegeben: Der nötige Waldabstand dürfte zumindest teilweise nicht gegeben sein.</li> <li>– Schlitteln nicht mehr möglich: Die Parzelle wird im Winter zum Schlitteln benutzt, was nach Errichtung eines Spielplatzes mit Umzäunung nicht mehr möglich sein dürfte.</li> <li>– Erhöhte Mehrkosten: Erhöhte Bau- und Unterhaltskosten durch die ungeeignete Lage und Geländeform zu Lasten der Gemeinde.</li> </ul> <p>Demgegenüber hätte ich gegen einen Spielplatz an einem geeigneten Standort grundsätzlich nichts einzuwenden, sofern der Bedarf gegeben ist.</p>	<p>Gerade im Ortsteil Schönbühl besteht ein Mangel an öffentlichen Spielplätzen. Die Gemeinde erachtet den vorgesehenen Standort als ideal, da er im Winter bereits als Schlittelhang etabliert ist (und auch weiterhin als solcher genutzt werden kann/soll). Die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit erfolgt im Rahmen der Vorprüfung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) unter Einbezug der betroffenen Fachstellen.</p>	



Lauf-Nr.	Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme des Gemeinderates und Massnahmen	Anpassungsbedarf
		Bei dieser Gelegenheit noch eine wohl ortsplanungsunabhängige Frage/Anregung: Könnten entlang der Waldeggstrasse/Grauholzstrasse allenfalls noch 2-3 Sitzbänke mehr errichtet werden?	Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen, die Anlage von Bänken ist jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung.	
48	002	Antrag: ZÖN J1, Waldspielplatz. In den Bestimmungen hierzu ist aufzunehmen, dass der Zugang zu diesem Spielplatz für Besucher (Erwachsene und Kinder) nur zu Fuss oder mit Fahrrad möglich ist und für andere Fahrzeuge, ausser Unterhalt durch Gemeinde, ein Zufahrtsverbot besteht. Diese Auflagen sind zwingend, zumal sich dieser Standort innerhalb des heutigen Landschaftsschutzgebietes 4 (Wasemösli/Holz-matt) befindet	Fahrverbote oder Parkverbote, resp. Verkehrsanordnungen und ihre Signalisation können nicht auf Stufe Nutzungsplanung geregelt werden. Die Verfahren und Zuständigkeiten sind in den Gesetzgebungen des Bundes und Kantons zum Strassenverkehr und Signalisation geregelt. Auf den Zufahrtsstrassen zum geplanten Waldspielplatz besteht bereits heute ein dreiteiliges Fahrverbot mit Zubringerdienst für land- und forstwirtschaftliche Fahrzeuge. Daran wird sich nichts ändern.	
Weitere Zonenplanänderungen				
49	018	Auf die von der Krieg AG gewünschte Umzonung soll aus folgenden Gründen verzichtet werden: – Es würde eine völlig isolierte Wohn- und Gewerbezone (genau WG2) geschaffen. Eine konzentrierte Anordnung an einem Ort mit anderen Wohn- und Gewerbezone ermöglicht, Konflikte wegen schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Lärm zu vermeiden. – Mit der Umzonung wird die Möglichkeit geschaffen, dass irgendein Betrieb auf dem Grundstück tätig wird und es Probleme mit Immissionen aus dem Betrieb und mit dem Verkehr geben kann (der heutige Betrieb der Krieg AG ist weitgehend unproblematisch). Die verkehrstechnisch gute und sichere Erschliessung wird in Frage gestellt. Die Erschliessung kann nur über die Staldenstrasse erfolgen, welches ein wichtiger Schulweg darstellt. Sollten sich Betriebe mit	Der Gemeinderat verzichtet auf die Umzonung der Parz. Nr. 1090 von einer Wohn- in eine Wohn- und Gewerbezone.	

Lauf-Nr.	Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme des Gemeinderates und Massnahmen	Anpassungsbedarf
		höherer Verkehrsintensität ansiedeln, führt dies zu Konflikten mit dem Schulweg.		
50	027	<p>Zonen für Sport- und Freizeitanlagen Reitplatz Parzelle 618</p> <p>Seit Beginn der Teilrevision der Ortsplanung habe ich einige Eingaben zur Sanierung, Realisierung, Vergrösserung des Reitplatzes eingebracht. Inzwischen habe ich den Landwirtschaftsbetrieb und Reitbetrieb an meine Tochter übergeben, verkauft.</p> <p>Mit den im Baureglement und im Erläuterungsbericht gemachten Angaben/Auflagen, wird eine gewünschte Sanierung/Vergrößerung des Reitplatzes wahrscheinlich nach unseren Wünschen ermöglicht werden. Besten Dank für die Berücksichtigung der Anliegen des Sport- und Pensionsstall Chriesiweg.</p>	Kenntnisnahme	
51	031	<p>Die Parzelle Nr. 722 meine Hausparzelle wurde 1984 als Bauland gekauft mit der Vormerkung während 10 Jahren kein Land zu verkaufen (Art. 218 OR). In dieser Frist hat die Gemeinde die Parzelle ausgezont. Die Gemeinde soll ein Teil der Parzelle Nr. 722 wieder einzonen, damit das Bauernhaus, das in der LDZ ist, saniert werden und das Ortsbild verschönert werden kann.</p>	Das Bauernhaus mit Umschwung lag und liegt weiterhin in der ländlichen Dorfzone, resp. ist eingezont. Die Voraussetzungen für eine Sanierung, resp. Nutzung als Wohnhaus sind damit gegeben.	
Anträge für Einzonungen				
52	028	<p>Bereits im Gesuch vom 8.9.2020 um Einzonung haben die Mitwirkenden ausführlich dargelegt, weshalb die Parzelle Nr. 1378 die Voraussetzungen der Einzonung gemäss Art. 15 Abs. 4 RPG und des Richtplans des Kantons Bern erfüllt und im Rahmen der geplanten Ortsplanungsrevision der Einwohnergemeinde Urtenen-Schönbühl eingezont werden muss. An diesem Gesuch zur Einzonung der Parz. Nr. 1378 wird festgehalten. Gründe:</p>	<p>Der Gemeinderat hat die Teilrevision der Ortsplanung unter der Prämisse an die Hand genommen, kein unbebautes Bauland einzuzonen, sondern nur Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen zu treffen. An diesem Grundsatz hält der Gemeinderat fest. Voraussetzung für die Einzonung ist im Übrigen ein Eintrag des Gebiets als «Siedlungserweiterungsgebiet</p>	

Lauf-Nr.	Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme des Gemeinderates und Massnahmen	Anpassungsbedarf
		<ul style="list-style-type: none"> <li>– Schliessung Baulücke, Verdichtung am Siedlungsrand</li> <li>– Beitrag zum übergeordneten Wachstumsziel</li> <li>– Ein Bodengutachten hat aufgezeigt, dass die inventarisierten Flächen keine Fruchtfolgeflächenqualität aufweisen.</li> </ul>	Wohnen» im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) mit Koordinationsstand «Festsetzung» gilt, was nicht der Fall ist. Eine Einzonung wäre demnach nicht genehmigungsfähig.	
53	023	<p><i>Einzonung E2 Staldenstrasse (Option)</i></p> <p>Im Zusammenhang mit der Bedarfsanalyse zum ehemaligen Potenzialgebiet W3 (Synergien zu Alterswohnsitz) oder der hinfälligen Einzonung (Perimeter 23, Schützenmauer) soll die Option einer zusätzlichen Parzellierung/Einzonung auf der Parzelle 498 (hinter Liegenschaft - entlang Staldenstrasse/Bachweg) weiter geprüft werden. Liegt ein Bedarf aus den bisherigen Abklärungen oder anderen Eingaben aus der Mitwirkung vor, soll diese Option erneut geprüft werden.</p>	<p>Der Gemeinderat hat die Teilrevision der Ortsplanung unter der Prämisse an die Hand genommen, kein unbebautes Bauland einzuzonen, sondern nur Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen zu treffen. An diesem Grundsatz wird festgehalten.</p> <p>Voraussetzung für die Einzonung ist im Übrigen ein Eintrag des Gebiets als «Siedlungserweiterungsgebiet Wohnen» im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) mit Koordinationsstand «Festsetzung». Derzeit liegt erst der Koordinationsstand «Voorientierung» vor. Zudem würden Fruchtfolgeflächen tangiert, welche bei einer Beanspruchung kompensiert werden müssten.</p>	
54	025	<p><i>Grundstück Nr. 856, Schützemur, Umzonung in Bauland.</i></p> <p>Ich möchte nach wie vor mein Grundstück Nr. 856 Schützemur in Bauland umzonen und verkaufen. Ich möchte Sie hiermit bitten diese Umzonung nochmals zu überprüfen. Die Argumentation, dass das Wegrecht nicht gegeben sei ist auf dem Grundbuchamt schriftlich widerlegt.</p> <p>Eventuell wäre das Grundstück geeignet zur Schulraum-Erweiterung. Mit einer Brücke/Unterführung wäre das Grundstück mit dem Leehügel erschlossen.</p> <p>Eine andere Möglichkeit: Eine Überbauung im gleichen Stil wie das anschliessende Quartier wäre auch eine Möglichkeit mit wenig Verkehr.</p>	<p>Der Gemeinderat hat die Teilrevision der Ortsplanung unter der Prämisse an die Hand genommen, kein unbebautes Bauland einzuzonen, sondern nur Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen zu treffen. An diesem Grundsatz wird festgehalten.</p> <p>Voraussetzung für eine Einzonung ist im Übrigen ein Eintrag des Gebiets als «Siedlungserweiterungsgebiet» im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) mit Koordinationsstand «Festsetzung». Ein solcher Eintrag liegt nicht vor. Zudem würden Fruchtfolgeflächen tangiert, welche bei einer Beanspruchung kompensiert werden müssten. Bevor diese</p>	

Lauf-Nr.	Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme des Gemeinderates und Massnahmen	Anpassungsbedarf
----------	-----------	--------------------	------------------------------------------------	------------------

Rahmenbedingungen nicht geklärt, resp. gegeben sind, ist eine Einzonung nicht möglich.

## 8. Landschaft und Umwelt (Schutzzonenplan und Landschaftsinventar)

Lauf-Nr.	Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme des Gemeinderates und Massnahmen	Anpassungsbedarf
		Landschaftsschutz- und -schongebiete		

55	031	Der Landschaftsschutz muss überarbeitet werden, es dürfen für die landwirtschaftliche Produktion keine Einschränkungen gelten.	Die bisherigen Landschaftsschutzgebiete erachtet der Gemeinderat weiterhin als angemessen und zielführend. Die landwirtschaftliche Nutzung ist mit gewissen Auflagen zulässig.
----	-----	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

56	003, 006, 022	<p>Mit dem Landschaftsschongebiet soll eine weitere Schutzzone nord-östlich des Siedlungsgebiets an der Grenze zu Mattstetten geschaffen werden. Gemäss Aussage im Erläuterungsbericht ergeben sich für die Landwirtschaft dadurch keine Einschränkungen.</p> <p>Entgegen diesen Äusserungen müssen Landwirte jedoch mit (wirtschaftlichen) Nachteilen rechnen wie z.B. Verhinderung zukunftsorientierter Entwicklungen, wie beispielsweise Agri-PV-Anlagen oder Permakulturen; Zugangsbeschränkungen; weitere Konsequenzen für die Lebensmittelversorgung sind nicht vorherzusehen.</p> <p>Zielführender wäre es mit positiven Anreizen Landschaftsschonung zu betreiben als mit restriktiven Massnahmen Entwicklung zu verhindern. Es wird beantragt, auf die Schaffung eines Landschaftsschongebietes nordöstlich des Siedlungsgebiets an der Grenze zu Mattstetten zu verzichten.</p>	Die Gemeinde ist verpflichtet, dieses auf regionaler Stufe festgelegte Landschaftsschongebiet in ihre Nutzungsplanung zu übertragen.
----	---------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Lauf-Nr.	Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme des Gemeinderates und Massnahmen	Anpassungsbedarf
57	027	An der Gemeindeversammlung vom 13. September 2012 haben die Stimmberechtigten dem LSG 3 Wasenmösli / Holzmatt zugestimmt. Die Landbesitzer, Bewirtschafter anerkennen und respektieren seither das LSG 3 Wasemösli / Holzmatt. Die Landwirtschaftsflächen werden seither nach Vorgaben Baureglement Art. 58b LSG 3 bewirtschaftet. Die Einwohnergemeinde hat die Auflagen des Landschaftsschutzgebiet 3 Wasenmösli / Holzmatt einzuhalten.	Kenntnisnahme. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind keine Änderungen am Landschaftsschutzgebiet Nr. 3 vorgesehen.	
Aussiedlungsperimeter				
58	002, 022, 027	Der Aussiedlungsperimeter für landwirtschaftliche Betriebe wurde in der vorliegenden Planung nicht berücksichtigt. Er ist u.a. im Gesamtrichtplan 2020 erwähnt: <i>Um der Landwirtschaft Perspektiven für eine Weiterentwicklung von Betrieben geben zu können, wird mit dem Gesamtrichtplan 2020 im Norden von Urtenen ein Gebiet mit «Perimeter für landwirtschaftliche Aussiedlungen» bezeichnet, in welchen bodenabhängig produzierende Landwirtschaftsbetriebe mit gesicherten Zukunftsperspektiven aussiedeln können. Diese planerische Massnahme soll den Landwirten bei der Planung einer Aussiedlung eine Gewähr bieten, dass einem zonenkonformen Vorhaben bei Einhaltung der übrigen Vorgaben keine grundsätzlichen landschaftlichen Vorbehalte entgegengebracht werden. Für eine Aussiedlung müssen die betrieblichen Voraussetzungen erfüllt sein, u.a. eine genügende eigene Fläche.</i> Dieser Perimeter soll in der künftigen Ortsplanung mit Verbindlichkeit zu verankert bzw. darauf hingewiesen werden, dass dieser Siedlungsperimeter so beschlossen wurde und dazu Planungssicherheit besteht.	Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 3. Etappe (Landschaftsplanung, Überarbeitung Schutzzonenplan, Ergänzung Gesamtrichtplan) wurde der Gesamtrichtplan 2020 mit einem neuen Richtplaninhalt «Perimeter für landwirtschaftliche Aussiedlungen» ergänzt. Ziel dieses Perimeters ist die Bezeichnung eines Gebiets, in welches bodenabhängig produzierende Landwirtschaftsbetriebe aussiedeln können. Diese planerische Massnahme soll den Landwirten bei der Planung einer Aussiedlung eine Gewähr bieten, dass einem zonenkonformen Vorhaben bei Einhaltung der übrigen Vorgaben keine grundsätzlichen landschaftlichen Vorbehalte entgegengebracht werden. Die Massnahme, resp. der Gesamtrichtplan 2020 ist weiterhin gültig (behördenverbindlich).	
Schutzobjekte (Obstgärten, Bäume)				

Lauf-Nr.	Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme des Gemeinderates und Massnahmen	Anpassungsbedarf
59	002	<p>Im Schutzzonenplan werden die noch relevanten Obstgärten ausgewiesen. Dieser Bestand wie auch andere Schutzobjekte sollen nun verbindlich unter Schutz gestellt werden.</p> <p>Antrag: Zu diesen Obstgärten wie auch zu den anderen Schutzobjekten ist in einer festgelegten Periodizität eine Bestandeskontrolle im Auftrag der Gemeinde künftig verbindlich vorzusehen. Der Obstgarten auf der Parz. 195 im Oberdorf soll im Grundsatz erhalten werden und nicht durch eine Erweiterung der LDZ stark vermindert werden. Kleine Retouches zur Sicherstellung minimaler Abstände zu bestehenden Gebäudeteilen im südöstlichen Arealbereich innerhalb dieser Parzelle sollten nach Rücksprache mit dem Grundeigentümer jedoch noch möglich sein.</p>	<p>Eine Vorgabe von regelmässigen Bestandeskontrollen ist auf Stufe Ortsplanung nicht stufengerecht. Unter Schutz gestellt sind zudem nicht die einzelnen Bäume, sondern die entsprechenden Flächen.</p> <p>Der Obstgarten auf Parz. Nr. 195 wird durch die Einzonung des überbauten Teils der Parzelle nicht tangiert.</p>	
60	027	<p>Das Ergebnis der Überprüfung der Einzelbäume ist nicht ersichtlich. Alle Einzelbäume, die geschützt bleiben, sollten ersichtlich sein.</p>	<p>Die geschützten Einzelbäume und Baumreihen sind weiterhin im Schutzzonenplan ersichtlich, resp. als verbindliche Inhalte enthalten. Bestand und Lage der Bäume und Baumreihen wurden geprüft und aktualisiert.</p>	
61	003	<p>Es wurden Obstgärten ohne Rücksprache mit den Eigentümern in den Schutzzonenplan aufgenommen.</p>	<p>Es wurden keine zusätzlichen Obstgärten unter Schutz gestellt. Es wurden lediglich bereits die bisher geschützten Obstgärten übernommen, resp. teilweise bisher geschützte Obstgärten entlassen (sofern nicht mehr substantiell vorhanden oder sofern innerhalb der Bauzone und nicht innerhalb eines Ortsbildschutzbereichs).</p>	
62	003, 006, 022, 025	<p>Gemäss Art 542 BR sind die im Schutzzonenplan verzeichneten Obstgärten in ihrem Bestand zu erhalten. Den Eigentümer*innen dieser Obstgärten wird vorgeschrieben, dass sie für Erhalt und Pflege der Obstbäume verantwortlich sind und gefälltete Bäume neu gepflanzt</p>	<p>Die Gemeinde hat das Ökobeitragsreglement ausser Kraft gesetzt. Bestehende Bäume, resp. deren Eigentümer mit einem jährlichen Beitrag zu unterstützen – wie das im bisherigen Reglement vorgesehen war</p>	

Lauf-Nr.	Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme des Gemeinderates und Massnahmen	Anpassungsbedarf
	027, 029	werden müssen. Gleichzeitig werden im selben Artikel die Beiträge für Neupflanzungen von Obstbäumen gestrichen. Es sollte ein zwingendes Interesse der Gemeinde bestehen, die Eigentümer*innen der Obstgärten umfassend (auch finanziell) zu unterstützen, um weiterhin von gesunden und gut gepflegten Obstgärten zu profitieren, die Teil von einem schönen Ortsbild sind. Es sollen neue Verhandlungen geführt werden.	– erachtet die Gemeinde jedoch nicht als ihre Aufgabe, zumal sich die Beiträge teilweise auch mit den Beiträgen der Direktzahlungen überschneiden. Die Gemeinde möchte Doppelsubventionen vermeiden.	
63	006, 022, 028	Der Verzicht auf die Unterschutzstellung von Obstgärten im Siedlungsgebiet als Massnahme zur Mobilisierung von Baulandreserven wird als störend empfunden. Dies widerspreche den Zielsetzungen zur Förderung der Biodiversität, der Erhaltung von Grünräumen und der Anpassung an den Klimawandel. Auch werde der Eindruck einer gewissen Willkür geweckt. Im Sinne der Gleichbehandlung soll der Umgang mit den Obstgärten nochmals geprüft werden.	Der Umgang mit den Obstgärten untersteht keiner Willkür, sondern es wurde eine Systematik angewendet, die im Erläuterungsbericht dokumentiert wurde.	
64	017	Die Parzelle 837 wird als Viehweide bewirtschaftet. Die Obstbäume werden seit längerer Zeit nicht mehr genutzt und sind in einem schlechten Zustand. Es besteht kein Interesse an Obstbau in dieser Form.	Kenntnisnahme.	
65	021	Im Oberdorf ist die Parzelle 668 als Obstgarten erfasst. Auf dem Betrieb der Oberdorfstrasse 33 wird aktuell noch Landwirtschaft betrieben. Um den Ausbau und ggf. die Vergrösserung des angrenzend bestehenden Schopfs (z.B. zu einem Stall) zu ermöglichen, wird beantragt, den Schutz des Obstgartens aufzuheben. Als Ersatz für die eventuell «verlorenen» Bäume wird vorgeschlagen, auf der Parzelle 672 neue Bäume zu pflanzen.	Auf Stufe Nutzungsplanung können keine verbindlichen Vorgaben für Neu-, resp. Ersatzpflanzungen gemacht werden. Entsprechend ist ein Abtausch der Obstgartenflächen, solange die Ersatzpflanzung noch nicht erfolgt ist, nicht möglich. Gemäss Art. 542 Abs. 2 BR dürften einzelne Bäume gefällt werden, wobei der Bewirtschafter innert nützlicher Frist für entsprechenden Ersatz mit Hochstammbäumen im Perimeter selber oder in der näheren Umgebung sorgt.	

Lauf-Nr.	Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme des Gemeinderates und Massnahmen	Anpassungsbedarf
66	027	<p>Obstgärten und geschützte Bäume seien geschützt. Folgende Obstgärten und geschützte Bäume seien jedoch bei Überbauungen gefällt worden, z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Obstgarten Parzellen 539 und 616, Zentrum 3</li> <li>– Obstgarten Parzelle 1682 und 711, Solothurnstrasse</li> <li>– Obstgarten Parzelle Chümoos, Lyssstrasse</li> </ul> <p>Deshalb folgende Fragen an den Gemeinderat: Können künftig Parzellen in der Bauzone im Ortsbilschutzgebiet mit Obstgärten und Einzelbäumen, die geschützt sind, nicht überbaut werden?</p>	<p>Auf den angegebenen Grundstücken befanden sich bis anhin keine geschützten Obstgärten. Auf Parz. Nr. 711 besteht lediglich ein geschützter Einzelbaum, der im Rahmen der Überbauung zu ersetzen ist.</p> <p>Parzellen, die einen geschützten Obstgarten aufweisen, können nicht bebaut werden, resp. ist lediglich das Fällen einzelner Bäume zulässig (Art. 542 Abs. 2 BR). Parzellen mit geschützten Einzelbäumen können unter Berücksichtigung der Schutzbestimmungen, resp. Vorgaben zum Ersatz (Art. 541 BR) überbaut werden.</p>	
Weiteres				
67	007	Es fehlt eine natürliche Anbindung vom Moossee an den Bubenloowald (keine Wildtierbrücke oder Überdachung).	Kenntnisnahme. Der Bau einer Wildtierquerung liegt ausserhalb des Einflussbereichs der Gemeinde.	
68	007	Die gesetzlich vorgeschriebene Abwasserreinigung der Autobahn A6 im Bereich des Moossees wird nicht vorgenommen. Das Abwasser (inkl. Gummiabrieb) läuft von der Autobahn ungehindert in das Naturschutzgebiet und den Urtenenbach.	Kenntnisnahme. Der Unterhalt der Autobahn ist nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung.	
79	028	Die Umzonungen von Grünzonen zu Wohnzonen sind im Hinblick auf die Anpassung des Siedlungsgebiets auf das Klima und auf die Massnahmen gemäss kantonalem Richtplan (E_08) und Landschaftsrichtplanung RGSK nicht begründbar, insbesondere auch nicht mit der Festlegung der Gewässerräume.	Angesprochen wird vermutlich die geplante Umzonung der Grünzone in eine Wohnzone W3 auf den Parzellen Nrn. 1104 und 425. Die Grünzone erfüllte den Zweck einer Raumsicherung für eine allfällige Renaturierung der Urtenen. Diese Funktion übernimmt künftig vollumfänglich der geschützte Gewässerraum (separates	



Lauf-Nr.	Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme des Gemeinderates und Massnahmen	Anpassungsbedarf
			Verfahren). Die Grünzone ist entsprechend nicht mehr notwendig und wird im Sinne einer plangrafischen Korrektur der Wohnzone W2 zugewiesen. Innerhalb des Gewässerraums sind keine, resp. nur standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen und eine extensive Bewirtschaftung zulässig – egal welcher Zone das Areal zugewiesen ist. Der bestehende Grünraum wird damit genügend gesichert.	

## 9. Mehrwertausgleich

Lauf-Nr.	Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme des Gemeinderates und Massnahmen	Anpassungsbedarf
70	001	Die Planungsmehrwerte sind konsequent bei allen Einzonungen, Umzonungen und Aufzonungen einzufordern, auch bei der Umzonung US, U6 und U7.	Der Ausgleich von Planungsvorteilen ist Gegenstand eines separaten Verfahrens. Grundlage bilden die Bestimmungen in der kantonalen Baugesetzgebung (u.a. Art. 142 ff. BauG) sowie das Reglement betreffend den Ausgleich von Planungsmehrwerten (MWAR) der Gemeinde. Das MWAR sieht sowohl für Ein-, als auch für Um- und Aufzonungen Abgaben vor.	
71	001	Bei statutengemäss nicht-gewinnorientierten Unternehmen mit gemeinnützigem Nutzen für die Gemeinde, wie z.B. dem Alterswohnsitz Urtenen-Schönbühl, sind Kompensationsgeschäfte (z.B. Übernahme von Planungskosten oder Landabtausch) denkbar und sollten diskutiert werden.	Die Abgabepflicht richtet sich nach Art. 142 BauG. Die angesprochenen Kompensationsgeschäfte sind mutmasslich unzulässig. Die Details sind zu gegebener Zeit zu regeln.	

Lauf-Nr.	Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme des Gemeinderates und Massnahmen	Anpassungsbedarf
72	002	Das Mehrwertabgabereglement soll mit der im Kantonalen Baugesetz unter Art. 142 Abs. 2 formulierte Ausnahmebestimmung ergänzt werden.	Art. 142 Abs. 2 BauG gilt ohnehin, eine Ergänzung des Mehrwertabgabereglements (MWAR) ist nicht notwendig. Das MWAR ist zudem nicht Gegenstand der Teilrevision der Ortsplanung.	
73	004	<p>Wie bekannt sieht das kommunale Reglement bei Auf- oder Umzonungen eine Mehrwertabschöpfung vor. Für gemeinnützige, teilsteuersubventionierte Trägerschaft stellt dies eine grosse Belastung dar. Das Pflegeheim erfüllt einen öffentlichen Auftrag: Gemeinden tragen grundsätzlich die Verantwortung, ausreichend Pflegeplätze bereitzustellen; im Kanton Bern erfolgt die Zuteilung dieser Plätze durch den Regierungsrat. Das Pflegeheim ist teilsteuersubventioniert und untersteht einer jährlichen Prüfung durch die kantonale Stiftungsaufsicht. Diese überprüft, ob der Nonprofit-Gedanke gelebt und eine steuerbefreiende Tätigkeit weiterhin gegeben ist.</p> <p>Es wird angeregt, das Reglement über die Mehrwertabgabe dahingehend anzupassen, dass steuerbefreite Nonprofitorganisationen mit öffentlichem Auftrag von der Mehrwertabschöpfung ausgenommen werden.</p> <p>Eine Alternative wäre eine Umzonung in eine ZÖN, was allerdings zu einem merklich tieferen Landwert führt und die Finanzierung eines allfälligen An-/Neubaus deutlich erschwert.</p>	<p>Die Mehrwertabgabe ist Gegenstand eines separaten Verfahrens, ebenso eine allfällige Anpassung des Reglements betreffend den Ausgleich von Planungsmehrwerten (MWAR). Die Rahmenbedingungen zur Mehrwertabgabe sind bundesrechtlich, resp. auf Stufe Kanton geregelt. Die Gemeinde hat keine Handhabe, bestimmte Betriebe über die kantonalen Vorschriften hinaus von einer Mehrwertabgabe zu befreien. Ob vorliegenden Fall eine Abgabepflicht besteht, wird zu gegebener Zeit zu klären sein.</p> <p>Eine ZÖN entbindet nicht grundsätzlich von der Abgabepflicht, stellt ihrerseits aber gewisse Anforderungen an die Nutzung resp. an deren Vorhaben.</p>	
74	002, 003, 019, 022, 023	Es wird befürchtet, dass die reglementarisch erforderliche Mehrwertabgabe insbesondere bei den geplanten Einzonungen bestehender Gebäude im Oberdorf dazu führen wird, dass Grundeigentümerschaften aufgrund der finanziellen Aufwände auf die Einzonung verzichten werden und die von der Gemeinde gewünschten Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen nicht umgesetzt werden.	Ein- und Um-/Aufzonungen bewirken in der Regel einen planungsbedingten Mehrwert für die Grundeigentümerschaft, worauf eine Angabe zu einem festgelegten Prozentsatz zu leisten ist. Unter dem Strich verbleibt ein deutlicher Mehrwert. Die Angabe ist zudem nur dann zu entrichten, wenn die zusätzliche Nutzung effektiv realisiert wird.	

Lauf-Nr.	Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme des Gemeinderates und Massnahmen	Anpassungsbedarf
		<p>Aufgeführte Gründe: Nebst der Mehrwertabgabe ist beim Verkauf einer Liegenschaft auch eine Grundstückgewinnsteuer zu entrichten; eine Erbteilung ist einer Veräusserung gleichgestellt, weshalb eine Mehrwertabgabe zu entrichten ist, usw.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, den Abgabesatz bei einer Einzonung der Bauernhofzone in die ländliche Dorfzone auf den gesetzlich vorgeschriebenen Mindestansatz von 20% zu reduzieren. Das Mehrwertabgabereglement soll entsprechend angepasst werden.</p> <p>Auch wird vorgeschlagen, das Mehrwertabgabereglement insofern zu präzisieren, dass Einzonungen von überbauten Grundstücken als Aufzonungen zu werten sind, bei denen von einem Abgabesatz von 30% auszugehen ist.</p>	<p>Eine Anpassung des erst 2017 beschlossenen Mehrwertabgabereglements ist nicht geplant und zudem nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung.</p> <p>Die Definition von Ein-, Um- und Aufzonungen ist in Art. 142a BauG geregelt. Die Gemeinde hat hier keinen Spielraum für abweichende Regelungen.</p>	
75	003	Bei Aufzonungen ist auf eine Mehrwertabgabe zu verzichten, um die von der Gemeinde gewünschten Nutzungsverbesserungen nicht zu blockieren.	Die Erhebung einer Mehrwertabgabe richtet sich nach dem entsprechenden Reglement der Gemeinde, welches im 2017 erlassen wurde. Gemäss diesem Reglement sind Aufzonungen grundsätzlich mehrwertabgabepflichtig.	
76	023	<p>Es wird eine Änderung des Mehrwertabgabereglements beantragt:</p> <p>Die Mehrwertabschöpfung soll einzig über den Tatsachenentscheid erfolgen. Ein Mehrwert soll fortlaufend und anteilmässig nur für realisierte und wertvermehrnde Massnahmen fällig werden. Der Mehrwert wird daher nicht (nach heutigem Reglement) auf dem maximalen möglichen Potenzial verfügt, welches theoretisch erreicht werden könnte. Diese Handhabung ist an den Art. 142c Baugesetz des Kanton Bern (BauG), Fälligkeit; abgestützt: «Bei teilweiser Überbauung oder Veräusserung des Landes, wird die Mehrwertabgabe anteilmässig fällig».</p> <p>Eine Abgabe über einen potenziellen Papierwert bei einer Baubewilligung oder der Veräusserung wird hinfällig. Diese Variante ist an der</p>	Gemäss Art. 6 Abs. 1 im Mehrwertabgabereglement der Gemeinde richtet sich die Fälligkeit der Mehrwertabgabe nach Art. 142c BauG. Es gibt keine abweichenden Regeln resp. solche wären unzulässig.	

Lauf-Nr.	Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme des Gemeinderates und Massnahmen	Anpassungsbedarf
		Neubewertung/Wertsteigerung beim amtlichen Wert angelehnt, daher realistisch und umsetzbar.		
77	003, 019, 023	Die Mehrwertschätzungen sollen zeitnah nach der Bearbeitung dieser Mitwirkung erfolgen. Dadurch wird die notwendige Zeit geschaffen, um den Schatzbericht zu prüfen. Gegenschätzungen oder ähnliche Massnahmen können bei Bedarf in einer angemessenen Frist eingefordert werden. Zudem kann das Gespräch mit der EG gesucht werden. Andernfalls – wenn die Grundeigentümerschaften erst zum Zeitpunkt der Auflage die Höhe der planungsbedingten Mehrwerte erfahren – verzögert sich der Abschluss der Revision um weitere Monate, da es zwangsläufig zu Einsprachen kommen wird.	Die Gemeinde wird die Schätzungen praxisgemäss während der Vorprüfungsfrist erarbeiten lassen und den Betroffenen zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage darüber informieren. Eine anfechtbare Verfügung erfolgt von Gesetzes wegen erst nach der Genehmigung der mehrwertauslösenden Planung, so dass keine Verzögerungen entstehen werden.	
78	023	Der planungsbedingte Mehrwehrt kann je nach Auslegeordnung des Auftraggebers (EG) und des eingesetzten Schätzers unter den aktuellen Rahmenbedingungen der Reglementierung (MWAR) stark variieren und die Tragbarkeit für die Grundeigentümerschaft einschränken oder gar verhindern. Es wird erwartet, dass die Auftragsvergabe der Gemeinde an den Schätzungsexperten und die Wertermittlung der Experten verhältnismässig erfolgt. Die Möglichkeiten in der ländlichen Dorfzone sind eingeschränkt, die Beibehaltung der dörflichen Siedlungsstruktur und des ursprünglichen Charakters verschmälern das Potenzial und damit den Wert. Diese Rahmenbedingungen müssen zwingend berücksichtigt werden.	Die Schätzung wird zu gegebener Zeit gemäss den Vorgaben der kantonalen Baugesetzgebung mit anerkannten Methoden erfolgen. Die Schätzung lässt sich bei Bedarf auf dem Rechtsweg überprüfen.	

## 10. Lärm und Verkehr

Lauf-Nr.	Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme des Gemeinderates und Massnahmen	Anpassungsbedarf
79	002, 003, 007, 020	<p>Das Gebiet ist Teil des Bundesinventars schützenswerter Moorlandschaften und weist eine reiche Biodiversität mit störungsempfindlichen Arten wie Kiebitz, Amphibien und Libellen auf. Die kantonalen Fachstellen (ANF, AGR) haben mehrfach den naturschutzfachlichen Wert des Moossees betont. Der Grosse Moossee unterliegt seit 2009 einem kantonalen Schutzbeschluss. Der Moossee dient als wichtiges Naherholungsgebiet für die Bevölkerung und ist von Lärmbelastungen betroffen.</p> <p>Eine reduzierte Lärmimmission ist ein wichtiger Bestandteil des Erholungs- und Naturwerts. Die Empfindlichkeitsstufe I ist vorgesehen für besonders schutzwürdige Gebiete mit erhöhtem Anspruch an Ruhe (Art. 43 LSV). Das Gebiet erfüllt diese Kriterien, u.a. durch naturnahe Nutzung, ökologische Bedeutung und Schutzstatus.</p> <p>Es wird beantragt, im Rahmen der Ortsplanungsrevision das Gebiet des Grossen Moossees als Zone in der Empfindlichkeitsstufe I (ES I) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV, Anhang 6) festzulegen. Damit können die Voraussetzungen für den Bau von Lärmschutzmassnahmen geschaffen werden.</p>	Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 LSV dienen der Regelung von Nutzungszonen, sie sind für Natur- und Landschaftsschutzgebiete nicht anwendbar. In Naturschutzgebieten können solche Anliegen mittels spezifischen Schutzziele wie der Schaffung von störungsfreien Zonen oder Zutrittsbeschränkungen sichergestellt werden. Zuständig für solche Massnahmen ist der Kanton.	
80	003	Lärm und Verkehr werden von Einwohnern zunehmend als Belastung wahrgenommen. Besonders betroffen sind die Wohngebiete bei den Autobahnen A1 und A6. Es wird beantragt, die Lärmschutzstufen (Empfindlichkeitsstufen) in erwähnten Gebieten zu überprüfen und zu erhöhen.	Lärmempfindlichkeitsstufen werden abhängig von der jeweiligen Nutzungszone und gestützt auf Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) festgelegt. Die Gemeinde hat hier keinen Spielraum für Anpassungen. Reine Wohnzonen sind gemäss Art. 43 LSV zwingend der ES II, Wohn- und Gewerbebezonen der ES III zuzuweisen.	
81	003	Lärmschutzwände entlang der Autobahnen sollen mit PV-Anlagen ausgestattet werden; die damit erzeugte Energie soll der Gemeinde direkt zugutekommen.	Kenntnisnahme (nicht Gegenstand der Teilrevision der Ortsplanung).	

Lauf-Nr.	Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme des Gemeinderates und Massnahmen	Anpassungsbedarf
82	007	Die Anwohner:innen der Längenrüppstrasse und des Bubenloowegs sind von den Lärmemissionen der A6 direkt betroffen. Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung soll die Gemeinde Massnahmen zum Schutz vor der Lärmbelastung ergreifen, resp. beim Bund beantragen.	Die Gemeinde hat in ihrer Nutzungsplanung keine Möglichkeit, Einfluss auf die Vorhaben des Bundes, zu welchem auch allfällige Lärmschutzmassnahmen gehören, zu nehmen.	
83	030	Es sei zu prüfen ob gewisse Gebiete eine Umzonung erfolgen könnte, um die Lärmschutzmassnahmen zu verbessern. Dies insbesondere in der Nähe von Autobahn, Eisenbahn und Kantonsstrasse. Die Parzelle 665 hat nur noch wenig Charakter einer Bauernhofzone und könnte anstelle Ländliche Dorfzone in eine Grünzone wechseln.	Aus der Eingabe geht nicht klar hervor, ob die Parz. 665 für den Bau von Lärmschutzmassnahmen zur Verfügung stehen soll oder ob sie einfach einer Bebauung entzogen werden soll, da der Standort lärmexponiert ist. Zusammen mit der benachbarten Parzelle Nr. 295 bietet die Parz. Nr. 665 eine Möglichkeit zur Erweiterung der bestehenden Gebäude, resp. für eine Verdichtung. Eine Umzonung in eine Grünzone erachtet der Gemeinderat nicht als zweckmässig.	

11. Weiteres

Lauf-Nr.	Verf.-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme des Gemeinderates und Massnahmen	Anpassungsbedarf
84	005	<p>Die einfache Gesellschaft ist der Auffassung, dass die enge Zusammenarbeit mit der Gemeinde stärker betont werden muss. Es wird folgende Anpassung der Formulierung beantragt:</p> <p>Das Areal Dorniacker umfasst zwölf Grundstücke, die <del>vollständig</del> bebaut sind und die vier unterschiedlichen Grundeigentümerschaften gehören, <del>sowie die Strassenparzelle der Gemeinde</del>.</p> <p>Die Gebäude wurden in den späten 1970er- Jahren erbaut und weisen unterschiedlichen Sanierungsbedarf auf. Die <del>vier</del> Grundeigentümerschaften beabsichtigen, das Areal gemeinsam zu erneuern, massvoll zu verdichten und zu entwickeln.</p> <p>Zu diesem Zweck <del>läuft</del> wurde zwischen der Gemeinde und der Eigentümerschaft des Areals eine Planungsvereinbarung abgeschlossen. Seit 2024 wird unter Mitwirkung der Gemeinde ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt. Im Dezember 2024 wurde dazu ein Studienauftrag abgeschlossen. Gegenwärtig wird ein Bebauungs- und Erschliessungskonzept ausgearbeitet. 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 «Dorniacker» zu einem späteren Zeitpunkt in die Teilrevision der Ortsplanung integriert und als Gesamtpaket zur Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung gebracht wird.</p>	Die Anpassung und Ergänzung des Erläuterungsberichts wird vorgenommen.	Erläuterungsbericht

## Anhang

Protokoll zur Mitwirkungsveranstaltung vom 10. Juni 2025





## **Mitwirkung Teilrevision Ortsplanung Informationsveranstaltung**

Zentrumssaal Gemeindehaus, 10. Juni 2025, 19.00 bis 20.25 Uhr  
rund 60 Teilnehmende

### **Protokoll**

---

Inhalt:

1. Begrüssung
  2. Einführung
  3. Vorstellung Planung
  4. Fragen und Diskussion
  5. Abschluss
- 

#### **1. Begrüssung**

Manfred Hasler

Manfred Hasler begrüsst zur heutigen Informationsveranstaltung und dankt Thomas Federli und Carmen Minder vom Ortsplanungsbüro ecoptima für die fachliche Unterstützung und Präsentation.

## 2. Einführung

Thomas Federli

Thomas Federli erläutert die Ausgangslage, die Zielsetzung und die angestrebte Entwicklung von Urtenen-Schönbühl.

Die Revision der Ortsplanung basiert auf verschiedenen Teilrevisionen. So werden zum Beispiel die Planung der Gewässerräume und die Umsetzung der Baurechtsharmonisierung (BMBV) in separaten Teilrevisionen abgehandelt.

Die heute zur Mitwirkung aufliegende Teilrevision der Ortsplanung besteht aus

- Zonenplan
- Schutzzonenplan
- Baureglement
- Erläuterungsbericht
- Inventarplan

Grundlage für die Phase 2 der Ortsplanungsrevision bildeten die Planungsinstrumente REK (Räumliches Entwicklungskonzept) und SEK (Siedlungsentwicklungskonzept), welche der Gemeinderat 2018 resp. 2020 im Rahmen der 1. Phase der Ortsplanungsrevision beschloss.

Der Verkehrsrichtplan ist ein weiteres Richtplaninstrument, gehört jedoch nicht direkt zur Ortsplanungsrevision.

## 3. Vorstellung Planung

Thomas Federli

Anhand einer Präsentation stellt Thomas Federli die Inhalte der Teilrevision der Ortsplanung - der eigentlichen Planung - vor.

Zonenplan:

- Es sind nur Einzonungen von der Bauerhofzone (= Landwirtschaftszone) in die ländliche Dorfzone vorgesehen.
- Die ZPP 10 ist bereits im SEK enthalten, weil die Lage sehr zentral und heikel ist. Mit der Schaffung der ZPP 10 kann die Gemeinde mitentscheiden, wie die Parzelle entwickelt wird.
- Der regionaler Richtplan sieht vor, gewisse Gebiete für Gewerbenutzung vorzusehen. In Urtenen-Schönbühl sind dies die beiden Gebiete an der Sandstrasse und an der Grubenstrasse/Hohrain. Heute ist noch unsicher, was auf diesen Grundstücken passieren soll. Deshalb wurden die beiden Gebiete 'von der Genehmigung' ausgenommen, ebenfalls Grünzonenflächen. Damit sichern wir die Flächen für zukünftige FFF-Kompensationen.

Mit dieser Massnahme werden die Flächen für zukünftige Einzonungen reserviert und es besteht die Möglichkeit, kurz- bis mittelfristig Einzonungen vorzunehmen, ohne die Wartezeit für weitere Ortsplanungsrevisionen abwarten zu müssen

Baureglement:

Die Umsetzung der BMBV war eine rein formelle Anpassung der Begriffe und Messweisen. Im jetzigen Rahmen der Ortsplanung kann das Baureglement auch materiell geändert werden.

Ziel ist ein liberaleres und gut lesbares Baureglement. Die Siedlungsentwicklung nach innen ist gewollt, es soll aber nicht künstlich beschränkt werden, weshalb beispielsweise die maximale Geschossflächenziffer aufgehoben wurde.

Schutzzonenplan:

Auf Basis der übergeordneten Planung muss ein neues Landschaftsschongebiet (gegen Mattstetten) aufgenommen werden.

#### 4. Fragen und Diskussion

Moderation Manfred Hasler

- Denise Biemann: **Einzonungen und Baulandbedarf**  
Wie viel Bauland wird eingezont?

Thomas Federli:

Es wird kein neues Bauland eingezont, es wird bewusst auf Neueinzonungen verzichtet, nur bebautes Gebiet wird eingezont.

- Christian Huber: **Landschaftsschutz, Aussiedlungsperimeter, Obstgärten**
  1. Warum ein neues Landschaftsschongebiet?
  2. Seit 2011 ist ein Aussiedlungsperimeter für landwirtschaftliche Bauten definiert - warum ist dieser nicht mehr ersichtlich?
  3. Sind Beiträge für Obstgärten vorgesehen?

Thomas Federli:

1. Das Landschaftsschongebiet ist Inhalt des RGSK (Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept) und Vorgabe der Region und Kanton. Die Gemeinde muss das übernehmen. Das Landschaftsschongebiet ist für die Landwirtschaft nicht einschränkend, ausser dass dort nicht gebaut werden kann. Dies ist in der Landwirtschaftszone so oder so nicht möglich.
2. In der heute rechtsgültigen Ortsplanung und im aktuellen Mitwirkungsentwurf ist der Aussiedlungsperimeter nicht enthalten. Es wurde nichts aufgehoben. Die Sachlage wird überprüft.
3. Der Bund leistet Beiträge, von der Gemeinde sind keine vorgesehen.

Regula Iff:

Die bestehenden Ökoerträge laufen 2026 aus. Neue Modelle sind in Erarbeitung. Doppelzahlungen wird es künftig nicht mehr geben.

- Urs Wüthrich: **Schutzstatus / Sichtlinien Kirche**  
Vor 60 Jahren habe es für die Kirche Schutzrichtlinien gegeben. Wenn es diese nicht mehr gibt, müssen diese wieder aufgenommen werden.

Thomas Federli:

Die Kirche ist nach wie vor geschützt. Ein Ortsbildschutzgebiet um die Kirche gibt es nicht. Die erwähnten Schutzrichtlinien sind nicht bekannt. In der Ortsplanung wurden in der Umgebung der Kirche keine Änderungen vorgenommen.

- Hans Ulrich Kummer: **Aussiedlungsperimeter**  
Die früheren Gemeinderatsbeschlüssen zu parzellenscharfen Aussiedlungsperimetern müssen berücksichtigt werden.

Thomas Federli:

In den heute rechtsgültigen Unterlagen gibt es diesen Aussiedlungsperimeter nicht. Der Frage wird nachgegangen und die Sachlage wird geprüft. Die Landschaftsschutzgebiete bleiben unverändert.

- Irene Koopmans: **Bevölkerungswachstum und Umsetzungsstrategie**  
Was ist der Unterschied zwischen kantonaler und gemeindeeigener Wachstumsannahme? Sind Massnahmen geplant zur Sicherung des kleineren Wachstums?

Thomas Federli:

Der Kanton rechnet mit 10 %, der Gemeinderat hat in einer früheren Phase der Ortsplanung bewusst ein kleineres Wachstum angenommen.

Der bewusste Verzicht auf Neueinzonungen von Bauland ist eine Massnahme. Da jeder Grundeigentümer selbst über sein Grundstück entscheiden kann, kann die Raumplanung nicht präzise Massnahmen schaffen. Es darf nicht zu viel ins Privateigentum eingegriffen werden. Bei der Gasthof-Überbauung wurde beispielsweise bewusst nicht das Maximum an Dichte ausgeschöpft.

- Miriam Bartlome: **Parzelle 195 – Obstgarten oder Bauland**  
Die Definition der Bäume auf der Parzelle 195 als Obstgarten wird bestritten. Familie Bartlome hat kein Interesse, die Bäume weiterhin zu pflegen, und sie versteht nicht, weshalb die Fläche als Obstgarten bezeichnet werden soll. Es wird auf einen früheren Antrag des Vaters verwiesen und dass damit ein attraktives Projekt verhindert wird.

Thomas Federli:

Die Fläche ist schon heute als Obstgarten in der Landwirtschaftszone ausgewiesen, es wurde nichts geändert. Eine Einzonung der Fläche ist nicht möglich, sie bleibt Landwirtschaftszone.

Niklaus Bartlome:

Er ergänzt, dass ein Einzonungsantrag gestellt wurde, dazu gehörte auch die Hostet. Auch er bestreitet die Einstufung als Obstgarten. Er verweist auf geleisteten Landabtausch mit der Gemeinde.

Thomas Federli:

Verweist auf das Mitwirkungsverfahren und fordert für Änderungswünsche eine formelle Mitwirkungseingabe.

- Sue Aebi: **Zonenplanänderung beim Moossee – ZSF 6**  
Ist die Änderung in Bezug auf die Fischerei?

Thomas Federli:

Nein, in der neu geschaffenen 'Zone für Sport und Freizeit' ist nicht mehr möglich als es heute bereits ist. Die Liegewiese fürs Strandbad befindet sich heute in der Landwirtschaftszone. Die Parzelle gehört der Einwohnergemeinde Moosseedorf, liegt aber auf dem Gemeindegebiet von Urtenen-Schönbühl.

- Hans Rudolf Rüedi: **Verkehrsfragen und Mitwirkungsdauer**  
Er kritisiert mangelnde Kommunikation zum verdichteten Bauen im Oberdorf und fordert mehr Zeit für die Mitwirkung. Zudem müsse die Verkehrsführung zwingend vor der Siedlungsentwicklung geklärt werden.

Thomas Federli:

Der Verkehrsrichtplan wurde vorgezogen, die Mitwirkung ist durch und der Verkehrsrichtplan ist beim Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Im Oberdorf ist in der Richtplanung kein Verdichtungsgebiet vorgesehen.

Daniel Roth:

Bedankt sich für die Rückmeldungen und betont die Bedeutung der Mitwirkung zur Verbesserung der Planung.

- André Jaussi: **Mehrwertabschöpfung**  
Appelliert daran, dass gemeinsam vorwärts und nicht zurückgeschaut wird, und dass alles in der Mitwirkung sauber geklärt wird. Er fordert mehr Planungssicherheit und verweist auf die lange Verfahrensdauer sowie drohende Einsprachen. Können die Schätzungen für die Mehrwertabgaben vorgezogen werden, um mehr Planungssicherheit zu haben?

Thomas Federli:

Nach Gesetz müssen die Schätzungen spätestens vor der öffentlichen Auflage vorliegen. So kann eine Einzonung allenfalls noch rechtzeitig zurückgezogen werden.

I.d.R. werden die Schätzungen während der Vorprüfung gemacht, da es oftmals nicht sinnvoll ist, sie allzu früh zu machen. Im Einzelfall kann die Schätzung auch vorgezogen werden.

- Irene Koopmans: **Schottergärten und Versiegelung**  
Die Begriffe Schottergärten und Versiegelung sind klarer zu erklären. Was ist der Unterschied und was ist ein Schottergarten ohne ökologischen Wert? Die mangelnde Nachvollziehbarkeit erfordert mehr Erklärung.

Thomas Federli:

Im Baureglement sind die Begriffe klar und nachvollziehbar definiert. In der Präsentation ist die Unterscheidung vereinfacht worden, was jetzt zur Unklarheit geführt hat.

## 5. Abschluss

Manfred Hasler

Manfred Hasler dankt allen Anwesenden für die Teilnahme und die intensive Diskussion. Es ist erfreulich zu sehen, dass ein Interesse am Geschehen im Dorf und an der zukünftigen Entwicklung der Gemeinde besteht.

Urtenen-Schönbühl, 11. Juni 2025

Für das Protokoll  
Bauverwaltung Urtenen-Schönbühl



Franziska Berger  
Sachbearbeiterin Bau- und Planung