



EINWOHNERGEMEINDE LEUBRINGEN/MAGGLINGEN  
COMMUNE MUNICIPALE D'EVILARD/MACOLIN

Revision der Ortsplanung

# Änderung Überbauungsordnung Prés Morel und Zonenplan

## Erläuterungsbericht



### ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG

17. November 2025

Die Änderung UeO Prés Morel und Zonenplan besteht aus:

- Änderung Überbauungsplan und Zonenplanänderung (Genehmigungsinhalt)
- Änderung Sonderbauvorschriften (Genehmigungsinhalt)
- **Erläuterungsbericht (orientierend)**

Verfasser

## **Inhalt**

<b>1. Planungsgegenstand</b>	<b>3</b>
1.1 Ausgangslage	3
1.2 Behandlung der UeO im Rahmen der OPR	3
1.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen	5
<b>2. Änderung UeO Prés Morel und Zonenplan</b>	<b>6</b>
2.1 Zonenplan	6
2.2 Überbauungsplan	8
2.3 Sonderbauvorschriften	11
<b>3. Planerische Beurteilung und Auswirkungen der Planung</b>	<b>12</b>
3.1 Abstimmung raumwirksame Tätigkeit	12
3.2 Sicherstellung der haushälterischen Bodennutzung	12
3.3 Ausgleich von Planungsmehr- oder -Planungsminderwerten	12
<b>4. Planerlassverfahren</b>	<b>13</b>
4.1 Mitwirkung	13
4.2 Vorprüfung	13
4.3 Öffentliche Auflage	13
4.4 Beschluss	13

## **1. Planungsgegenstand**

### **1.1 Ausgangslage**

#### Einleitung

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 nur teilweise 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.

### **1.2 Behandlung der UeO im Rahmen der OPR**

#### Verfahren OPR

Bisher war die UeO Prés Morel im Rahmen der Ortsplanungsrevision (OPR) behandelt worden.

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.

#### Inhaltliche Änderungen

Im Rahmen der OPR war geplant, die Ferienhauszone bzw. die UeO aufzuheben und in eine Wohnzone W1 umzuzonen. Aufgrund der Mitwirkung gab es diesbezüglich noch kleinere Präzisierungen und Änderungen (siehe Abb. nachfolgend).

Mit der Umzonung der bebauten Flächen sollte Klarheit bezüglich Nutzung (Erstwohnung / Zweitwohnungen) und Erschliessungspflichten geschaffen werden. Die baupolizeilichen Masse der UeO sollten in die neuen Zonenbestimmungen der W1b übernommen werden.

Die unüberbauten und/oder nicht erschlossenen Gebiete sollten ausgezont (rund 2 ha) oder in eine Grünzone umgezont (rund 0.2 ha) werden. Das Ziel ist, dass an diese peripheren Lage keine Baulandreserven mehr bestehen. Zudem sollten diese Flächen zur Kompensation (teils doppelter) für Neu- und Umzonungen in Bauzonen mit Wohnnutzung an zentral Stelle (Dorf Evilard) verwendet werden können.



► Übersicht Planungsmassnahmen Prés Morel, Stand Öffentliche Mitwirkung 2021 (links) und Kantonale Vorprüfung 2022 (rechts)

#### Kantonale Vorprüfung

Aufgrund der Kantonalen Vorprüfung (zu welcher der Gemeinde erst eine Themenliste vorliegt, d.h. noch keine abschliessende Vorprüfung) wurde klar, dass die UeO aus formellen Gründen nicht aufgehoben werden darf, da mit der Umzonung in eine Wohnzone eine Inselbauzone geschaffen wird. Dies widerspricht dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG). Da beabsichtigt war, möglichst alle unbebauten Flächen auszonieren, ergaben sich mehrere voneinander isolierte Wohnzonen. Dies ist ebenfalls nicht zulässig.

#### Auszonungsmöglichkeiten innerhalb der UeO

Diese Thematik wurde an einer Sitzung im Juni 2024 mit der Gemeinde, dem Ortsplaner und der zuständigen Planerin vom AGR vor Ort in Prés Morel besprochen. Dabei wurde geklärt, dass die Gemeinde die UeO zwar nicht aufheben kann, den unüberbauten Teil der Ferienhauszone innerhalb der UeO jedoch reduzieren/auszonieren und zur Kompensation verwenden darf. Das AGR stützt somit die kommunale Strategie der raumplanerisch sinnvollen Verlagerung von Bauland von der Peripherie in zentralere Bereiche. Eine wichtige Voraussetzung dabei ist, dass die verbleibenden Bauzonen nach wie vor eine kompakte Siedlung darstellen und keine neuen Inselbauzonen geschaffen werden. Dies kann durch die Schaffung einer Verbindung/Brücke zwischen den beiden respektive den drei bereits überbauten Teilflächen berücksichtigt werden. Die Anpassung der UeO bedingt auch die gleichzeitige Umsetzung der BMBV in den Sonderbauvorschriften. Ebenfalls ist die UeO zu aktualisieren (beispielsweise nicht mehr gültige Verweise auf das Baureglement).

#### Verfahren Änderung UeO Prés Morel

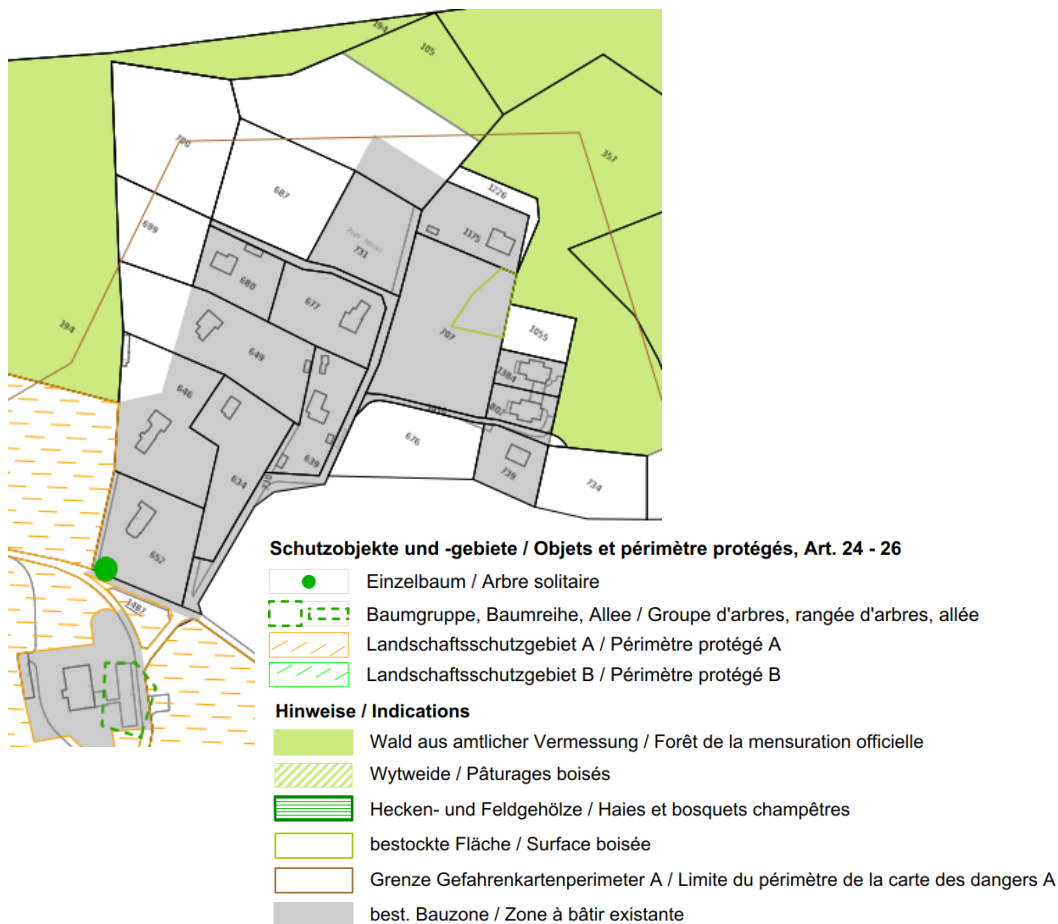
Die Änderung der UeO erfolgt im ordentlichen Verfahren (Mitwirkung, Vorprüfung, öffentliche Auflage, Beschluss Gemeindeversammlung und Genehmigung AGR).

Die Änderung der UeO wird nach der im Winter 2025 eigens durchzuführenden Mitwirkung in die laufende Vorprüfung der OPR integriert, da diese in einem starken inhaltlichen Zusammenhang stehen (Auszonungs- bzw. Kompensationsflächen für Einzonungen in der OPR).

### 1.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen

#### Schutzzonenplan

Im Schutzzonenplan der OPR ist im Gebiet Prés Morel ein geschützter Einzelbaum eingetragen sowie hinweisend eine bestockte Fläche. Die vorliegende Änderung der UeO hat keinen Einfluss auf die Schutzobjekte.



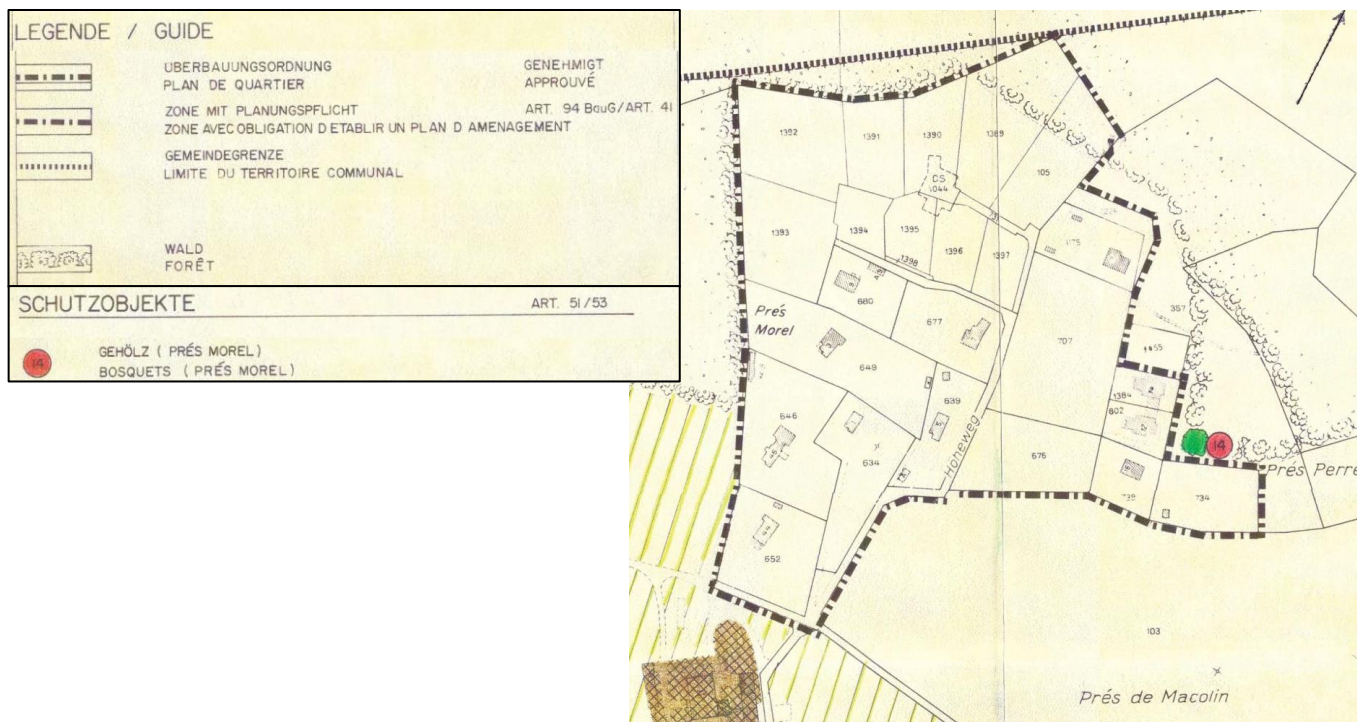
► Ausschnitt aus dem Schutzzonenplan Bereich Magglingen mit dem geschützten Einzelbaum und bestockten Flächen



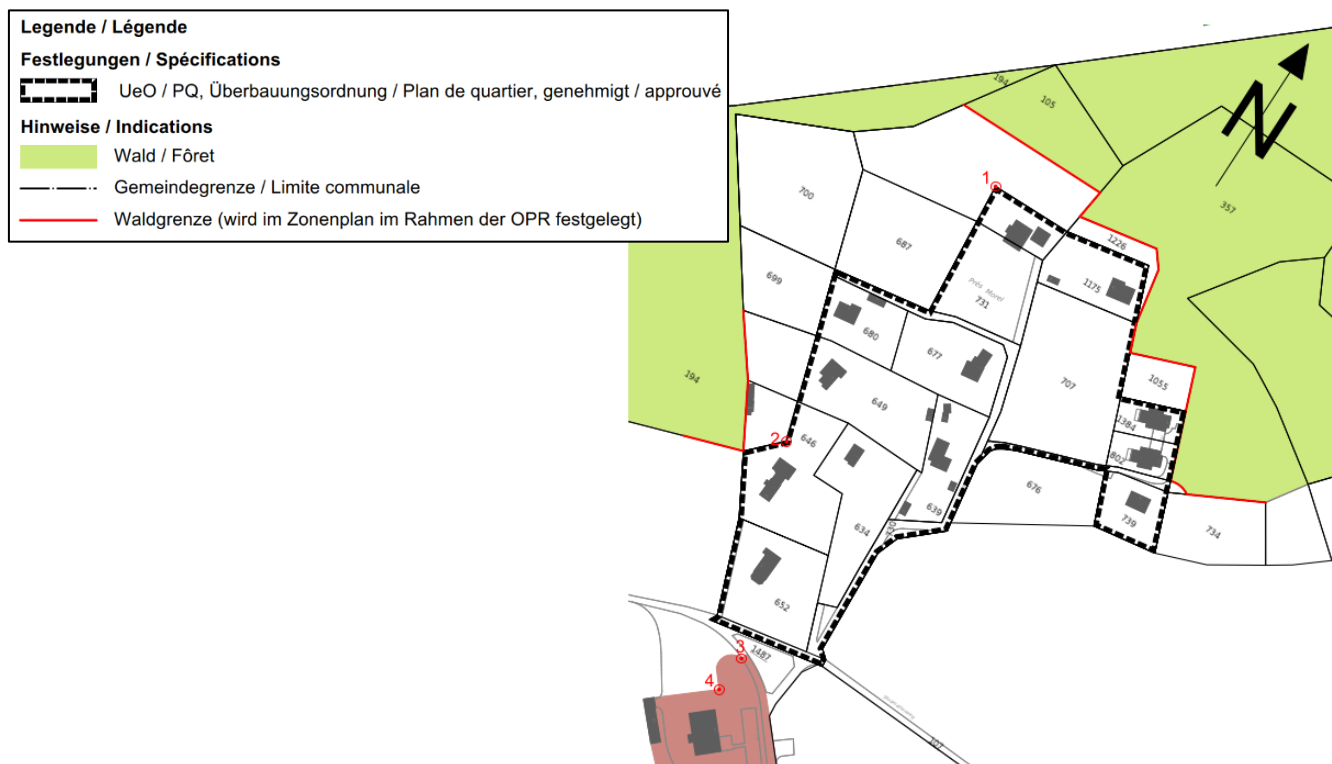
## 2. Änderung UeO Prés Morel und Zonenplan

### 2.1 Zonenplan

Im Zonenplan wird der Perimeter der UeO Prés Morel auf die notwendigen Flächen verkleinert. Die ausgezonten Flächen werden aus dem Perimeter entlassen.



► Ausschnitt Zonenplan bestehend



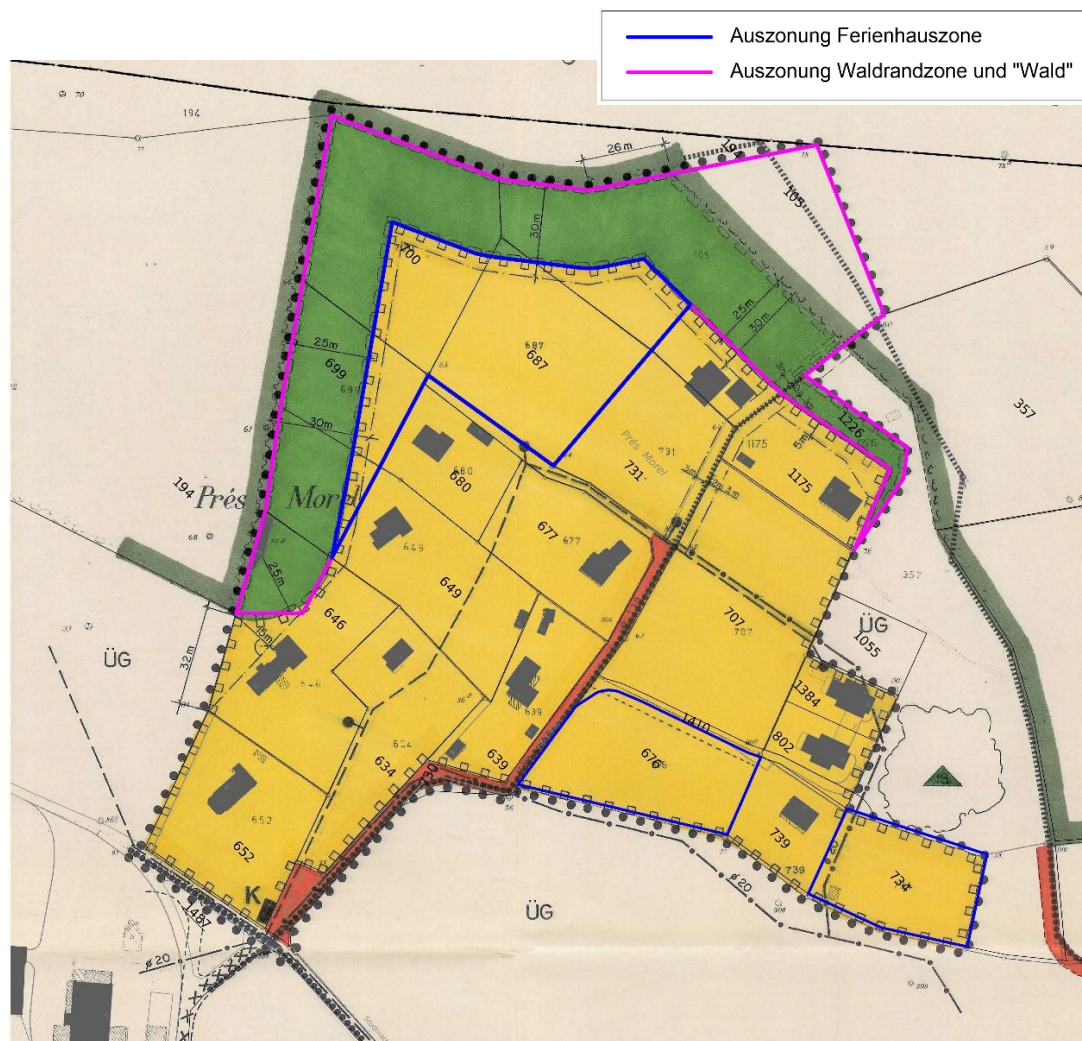
► Ausschnitt Zonenplan neu

## Auszonungen

Im nachfolgenden Plan sind die Auszonungen auf Grundlage der UeO und den aktuellen AV-Daten dargestellt, damit die Reduktion der UeO im Zonenplan nachvollziehbar ist.

Dargestellt sind die drei unbebauten Flächen (blau) der Ferienhauszone, welche ausgezont werden. Zusammen ergibt dies eine Fläche von 8'753 m<sup>2</sup>.

Zusätzlich wird auch die Waldrandzone und «Wald» der UeO (pink) mit einer Fläche von 10'266 m<sup>2</sup> ausgezont.



### ► Übersicht ausgezonte Flächen

#### Schutzobjekte

Das geschützte Gehölz «Prés Morel» Nr. 14 wird gestrichen, da diese heute als Wald festgelegt ist.

#### Waldfeststellung / Waldbaulinien OPR

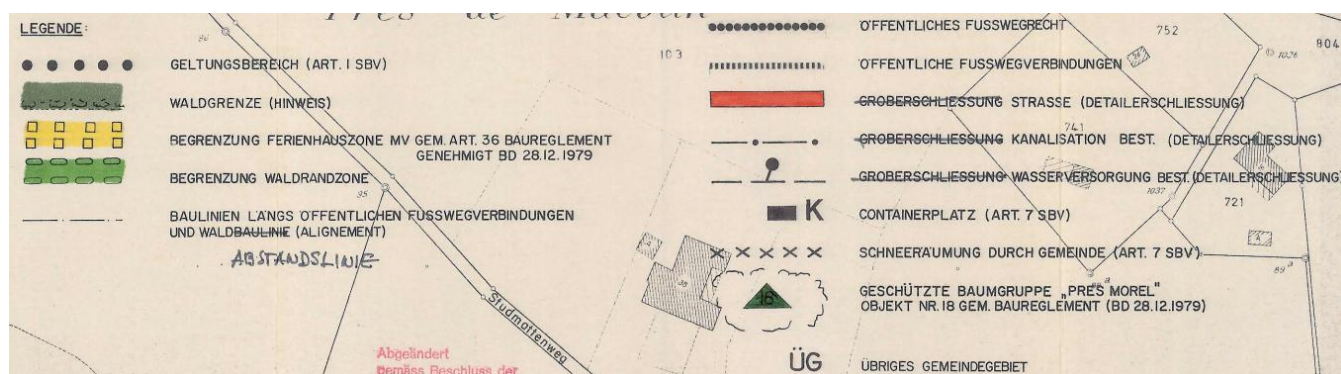
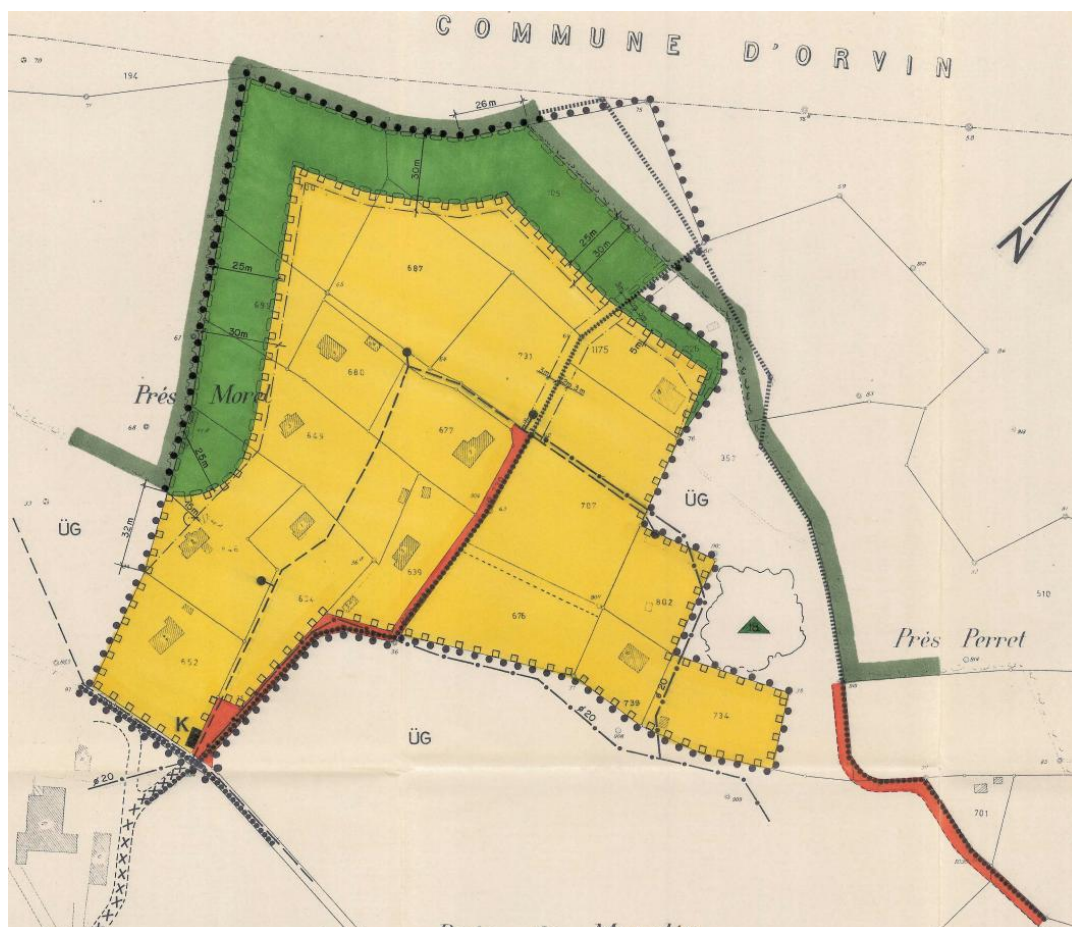
Die Waldfeststellung übers gesamte Gemeindegebiet inkl. Prés Morel wird im Zonenplan Baugebiet der OPR vorgenommen. Zudem sind in der UeO Baulinien, Wald-Baulinien übers gesamte Gemeindegebiet entsprechende Baulinien eingetragen. Im Gebiet Prés Morel sind darin keine Baulinien eingetragen.



## 2.2 Überbauungsplan

Nachfolgend ist der bestehende Überbauungsplan dargestellt:

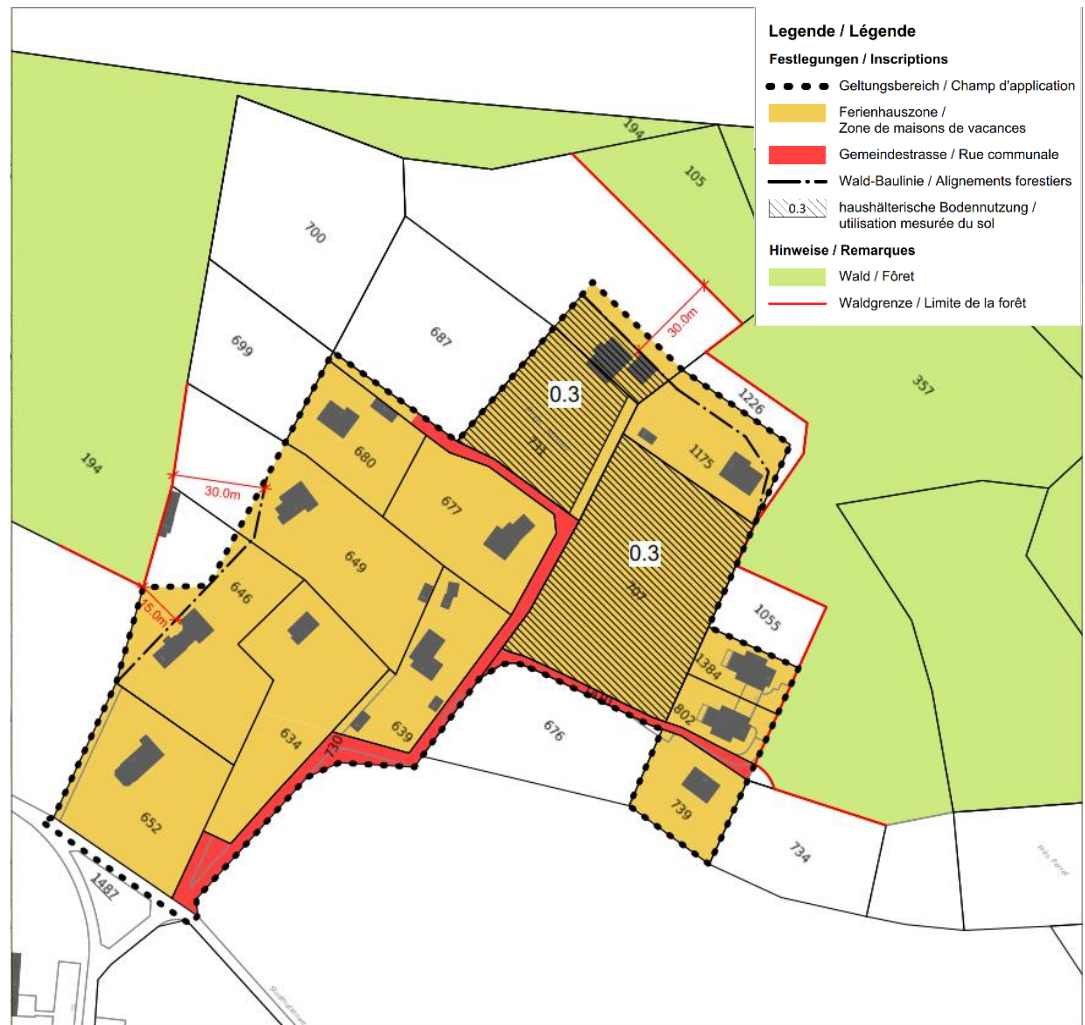
Überbauungsplan  
bestehend



► Überbauungsplan bestehend



## Überbauungsplan neu



### ► Überbauungsplan neu

## Änderungen

Im Überbauungsplan werden folgende Änderungen vorgenommen:

- Der Geltungsbereich wird gemäss Änderung Zonenplan aufgrund der Auszonungen verkleinert.
- Die bisher festgelegte Strassenfläche (Detailerschliessung) wird in Gemeindestrasse umbenannt, da sie in Gemeindebesitz ist und entsprechend der aktuellen Situation (Ausbaugrad, Parzellenstruktur und Eigentum) um zwei Strassenstränge des Höhenwegs erweitert.

Übernommen werden:

- die Ferienhauszone
- die Baulinien, welche noch im Geltungsbereich der UeO liegen

Gestrichen werden:

- die Waldrandzone (diese wird aus dem Geltungsbereich der UeO entlassen)
- Die Strassenfläche östlich und ausserhalb des Geltungsbereichs wird gestrichen, da sie nicht mehr aktuell ist.
- Die geschützte Baumgruppe «Prés Morel» Nr. 18, da diese heute als Wald festgelegt ist.

- Die Schneeräumung durch die Gemeinde. Die Gemeinde unterhält alle öffentlichen Strassen in diesem Gebiet.
- Das auf dem Höheweg eingetragene öffentliche Fusswegrecht kann gestrichen werden, da es sich mittlerweile um eine öffentliche Strasse handelt.
- Die eingetragenen öffentlichen Fusswegverbindungen sind aufgrund öffentlicher Strassen gesichert oder nicht mehr aktuell und werden gestrichen.
- Die Leitungen der Kanalisation und der Wasserversorgung sind gebaut, im Unterhalt der Gemeinde und brauchen somit keine Festlegung mehr im Überbauungsplan.
- Der Containerstandort kann gestrichen werden. Er steht auf der öffentlichen Strassenparzelle und nicht auf der Parzelle Nr. 652 und wird von der Gemeinde unterhalten.

Neu:

- Festlegung Haushälterische Bodennutzung mittels minimaler Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.3 für die grösseren unüberbauten Flächen (>1'500 m<sup>2</sup>) analog zur OPR. Diese Festlegung ist heute gemäss BauV zwingend umzusetzen.

## 2.3 Sonderbauvorschriften

**Alte Verweise** Die Sonderbauvorschriften der UeO Prés Morel verweisen teilweise noch auf das Baureglement von 28.12.1979, welches durch das noch aktuelle bzw. rechtskräftige Baureglement von 29.9.1998 abgelöst wurde.

**Änderungen** In den Sonderbauvorschriften wurden Verweise auf alte nicht mehr rechtskräftige Reglement gestrichen, die BMBV-Konformität überprüft sowie inhaltliche Änderungen vorgenommen im Zusammenhang mit der Änderung der UeO.

Die wichtigsten Änderungen sind:

- Art. 3 Abs. 2: Streichung der Bestimmungen zur Waldrandzone, da diese aus der UeO entlassen wird und der Landwirtschaftszone zugeteilt wird.
- Art. 3 Abs. 2 neu: Neue Bestimmung zur häuslichen Bodennutzung in den grösseren unüberbauten Baulandflächen (> 1'500 m<sup>2</sup>) mittels einer minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.3
- Art. 4 Abs. 1: Der Verweis auf die Zone W1 ½ ist nicht mehr möglich, da es diese Zone nicht mehr gibt. Wie bereits in der OPR (Stand Kantonalen Vorprüfung) vorgesehen, sollen die baupolizeiliche Masse der W1 für die Ferienhauszone Prés Morel gelten.
- Art. 6 Erschliessung sowie Art. 7 Öffentliche Dienste können gestrichen werden, da die Erschliessung (Strassen, Kanalisation, Wasserversorgung) realisiert ist und durch die Gemeinde unterhalten wird wie ebenso die Kehrrichtabholung und die Schneeräumung.
- Art. 8alt Abs. 1: Die geschützte Baumgruppe «Prés Morel» Nr. 18 wird gestrichen, da diese heute als Wald festgelegt ist.
- Bestimmungen zu Stützmauern (Art. 8alt Abs. 2) und Einfriedungen (Art. 8alt Abs. 3) werden gestrichen. Diese Themen werden durch das Baureglement der Gemeinde abgedeckt.

### **3. Planerische Beurteilung und Auswirkungen der Planung**

#### **3.1 Abstimmung raumwirksame Tätigkeit**

Mit der vorliegenden Änderung der UeO und Auszonung von unüberbauten Baulandflächen wird ein zentrales Ziel der Raumplanung umgesetzt. Die Konzentration des Siedlungsgebiets auf die bestehenden Ortskerne der Gemeinde Evilard. Mit der Auszonung dieses peripheren Baulands, welches seit Jahren nie genutzt wurde, kann dafür die Siedlungsentwicklung nach innen im Ortskern von Evilard gefördert werden (Kompensationsflächen für Einzonungen im Dorfkern).

#### **3.2 Sicherstellung der haushälterischen Bodennutzung**

Für zwei grössere unüberbaute Flächen (>1'500 m<sup>2</sup>) werden analog zur OPR eine haushälterische Bodennutzung mittels einer minimalen oberirdischen Geschossflächenziffer (GFZo) von 0.3 festgelegt.

Wie auch bei anderen grösseren unüberbauten Flächen in Magglingen, bei welchen eine Mindestnutzung festgelegt werden muss, wird vom kantonalen Zielwert von 0.4 GFZo abgewichen. Dies aufgrund der lockeren und durchgrünzten Siedlungsstruktur und da nur eingeschossig gebaut werden kann. In der OPR wurden drei Ortsteile untersucht und festgestellt, dass die gebaute GFZo ca. 0.25 – 0.35 beträgt. Eine minimale GFZo von 0.4 wäre daher unverhältnismässig bzw. an dieser peripheren Lage, wo keine Bauentwicklung gefördert werden soll, widersprüchlich.

#### **3.3 Ausgleich von Planungsmehr- oder -Planungsminderwerten**

Die Änderung der UeO führt zu keinem Planungsmehrwert.



#### **4. Planerlassverfahren**

Das Verfahren der Änderung der UeO richtet sich nach dem ordentlichen Planungsverfahren (Mitwirkung, Vorprüfung durch das AGR, öffentliche Auflage, Beschluss Gemeinderat, Beschluss Gemeindeversammlung sowie Genehmigung des AGR).

Der Entwurf der angepassten UeO Prés Morel wurde vom AGR informell geprüft. Dabei konnte bestätigt werden, dass die Neueinteilung der Bauzone in Bezug auf das Prinzip der Konzentration der Bauzonen in Ordnung ist (Mail Christina Fuhrer, 18.7.2025).

Nach der anstehenden separaten Mitwirkung wird das Verfahren der UeO Prés Morel wieder in die Ortsplanungsrevision integriert (Gemeinsame Kantonale Vorprüfung).

##### **4.1 Mitwirkung**

folgt.

##### **4.2 Vorprüfung**

folgt.

##### **4.3 Öffentliche Auflage**

folgt.

##### **4.4 Beschluss**

folgt.