



EINWOHNERGEMEINDE URTENEN-SCHÖNBÜHL DETAILERSCHLIESSUNGS-ÜBERBAUUNGS- ORDNUNG «AUSBAU ROSENWEG»

Die Planung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Baugesuchspläne inkl. Landerwerbsplan
- Zonenplanänderung

Weitere Unterlagen:

- **Erläuterungsbericht**
- Machbarkeitsstudie Zeltner AG

Vorprüfung

August 2026

IMPRESSUM

Planungsbehörde

Einwohnergemeinde Urtenen-Schönbühl
Zentrumsplatz 8
3322 Urtenen-Schönbühl

Auftragnehmerin

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

Bearbeitung

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

Datei: 08439_EB_260826_VP.indd\tf

INHALT

1.	EINLEITUNG	5
1.1	Vorgeschichte	5
1.2	Ausgangslage	5
1.3	Projektentwicklung	6
1.4	Vorgehen	7
2.	PLANUNGSGEGENSTAND	7
2.1	Strassenbauprojekt	7
2.2	Überbauungsordnung mit Landerwerbsplan	9
2.3	Zonenplanänderung	10
2.4	Baugesuch	10
2.5	Kostentragung und Finanzierung	10
3.	AUSWIRKUNGEN (BERICHT NACH ART. 47 RPV)	11
3.1	Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht	11
3.2	Verkehr	11
3.3	Orts- und Landschaftsbild	12
3.4	Kulturland	12
3.5	Lärm und Luft	12
3.6	Grundwasser	12
3.7	Weitere Themen	12
4.	VERFAHREN	13
4.1	Zuständigkeiten	13
4.2	Termine	13
4.3	Mitwirkung	14
4.4	Vorprüfung	14
4.5	Öffentliche Auflage	14
4.6	Beschlussfassung und Genehmigung	14
4.7	Weiteres Verfahren	14

1. EINLEITUNG

1.1 Vorgeschichte

Die Eigentümerschaft der Parzelle Urtenen-Schönbühl Gbbl.-Nr. 499 hatte am 1. Februar 2018 ein Baugesuch für den Abbruch des bestehenden Gebäudes und den Neubau eines Mehrfamilienhauses inkl. Einstellhalle eingereicht. Am 4. September 2018 hatte die Gemeinde unter Abweisung der Einsprachen die Baubewilligung erteilt. Mit Datum vom 20. Juni 2019 hiess die damalige kant. Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (BVE) die Beschwerde gegen das Vorhaben gut und verfügte den Bauabschlag.

Am 10. Februar 2020 (Publikation 17. April 2020) folgte eine erneute Baueingabe, worauf wiederum eine Einsprache (Kollektiveinsprache) eingereicht wurde. Gestützt auf ein unabhängiges Gutachten zur Erschliessung (vgl. Ziff. 1.2 nachfolgend) erteilte die Gemeinde am 4. Februar 2021 erneut den Bauabschlag.

1.2 Ausgangslage

Die Eigentümerin der Parzelle Urtenen-Schönbühl Gbbl.-Nr. 499 plant auf ihrem Grundstück unverändert den Abbruch des bestehenden Gebäudes und den Neubau eines Mehrfamilienhauses inkl. Einstellhalle.



Abb. 1 Situation Rosenweg: Luftbild mit amtlicher Vermessung (Quelle: kant. Geoportal)

Im Rahmen der Vorabklärungen hat die erschliessungspflichtige Gemeinde ein Gutachten zur Erschliessungsqualität eingeholt. Das Gutachten der Ellenberger Consulting vom 3. Juli 2020 kommt zum Schluss, dass der Rosenweg schon heute, d.h. ohne zusätzliches Bauvorhaben, die gesetzlichen Anforderungen an eine genügende Erschliessung nicht erfüllt und die Verkehrssicherheit nicht gewährleistet ist. Es besteht somit aufgrund des vorhandenen Potenzials unabhängig vom oben erwähnten Bauvorhaben Handlungsbedarf.

Gemäss Art. 7 Abs. 3 BauG müssen die Erschliessungsanlagen den Beanspruchungen gewachsen sein, die sich aus der Nutzung des Baugrundstücks und der weiteren Grundstücke ergeben können, denen sie nach der Planung zu dienen bestimmt sind. Bei der Beurteilung sind somit die zukünftigen Überbaumöglichkeiten inkl. ein vorhandenes Verdichtungs-potenzial mit zu berücksichtigen.

Mit einem Planungs- und Erschliessungsvertrag haben die Grundeigentümerin und die Gemeinde im Juni 2025 vereinbart, dass als planungsrechtliche Grundlage für den Ausbau des Rosenwegs (Detailerschliessungsstrasse) eine Überbauungsordnung (UeO) erlassen wird. Zusammen mit der UeO soll ein Strassenbauprojekt ausgearbeitet werden, welches mit dem Erlass der UeO baubewilligt wird (Gesamtentscheid nach Koordinationsgesetz, KoG). Mit dem Vertrag überträgt die Gemeinde die erforderlichen Arbeiten (Erarbeitung eines UeO-Entwurfs inkl. Strassenbauprojekt, Erarbeitung des Ausführungsprojekts, Realisierung des Ausbaus) gestützt auf Art. 109 Abs. 1 BauG der Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 499.

1.3 Projektentwicklung

Im Hinblick auf den erforderlichen Ausbau des Rosenwegs wurden im Rahmen einer Machbarkeitsstudie (vgl. Beilage) durch die Firma Zeltner Ingenieure AG (heute: Gruner AG) verschiedene Varianten ausgearbeitet und bewertet. Die Bestvariante sieht den Ausbau des Rosenwegs auf eine durchgehende Breite von 4.20 m vor, wobei der nördliche Strassenrand unverändert bleibt. Am Ende des Rosenwegs ist ein symmetrischer Wendehammer geplant.



Abb. 2 Machbarkeitsstudie, Variante 4 (Zeltner Ingenieure AG, 4. Juni 2021)

Bei den südlichen Parzellen erfolgt eine Anpassung der bestehenden Zierhecke und der Vorplatzflächen. Anstelle der bestehenden Schrägparkfelder vor dem Mehrfamilienhaus sind zwei Besucherparkplätze in Längsrichtung vorgesehen. Der Anschluss an die Holzgasse wird hinsichtlich der Einmündungsradien so optimiert, dass einerseits eine Begegnung von zwei Personenwagen möglich ist und andererseits die Sichtweiten eingehalten werden. Darüber hinaus ermöglicht die Variante Kreuzungsmöglichkeiten von zwei Personenwagen an weiteren drei Stellen.

Basierend auf dieser Bestvariante hat das Ingenieurbüro Bill Weyermann Partner AG das Strassenbauprojekt (vgl. Ziff. 2.1) ausgearbeitet, welches seinerseits der vorliegenden Überbauungsordnung als Grundlage dient und zusammen mit der Planung bewilligt werden soll. Zusätzlich zum Ausbau des Rosenwegs enthält das Projekt gewisse Werkleitungen. Im Übrigen entspricht das Projekt den einschlägigen VSS-Normen.

1.4 Vorgehen

Um die Umsetzung des Projekts planungsrechtlich sicherstellen zu können, ist eine Detailerschliessungs-Überbauungsordnung (Erschliessungs-UeO) erforderlich. Die Erschliessungs-UeO verschafft der Gemeinde den Enteignungstitel für den erforderlichen definitiven Landerwerb. Mit der Genehmigung der Erschliessungs-UeO soll gestützt auf Art. 88 Abs. 6 BauG gleichzeitig die Baubewilligung für die Erschliessungsstrasse erteilt werden.

2. PLANUNGSGEGENSTAND

2.1 Strassenbauprojekt

Das Strassenbauprojekt besteht aus dem Situationsplan, dem Werkleitungsplan sowie den Normalprofilen. Die Erläuterungen zum Projekt gehen aus dem vorliegenden Bericht hervor.

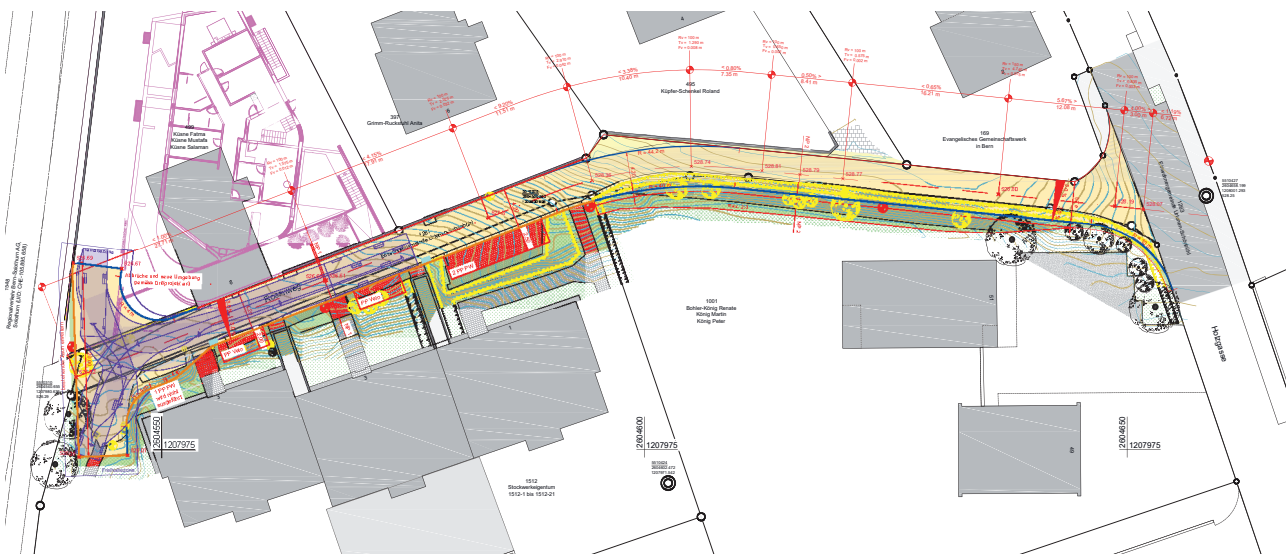


Abb. 3 Situationsplan zum Strassenbauprojekt (Bill Weyermann Partner AG, 10. März 2026)

Der Rosenweg wird auf durchgehend 4.20 m Breite ausgebaut, wobei die Verbreiterung südwärts erfolgt. Zum Vergleich: Im aktuellen Zustand beträgt die Strassenbreite zwischen 2.85 m und 3.80 m Breite, im Durchschnitt sind es rund 3 m.

Die durch die Verbreiterung der Fahrbahn im Bereich des Mehrfamilienhauses auf Parzelle Nr. 1512 tangierten Velo-Parkplätze werden ebenfalls Richtung Süden verschoben und wiederhergestellt. Die Treppen – soweit sie tangiert sind – werden ebenfalls neu angelegt. Anstelle der bisherigen Schrägparkplätze werden zwei Besucherparkplätze längs des Rosenwegs angeordnet.



Abb. 4 Aktuelle Situation auf der Nordseite des Mehrfamilienhauses (eigene Aufnahme, Juli 2025)

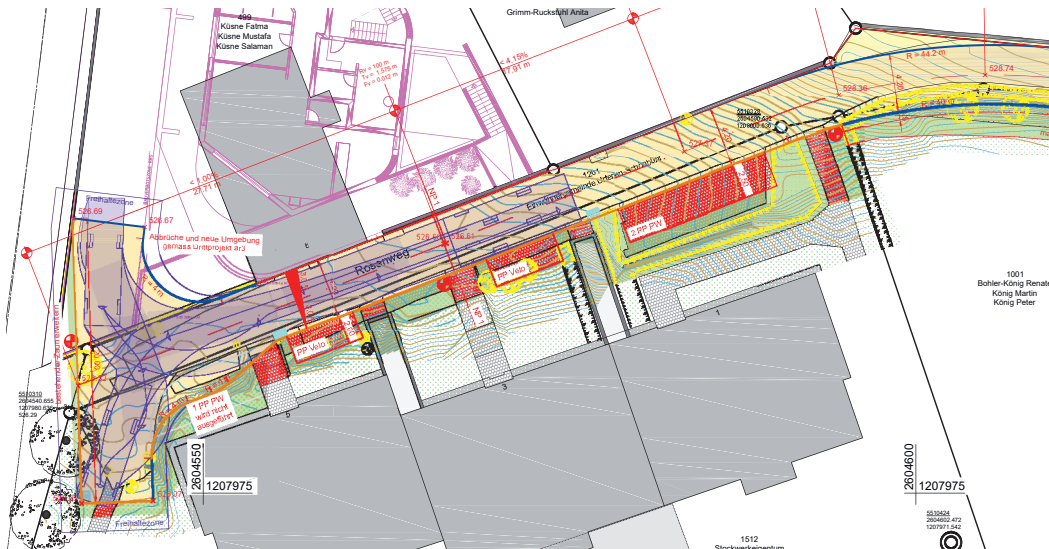


Abb. 5 Geplante Massnahmen auf der Nordseite des Mehrfamilienhauses (Bill Weyermann Partner AG, 10. März 2026)

Die Strassenverbreiterung bedingt zudem die Entfernung von Zierhecken und weiteren Pflanzen im Bereich der Parzellen Nrn. 1001 und 1512 und sowie von Bäumen notwendig. Die Grünelemente und -flächen werden wiederhergestellt.

Ergänzend zum eigentlichen Strassenbauvorhaben sind neue Kandelaber für die Strassenlaternen inkl. Stromleitung sowie eine Verlängerung der bestehenden Sauberwasserleitung im westlichen Abschnitt des Rosenwegs.

2.2 Überbauungsordnung mit Landerwerbsplan

Zur Sicherstellung der Erschliessung, resp. des Ausbaus des Rosenwegs wird ein Strassenplan in Form einer Überbauungsordnung erarbeitet.

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung wird im Überbauungsplan mit einer dunkelgrau gestrichelten Signatur dargestellt. Er umfasst die bisherige Strassenparzelle im Eigentum der Einwohnergemeinde sowie die Flächen des dauerhaften und vorübergehenden Landerwerbs.



Abb. 6 Ausschnitt Überbauungsplan

Im Landerwerbsplan wird der für die neu dimensionierte Strasse resp. die entsprechenden Anpassungen in der Umgebung notwendige Landbedarf ausgewiesen.

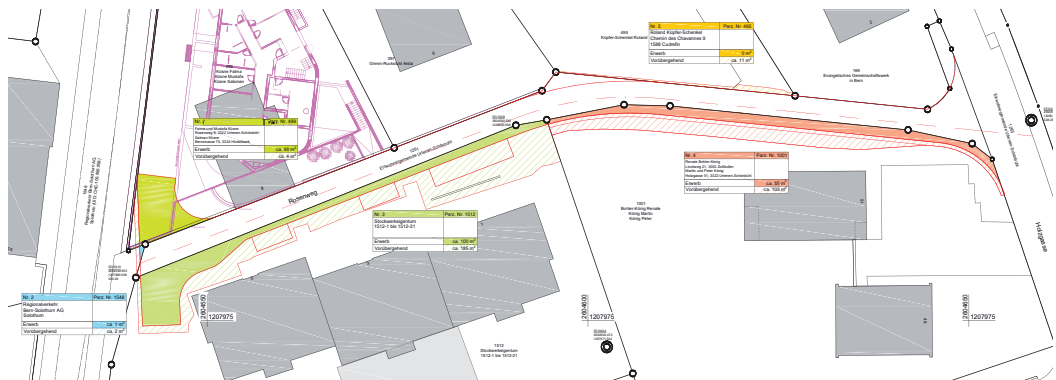


Abb. 7 Ausschnitt Landerwerbsplan (Bill Weyermann Partner AG, 10. März 2026)

Für die Verbreiterung der Fahrbahn auf durchgehend 4.20 m werden folgende Flächen dauerhaft beansprucht und entsprechend erworben (total ca. 214 m²):

- ca. 48 m² der Parz. Nr. 499
- ca. 1 m² der Parz. Nr. 1548 (Bahnparzelle)
- ca. 100 m² der Parz. Nr. 1512
- ca. 65 m² der Parz. Nr. 1001

Folgende Flächen werden vorübergehend beansprucht (total ca. 305 m²):

- ca. 4 m² der Parz. Nr. 499
- ca. 2 m² der Parz. Nr. 1548 (Bahnparzelle)
- ca. 185 m² der Parz. Nr. 1512
- ca. 103 m² der Parz. Nr. 1001
- ca. 11 m² der Parz. Nr. 495

2.3 Zonenplanänderung

Im Zonenplan Siedlung der Gemeinde Urtenen-Schönbühl wird der Wirkungsbereich der Detailerschliessungs-Überbauungsordnung mit der zugehörigen Signatur dargestellt.



Abb. 8 Ausschnitt Zonenplanänderung

Die Zonenplanänderung erfolgt im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV und wird durch den Gemeinderat beschlossen.

2.4 Baugesuch

Mit der vorliegenden Erschliessungs-UeO soll gestützt auf Art. 88 Abs. 6 BauG die Baubewilligung für die Erschliessungsstrasse erteilt werden. Das Bauprojekt sowie die erforderlichen Baugesuchsformulare (ab Vorprüfungseingabe) liegen der UeO bei und werden später gemeinsam öffentlich aufgelegt.

2.5 Kostentragung und Finanzierung

Die Projektierungs- und Baukosten sowie die Kosten der Begleitung des Planerlassverfahrens werden von der Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 499 zinslos vorfinanziert. Die Kosten für die Erarbeitung des Beitragsplans (siehe nachfolgend) werden ebenfalls von der Grundeigentümerschaft getragen.

Gemäss Art. 112 Abs. 1 Bst. a BauG können den Grundeigentümern bis zu 100% der Kosten von Detailerschliessungsstrassen, die ihnen einen besonderen Vorteil bringen, überwältzt werden; dies ist im vorliegenden Fall gemäss einem Beschluss des Gemeinderates so vorgesehen. Das Verfahren richtet sich nach Art. 113 BauG.

Die Beiträge der einzelnen Grundeigentümerschaften an die Kosten werden gemäss Art. 112 Abs. 2 BauG nach Massgabe ihres Vorteils, in der Regel nach den baurechtlichen Nutzungsmöglichkeiten, bestimmt. Der Beitragsplan nach Art. 114 BauG wird später in einem separaten Verfahren erlassen. Die im Grundeigentümerbeitragsverfahren rechtskräftig festgesetzten Beiträge werden mit der Nutzung der Grundstücke als Bauland, spätestens aber ein Jahr nach der amtlichen Abnahme der fertig gestellten Strasse fällig (Art. 110 Abs. 3 BauG).

Die Detailerschliessungsstrasse geht nach ihrer ordnungsgemässen Erstellung von Gesetzes wegen an die Gemeinde zu Eigentum und Unterhalt über (Art. 109 Abs. 2 BauG).

3. AUSWIRKUNGEN (BERICHT NACH ART. 47 RPV)

3.1 Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht

Gemäss dem Raumplanungsgesetz (RPG) und dem kantonalen Richtplan 2030 gilt der Grundsatz «Innenentwicklung vor Aussenentwicklung». Durch die Nutzung resp. Verdichtung von bestehenden Bauzonen sollen die Zersiedelung eingedämmt, das Kulturland geschont und hohe Infrastrukturkosten vermieden werden. Die Siedlungsentwicklung nach innen erfolgt dabei durch das Schliessen von Baulücken, die bauliche Verdichtung, die Umnutzung von Siedlungsbrachen und die Aufwertung bestehender Wohnquartiere (Siedlungserneuerung). Die Gemeinden sind angehalten, gemeinsam mit den jeweiligen Grundeigentümerschaften unüberbaute Bauzonen verfügbar zu machen und einer Überbauung zuzuführen.

Gestützt auf Art. 19 RPG und Art. 108 ff. BauG sind die Gemeinden verpflichtet, die Bauzonen genügend zu erschliessen, d.h. explizit auch die zukünftigen Überbaumöglichkeiten zu berücksichtigen. Die vorliegende Erschliessungs-UeO entspricht den übergeordneten raumplanerischen Zielsetzungen und den gesetzlichen Vorgaben.

3.2 Verkehr

Mit der vorliegenden Erschliessungsplanung wird die erschliessungstechnische Grundlage für die künftige bauliche Entwicklung im Bereich des Rosenwegs geschaffen. Gleichzeitig wird dem Aspekt der Verkehrssicherheit (Fussgänger/Velofahrer, insb. Schüler) die nötige Beachtung geschenkt.

Die direkt an den Rosenweg angrenzenden Grundstücke (Parz. Nrn. 397, 495 und 499) umfassen eine Fläche von gesamthaft rund 3'200 m². Ausgehend von einer in der zweigeschossigen Wohnzone angemessenen Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.5 ergibt sich ein Potenzial von 1'600 m² oberirdischen Geschossflächen, was die Erstellung von 15 bis 20 Wohnungen erlaubt. Mit Einbezug des westlichen, bisher unbebauten Teils der Parzelle Nr. 1001 ergibt sich ein zusätzliches Potenzial von mehreren Wohnungen, deren Erschliessung mutmasslich über den Rosenweg erfolgen würde.

Mit dem Ausbau des Rosenwegs auf durchgängig 4.20 m Breite wird die Begegnung zwischen PW/LKW und Fussgänger/Velofahrer ermöglicht. Mit insgesamt vier Kreuzungsmöglichkeiten für zwei PW werden zudem gefährliche Rückwärtsfahrmanöver verhindert. Mit dem normgerechten Ausbau des Anschlusses an die Holzgasse werden die erforderlichen Sichtweiten und Schleppkurven sichergestellt.

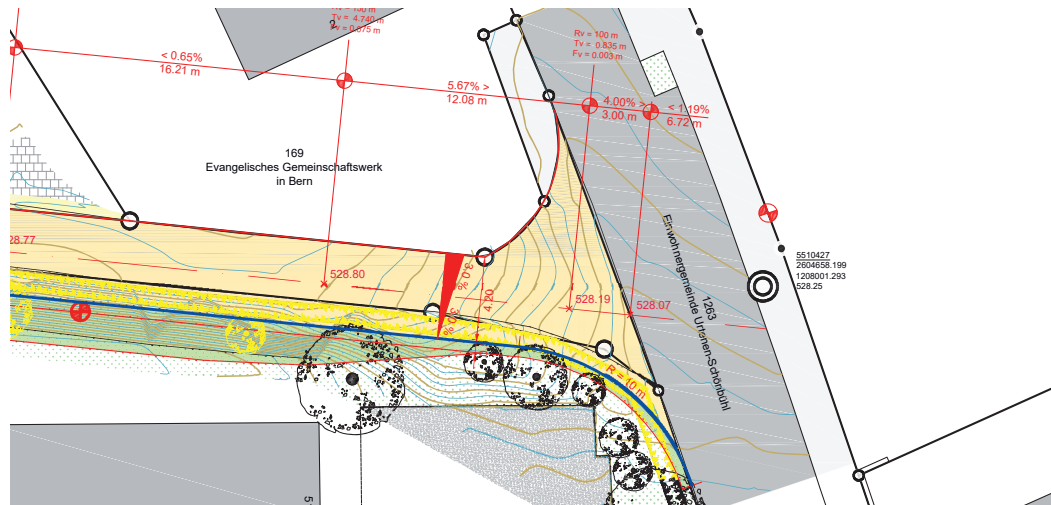


Abb. 9 Geplante Massnahmen Im Bereich des Anschlusses an die Holzgasse (Bill Weyermann Partner AG, 10. März 2026)

3.3 Orts- und Landschaftsbild

Der geplante Ausbau des Rosenwegs verläuft im Bereich einer bestehenden Detailerschliessungsstrasse. Im näheren Umfeld des Rosenwegs bestehen keine inventarisierten Baudenkmäler oder Ortsbildschutzgebiete. Die für den Ausbau notwendigen Anpassungen haben keine relevanten Auswirkungen auf das bestehende Orts- und Landschaftsbild.

3.4 Kulturland

Der Rosenweg befindet sich vollständig innerhalb der Bauzonen. Für den Ausbau werden weder Fruchtfolgeflächen noch Kulturland beansprucht.

3.5 Lärm und Luft

Die mit dem Ausbau des Rosenwegs ermöglichten Verkehrskapazitäten bedeuten keine signifikante Änderung der Situation bzgl. Lärmschutz und Luftreinhaltung.

3.6 Grundwasser

Das Areal im Bereich des Rosenwegs liegt gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Bern in randlicher Lage des Gewässerschutzbereichs A_U. Die Strassenentwässerung erfährt durch das vorliegende Projekt keine Änderung.

3.7 Weitere Themen

Nicht relevant sind resp. durch die vorliegende Planung nicht tangiert werden zudem die nachfolgenden Umweltbereiche:

- Naturwerte (Flora, Fauna, Lebensräume)
- Gewässer

- Klima
- Wald
- Naturgefahren
- Boden/Altlasten
- Störfallvorsorge
- Nichtionisierende Strahlung

4. VERFAHREN

4.1 Zuständigkeiten

4.1.1 Überbauungsordnung im koordinierten Verfahren mit gleichzeitiger Baubewilligung

Das Planerlassverfahren richtet sich nach Art. 57a ff. BauG und umfasst eine Mitwirkung, die Vorprüfung, die Auflage, die Beschlussfassung und die abschliessende Genehmigung durch den Kanton. Der Gemeindebeschluss zur Planung inkl. Zonenplanänderung liegt in der Kompetenz des Gemeinderates (Art. 66 Abs. 3 BauG).

Für das Strassenbauprojekt wird gleichzeitig mit der Genehmigung der Erschliessungs-UeO eine Baubewilligung eingeholt (Gesamtentscheid nach Koordinationsgesetz, KoG).

4.1.2 Zonenplanänderung

Die Zonenplanänderung erfolgt im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV mit öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch den Gemeinderat. Der Beschluss des Gemeinderats wird gemäss Art. 122 Abs. 8 BauV bekannt gemacht.

Obwohl verfahrensrechtlich nicht vorgesehen, wird die Zonenplanänderung ebenfalls zur Mitwirkung aufgelegt und zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

4.2 Termine

Für den Erlass der Detailerschliessungs-Überbauungsordnung mit Strassenbaugesuch ist folgender Terminplan angestrebt:

Erarbeitung Strassenbauprojekt	bis Oktober 2025
Informationsveranstaltung	28. Oktober 2025
Erarbeitung Detailerschliessungs-Überbauungsordnung	bis März 2026
Behandlung in den zuständigen Gemeindebehörden	April/Mai 2026
Mitwirkung	21. Mai bis 22. Juni 2026
Vorprüfung	August bis November 2026
Auflage	Januar 2027
evtl. Einspracheverhandlungen	Februar 2027
Beschluss Gemeinderat	März 2027
Genehmigung (Gesamtentscheid)	anschliessend

4.3 Mitwirkung

Die Mitwirkung wird mit einer öffentlichen Auflage gewährt. Während der Mitwirkungsfrist haben Interessierte die Möglichkeit, Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einreichen.

Die betroffenen Grundeigentümerschaften wurden bereits vor der öffentlichen Mitwirkung anlässlich einer Informationsveranstaltung über den geplanten Ausbau des Rosenwegs informiert. Die Ergebnisse der Mitwirkung sind im Mitwirkungsbericht festgehalten.

4.4 Vorprüfung

Anschliessend an die Mitwirkung folgt die kantonale Vorprüfung. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) prüft die Planung unter Einbezug weiterer Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit und eröffnet der Gemeinde den Vorprüfungsbericht.

Gleichzeitig mit der Vorprüfungseingabe wird das Bauvorhaben im Gelände in geeigneter Weise abgesteckt und durch Profile kenntlich gemacht.

4.5 Öffentliche Auflage

Nach der Bereinigung werden die Überbauungsordnung und das Baugesuch publiziert und öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist kann von Personen, die von der Planung betroffen sind, sowie von berechtigten Organisationen schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Die Einsprachebefugnis richtet sich nach Art. 35 ff. BauG. Allfällige Einspracheverhandlungen werden vor dem Beschluss durch den Gemeinderat durchgeführt.

4.6 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat wird die Planung beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung in Form eines Gesamtentscheids eingereicht. Im Genehmigungsverfahren entscheidet das AGR über allfällige unerledigte Einsprachen.

4.7 Weiteres Verfahren

Das weitere Verfahren richtet sich nach den Vorgaben von Art. 106 ff. BauG resp. nach dem Dekret über die Beiträge der Grundeigentümer an Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen (Grundeigentümerbeitragsdekret, GBD).