



Direktion für Inneres und Justiz  
Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydeggasse 11/13  
3011 Bern  
+41 31 633 73 20  
oundr.agr@be.ch  
www.be.ch/agr

Philipp Bergamelli  
+41 31 636 72 88  
philipp.bergamelli@be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydeggasse 11/13, 3011 Bern

Gemeindeverwaltung Münsingen  
Neue Bahnhofstrasse 4  
Postfach 1330  
3110 Münsingen

G.-Nr.: 2020.DIJ.3401

11. August 2021

## Münsingen; ordentliche Revision Ortsplanung 2030, zweite Vorprüfung (ohne Richtpläne Landschaft, Mobilität und Energie) Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

### Erläuterung zum vorliegenden Dokument (Stand 11.08.2021)

Der 2. Vorprüfungsbericht des AGR vom 11.08.2021 enthält Hinweise, Empfehlungen und Genehmigungsvorbehalte. Die Gemeinde hat gestützt auf diesen Bericht wo nötig alle Unterlagen überarbeitet.

Damit die interessierten Personen und Leser sich einfacher zurechtfinden, sind in diesem Dokument alle Anpassungen der Gemeinde auf die Vorbehalte, Hinweise und Empfehlungen des AGR erläutert oder auf die entsprechenden Dokumente verwiesen. Damit kann verständlich und übersichtlich aufgezeigt werden, wie die Gemeinde die Planungsdokumente bereinigt hat beziehungsweise die ausstehenden Pendenzen angehen will. Alle Ergänzungen der Gemeinde sind mit roter Farbe dargestellt. Die Begriffe in Klammer bedeuten folgendes:

- |                  |   |
|------------------|---|
| (bereinigt)      | a) Änderungen, die gemäss diesem Bericht vom 11.08.2021 bzw. den Vorschlägen des AGR in den Planungsdokumenten umgesetzt wurden.<br>b) Aufträge, welche die Gemeinde vor der Einreichung zur Genehmigung an den Kanton (ca. erste Hälfte 2022) erledigen muss und wird.   |
| (geändert)       | bezeichnet Genehmigungsvorbehalte (GV) des AGR, welche durch Korrekturen im GBR, Anpassungen auf den Zonenplänen oder Ergänzungen im Erläuterungsbericht von der Gemeinde als erledigt betrachtet werden, deren Bestätigung vom AGR aber erst in der Genehmigung erfolgt. |
| (keine Änderung) | bezeichnet Genehmigungsvorbehalte, auf die die Gemeinde nicht eintreten will oder kann. Diese Vorbehalte werden von der Gemeinde als nicht gerechtfertigte GV betrachtet und werden in einem Bereinigungsgespräch im Rahmen der Genehmigung (erste Hälfte 2022) geklärt.  |
| (Kenntnisnahme)  | Rückmeldung auf Stellungnahmen des AGR ohne Anpassungsauftrag.  |

### Farbdefinition

- |          |  |
|----------|--|
| Schwarz: | Text des Amtes für Gemeinden und Raumordnung                             |
| Rot:     | Hinweise und Kommentare der Gemeinde zur Erläuterung und zum Verständnis |

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 16. April 2021 ist bei uns die ordentliche Ortsplanungsrevision 2030 bestehend aus der baurechtlichen Grundordnung jedoch ohne Richtpläne Landschaft, Mobilität und Energie mit folgenden Akten zur zweiten Vorprüfung eingegangen:

- Zonenplan 1, Siedlung und Landschaft im Mst.: 1:5'000 vom 7. April 2021
- Zonenplan 2, Teil Nord; Schutzgebiete, Schutzobjekte, Energieversorgung im Mst.: 1:5'000 vom 7. April 2021
- Zonenplan 2, Teil Süd; Schutzgebiete, Schutzobjekte, Energieversorgung im Mst.: 1:5'000 vom 7. April 2021
- Zonenplan 3, Naturgefahren, Mst.: 1:10'000 vom 7. April 2021
- Baureglement 2021 (Schlussdokument sowie Änderungssexemplar) vom 7. April 2021

sowie orientierend:

- Erläuterungsbericht vom 7. April 2021
- Änderungsplan im Mst.: 1:5'000 vom 7. April 2021
- Vorprüfungsbericht vom 18. Dezember 2020 kommentiert durch die Gemeinde Münsingen, Stand 7. April 2021
- Münsingen 2030 – Mindestdichten Baulandreserven vom 2. Februar 2021
- Bericht Machbarkeit Parkplatzreduktion Areal «Underrüti» vom 8. März 2021
- Gesamtkonzept Gemüsebau Guggisberg vom 12. April 2021
- Fachbericht OLK vom 18. Juni 2020 zum Gesamtkonzept Gemüsebau Guggisberg, Version 23. März 2020

Bereits im Rahmen der 1. Vorprüfung eingegeben wurden:

- Mitwirkungsbericht vom 13. Mai 2020
- Münsingen 2030 – vorausschauend gestalten, Grundlagenbericht vom 7. Februar 2019
- Münsingen 2030 – vorausschauend gestalten, Berichterstattung zur Siedlungsentwicklung nach innen vom 1. Mai 2019
- Einzonung ZPP AF «Im Stock», Lärmgutachten Strassenlärm vom 6. Mai 2020
- Münsingen 2010 – Teilprojekt Sozioökonomie vom 9. Januar 2019
- div. Berichte zu Workshops aus dem Jahr 2018

Wir haben bei nachgenannten Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Tiefbauamt des Kantons Bern (TBA), Obergeringenieurkreis (OIK) II, Fachbericht vom 18. Mai 2021
- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Abteilung Naturförderung (ANF) koordiniert mit Fischereinspektorat (FI), Fachbericht Naturschutz und Fischerei vom 26. Juli 2021 (ersetzt Fachbericht Fischerei und Naturschutz vom 13. Juli 2021)
- Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Waldabteilung Voralpen (WAV), Fachbericht vom 26. Mai 2021
- Amt für Kultur (AK), Kantonale Denkmalpflege (KDP), Fachbericht Denkmalpflege vom 26. Mai 2021
- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination (AöV), Fachbericht öffentlicher Verkehr und Verkehrskoordination vom 7. Juni 2021
- Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK), Fachbericht vom 8. Juni 2021
- Amt für Umwelt und Energie (AUE), Fachbericht Energie vom 21. Mai 2021
- Kantonales Laboratorium (KL), Fachbericht Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge vom 11. Mai 2021
- AK, Archäologischer Dienst (ADB), Stellungnahme vom 20. Mai 2021

per Mail haben wir bei nachgenannten Fachstellen zusätzliche Präzisierungen eingeholt:

- TBA-OIK II, Mail vom 7. Juli 2021 betreffend Schallpegelfrequenz ZPP
- AWN-WAV, Mail vom 8. Juli 2021 betreffend Wald-Baulinien
- KL, Mail vom 15. Juli 2021 betreffend Störfallvorsorge und ZPP B «Bahnhof West»
- AöV, Mail vom 15. Juli 2021 betreffend EGK Trimstein
- LANAT-ASP, Fachstelle Boden, Mail vom 16. Juli 2021 betreffend plangrafischen Korrekturen und FFF

## 1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können.

Mit den Genehmigungsvorbehalten (**GV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Sie müssen somit zwingend von der Planungsbehörde bereinigt werden. Die Überarbeitung solcher Gegenstände verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung. Zwecks Vollständigkeit ergänzen wir ferner unsere Ausführungen mit entsprechenden Hinweisen (**H**) oder Empfehlungen (**E**), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

## 2. Ausgangslage, Würdigung

Mit vorliegender Gesamtrevision der baurechtlichen Grundordnung reagiert die Gemeinde Münsingen auf veränderte übergeordnete gesetzliche Vorgaben auf Stufe Bund und Kanton und vereinheitlicht darüber hinaus die Planungsinstrumente der vormals eigenständigen Gemeinden Münsingen, Tägertschi und Trimstein.

Die letzte ordentliche Revision der Ortsplanung der Gemeinde Münsingen wurde am 1. Juli 2011 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt, jene des Ortsteils Tägertschi am 14. März 2002 und jene von Trimstein am 2. Juni 1998. Alle baurechtlichen Grundordnungen der Ortsteile erfuhren in der Zwischenzeit mehrere ordentliche oder geringfügige Änderungen. Die öffentliche Mitwirkung zu vorliegendem Planungsgeschäft nach Art. 58 BauG wurde vom 21. Oktober bis zum 29. November 2019 durchgeführt. Gemäss Mitwirkungsbericht vom 13. Mai 2020 sind insgesamt 209 Mitwirkungseingaben eingereicht worden.

Besonders hervorzuheben ist die Beschäftigung mit aktuellen raumplanerischen Problemstellungen, welche über die neue raumplanungsrechtliche Prämisse der Siedlungsentwicklung nach innen hinausgeht. Zu nennen sind hierbei die sich akzentuierende Klimaerwärmung sowie Fragen der Biodiversität innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets. Dann die Förderung einer zeitgemässen Mobilitätsstrategie mit Fokussierung auf den Langsamverkehr oder die verstärkte Auseinandersetzung mit aktiver Bodenpolitik bis hin zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum in Kostenmiete, letzteres mithin Fragestellungen, welche ohne umsichtige politische Kommunikation nur schwer vermittelt und etabliert werden können.

Insgesamt stellt diese Revision eine herausfordernde Aufgabe für sämtliche Planungspartner dar und wir bedanken uns bei der Gemeinde, der interessierten Bevölkerung sowie den beauftragten Ortsplanern für die geleistete Arbeit.

Die Gemeinde bedankt sich beim AGR für diese positive Würdigung. Die aktuellen raumplanerischen Herausforderungen sind tatsächlich sehr anspruchsvoll. Die Gemeinde hat dazu alle notwendigen Mittel und Möglichkeiten eingesetzt um zusammen mit der Bevölkerung die bestmögliche, umsetzbare und nachhaltige ausgerichtete Lösung erarbeiten zu können.

### 3. Beurteilung übergeordneter Planungsgegenstände

#### 3.1 Nachweis der unüberbauten und überbauten Bauzonen

Gemäss kommentiertem Vorprüfungsbericht (kVB) soll die Erhebung der unüberbauten Bauzonen in der WebGIS-Geoportalkarte vor der Genehmigungseingabe erfolgen. Wir bitten die Gemeinde uns die aus der Erhebung zu generierenden Tabellen unmittelbar nach der Bearbeitung zuzustellen, damit die Überprüfung seitens AGR in einem Zwischenschritt erfolgen kann und anschliessend die bereinigte Erhebung Gegenstand der Genehmigungseingabe darstellt. **H (bereinigt)**

Die Erhebung unüberbauten Bauzonen wird vor der Genehmigungseingabe im Herbst 2021 aktualisiert.

#### 3.2 Beanspruchung von Kulturland und Fruchtfolgeflächen sowie Kompensation

Bei nachgenannten Planungsvorhaben werden Fruchtfolgeflächen (FFF) beansprucht, welche gestützt auf Art. 8b Abs. 4 BauG kompensiert werden müssen:

- Parzelle Nr. 2532 im Ortsteil Münsingen (ZPP AF «Im Stock»)
- Parzelle Nr. 2537 im Ortsteil Münsingen (ZSF Nr. 12 «Tiersport, Tierhaltung»)

Die Kompensationspflicht wird von der Gemeinde in beiden Fällen anerkannt. Im Hinblick auf die ZSF Nr. 12 wird allerdings die FFF-Qualität bestritten und es soll ein Bodengutachten erstellt werden. Solange dieses Gutachten nicht vorliegt und von der zuständigen Fachstelle Boden des LANAT anerkannt wird, ist die Beanspruchung der Fruchtfolgeflächen nicht genehmigungsfähig. Insbesondere kann sie nicht gestützt auf ein aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel begründet werden. **GV (bereinigt)**

Ob die beiden Parzellen tatsächlich Fruchtfolgequalität aufweisen wird mit einem Bodengutachten geprüft. Diese Berichte werden vor dem Parlamentsbeschluss und somit vor der Genehmigungseingabe erstellt. Bei der Parzelle 2537 wird zudem geprüft, ob die zukünftige Nutzung nicht als Spezialfall gilt und die FFF damit erhalten werden könnte. Als ein auch aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel im Sinn von Artikel 30 Absatz 1bis Buchstabe a der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)[10] gilt namentlich auch die massvolle Erweiterung von lokalen Arbeitszonen für bestehende Betriebe (Art. 11f Abs. 1d BauV). Die Gemeinde ist der Ansicht, dass der Betrieb Solfaxi die Kriterien erfüllt und mit der Zone für Sport und Freizeit auch richtig zugeordnet ist.

Die dauerhaft beanspruchten Fruchtfolgeflächen sollen durch die Aufnahme folgender Grundstücke ins kantonale Inventar der Fruchtfolgeflächen kompensiert werden:

- a: Parzelle Nr. 403, Trimstein; 8'585 m<sup>2</sup>
- b: Parzelle Nr. 645, Münsingen; 644 m<sup>2</sup>
- c: Parzelle Nr. 27.01, Münsingen; 2'458 m<sup>2</sup>
- d: Teile der Parzelle Nr. 5, Münsingen; 7'261 m<sup>2</sup>

Da für die genannten Parzellen kein entsprechendes Bodengutachten vorhanden ist, welches belegt, dass die Flächen die Voraussetzungen von Fruchtfolgeflächen effektiv erfüllen, kann keine abschliessende Beurteilung vorgenommen werden. Zudem ist zu Parzelle Nr. 403 festzuhalten, dass deren Grösse das Minimum von 1 Hektar unterschreitet und die Parzelle an gar keine Fruchtfolgeflächen anschliesst. Insgesamt ist festzuhalten, dass die Einzonungen von FFF, welche eine Kompensation erfordern, erst dann genehmigt werden können, wenn die notwendigen Kompensationsflächen abschliessend nachgewiesen sind. **GV (bereinigt)**

Die möglichen Kompensationsflächen werden auf Fruchtfolgequalität überprüft und die Bodengutachten sowie die Berichte dazu werden vor dem Parlamentsbeschluss und somit vor der Genehmigungseingabe erstellt. Der Bereich der Parzelle Nr. 403 wird mit der Parzelle Nr. 100 erweitert, damit eine Fruchtfolgefläche von mind. 1 Hektar erreicht wird und zusammenhängende FFF entstehen.

Im Rahmen der Genehmigungseingabe sind die beanspruchten FFF umfassend mit folgenden Angaben zu dokumentieren: **H (bereinigt, siehe Kommentar vornach)**

- Durch die Einzonung/das Vorhaben (KRP MB A\_06 Grundsatz 3) beanspruchte Gesamtfläche
- die von FFF betroffenen Parzellen-Nrn.
- die beanspruchten Flächen FFF (m<sup>2</sup>)

- allfällige FFF-Flächen, die wegfallen, weil sie < 1ha Grösse aufweisen (m<sup>2</sup>)
- Parzellen-Nrn. der Kompensationsfläche
- Fläche der Kompensationsfläche (m<sup>2</sup>)
- Art der Kompensation (Auszonung, Neuerhebung, Bodenaufwertung)
- ein Plan im M 1:5'000.

### 3.3 Ortsbild- und Landschaftsschutz

#### 3.3.1 Ortsbildschutz und Qualitätssicherung

Im Erläuterungsbericht (EB) finden sich die im Rahmen der konzeptionellen Phase durch den Gemeinderat formulierten Grundsätze, welche als Grundlage für die Erarbeitung der Richt- und Nutzungsplanung dienen. Darunter wird unter Ziffer 2 «Qualität vor Quantität» genannt. Hierzu fordert die KDP unverändert, dass unter diesem Grundsatz das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS sowie das Bauinventar des Kantons Bern erwähnt werden müssen und der Umgang mit dem Ortsbild und mit den inventarisierten Baugruppen und Objekten spezifiziert wird. Vorliegend wird dieser Forderung nicht nachgekommen, da der Gemeinderat in der Formulierung der Grundsätze offenbar nicht auf den Ortsbildschutz fokussiert hat. Wir bedauern dies, zumal in Münsingen u.a. mit dem Psychiatriezentrum ein herausragendes ISOS-Objekt von nationaler Bedeutung inventarisiert ist und weitere schützenswerte Gebäude und Baugruppen von kantonaler Bedeutung vorhanden sind. Da die Grundsätze am Anfang der Ortsplanungsrevision formuliert wurden, ist es nachvollziehbar, dass die Ergänzung gemäss Fachbericht KDP nicht vorgenommen wird. **H (Kenntnisnahme)**

Die Gemeinde nimmt die Themen des Ortsbildschutzes sehr ernst. Im Erläuterungsbericht wird unter 6.3.7 Bauinventar und Festlegung der Ortsbildschutzgebiete, ISOS, auf diese Thematik eingegangen. Die Forderung der KDP betrifft die im Erläuterungsbericht zitierten Grundsätze des Gemeinderates. Diese stehen nicht im Widerspruch zu den Zielen des Ortsbildschutz und der Qualitätssicherung, welche die Gemeinde in den neuen ZPP-Bestimmungen ausdrücklich fordert.

#### 3.3.2 Landschaftsschutz, vollständige Landschaftsplanung

Gestützt auf Art. 10d Abs. 1 Bst. c BauG muss als Grundlage für die Landschaftsplanung ein vollständiges Lebensrauminventar mit allen schützenswerten Lebensräumen erarbeitet werden. Gemäss Art. 14 Abs. 3 und 4 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV; Anhang 1) sind dies: Quellen, Quellfluren, Gewässer, Auenvvegetation, Verlandungsgesellschaften, Hoch- und Flachmoore, Trockenrasen, magere Wiesen und Weiden, seltene Waldgesellschaften, Hecken, Feldgehölze – auch Hochstamm-Obstgärten und Ufervegetation – und weitere Standorte, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen. Gestützt auf die uns am 24. Juni 2021 per Mail zugestellte Einsprache Bolz wurde festgestellt, dass im Zonenplan 2 nicht alle geschützten Hecken, Feld- und Ufergehölze im Gemeindegebiet enthalten sind, was somit Art. 10d Abs. 1 Bst. c BauG widerspricht. **H (geändert)**

Somit muss unter Einbezug einer Fachperson die systematische Erfassung der Hecken, Feld- und Ufergehölze erfolgen. Diese geschützten Inventarobjekte sind im Lebensrauminventar sowie in der Richtplan-karte vollständig darzustellen. Zu nennen sind z.B. folgende Hecken, Feld- und Ufergehölze (**keine abschliessende Aufzählung**) inkl. deren Koordinaten: **GV (bereinigt)**

- 2'608'619 / 1'190'642 – Perimeter ZPP «Im Stock»: eine zwischen Grundeigentümer und der ANF vereinbarte Ersatzpflanzung der Hecke wurde nur teilweise umgesetzt. Ferner stellt der Zonenplan diese Hecke nicht dar;
- 2'609'202 / 1'191'704 – Gebiet Rossboden: sehr wertvolle Hecke im Siedlungsgebiet, inklusive ökologisch wertvoller Krautsaum;
- 2'609'171 / 1'191'787 – auch diese Hecke weist gemäss Landestopographiekarte eine klare Heckensignatur auf. Anhand des Orthofotos ist ganz klar von einer Hecke auszugehen, nach Bedarf kann die ANF eine Fotodokumentation dieser Hecke nachliefern;
- 2'609'102 / 1'191'452 – Schlossmattschulhaus;

- 2'609'155 / 1'192'162 – Bernstrasse: es handelt sich nicht nur um Einzelbäume, sondern um eine ausgedehnte und ökologisch wertvolle Baumhecke;
- 2'608'624 / 1'191'653 – sehr gut ausgebildetes Ufergehölz am Grabebach;
- 2'611'422 / 1'191'701 – Ufergehölz am Tägertschibach

Die oben genannten Hecken, Feld- und Ufergehölze sowie allenfalls weitere festgestellte Naturobjekte sind vollständig in den grundeigentümergehörigen Zonenplan 2 zu überführen. **H (geändert)**

Wir empfehlen zunächst eine systematische, kartographische Erfassung im Geoportal vorzunehmen und die Feldbegehung erst bei unklarer Situation durchzuführen. **E (Kenntnisnahme)**

Ob eine Hecke geschützt ist, ergibt sich aus dem übergeordneten Recht und muss und darf nicht von der Gemeinde definiert werden. Der Kommentar im GBR wurde angepasst. Es wird auf 6.3.1, Art. 40, Vorprüfungsbericht zum GBR verwiesen. Der Zonenplan 2 ist nicht abschliessend in der Definition der geschützten Hecken, Feld- und Ufergehölze. Die Gemeinde ist der Ansicht, dass der Zonenplan 2 das falsche Instrument ist, um eine vollständige Inventarisierung der geschützten Hecken, Feld- und Ufergehölze darzustellen. Auf der anderen Seite wäre es aber auch falsch, auf dem Zonenplan 2 keine Hecken darzustellen.

Zusammen mit dem Richtplan Landschaft und der dort verankerten Massnahmen M01 wird als Vorbereitung des kommunalen Biodiversitätskonzepts ein Lebensrauminventar erstellt, welches alle genannten Naturobjekte praxistauglich darstellt.

### 3.4 Lärmschutz: stufengerechte Umsetzung in ZPPs

Mit der Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen betreffend Strassenlärm ist der zuständige OIK II einverstanden. Allerdings weisen wir generell darauf hin, dass auch bei ZPPs die Lösung von Lärmschutzfragen nicht gänzlich auf das nachfolgende weitere Planverfahren verschoben werden kann, da einerseits auf den Erlass einer UeO verzichtet wird (vgl. Art. 93 BauG) und andererseits auch auf dieser Planungsstufe bereits das grundsätzliche Massnahmengreifen in der ZPP festgelegt werden muss. Nur die konkreten planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen können auf das nachfolgende Planungsverfahren verschoben werden.

Es können somit mittels folgender Formulierung adäquate Bestimmungen definiert werden: **H (keine Änderung)**

«Zum Schutz vor übermässigem Lärm sind für lärmempfindliche Nutzungen Massnahmen zu treffen, mit denen zwischen Lärmquelle (Autobahn) und lärmempfindlichen Nutzungen folgende Schallpegeldifferenzen erzielt werden:

- bei Wohn- und Schulräumen mind. xx dB(A)
- bei den übrigen lärmempfindlichen Nutzungen mind. yy dB(A).»

oder:

- «Im Baubewilligungsverfahren ist mittels Lärmgutachten aufzuzeigen wie die Baubereiche durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen überbaut werden können, so dass die Schallpegeldifferenz dB(A) am Tag zwischen der Strassenachse (Emissionspegel  $L_{re}$ ) und der Mitte der offenen Fenster, der exponiertesten lärmempfindlichen Räumen eingehalten wird.»

Die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften wird bei der Erarbeitung der Überbauungsordnungen festgelegt. Dazu sind Lärmgutachten nötig, welche von den Investoren und Bauherrschaften zu erstellen sind. Die Umsetzung wird durch die Baubewilligungsbehörde im Rahmen der Baubewilligungsverfahren sichergestellt.

Das Lärmgutachten für die ZPP AF „Im Stock“ liegt vor. Die GBR-Bestimmungen wurden betreffend Einhaltung der Planungswerte ergänzt und vom AGR an der Besprechung vom 18.01.2021 bestätigt.

### 3.5 Luftreinhaltung

Bereits im Rahmen der 1. Vorprüfung wurde seitens der zuständigen Abteilung Immissionsschutz festgestellt, dass der Vorprüfung zur ordentlichen Revision der Ortsplanung 2030 der Gemeinde Münsingen,



aus Sicht Luftreinhaltung zu stationären Anlagen zugestimmt werden kann; abschliessende Beurteilungen für diesen Bereich finden in den jeweiligen ordentlichen Baubewilligungsverfahren statt. Ferner wurden im Fachbericht auch Aussagen betreffend Verkehr und Energie gemacht, welche sich jedoch auf die Richtpläne Mobilität und Energie bezogen haben und nicht Bestandteil der 2. Vorprüfung sind. Dadurch haben wir insgesamt darauf verzichtet die Abteilung Immissionsschutz erneut zur Stellungnahme einzuladen. **H (Kenntnisnahme)**

### 3.6 Energie

Wir weisen darauf hin, dass unter der aktuellen Energiegesetzgebung, Plusenergie-Quartiere nicht verbindlich vorgeschrieben werden können. Deshalb ist die in diversen ZPPs vorhandene Formulierung, dass die Erstellung und der Betrieb aller Bauten und Infrastrukturen sich an den Grundsätzen der Plusenergie-Quartiere zu orientieren haben als unverbindlich zu werten, wodurch die Formulierung nicht unter dem normativen Inhalt des GBR belassen werden kann. Die entsprechenden Absätze zu den betreffenden ZPPs sind in die Kommentarspalte zu verschieben. **(GV) (keine Änderung)**

Die Gemeinde Münsingen ist seit Jahren eine führende Energiestadt. Nur Dank grossem Engagement und zielorientierter nachhaltiger Handlungsweise steht Münsingen besser da als andere Gemeinden. Dieser Ansatz will die Gemeinde weiterhin umsetzen.

Die Formulierung im GBR lautet wie folgt: „Die Erstellung und der Betrieb aller Bauten und Infrastrukturen haben sich an den Grundsätzen der Plusenergie-Quartiere zu orientieren.“ Diese Formulierung mit dem Wort „orientieren“ wurde bewusst gewählt und lässt ausreichend Spielraum offen für verhältnismässige Lösungen.

Es liegen keine Einsprachen vor, deshalb stellt sich die Frage der Akzeptanz nicht. Als Energiestadt belässt die Gemeinde darum die Formulierungen des GBR wie aufgelegt.

### 3.7 Störfallvorsorge

Gemäss Art. 11a Abs. 1 der Störfallvorsorgeverordnung (StFV) berücksichtigen die Kantone die Störfallvorsorge in der Richt- und Nutzungsplanung. Das Vorgehen in der Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge bezweckt, eine unkontrollierte Erhöhung des Risikos durch die Zunahme der Siedlungsdichte in der Umgebung von Störfallanlagen zu vermeiden. Gemäss Konsultationsbereichskarte Störfallverordnung des Kantons Bern (Stand April 2021) werden in Münsingen Planungsareale durch Konsultationsbereiche (KoBe) folgender Anlagen im Geltungsbereich der StFV überlagert:

- Eisenbahnanlage: Bahnstrecke Bern — Thun, KoBe beidseitig je 100 m;<sup>1</sup>
- Autobahn / Autostrasse: Nationale Autobahn N6 Bern —Thun, KoBe beidseitig je 100 m.<sup>2</sup>

#### 3.7.1 Triage aufgrund des Standorts

Im Rahmen der Weiterbearbeitung der OPR wurde nun das Kapitel «Störfallvorsorge» umfassend erweitert. Auch wurden alle Planungsareale mit einer (teilweisen) Überlagerung von KoBe erkannt und mit entsprechenden Karten dokumentiert. Im Hinblick auf die ZPP B «Bahnhof West» verzichten wir vorliegend darauf die Koordination Störfallvorsorge und Raumplanung in diesem Gebiet und zum aktuellen Verfahrensstand zu prüfen, insbesondere deshalb, weil das Planungsgebiet Bahnhof West von der Ortsplanung Münsingen 2030 ausgenommen wird.

Allerdings weisen wir darauf hin, dass in diesem Gebiet die potentielle Personenbelegung im Kontext Störfallvorsorge nicht mit einem Realisierungsfaktor reduziert werden darf (vgl. Berichterstattung Siedlungsentwicklung nach innen), da bei der Ermittlung der zukünftigen Personenbelegung immer von der maximal möglichen Personenbelegung gemäss geltender Nutzungsplanung auszugehen ist. Dies ist im

<sup>1</sup> Zuständige Vollzugsbehörde ist das Bundesamt für Verkehr BAV

<sup>2</sup> Zuständige Vollzugsbehörde ist das Bundesamt für Strassen ASTRA

Rahmen der nachgelagerten Planungsarbeiten zwingend zu berücksichtigen, zumal innerhalb des Perimeters künftig Gebäude mit vier Vollgeschossen realisiert werden sollen. **H (Kenntnisnahme)**

### 3.7.2 Triage aufgrund der Risikorelevanz

Auch wenn eine Zonenplanänderung keine Nutzungsintensivierung nach sich zieht, kann nicht unmittelbar daraus geschlossen werden, dass das Vorhaben keine Risikorelevanz z.B. hinsichtlich der Personenbelegung aufweist. Wir bitten die Gemeinde im EB darauf einzugehen und betreffend ZPP AH «Rossboden» festzuhalten, dass die effektive Personenbelegung in der neuen Intensivlandwirtschaftszone unverändert (tief) sein wird. Betreffend der Aufhebung ZPP S «Belpbergstrasse 1-5» und der Zuteilung in die Zone Erhalt ist zwar aufgrund der Zonenbestimmung keine risikorelevante Zunahme der Personenbelegung zu erwarten. Allerdings muss hier im EB die an sich denkbare Unterbringung von sensiblen Nutzungen besser erörtert werden, insbesondere deshalb, weil gemäss Art. 8 Abs. 2 GBR von der Art der Nutzung abgewichen werden kann. **H (bereinigt)**

Der Erläuterungsbericht wurde im Kapitel 9.10.3 ergänzt.

### 3.7.3 Überprüfung der Einhaltung von Referenzwerten

Betreffend die Umzonung «Bahnhofplatz 2», die Umzonung des Bahnhofsgebäudes sowie die Umzonung ZPP AK «Dorf» ist nicht ersichtlich, ob bei der Ermittlung der zukünftigen Personenbelegung in den betrachteten Scanner-Zellen alle gemäss geltender Nutzungsplanung noch unausgeschöpften baulichen Möglichkeiten sowie allfällige weitere, bereits angekündigte Ein- oder Aufzonungen miteinbezogen wurden. Sind gestützt auf die notwendige Überarbeitung der Personenbelegung weitere Schritte erforderlich, sind diese gemäss Arbeitshilfe «Koordination Störfallvorsorge in der Raumplanung» des AGR und KL auszuführen und zu dokumentieren. Dabei sind im EB die Datenquellen sowie die zur Berechnung herangezogenen Annahmen plausibel und nachvollziehbar darzulegen. **GV (bereinigt)**

Der Erläuterungsbericht wurde im Kapitel 9.10.3 ergänzt.

### 3.7.4 Empfindliche Einrichtungen in Konsultationsbereichen

Im Hinblick auf die Risikorelevanz ist ferner nachzuweisen, ob neue empfindliche Einrichtungen innerhalb von Konsultationsbereichen vorgesehen sind oder bestehende erweitert werden sollen. Gemäss EB wird festgestellt, dass in den betrachteten Planungsarealen keine neuen empfindlichen Einrichtungen geplant sind resp. dort nicht errichtet werden können. Dadurch wird zwar deutlich, dass sich die Gemeinde mit empfindlichen Einrichtungen in störfallrelevanten Konsultationsbereichen auseinandergesetzt hat. Allerdings ist der Erläuterungsbericht kein verbindliches Planungsinstrument, welches es erlaubt erforderliche raumplanerische Massnahmen (vgl. Abschnitt 1.3.2, 2. Fachbericht KL vom 11. Mai 2021) stufengerecht verbindlich festzuschreiben. Es kann darin im besten Fall die Prüfung dieser raumplanerischen Massnahmen erläutert werden. Ein verbindlicher Ausschluss von sensiblen Einrichtungen für alle Planungsareale innerhalb der Konsultationsbereiche im Gemeindegebiet (vgl. noch gültige Anträge BAV, 1. Fachbericht Störfallvorsorge, KL vom 23. Juni 2020) kann letztlich nur im Gemeindebaureglement grundeigentümerverbindlich festgelegt werden. Soll auf einen Ausschluss verzichtet werden, ist im GBR grundeigentümerverbindlich festzulegen, dass geeignete raumplanerische Massnahmen zum Umgang mit sensiblen Einrichtungen in KoBe ergriffen werden müssen. **GV (geändert)**

Erläuterung siehe Kapitel 3.7.5 unten.

Entweder kann dies mittels allgemeiner, jedoch normativer Festlegung zu sämtlichen Regelbauzonen umgesetzt werden:

- «Bei allen Planungsvorhaben innerhalb störfallrelevanter Konsultationsbereiche sind empfindliche Einrichtungen auszuschliessen oder es sind geeignete raumplanerische oder bauliche Massnahmen zu ergreifen, welche sicherstellen, dass das Störfallrisiko für empfindliche Einrichtungen minimiert wird.»



oder aber die grundeigentümergebundene Bestimmung wird spezifisch auf die von KoBe überlagerten Planungsgebiete angewendet, indem im arealspezifischen Artikel des GBR ein weiterer Absatz im normativen Inhalt aufgenommen wird und z.B. im Hinblick auf die Zone Erhalt die störfallrelevanten Parzellen genannt werden.

Da der Umgang mit empfindlichen Einrichtungen in den unterschiedlichen Konsultationsbereichen im GBR verbindlich festgehalten werden soll, entfällt künftig eine allfällige Prüfung von Baugesuchen durch das KL, wodurch die wiederholte Bemerkung in Abschnitt 9.10.3 des Erläuterungsberichts (S. 132-133):

- «Allfällige Baugesuche werden durch das Kantonale Labor geprüft.»

zu streichen ist. **H (bereinigt)**

Der Erläuterungsbericht wurde im Kapitel 9.10 angepasst.

### 3.7.5 stufengerechte Umsetzung der Störfallvorsorge

Zwar sieht das Baugesetz vor, dass das Bauen in Zonen mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraussetzt. Allerdings kann auch auf eine UeO verzichtet werden, sofern die Festlegungen der Grundordnung eingehalten werden (vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a bis c BauG). Im Umkehrschluss kann dadurch in Zonen mit Planungspflicht, welche von KoBe überlagert werden, nicht auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichtet werden, da auf Ebene der Grundordnung die verbindliche Regelung der Störfallvorsorge fehlt. Dahingehend ist bei ZPPs einzig der Hinweis zur Störfallvorsorge in der Kommentarspalte des GBR unzureichend. **H (geändert)**

Ferner gehen dem Erlass von Überbauungsordnungen zunehmend qualitätssichernde Verfahren voraus, in welchen präzise Nutzungskonzepte erarbeitet werden, was auch sensible Einrichtungen miteinschliesst. Falls nachgelagert ein Richtprojekt verfasst wird, worauf sich notabene die UeO stützen soll und die Störfallvorsorge erst im Rahmen der UeO implementiert wird, kann es durchaus sein, dass die Resultate der Qualitätssicherung resp. das Richtprojekt selbst hinfällig wird, da allfällige empfindliche Einrichtungen ohne Berücksichtigung der Störfallrisiken lokalisiert wurden.

Eigentlich müssten die Bestimmungen der eidgenössischen und der kantonalen Störfallverordnung bei der stufengerechten Beurteilung von Planungen und Bauvorhaben ausreichen. Auch das Musterbaureglement des Kantons enthält keine einzige Bestimmung zu Störfällen oder Konsultationsbereichen. In Anbetracht der bekannten Risiken und Gefahrenbereichen, vor allem entlang der Bahnlinie, ist eine Ergänzung im Art. 33 GBR 2021 (Kapitel „Gefahrengebiete“) eine Hilfe, damit das Thema nicht aus den Augen verloren wird. Ein genereller Ausschluss von empfindlichen Nutzungen wäre aber verfehlt, wie das Beispiel der Senevita zeigt. Der Absatz 4 im Art. 33 GBR 2021 gilt verbindlich für alle Gebiete im Konsultationsbereich.

## 4. Ein-, Um- und Aufzonungen

### 4.1 Verfügbarkeit von Bauland

Wir bitten die Gemeinde uns die rechtlichen Sicherstellungen zum Zeitpunkt der Genehmigungseingabe der OPR zuzustellen. **H (bereinigt)**

Die rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit wird durch den Gemeinderat geklärt und die Verträge gemeinsam mit den Grundeigentümern erarbeitet. Aus verfahrensökonomischen Gründen erfolgt dieser Prozess erst gegen Ende der Planungsprozesses, auf jeden Fall vor Genehmigungseingabe.

### 4.2 zu den Ein- und Umzonungen von Landwirtschaftszonen

#### 4.2.1 ZPP AH «Rossboden»

Mittels Erlass einer Zone mit Planungspflicht soll vorliegend ein Teil der Parzelle Nr. 3735 einer Intensivlandwirtschaftszone für den bodenunabhängigen Gartenbau zugeteilt werden. Zurzeit befinden sich auf der Gesamtparzelle unterschiedliche Bauten und Anlagen (Erdaufbereitungsanlage, Holzschnitzellager, Grüngutplatz, Gewächshäuser etc.), welche insgesamt in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform sind. Darüber hinaus wird die westliche Teilfläche vom kommunalen Landschaftsschutzgebiet «Rossboden» überlagert, wodurch die neue ZPP AH «Rossboden» auf jene Fläche reduziert wird, welche ausserhalb des Schutzgebietes liegt. Von der ZPP AH sind die Baugruppe G (Münsingen, Schlossareal) betroffen und der Perimeter befindet sich innerhalb der Umgebungsrichtung (U-Ri) I des im ISOS national als Sonderfall inventarisierten Psychiatriezentrums Münsingen (PZM), wobei die unverbaute Ebene allseits der geschlossenen Anstalt mit Wies- und Ackerland als zentrales und höchstes Erhaltungsziel «a» gilt. Gegenüber der ersten Vorprüfung wird nun auf die Festlegung einer zulässigen Fassadenhöhe traufseitig für Gewächshäuser verzichtet und es soll ein qualitätssicherndes Verfahren unter Einbezug der KDP dafür sorgen, dass sich die künftigen Bauten und Anlagen in das sensible Landschaftsbild, insbesondere in die Umgebungsrichtung gemäss ISOS einfügen werden. Wir begrüssen diesen Ansatz, weisen jedoch darauf hin, dass die im EB festgehaltenen Aussage, eine künftige Erweiterung des Standorts sei nicht vorgesehen in der nachgelagerten Überbauungsordnung aufgenommen wird. **H (Kenntnisnahme)**

#### 4.2.2 ZPP AF «im Stock»

Gegenüber der 1. Vorprüfung ist der Perimeter der ZPP AF «Im Stock» neu im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) 2021 als «regionales Vorranggebiet Siedlungserweiterung Wohnen» (Massnahme S-VW.1.32) mit Koordinationsstand «Zwischenergebnis» enthalten. Am 11. August 2021 wurde uns seitens der RKBM, Fachbereich Raumplanung ein Schreiben zugestellt, welches die regionale Bedeutung des Gebietes «Im Stock» bestätigt und gleichzeitig darlegt, dass die Erhöhung des Koordinationsstandes von «Zwischenergebnis» auf eine abschliessende «Festsetzung» unterstützt wird. Ebenfalls am 11. August 2021 erhielten wir den «Nachtrag Interessenabwägung Im Stock». Daraus ergibt sich, dass der ZPP-Perimeter sowohl eine gute ÖV-Erschliessungsgüteklasse aufweist (EGK C) als auch die Langsamverkehr-Erschliessung gegeben ist. Auch müssen weder die Störfallvorsorge, aufgrund der ausreichend grossen Distanz zum Konsultationsbereich der Autobahn, noch die Naturgefahren berücksichtigt werden. Letztere insbesondere deshalb, weil ausschliesslich Parzelle Nr. 2532 minimal randlich vom blauen Gefahrengbiet überlagert wird. Ferner sind vom Vorhaben mit Ausnahme des genannten kantonalen Naturschutzgebietes keine weiteren Schutzgebiete und Inventare betroffen und es bestehen keine Ortsbildschutzperimeter, welche durch das geplante regionale Vorranggebiet Siedlungserweiterung Wohnen betroffen sind. Darüber hinaus wird im Nachtrag der Kapazitätsnachweis MIV nachgeliefert. Sofern im laufenden RGSK-Genehmigungsverfahren für die Massnahme S-VW.1.32 formell der Koordinationsstand «Festsetzung» festgelegt wird, kann der Einzonung ZPP AF «Im Stock» die Genehmigung in Aussicht gestellt werden. **H (Kenntnisnahme)**

#### 4.2.3 Misch- und Arbeitszone «Buchli/Strassacher»

Ein Teil der Parzelle Nr. 277 soll der Arbeitszone AIII zugeteilt werden. Gemäss Art. 30a Abs. 2 RPV setzen Einzonungen von Arbeitszonen eine Arbeitszonenbewirtschaftung (AZB) voraus. Diese hat gemäss Merkblatt AZB Kanton Bern ([www.be.ch/arbeitszonen](http://www.be.ch/arbeitszonen)) zu erfolgen, was nun im Erläuterungsbericht ergänzt wurde. Es findet sich im EB z.B. folgender Passus:

«(...) Mit der AZB soll die Nutzung der Arbeitszonen aus Sicht der haushälterischen und zweckmässigen Bodennutzung laufend optimiert und bestehende Arbeitszonen besser genutzt werden, bevor neue Arbeitszonen eingezont werden. (...)»

Allerdings fehlt die im Merkblatt AZB verlangte Prüfung von Alternativen, insbesondere deshalb, weil die einzuzonende Parzelle unmittelbar an eine unüberbaute Arbeitszone von regionaler Bedeutung angrenzt; notabene einer Fläche, welche eine beträchtliche Grösse darstellt. Es fehlt somit eine plausible Erklärung, wie mit der geplanten Einzonung dem Ziel einer haushälterischen und zweckmässigen Bodennutzung in den unüberbauten Arbeitszonenflächen noch besser nachgekommen werden kann. Es muss somit davon ausgegangen werden, dass es sich vorliegend um eine Einzonung auf Vorrat handelt, was nur bei kantonalen Entwicklungsschwerpunkten (ESP) und im Einvernehmen mit dem Amt für Wirtschaft (AWI) zulässig ist. **GV (geändert)**

Es handelt sich nicht um eine Einzonung auf Vorrat. Die grössten Flächen der unüberbauten Arbeitszone im Bereich Strassacker gehören der Firma USM. Diese weltweit tätige Firma hat diese Flächen als Reserve für eigene Betriebserweiterung erworben und in den letzten Jahren in mehreren Etappen den Betrieb ausgebaut. Sie stehen somit nicht zur Dritte zur Verfügung. Mit Bezug auf die Grösse der Firma USM können die langfristigen Reserveflächen auf der Parzelle 331 und 338 als angemessen betrachtet werden. In den letzten zwei Jahren wurden die benachbarten Parzellen 3905 und 3895 vollständig überbaut (4'500 m<sup>2</sup>) und die Erschliessung mit dem Strassackerweg erstellt (1'500 m<sup>2</sup>). Die Fläche der neuen Arbeitszone Buchli beträgt rund 2'300 m<sup>2</sup>. Trotz Einzonung werden die freien Arbeitszonenflächen insgesamt kleiner, was im Sinne der zweckmässigen Bodennutzung ist. Auf eine Änderung von GBR und Zonenplan gegenüber der ersten Auflage wird verzichtet.

#### 4.2.4 ZSF Nr. 12 Tiersport, Tierhaltung

Die Gemeinde macht geltend, dass mit der vorgesehenen Einzonung ein kompakter Siedlungskörper geschaffen und eine Baulücke geschlossen werden könne. Ferner stelle die Einzonung eine massvolle Erweiterung des bestehenden Betriebes dar (Art. 11f Abs. 4 BauV).

Dies trifft vorliegend nicht zu, da die vorgesehene Bauzonenerweiterung nur auf einer Seite an die bestehende Bauzone anschliesst und die Einzonung auch nicht zu einem kompakteren Siedlungsgebiet beiträgt, da Restflächen übrigbleiben, welche als FFF nur schlecht nutzbar sind. Darüber hinaus kann das Vorhaben nicht als Erweiterung eines bestehenden Betriebs gewertet werden, da es sich nicht um eine Einzonung in die Arbeitszone handelt. Die Einzonung ist somit nicht genehmigungsfähig, auch dann nicht, wenn sich der Grundeigentümer bereit erklärt, sich an die Vorgaben des AWA zugunsten der bestehenden Grundwasserschutzzone S3 zu halten (wasserundurchlässiger Bodenaufbau). **GV (teilweise geändert)**

Das AGR bezieht sich auf den Vorprüfungsbericht vom 18.12.2020. Im Erläuterungsbericht für die 2. Vorprüfung ist die Begründung „Schliessung Baulücke“ nicht mehr enthalten.

Siehe auch Erläuterung oben im Kapitel 3.2. Ob die Einzonung FFF betrifft bzw. verändert wird aktuell abgeklärt. Es wird ein bestehender Betrieb massvoll erweitert. Es handelt sich um ein Gewerbe mit Pferden. Diese sind in der Landwirtschaftszone nicht zulässig. Den bestehenden Betrieb in eine Arbeitszone umzuzonen ist weder zweckmässig noch ändert dies etwas an der Ausgangslage. Es gibt schweizweit nur Spezialbauzonen für Pferdebetriebe, im vorliegenden Fall die Zone für Sport und Freizeit Nr. 3 bzw. 12.

Art. 11f Abs. 1d BauV lässt Siedlungserweiterungen für die massvolle Erweiterung von lokalen Arbeitszonen für bestehende Betriebe zu. Im vorliegenden Fall ist die „Arbeitszone“ eine „Sport und Freizeitzone“. In solchen Zonen sind häufig auch Sportbetriebe, Freizeitbetriebe oder Gastrobetriebe vorhanden. Niemand kann behaupten, es handle sich nicht um Betriebe. Der Gemeinderat will darum nicht auf die Einzonung verzichten.

#### 4.2.5 Einzonungen nicht mehr landwirtschaftlich genutzter Gebäude Trimstein sowie Einzonung Bühl und Einzonung Kirchacker

Im Ortsteil Trimstein sollen mehrere, nicht mehr ausschliesslich landwirtschaftlich genutzte Gebäude im Sinne einer Zonenarrondierung eingezont werden. Dabei werden gemäss Erläuterungsbericht nur die Gebäude mit dem aus raumplanerischer Sicht notwendigen Anteil Umschwung eingezont. Es handelt sich dabei um die Parzellen Nrn. 91, 129, 817 (hier Kulturland betroffen), 181, 459 und 870. Gemäss Änderungsplan (Ausschnitt Trimstein) sollen auch Gebäude auf den Parzelle Nrn. 848 und 871 eingezont werden, wozu die notwendigen Nachweise im EB fehlen. **GV (keine Änderung)**

Die Nachweise sind im aktuellen Erläuterungsbericht auf Seite 62ff enthalten.

Gemäss kommentiertem VB verzichtet die Gemeinde nun auf die parzellenscharfe Einzonung und weist nur die Gebäude samt kleinem Grenzabstand der Bauzone zu. Die vorgenannten Parzellen Nrn. 181 sowie 459 werden jedoch unverändert in ihrer Gesamtausdehnung eingezont, wodurch der Wohnbauandbedarf geltend gemacht wird. Ferner greift die Argumentation der Gemeinde betreffend Landwirtschaftszoneninseln nicht, da im Gebiet von Trimstein bereits zahlreiche solcher Inseln bestehen und in diese «Inselflächen» in Gebäudenähe nicht landwirtschaftlich kultiviert werden. Die Abgrenzung muss wie gefordert im Sinne von weitgehend überbautem Gebiet enge um die Gebäude erfolgen. **GV (keine Änderung)**

Gegenüber der ersten Auflage verbleibt neu die Parzelle Nr. 459 in der Landwirtschaftszone.

Die Parzelle Nr. 181 (Dorfstrasse 10, Trimstein) ist annähernd allseitig von einer Bauzone umgeben. Es macht keinen Sinn, lediglich das Gebäude mit kleinen Grenzabständen einzuzonen, da dadurch kleine Landwirtschaftszoneninseln entstehen würden. Üblicherweise gehören Bauergärten zum Gebäude und damit zur Bauzone. Zudem soll die Parzelle in die Mischzone Kern Erhaltung MKE eingezont werden. Diese Zone lässt keine Neubauten zu, sondern lediglich die Nutzung des bestehenden Volumens. Die Forderung des AGR führt zu einer unnötigen und in der Praxis untauglichen Zonengrenze auf der Parzelle Nr. 181. Der Gemeinderat verzichtet darum auf die geforderten Landwirtschaftszoneninseln und teilt die ganze Parzelle der Zone MKE zu.

Auch die Einzonung von Parzelle Nr. 1848 im Bühl erfolgt unverändert in der gesamten Ausdehnung der Parzelle und es wird westlich vorgelagert noch eine Teilfläche von Parzelle Nr. 616 im Umfang von 300 m<sup>2</sup> eingezont. Zudem werden ca. 179 m<sup>2</sup> von Parzelle Nr. 1473 eingezont, wodurch insgesamt 479 m<sup>2</sup> Kulturland beansprucht werden. Eine Einzelbetrachtung pro Parzelle, wie von der Gemeinde vorgenommen, ist nicht zulässig. Art.11b Abs. 2 BauV kommt somit nicht zur Anwendung. Ferner ist bei der Einzonung von Kulturland gemäss Art. 11c Abs. 1 BauV für den hier betroffenen Raumtyp «zentrumnahe ländliche Gebiete» eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch von 0.5 einzuhalten, was mit der «Zone Erhalt» vermutlich nicht erfüllt werden kann. Auch ist gestützt auf Art. 11d Abs. 1 Bst. a BauV eine Erschliessungsgüteklasse von mindestens EGK F nachzuweisen. Da der Ortsteil Trimstein keine EGK aufweist ist die Einzonung nicht genehmigungsfähig. Gemäss Art 11d Abs. 4 BauV darf nur in Gemeinden des Raumtyps «Hügel- und Berggebiete» von vorgenannten Anforderungen abgewichen werden. **GV (geändert)**

Für die Parzelle 1848 erfolgt keine Einzonung. Sie ist bereits im Zonenplan Trimstein von 1997 vollständig der Bauzone zugewiesen. Die Einzonung von knapp 300 m<sup>2</sup> auf der Parzelle 616 ist in die Mischzone M2 und nicht in eine Zone Erhalt vorgesehen. Mit der M2 ist eine minimale Dichte von 0.5 GFZo vorgeschrieben. Die minimale Dichte für Einzonungen von Kulturland wird somit erreicht. Auf die Einzonung von 179 m<sup>2</sup> auf einem Teil der Parzelle 1473 wird verzichtet. Damit wird die vom AGR verlangte maximale Grenze von 300 m<sup>2</sup> eingehalten.

Betreffend der geplanten Einzonung von Parzelle Nr. 848 sowie einem Teil von Parzelle Nr. 871 im Kirchacker ist festzuhalten, dass die Abgrenzung zwar eng um die Gebäude entsprechend dem kleinen Grenzabstand erfolgt. Allerdings erweist sich die Einzonung als nicht genehmigungsfähig, da eine unzulässige Kleinbauzone entstehen würde. **GV (keine Änderung)**

Der Gemeinderat hält an der Zuweisung der Parzelle 848 und 871 in eine eng begrenzte Mischzone Erhalt MKE fest. Die bestehenden Gebäude haben Besitzstandsgarantie. Sie werden neue der Zone „Erhaltung“ zugeführt, wodurch neue Gebäude ausgeschlossen werden. Die Zonenabgrenzung verläuft eng um die Gebäude wodurch

keine Baulandreserven entstehen. Die Gemeinde stellt sich auf den Standpunkt, dass damit keine weiteren Nachweise betreffend Baulandbedarf beizubringen sind, weil kein neues Bauland entsteht. Die Zuweisung zur Zone MKE ermöglicht nur neue Nutzungen innerhalb der Gebäude und schafft keine neue Bauzone im Sinne einer Fläche. Somit entsteht in der Realität nicht eine neue „Bauzoneninsel“.

#### 4.2.6 ZPP AM «Feldmatt»

Als Intensivlandwirtschaftszone nach Art. 16a Abs. 3 RPG bezweckt die ZPP AM Feldmatt die Schaffung einer Zone für die bodenabhängige und bodenunabhängige, über die innere Aufstockung hinausgehende Produktion und Verarbeitung von Gemüse, Beeren und Obst sowie weiteren pflanzlichen Erzeugnissen mit den dazu erforderlichen Bauten, Anlagen, Infrastrukturen und Verkehrswegen.

Ferner wird eine kompakte Anordnung der Bauten und Anlagen zur grösstmöglichen Schonung der Fruchtfolgeflächen und der Bodenfruchtbarkeit sowie die Gewährleistung der Verkehrssicherheit auf der Bahnhofstrasse gefordert sowie explizit die möglichst optimale Einpassung der Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild. Letztgenannte Forderung stützt sich insbesondere auf die Tatsache, dass die Gesamtanlage das Hangerscheinungsbild massgeblich prägt, eine grosse Nah- und Fernpräsenz besitzt und durch die exponierte Lage sehr gut einsehbar ist.

Im ISOS lokal wird die von der ZPP betroffene Landschaftskammer als «unverbauter Hang auf Talseite im Norden» beschrieben und wird zudem mit Aufnahmekategorie «a» und Erhaltungsziel «a» charakterisiert, was wiederum dem höchst möglichen Erhaltungsziel sowie der höchsten Kategorie entspricht. Gestützt auf die äusserst sensible Lage wurden bereits mehrere Bauvorhaben im Gebiet Feldmatt der Kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) zur Beurteilung vorgelegt, wobei im Jahr 2017 von der OLK gefordert wurde, dass ein Gesamtkonzept zu erstellen sei. Die aktuellste Version des vom Betreiber beauftragten Konzepts datiert auf den 12. April 2021 und wurde mit Fachbericht vom 8. Juni 2021 von der OLK beurteilt. Wir weisen darauf hin, dass im Genehmigungsexemplar des Gemeindebaureglements sowie im Erläuterungsbericht auf das aktuellste Gesamtkonzept zu referenzieren ist – Stand heute vorgenannte Version vom 12. April 2021. **H (bereinigt)**

Erläuterungsbericht und Baureglement wurden mit dem aktuellen Datumsverweis angepasst.

Im OLK-Bericht besteht gegenüber dem vom Betreiber beauftragten Konzept eine gegensätzliche Auffassung darüber, was das Gesamtkonzept grundsätzlich leisten soll. Dies zeigt sich darin, dass in der Landschaftsanalyse des Gesamtkonzepts der landplan AG der Betrachtungsperimeter zwar die gesamte Landschaftskammer nach ISOS miteinschliesst, sich der effektive Bearbeitungsperimeter jedoch auf die Hofgruppe selbst sowie auf die für die künftige Intensivlandwirtschaftszone benötigte Fläche bezieht. Demgegenüber findet sich in These 3 des OLK-Berichts die Aussage, dass im Gesamtkonzept für **alle** Betriebe in der Landschaftskammer dieselbe Typologie auszuweisen sei. Dies erhärtet sich in der Feststellung, dass das Konzept zu sehr auf die Hofgruppe Feldmatt fokussiere. Aus dem gegensätzlichen Verständnis des Gesamtkonzepts ergibt sich ferner die Beurteilung seitens der OLK, dass es nicht nachvollziehbar sei, weshalb der ZPP-Perimeter die angrenzenden landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen auf Parzellen Nrn. 152, 240 und 72 nicht miteinschliesse. Dies würde der grundsätzlichen Typologie der Landschaftskammer, wonach die Hofgruppen in die Landschaftsräume eingestreut seien, sich den Höfen Obstgärten angliedern und sich zwischen den Höfen grosszügige Weid- und Ackerflächen befänden, besser entsprechen. Die OLK leitet daraus in ihrer These Nr. 3 ab, das Gesamtkonzept habe diesem Zwiebelschalenprinzip zu folgen und es seien für alle Betriebe drei klar abgegrenzte Bereiche auszuweisen:

- Bereich für bestehende und neue Gebäude;
- Bereich für Folientunnel, Beerenanlagen und Dauerkulturen (auch jene zur inneren Aufstockung);
- Bereich Landwirtschaftszone ohne Nutzungen.

Letztlich folgt daraus die geforderte Integration der Parzellen Nrn. 152, 240 und 72 in den gesamten ZPP-Perimeter. **H (Kenntnisnahme)**

Demgegenüber steht der im Gesamtkonzept Gemüsebau Guggisberg beschriebene Bedarfsnachweis, wonach der Gemüsebau Guggisberg die produzierten Gemüse/Beeren/Obst und Blumen selbst aufbereite und vermarkte. Daraus folge, dass das zu erwartende Produktionswachstum zugleich zu einem erhöhten Platzbedarf für Lagerung und Aufbereitung der Produkte führen werde. Der Platzbedarf akzentuiere sich



auch durch stetig höhere gesetzliche Anforderungen, sei es in der Aufbereitung der Produkte, wo z.B. in absehbarer Zukunft die ununterbrochene Kühlkette vom Lager bis in das Verkaufslokal eingehalten werden müsse. Auch im Bereich des Pflanzenschutzes ergebe sich ein absehbarer zusätzlicher Platzbedarf in dem z.B. eine Wasch- und Filteranlage für die Gerätereinigung gefordert werde. Zeitgleich sei eine Entwicklung weg vom synthetischen Pflanzenschutz hin zum Einsatz von hochtechnischen, mechanischen und biologischen Pflanzenschutzsystemen im Gang, was wiederum zusätzlichen Einstellraum für die neuen technischen Geräte erfordere.

Dieses Wachstum solle kontrolliert und in überschaubaren Schritten erfolgen und nicht mittels grossen Würfeln. Der Umfang der geplanten ILWZ-Nutzung beschränkt sich somit auf die betrieblich erforderliche Fläche, woraus sich letztlich auch der für die bodenabhängige und bodenunabhängige, über die innere Aufstockung hinausgehende Produktion und Verarbeitung ausgewiesene Perimeter der ZPP AM «Feldmatt» ergibt. Der Umfang der geplanten ILWZ-Nutzung beschränkt sich somit auf die betrieblich erforderliche Fläche und folgt dem grundlegenden Prinzip der haushälterischen Bodennutzung. **H (Kenntnisnahme)**

Nach eingehender interner Prüfung verzichten wir darauf, auf den Antrag der OLK einzutreten und das Vorhaben nach nochmaliger Überarbeitung zwecks Perimetererweiterung der OLK erneut zur Beurteilung vorzulegen. Insbesondere deshalb, weil sich die Abgrenzung auf das betrieblich notwendige Mass beschränkt. Allerdings sind die im Fachbericht der OLK aufgeführten Abstände zum Hangfuss der Bahnlinie, zur oberen Hangkante Üelisbrunnen sowie zur Siedlung hin zu berücksichtigen, damit der allgemeinen Landschaftstypologie entsprochen werden kann und ausreichend Weide- und Ackerflächen den Betrieb umgeben. **GV (keine Änderung)**

Sobald die nachgelagerte Überbauungsordnung vorliegt, ist diese der OLK zuzustellen. Im entsprechenden Erläuterungsbericht zur UeO sind die im OLK-Bericht vom 8. Juni 2021 enthaltenen Empfehlungen und Thesen aufzunehmen und die im qualitätssichernden Verfahren eruierten Lösungsvorschläge sind fachlich qualifiziert und gestützt auf die der Landschaftskammer eigenen Typologie zu begründen. **H (Kenntnisnahme)**

Der ZPP-Abschnitt Lebacher dient der bodenbezogenen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Produktion mit dem dazu erforderlichen Kulturschutz sowie als Übergang zur angrenzenden Siedlung. Hochbauten, An- und Kleinbauten sowie dauerhafte das Orts- und Landschaftsbild stark beeinträchtigende Vorrichtungen sind in diesem Abschnitt nicht zugelassen. Damit sind die Anliegen der OLK in diesem Abschnitt bereits vorgegeben. Die Hangkante Üelisbrunnen liegt westlich, weit ausserhalb des ZPP-Perimeters. Im Rahmen der ZPP sind zu diesem Gebiet keine verbindlichen Vorgaben möglich. Die Anliegen der OLK können allenfalls im Rahmen von Baugesuchen berücksichtigt werden. Die Abstände zum Hangfuss der Bahnlinie sind bereits mit der Perimeterabgrenzung der ZPP weitgehend erfüllt und werden falls nötig bei der Erarbeitung der Überbauungsordnung konkretisiert.

### 4.3 zu den plangrafischen Anpassungen

#### 4.3.1 Erschliessung Lerchenweg

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine geringe Beanspruchung gemäss Art. 11b Abs. 2 BauV. Aufgrund der konkreten Lage erfüllt die Fläche von 64 m<sup>2</sup> gemäss Mail-Rückmeldung vom 16. Juli 2021 die Qualitätsanforderungen an FFF wohl nicht und es kann der Beanspruchung zugestimmt werden. **H (Kenntnisnahme)**

#### 4.3.2 Erschliessung Gartenstrasse

Der Standortnachweis ist aufgrund der vorhandenen Unterlagen fraglich resp. noch nicht erbracht. Es stellt sich insbesondere die Frage, ob die Erschliessung nicht über die bestehende Bauzone resp. über die bestehende Strasse möglich ist, wodurch der Bedarf der Einzonung resp. die effektiv benötigte Breite der Erschliessungsstrasse nachgewiesen werden muss. Nur wenn der Standortnachweis resp. der Nachweis, dass die vorgesehene «plangrafische Anpassung» effektiv benötigt wird, erbracht werden kann, sind die Voraussetzungen an die geringe Beanspruchung von FFF erfüllt. **GV (geändert)**

Der Erläuterungsbericht wurde im Kapitel 6.3.6 ergänzt.



## 5. Beurteilung der technischen Revisionsinhalte

### 5.1 Sicherung des Raumbedarfs von Gewässern

Aus Sicht Wasserbau und Hochwassergefahren ist vorliegend vor allem die Ausscheidung der Gewässerräume relevant, wobei hierzu am 18. Januar 2021 eine Bereinigungssitzung mit der Gemeinde Münsingen, dem AGR sowie dem zuständigen OIK II stattfand. Die Forderungen seitens OIK II und die Beschlüsse aus der Sitzung wurden nun übernommen, was wohlwollend zur Kenntnis genommen wird. Der Erläuterungsbericht enthält alle wesentlichen Informationen und Herleitungen. Mit dem Gewässerraum der Aare ist der OIK II einverstanden. Allerdings ist erst im Rahmen der 2. Vorprüfung festgestellt worden, dass das Rückhaltebecken des Grabebachs in Tägertschi zurzeit nicht innerhalb des Gewässerraums liegt. In diesem Bereich muss das Bauwerk in den Gewässerraum integriert werden. **H (bereinigt)**

Für das Rückhaltebecken Grabebach, Tägertschi wird im Zonenplan 2 ein Gewässerraum ausgeschieden.

#### 5.1.1 dicht überbaute Gebiete

Die Gemeinde weist die Gewässerräume in den dicht überbauten Gebieten auf zwei unterschiedliche Arten aus, einmal als Gesamtkorridor, was bei konkreten Baugesuchen im GWR eine Einzelfallbetrachtung zulässt, dann mittels reduziertem GWR, insbesondere dort wo ortsbauliche Voraussetzungen dies legitimieren, wobei der Hochwasserschutz und die Zugänglichkeit jederzeit gewährleistet werden muss. Im Anhang 1 des EB findet sich zu den dicht überbauten Gebieten der Nachweis gemäss Ablaufschema der Arbeitshilfe «Bestimmung dicht überbauter Gebiete» (Stand Oktober 2017). Hierzu ist jedoch festzuhalten, dass teils unklar ist, ob der Betrachtungsperimeter beidseitig oder einseitig der Gewässer ausgeschieden wurden und ob die Kriterien gemäss Ablaufschema resp. die Einzelfallbetrachtung auf den Gesamtperimeter angewendet wurde. Gegenüber der 1. Vorprüfung wurden die Betrachtungsperimeter präzisiert resp. teils reduziert, was den Nachweis nun nachvollziehbarer macht. Entsprechend wurde teils auf die Ausscheidung dicht überbauter Gebiete verzichtet oder nur noch einseitig ausgeschieden, was wir begrüssen.

##### Grabebach im Mühletal

Die GWR werden nach wie vor bis auf 6.0 m reduziert, was gemäss OIK II zu gering für den Gewässerunterhalt ist. Der GWR ist zumindest auf 8.0 m zu erhöhen. Andernfalls ist aufzuzeigen, wie der Gewässerunterhalt (Bsp. Wechsel der Leitung) mit einem GWR von 6m geleistet werden kann. **H (keine Änderung)**

##### Inneri Giesse (in Süd-Nord Richtung)

Der Betrachtungsperimeter scheint nach wie vor sehr gross. Allerdings wird im Bereich des Giesse Parks darauf verzichtet ein dicht überbautes Gebiet auszuscheiden, welches dem naturräumlich geprägten Aussenraumkonzept widersprochen hätte. (vgl. Parzelle Nr. 545). Wir empfehlen diese Prüfung noch zu verfeinern und die Betrachtungsperimeter entsprechend den städtebaulichen Setzungen einzelner Areale auszuscheiden. **E (keine Änderung)**

Die weitere Verkleinerung der dicht überbauten Gebiete wurde nach der 1. Vorprüfung genau überprüft und macht aus Sicht der Gemeinde keinen Sinn.

#### 5.1.2 Erhöhung der Gewässerräume

Die Gewässerräume werden nun vollständig gemäss Art. 41a Abs. 3 Bst. c und Art. 41b Abs. 2 Bst. c GSchV erhöht. Dadurch befindet sich die geschützte Ufervegetation sowie ein Nährstoffpufferstreifen von 3 m Breite innerhalb des Gewässerraums. Ferner wurde das Thema Erhöhung des Gewässerraums im Erläuterungsbericht ergänzt und eine Tabelle mit den Gewässern der Gemeinde und den Kriterien zur Ausscheidung des Gewässerraumes eingefügt. **H (Kenntnisnahme)**

### 5.1.3 Verzicht auf Festlegung der Gewässerräume

Der EB wurde bezüglich Verzicht auf die Festlegung ergänzt. Die Gründe für den Verzicht auf Gewässerräume im Wald und bei eingedolten Abschnitten werden insgesamt nachvollziehbar dargelegt. **H (Kenntnisnahme)**

## 6. Beurteilung der baurechtlichen Grundordnung

### 6.1 Zonenplan 1, Siedlung und Landschaft (ÖREB)

#### 6.1.1 Ausscheidung von Verkehrszonen

Im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREBK) werden die Verkehrsflächen entsprechend den Vorgaben zum DM16 derart dargestellt, dass die weiss ausgeschiedenen «Strassen» oder «Eisenbahnstrecken» entweder als eigenständige «Verkehrszonen» festgesetzt werden oder die entsprechend angrenzenden Bauzonen hälftig bis zur Mitte der Strassenräume oder Gleiskörper hineinreichen (vgl. Handbuch DM16). Aufgrund der Bereinigungssitzung mit dem AGR, scheidet nun die Gemeinde keine spezifische Verkehrszone aus, sondern stellt die Bauzonen hälftig bis zur Mitte der Strassenräume oder Gleiskörper dar. Allerdings beurteilt die Gemeinde diese Darstellungsweise als wenig alltagstauglich und wird im gedruckten Zonenplan zuhanden der Bevölkerung die Verkehrsflächen als Hinweis überlagern.

Wir halten hierzu fest, dass es sich bei diesem Zonenplan einzig um ein gemeindeinternes Arbeitsdokument handeln kann und zuhanden der Auflage und Genehmigung zwingend der ÖREB-konforme Zonenplan bereitgestellt werden muss. Somit ist die korrekte Darstellungsweise in einzelnen Bereichen des Gemeindegebiets noch einmal zu überprüfen. Es sind dies namentlich:

- Gebiet Bahnhofplatz: Zwischen der Mischzone MK4 in Rot und der ZöN wird die halbe Strasse als Mischzone MK3 in Braun eingezeichnet. Diese sollte wohl zu Rot gewechselt werden.
- Gleiskörper SBB: Grundsätzlich sind die Gleiskörper gleich zu behandeln wie die Strassen. Insbesondere wenn Gleisflächen quer durch die Siedlung verlaufen wie dies in Münsingen der Fall ist.

Zudem ist die Vorgehensweise betreffend ÖREB-konformem und alltagsgebräuchlichem Zonenplan im Erläuterungsbericht zu erörtern. **H (geändert)**

Die Vorgehensweise betreffend ÖREB-konformem und alltagsgebräuchlichem Zonenplan ist im Erläuterungsbericht auf Seiten 27 und 28 erklärt. Die Bahngleise werden gleich dargestellt wie Strassen. Entlang der Parzelle 657 wird die Strassenfläche in der MK4 statt der MK3 dargestellt.

#### 6.1.2 Waldfeststellung, Wald-Baulinien

Die neuen Wald-Baulinien sind zwar in der Legende unter den Festlegungen aufgeführt und teilweise finden sich im ZP auch entsprechende Vermassungslinien (vgl. Parzelle Nr. 459.01 in Trimstein). Allerdings sind die benötigten Wald-Baulinien im uns zur Verfügung gestellten, gedruckten Planwerk nicht enthalten. Das Fehlen der neuen Wald-Baulinien betrifft nachgenannte Parzellen Nrn.:

- 1848, 1473 und 459, 290 mit 8.0 m Waldabstand in Trimstein
- 192 mit 15.0 m Waldabstand in Tägertschi

Nach Art. 26 Abs. 2 KWaG sind die Wald-Baulinien in Überbauungsordnungen und Baureglementen zu regeln, wobei der Zonenplan 1 demzufolge zu vervollständigen ist und die Wald-Baulinien auch effektiv dargestellt werden müssen. **GV (bereinigt)**

Die Waldbaulinien wurden im Zonenplan 1 OEREB ergänzt.

Für die Gebiete ZöN Nr. 26 «ARA und Tierkadaverstelle», ZPP AF «Im Stock» und ZPP AJ «Thalmatt» sind die Waldabstände resp. Wald-Baulinien im Baureglement definiert und in der Kommentarspalte fin-

det sich der Verweis auf Art. 26 Abs. 2 KWaG. Dieser Lösungsansatz ist für die Lesbarkeit des Zonenplanes zweckmässig, vor allem auch, weil in der «Thalmatt» zwei nutzungsspezifische Wald-Baulinien definiert werden. Betreffend ZPP AF «Im Stock» ist der Erlass einer Wald-Baulinie hinfällig, da sich die Einzonung zurzeit als nicht genehmigungsfähig erweist. **H (Kenntnisnahme)**

Für die Wald-Baulinien und vorgegebenen Waldabstände in der ZöN «ARA und Tierkadaverstelle» kann die Genehmigungsfähigkeit nur dann in Aussicht gestellt werden, wenn die Waldabstände innerhalb der ZöN auch die Strassenbreiten berücksichtigen, damit wie geplant gegenüber der ARA-Strasse, der Giesse und dem Zufahrtsweg zum Hornusserplatz eine zweckmässige Hecke/Uferbestockung angelegt resp. erhalten werden kann. **GV (geändert)**

Gemäss Fachbericht KAWA wird verlangt, auch zwischen der ARA-Strasse und den Parzellen Nrn. 2504 und 1303 eine verbindliche Waldgrenze auszuscheiden. Dies wurde im Zonenplan 1 ergänzt. Die Bestimmungen zur ZöN 26 (ARA) definieren einen Waldabstand von 3.00 m für Anlagen, Tief- und Unterniveaubauten; von 5.00 m für eingeschossige und von 10.00 m für mehrgeschossige Hochbauten. Entlang der ARA-Strasse und Giesse sind mit Hecken / Uferbestockungen die ökologische Funktion des Gewässers und der Sichtschutz zu gewährleisten. Somit sind ein Waldabstand und die Hecken und Uferbestockungen gefordert. Der Genehmigungsvorbehalt wird bereinigt, wenn beim Waldabstand das Wort „mindestens“ vorangestellt wird. Die Ergänzung wurde im Art. 13 Abs. ZöN 26 (ARA) GBR 2021 vorgenommen.

Die Zustimmung zu allen Wald-Baulinien und Waldabständen wird gestützt auf das Baugesuchsformular «4.2 Bauten nach Waldgesetz» in der Genehmigung erteilt. Dabei sind in der Begründung für alle Tatbestände die speziellen Verhältnisse und die Ausschöpfung der Verdichtungsmöglichkeiten usw. zu erwähnen. **H (Kenntnisnahme)**

### 6.1.3 Ortsbildschutzgebiete sowie Inventarobjekte in den ZP 1 und 2

Es wird unverändert festgestellt, dass die Baugruppen K (Trimstein, Dorf) sowie E (Münsingen, Mühle) nicht korrekt dargestellt werden, was zu korrigieren ist (vgl. Art. 86 BauG). **GV (teilweise geändert)**

Nach KDP sind die Ortsbildschutzperimeter im Minimum in der Grösse der Baugruppen auszuscheiden. Bei der Baugruppe K (Trimstein, Dorf) handelt es sich um einen Übertragungsfehler der Daten auf dem Zonenplan 1. Dieser wurde korrigiert. Der Ortsbildschutzperimeter der Baugruppe E (Münsingen, Mühle) im Mühletal wurde von der KDP als Kreis aufgezeigt. Die Gemeinde bevorzugt eine auf die Parzellen abgestimmte Festlegung. Die für den Ortsbildschutz relevanten Parzellen sind im Ortsbildschutzperimeter des Zonenplan 1 integriert.

## 6.2 Zonenplan 2, Schutzgebiete, Schutzobjekte, Energieversorgung (Teil Nord, Teil Süd)

Gegenüber der 1. Vorprüfungseingabe wurde der ZP 2 statt im Mst.: 1:10'000 neu im Mst.: 1:5'000 dargestellt, was die Lesbarkeit deutlich verbessert. Wir begrüssen diese Anpassung sehr.

### 6.2.1 Perimeter mit Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz

Wir weisen darauf hin, dass Art. 13 KEnG die Anschlusspflicht über das ganze Gemeindegebiet nicht grundsätzlich ausschliesst. Es genügt jedoch nicht, wie vorliegend einen einzigen Perimeter auszuscheiden, da gemäss GBR eine Differenzierung der Anschlusspflicht vorgenommen wird. Einerseits erkennen wir eine allgemeine Anschlusspflicht, welche von dem im ZP 2 enthaltenen Perimeter mit Anschlusspflicht abgebildet wird. Andererseits besteht eine Anschlusspflicht gemäss Netzplan, welche sich auf die erste Bautiefe entlang bestehender öffentlicher Hauptleitungen bezieht. Dadurch ergibt sich ein zusätzlicher Perimeter, in welchem die anzuschliessenden Flächen aus dem Netzplan genau erkennbar sind. Letztgenannte Flächen müssten mittels zusätzlicher Signatur im ZP 2 auch verbindlich festgelegt werden. **H (keine Änderung)**

Das Fernwärmenetz wird künftig mit UeO's gesichert. Die Netzpläne sind auf dem Leitungskataster vollständig erfasst.

## 6.2.2 Historische Verkehrswege

Im ZP 2 sind die historischen Verkehrswege von lokaler Bedeutung und mit Substanz lediglich unter den Hinweisen dargestellt. Wir empfehlen diese, analog der nationalen Verkehrswege mit Substanz, als Schutzobjekte auszuweisen und unter die Festlegungen zu verschieben. Im Gegenzug kann in der Legende auf die Nennung von regionalen historischen Verkehrswegen mit Substanz verzichtet werden, da in Münsingen keine Objekte von regionaler Bedeutung inventarisiert sind. **E (teilweise geändert)**

Auf die Verschiebung des Legendeneintrags von den Hinweisen zu den Festlegungen wird verzichtet. Die Verkehrswege sind übergeordnet geschützt. Die Signatur „regionale historische Verkehrswege mit Substanz“ wurde aus der Legende des Zonenplans 2 entfernt.

## 6.3 Gemeindebaureglement

### 6.3.1 zum normativen Inhalt

<p>Art. 4 Abs. 7 und 8</p>	<p>bei den genannten Fassadenhöhen fehlt die Angabe, wo gemessen wird: traufseitig (FH<sub>tr</sub>) oder giebelseitig (FH<sub>gi</sub>)? Dies ist zu präzisieren</p> <p>Das Wort „Fassadenhöhe“ wird durch „Gesamthöhe“ ersetzt. Damit entfällt auch der Hinweis in der Kommentarspalte.</p>	<p><b>GV</b> (bereinigt)</p>
<p>Art. 4 Abs. 17</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es ist unklar, was vor diesem Hintergrund Sinn und Zweck des Abs. 16 (gemeint ist Abs. 17) ist. Da es für jeden Einzelfall eine Ausnahmebewilligung braucht, ist grundsätzlich auch in jedem Einzelfall zu entscheiden, welche Mindestabstände aufgrund des Bauprojekts und der örtlichen Gegebenheiten eingehalten werden müssen, so dass die öffentlichen und nachbarlichen Interessen noch gewahrt sind. Dies gilt im Übrigen genauso für gedeckte wie für offene Parkplätze. Die Kombination von Ausnahmebewilligungen nach Art. 26 BauG i. V. m. Art. 81 SG mit einer für alle einzelfallweisen Ausnahmen geltenden Mindestvorgabe ist nicht zulässig.</li> <li>- Wir haben den Vorbehalt noch einmal geprüft und können nicht darauf verzichten. Die hier geforderten Strassenabstände von 1.0 resp. 0.5 m sind im Ausnahmebewilligungsverfahren zu regeln. Allenfalls kann ein gemeindeinternes Merkblatt die Absicht von Art. 4 abs. 17 GBR kommunizieren.</li> </ul> <p>Obwohl Ausnahmen nur in einzelnen Fällen erteilt werden sollten, kommt es sehr häufig vor, dass Parkplätze innerhalb des Strassenabstandes von 4.0 bzw. 5.0 m mit einer Ausnahme bewilligt werden. Dies liegt in der Natur der Sache, weil Parkplätze einen direkten Bezug zur Strasse brauchen. Aus formellen Gründen braucht jeder neue Parkplatz innerhalb des Strassenabstandes eine Ausnahmebewilligung. Die im Art. 4 Abs. 17 definierten Abstände dienen der Verkehrssicherheit. Sie sind eine Mindestanforderung, die trotz Ausnahmebewilligung nicht unterschritten werden sollen bzw. dürfen. Für die Baupolizei Münsingen ist es wichtig, dass diese Mindestabstände im GBR geregelt sind. Es handelt sich auch um eine klare Haltung (Hilfestellung) gegenüber den Baugesuchstellern, die damit die minimalen Rahmenbedingungen kennen. Selbstverständlich werden die Abstände im Ausnahmebewilligungsverfahren geregelt und einzelfallweise geprüft.</p>	<p><b>GV</b> (keine Änderung)</p> <p><b>H</b></p>
<p>Art. 4 Abs. 20</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Artikel muss wie folgt geändert und ergänzt werden: «Bauten haben gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölzen einen Bauabstand von mindestens 6.00 m, Anlagen resp. Bauten gemäss Art. 4 Abs. 2 einen Abstand von mindestens 3.00 m einzuhalten»</li> </ul>	<p><b>GV</b> (keine Änderung)</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Zusammenhang mit Bauabständen gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölzen ist die Nennung des massgebenden Terrains nicht zweckdienlich. =&gt; WILL</li> </ul> <p>Die Formulierung der Gemeinde ist präziser als der Vorschlag des AGR und lautet wie folgt: „Bauten, die das massgebende Terrain überragen, haben gegenüber geschützten Hecken, Feld- und Ufergehölzen einen Bauabstand von mindestens 6.00 m, Bauten gemäss Art. 4 Abs. 2 einen Abstand von mindestens 3.00 m einzuhalten.“</p> <p>Einerseits nimmt Art. 4 Abs. 20 klar Bezug auf die Unterscheidung von Hoch- und Tiefbauten, indem ein Verweis auf die entsprechenden Artikel im GBR enthalten ist. Andererseits gelten die im Art. 4 Abs. 20 festgelegten Bauabstände nur gegenüber geschützten Hecken. Welche Hecken geschützt sind wird durch das NHG bestimmt. Da es auch nicht geschützte Hecken gibt (z.B. Thuja-Hecke des Nachbarn) wird mit dem klaren Bezug auf geschützte Hecken die Interpretation einfacher und damit Rechtssicherheit geschaffen.</p>	<p><b>H</b></p>
<p>Art. 8 Abs. 1</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Gemeinde belässt die Begrifflichkeit «Zone Erhaltung», wobei in der Kommentarspalte der Verweis auf Art. 2 GBR gestrichen wurde. Dieser Verweis wurde einerseits mit dem Hinweis: «Als Grundnutzungsarten gelten Wohnen und Gewerbe» andererseits mit «Hinweise geben die im Art. 55 aufgehobenen Überbauungsordnungen» ergänzt. Einige der aufgehobenen UeOs werden durch die Erhaltungszone ersetzt.</li> <li>- Es muss jedoch die Grundnutzung der «Zone Erhalt» an geeigneter Stelle verbindlich geregelt werden. Entweder in der Bestimmung von Art. 8 Abs. 1 GBR selbst oder in Art. 2 mittels inhaltlicher Ergänzung unter entsprechender Überschrift «»Zone Erhalt». Der alleinige Verweis in der Hinweisspalte auf «Wohnen und Gewerbe» genügt diesen Anforderungen nicht.</li> <li>- Sofern die Grundnutzung der ZE sodann im GBR verbindlich ausgewiesen ist, entfällt der GV betreffend die Handhabbarkeit der Norm (Aufnahme der Grundnutzungsarten z.B. mittels Liste im Anhang).</li> </ul> <p>Die Zone Erhaltung umfasst nur bestehende Gebäude und Überbauungen. Neue Gebäude sind gar nicht möglich. Jedes bestehende Gebäude hat eine Baubewilligung und damit eine klar bewilligte Grundnutzung. In den Bauakten ist die Grundnutzung auf den Plänen klar lokalisiert und kann pro Gebäude sogar unterschiedlich sein (im Erdgeschoss z.B. anders als im Obergeschoss). Die Bauakten sind bei der Gemeinde vollständig und sauber archiviert. Jeder Grundeigentümer ist im Besitz seiner Baubewilligung und der entsprechenden Planunterlagen.</p> <p>Die Forderung des AGR, die Grundnutzung im GBR „neu“ verbindlich zu regeln, würde Widersprüche zu unzähligen Baubewilligungen verursachen. Das ist weder nötig noch zielführend. Der Verweis in der Kommentarspalte dient als Hinweis, dass eine Änderung von z.B. Arztpraxis zu Coiffure keine Änderung der Grundnutzungsart (Arbeiten) ist und damit zulässig wäre.</p> <p>Wie erwähnt sind Neubauten in der Zonen Erhaltung ausgeschlossen und darum muss keine Grundnutzungsart neu festgelegt werden.</p>	<p><b>H</b></p> <p><b>GV</b> (keine Änderung)</p> <p><b>H</b></p>
<p>Art. 13 Abs. 3 ZöN Nr. 26</p>	<p>Vgl. Abschnitt 6.1.2 S. 13</p> <p>Siehe Erläuterung im Kapitel 6.1.2</p>	<p>-</p>

<p>Art. 14 Abs. 2 ZSF Nrn. 6</p>	<p>Die ZSF Nr. 6 «Parkbad» hat gemäss Rodungsbewilligung vom 16. Juni 1978 einen minimalen Bestockungsgrad aufzuweisen. Wir begrünnen die Erhaltung des Baumbestandes beim Parkplatz, weisen jedoch darauf hin, dass das Erhaltungsziel betreffend Baumbestand auch für die Liegewiese gilt (vgl. Beilage zu Fachbericht AWN-WAV vom 26. Mai 2021). Es ist unter den Grundzügen der Gestaltung auch die Erhaltung des Baumbestandes im Bereich der Liegewiese zu nennen. <b>(keine Änderung)</b></p> <p>Die Auflagen der Rodungsbewilligung bestehen weiterhin und werden nicht aufgehoben. Das Erhaltungsziel betreffend Baumbestand gilt auch für die Liegewiese.</p>	<p><b>H</b></p>
<p>Art. 14 Abs. 2 ZSF Nr. 12</p>	<p>Da sich die ZSF Nr. 12 ohne autorisiertes Bodengutachten nicht als genehmigungsfähig erweist (vgl. Abschnitt 4.2.4; S. 9), ist die dazugehörige Bestimmung aktuell zu streichen.</p> <p>Es wird auf Kapitel 4.2.4 verwiesen.</p>	<p><b>H</b></p>
<p>Art. 26 Abs. 2</p>	<p>Die Gemeinde argumentiert, dass Münsingen unter 2/3 hausgemachten Verkehrsaufkommen leidet. Das Zentrum soll entlastet werden. Als komplementäre Massnahme wird die Tempo-30-Zone erwähnt, welche im Zentrum bereits jetzt gilt. Die Gemeinde zeigt demnach auf, dass im interessierenden Gebiet bereits Massnahmen zur Verkehrsberuhigung ergriffen wurden. Da die Verkehrsproblematik offenbar hausgemacht (im Zentrum) ist, rechtfertigt sich der Fokus auf dem Quellverkehr (Wohnen). Da die Ergänzung der Begründung zur Reduktion der PP-Bandbreite erfolgt ist, gilt der GV aus der 1. Vorprüfung als bereinigt. <b>(Kenntnisnahme)</b></p>	<p><b>H</b></p>
<p>Art. 30 Abs. 3</p>	<p>- Der Anwendungsbereich einer grundeigentümergebundenen Regelung hat sich aus der Nutzungsplanung zu ergeben, was vorliegend nicht der Fall ist. Die Regelung gilt zudem nur für (bestehende) Gebäude bei Ersatz von Wärmeerzeugungsanlagen. Es stellt sich die Frage, weshalb sie nicht auch für Neubauten gelten soll. Im Übrigen führt die Regelung dazu, dass der Betreiber über die Anschlusspflicht entscheidet, was als nicht genehmigungsfähig angesehen wird. Die Bestimmung ist in dieser Form nicht durch Art. 13 Abs. 1 Bst. a KEnG abgedeckt. Zwar wird vorliegend der Wortlaut:</p> <p>«Unter Vorbehalt der kantonalen Energiegesetzgebung (...)»</p> <p>verwendet; praxismässig werden jedoch keine Bestimmungen genehmigt, bei denen anzunehmen ist, dass sie im Genehmigungszeitpunkt der kantonalen Gesetzgebung widersprechen. Die Vorschrift ist unverändert zu streichen.</p> <p>Die Aussage des AGR, die Regelung gelte nur für (bestehende) Gebäude, ist falsch. Es sind neue Gebäude, sowie bestehende Gebäude beim Ersatz von Wärmeerzeugungsanlagen für Heizung und/oder Brauchwarmwasser, vom Absatz 3 betroffen. Die Formulierung zum Vorbehalt wurde bereits im GBR 2010 (Art. 49 Abs. 2), vor in Kraft treten der kantonalen Energiegesetzgebung genehmigt. Aktuell ist ja wieder eine Anpassungen der Gesetzgebung in Arbeit.</p> <p>Die Regelung im Absatz 3 entspricht der jahrelangen bewährten Praxis der Gemeinde und der InfraWerkeMünsingen. Gegen die Bestimmung wurde keine Einsprache/Reklamation eingereicht. Es ist das Ziel, eine dynamische Erweiterung der Anschlusspflicht sicherzustellen und damit die Klima- und Energieziele zu erreichen sowie die Wirtschaftlichkeit der Anlagen sicherzustellen.</p>	<p><b>GV</b> <b>(keine Änderung)</b></p>



	<p>Zudem ist absehbar, dass die InfraWerke in nächster Zeit den Netzplan in einer Überbauungsordnung regeln. Damit wird der Netzplan grundeigentümergebunden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ferner ist zu berücksichtigen, dass der Verweis in der Kommentarspalte auf einen undatierten Netzplan, welcher notabene jederzeit angepasst werden kann, ungenügend ist. Allenfalls können jene Gebäude, welche unter die Bestimmung von Art. 30 Abs. 3 GBR gefallen wären, dem Perimeter mit Abschlusspflicht zugeteilt werden. Dies betrifft insbesondere jene Gebäude entlang der Fernwärme-Hauptleitungen.</li> </ul>	<b>H</b>
Art. 33	<p>Vorliegend wurden Präzisierungen am Artikel betreffend Bauen in Gefahrengebieten vorgenommen. Allerdings ist – bei erneuter Betrachtung – einzig der Verweis auf Art. 6 BauG in der Kommentarspalte ungenügend. Wir bitten die Gemeinde stattdessen den gesamten Musterartikel aus der Arbeitshilfe Naturgefahren 1:1 zu übernehmen, um allfällige, rechtlich heikle Formulierungen zu vermeiden.</p> <p>Alle Regelungen gemäss Musterartikel sind im Absatz 1 und 2 enthalten. Absatz 3 wurde gegenüber dem GBR 2010 nicht verändert und wird als wertvolle Klarstellung zur Verantwortung betrachtet. Der Absatz 1 wurde mit dem Verweis auf Art. 6 BauG ergänzt.</p>	<b>(GV)</b> (bereinigt)
Art. 40	<p>Die im Rahmen der 2. Vorprüfung im Baureglement vorgeschlagene Formulierung zum Heckenschutz wurde anlässlich von Einspracheverhandlungen angepasst, so dass gestützt auf Art. 18 Abs. 1bis und 1ter NHG, Art. 18 Abs. 1Bst. g JSG, Art. 27 NSchG und Art. 21 NHG (Ufergehölz) Art. 40 GBR alle aktuell vorhandenen Hecken-, Feld- und Ufergehölze in die Bestimmung einschliesst.</p> <p>Der Kommentar in Art. 40 wurde, so angepasst, dass Missverständnisse ausgeschlossen sein sollten.</p>	<b>H</b> (bereinigt)
Art. 43 Abs. 3	<p>Es sind nicht nur die Hauptwandererrouten, sondern auch die Ergänzungsrouten gemäss Sachplan Wanderroustennetz zu wahren und zu erhalten. Der Absatz ist entsprechend umzuformulieren.</p> <p>Die im Richtplan Mobilität bezeichneten Hauptwandererrouten bezeichnen den Zielzustand. Dieser Zielzustand umfasst die Haupt- und die Ergänzungsrouten gemäss Sachplan Wanderroustennetz und zwar die Festsetzungen sowie auch die Zwischenergebnisse und die Vororientierungen. Somit schliesst Art. 43 Abs. 3 das gesamte Wanderroustennetz ein. Es ist keine Anpassung der Formulierung nötig.</p>	<b>H</b>
Art. 55	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Hinblick auf die von der Ortsplanung ausgenommenen ZPPs «Bahnhof» West sowie «Schwand» können die dafür geltenden Bestimmungen der bestehenden Grundordnung nicht aufgehoben werden.</li> </ul> <p>Die bestehenden ZPP-Bestimmungen wurden unverändert in das neue GBR übernommen. Die ZPP's werden lediglich von der Planbeständigkeit ausgenommen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wir weisen darauf hin, dass jene Überbauungsordnungen, welche mit einer Baubewilligung koordiniert sind nicht aufgehoben werden können. Da ansonsten dem baubewilligten Teil die Bewilligung entzogen wird. Bitte</li> </ul>	<b>H</b> (keine Änderung)  <b>H</b> (keine Änderung)

	<p>insbesondere die UeO Erlenau prüfen da im Genehmigungsdossier teils Querprofile resp. Normalprofile enthalten sind,</p> <p>Die neue Nutzungszone ZE geht von bestehenden Gebäuden und Nutzungen aus. Für die bestehenden Gebäude und Nutzungen liegen Baubewilligungen vor. Auf Grund bisherigen Rechtes bewilligte Bauten und Anlagen werden im Bestand durch neue Vorschriften und Pläne nicht berührt (Art. 3 Abs. 2 BauG). Zudem werden die bestehenden Bauten durch die Einteilung in die ZE nicht rechtswidrig.</p> <p>- Ferner empfiehlt es sich unverändert die genaue Bezeichnung sowie die Genehmigungsdaten aller aufzuhebender Vorschriften und Planungsinstrumente zu überprüfen (z.B. «Wyhulle» versus «Untere Weinhalde»).</p> <p>Die Bezeichnung wurde aufgrund der genehmigten Vorschriften aus dem ÖREB-Kataster übernommen.</p>	E
--	---	---

### 6.3.2 zu Anhang A: Zonen mit Planungspflicht

Wir stellen fest, dass in den Zonen mit Planungspflicht die Planungswerte nun mittels minimaler und maximaler oberirdischer Geschossflächenziffer festgelegt werden. Einzig in der ZPP C1 «Erlenau» wird mit der Angabe einer absoluten Geschossfläche in m<sup>2</sup> operiert. Ferner wird bei zahlreichen ZPPs ein Nutzungsbonus eingeführt, sofern gestützt auf ein qualitätssicherndes Verfahren nachgewiesen werden kann, dass ein höheres Nutzungsmass ortsbaulich verträglich ist. Wir begrüssen diese Vorgehensweise.

Es wird bei mehreren ZPPs statuiert, dass der Gemeinderat die GFZo um einen gewissen Faktor erhöhen kann, sofern im Verfahren zur Qualitätssicherung nachgewiesen wird, dass ein höheres Nutzungsmass ortsbaulich verträglich sei. Ferner wird in der Kommentarspalte ergänzt, dass kein Rechtsanspruch auf den Maximalen Wert besteht. Im Umkehrschluss heisst dies jedoch, dass sich nach Abschluss der Qualitätssicherung und mit qualitativ festgestellter ortsbaulicher Verträglichkeit durchaus ein Rechtsanspruch auf das eruierte Nutzungsmass einstellt. Die kann-Formulierung ist somit zu hinterfragen, da sie dem Gemeinderat offenlässt, wie er mit den Ergebnissen des qualitätssichernden Verfahrens effektiv umgehen wird. **H (keine Änderung)**

Alleine die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens reicht nicht aus, um ein höheres Nutzungsmass erreichen zu können. Die Qualität des Ergebnisses ist entscheidend für die Beurteilung, welches Nutzungsmass ortsbaulich verträglich ist. Es ist in der Verantwortung des Gemeinderates, die Ergebnisse abschliessend zu werten. Dies macht er verbindlich beim Erlass der Überbauungsordnung oder der Erteilung der Baubewilligung. Nebst der sehr wichtigen Beurteilung einer Jury kann der Gemeinderat damit auch die Ergebnisse aus Mitwirkungen und Einsprachen und die Haltungen der Kommissionen und Fachgremien der Gemeinde berücksichtigen. Die Formulierung wurde in den Gremien der Ortsplanung ausführlich diskutiert und geprüft.

ZPP B	<p>Da die ZPP B «Bahnhof West» von der Ortsplanung ausgenommen wird, können mit Ausnahme der BMBV-konformen Überführung keine materiellen Änderungen vorgenommen werden, was vorliegend dementsprechend umgesetzt wird. Statt auf die Planbeständigkeit ist auf die technische Überführung betreffend BMBV-Konformität hinzuweisen. <b>(keine Änderung)</b></p>	<b>H</b>
ZPP J Abs. 4 4. Lemma	<p>Bei den genannten Bauinventarobjekten Bernstrasse 4A und 6 sowie Mittelweg 1 handelt es sich nicht um erhaltenswerte Inventarobjekte, sondern um schützenswerte K-Objekte, wodurch der Hinweis auf Art. 10b Abs. 3 BauG falsch ist. Es ist auf Art. 10 b Abs. 2 BauG zu verweisen. <b>(bereinigt)</b></p> <p>Die Hinweise wurden angepasst.</p>	<b>H</b>

<p>ZPP J Abs. 6 1. und 2. Lemma</p>	<p>Die Erschliessung des Abschnitts J1 ist so in Ordnung. Allerdings ist jene im Abschnitt J2 nicht im Sinne des OIK II organisiert. Der OIK beantragt die bestehende Formulierung:</p> <p>«Abschnitt J2: Erschliessung via Schulhausgasse und Turnhallenweg. Gebäude Bernstrasse 4 ab Bernstrasse»</p> <p>beizubehalten. Wir empfehlen dringend die Erschliessung der ZPP J mit dem OIK II abzusprechen. (Kenntnisnahme)</p> <p>Die Formulierung im GBR lässt mehrere Möglichkeiten der Erschliessung zu. Die Festlegung wird auf Stufe UeO erfolgen. Dort ist ein qualitatives Verfahren vorgeschrieben und die Erschliessung ist Teil des Verfahrens. Wie im Abschnitt J1 wird das OIK dabei einbezogen. Die lokale Bevölkerung will keinen Mehrverkehr auf Quartierstrassen und fordert die direkte Erschliessung ab der Hauptachse.</p>	<p><b>H</b></p> <p><b>E</b></p>
<p>ZPP AC Abs. 8</p>	<p>Das KEnG gibt den Gemeinden keine Kompetenz, irgendwelche Standards im Energiebereich vorzuschreiben. Dass eine Überbauung nach den Grundsätzen von SNBS 2.0 oder gleichwertig entwickelt, realisiert und zertifiziert werden muss, darf somit nicht verbindlich vorgeschrieben werden</p> <p>Die Parzelle der ZPP AC Underrüti gehört der Gemeinde. Gemäss Art. 52 des kantonalen Energiegesetzes gelten für Gebäude und Anlagen von Kanton und Gemeinden erhöhte Anforderungen. Sie sind so zu bauen und zu nutzen, dass sie als Vorbilder für die Verwirklichung der Ziele dieses Gesetzes dienen.</p> <p>Die Gemeinde Münsingen ist seit Jahren eine führende Energiestadt. Nur Dank grossem Engagement und zielorientierter nachhaltiger Handlungsweise steht Münsingen besser da als andere Gemeinden. Dieser Ansatz will die Gemeinde weiterhin umsetzen.</p> <p>Gegen die Bestimmung liegen keine Einsprachen vor. Die Bestimmung ist nicht absolut. Das Areal ist nach den Grundsätzen von SNBS 2.0 <b>oder gleichwertig</b> zu entwickeln. Es wird somit nicht ein einziger Standard festgelegt sondern der Grundsatz der umfassenden Nachhaltigkeit angestrebt (siehe erster Satz des Absatzes 8).</p>	<p><b>GV</b> (keine Änderung)</p>
<p>ZPP AE</p>	<p>Auch im Fall der Aufhebung der UeO b «Höhenacker II», sind deren bestehenden Planungswerte der UeO mit der neuen ZPP abzustimmen. Es darf nicht zu einer «Entdichtung» führen. (keine Änderung)</p> <p>Durch die Umzonung wird die Parzelle verdichtet. Von heute mit einer AZ von 0.639 auf eine minimale GFZo von 0.7 mit bis zu einer maximalen GFZo von 0.9</p>	<p><b>H</b></p>
<p>ZPP AI Abs. 4</p>	<p>Es fehlt nach wie vor nach wie vor das maximale Nutzungsmass.</p> <p>Die vorliegende Situation in der ZPP AI ist aufgrund der kleinräumigen Struktur sehr speziell. Bereits der Gedanke, dass auf einer oder zwei Seiten eine Arkade nicht ausgeschlossen ist, führt dazu, dass ohne qualitatives Verfahren kaum eine seriöse Abschätzung der max. GFZo möglich ist. Aus diesem Grund wird in der ZPP keine GFZo festgelegt.</p> <p>Das maximale Mass der Nutzung wird im Rahmen der Verfahren zur Qualitätssicherung (Abs. 2) ermittelt. Zur Sicherung der ortsbaulichen Qualität ist die Überbauungsordnung auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss SIA Ordnungen 142 und 143 zu erarbeiten.</p>	<p><b>GV</b> (keine Änderung)</p>

ZPP AM Abs. 8	<p>Das KEnG gibt den Gemeinden auch keine Kompetenz, vorzuschreiben, dass alle Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auszustatten sind. Die einzige Möglichkeit besteht darin, gestützt auf Art. 13 Abs. 1 Bst a KEnG, für Heizung und Warmwasseraufbereitung den Energieträger Sonne vorzuschreiben.</p> <p>Der Grundeigentümer ist mit der Formulierung der ZPP einverstanden. Die Gemeinde Münsingen ist seit Jahren eine führende Energiestadt. Nur Dank grossem Engagement und zielorientierter nachhaltiger Handlungsweise steht Münsingen besser da als andere Gemeinden. Diesen Ansatz will die Gemeinde zusammen mit den Bauherrschaften weiterhin umsetzen. Die neuen Gebäude der ZPP stellen eine wesentliche Veränderung der Landschaft dar. Die schlaue Nutzung der Dächer kann durchaus als Kompensationsmassnahme verstanden werden.</p>	<p><b>GV</b> (keine Ände- rung)</p>
---------------	---	---

### 6.3.3 Stellungnahme der Gemeinde betreffend BMBV-Konformität

Mit Mail vom 30. Juni 2021 hat uns die Gemeinde eine Stellungnahme zu den im Voraus zugestellten Fachberichten zugestellt. Darin enthalten ist auch eine Rückmeldung zu unserer Beurteilung der BMBV-Konformität im vorliegenden 2. Vorprüfungsverfahren. Wir werden die Vorgehensweise der Gemeinde zu den von uns genannten GBR-Artikeln im Rahmen der Genehmigung abgleichen müssen. **H** (Kenntnisnahme)

### 6.4 zum Erläuterungsbericht

Das Inhaltsverzeichnis ist nur bedingt hilfreich, da insbesondere die materiellen Ein-, Auf- und Umzonungen darin nicht enthalten sind. Es muss die Struktur überprüft und mindestens um die Kapitelebene «1.1.1» erweitert werden. Auch finden sich teilweise Verweise mittels Nennung des Abschnitts jedoch ohne konkrete Angabe der Seitenzahl, was wenig leserfreundlich ist. **H** (teilweise geändert)

Das Verzeichnis wurde teilweise angepasst. Auf eine Erweiterung der Kapitelebene wurde aber verzichtet, weil das Verzeichnis sonst zu umfangreich wird.

#### 6.4.1 EB Abschnitt 6.3, S. 28ff: Zonenplan 1 (Siedlung und Landschaft)

Zu den einzelnen Entwicklungsgebieten könnte die Check-Liste zum Einstig des jeweiligen Planungsvorhabens standardisiert und mit weiteren Kennwerten ergänzt werden. Es wäre z.B. hilfreich neben der Nennung der Zone und Nutzungsart auch Informationen zu den vom Vorhaben effektiv betroffenen Parzellenummern und der Gesamtfläche, Angaben zu den vorhandenen resp. zu erzielenden ÖV-Erschliessungsgüteklassen oder Angaben zur Gefährdung zu FFF oder Kulturland zu erhalten. Zudem findet sich teilweise unter «bisherige Zone» nicht die tatsächliche Zonenbezeichnung, sondern die Bezeichnung der Nutzung. Es ist die Zonenbezeichnung zu verwenden. **H** (teilweise geändert)

Die Bezeichnung der „bisherigen Zonen“ wurde wo nötig korrigiert.

#### 6.4.2 EB Abschnitt 6.2.2, S. 45: Umzonung ZSF 9

Das mit der Umzonung verfolgte Ziel, unerwünschte Entwicklungen am Standort der ZSF Nr. 9 zu verhindern, kann grundsätzlich erreicht werden und erscheint plausibel. Zudem gibt die Formulierung «wird aktuell noch durch den Platzger-Verein genutzt» einen Hinweis darauf, dass sich das allenfalls künftig ändern könnte und die Grünzone danach tatsächlich «frei» würde. Fraglich bleibt aber, ob die Nutzung durch den Platzger-Verein mit Art. 12 GBR vereinbar ist. Danach sind die Grünzonen Freihaltezonen oder Parkanlagen, die naturnah und ökologisch wertvoll zu gestalten oder landwirtschaftlich zu nutzen

sind. Die Nutzung durch die Platzger ist eher nicht von Art. 12 Abs. 1 GBR gedeckt. Diese Beurteilung obliegt jedoch der Gemeinde. **H (keine Änderung)**

Die heutigen Nutzungen, Bauten und Anlagen haben Besitzstand. Diesen will die Gemeinde den Platzgern zugestehen. Bei einer Änderung würde der Standort frei und kann dann gemäss den Bestimmungen der Grünzone genutzt werden.

#### 6.4.3 EB Abschnitt 6.2.3, S. 51: Fruchtfolgeflächen

Der zitierte Gesetzesartikel «Art. 8 Abs. 4» ist falsch resp. unvollständig. Es handelt sich um «Art. 8b Abs. 4 Bst. b BauG». **H (bereinigt)**

Die Formulierung wurde präzisiert.

#### 6.4.4 EB Abschnitt 7.8.9, S. 108: Parkierung und Abstellplätze für Fahrzeuge

Wie bereits festgestellt, sieht das kantonale Recht ein Mobilitätskonzept in erster Linie bei motorfahrzeugarmen und motorfahrzeugfreien Wohnüberbauungen nach Art. 54a BauV vor. Praxisgemäss ist das Einverlangen eines Mobilitätskonzepts auch in Gebieten zulässig, welche gemäss Art. 18 Abs. 1 Bst. a BauG vom Fahrzeugverkehr zu entlasten oder freizuhalten sind. Da wir nun Art. 26 in dieser Form als genehmigungsfähig erachten (vgl. oben), ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde wie beabsichtigt ein standardisiertes, kommunales Merkblatt für Mobilitätskonzepte erlässt. Es sind dabei die im EB ergänzten Erläuterungen zu Sinn und Zweck des Mobilitätskonzepts wichtige Grundlage. **H (Kenntnisnahme)**

#### 6.4.5 Diverse Kapitel

An diversen Stellen und zu unterschiedlichen Themen wird im EB auf Ziff. 6.3.2 referenziert. In diesem Abschnitt wird jedoch die Festlegung der Gewässerräume beschrieben. **H (bereinigt)**

Der Erläuterungsbericht wurde bereinigt.

### 7. kommunale Richtplanung

Gegenüber der ersten Vorprüfungseingabe sind die kommunalen Richtpläne Landschaft, Mobilität und Energie nicht Gegenstand der zweiten Vorprüfung. Wir bitten die Gemeinde das weitere Vorgehen zu präzisieren. **H (Kenntnisnahme)**

### 8. weitere Planungsschritte

Die bereinigte Planung ist während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG).

Ebenfalls ist darauf hinzuweisen, dass gleichzeitig auch die Waldfeststellung aufliegt. Einsprachen sind nur gegen neue verbindliche Waldgrenzen möglich. Einspracheverhandlungen sind **vor** der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Die Einladung zur Gemeindeversammlung oder zur Urnenabstimmung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 Gemeindeverordnung).

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Die Planungsunterlagen zur baurechtlichen Grundordnung (Zonenpläne, Gemeindebaureglement) sind in **8-facher** Ausfertigung, die Unterlagen zu den kommunalen Richtplänen sind in **6-facher** Ausfertigung, alle versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV). Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (8-fach)
- Ausdruck Bericht über die Erhebung der unüberbauten Bauzonen (aktualisiert per Datum Beschlussfassung)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Gemeindeversammlung der Sitzung des Gemeinderates der Sitzung des Gemeindeparlaments
- Die abgeschlossenen Verträge zum Ausgleich von Planungsvorteilen bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen (Art. 120b Abs. 3 BauV)
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), sofern ein solches erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).

Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten. Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. 61 Abs. 6 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe [www.geo.apps.be.ch](http://www.geo.apps.be.ch) - Datenmodell).

Im Hinblick auf die waldrechtlichen Genehmigungsgegenstände ist ferner zu beachten:

- Die Genehmigung der Wald-Baulinien erfolgt aufgrund von Formular 4.2 Bauten nach Waldgesetz.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Philipp Bergamelli  
Raumplaner

Kopie

- Ecoptima AG, Barbara Bütikofer, Hansjakob Wettstein, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
- Regionalkonferenz Bern-Mittelland, Fachbereich Raumplanung, Holzikofenweg 22 Postfach, 3001 Bern

Kopie per E-Mail



- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland
- Fachstellen
- AGR/O+R; GÄD, WIL
- AGR/KPL
- AGR/Bauen; SUR