Kanton Bern
Canton de Berne

Direktion für Inneres und Justiz
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydeggasse 11/13
3011 Bern
+41 31 633 73 20
oundr.agr@be.ch
www.be.ch/agr

Beat Michel
+41 31 633 73 31
beat.michel@be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydeggasse 11/13, 3011 Bern

Gemeindeverwaltung Uttigen
Bühlweg 1
3628 Uttigen

G.-Nr.: 2024.DIJ.22133

12. Mai 2025

Uttigen; Einzonung Gebiet Hübeli, Vorprüfung
Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 8. November 2024 sind bei uns die Änderungen von Art. 5 Baureglement (GBR) und des Zonenplans 1 im Gebiet Hübeli mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:
– Änderung Baureglement Art. 5
– Änderung Zonenplan 1 Siedlung, Um- und Einzonung Gebiet Hübeli (Parzellen Nrn. 283, 850, 851)
– Erläuterungsbericht

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:
– Amt für Wald und Naturgefahren, Stellungnahme Naturgefahren vom 22. November 2024
– Amt für Kultur und Denkmalpflege, Fachbericht Denkmalpflege vom 12. Dezember 2024
– Amt für Wasser und Abfall, Fachbericht Wasser und Abfall vom 20. Dezember 2024

Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen und unserer eigenen Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

Mit den nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbehalten (**GV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung.

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (**E**) und Hinweisen (**H**), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

2. Ausgangslage

Die Gemeinde Uttigen beabsichtigt, die beiden Parzellen Nrn. 283 und 850 von der Bestandeszone neu der Kernzone A zuzuweisen. Dies insbesondere aufgrund der Tatsache, dass die geltenden Bestimmungen eine Entwicklung auf den unüberbauten Parzellenteilen Nrn. 283 und 850 erschweren. Damit der Zonenabstand zur Landwirtschaftszone eingehalten werden kann, wird zudem der kleine Grenzabstand bei den bestehenden Gebäuden in die Kernzone A eingezont. Diese Arrondierung betrifft teilweise die Parzelle Nr. 851.

Unter Vorbehalt der in den folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Einzonung im Gebiet Hübeli zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Einzonung

3.1 Wohnbaulandbedarf

Die detaillierten juristischen Abklärungen im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens haben ergeben, dass es sich vorliegend nicht um eine Umzonung von der Bestandeszone in die Kernzone handelt, sondern um eine Einzonung. Nach Art. 17 Abs. 3 GBR ist die Wohnnutzung in der Bestandeszone nur in bestehenden Gebäuden zulässig. Damit handelt es sich bei der heutigen Bestandeszone nicht um eine Bauzone nach Art. 15 RPG sondern um eine Zone nach Art. 18 RPG. Da es sich vorliegend um eine Einzonung handelt, muss für die heute unüberbauten Flächen der Wohnbaulandbedarf geltend gemacht werden. **(GV)**

Folgende Voraussetzunge müssen erfüllt sein, damit bei Einzonungen kein Wohnbaulandbedarf geltend gemacht werden muss:

- Bestehende Bauten und Anlagen, die vor dem Jahr 1972 erstellt wurden.
- Bestehende Bauten und Anlagen, für die eine Baubewilligung vorliegt.
- Bei rechtmässig erstellten Gebäuden wird zudem der kleine Grenzabstand nicht dem Wohnbaulandbedarf angerechnet.

Die weiteren Flächen müssen demnach dem Wohnbaulandbedarf angerechnet werden. Es handelt sich dabei (vorbehältlich rechtmässiger Baubewilligung) insbesondere um den südlichen Bereich der Parzelle Nr. 283 und den östlichen Teil des Grundstückes Nr. 850. **(GV)**

3.2 Mindestdichte

Werden unüberbaute Gebiete von mehr als 300 m^2 in eine WMK ein-, um- oder aufgezont ist ein Mindestdichtennachweis zu erbringen. Gemäss Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans gilt für die Gemeinde Uttigen bei Einzonungen von Nichtkulturland eine Mindestdichte von 0.55. Diese Mindestdichte wird für den südlichen Bereich der Parzelle Nr. 283 in Art. 5 Abs. 2 GBR richtigerweise festgelegt. **(H)**

3.3 Erschliessungsgüteklasse

Ein- und Umzonungen müssen grundsätzlich ausreichend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sein. Das Gebiet Hübeli in der Gemeinde Uttigen verfügt jedoch über keine Erschliessungsgüteklasse.

Bei Einzonungen von Nichtkulturland sowie bei Umzonungen, bei welchen der Wohnbaulandbedarf geltend gemacht wird, kann beim Schliessen von Baulücken sowie bei Arrondierungen des Siedlungsrandes vom Nachweis einer Erschliessungsgüteklasse abgewichen werden. Dies ist vorliegend der Fall. Zudem gilt es zu beachten, dass die heute bestehenden Bauten und Anlagen nicht dem Wohnbaulandbedarf angerechnet werden müssen und somit für diese keine Erschliessungsgüteklasse nachgewiesen werden muss. **(H)**

4. Unüberbaute Bauzonen in den Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK)

Die Gemeinde Uttigen hat die unüberbauten Bauzonen erhoben. Wir haben die Angaben in der Web-GIS-Karte geprüft. Die folgenden Grundstücke haben wir, entgegen Ihren Angaben, als bebaut beurteilt (die Grundstücke wurden teilweise zwischenzeitlich überbaut):
- Parzelle Nr. 189 mit einer Fläche von 569 m^2
- Parzelle Nr. 849 mit einer Fläche von 1'250 m^2
- Parzelle Nr. 740 mit einer Fläche von 974 m^2

Die weiteren Flächen konnten wir, wie von Ihnen bearbeitet, akzeptieren. **(H)**

Der theoretische Wohnbaulandbedarf der Gemeinde Uttigen beträgt 3.6 ha (36'000 m^2). Abzüglich der anrechenbaren unüberbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen von 28’065 m^2 kann die Gemeinde einen tatsächlichen Wohnbaulandbedarf von 7’935 m^2 geltend machen. **(H)**

5. Erläuterungsbericht

Der Erläuterungsbericht ist insbesondere in Bezug auf den Wohnbaulandbedarf anzupassen. **(GV)**

6. Weitere Hinweise und Empfehlungen

6.1 Denkmalpflege

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
Uttigen weist einen Eintrag im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS Kanton Bern) als Dorf von lokaler Bedeutung auf. Die ISOS-Ortsbilder von regionaler und lokaler Bedeutung werden nicht nachgetragen und stimmen deshalb oft nicht mit der heutigen Siedlungsentwicklung überein. Sie entfalten nicht dieselbe Rechtskraft wie nationale Ortsbilder (Bundesinventare gemäss Art. 5 des NHG). Trotzdem können sie als hilfreiches Instrument zur Ortsentwicklung beigezogen werden. **(H)**

Bauinventar
Das Vorhaben liegt ausserhalb von Baugruppen, tangiert jedoch die unmittelbare Umgebung des schützenswerten K-Objekts Hübeli 3 auf der Parzelle Nr. 850. Gemäss Art. 10b BauG ist sicherzustellen, dass Baudenkmäler durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden (Umgebungsschutz). **(H)**

6.2 Naturgefahren

Die geplanten Umzonungen im Gebiet Hübeli weisen keinen Konflikt mit Naturgefahren auf. Im gelben Gefahrengebiet liegt die Umsetzung geeigneter Objektschutzmassnahmen in der Eigenverantwortung der Bauherrschaft, es sei denn, es handelt sich um ein besonders sensibles Objekt (z. B. Spielplatz, Hotel, etc.). **(H)**

6.3 Ver- und Entsorgung

Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss aktuellem generellem Entwässerungsplan (GEP) zu erschliessen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen im GEP nicht vorgesehen ist, muss das Teilprojekt «Entwässerungskonzept» durch den GEP-Ingenieur nachgeführt werden. **(H)**

Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss der aktuellen generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) zu erschliessen und mit der zuständigen Wasserversorgung abzusprechen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen in der GWP nicht vorgesehen ist, muss diese vorgängig durch den GWP-Ingenieur nachgeführt werden. **(H)**

7. Weiteres Vorgehen

Die bereinigte Planung ist während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG). Sofern die Publikation ausschliesslich über die Plattform «ePublikation» erfolgt, ist die Bekanntmachung in der Rubrik «Raumplanung» aufzuführen, nicht in der Rubrik «weitere kommunale Bekanntmachungen». Letztere Variante erschwert oder verunmöglicht die Auffindbarkeit der Publikation, was im schlimmsten Fall deren Wiederholung zur Folge hätte.

Einspracheverhandlungen sind **vor** der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Die Einladung zur Gemeindeversammlung oder zur Urnenabstimmung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in **6-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:
- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (6-fach)
- Ausdruck Bericht über die Erhebung der unüberbauten Bauzonen (aktualisiert per Datum Beschlussfassung)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Gemeindeversammlung
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).

Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten.

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. T4-1 Abs. 3 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe Datenmodell der Digitalen Nutzungsplanung (be.ch) - Datenmodell).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Beat Michel
12.05.2025 12:21
Geregeltes elektronisches Siegel · www.be.ch/signatur
Cachet électronique réglementé · www.be.ch/signature

Beat Michel
Raumplaner

Fachberichte
– Amt für Wald und Naturgefahren, Stellungnahme Naturgefahren vom 22. November 2024
– Amt für Kultur und Denkmalpflege, Fachbericht Denkmalpflege vom 12. Dezember 2024
– Amt für Wasser und Abfall, Fachbericht Wasser und Abfall vom 20. Dezember 2024

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)
– Planungsbüro BHP Raumplan

Kopie per E-Mail
– Regierungsstatthalteramt Thun
– Amt für Wald und Naturgefahren
– Amt für Kultur und Denkmalpflege
– Amt für Wasser und Abfall