



## Aktualisierung der Ortsplanung

Änderung Zonenplan 1 Siedlung und Baureglement Art. 5

---

### Erläuterungsbericht

#### Mitwirkung



Inhalt des Dossiers:

- Änderung Zonenplan 1 Siedlung
- Änderung Baureglement Art. 5
- **Erläuterungsbericht**

Bern, 6. August 2024

## Impressum

### **Auftraggeber**

Einwohnergemeinde Uttigen  
Bühlweg 1  
3628 Uttigen

### **Auftragnehmer**

BHP Raumplan AG  
Güterstrasse 22a  
3008 Bern

### **Bearbeitung**

Martin Lutz  
Rahel Kobel

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Planungsgegenstand.....</b>	<b>4</b>
1.1 Ausgangslage .....	4
1.2 Planungsziel .....	4
1.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen .....	5
1.4 Baurechtliche Grundordnung.....	7
1.5 Planungsorganisation .....	8
<b>2. Planungsmassnahmen .....</b>	<b>9</b>
2.1 Änderung Zonenplan 1 Siedlung .....	9
2.2 Änderung Baureglement Art. 5 .....	10
<b>3. Planerische Beurteilung.....</b>	<b>11</b>
3.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen.....	11
3.2 Siedlungsentwicklung nach innen .....	11
3.3 Baulandbedarf Wohnen .....	11
3.4 Haushälterische Bodennutzung.....	11
3.5 Kulturlandschutz.....	12
3.6 Naturgefahren .....	13
3.7 Erschliessung.....	13
3.8 Mehrwertabgabe.....	13
<b>4. Planerlassverfahren .....</b>	<b>13</b>
4.1 Öffentliche Mitwirkung.....	13
4.2 Kantonale Vorprüfung .....	13
4.3 Öffentliche Auflage.....	13
4.4 Beschlussfassung.....	13

## 1. Planungsgegenstand

### 1.1 Ausgangslage

#### Umzonungsbegehren

Die Eigentümerschaft der Parzellen Nr. 283 und Nr. 850 schlägt eine Umzonung ihrer Parzellen, welche heute in der Bestandeszone (BZ) liegen, vor. Die betreffenden Parzellen befinden sich am Siedlungsrand und im kommunalen Ortsbildschutzgebiet. Im Osten und Süden grenzen sie an die Kernzone A, im Norden und Westen an die Landwirtschaftszone.

#### Prüfung mit Gemeinde und Kanton

In Zusammenarbeit mit der Gemeinde und dem Kanton wurde das Umzonungsbegehren geprüft. Die Parzellen Nrn. 283 und 850 sollen neu der Kernzone A zugewiesen werden. Aufgrund der Besprechung mit dem zuständigen Planer des Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 4. März 2024 soll des Weiteren eine Einzonung im Umfang des kleinen Grenzabstandes um die bestehenden Gebäude auf der Nachbarsparzelle Nr. 851 erfolgen.

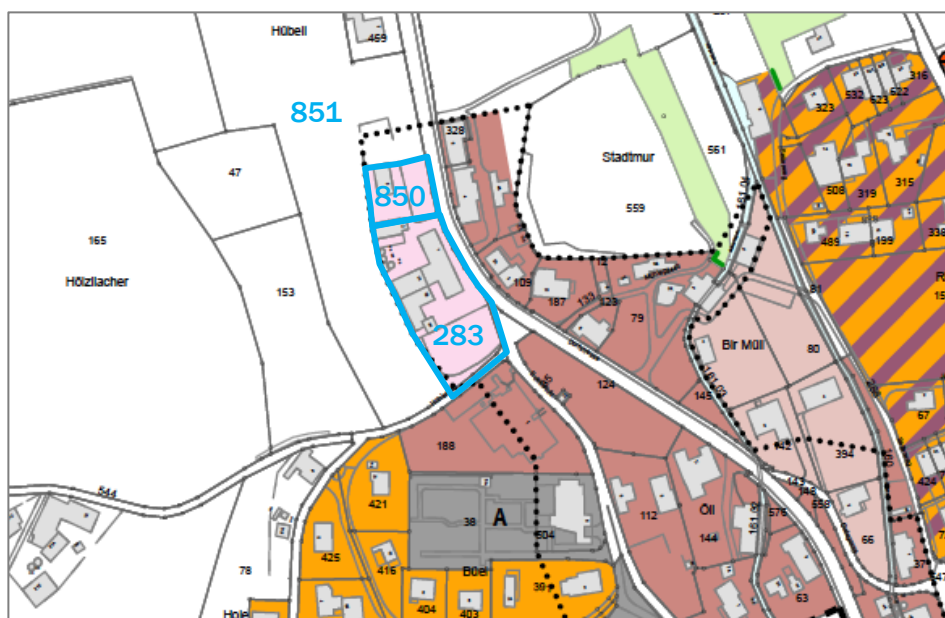


Abbildung 1 Ausschnitt Zonenplan 1 Siedlung Uttigen (2009) mit den Parzellen Nr. 283 und Nr. 850 (blau gekennzeichnet) in der Bestandeszone (rosa Flächen) und dem Ortsbildschutzgebiet (schwarz punktiert).

### 1.2 Planungsziel

#### Um- und Einzonung Gebiet Hübeli

Die geltenden Bestimmungen der Bestandeszone (BZ) erschweren eine Entwicklung auf den unüberbauten Parzellenteilen Nrn. 283 und 850. Die Gemeinde Uttigen als zuständige Planungsbehörde beabsichtigt deshalb die beiden Parzellen Nrn. 283 und 850 neu dauerhaft der Kernzone A zuzuweisen und damit eine Entwicklung im bestehenden Baugebiet zu ermöglichen. Damit die Bauten im Bestand gesichert sind und der Zonenabstand zur Landwirtschaftszone gewährleistet werden kann, wird um bestehende Gebäude auf den Parzellen Nr. 283 und Nr. 850 eine Einzonung um Umfang des kleinen Grenzabstandes der Kernzone A ( $k_A = 3.0\text{ m}$ ) ermöglicht.

## 1.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen

### 1.3.1 Kantonaler Richtplan

*Siedlungsentwicklung  
nach innen*

Gemäss Massnahmenblatt A\_07 des kantonalen Richtplans ist die Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern. Dabei sind primär unüberbaute Bauzonen im Siedlungsgebiet zu mobilisieren.

### 1.3.2 ISOS Kanton Bern

Das historische Dorfzentrum Uttigen weist einen Eintrag im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS Kanton Bern) als Ortsbild von lokaler Bedeutung auf. Das Planungsgebiet befindet sich im Gebiet 1 (bäuerlich-gewerblicher Dorfkern) mit dem Erhaltungsziel B und befindet sich am Rande zur Umgebungszone II mit Erhaltungsziel a (vgl. Abbildung 2). Erhaltungsziel B für das Gebiet 1 sieht vor, dass die Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahrt wird und die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale erhalten bleiben. Der Abbruch von Altbauten ist nur in Ausnahmefällen vorgesehen und betreffen der Umbauten und der Eingliederung von Neubauten sind besondere Vorschriften einzuhalten (vgl. Ortsbildschutzgebiet). Erhaltungsziel a fordert den Erhalt als Freifläche und weist die Umgebungszone damit nicht als Baugebiet aus (Ausnahme standortgebundene Bauten).

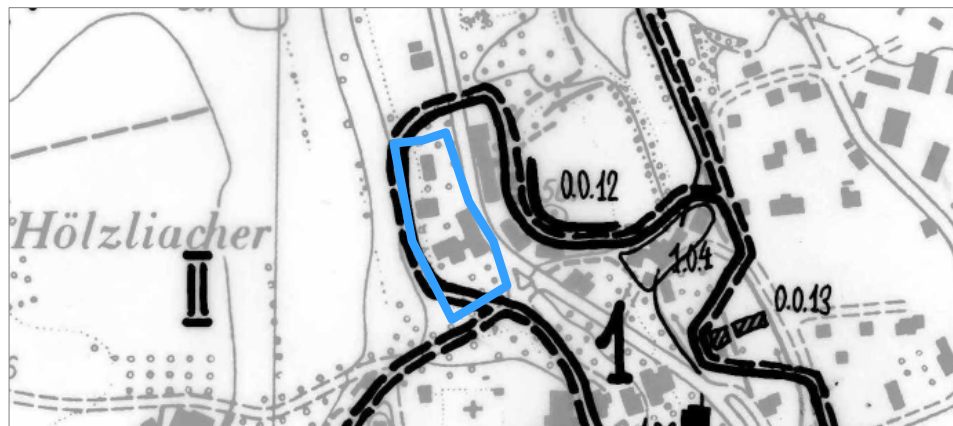


Abbildung 2 Ausschnitt ISOS-Plan Uttigen mit nördlichem Teil Gebiet 1 und Planungsgebiet (blau skizziert)

### 1.3.3 Kantonales Bauinventar

Schützenswertes  
K-Objekt

Beim ca. 1780 gebauten und 1980/81 renovierten Stöckli auf Parzelle Nr. 850 handelt es sich gemäss dem kantonalen Bauinventar um ein schützenswertes K-Objekt. Bei schützenswerten K-Objekten ist die Denkmalpflege im Planungsprozess und auch bei allfälligen nachgelagerten Bauvorhaben in jedem Fall einzubeziehen. Das Bauernhaus auf der Parzelle Nr. 283 wurde in den 1920er Jahren gebaut und wird gemäss nachgeführtem, kantonalem Bauinventar nicht mehr als erhaltenswert eingestuft.

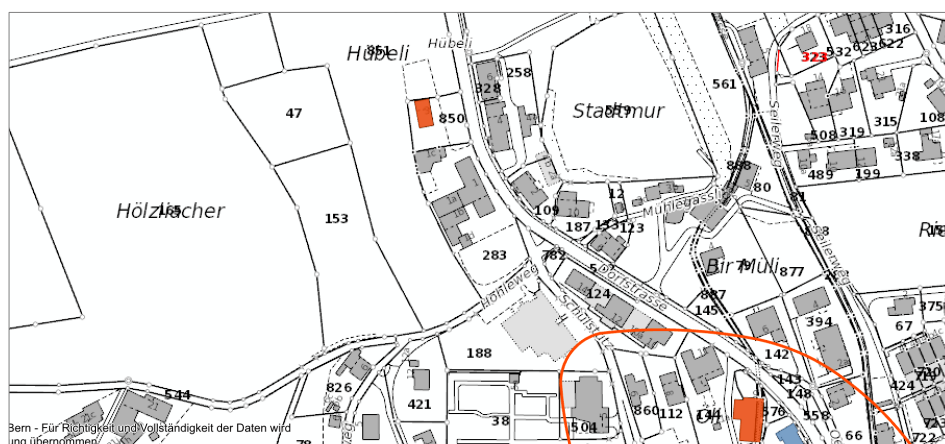


Abbildung 3 Ausschnitt kantonales Bauinventar mit dem schützenswerten Objekt auf der Parz. Nr. 850 (rote Fläche), abgerufen im Mai 2024

### 1.3.4 Kantonale Gefahrenkarte

Rutschgefahren

Gemäss der kantonalen Gefahrenkarte befindet sich der westliche Bereich der Parzellen Nr. 283 und Nr. 850 im gelben Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung durch Rutschprozesse. Das Gefahrengebiet wurde gemäss den kantonalen Geodaten ebenfalls im Zonenplan 3 Naturgefahren der Gemeinde aufgenommen.

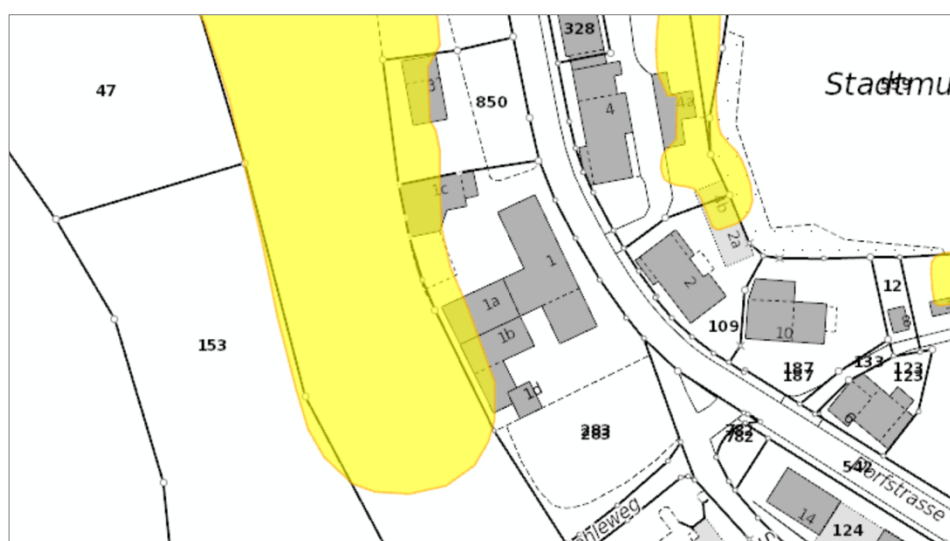


Abbildung 4 Ausschnitt kantonale Gefahrenkarte (gelb: Gefahrengebiet geringer Gefährdung), abgerufen im Mai 2024

### 1.3.5 Kantonale Hinweiskarte Kulturland

#### Kulturland

Die Parzelle Nr. 851 ist eine landwirtschaftliche Nutzfläche und gilt gemäss der kantonalen Hinweiskarte als Kulturland im Sinne von Art. 11a BauV.



Abbildung 5 Ausschnitt kantonale Hinweiskarte Kulturland. Parzelle Nr. 851 (rot umrandet) mit Kulturland (orange kariert), abgerufen im Mai 2024

### 1.4 Baurechtliche Grundordnung

#### Grundordnung Uttigen

Die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Uttigen besteht aus dem Baureglement (BR), dem Zonenplan 1 Siedlung, dem Zonenplan 2 Landschaft und dem Zonenplan 3 Naturgefahren. Die rechtskräftige Grundordnung wurde vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 7. Dezember 2009 genehmigt. Das Baureglement wurde nachfolgend aktualisiert, die letzte Änderung wurde am 13. April 2022 genehmigt.

#### Zonenplan 1 Siedlung

Die betroffenen Parzellen Nr. 283 und Nr. 850 sind aktuell der Bestandeszone (BZ) zugewiesen und grenzen südlich und östlich an die Kernzone A sowie im Norden und Westen an die Landwirtschaftszone.

Das Planungsgebiet ist im Zonenplan 1 Siedlung zudem mit dem Ortsbildschutzgebiet überlagert. Das Ortsbildschutzgebiet (vgl. Art. 33 BR) bezweckt die Erhaltung, Gestaltung und behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale und umfasst schutzwürdige Baugruppen und deren zugehörige Umgebung. Hauptbauten haben ein Satteldach aufzuweisen und bei Bauvorhaben ist gemäss Baureglement eine unabhängige Fachinstanz (kantonale Denkmalpflege, Berner Heimatschutz, Ortsplaner) beizuziehen.



Abbildung 6 Ausschnitt aus dem Zonenplan 1 Siedlung (violett: Bestandeszone, gepunktete schwarze Linie: Ortsbildschutzgebiet)

*Zonenplan 2  
Landschaft*

Im rechtskräftigem Zonenplan 2 Landschaft sind die Parzellen Nr. 283 und Nr. 850 Teil einer hinweisenden Baugruppe gemäss kantonalem Bauinventar. Die hinweisend dargestellte kantonale Baugruppe wurde seit der Genehmigung des Zonenplans 2 Landschaft jedoch im revidierten kantonalen Bauinventar aufgehoben (vgl. Abbildung 3). Da es sich um einen hinweisenden Planinhalt handelt, wird der Zonenplan 2 Landschaft nicht aktualisiert.

*Zonenplan 3  
Naturgefahren*

Gemäss dem Zonenplan 3 Naturgefahren befinden sich randliche Bereiche der Parzellen Nr. 283 und Nr. 850 im gelben Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung durch Rutschprozesse.

## 1.5 Planungsorganisation

*Politische Organe*

Planungsbehörde ist die Einwohnergemeinde Uttigen, vertreten durch den Gemeinderat. Als vorberatende Kommission des Gemeinderats wirkt die Planungskommission. Die Planungskommission ist beratendes und antragstellendes Organ des Gemeinderats. Zwischen- und Schlussergebnisse wurden jeweils vor den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritten (Mitwirkung, Vorprüfung, Auflage, Beschlussfassung und Genehmigung) der Planungskommission sowie dem Gemeinderat zur Verabschiedung unterbreitet.

*Projektgruppe*

Für die Erarbeitung der Planungsakten resp. der Durchführung des Planerlassverfahrens wurde eine Projektgruppe gebildet. Die Projektgruppe war das operative Projektorgan und verabschiedete seine Entscheidungen zuhanden der Planungskommission.



## 2. Planungsmassnahmen

### 2.1 Änderung Zonenplan 1 Siedlung

#### Um- und Einzonung

Im Zonenplan 1 Siedlung wird die Umzonung der Parzellen Nr. 283 und Nr. 850 von der Bestandeszone in die Kernzone A vorgenommen sowie eine Fläche von insgesamt 216 m<sup>2</sup> der Parzelle Nr. 851 von der Landwirtschaftszone in die Kernzone A eingezont. Es handeln sich um Einzonungen im Rahmen des kleinen Grenzabstandes von 3.0 m um bestehende Bauten. Die Einzonung zwischen den Gebäuden Hübeli Nr. 1a und 1c wird zusammengehängt, da dieser Bereich gemäss Orthophoto des Bundes überdacht ist.

#### Anpassung Ortsbildschutzgebiet

Das Ortsbildschutzgebiet wird in der südwestlichen Parzellenecke der Parzelle Nr. 283 an den Verlauf der Parzellengrenze sowie auf die neue Bauzonengrenze angepasst.

#### Haushälterische Bodennutzung

Der unüberbaute Parzellenteil der Parzelle Nr. 283 wird mit Bestimmungen zur haushälterischen Bodennutzung überlagert (vgl. Ausführungen im Kap. 2.2). Für den unüberbauten Parzellenteil der Parzelle Nr. 580 erübrigt sich eine Sicherstellung des haushälterischen Umgangs mit dem Boden, da unter Berücksichtigung des kantonalen Strassenabstandes von 5.0 m und unter Berücksichtigung der Grenz- (3.0 m) und Gebäudeabstände (mind. 6.0 m) eine unüberbaute Restfläche unter 300 m<sup>2</sup> resultiert.

#### Abb. 7 Alter Zustand: Bestandeszone

##### Legende

- Änderungsperimeter
- Festlegungen (im Änderungsperimeter)**
- Kernzone A
- Haushälterische Bodennutzung
- Ortsbildschutzgebiet
- Hinweise**
- Kernzone A
- Bestandeszone
- Ortsbildschutzgebiet



Abbildung 7 Ausschnitt Zonenplan 1 Siedlung ALT (genehmigt am 7.12.2009)

**Abb. 8 Neuer Zustand:  
Kernzone A**

**Legende**

- Änderungsperimeter
  
- Festlegungen (im Änderungsperimeter)**
- Kernzone A
- Haushälterische Bodennutzung
- Ortsbildschutzgebiet
  
- Hinweise**
- Kernzone A
- Bestandeszone
- Ortsbildschutzgebiet



Abbildung 8 Ausschnitt Zonenplan 1 Siedlung NEU

## 2.2 Änderung Baureglement Art. 5

*Haushälterische Boden-  
nutzung*

Bei Einzonungen von Nichtkulturland sowie bei Umzonungen muss der haushälterische Umgang mit dem Boden sichergestellt werden. Aus diesem Grund wird Art. 5 um einen neuen Absatz 2 mit minimaler Nutzungsziffer ergänzt. Die minimale Nutzungsziffer, vorliegend die minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (Min. GFZo 0.55) wird gemäss Massnahmenblatt A\_01 bzw. des zugeteilten Raumtyps gemäss Massnahmenblatt C\_02 des kantonalen Richtplans festgelegt. Uttigen wird dabei als Raumtyp «Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen» ausgewiesen. Der neue Absatz 2 ist so aufgebaut, dass dieser für künftige Um- und Einzonungen mit den jeweiligen Parzellennummern ergänzt werden kann.

*Normativer Inhalt*

*Hinweise*

**Art. 5**

**Mass der Nutzung**

1 unverändert

**Haushälterische Boden-  
nutzung**

2 Zur Sicherstellung des haushälterischen Umgangs mit dem Boden gilt innerhalb der im Zonenplan bezeichneten Flächen bzw. der unten aufgeführten Parzellen-Nrn. die folgende minimale Nutzungsziffer:

- Min. GFZo 0.55: Parz. Nr. 283

*Bei der Beanspruchung von Kulturland vgl. Art 11c BauV. Bei der Beanspruchung von Nicht-Kulturland vgl. Massnahmenblatt A\_01 des kant. Richtplans.*

*GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch (vgl. Anhang 1 Art. A9)*

**Weitere Masse**

3 unverändert

### 3. Planerische Beurteilung

#### 3.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

*Richtplan / RGSK*

Das Planungsvorhaben stimmt mit den übergeordneten Planungsinstrumenten überein. Weder im kantonalen Richtplan 2030 (Genehmigung 4. Mai 2016) noch im regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) Thun-Oberland West (TOW) 2021 (Genehmigung 23. Dezember 2021) befinden sich raumrelevante Aussagen, welche den Um- und Einzonungen entgegenstehen.

#### 3.2 Siedlungsentwicklung nach innen

*Richtplan:  
Massnahmenblatt A\_07*

Gemäss dem Massnahmenblatt A\_07 des kantonalen Richtplans setzt sich der Kanton Bern das Ziel den Boden haushälterisch zu nutzen, die Siedlungsentwicklung zu konzentrieren und Wohn- und Arbeitsstandorte differenziert aufzuwerten und zu gestalten. So ist bei Einzonungen und Umzonungen bei Beanspruchung des Wohnbaulandbedarfs eine Gesamtsicht über die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale zu erarbeiten. Weiter muss eine räumliche Analyse des Siedlungsgebietes vorgenommen und darauf abgestimmte Entwicklungsziele formuliert werden.

*SEin-Studie*

Mit der Potenzialstudie zur Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) vom 14. Februar 2020 verschaffte sich die Gemeinde Uttigen einen Überblick über die aktuell vorhandenen Nutzungsreserven auf unüberbauten und überbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen.

#### 3.3 Baulandbedarf Wohnen

*Wohnbaulandbedarf  
Gemeinde Uttigen*

Gemäss der Erhebung des Wohnbaulandbedarfs (Datenstand AGR vom 1. Juni 2019) kann die Gemeinde Uttigen aktuell 3,4 ha an tatsächlichem Wohnbaulandbedarf geltend machen. Abzüglich der mittels der SEin-Studie nachgewiesenen vorhandenen Reserven von ca. 1,6 ha, verbleiben damit rund 1,8 ha bzw. 18'000 m<sup>2</sup>, welche für Ein-/Umzonungen zur Verfügung stehen.

*Nicht-Beanspruchung  
Wohnbaulandbedarf*

Für die vorgesehene Umzonung wird kein Wohnbaulandbedarf beansprucht, da die Bestandeszone Nutzungen im Sinne der Wohn-, Misch- und Kernzone zulässt und dementsprechend als Wohn-, Misch- und Kernzone aggregiert wird.

Für die Einzonungen im Rahmen des kleinen Grenzabstandes von 3.0 m wird keine Wohnbaulandbedarf beansprucht, da die eingezonten Flächen bereits überbaute sind.

#### 3.4 Haushälterische Bodennutzung

*Richtplan:  
Massnahmenblatt A\_01*

Der Kanton Bern hat sich das Ziel gesetzt im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung den Bodenverbrauch zu stabilisieren und die Bauentwicklung an die geeigneten Standorte zu lenken. Für den haushälterischen Umgang mit dem Boden gelten Ein- und Umzonungsvoraussetzung. Diese werden mit der Festlegung der minimalen Nutzungsziffer berücksichtigt (vgl. Kap. 2.2).

### 3.5 Kulturlandschutz

Auf der Parzelle Nr. 851 werden zwei Bereiche von der Landwirtschaftszone in die Kernzone A eingezont. Die zwei Bereiche befinden sich alle rund um bestehende Gebäude auf den Parz. Nrn. 283 und Nr. 850. Es handelt sich um Einzonungen im Rahmen des kleinen Grenzabstandes von 3.0 m um bestehende Bauten. Die westliche Einzonung im Rahmen des kleinen Grenzabstandes betrifft Kulturland, jedoch keine Fruchtfolgefläche.

Übersicht Einzonungen	
Parzelle	851
Bisherige Nutzungszone	Landwirtschaftszone
Neue Nutzungszone	Kernzone A
Neue Fläche der Bauzone	216 m <sup>2</sup>
Bereits überbaut	Ja
Bebaubarer Bereich	--
Kulturland	Ja, 177 m <sup>2</sup>
Fruchtfolgefläche	Nein
Naturgefahren	Ja, Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung durch Rutschungen

Nachfolgend werden die erforderlichen Nachweise bei Einzonungen von Kulturland im Sinne der Baugesetzgebung (vgl. Art. 11b BauV) erbracht. Die Anforderungen gemäss den Artikeln 11c, 11d, 11f und 11g Abs. 1 und 2 BauV gelten nicht, wenn Kulturland im Einzelfall im Umfang von höchstens 300 m<sup>2</sup> beansprucht wird.

Anforderungen	Nachweise
Standortnachweis	Die Einzonung tangiert insgesamt weniger als 300 m <sup>2</sup> Kulturland und ist im Bereich entlang der Parzellengrenzen Nr. 851 und 283 vorgesehen. Die Einzonung dient dazu, den Bestand zu sichern und den Abstand zur Zonengrenze für die bestehenden Bauten auf den Parzellen Nr. 283 und Nr. 850 zu wahren. Die Einzonung steht im direkten Zusammenhang mit der Umzonung der beiden Parzellen.
Prüfung von Standortalternativen	Die Einzonung steht im direkten Zusammenhang mit der Umzonung der Nachbarsparzellen Nr. 283 und 850 und den dadurch entstehenden Entwicklungsoptionen. Die Einzonungen im Rahmen des kleinen Grenzabstandes sind daher ortsgebunden und alternative Standorte ergeben sich keine.
Sicherstellung der Verfügbarkeit	Nicht erforderlich, da unter 300 m <sup>2</sup> und bereits überbaut.

### 3.6 Naturgefahren

*Rutschgefahren*

Gemäss dem Zonenplan 3 Naturgefahren befinden sich randliche Bereiche der Parzellen Nr. 283 und Nr. 850 im gelben Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung. An diesen Standorten ist die Anordnung sensibler Nutzungen mit grosser Zurückhaltung vorzunehmen. Die vorgesehene Nutzung (Kernzone A) ist nicht als sensible Nutzung einzustufen und sollte daher ohne zusätzliche Einschränkungen realisierbar sein.

### 3.7 Erschliessung

*Erschliessung*

Sowohl die Parzelle Nr. 283 als auch die Parzelle Nr. 850 sind bereits erschlossen.

### 3.8 Mehrwertabgabe

*Ausgleich von  
Planungsvorteilen*

Der Ausgleich von Planungsvorteilen erfolgt gemäss kommunalem Mehrwertabgabereglement vom 12. Dezember 2020, sofern die Freigrenze von CHF 20'000.- überschritten wird.

## 4. Planerlassverfahren

*Ordentliches Verfahren  
nach Art. 58 ff. BauG*

Für das vorliegende Planungsvorhaben wird ein ordentliches Planerlassverfahren nach Art. 58 ff. BauG durchgeführt. Das Verfahren beinhaltet die gesetzlich vorgegebenen Schritte der öffentlichen Mitwirkung, der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung sowie der Genehmigung durch den Kanton.

*Verabschiedung z.Hd.  
der Mitwirkung*

Das Planungsdossier wurde durch die Planungskommission beraten und am 29. Juli 2024 zuhanden des Gemeinderats verabschiedet. Der Gemeinderat als Planungsbehörde hat das Planungsgeschäft am 6. August 2024 beraten und zuhanden der öffentlichen Mitwirkung verabschiedet.

#### 4.1 Öffentliche Mitwirkung

*Ausstehend.*

#### 4.2 Kantonale Vorprüfung

*Ausstehend.*

#### 4.3 Öffentliche Auflage

*Ausstehend.*

#### 4.4 Beschlussfassung

*Ausstehend.*