

Sozialdemokratische Partei
Urtenen-Schönbühl & Umgebung
3322 Urtenen-Schönbühl

Gemeinderat Urtenen-Schönbühl

Zentrumsplatz 8

3322 Urtenen-Schönbühl

Urtenen-Schönbühl, 30. Juni 2025

Mitwirkung zur Teilrevision Ortsplanung Urtenen-Schönbühl, Auflage Mai/Juni 2025

Geschätzte Damen und Herren

Wir danken für die Gelegenheit zur öffentlichen Mitwirkung zu den Unterlagen

- Baureglement,
- Zonenplan sowie Änderungsplan,
- Schutzzonenplan,
- Inventarplan,
- Erläuterungsbericht,

welche bis zum 30. Juni 2025 aufliegen. Unsere Erkenntnisse hierzu wie auch diejenigen aus den Informationen und der Diskussion am Informationsabend vom 10. Juni 2025 seitens des zuständigen Gemeinderates, Herr Manfred Hasler, des Projektleiters Herr Thomas Federli, Planungsbüro ecoptima, und der verschiedenen Wortmeldungen anwesender Personen, lassen wir Ihnen nachfolgend gerne zukommen.

Wir bitten den Gemeinderat um Berücksichtigung dieser Aspekte in den Unterlagen, welche dann für die Vorprüfung eingereicht werden.

Unsere Anliegen (gemäss Reihenfolge Erläuterungsbericht Mitwirkung April 2025):

1. Planungsgegenstand, rechtskräftige Ortsplanung und Auslöser

Am Informationsabend vom 10. Juni 2025 wurde seitens des beauftragten Planers Unwissen betreffend dem Bestehen eines genehmigten Siedlungsperimeters für landwirtschaftliche

Siedlungen geäussert. Dieser Perimeter basiert auf juristisch fundierten Abklärungen, einem entsprechendem Gemeinderatsbeschluss mit entsprechender Verbindlichkeit und wird in der Ortsplanung, als Ergänzung zur Landwirtschaft 2011 erwähnt. Auch im Gesamtrichtplan 2020 wurde auf diesen Sachverhalt erneut aufmerksam gemacht. Inhalt: *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 welches bodenabhängig produzierende Landwirtschaftsbetriebe mit gesicherter 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.*

☛Antrag: Wir fordern die Gemeinde dazu auf, diesen Perimeter in der künftigen Ortsplanung mit Verbindlichkeit zu verankern bzw. darauf hinzuweisen, dass dieser Siedlungsperimeter so beschlossen wurde und dazu Planungssicherheit besteht.

2. Angestrebte Entwicklung Gemeinde Urtenen-Schönbühl und Baulandbedarf

Laut den Ausführungen im Erläuterungsbericht strebt der Gemeinderat ein ungefähres Wachstum von 7.7 Prozent (+ ca. 520 Einwohner:innen) in den nächsten 15 Jahren bis ca. 2035 an. Dazu basiert die Gemeinde auf dem räumlichen Entwicklungskonzept (REK) und dem Siedlungsentwicklungskonzept (SEK). Was basierend auf diesen Grundlagen nun aus unserer Sicht 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.

☛Dieser Kontext erfordert einen vorausgehenden breiten Meinungsbildungsprozess, der so noch stattfinden muss und wozu aus unserer Sicht innerhalb der Bevölkerung und unseren politischen Parteien Übereinstimmung bestehen sollte. Aspekte, die in diese Meinungsbildung fundiert einfließen müssten sind wie erwähnt die finanziellen Konsequenzen für die Gemeinde, aber auch die Aspekte einer hohen Wohnqualität, welche unbedingt gesteigert werden muss mit Auswirkungen auf das Steuersubstrat, aber auch die Verbesserung/Erhalt Verkehrssicherheit speziell für den Langsamverkehr und der Lärmschutz müssen rasch angegangen werden, weil hier schon im Ist-Zustand Defizite bestehen.

3. Baureglement

Betreffend der unter dem Punkt 2 vorgenannt erwähnten, unbedingt anzustrebenden Wohnqualität sehen die neuen Prinzipien des Baureglements verschiedene Lockerungen vor, die wohl kommerziell für Neubauten und deren Rentabilität interessant sind, jedoch mit der entsprechenden Nutzungsoptimierung auf den Grundstücken und der Dichte einer guten Wohnqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner diametral gegenüberstehen (insbesondere wegen Reduktion Grenzabstände 3-/4-geschossig, Verzicht auf Gebäudebreite).

Gegenüber dem heutigen GBR werden im Art. 212, Mass der Nutzung, für die W1 bis W4 die Gebäudebreiten weggelassen. Auch werden für die W3 und W4 die kleinen und grossen Grenzabstände wesentlich reduziert. In allen Zonen werden die Firshöhen erhöht. Diese neuen

Bestimmungen führen unweigerlich zu einer höheren Nutzungsdichte auf bestehenden Grundstücken gegenüber heute geltenden Bestimmungen. Diese höhere Nutzung mit noch mehr Wohnraum auf der gleichen Grundstückfläche führt zu einer höheren Verdichtung und dies wiederum zu Lasten der Wohnqualität, nötiger Umgebungsfläche für den Aufenthalt im Freien und nötiger minimaler Spielfläche für Kinder. Die bestehenden Masse des heute geltenden GBR mit neusten Beispielen einer W2 und zusätzlichem Attikageschoss am Blumenweg wie auch an der Hindelbankstrasse führen bereits zu einer Verdichtung, welche einer guten Wohnqualität mit grünem Aussenraum abträglich ist!

➡ Antrag: Verzicht auf Weglassen Gebäudebreiten, Beibehaltung Masse gemäss heutigem GBR (Gebäudebreiten und Gebäudehöhen). Beibehaltung heutige kleine und grosse Grenzabstände W3 und W4 und nicht Verringerung derselben. Zum Vorgehen: Bevor Änderungen in einem neuen Baureglement verankert werden sollen, wäre es sinnvoll, auf dafür denkbaren Grundstücken für Wohnnutzungen seitens der Gemeinde (unter Beizug BBK) grobe Modellplanungen vornehmen, um die Richtigkeit von Anpassungen bestätigt zu haben, oder allenfalls von diesen Reglementsanpassungen gemäss unserem Antrag Abstand zu nehmen.

➡ 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 (Wasemösl/Holzmatt) befindet.

➡ 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. Antrag: Für uns ist es klar, dass an der gleichen Gemeindeversammlung über ein neues Baureglement wie auch die Anpassungen in der Gemeindeordnung beschlossen werden muss. Die SP legt weiterhin Wert auf die Zuständigkeiten Bau- und Betriebskommission als Baubewilligungsbehörde und die zu gewährleistende Gewaltentrennung/Abgrenzung Gemeinderat. Die SP erwartet umgehend zur Überprüfung dieser Aspekte einen Entwurf Anpassung Gemeindeordnung im Kontext zu neuem Baureglementsentwurf.

4. Zonenplan

Nach dem vorliegenden Zonenplan würden 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. Wir gehen davon aus, dass dies mit dem Grundeigentümer so abgesprochen ist zu Beginn dieser Teilrevision und dieser dies so auch ausdrücklich belassen will. 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/Längenrüpstrasse. Nach dem aktuellen Verkehrsrichtplan und den damit vorgeschlagenen Massnahmen wird mit Ausnahme der Einmündung Kirchgässli, zu welcher Verbesserungen geplant werden sollen, die Gesamtproblematik ungenügend berücksichtigt.

➡ Antrag: Auf der Oberdorfstrasse sind unter Einbezug Bubenlooweg/Längenrüpstrasse weitergehende Verkehrssicherheitsmassnahmen zu Gunsten der Verkehrssicherheit Langsamverkehr rasch zu planen und zu realisieren, bevor sich diese unbefriedigende Situation dann mit der Schaffung von weiterem Wohnraum im Oberdorf zusätzlich akzentuiert.

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.

➡ 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 transparente und vorausschauende Meinungsbildung für die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger unbedingt erforderlich.

Die aufgrund der Siedlungsentwicklung nach innen angestrebten Zonenplanänderungen führen gestützt auf das bestehende Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten zu erheblichen Mehrwertausgleichszahlungen. Diese von den Grundeigentümern zu bezahlende Abgabe wird nach rechtskräftiger Planung von der Gemeinde verfügt und ist bei einer Überbauung oder bei einer Veräusserung zur Zahlung fällig. Zu beachten ist, dass bei einem Verkauf der Liegenschaft auch eine Grundstückgewinnsteuer zu entrichten ist.

Bei der Einzonung der Bauernhofzone in die Ländliche Dorfzone ist eine Mehrwertabgabe von 35 % (während der ersten zwölf Jahren ab Rechtskraft der Einzonung) resp. 45 % (ab dem dreizehnten Jahr der Rechtskraft der Einzonung) zu entrichten.

Bei einer Aufzonung (Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit) ist eine Abgabe von 30 % zu entrichten.

Die reglementarischen Bestimmungen dürften insbesondere bei der geplanten Einzonung der bestehenden, meistens geschützten/erhaltenswerten Bauernhäusern im Oberdorf, die sich im Familienbesitz befinden, dazu führen, dass die Grundeigentümer aus finanziellen Gründen auf eine Einzonung verzichten. Dies deshalb, weil die Mehrwertabgabe auch bei einer Erbteilung (ist einer Veräusserung gleichgestellt) zu entrichten wäre, unabhängig davon, ob die eingezonte Parzelle überbaut wird.

Der bestehende, unbefriedigende Zustand würde weitergeführt und die von der Gemeinde angestrebte Nutzungsverbesserung wären über eine längere Zeit blockiert, was nicht im Interesse der Gemeinde sein kann.

Da die zukünftige Nutzung im Oberdorf aufgrund weiterer bau- und planungsrechtlicher Auflagen grundsätzlich beschränkt ist, schlagen wir vor, den Abgabesatz bei einer Einzonung der Bauernhofzone in die Ländliche Dorfzone auf den gesetzlich vorgeschriebenen Mindestansatz von 20 % zu reduzieren.

➡ Minderheitsantrag: Eine Minderheit innerhalb unserer Partei beantragt, das Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten vor der Beschlussfassung über die Ortsplanungsrevision anzupassen. Neben der vorstehenden Änderung (Artikel 3) schlagen diese zudem ebenfalls vor, dass im bestehenden Reglement die im Kantonalen Baugesetz unter Art.

142 Abs. 2 formulierte Ausnahmebestimmung ergänzt und in das bestehende Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten aufgenommen wird.

Der Bund, der Kanton und die Gemeinden im Sinne von Art. 2 GG sowie Dritte in Erfüllung von ihnen übertragenen öffentlich-rechtlichen Aufgaben sind nur abgabepflichtig für planungsbedingte Mehrwerte auf Grundstücken, die nicht unmittelbar öffentlichen Zwecken dienen. Steuerbefreite Nonprofitorganisationen mit öffentlichem Auftrag sind den in Art. 142 Abs. 2 BauG erwähnten Dritten gleichgestellt.

5. Landschaftsplanung

Im Schutzzonenplan werden die noch relevanten Obstgärten ausgewiesen. Dieser Bestand wie auch andere Schutzobjekte sollen nun verbindlich unter Schutz gestellt werden.

☛ 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 Retouchen zur Sicherstellung minimaler Abstände zu bestehenden Gebäudeteilen im südöstlichen Arealbereich innerhalb dieser Parzelle sollten nach Rücksprache mit dem Grundeigentümer jedoch noch möglich sein.

Festlegung des Schutzgebiets Grosser Moossee-als Zone der Empfindlichkeitsstufe 1 (ES I): 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 – die planerische Einstufung als ES I schafft Kohärenz und rechtliche Konsistenz mit übergeordneten Zielen. Der Moossee dient als wichtiges Naherholungsgebiet für die Bevölkerung. 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.

☛ Antrag: Wir beantragen, im Rahmen der Ortsplanungsrevision das Gebiet des Grossen Moossees als Zone in der Empfindlichkeitsstufe I (ES I) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV, Anhang 6) festzulegen.

Wir danken für die Berücksichtigung dieser Anliegen, welche wir hiermit fristgerecht einreichen. Mit Interesse werden wir dann gerne Ihre Erwägungen und Begründungen zu unseren Anliegen im weiteren Verfahren und im anspruchsvollen Meinungsbildungsprozess entgegennehmen.

Freundliche Grüsse!

Sozialdemokratische Partei

Urtenen-Schönbühl & Umgebung:

Rosa Cardinale Rohner

Hanspeter Wenger