



EINWOHNERGEMEINDE LEUBRINGEN/MAGGLINGEN
COMMUNE MUNICIPALE D'EVILARD/MACOLIN

Revision der Ortsplanung

Planungszone UeO Prés Morel

Die Planungszone bezweckt für den bezeichneten Perimeter die Weiterverfolgung der folgenden Zielsetzungen der in Überarbeitung befindlichen Überbauungsordnung «Prés Morel»:

- Überprüfung bestehender Baulandreserven und allfällige Reduktion;
- Überprüfung Bestimmungen zu Nutzungsart und -mass und zur Bauweise.

Die Planungszone nach Art. 27 RPG und Art. 62ff BauG wird für die Dauer von 2 Jahren bestimmt.

Während der Geltungsdauer darf in dem von der Planung betroffenen Gebiet nichts unternommen werden, das den Planungszweck beeinträchtigen könnte.

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

30. Juni 2026

Verfasser

IC Infraconsult, Kasernenstrasse 27, 3013 Bern

Genehmigungsvermerke

Publikation im Anzeiger vom 30.06.2026
Öffentliche Auflage 30.06.2026 – 14.08.2026

Einspracheverhandlungen am
Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Namens der Einwohnergemeinde

Die Präsidentin

Der Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit der Angaben bestätigt

Evilard,

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung am

Erläuterungen

Ausgangslage	<p>Die Ferienhauszone Prés Morel (UeO Prés Morel) befindet sich an der westlichsten Peripherie der Gemeinde, wurde 1984 genehmigt und seither noch nie angepasst. Sie ist grösstenteils erschlossen. Grössere Flächen sind seit Jahrzehnten unüberbaut. Die heutige Raumplanung verlangt die Siedlungsentwicklung nach innen an zentraler und gut erschlossener Lage. Die periphere Bauentwicklung im Prés Morel entspricht nicht den neuen Grundsätzen der Raumplanungsgesetzgebung sowie der angestrebten räumlichen Entwicklung der Gemeinde. Deshalb sollen grössere unüberbaute Baulandflächen ausgezont werden, um damit u.a. das Entwicklungsgebiet «Evilard Nord» im Dorfkern von Evilard zu ermöglichen.</p>
Behandlung der UeO im Rahmen der OPR	<p>Bisher war die UeO Prés Morel im Rahmen der Ortsplanungsrevision (OPR) behandelt worden und sollte in eine normale Wohnzone umgezont werden.</p> <p>Zur OPR wurde 2021 (1.6.2021 - 2.6.2021) eine öffentliche Mitwirkung durchgeführt. Im April 2022 wurde die OPR dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Kantonalen Vorprüfung eingereicht.</p>
Eigenes Verfahren zur Änderung der UeO Prés Morel	<p>Aufgrund der Vorprüfung des AGR wurde klar, dass die UeO nicht aufgehoben sondern nur abgeändert werden kann und dass die Bauzone nicht so weit reduziert werden kann, dass mehrere «Inselbauzonen» geschaffen werden.</p> <p>Parallel zur OPR soll daher die UeO Prés Morel in einem eigenen Verfahren geändert werden. Die öffentliche Mitwirkung fand während 30 Tagen vom 17. Februar bis am 20. März 2026 statt. Nach der Mitwirkung soll die UeO Prés Morel wieder ins laufende Verfahren der Kantonalen Vorprüfung der OPR integriert werden.</p>
Auslöser der Planungszone	<p>Die Änderung der Überbauungsordnung Prés Morel (UeO) steht in engem Zusammenhang mit der Gesamtrevision der Ortsplanungsrevision (OPR), da sie über einen Mechanismus zum Ausgleich der Bauzone die Entwicklung der im Rahmen der OPR definierten zentralen Entwicklungsgebiete ermöglicht.</p> <p>Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat beschlossen, für den derzeit gültigen Perimeter der Überbauungsordnung Prés Morel (UeO) eine Planungszone festzulegen, um sicherzustellen, dass die Bestimmungen der UeO-Änderung berücksichtigt werden und keine Massnahmen ergriffen werden, welche deren Zielsetzungen nach ihrer Genehmigung beeinträchtigen könnten. Dadurch wird zudem die Verfügbarkeit der für die Einzonungen im Rahmen der OPR erforderlichen Ausgleichsflächen gesichert.</p>
Zweck der Planungszone	<p>Die Planungszone bezweckt für den bezeichneten Perimeter die Überprüfung der UeO im Hinblick auf:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Bestehende Baulandreserven und allfällige Reduktion;▪ Bestimmungen zu Nutzungsart und -mass und zur Bauweise.
Vorwirkung (bzw. Einhaltung) der	<p>Für die UeO gilt ab der öffentlichen Auflage eine «Vorwirkung» und muss berücksichtigt werden.</p>

geänderten UeO
Prés Morel

Zum heutigen Zeitpunkt müsste die UeO also rechtlich gesehen noch nicht berücksichtigt werden. Es ist nun aber aus Sicht der Gemeinde anzustreben, dass ein Bauprojekt die angestrebten Bestimmungen der geänderten UeO (zur Zeit in Überarbeitung) bereits heute einhält.

Wirkung der Planungszone

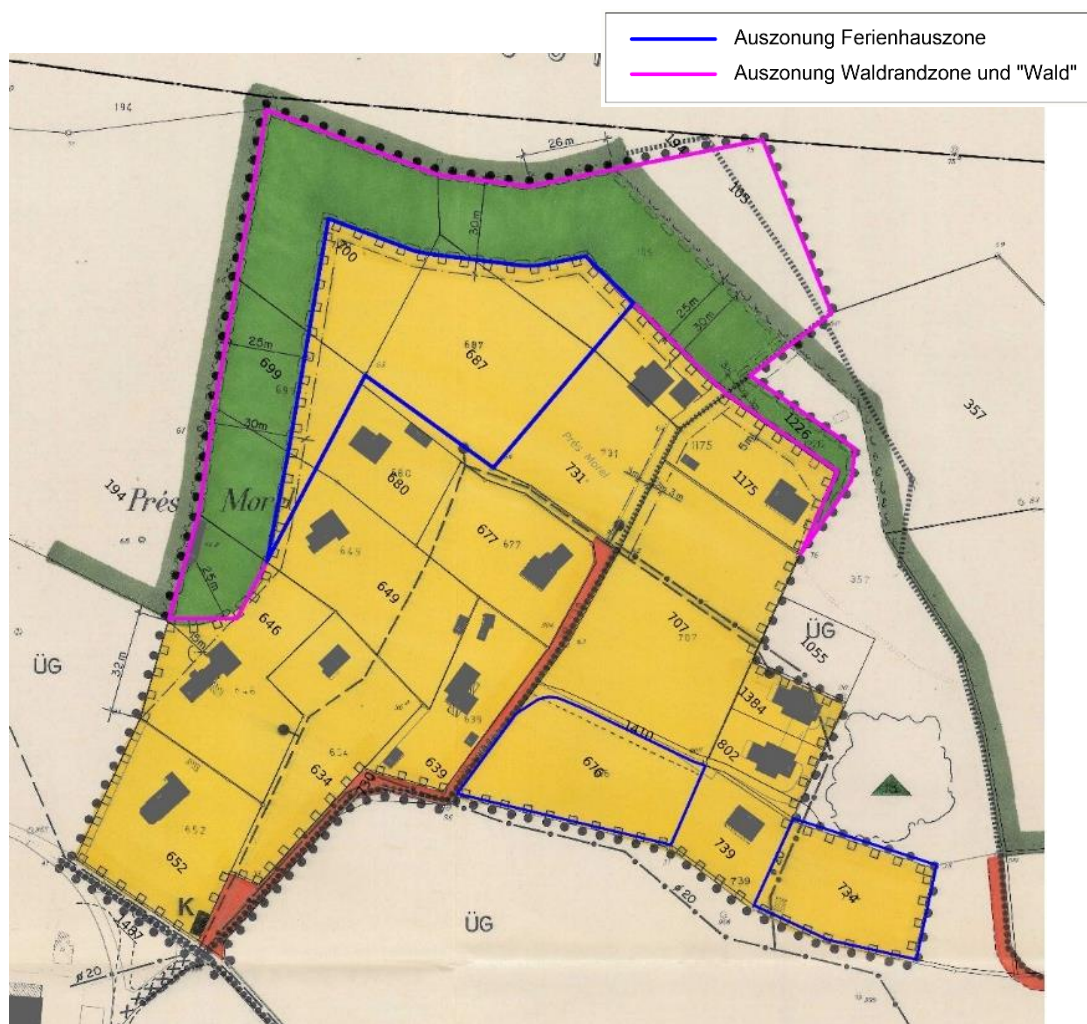
Eine Planungszone bedeutet nicht, dass nichts gebaut werden darf aber dass im betroffenen Gebiet nichts unternommen werden darf, das den Planungszweck beeinträchtigen könnte.

Hinweis zur geforderten Mindestdichte

Bei grösseren unüberbauten Reserven verlangt der Kanton eine «haushälterische Bodennutzung», sprich die Festlegung einer Mindestdichte. Diese soll gemäss OPR und geplanter Änderung der UeO 0.3 GFZo betragen.

Geplante Auszonungen

Die angesprochenen Auszonungen innerhalb der UeO sehen Stand Mitwirkung wie folgt aus:



Erlass Planungszone

Der Artikel 62ff des kantonalen Baugesetzes (BauG) ermöglicht es den Gemeinden im Kanton Bern gestützt auf Art. 27 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) in Gebieten, für welche Nutzungspläne erlassen oder angepasst werden müssen, mittels Verfügung eine Planungszone zu erlassen.

Während der Dauer der Planungszone darf im entsprechenden Perimeter nichts unternommen werden, was den Planungszweck beeinträchtigen könnte. Das heisst,

Bauvorhaben, welche das Planungsziel widersprechen, können nicht bewilligt werden. Eine Baubewilligung, die diesem Planungsziel nach der Auffassung der Baubewilligungsbehörde entspricht, erfordert die Zustimmung des Gemeinderates.

Verfahren

Das Erlassverfahren der Planungszone erfolgt nach Art. 27 RPG und Art. 62ff BauG (öffentliche Auflage, allfällige Einspracheverhandlungen, Beschluss Gemeinderat und Genehmigung AGR).

Der Gemeinderat hat am 23. Juni 2026 den Erlass der Planungszone für den Perimeter der bestehenden UeO für eine Dauer von 2 Jahren beschlossen.

Die öffentliche Auflage dauert vom 30. Juni bis zum 14. August 2026.