



Einwohnergemeinde Utzenstorf

georegio
atelier für raumentwicklung

Revision der Ortsplanung, Änderungsdossier nach Art. 60 Abs. 3 BauG

Änderungen im Genehmigungsverfahren gegenüber
dem Beschluss der Einwohnergemeinde
(Urnenabstimmung)

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Utzenstorf
Autor: georegio ag, Benedikt Roessler, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf

Version	Datum	Inhalt
1.0	15.04.2021	Auflagedossier

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Erläuterungen	1
1 Anlass zur öffentlichen Auflage nach Art. 60 Abs. 3 BauG.....	1
2 Änderungen Zonenplan und Baureglement	1
2.1 Festlegung Mindestdichte auf Parzelle Nr. 746	1
2.2 Festlegung Mindestdichte in der ZÖN G	1
2.3 Änderung der Zone für (Teil)parzelle Nr. 160 (Wohn- und Gewerbezone anstatt Wohnzone)	1
3 Verfahren	2
Teil B: Änderungen nach Art. 60 Abs. 3 BauG.....	3
1 Änderungen Baureglement	3
2 Änderungen Zonenplan.....	4
Genehmigungsvermerke	6

Teil A: Erläuterungen

1 Anlass zur öffentlichen Auflage nach Art. 60 Abs. 3 BauG

Soweit öffentlich aufgelegte Vorschriften oder Pläne vor oder bei der Beschlussfassung oder im Genehmigungsverfahren geändert werden, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache oder Beschwerde zu geben.

Gegenüber dem Stand «Beschluss Einwohnergemeinde (Urnenabstimmung)» müssen aufgrund von Genehmigungsvorbehalten des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung noch einzelne Anpassungen vorgenommen werden. Diese wurden durch den Gemeinderat beschlossen. Gemäss Art. 60 Abs. 3 BauG wird allen davon Betroffenen mit dieser öffentlichen Auflage das rechtliche Gehör gegeben.

2 Änderungen Zonenplan und Baureglement

2.1 Festlegung Mindestdichte auf Parzelle Nr. 746

Gemäss Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans (Rückseite 3/3) muss bei Umzonungen eine raumtypabhängige minimale Geschossflächenziffer oberirdisch festgelegt werden. Für Utzenstorf (Raumtyp «Zentren 4. Stufe») beträgt diese Mindestdichte GFZo 0.6. Die Festlegung soll den haushälterischen Umgang mit dem Boden sicherstellen.

Die Vorgabe wurde im Rahmen der Planung generell eingehalten, jedoch bei der Umzonung der Parzelle Nr. 746 und der daran angrenzenden Parzellen vergessen. Im Genehmigungsverfahren muss diese Festlegung nun noch ergänzt werden.

2.2 Festlegung Mindestdichte in der ZöN G

In der ZöN G (Schule und weitere öffentliche Nutzungen) besteht noch eine grössere Landreserve. Die Einwohnergemeinde hat dem nötigen Kredit für den Erwerb dieser Fläche im Jahr 2020 zugestimmt.

Im Baureglement, wie es von der Einwohnergemeinde Ende 2020 beschlossen wurde, ist die haushälterische Bodennutzung innerhalb dieser ZöN qualitativ mit folgender Formulierung sichergestellt:

«In den ZöN C und G und den ZSF 2, 3 und 5 sind Neubauten zur haushälterischen Nutzung des Bodens platzsparend und kompakt und möglichst angrenzend an bestehende Bauten und Anlagen anzuordnen.»

Im Genehmigungsverfahren hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung verlangt, dass diese Vorgabe für die ZöN G konkretisiert wird. Dazu wird auch eine minimale Nutzungsdichte von GFZo 0.6 als zusätzliche Vorgabe aufgenommen:

2.3 Änderung der Zone für (Teil)parzelle Nr. 160 (Wohn- und Gewerbezone anstatt Wohnzone)

Auf Antrag der Grundeigentümer und gemäss Beschluss der Einwohnergemeinde werden die überbauten Teile der Parzelle 160 im Oberdorf von der Landwirtschaftszone in die Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig eingezont, die Gemeindeversammlung hat den Beschluss entsprechend gefasst. In den Plänen für die Auflage vom 23.12.2020 – 25.01.2021 wurde die Parzelle dann fälschlicherweise der W2 zugewiesen. Dieser Fehler wird nun korrigiert, die Zone fällt wie von der Einwohnergemeinde beschlossen in die WG2.

3 Verfahren

Das Verfahren richtet sich nach Art. 60 Abs. 3 BauG. Dieses Auflagedossier wird dem AGR zusammen mit allfälligen Einsprachen und den angepassten Unterlagen zur Revision der Ortsplanung im Genehmigungsverfahren nachgereicht.

Teil B: Änderungen nach Art. 60 Abs. 3 BauG

1 Änderungen Baureglement

Änderungen gegenüber dem Stand «Beschluss der Einwohnergemeinde (Urnenabstimmung)» vom 20.12.2020.

Ergänzung in rot

Baupolizeiliche
Masse

Art. 4 Mass der Nutzung

1 – 2 *unverändert*

3 Auf den im Zonenplan entsprechend bezeichneten Gebieten ist eine Geschossflächenziffer oberirdisch GFZO¹ als Mindestdichte einzuhalten. Für die Messweise der GFZO gilt auf allen Flächen Art. 11 Abs. 3 BauV. Es gelten die folgenden Mindestdichten:

















Mindestdichte GFZO	Parz. Nrn.
0.7	2666, 2644
0.6	219 (westlicher, schraffierter Teil), 746
0.5	1872, 1968, 2168, 1971, 1025, 1867, 1931, 2533, 1606, 123, 2528, 2529, 835, 46, 2608, 1280.01, 1280.02, 2607, 1648
0.4	2399, 2400







4 *unverändert*

¹ Siehe Art. 11 Abs. 3 BauV und Art. 28 BMBV, Skizze und Messweise im Anhang A1








2 Änderungen Zonenplan

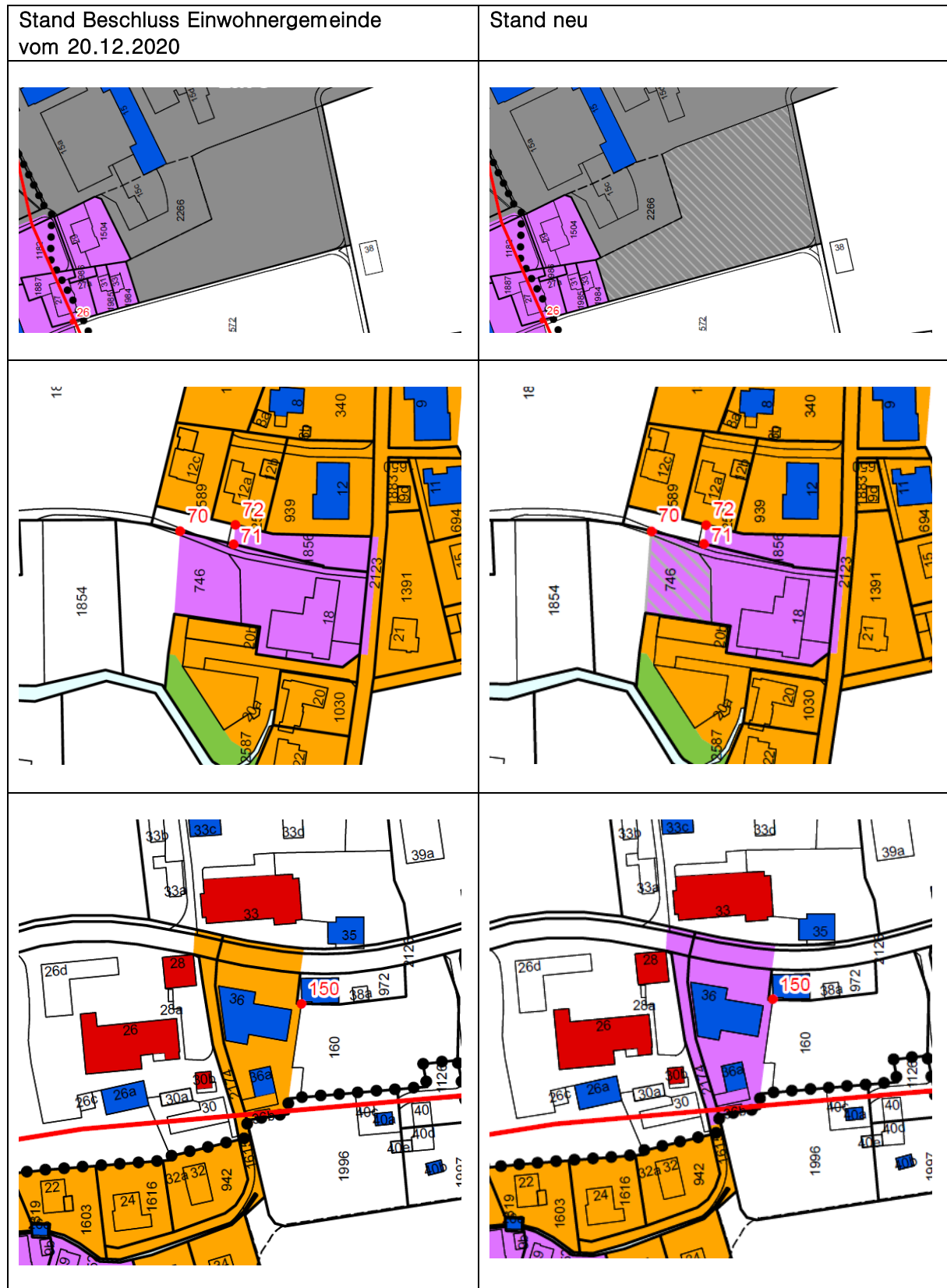
Festlegungen

	W2 Wohnzone zweigeschossig
	W3 Wohnzone dreigeschossig
	WG2 Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig
	WG3 Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig
	A1 Arbeitszone 1
	A2 Arbeitszone 2
	A3 Arbeitszone 3
	A4 Arbeitszone 4
	ZoN Zone für öffentliche Nutzungen
	ZSF Zone für Sport- und Freizeitanlagen
	GrZ Grünzone
	Spielfläche nach Art. 14 BauR
	BH Bauernhofzone
	Bahnareal
	ZPP Zone mit Planungspflicht
	UO Überbauungsordnung

	Gebiet mit Mindestdichte gemäss Art. 4 Abs. 3 BauR
	Lärmempfindlichkeitsstufe ES III aufgestuft
	Ortsbilschutzgebiet
	Aufforstungszone
	Wald-Baulinie
	Neue verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG

Hinweise

	Landeskoordinaten der Zonengrenze
	Baugruppe gemäss Bauinventar
	Schützenswertes Gebäude
	Erhaltenswertes Gebäude
	Bestehende verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG
	Wald
	Gemeindegrenze



Genehmigungsvermerke / Auflagezeugnis

Publikation im amtlichen Anzeiger vom:

Einsprachen:

Beschlossen durch den Gemeinderat am:

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Utzenstorf, den

Der Gemeindeschreiber: