



# Gemeinde Brüttelen

Gemeinde Brüttelen  
Gemeindeverwaltung  
Lindengasse 7  
3237 Brüttelen

## Revision der Ortsplanung

### **Raumentwicklungskonzept**

#### Umsetzung Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) nach kantona- lem Richtplan

Die Revision beinhaltet:

- Zonenplan Baugebiet
- Schutzzonenplan
- Zonenplan Gewässerraum und Naturgefahren
- Baureglement

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- **Raumentwicklungskonzept (REK)**
- Richtplan Fuss-, Wander- und Velowegnetz

Datum:	9. Juni 2022	<b>Genehmigung</b>
--------	--------------	--------------------

Verfasser:

## Inhalt

1. Ausgangslage .....	3
2. Grundlagen und Standortbestimmung .....	3
2.1 Positionierung der Gemeinde .....	3
2.2 Entwicklung Bevölkerung, Wohnungsangebot, Beschäftigte .....	6
2.3 Reserven und Potentiale .....	7
3. Planungsziele .....	11
4. Raumentwicklungskonzept .....	12
4.1 Übersichtskarte Räumliches Konzept .....	12
4.2 Grundsatz der Siedlungsentwicklung gegen innen in Brüttelen .....	13
5. Räumliche Entwicklungsschwerpunkte .....	14
5.1 Förderung Nutzungspotenzial Kernzone .....	14
5.2 Verdichtungspotenzial in Wohnzone .....	15
5.3 Potenzial Einzonung best. Bauernhäuser / Umzonung Bauernhofzone .....	16
5.4 Einzonung best. landw. Baute für das lokale Gewerbe .....	17
5.5 Intensivlandwirtschaftszone .....	18
5.6 Massnahmen zur Innenentwicklung im Baureglement .....	19
5.7 Mobilisierung bestehende Baulandreserven .....	20

## 1. Ausgangslage

Mit dem Raumentwicklungs-konzept (REK) zeigt die Gemeinde Brüttelen auf, wie und wo die Siedlungsentwicklung kurz-, mittel- und längerfristig erfolgen soll. Es setzt dabei auch die Anforderungen an die Siedlungsentwicklung nach innen gemäss Massnahmenblatt A\_07 des kantonalen Richtplans um. Dabei hat die Gemeinde Brüttelen zu berücksichtigen, dass gemäss übergeordneter Gesetzgebung (Bund und Kanton) der Innenentwicklung hohe Priorität beizumessen ist.

Die im Raumentwicklungs-konzept formulierten Massnahmen beziehen sich einerseits auf die baurechtliche Grundordnung, die im Rahmen der anstehenden Revision der Ortsplanung überarbeitet werden muss. Mit gezielten Anpassungen im Baureglement und im Zonenplan werden die Voraussetzungen für die erwünschte Siedlungsentwicklung geschaffen.

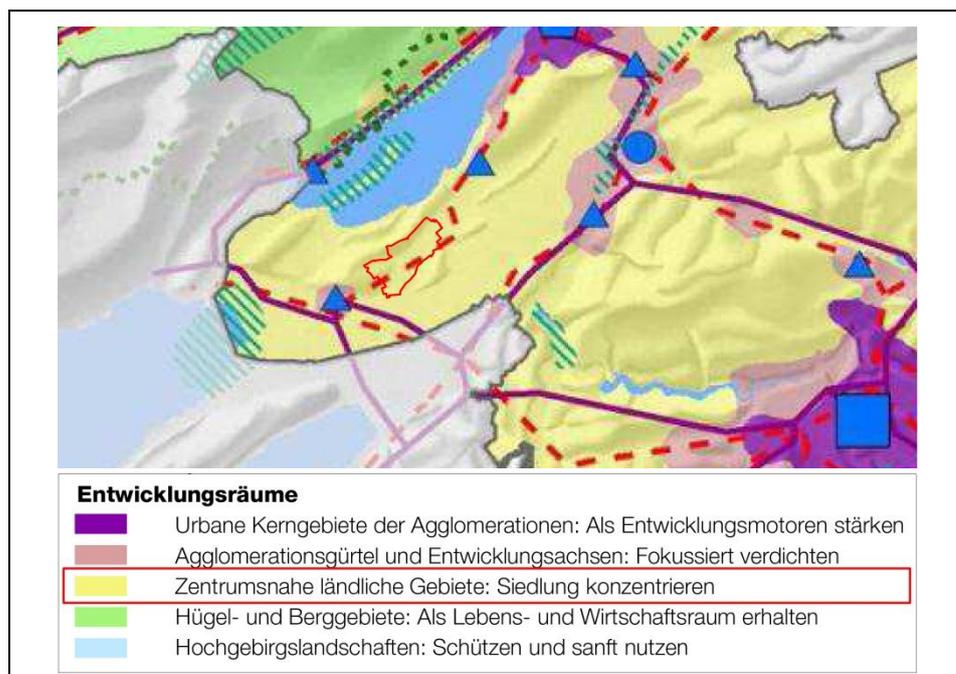
Nebst der Revision der baurechtlichen Grundordnung sind im räumlichen Entwicklungsleitbild weitere Massnahmen formuliert, die zielführend eingesetzt werden können, um die Innenentwicklung zu fördern. Dazu gehören u.a. die Kontaktaufnahme mit den Grundeigentümern der Baulandreserven und die Schaffung von Voraussetzungen für die Mobilisierung dieser Reserven.

Der Zeithorizont umfasst grundsätzlich die 15-jährige Planungsperiode, welche mit der anstehenden Revision der Ortsplanung beginnt – geht jedoch weiter, was insbesondere die Umsetzung betrifft.

## 2. Grundlagen und Standortbestimmung

### 2.1 Positionierung der Gemeinde

Raumkonzept  
Kanton Bern



► Auszug Raumkonzept Kanton Bern

Brüttelen ist im für alle Behörden verbindlichen „Raumkonzept des Kantons Bern“ dem Raumtypus „Zentrumsnahe, ländliche Gebiete“ zugeordnet. Dementsprechend ist das Hauptziel für die räumliche Entwicklung, die Siedlung zu konzentrieren – sprich nach innen zu entwickeln.

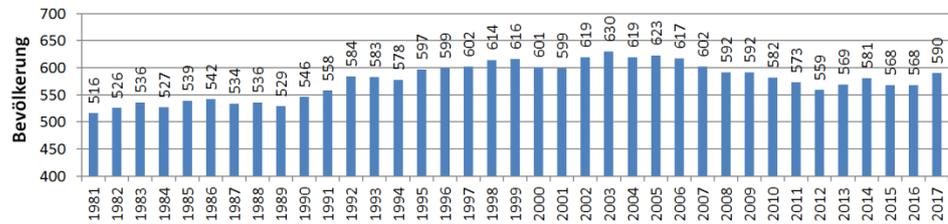
	Stärken	Schwächen	
Stärken- / Schwächenprofil	Lage	Brüttelen ist eine Gemeinde im Grossen Moos im Berner Seeland zwischen Bieler-, Neuenburger- und Murtensee und zeichnet sich durch seine ländliche, natürlich gewachsene Dorfstruktur aus. Durch die fruchtbaren Moosböden ist die Landwirtschaft vom Gemüsebau geprägt.	Wie viele ländliche Gemeinden ist auch Brüttelen vom Strukturwandel in der Landwirtschaft betroffen und muss sich den daraus ergebenden Herausforderungen stellen.
	Bausubstanz	Es gibt viele gut erhaltene Bauernhäuser, viele davon auch erhaltens- oder schützenswert. Brüttelen verfügt über einen gut erhaltenen älteren Dorfkern. Dieser ist Teil des dank guter Pflege wertvollen Ortsbildes. Die typische dörfliche Bauweise wurde konsequent aufrechterhalten. So haben die meisten Gebäude zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss, was auch zu einer einheitlichen Höhe innerhalb des Dorfes führt.	Viele der gut erhaltenen und zentral gelegenen Bauernhäuser werden kaum oder gar nicht mehr genutzt. Begründet liegt dies im Konflikt zwischen dem durch die GrundeigentümerInnen gewünschten Umbau für eine zeitgemässe Nutzung auf der einen Seite und dem Interesse und den Auflagen für die Konservierung der Denkmalpflege andererseits. Hier besteht jedoch ein grosses, noch nicht genutztes Potential der Umnutzung. Vor allem, wenn bedenkt wird, dass das Baulandkontingent Brüttelens bereits ausgeschöpft ist, erhält eine optimierte Nutzung im Bestehenden eine umso zentralere Bedeutung.
	Nahversorgung und Gemeinschaft	Mit einem Restaurant, einer Bäckerei/Café und sieben Dorfvereinen verfügt Brüttelen noch über Einrichtungen und Strukturen des örtlichen sozialen Lebens. Durch den Bau der ins Ortsbild gut eingepassten Mehrzweckhalle konnte dieses aufrechterhalten und gestärkt werden.  Mit der Nachbargemeinde Ins gibt es im näheren Umfeld genügend Möglichkeit für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.	Andere Elemente der Nahversorgung, wie die Post oder Einkaufsmöglichkeiten, sind bereits nicht mehr vorhanden.

	Stärken	Schwächen
Bildung und Institutionen	<p>Die Primarschule Brüttelen (inkl. Kindergarten) ist zusammen mit den Gemeinden Treiten und Müntschemier als Primarschule Brüttelen - Treiten – Müntschemier (PrimBTM) in moderner Form organisiert.</p> <p>Solche gemeindeübergreifende Kooperationen zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben gibt es auch im Bereich der Feuerwehr und im Sozialdienst. Diese Wahrnehmung von Aufgaben gemeinsam im regionalen Verbund zu betreiben, ist sicherlich als eine Stärke Brüttelens hervorzuheben.</p> <p>Mit der Stiftung Brüttelenbad verfügt Brüttelen über einen grösseren Arbeitgeber der Region mit entsprechenden Arbeitsplätzen.</p>	<p>Die Oberstufe wird im benachbarten Ins besucht.</p>
Verkehr	<p>Mit der Ins-, Biel- und Treitenstrasse ist Brüttelen direkt mit Ins, Hagneck und Treiten verbunden und liegt auf der Achse zwischen Ins und Biel.</p> <p>Mit der aare seeland mobil ist Brüttelen auch mit der Eisenbahn in Richtung Ins und Biel gut erschlossen (Halbstundentakt in beide Richtungen).</p>	<p>Durch die Lage Brüttelens auf der Verkehrsachse zwischen Ins und Biel besteht ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der Ins- und der Bielstrasse. Der Dorfkern ist nur peripher betroffen, doch andere an die Strassen angrenzende Dorfteile werden durch die Verkehrsemissionen belastet.</p>

## 2.2 Entwicklung Bevölkerung, Wohnungsangebot, Beschäftigte

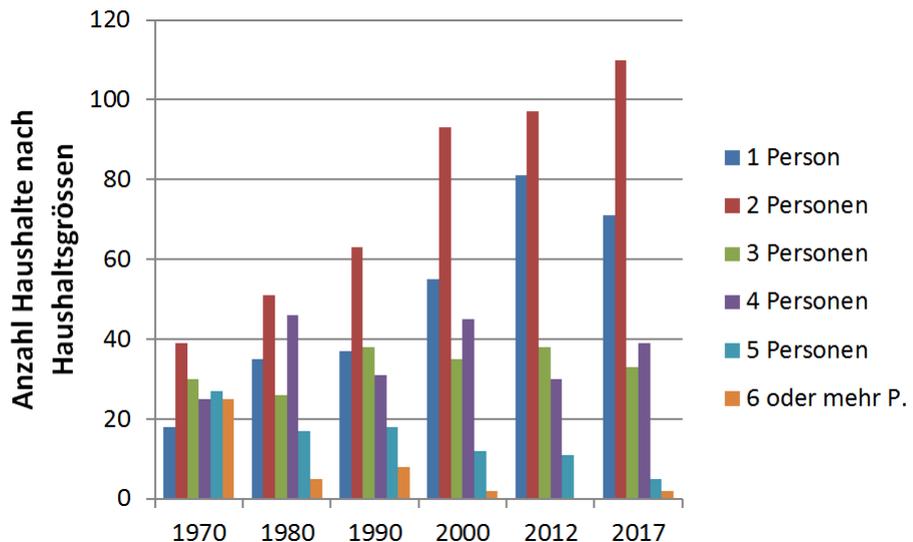
### Bevölkerungsentwicklung

Anfang der 90er Jahre setzte ein kleinerer Bevölkerungsanstieg ein, der im Jahr 2003 mit einer Bevölkerungszahl von 630 Personen ein Maximum erreichte. In den anschliessenden Jahren war die Bevölkerungszahl leicht rückläufig und mit Beginn der 2010er Jahre bis heute in etwa konstant.



### Haushaltsgrössen

In den letzten Jahrzehnten sind die Haushalte in Brüttelen grundsätzlich kleiner geworden. So ist ein starker Anstieg von 1- und 2-Personen-Haushalten feststellbar. Rückläufig hingegen sind grössere Haushalte mit fünf Personen; Haushalte mit 6 oder mehr Personen sind seit der Jahrtausendwende beinahe verschwunden. Die absolute Anzahl der Haushalte mittlerer Grösse (drei oder vier Personen) ist entsprechend der Bevölkerungsentwicklung auch leicht gestiegen, relativ gesehen ist ihr Anteil jedoch in etwa konstant geblieben.

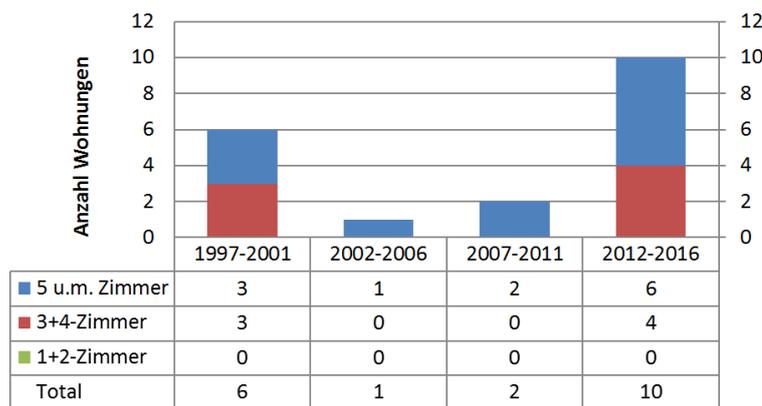


### Wohnbautätigkeit

In der Übersicht über die neu erstellten Wohneinheiten nach Bauperioden wurde keine Unterscheidung zwischen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohnungen in Einfamilienhäusern gemacht, da sämtliche Wohnbautätigkeit in Brüttelen zwischen 1997 und 2016 in Form von Einfamilienhäusern stattfand. Ein langfristiger Trend der Zu- oder Abnahme über die Jahre ist nicht feststellbar. Mit zehn neuen Häusern wurde in den letzten Jahren (2012-2016) jedoch deutlich mehr gebaut als in der Dekade zuvor.

Kleine Wohnungen (mit einem oder zwei Zimmern) wurden im Betrachtungszeitraum keine realisiert. Wohneinheiten mittlerer Grösse (drei oder vier Zimmer) gab es mit sieben Einheiten moderat viele. Das Gros der Wohnbautätigkeit lag mit zwölf der insgesamt 19 neu erstellten Wohneinheiten klar bei den Einfamilienhäusern mit fünf und mehr Zimmern.

### Wohnbautätigkeit Brüttelen nach Wohnungsgrösse

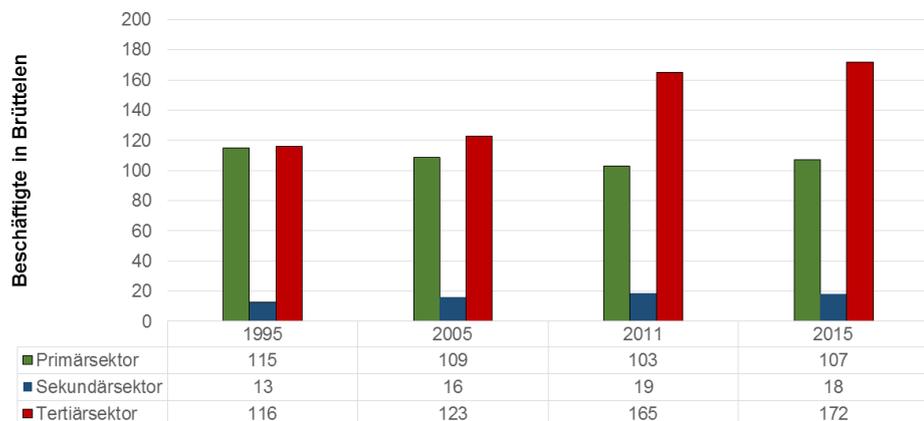


### Beschäftigte

Zwischen 1995 und 2015 ist klar eine Weiterführung des Trends weg vom Primärsektor (Landwirtschaft) hin zum Tertiärsektor (Dienstleistungen) feststellbar. Wichtigster Arbeitgeber im Tertiärsektor ist die Stiftung Brüttelenbad. Eine Zunahme der Nachfrage an Arbeitskräften der Stiftung lässt sich entsprechend schnell in der Beschäftigten-Statistik der Gemeinde Brüttelen erkennen.

Im zweiten Sektor (Industrie und Gewerbe) ist nach wie vor lediglich ein geringer, aber stabiler Anteil der Beschäftigten tätig.

### Beschäftigte in Brüttelen nach Wirtschaftssektoren zwischen 1995 und 2015



### 2.3 Reserven und Potentiale

#### Ermittlung Baulandreserven gemäss Kanton

Gemäss dem Massnahmenblatt A\_01 des kantonalen Richtplans wird für jede Gemeinde der tatsächliche Wohnbaulandbedarf in Hektaren ermittelt. Dieser ergibt sich aus der Differenz zwischen dem theoretischen Wohnbaulandbedarf für Brüttelen und den bestehenden unüberbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK). Für Brüttelen bedeutet dies, dass der tatsächliche Wohnbaulandbedarf 0.0 ha beträgt, da die Gemeinde zuviele bestehende Baulandreserven aufweist.

Raumnutzerdichte der Gemeinde (RN/ha):	33
Richtwert Raumnutzerdichte (RN/ha):	39
Theoretischer Wohnbaulandbedarf in ha:	0.7
Unüberbaute WMK in ha:	-1.7
<b>Tatsächlicher Wohnbaulandbedarf in ha</b>	<b>0.0</b>

► Eckdaten zur Berechnung der Baulandreserven

In Brüttelen sind daher Neueinzonungen nur unter folgenden Bedingungen möglich:

- doppelte Kompensation (durch Auszonung)
- Einzonung bestehender Bauten, welche an die Bauzone angrenzen
- Einzonung von Baulücken

Für die Gemeinde Brüttelen steht primär die Möglichkeit der Einzonung bestehender Bauten im Fokus.

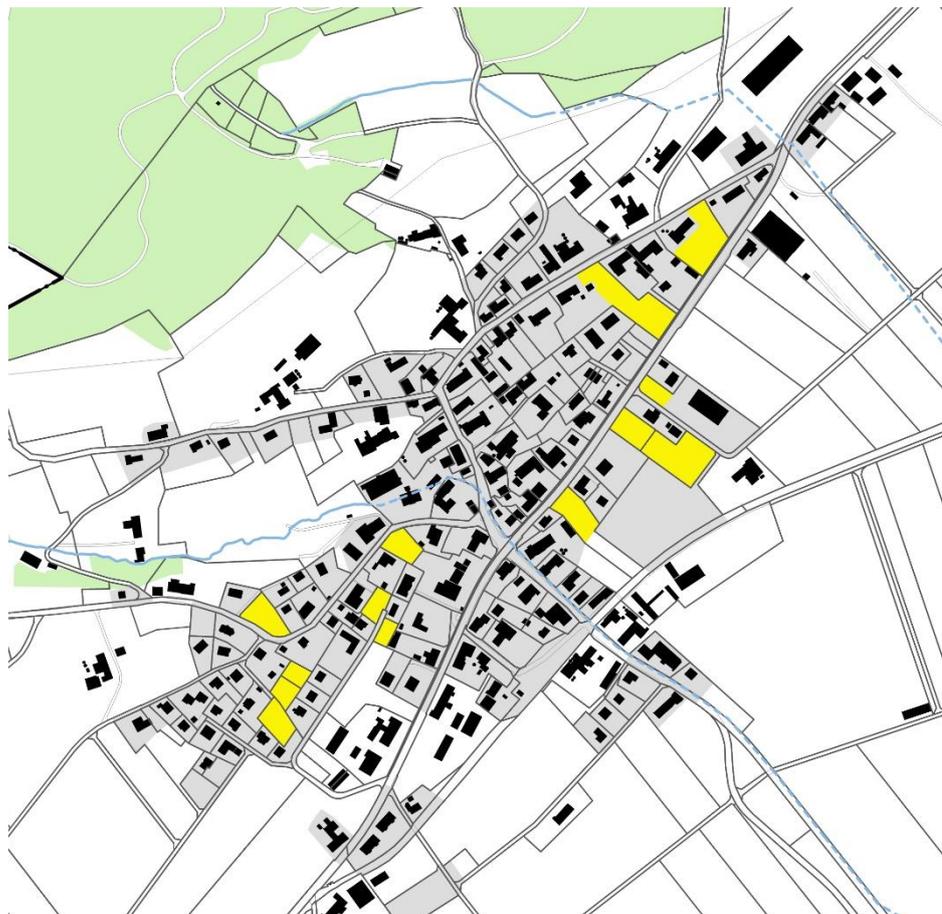
Nutzungspotential  
landwirtschaftlich /  
nicht mehr landwirt-  
schaftlich genutzte  
Bauten

Die Baustruktur der Gemeinde Brüttelen ist von Bauernhäusern geprägt, wovon viele heutzutage nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Die Mehrheit der Liegenschaften befinden sich in der Bauzone und weisen insbesondere für nicht landwirtschaftliche Nutzungen bereits heute unter der bestehenden Grundordnung ein grosses Nutzungspotential auf (z.B. Ausbau Ökonomieteil). Einzelne der Bauten mit Ausbaupotential befinden sich aber noch in der Landwirtschaftszone und könnten eingezont werden, damit für die Umnutzung bessere baurechtliche Rahmenbedingungen geschaffen werden können.

Grundsätzlich stellen diese Gebäude ein grosses Potential für die Siedlungsentwicklung nach innen dar (Umnutzung der bestehenden grosszügigen Bauvolumen).

Nutzungsreserven  
unüberbautes Bauland

Wie der Tabelle Mengengerüst (siehe Seite 7) entnommen werden kann, besteht rund 1.6 ha unüberbautes Bauland in der Bauzone.



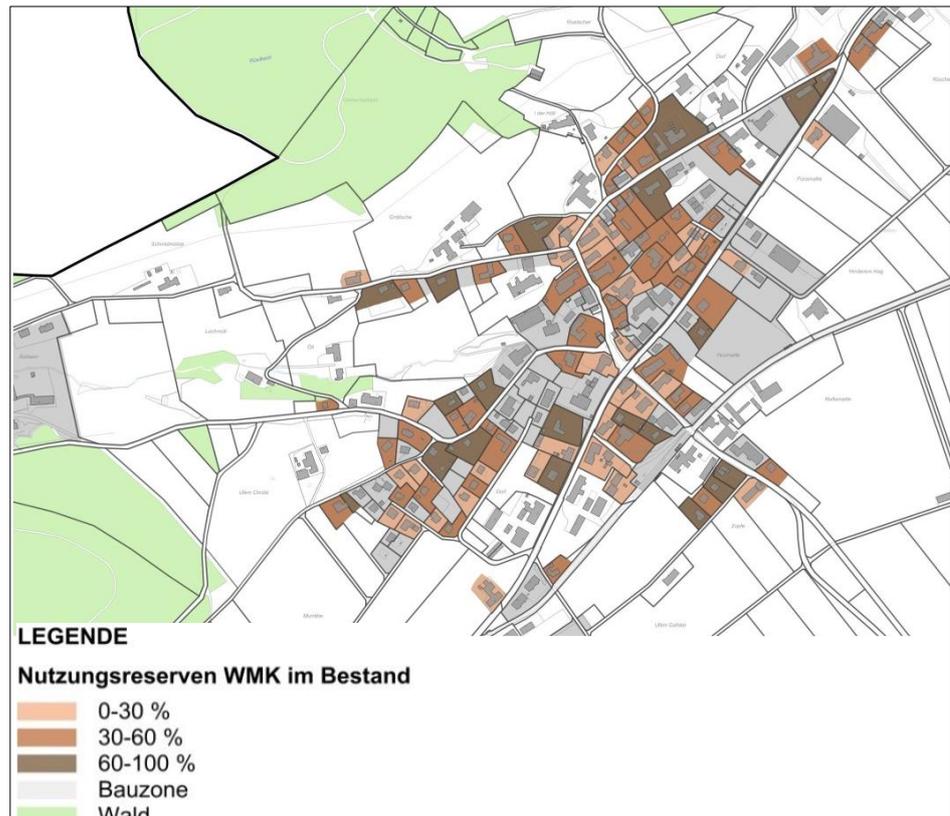
► Übersicht Nutzungsreserven unüberbautes Bauland

Nutzungsreserven  
innerhalb der über-

Es bestehen in Brüttelen noch viele Nutzungsreserven, die noch realisiert werden könnten. Realistisch ist in diesem Zusammenhang beispielsweise der

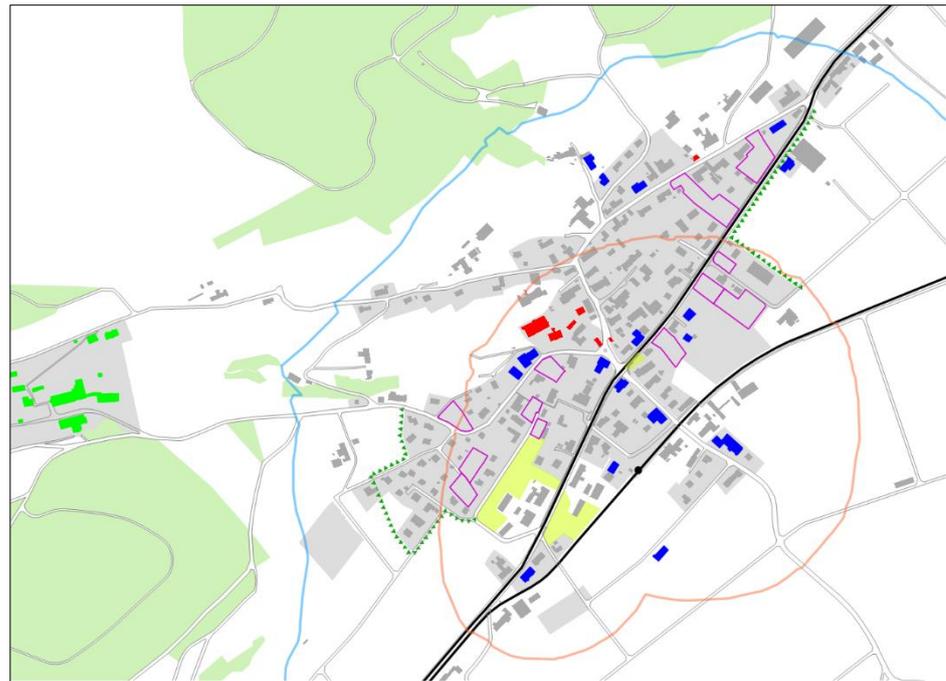
bauten Bauzone      Ausbau ehemaliger Bauernhäuser.

Die auf dem Plan ausgewiesenen Nutzungsreserven WMK (Wohn-, Misch- und Kernzone) im Bestand beruhen auf Berechnungen des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR). Dargestellt ist, wieviel Geschossfläche oberirdisch (GFo) unter der bestehenden Grundordnung theoretisch noch realisiert werden könnte. Die Angaben sind in Prozent. Bei den der Klasse „60-100 %“ zugeordneten Parzellen ist erst ein kleiner Teil der möglichen GFo realisiert, bei den Parzellen der Klasse „0-30 %“ ist hingegen die Mehrheit der möglichen GFo bereits umgesetzt.



► Übersicht Nutzungsreserven auf überbauten Parzellen(-teilen)

Siedlungsstruktur  
und -qualität



- |   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| Baulandreserven WMK unüberbaut                  | Bahnhlinie mit Haltestelle          |
| öffentliche Bauten und Anlagen                  | Hauptverkehrsachse                  |
| Dienstleistungen, Gewerbe                       | Erschliessungsgüterklassen öV: D, E |
| Gebäude und Anlagen Brüttelenbad                | Bauzone bestehend                   |
| Siedlungsbegrenzung von überörtlicher Bedeutung | Siedlungsinterner Grünraum          |

Als ehemaliges Bauerndorf sind in Brüttelen die landwirtschaftliche Bauweise und Geschichte noch heute strukturbildend. So ist das Ortsbild geprägt von Bauernhäusern einheitlichen Baustils. Bis zu einem gewissen Grad entwickelte sich die Siedlung entlang der Hauptverkehrsachse (Insstrasse/Bielstrasse). Diese Hauptverkehrsachse führte zu einer guten Erschliessung Brüttelens in der Region, sie ist jedoch viel befahren und belastet entsprechend die angrenzenden Gebäude. Das Kernstück des sozialen Lebens von Brüttelen grenzt nicht direkt an die Hauptstrassen an. Gemeint ist das Areal zwischen und um Schule, Mehrzweckhalle und Gemeindeverwaltung.

Durch die vergleichsweise kompakte Siedlungsstruktur Brüttelens und die zentrale Lage des Bahnhofs ist die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr grösstenteils gegeben. Einzig das Brüttelenbad und vor allem der Weiler Gäserz stehen etwas abgelegen und sind weniger gut an das Netz des öffentlichen Verkehrs angeschlossen.

Dank der guten Erschliessung durch Strassen und Schienen, dem attraktiven Ortsbild, der Stiftung Brüttelenbad als Arbeitgeberin und der Nachbarschaft zum regionalen Zentrum Ins hat die Gemeinde Brüttelen die Attraktivität und somit das Potenzial für ein gewisses Bevölkerungswachstum.

Ziele und Grundlagen Raumentwicklungs-konzept

Das folgende Raumentwicklungs-konzept - bestehend aus den Planungszielen, einer Übersichtskarte und konkreten Massnahmen zu den einzelnen Entwicklungsgebieten - bildet die Grundlage für die anstehende Revision der Ortsplanung.

Folgende Grundlagen waren zentral für die Erarbeitung des Raumentwicklungs-konzept:

- Ortsbegehungen
- Analyse der Raumnutzerdichten
- Identifikation der Baulandreserven

### 3. Planungsziele

#### Leitsatz

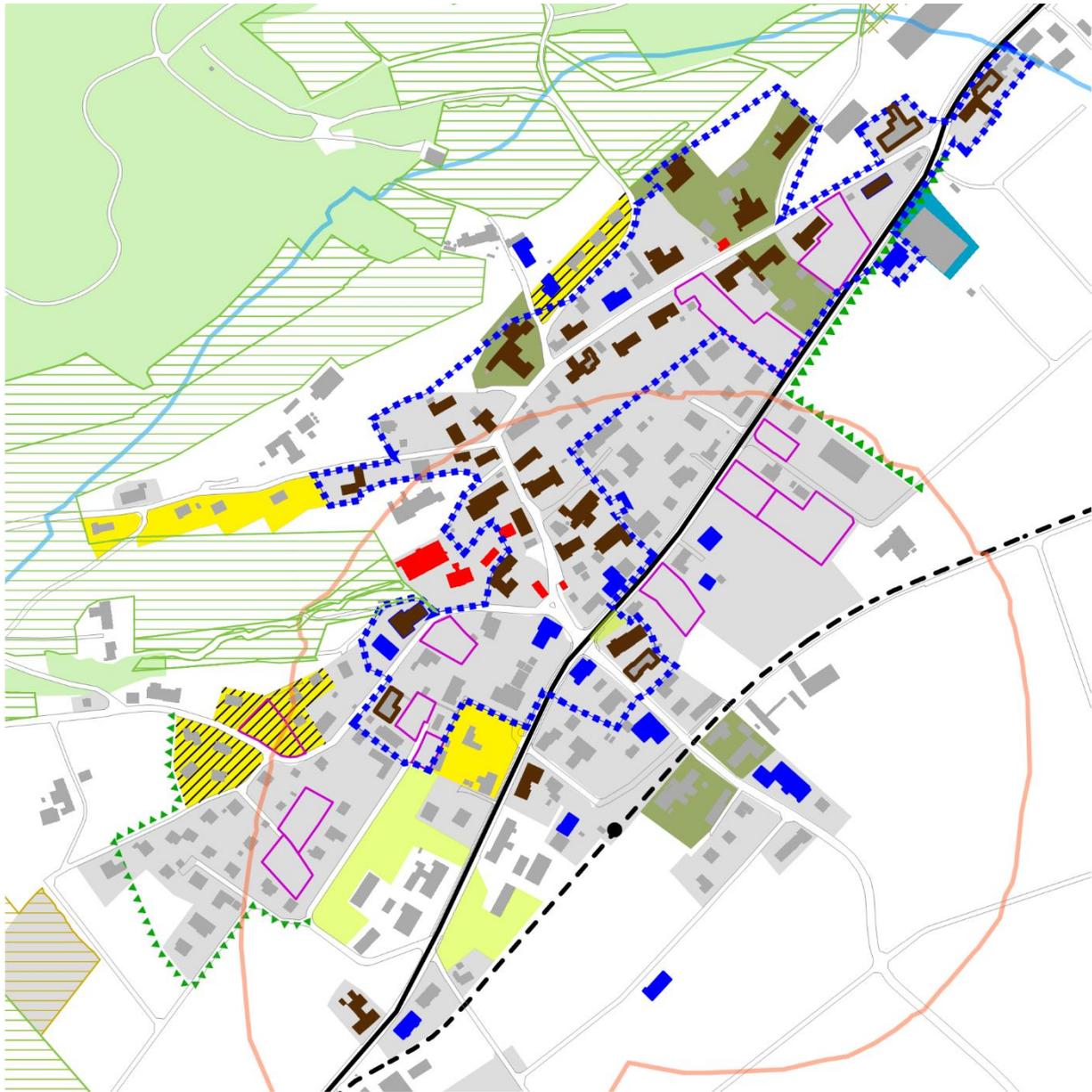
**Die Gemeinde strebt in erster Linie die Siedlungsentwicklung nach innen an. Sie steht damit im Einklang mit den übergeordneten gesetzlichen Vorgaben zur häuslicherischen Bodennutzung. Dabei strebt sie den Erhalt ihres dörflichen und landwirtschaftlichen Charakters an und bemüht sich um naturnahe Lebensräume.**

#### Ziele

- Die Innenentwicklung hat Priorität. Mit ihr wird eine hohe Siedlungsqualität angestrebt.
- Die ehemaligen Bauernhäuser, welche das Ortsbild prägen, sollen erhalten bleiben und deren Umnutzung in attraktiven zusätzlichen Wohnraum ermöglicht werden.
- Innerhalb des Dorfkerngebietes werden Voraussetzungen für bauliche Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen.
- Die Gemeinde schafft gute Bedingungen für das lokale Gewerbe.
- Die Gemeinde schafft gute Bedingungen für die ansässigen Landwirtschaftsbetriebe (z.B. Ausscheidung Intensivlandwirtschaftszone).
- Die Naherholungsgebiete und Landwirtschaftszonen bleiben erhalten.

## 4. Raumentwicklungs-konzept

### 4.1 Übersichtskarte Räumliches Konzept



#### Räumliche Entwicklung

-  Förderung Nutzungspotenzial Kernzone
-  Verdichtungspotenzial auf Einzelparzellen
-  Verdichtungspotenzial / Aufzoning von W1 nach W2
-  Potenzial Einzonung best. Bauernhäuser / Umzonung Bauernhofzone
-  Potenzial Einzonung landw. Baute in Gewerbezone

#### Hinweise

-  Baulandreserven WMK unüberbaut
-  Ausbaupotenzial bestehende Bauten: gross / teilweise
-  Siedlungsbegrenzung von überörtlicher Bedeutung
-  kommunale Landschaftsschutzgebiete
-  Siedlungsinterner Grünraum
-  öffentliche Bauten
-  Dienstleistungen, Gewerbe
-  Bahnlinie mit Haltestelle
-  Hauptverkehrsachse
-  Erschliessungsgüterklassen öV: D, E
-  Bauzone bestehend

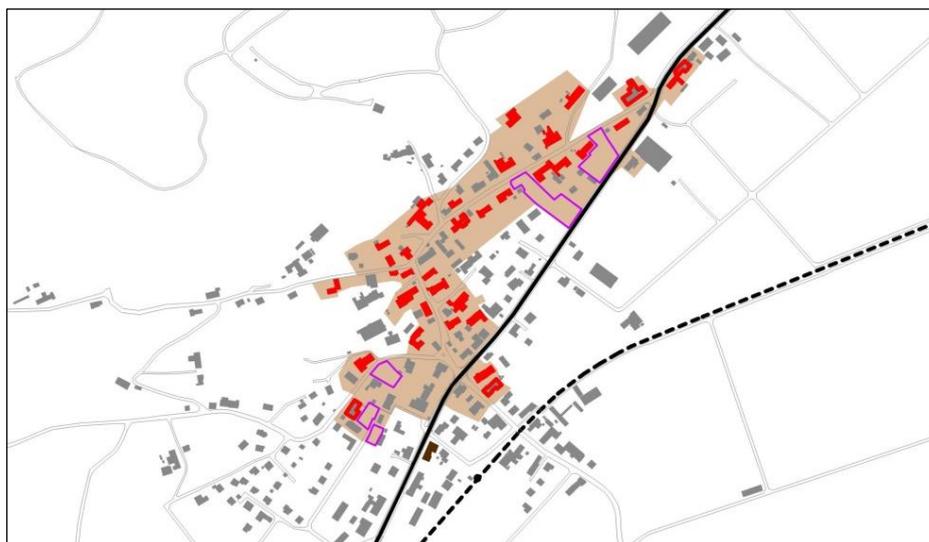
## 4.2 Grundsatz der Siedlungsentwicklung gegen innen in Brüttelen

Die Siedlungsentwicklung soll nach heutigen raumplanerischen Massstäben möglichst zentral mit guter Erschliessung und Versorgung erfolgen. Das räumliche Entwicklungskonzept setzt diese Maxime unter Einhaltung der bäuerlich-ländlich geprägten Siedlungsstruktur um.

- **Erschliessung:** Brüttelen ist mit seinem Bahnhof an die asm-Linie Biel - Ins angeschlossen. Die Züge verkehren im Halbstundentakt. Damit entspricht die Erschliessung im Dorfzentrum sowie in grossen Teilen des Dorfes der Erschliessungsgüterklasse D, für das weitere Siedlungsgebiet entspricht die Erschliessungsqualität der Erschliessungsgüterklasse E.
- **Versorgung:** Die öffentlichen Versorgungseinrichtungen wie Gemeindeverwaltung und Bildungseinrichtungen befinden sich an zentraler Lage. Über das gesamte Siedlungsgebiet verteilt gibt es ein Restaurant, eine Bäckerei, eine Landi und verschiedene kleine Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
- **Siedlungsstruktur:** Brüttelen ist ein ländlich geprägtes Dorf mit traditionellem Strassendorfcharakter. Innerhalb der Siedlung gibt es kleinere öffentliche Grün- oder Freiräume. Die Mehrheit der Quartiere sind zudem stark durchgrünt und unterstreichen die lockere Besiedlungsstruktur. Bauernhäuser prägen das Ortsbild. Die Entwicklungsmassnahmen, welche auf eine innere Verdichtung abzielen, sind dort vorzunehmen, wo sie orts- und landschaftsverträglich sind. Insbesondere bieten sich der Ausbau und die Umnutzung bestehender Bauvolumen (insbesondere ehemalige Bauernhäuser) an.

## 5. Räumliche Entwicklungsschwerpunkte

### 5.1 Förderung Nutzungspotenzial Kernzone



- Förderung Nutzungspotenzial Kernzone
- Ausbaupotenzial bestehende Bauten
- Baulandreserven im Kerngebiet

#### Ausgangslage

Das Entwicklungsgebiet der Kernzone umfasst das Dorfzentrum von Brüttelen und ist von einer Mischung aus Wohnen, Dienstleistungen, Gewerbe, Gastronomie und bestehenden sowie ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieben (rot dargestellt) geprägt. Charakteristisch ist das ländliche Erscheinungsbild. Weiter umschliesst das Gebiet der Kernzone mehrere grosse Freiflächen, welche momentan landwirtschaftlich genutzt werden. Im Kerngebiet sind fünf Baulandreserven ausgewiesen (violette Rahmen).

#### Ziele

- Erhalten des bäuerlich-ländlichen Charakters des Dorfes
- Ausbau und Umnutzung der Bauten ermöglichen (insbesondere ehemalige Bauernhäuser)
- Bauliche Ergänzungen und Erneuerungen
- Baulandreserven mobilisieren
- Schaffung einer Beratungsgruppe „Innenentwicklung“

#### Massnahmen / Umsetzung

- Klärung der Interessen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer von unbebauten Parzellen(-teilen).
- Einrichten einer Beratungsgruppe „Innenentwicklung“

#### **Aufgabenbereiche der Beratungsgruppe „Innenentwicklung“:**

- Mehrmals jährlich kostenlose Beratungstermine
- Umnutzung bestehender Bauten
- Umnutzung und Ausbau ehem. Bauernhäuser

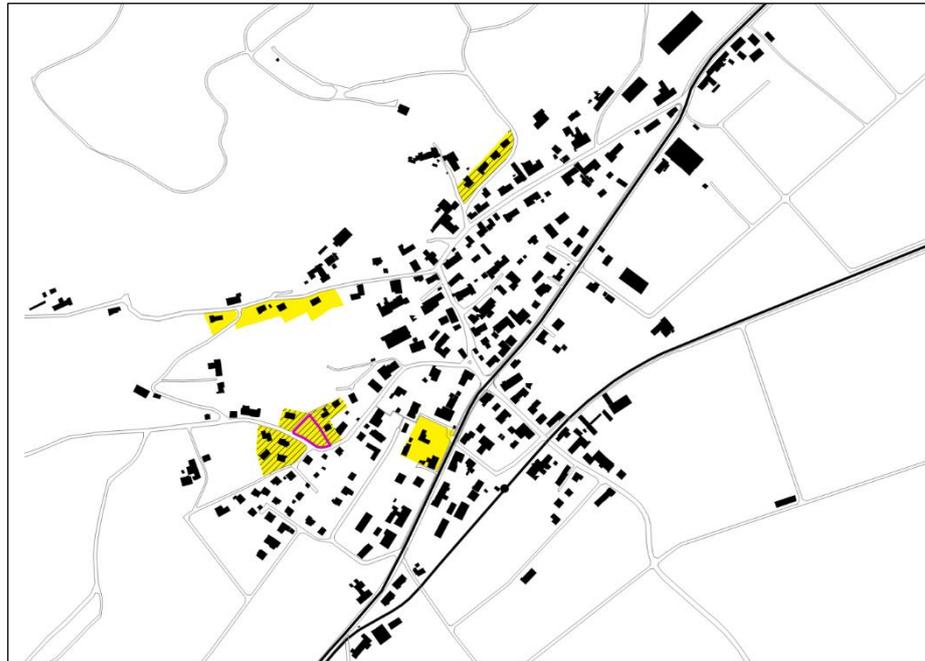
#### **Zusammensetzung:**

- Vertreterinnen und Vertreter der lokalen Politik
- Fachpersonen

#### **Kosten:**

- Finanziert durch die Gemeinde
- Aufnahme ins Jahresbudget

## 5.2 Verdichtungspotenzial in Wohnzone



- Verdichtungspotenzial auf Einzelparzellen
- Verdichtungspotenzial / Aufzoning von W1 nach W2
- Baulandreserven WMK unüberbaut

### Ausgangslage

Die bezeichneten Gebiete weisen aufgrund der lockeren und niedrigen Bebauung mit grosszügigen Zwischenräumen ein Verdichtungspotential auf. Zudem befinden sich darin zwei bestehende Baulandreserven. Die schraffierten Gebiete liegen heute in einer eingeschossigen Wohnzone und würden sich aufgrund der günstigen Lage (keine Beeinträchtigung Aussicht Nachbarn) für Aufstockungen eignen.

### Ziele

- Schaffung von baurechtlichen Voraussetzungen für die Verdichtung der einzelnen Bauparzellen

### Massnahmen / Umsetzung

- Klärung der Interessen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer
- Prüfen Anpassung baupolizeilicher Bestimmungen im Baureglement
- Prüfen Aufzoning der speziell bezeichneten Gebiete
- Angebot Beratungsgruppe „Innenentwicklung“

### 5.3 Potenzial Einzonung best. Bauernhäuser / Umzonung Bauernhofzone



#### Ausgangslage

Innerhalb des Siedlungsgebiets befinden sich bereits überbaute Parzellen oder -teile, welche heute nicht in der Bauzone liegen. Diese Liegenschaften wurden oder werden teilweise noch landwirtschaftlich genutzt. Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung stehen hauptsächlich die Ökonomieteile der Bauernhäuser leer bzw. werden nicht mehr genutzt. Eine vollständige Umnutzung im Sinne der haushälterischen Bodennutzung ist in der Landwirtschaftszone nicht möglich. Diese Liegenschaften grenzen an eine bestehende Bauzone an und können eingezont werden. Dadurch wäre der Ausbau der bestehenden Bauvolumen möglich.

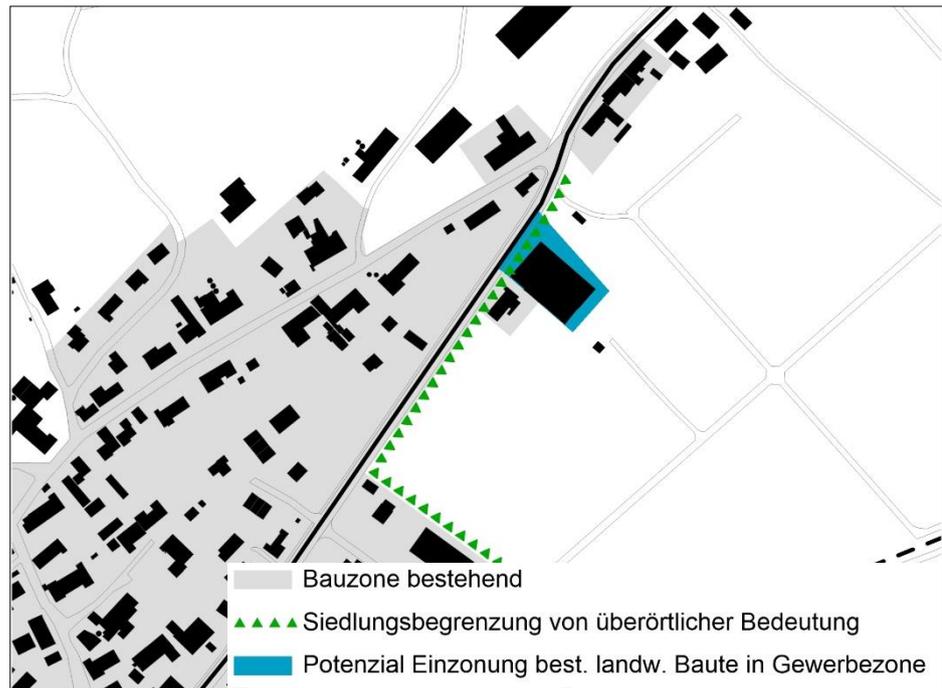
#### Ziele

- Förderung der Entwicklung nach innen und der haushälterischen Bodennutzung

#### Massnahmen / Umsetzung

- Klärung der Grundeigentümerinteressen
- Einzonen der einzelnen Parzellen(-teile) bzw. Umzonung der bestehenden Bauernhofzone
- Massnahmen der Abschöpfung der Planungsmehrwerte umsetzen

#### 5.4 Einzonung best. landw. Baute für das lokale Gewerbe



##### Ausgangslage

Die auf den markierten Flächen bereits bestehende Baute wird von Gemüsebauern als Kühllager für Gemüse genutzt. Da die Infrastruktur nicht mehr den Anforderungen betreffend Technik und Umwelt entspricht, ist eine Investition erforderlich. Eine Weiterführung unter gegebener Grösse wäre dann jedoch nicht mehr rentabel.

Eine Einzonung der überbauten Fläche würde im Widerspruch zu den Siedlungsbegrenzungen von überörtlicher Bedeutung des regionalen Richtplans RGSK Biel-Seeland 2016 stehen. Gemäss Massnahmenblatt „Siedlungsbegrenzung von überörtlicher Bedeutung“ ist eine Ausdehnung des Baugebietes über diese Begrenzung hinweg ausgeschlossen. In der Zielsetzung wird jedoch definiert, dass die Siedlungsbegrenzungen in Verlauf und Form gut gestaltete Siedlungsränder *gegenüber offenen Landschaften* darstellen sollen. Die Siedlungsbegrenzungen sollen verhindern, dass eine Zersiedlung in landschaftlich empfindliche Gebiete stattfindet kann. Bei der vorliegenden Siedlungsbegrenzung im Nordosten des Siedlungsgebiets von Brüttelen erscheint fraglich, ob die Siedlungsbegrenzung betreffend ihre Länge richtig gewählt und im RGSK festgehalten wurde. So befinden sich das einzuzonende Gebäude ausserhalb dieser Begrenzung.

Aufgrund von Erwägungen ist die Gemeinde der Ansicht, dass eine bereits bestehende Bebauung nicht im Widerspruch mit dem Schutzzweck der Massnahme angesehen werden kann, da er an dieser Stelle gar nicht erfüllbar ist.

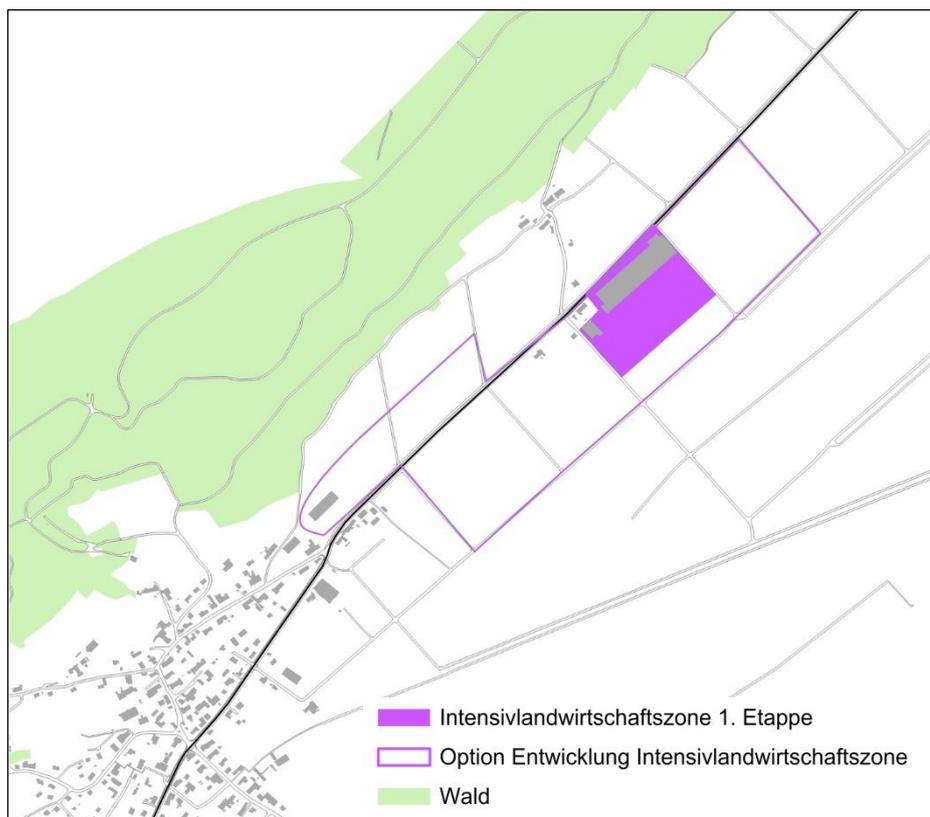
##### Ziele

- Aufrechterhaltung des lokalen Gewerbes

##### Massnahmen / Umsetzung

- Einzonung der farblich markierten Parzellenteile
- Massnahmen der Abschöpfung von Planungsmehrwerten umsetzen

## 5.5 Intensivlandwirtschaftszone



### Ausgangslage

Nordöstlich des Dorfes Brüttelen befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe. Es besteht die Nachfrage nach einer Intensivierung der Produktion, welche über die innere Aufstockung der bodenunabhängigen Produktion hinausgeht. Damit diese zonenkonform bewilligt werden kann, ist gemäss Art. 16a Abs. 3 Raumplanungsgesetz (RPG) eine sogenannte Intensivlandwirtschaftszone (ILWZ) zu erstellen. Für eine Ausscheidung einer ILWZ auf kommunaler Ebene muss nachgewiesen werden, dass bestimmte Kriterien erfüllt werden. Dazu gehören: eine gute Erschliessung, Siedlungsnähe, kein Konfliktpotential in Bezug auf Orts- und Landschaftsbild, Einhaltung von Umweltschutz und Naturgefahren.

### Ziele

- Planungsrechtliche Voraussetzungen schaffen für die bodenunabhängige Produktion, welche über die innere Aufstockung hinausgeht

### Massnahmen / Umsetzung

- Klärung Interessen / Bedarf der betroffenen Landwirte
- Bearbeitung der Planungsschritte gemäss AHOP Intensivlandwirtschaftszone
- Festlegung der Erweiterungsoptionen.

## 5.6 Massnahmen zur Innenentwicklung im Baureglement

Ausgangslage	<p>Im heute rechtsgültigen Baureglement sind für die Wohn-, Misch- und Kernzonen Ausnützungsziffern festgelegt. In der W1 gilt 0.4 und in der WG2 und K 0.5. Im Baureglement ist jedoch ein Mehrlängenzuschlag definiert. Die Aufhebung der Ausnützungsziffer ermöglicht den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine dichtere Bebauung des Grundstücks. Beim unbebauten Kulturland mit Mindestdichte (siehe Karte „räumliches Entwicklungskonzept“) ist gemäss dem kantonalen Richtplan ein Mindestnutzungsmass und 0.5 Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) festzulegen. Dieses Mass kann in begründeten Fällen unterschritten werden (siehe Bauverordnung Art. 11). Um einen haushälterischen Umgang mit der begrenzten Ressource Boden aktiv zu fördern und die Siedlungsentwicklung nach innen voranzutreiben, ist eine höhere Ausnutzung der Flächen mit einer GFZo von 0.9 anzustreben.</p>
Ziele	<ul style="list-style-type: none"><li>- Schaffen von baurechtlichen Voraussetzungen für die Innenentwicklung und die haushälterische Bodennutzung innerhalb der Bauzone</li></ul>
Massnahmen / Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"><li>- Die Ausnützungsziffer wird für alle Bauzonentypen aufgehoben.</li><li>- Weitere Massnahmen im Baureglement zur Innenentwicklung prüfen</li></ul>

## 5.7 Mobilisierung bestehende Baulandreserven

Ausgangslage	<p>In der Gemeinde Brüttelen bestehen gemäss aktualisiertem Mengengerüst rund 1.6 ha Baulandreserven für Wohnen, welche sich im Besitz privater Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer befinden. Die Gemeinde ist daran interessiert, dass diese Reserven möglichst verfügbar sind und nicht gehortet werden. Sie kann jedoch die Verfügbarkeit nicht erzwingen. Gemäss kantonalem Baugesetz (Art. 126 d BauG) kann die Gemeinde jedoch eine Bauverpflichtung anordnen. Die Gemeinde versucht im Rahmen des Möglichen, die bestehenden Baulandreserven zu aktivieren. Ende 2017 wurde bei Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern mittels Fragebogen eine Umfrage zu den Baulandreserven bezüglich deren Verfügbarkeit durchgeführt. Die Umfrage ergab, dass die Mehrheit der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer nicht an einem Verkauf oder einer Realisierung interessiert sind. Die Baulandreserven werden eher für die allfällige zukünftige familieninterne Nutzung gehortet.</p>
Ziele	<ul style="list-style-type: none"><li>- Die Gemeinde fördert die Aktivierung und die Mobilisierung der bestehenden Baulandreserven.</li></ul>
Massnahmen / Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"><li>- Die Gemeinde nimmt periodisch Kontakt mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern von Baulandreserven auf und klärt deren Absichten ab.</li><li>- Die Gemeinde unterstützt interessierte Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bei der Baurealisierung / Veräusserung der Baulandparzellen.</li><li>- Fallweise kann die Möglichkeit zur Anordnung einer Bauverpflichtung (Art. 126 d BauG) geprüft werden.</li></ul>