

VORPRÜFUNG

Einwohnergemeinde Münsingen

Münsingen 2030 – vorausschauend gestalten



Erläuterungsbericht

Die Revision der Ortsplanung besteht aus:

- Baureglement
- Zonenplan 1
- Zonenplan 2
- Zonenplan 3
- Richtplan Energie
- Richtplan Landschaft
- Richtplan Mobilität

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Änderungsplan
- Mindestdichten Baulandreserven
- Lärmgutachten ZPP AF
- Gesamtkonzept Gemüsebau Guggisberg ZPP AM
- Inventarplan Landschaft
- Bericht zur Siedlungsentwicklung nach innen
- Grundlagenbericht
- Bericht Sozioökonomie
- Berichte Workshops

13. Mai 2020

Impressum

Auftraggeberin:

Einwohnergemeinde Münsingen
Thunstrasse 1
3110 Münsingen

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Barbara Bütikofer, Geografin M.A.
Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS ETH,
SIA

*Fotos Titelseite: Barbara Marty, Baumann
Elektro AG, Münsingen, Abteilung Bau
Münsingen*

Inhalt

0.	Um was geht es	5
1.	Ausgangslage	12
1.1	Rechtskräftige Ortsplanungen	12
1.2	Zielsetzungen des Projekts Münsingen 2030 für die Richt- und Nutzungsplanung	12
1.3	Vorgehen	13
1.4	Projektorganisation	14
1.5	Partizipativer Prozess – Information und Mitwirkung der Bevölkerung	15
2.	Abstimmung mit anderen Planungsinstrumenten und Rechtsgrundlagen	16
2.1	Eidgenössische und kantonale Rechtsgrundlagen	16
2.2	Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK Bern-Mittelland	16
2.3	Grundlagenbericht und Ortsbauliches Konzept 2030 (2019)	17
2.4	Bericht zur Siedlungsentwicklung nach innen (2019)	17
2.5	Kommunale Richtpläne	18
3.	Abstimmung mit weiteren übergeordneten Themen	19
3.1	Klimawandel und Biodiversität	19
3.2	Freiräume und Treffpunkte	20
3.3	Mobilität	20
3.4	Preisgünstige Wohnungen: Wohnungen in Kostenmiete	21
4.	Entwicklung und Baulandbedarf	23
4.1	Entwicklung der vergangenen Jahre	23
4.2	Entwicklungsmöglichkeiten gemäss kantonalem Richtplan	24
4.3	Entwicklungsabsichten gemäss Berichterstattung zur Siedlungsentwicklung nach innen	24
4.4	Theoretischer und tatsächlicher Baulandbedarf Wohnen	24
5.	Planungsrechtliche Umsetzung – Übersicht über die Planungsinstrumente	26
6.	Zonenpläne 1, 2 und 3	27
6.1	Ausgangslage	27
6.2	Inhalte	27
6.3	Zonenplan 1 (Siedlung und Landschaft)	28
6.4	Zonenplan 2 (Schutzgebiete, Schutzobjekte, Energieversorgung)	68
6.5	Zonenplan 3 (Naturgefahren)	74
7.	Baureglement	76
7.1	Ausgangslage	76
7.2	Zusammenführung der Baureglemente	77
7.3	Systematik und Konzept	77

7.4	Übergeordnetes Recht	77
7.5	Anpassungen an die BMBV	78
7.6	Änderungen im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen in Regelbauzonen	81
7.7	Änderungen im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen in Gebieten mit Nutzungspotenzialen	82
7.8	Erläuterungen zu den formellen und materiellen Änderungen	82
8.	Ausführungen zur Planbeständigkeit – Ausnahmen vom Genehmigungsbeschluss	95
9.	Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)	95
9.1	Siedlungsentwicklung nach innen	95
9.2	Ortsbildschutz und Denkmalpflege	96
9.3	Verkehr	97
9.4	Lärm- und Luftbelastung	99
9.5	Energie	100
9.6	Ökologie, Biodiversität, Klima, Natur- und Landschaftsschutz	100
9.7	Gewässerschutz	101
9.8	Altlasten	101
9.9	Naturgefahren	102
9.10	Störfallvorsorge	102
9.11	Fruchtfolgeflächen, Kulturland	107
9.12	Fazit	108
10.	Verfahren	109
10.1	Terminplan Münsingen 2030	109
10.2	Mitwirkung	109
10.3	Vorprüfung	109
10.4	Öffentliche Auflage	110
10.5	Beschlussfassung Gemeinderat und Parlament, Genehmigung	110
10.6	Mehrwertabgabe	110
Anhang 1	Bestimmung dicht überbauter Gebiete	112
Anhang 2	Synopse Baureglement	123
Anhang 3	Bilanz Fruchtfolgeflächen	134

0. Um was geht es

Mit der Ortsplanungsrevision Münsingen 2030 werden die Instrumente der Richt- und Nutzungsplanung umfassend überarbeitet und auf die neuen Gegebenheiten, Anforderungen und Bedürfnisse abgestimmt. Der vorliegende Erläuterungsbericht hat die Zielsetzungen, die im Vergleich zur bis heute gültigen baurechtlichen Grundordnung erfolgten Änderungen und Ergänzungen zu erläutern und zusammenzufassen. Zudem sollen die Hintergründe von allfälligen Änderungen für das allgemeine Verständnis kurz skizziert werden.

Die folgenden Planungsinstrumente werden im Erläuterungsbericht erläutert und begründet:

- Zonenpläne 1, 2 und 3
- Baureglement
- Richtpläne Mobilität, Energie und Landschaft

Abstimmung mit anderen Planungsinstrumenten und Rechtsgrundlagen sowie weiteren übergeordneten Themen

Die vorliegende Richt- und Nutzungsplanung ist auf die massgebenden übergeordneten Vorgaben abgestimmt (vgl. Ziff. 2).

Die erarbeiteten Planungsinstrumente sind in einer gesamtheitlichen Betrachtungsweise und unter Berücksichtigung der aktuell wichtigen, übergeordneten Themen Klimawandel und Biodiversität, Innenentwicklung und Aufwertung inkl. Freiräume und Treffpunkte, Mobilität sowie preisgünstiger Wohnraum erstellt worden (vgl. Ziff. 3). Wo möglich und sinnvoll wurden Bestimmungen aufgenommen, angepasst oder ergänzt.

Entwicklung Baulandbedarf

Nachdem Anfang 2019 im Rahmen der Erarbeitung des Grundlagenberichts die Grundsätze der künftigen Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung definiert und mit der Berichterstattung zur Siedlungsentwicklung nach innen die Nutzungsreserven und -potenziale aufgezeigt worden sind, wurde unter Ziff. 4 des vorliegenden Berichts der tatsächliche Baulandbedarf ermittelt. Im Rahmen der aktuellen Revision der Ortsplanung wird dieser Bedarf grösstenteils und ganz bewusst innerhalb der bestehenden Bauzonen abgedeckt.

Politische Zielsetzungen, die mit der Ortsplanungsrevision erfüllt werden sollen

Aufgrund der Analyse der Entwicklung der Gemeinde in den letzten Jahren sowie den Resultaten aus den Bevölkerungsworkshops und dem Schülerworkshop hat der Gemeinderat die nachfolgenden Grundsätze mit generellen Zielsetzungen und Lösungsansätzen für «Münsingen 2030» erarbeitet und in die Planungsinstrumente einfliessen lassen.

1. Stadt und Dorf zugleich

Münsingen wird um den Bahnhof städtischer, in den Wohnquartieren und in den Ortsteilen Trimstein und Tägertschi bleibt die Gemeinde dörflich. In den Gebieten, welche urbanen Charakter annehmen, wird den öffentlichen und privaten Räumen (Strassen, Plätze, Pärke etc.) grosse Beachtung geschenkt.

Diese Zielsetzung soll erreicht werden, indem

- neue Um- und Aufzungsgebiete in erster Linie im Dorfzentrum und in Bahnhofnähe geschaffen werden;
- diese Gebiete in sogenannten Zonen mit Planungspflicht (ZPP) mit klaren Bestimmungen geregelt sind und
- diese Bestimmungen auch klare Gestaltungsgrundsätze enthalten.

2. Qualität vor Quantität

Münsingen strebt eine Wohnbautätigkeit an, welche sich primär auf die innere Entwicklung richtet und nur in begründeten Fällen auf Neueinzonungen. Das Angebot an Wohn- und Arbeitsräumen wird vielfältiger und trägt neuen Bedürfnissen Rechnung (insbesondere von Familien und älteren Personen). In den Ortsteilen Trimstein und Tägertschi wird die Wohnnutzung in bestehenden, heute zonenfremden, Wohngebäuden an ausgewählten Standorten erhöht. Zu grösseren Entwicklungsvorhaben werden qualitätssichernde Verfahren verlangt. Die öffentlichen Interessen werden konsequent in Planungen eingebracht.

Diese Zielsetzung soll erreicht werden, indem

- im Baureglement in ZPP-Bestimmungen grundeigentümergebunden qualitätssichernde Verfahren verlangt werden (z.B. Wettbewerbe, Studienaufträge oder Workshopverfahren);
- die Gemeinde bei Überbauungen gut gestaltete und wertvolle Aussenräume einfordert.

3. Konzentration von Entwicklungsgebieten

Die Entwicklung findet vor allem in ausgesuchten grösseren Entwicklungsgebieten um den Bahnhof und im Zentrum statt, nicht jedoch in den Einfamilienhausquartieren. Einzelne Innenentwicklungsvorhaben (wie Aufstockungen) im übrigen Siedlungsgebiet sind an ausgewählten Orten möglich. Alle Entwicklungen werden an klare Bedingungen geknüpft, die im Rahmen des Projekts Münsingen 2030 erarbeitet werden.

Diese Zielsetzung soll mit den Massnahmen gemäss den Grundsätzen 1 und 2 realisiert werden.

4. Langfristige Gesamtverkehrslösung

Münsingen leistet mit der Verkehrslösung (Entlastungsstrasse, durchgehende Industriestrasse, Ortsdurchfahrt, Ausbau Bahnhof) einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Verkehrssituation. Damit die Entlastung des Ortskerns von Dauer ist, wird bei grösseren Überbauungen ein Mobilitätskonzept verlangt. Velofahren und zu Fussgehen werden weiterhin

gefördert. Die Gemeinde setzt sich für weitere Verbesserungen beim ÖV ein. In Zentrumsnähe werden in Absprache mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern strengere Vorgaben zur maximal zulässigen Anzahl Parkplätze gemacht.

Diese Zielsetzung soll erreicht werden, indem

- der Richtplan Mobilität eine klare Haltung bezüglich der 4V-Strategie (Verkehr vermeiden, Verkehr verträglich gestalten, Verkehr verlagern, Verkehr vernetzen) und die sich daraus ergebenden Konsequenzen aufzeigt und einfordert;
- in Zentrumsnähe bei Neubauten einschränkendere Regelungen bezüglich der Privatparkplätze erlassen werden;
- die Vernetzung insbesondere durch kluge und weitsichtige Infrastrukturen (Perron West, Neubau von Veloeinstellhallen) gefördert wird.

5. Stärkung des Arbeitsplatzes Münsingen

Die Gemeinde Münsingen verbessert die Entwicklungsmöglichkeiten für ansässige Unternehmen und betreibt eine aktive Standortförderung, um zusätzliche Firmen anzuziehen.

Diese Zielsetzung soll erreicht werden, indem

- bestehende Arbeitszonen vor allem durch Kleingewerbe sinnvoll genutzt werden können;
- landwirtschaftliche Betriebe ihre betriebliche Zukunft sichern können, indem die planungsrechtlichen Grundlagen an ihr neues Betriebskonzept angepasst werden;
- die Gemeinde sich für die Ansiedlung und Erhaltung von Betrieben einsetzt, indem sie:
 - eigene Areale zu günstigen Konditionen vermietet,
 - geeignete eigene Grundstücke im Baurecht an Betriebe abgibt,
 - im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten aktiv Grundstücke erwirbt, um diese im Baurecht und unter Nutzung von Synergien an Betriebe abgeben zu können,
 - bei Einzonungen, Umzonungen und Planungen aktiv Einfluss auf die Art und Ausgestaltung der Bauvorhaben nimmt.

6. Aktiverer Boden- und Wohnbaupolitik

Die Gemeinde setzt sich im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten mit einer aktiveren Boden- und Wohnbaupolitik für ein vielfältiges und attraktives Wohnungsangebot ein.

Diese Zielsetzung soll erreicht werden, indem

- die Gemeinde sich für die Erstellung und Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum einsetzt, indem sie:
 - eigene Wohnungen zu günstigen Konditionen vermietet,
 - geeignete eigene Grundstücke im Baurecht an Wohnbauträger abgibt, die sich zur Kostenmiete verpflichten,
 - bei Einzonungen, Umzonungen, Planungen und Bauvorhaben aktiv Einfluss auf die Art und Ausgestaltung der Bauvorhaben nimmt,

- im Rahmen der Abschöpfung von Planungsmehrwerten ein geeignetes Anreizsystem entwickelt und anwendet,
- im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten aktiv Grundstücke erwirbt, um die vorgenannten Ziele erreichen zu können.
- die gemeindeeigene Parzelle Underrüti ausschliesslich im Sinne von öffentlichen Interessen entwickelt wird (Genossenschaftswohnen, Generationenwohnen, familien- und altersfreundliches Wohnen).

7. Innovativ im Energiebereich

Münsingen ist Energiestadt Gold und setzt die Energiestrategie 2050 des Bundes um. Münsingen setzt sich dafür ein, dass ausserhalb des Anschlussperimeters der Fernwärme vielseitige, erneuerbare Energieträger eingesetzt werden.

Diese Zielsetzung soll erreicht werden, indem

- bei Ersatz bestehender Erzeugungsanlagen für Raumwärme und Brauchwarmwasser der Einsatz erneuerbarer Energien anzustreben ist;
- unter Berücksichtigung und Einhaltung des übergeordneten Rechts der erneuerbare Energieträger frei gewählt werden kann und Wirtschaftlichkeitsberechnungen nicht mehr erforderlich sind sowie
- bei Neubauten der gewichtete Energiebedarf um ein bestimmtes Mass unterschritten werden muss, abhängig davon, wie viel die zur Verfügung stehende Dachfläche mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie genutzt wird.

8. Erhalt von Landschaft und Grünräumen

Gärten, Bäume, öffentliche Grünräume und eine intakte Landschaft sind wichtig für das Wohlbefinden, die Biodiversität und das Mikroklima im Siedlungsgebiet. Sie sollen erhalten und weiterentwickelt werden.

Diese Zielsetzung soll erreicht werden, indem

- die Gemeinde ausgewählte Fliessgewässer revitalisiert und damit deren ökologischen Wert fördert;
- bei Sanierungen von Strassen neue Baumstandorte geprüft und realisiert werden;
- die ökologische Vernetzung gezielt gefördert wird und
- die Grünflächenziffer im Baureglement und alle anderen Bestimmungen zum Erhalt von Landschaft und Grünräumen wo möglich ausgebaut werden.

9. Freizeit und Kultur

Die Gemeinde setzt sich neben den bestehenden Möglichkeiten auch dafür ein, dass die entsprechenden Flächen, Räumlichkeiten und Angebote für ein lebendiges Freizeit- und Kulturangebot zur Verfügung stehen.

Diese Zielsetzung soll auch ausserhalb der Ortsplanungsrevision erreicht werden, indem

- die gemeindeeigenen Liegenschaften wo immer möglich Vereinen zur Nutzung zur Verfügung gestellt werden;

- Münsingen Sorge zu den attraktiven grossen öffentlichen Grünräumen wie z.B. Schlosspark, Schlossgut und Aareraum trägt;
- am Kreisel beim Dorfplatz ein attraktiver öffentlicher Raum angestrebt und realisiert wird.

10. Dialog und gemeinsame Lösungssuche

Die Gemeinde kommuniziert offen und bezieht die Bevölkerung in wichtige Planungsvorhaben ein.

Diese Zielsetzung soll erreicht werden, indem

- bei grossen Vorhaben auch weiterhin spezielle Begleitgruppen eingesetzt werden;
- Informations- und Mitwirkungsveranstaltungen sowie Befragungen die Regel sind.

11. Monitoring/Controlling

Die Umsetzung und der Erfolg der Grundsätze des Gemeinderates werden mittels Monitoring/Controlling beobachtet und gesteuert.

Diese Zielsetzung soll erreicht werden, indem

- der Gemeinderat Leistungen, Handlungsfelder, Leitsätze, Ziele und Kennzahlen jährlich im Aufgaben- und Finanzplan aufzeigt;
- die Gemeinde Entwicklungsindikatoren bezeichnet und
- die Entwicklungsindikatoren im Bereich Wachstum, Verkehr, Energie, Ressourcen etc. systematisch erfasst und ausgewertet werden.

Planungsrechtliche Umsetzung

Die Richt- und Nutzungsplanung ist mit der Zielsetzung erstellt worden, dass die Planungsinstrumente der Gemeinde Münsingen aktualisiert und überarbeitet und jene der Ortsteile Trimstein und Tägertschi – unter Wahrung der Besonderheiten der beiden Ortsteile – in den Instrumenten der Gemeinde Münsingen zusammengeführt werden.

Zugunsten der besseren Lesbarkeit wurde nebst dem Zonenplan 1 «Siedlung und Landschaft» und dem Zonenplan 2 «Schutzgebiete, Schutzobjekte, Energieversorgung» neu ein Zonenplan 3 «Naturgefahren» erstellt. Die neu festzulegenden Gewässerräume wurden in den Zonenplan 2 integriert.

Zonenplan 1
«Siedlung und
Landschaft»
(vgl. Ziff. 6.3)

Der Zonenplan 1 ist einer grundsätzlichen Überprüfung unterzogen und wo nötig angepasst worden. Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen wurden im Rahmen von neuen Zonen mit Planungspflicht (ZPP) sowie Um- und Aufzonungen umgesetzt. Die neuen ZPPs entsprechen dem mit der Bevölkerung in den öffentlichen Workshops vom Herbst 2018 definierten Grundsatz, dass die künftige Siedlungsentwicklung primär im Zentrum von Münsingen auf ausgewählten Arealen und unter klaren qualitativen Anforderungen stattfinden soll.

Mit den Umzonungen Rossboden und Feldmatt wird zwei landwirtschaftlichen Betrieben eine angemessene Entwicklung ermöglicht. Auch die Einzonung bestehender Bauernhäuser sowie die Schaffung einer Weilerzone in Trimstein ermöglichen den Eigentümern künftig einen angemessenen Entwicklungsspielraum bei der Umnutzung zu Wohnen.

Das Gebiet Im Stock im Südwesten von Münsingen stellt die einzige im Rahmen der aktuellen Ortsplanungsrevision vorgenommene Einzonung von Wohnbauland dar. An die Arealentwicklung werden klare Anforderungen bezüglich Nutzungen (u.a. Anreiz für preisgünstigen Wohnraum), Erschliessung und Parkierung sowie die sorgfältige Gestaltung in Bezug auf das angrenzende Naturschutzgebiet gestellt. Ein qualitätssicherndes Verfahren wird zwingend verlangt.

Im Gebiet Buchli (Sonnenhof) werden bestehende Gebäude und eine Bauzonenlücke in eine Misch- bzw. Arbeitszone eingezont. Neue Betriebe erhalten hier verfügbares Bauland.

Zonenplan 2
«Schutzgebiete,
Schutzobjekte,
Energieversor-
gung»
(vgl. Ziff. 6.4)

Auch der Zonenplan 2 ist grundsätzlich überprüft und mit den Vorgaben im Richtplan Landschaft abgestimmt. Die Inhalte der Ortsplanungen von Trimstein und Tägertschi wurden integriert.

Wichtigste Neuerung im Zonenplan 2 ist die Bezeichnung der grundeigentümergehörigen Gewässerräume. Diese müssen gemäss geänderter übergeordneter Gesetzgebung neu für alle Gewässer festgelegt werden.

Im Ortsteil Tägertschi wird die südöstliche Landschaftskammer Bodenmatt mit einem Landschaftsschutzgebiet überlagert.

Zonenplan 3
«Naturgefahren»
(vgl. Ziff. 6.5)

Die Einstufung der Gefahrengebiete basiert vorerst grundsätzlich auf der Datengrundlage des Kantons. Parallel zur Ortsplanungsrevision wurde die Gefahrenkarte aktualisiert, da sich seit der letzten Erstellung der Gefahrenkarten nebst der Berechnungsart auch diverse Gegebenheiten an Gewässern geändert haben und die drei Ortsteile zusammengeführt werden. Der Zonenplan 3 wurde entsprechend bereinigt.

Baureglement
(vgl. Ziff. 7)

Zusammen mit dem Zonenplan bildet das Baureglement (GBR) das wichtigste Instrument, um die Siedlungsentwicklung in Bezug auf die Nutzung und Gestaltung zu steuern.

Der Aufbau des Baureglements 2010 der Gemeinde Münsingen hat sich in der Praxis bewährt und ist deshalb auch in der Überarbeitung und Aktualisierung des Baureglements in den Grundzügen beibehalten worden. Zur Entlastung des Baureglements und zugunsten der Übersichtlichkeit sind die Bestimmungen zu den Zonen mit Planungspflicht (ZPP) neu in den Anhang verschoben worden. Diese Bestimmungen bleiben damit jedoch unverändert grundeigentümergehörig. Zudem wurde eine Kommen-

tarspalte eingeführt. Die Kommentare sind nicht rechtsverbindlich. Sie erläutern die Bestimmungen oder verweisen auf weitere Bestimmungen oder Hilfsmittel.

Die Synopse im Anhang 2 gibt Auskunft darüber, wo sich die bisherigen Bestimmungen im fusionierten Baureglement befinden sowie weshalb sie allenfalls aufgehoben oder vereinheitlicht worden sind.

Die hauptsächlichen Änderungen im Baureglement stehen im Zusammenhang mit der am 01.08.2011 in Kraft getretenen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV). Zum Beispiel die Anpassung der Höhen- und Nutzungsmasse, die Anpassungen an den An- und Kleinbauten, den vorspringenden Gebäudeteilen sowie die Differenzierung zwischen Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten. Das lokale Know-how bei der Anwendung des Baureglements wurde berücksichtigt.

In bestehenden Bauzonen besteht häufig ein gewisses Potenzial, die bereits bebauten Flächen besser zu nutzen. Um diese Potenziale zu aktivieren, wird neu anstelle einer maximalen, eine minimale Nutzungsziffer eingeführt. Auch der Verzicht auf die Festlegung der maximalen Gebäudetiefe, eine gewisse Flexibilisierung bei den kleinen Grenzabständen und die Einführung einer neuen 4-geschossigen Regelbauzone im Bereich Löwenmatte sind unter diesem Aspekt zu verstehen. Die Gemeinde ist überzeugt, dass mit diesen Massnahmen die Siedlungsentwicklung nach innen langfristig ohne negative Auswirkungen auf die Siedlungsqualität gefördert wird.

Weitere wichtige formelle und materielle Änderungen im Baureglement werden unter Ziff. 7.8 beschrieben.

Ausführungen zur Planbeständigkeit

Jene Gebiete, die explizit von der Planbeständigkeit ausgenommen werden sollen, sind unter Ziff. 8 aufgeführt.

Auswirkungen auf die Umwelt

Eine Revision der Ortsplanung hat immer Auswirkungen auf verschiedene Umweltaspekte. Der Umgang damit wird unter Ziff. 9, aufgeteilt auf die verschiedenen Themenbereiche, aufgezeigt.

Verfahren

Abschliessend werden unter Ziff. 10 der Terminplan der Revision sowie das Verfahren aufgezeigt und erläutert.

Mit dem Projekt Münsingen 2030 erhält die Gemeinde eine moderne, auf einem Gesamtkonzept basierende und auf die übergeordneten Gesetzgebungen und Rahmenbedingungen abgestimmte Ortsplanung. Die neue Ortsplanung wurde mit Blick auf das grosse Ganze erarbeitet und umfasst die Bereiche Siedlung, Mobilität, Landschaft und Energie.

1. Ausgangslage

1.1 Rechtskräftige Ortsplanungen

Die heute rechtsgültige baurechtliche Grundordnung von Münsingen, bestehend u.a. aus den Richtplänen Verkehr, Landschaft und Energie sowie dem Baureglement und den Zonenplänen 1 und 2 stammt aus dem Jahr 2010. Zonenplan und Baureglement haben seither verschiedene Änderungen und Anpassungen erfahren. Die baurechtlichen Grundordnungen der in den Jahren 2013 und 2017 mit Münsingen fusionierten Ortsteile Trimstein und Tägertschi stammen aus den Jahren 1997 resp. 2001. Eine Gesamtrevision ist heute insbesondere aus folgenden Gründen unumgänglich:

- Der Fokus der Raumplanung hat sich vom Wachstum in die Fläche zur Siedlungsentwicklung nach innen verschoben. Es gilt zu analysieren, welche Nutzungspotenziale innerhalb der bestehenden Siedlung vorhanden sind, welche Gebiete sich besonders für eine Verdichtung eignen und wie eine qualitätsvolle Innenentwicklung erreicht werden kann.
- Die angestrebte Siedlungsentwicklung aus der OPR 2010 wurde umgesetzt; die damals ausgewiesenen Baulandreserven sind weitgehend ausgeschöpft.
- Die Ortsplanungen von Münsingen, Trimstein und Tägertschi müssen infolge Fusionen inhaltlich und formell sauber vereinigt werden.
- Die Änderung von übergeordnetem Recht (Raumplanungsgesetz, Baugesetz, Bauverordnung, Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen, Gewässerschutz- und Wasserbaugesetzgebung) erfordern eine dringliche Revision des Baureglements und der Zonenpläne.
- Aktuelle Themen wie Mobilitätsverhalten, Biodiversität und Klimawandel sind raumplanerisch zu adaptieren.

1.2 Zielsetzungen des Projekts Münsingen 2030 für die Richt- und Nutzungsplanung

Grundlage für die Erarbeitung der Richt- und Nutzungsplanung sind die im Rahmen der konzeptionellen Phase durch den Gemeinderat formulierten Grundsätze:

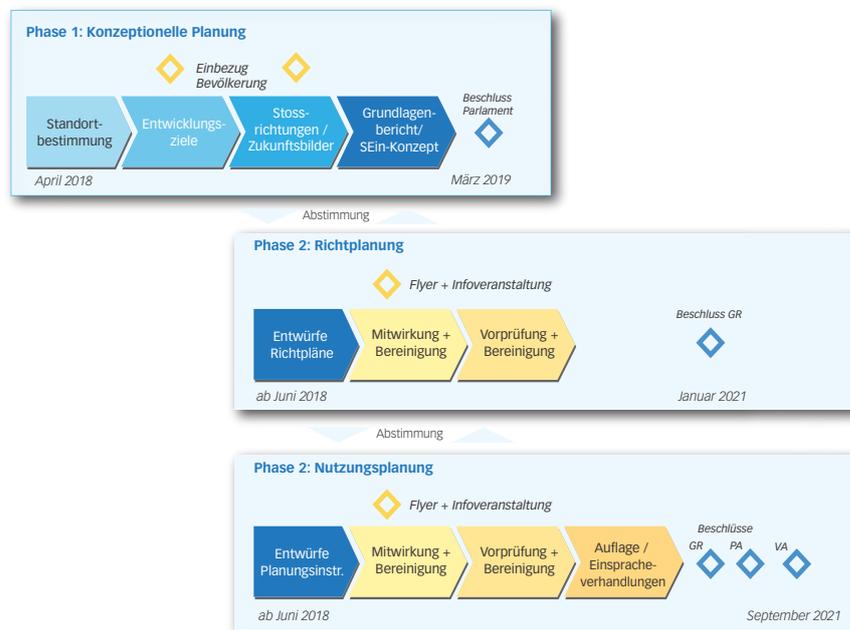
1. Stadt und Dorf zugleich
2. Qualität vor Quantität
3. Konzentration auf Entwicklungsgebiete
4. Langfristige Gesamtverkehrslösung
5. Stärkung des Arbeitsplatzes Münsingen
6. Aktive Boden- und Wohnbaupolitik
7. Innovativ im Energiebereich
8. Erhalt von Landschaft und Grünräumen
9. Freizeit und Kultur
10. Dialog und gemeinsame Lösungssuche
11. Monitoring/Controlling

Ziel ist die Erarbeitung einer robusten und nachhaltigen Grundlage für die Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 10 bis 15 Jahren. Im Rahmen des Projekts Münsingen 2030 sollen die Erkenntnisse aus dem Grundlagenbericht¹ (Kenntnisnahme durch das Gemeindeparlament am 19.03.2019) und der Berichterstattung zur Siedlungsentwicklung nach innen (Kenntnisnahme durch das Gemeindeparlament am 11.06.2019) in die behördenverbindlichen Richtpläne Mobilität, Landschaft und Energie sowie die grundeigentümergebundenen Instrumente Baureglement und Zonenpläne 1 bis 3 umgesetzt werden. Gleichzeitig werden die Richtpläne und die baurechtlichen Grundordnungen der ehemaligen Gemeinden Trimstein und Tägertschi – unter Wahrung der Besonderheiten der drei Ortsteile – in den Instrumenten der Gemeinde Münsingen zusammengeführt, aktualisiert und überarbeitet.

1.3 Vorgehen

Um die gesetzten Ziele zu erreichen, wird das Projekt im Wesentlichen in zwei Phasen gegliedert:

- **Phase 1 Konzeptionelle Planung**
In der 1. Phase wurden im Grundlagenbericht die massgebenden Grundlagen zusammengetragen, ausgewertet, eine Gesamtstrategie entwickelt und so eine stabile Grundlage für die Siedlungsentwicklung nach innen geschaffen. Die Berichterstattung zur Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) erfolgte in einem separaten Bericht.
- **Phase 2: Richt- und Nutzungsplanung**
Basierend auf dieser Grundlage und den formulierten Entwicklungszielen werden in der zweiten Phase die Planungsinstrumente der drei Ortsteile zusammengeführt, aktualisiert und überarbeitet. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der Gemeinde Münsingen in den nächsten 10 bis 15 Jahren geschaffen.



Der vorliegende Erläuterungsbericht beschreibt die im Rahmen der Phase 2 «Nutzungsplanung» erarbeiteten Anpassungen an den Zonenplänen und am Baureglement, die zusammen die grundeigentümergebundlichen Instrumente der baurechtlichen Grundordnung bilden.

Die Inhalte der im Rahmen des Projekts Münsingen 2030 erarbeiteten Richtpläne Mobilität, Landschaft und Energie werden in separaten Erläuterungsberichten beschrieben.

1.4 Projektorganisation

Ausschuss	Der durch den Gemeinderat eingesetzte und vom Gemeinderat Ressort Planung + Entwicklung geleitete Ausschuss begleitet die Erarbeitung der Planungsinstrumente und übernimmt die strategische und operative Steuerung des Projekts. Im Ausschuss vertreten sind der Gemeindepräsident und die Gemeinderäte Ressort Soziales und Ressort Infrastruktur. Mit zwei Vertretungen der Planungskommission sowie je einer Vertretung der Infrastrukturkommission und der Umwelt- und Liegenschaftskommission werden die Interessen der Fachbereiche abgedeckt. Diese Vertretungen bilden die Schnittstellen zu den jeweiligen Kommissionen, informieren diese zusammen mit der Abteilung Bau über die Zwischenstände und bringen Anträge aus den Kommissionen in den Ausschuss ein.
Kommissionen	Die politischen Kommissionen (Planungskommission, Umwelt- und Liegenschaftskommission, Infrastrukturkommission) stehen dem Gemeinderat als vorberatende Organe zur Seite und stellen dem Gemeinderat Antrag. Die Kommissionen fällen vom Ausschuss vorbereitete Entscheide.

Gemeinderat	Der Gemeinderat fällt als zuständige Planungsbehörde strategische Entscheide. In seine Kompetenz fällt der Beschluss der behördenverbindlichen Richtpläne, Zonenpläne und Baureglement verabschiedet er zuhanden des Gemeindeparlaments.
Parlament	Das Parlament beschliesst die grundeigentümerverbindlichen Planungsinstrumente unter Vorbehalt des fakultativen Referendums.

1.5 Partizipativer Prozess – Information und Mitwirkung der Bevölkerung

Der Gemeinde Münsingen ist es ein grosses Anliegen, die Bevölkerung laufend transparent zu informieren und in wichtige Entscheidungsprozesse mit einzubeziehen.

Im Rahmen der konzeptionellen Planung (Phase 1) sind 2 öffentliche Bevölkerungsworkshops und ein Schülerworkshop durchgeführt worden, um die Meinungen und Interessen der Bevölkerung abzuholen. Die Erkenntnisse aus diesen Veranstaltungen sind in die Erarbeitung der Richt- und Nutzungsplanung eingeflossen.

In der Phase 2 wurden die Entwürfe der Richt- und Nutzungsplanung im Herbst 2019 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Während dieser Phase wurde die Bevölkerung mit den folgenden Kommunikationsmitteln informiert (vgl. auch Ziff. 10.2):

- Flyer für alle Haushalte mit den wichtigsten Inhalten der Richt- und Nutzungsplanung
- Fragebogen
- Öffentliche Informationsveranstaltung
- Zwei «Sprechstunden» im Rahmen der Ausstellung zur Richt- und Nutzungsplanung

Die Bevölkerung, die Parteien und weitere interessierte Kreise konnten im Rahmen der Mitwirkung ihre Anliegen mitteilen. Die Ergebnisse der Mitwirkung wurden in einem separaten Mitwirkungsbericht zusammengefasst und flossen in Form von Anpassungen der verschiedenen Dokumente in die Ortsplanungsrevision ein.

Parallel dazu haben einige Grundeigentümerschaften ihre Arealplanungen vertieft (z.B. ZPP J1 «Hinterdorf», ZPP AC «Underrüti», ZPP AM «Feldmatt»). Die Erkenntnisse sind in die vorliegenden Unterlagen eingeflossen.

2. Abstimmung mit anderen Planungsinstrumenten und Rechtsgrundlagen

2.1 Eidgenössische und kantonale Rechtsgrundlagen

Mit der Raumplanungsgesetzgebung des Bundes, dem kantonalen Richtplan und der kantonalen Baugesetzgebung wurden in den vergangenen Monaten und Jahren die wichtigsten übergeordneten Vorgaben in wesentlichen Punkten überarbeitet, wodurch sich im Bereich der kommunalen Planung eine Reihe von Änderungen hinsichtlich der Vorgaben und der Methodik der Erarbeitung ergibt. Als Beispiele zu erwähnen sind etwa die Bestrebungen im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung nach innen, die Harmonisierung der Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV), die Bestimmungen im Bereich des Kulturlandschutzes und zu den Gewässerräumen oder auch die Vorgaben und Möglichkeiten zur Förderung und Sicherung der Baulandverfügbarkeit und zum Ausgleich von Planungsvorteilen.

2.2 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK Bern-Mittelland

Auf regionaler Stufe wurde das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) der 2. Generation mit integriertem Agglomerationsprogramm Ende März 2017 genehmigt.

Das RGSK II weist für Münsingen 6 regionale Wohnschwerpunkte aus, wobei lediglich die beiden Gebiete Underrüti und Hinterdorf noch nicht entwickelt sind. Im Rahmen der Nutzungsplanung werden Anreize für die Entwicklung dieser beiden Gebiete geschaffen (vgl. Ziff. 7). Das im RGSK II bezeichnete Vorranggebiet Wohnen Ochsenmatte ist u.a. auch aufgrund der Diskussionen an den Bevölkerungsworkshops im Herbst 2018 nicht Teil des Projekts Münsingen 2030. Das Verdichtungsgebiet Wohnen Bahnhof West wird im Bereich der UeO «Senevita» bereits entwickelt, die ZPP B «Bahnhof West» wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision im Sinne des Richtplans «Bahnhof West» nach Westen erweitert. Die weiteren diesbezüglichen mittel- bis langfristigen Entwicklungsabsichten sind im Richtplan Bahnhof West 2018 festgeschrieben.

Die beiden im RGSK II bezeichneten Vorranggebiete Arbeiten Thunstrasse und Südstrasse bezeichnen strategisch langfristige Reserven und sind nicht Teil des Projekts Münsingen 2030.

Ebenfalls im RGSK II enthalten sind Massnahmen im Bereich Verkehr, so z.B. der Neubau des 3. Gleises zwischen Gümligen und Münsingen und die Taktverdichtung der S-Bahn sowie die neue Velostation am Bahnhof Münsingen, die Entlastungsstrasse Nord oder die Schliessung von Netzlücken des Langsamverkehrs. Aktuell ist ein zusätzliches Gleis nur im Bahnhof Münsingen ein Thema, nicht aber zwischen Rubigen und Münsingen. Der

Bahnhofausbau ist nicht Teil des Projekts Münsingen 2030. Eine Velostation wird im Zusammenhang der Planung «Senevita» realisiert. Planung und Bau der Entlastungsstrasse Nord inkl. durchgehender Industriestrasse laufen in einem separaten Verfahren unabhängig vom Projekt Münsingen 2030, werden jedoch mit entsprechenden Massnahmenblättern im Richtplan Mobilität festgeschrieben. Auch die Schliessung der Netzlücken ist mit einem entsprechenden Massnahmenblatt im Richtplan Mobilität verankert.

Im Bereich Landschaft wird die Aare als Vorranggebiet Naturlandschaft/ Gewässer mit entsprechenden Massnahmen aufgeführt. Durch die Lage im Gebiet des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler BLN ist der Aareraum übergeordnet gut geschützt. Ein zusätzlicher Schutz erfolgt mit der Ausscheidung der Gewässerräume im Rahmen des Projekts Münsingen 2030. Ebenfalls bezeichnet werden die Siedlungstrenngürtel zu den Nachbargemeinden Rubigen und Wichtrach, welche mit den im Richtplan Landschaft bezeichneten Siedlungsbegrenzungslinien sichergestellt sind. Auch die Badi, als regionale Freizeiteinrichtung, ist im RGSK II bezeichnet (vgl. auch Richtplan Landschaft).

2.3 Grundlagenbericht und Ortsbauliches Konzept 2030 (2019)

Als Grundlage für die Arbeiten im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung wurde in der ersten Phase des Projekts Münsingen 2030 eine Gesamtstrategie in Form des Grundlagenberichts¹ erarbeitet. Die Gesamtstrategie umfasst die Themen Siedlungsentwicklung, Mobilität, Landschaft und Energie. Sie ist einerseits in den 11 Grundsätzen des Gemeinderats festgehalten und wurde andererseits im ortsbaulichen Konzept für die Gesamtgemeinde und die einzelnen Teilräume konkretisiert und visualisiert. Die Umsetzung der im Grundlagenbericht formulierten Zielsetzungen der Grundsätze des Gemeinderats erfolgt im Rahmen der Richt- und Nutzungsplanung. Beispielsweise mit dem Erlass neuer Zonen mit Planungspflicht (ZPP).

2.4 Bericht zur Siedlungsentwicklung nach innen (2019)

Der Bericht zur Siedlungsentwicklung nach innen enthält eine aktuelle Gesamtübersicht über die prioritären Innenentwicklungspotenziale. Er zeigt auf, wie und in welchem Mass diese Potenziale unter Berücksichtigung der Gesamtstrategie «Münsingen 2030» sowie der Wohn- und Siedlungsqualität bis 2030 aktiviert werden. Das Gemeindeparlament hat den Bericht am 11.06.2019 zur Kenntnis genommen. Der Bericht dient der Gemeinde als Steuerungsinstrument und wird laufend nachgeführt.

1 Münsingen 2030 – vorausschauend gestalten. Grundlagenbericht. 7. Februar 2019

Im Verlauf der Grundlagenerarbeitung hat sich gezeigt, dass in der Bevölkerung von Münsingen eine gewisse Wachstumsmüdigkeit herrscht und im Rahmen von Münsingen 2030 entsprechend ein moderates und qualitätsvolles Wachstum angestrebt werden soll. Der Bericht zur Siedlungsentwicklung nach innen enthält eine aktuelle Gesamtübersicht über die prioritären Innenentwicklungspotenziale. Er zeigt auf, wie und in welchem Mass diese Potenziale unter Berücksichtigung der Gesamtstrategie «Münsingen 2030» sowie der Wohn- und Siedlungsqualität bis 2030 aktiviert werden. Im Rahmen der Nutzungsplanung werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Entwicklung der identifizierten Potenziale geschaffen.

2.5 Kommunale Richtpläne

2.5.1 Umsetzung Richtplan Mobilität

Ein proaktives Mobilitätsmanagement bildet die Basis der Verkehrsstrategie Münsingen 2030, um die Mobilität der Gemeinde anhand von konkreten Massnahmen, Angeboten und Anreizen zu steuern, zu lenken und zu optimieren.

Zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr werden im Baureglement bei grösseren Arealentwicklungen in ZPPs Mobilitätskonzepte nach den Richtlinien der Gemeinde gefordert, welche den nachhaltigen Umgang mit der Mobilität aufzuzeigen haben. Zusätzlich wird im Baureglement die zulässige Anzahl Parkplätze in Zentrumsnähe reduziert. Die betreffenden Perimeter sind im Anhang C des Baureglements aufgezeigt.

2.5.2 Umsetzung Richtplan Landschaft

Mit der Übernahme der Landschaftsschutzgebiete in den Zonenplan 2 werden die zusammenhängenden Grün- und Freiräume gesichert. Ebenfalls grundeigentümerverbindlich gesichert werden die Gewässerräume, Einzelbäume und Baumschutzgebiete, die kommunalen Feucht- und Trockenstandorte, die kommunalen Naturschutzgebiete, die archäologischen Schutzgebiete, die historischen Verkehrswege national mit Substanz sowie die Hecken-, Feld- und Ufergehölze. Diese Festlegungen entsprechen den bisherigen Festlegungen im bestehenden Zonenplan 2 und unterstützen die Bestrebungen der Gemeinde, die Biodiversität zu fördern und das Siedlungsklima zu verbessern. Die grundeigentümerverbindlichen Inhalte des Zonenplans werden ebenfalls in das Baureglement übernommen.

2.5.3 Umsetzung Richtplan Energie

Aus dem Richtplan Energie wird der Perimeter mit Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz im Zonenplan 2 umgesetzt. Weiter werden gegenüber den kantonalen Vorgaben erhöhte Anforderungen an den gewichteten Energiebedarf bei Neubauten festgelegt und in ZPPs spezifische Energiebestimmungen erlassen. Mit der Möglichkeit, ausserhalb des Fernwärmeperimeters den erneuerbaren Energieträger frei wählen zu können, wird ein zusätzlicher Anreiz zur Nutzung erneuerbarer Energien gesetzt.

3. Abstimmung mit weiteren übergeordneten Themen

3.1 Klimawandel und Biodiversität

Der Umgang mit dem Klimawandel und die Förderung der Biodiversität sind auch in Münsingen wichtige Themen, insbesondere im Hinblick auf die zunehmende Verdichtung im Siedlungsgebiet. Das Thema war unter anderem Teil der Diskussionen an den Bevölkerungsworkshops im Herbst 2018 und fand Niederschlag in vielen Mitwirkungseingaben.

Mit dem Klimawandel werden Hitzeperioden häufiger, länger und heisser. Extremereignisse nehmen grundsätzlich zu. Zusammen mit der durch die Siedlungsentwicklung nach innen bedingten zunehmenden Bodenversiegelung führt dies dazu, dass es im Sommer in den Zentren zunehmend heisser wird und der Oberflächenabfluss – und damit das Risiko für Überschwemmungen – zunimmt.

Der Klimawandel lässt sich verlangsamen, in dem der CO₂- Ausstoss vermindert wird. Mit der Förderung erneuerbarer Energien, dem Zubau von Solarstrom, der Förderung der E-Mobilität und vielen weiteren Massnahmen und Anreizen nimmt die Energiestadt Münsingen die Herausforderungen, welche sich durch den Klimawandel stellen, an.

Biodiversität umschreibt die Vielfalt des Lebens. Zu dieser Biodiversität – also der Vielfalt von Arten, Ökosystemen und Genen und der Vernetzung zwischen diesen Ebenen – gehören auch die Menschen. Die Biodiversität stellt somit eine unverzichtbare Lebensgrundlage dar. Siedlungsräume, offene Landschaften und Wälder sind biodivers, wenn sie strukturreiche Elemente umfassen und viele Lebensräume auf engstem Raum anbieten. Die Förderung der Biodiversität im ganzen Gemeindegebiet von Münsingen ist deshalb von grosser Bedeutung und bietet die Chance, qualitativ hochwertige Lebensräume für Fauna und Flora zu schaffen.

Die Gemeinde setzt sich bereits heute dafür ein, dass dem ökologischen Ausgleich und der Biodiversität in der Siedlungsentwicklung eine angemessene Bedeutung zukommt. Ein gutes Beispiel hierfür ist die Arealentwicklung Giessenpark, in deren Rahmen entlang der renaturierten Giesse ein qualitätvoller, öffentlich zugänglicher Aussenraum geschaffen worden ist. Entsprechende Bestimmungen zur Aussenraum- und Umgebungsgestaltung sowie zum Schutz und zur Förderung einheimischer Arten sind im Baureglement der Gemeinde festgeschrieben. Nebst den siedlungsinternen Freiräumen kommt auch den Naherholungsgebieten und der sogenannten äusseren Landschaft eine zentrale Bedeutung zu.

Die Förderung der Biodiversität und damit von vielfältigen Grünräumen sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Siedlung sowie die damit einhergehenden Bestrebungen zur Reduktion der versiegelten Flächen sind wichtige Massnahmen im Umgang mit dem Klimawandel.

Im Rahmen der aktuellen Ortsplanungsrevision wird auf die Thematik einerseits mit entsprechenden Massnahmen im Richtplan Landschaft und andererseits mit präzisierten Baureglementsbestimmungen zur Grünflächenziffer, zur Umgebungsgestaltung und zum ökologischen Ausgleich im Siedlungsgebiet (Förderung einheimischer Arten, Minimierung der Bodenversiegelung), zum Baumschutz, zu Landschaftsschutzgebieten, zu Hecken, Feld- und Ufergehölzen, zu geschützten Lebensräumen, zu Gewässerräumen und spezifischen Bestimmungen in einzelnen Zonen mit Planungspflicht reagiert (vgl. Ziff. 7).

3.2 Freiräume und Treffpunkte

Qualitätsvolle Freiräume und Treffpunkte im Siedlungsgebiet tragen massgeblich zur Lebensqualität in einer Gemeinde bei. Die Gemeinde Münsingen setzt sich sowohl im Rahmen grösserer privater Arealentwicklungen als auch bei öffentlichen Vorhaben für die Schaffung, Erhaltung und Aufwertung solcher Räume ein. Dies insbesondere mittels entsprechender Bestimmungen in den jeweiligen Zonen mit Planungspflicht (z.B. ZPP J «Hinterdorf», ZPP K «Dorfplatz», ZPP AC «Underrüti», ZÖN Nr. 6, neue ZÖN Nrn. 40 und 41).

3.3 Mobilität

Die Mobilität ist eines der zentralen Themen bei der Entwicklung der Gemeinde Münsingen und wurde auch an den Bevölkerungsworkshops eingehend diskutiert. Gefordert sind insbesondere eine integrale Betrachtung von Siedlung und Verkehr und die gegenseitige Abstimmung der jeweiligen Massnahmen aufeinander.

In Abstimmung mit den übergeordneten Bestimmungen strebt die Gemeinde Münsingen ein nachhaltiges Verkehrssystem an, welches eine leistungsfähige, umweltgerechte und kostengünstige Mobilität ermöglicht. Diese Zielsetzung soll mit der 4V-Strategie (Verkehr vermeiden, verlagern, verträglicher gestalten und vernetzen) erreicht werden. Die Mobilität der Gemeinde soll mittels konkreter Massnahmen im Rahmen eines Mobilitätsmanagements gesteuert und optimiert werden.

Mit dem überarbeiteten Richtplan Mobilität werden die Voraussetzungen für die Umsetzung eines nachhaltigen Verkehrssystems geschaffen. Die grundeigentümerverbindliche Umsetzung erfolgt im Baureglement mittels konkreter Vorgaben zu bestimmten Arealen in Zonen mit Planungspflicht, der neu eingeführten Perimeter mit einer reduzierten Bandbreite für Parkplätze (vgl. Ziff. 7) sowie der Forderung nach Mobilitätskonzepten im Rahmen von grösseren Überbauungen.

3.4 Preisgünstige Wohnungen: Wohnungen in Kostenmiete

Wie preisgünstiger Wohnraum gefördert werden kann, ist eine Frage, die sich auch in Münsingen stellt. Als «preisgünstig» wird Wohnraum verstanden, der im Vergleich zu ähnlichen Wohnungen in der Gemeinde einen günstigeren Preis aufweist. Für die einzelne Person hängt es stark vom Einkommen und den persönlichen Lebensumständen ab, ob sie eine Wohnung als preisgünstig erachtet. Was eine Gemeinde für sich als preisgünstig betrachtet, hängt wesentlich vom bestehenden Wohnraumangebot und der Bevölkerungsstruktur ab. Die Gemeinde Münsingen definiert für sich Wohnungen in Kostenmiete¹ als preisgünstig. Für Gemeinden gibt es verschiedene Gründe, preisgünstigen Wohnraum zu fördern. Ein funktionierendes Gemeindeleben und damit die langfristige Attraktivität der Gemeinde hängen auch von der Frage ab, ob sie verschiedenen Bevölkerungssegmenten geeigneten Wohnraum anbieten kann. Die Befürchtung, dass Familien oder auch ältere Leute kaum mehr erschwinglichen Wohnraum finden, hat auch in Münsingen zu einer wohnungspolitischen Debatte geführt.

In Münsingen wurden in den letzten Jahren viele neue Wohnungen erstellt. Die Kosten im Wohnungsneubau sind stark beeinflusst von den hohen einzuhaltenden Standards wie Energie- und Lärmvorschriften, Erdbebensicherheit, behindertengerechtes Bauen, Grundwasserschutz etc. Hinzu kommen hohe Ansprüche der Nutzer betreffend Innenausbau, Grösse der Wohnungsfläche etc. Dies führt dazu, dass Wohnungsmieten in Neubauten in der Regel deutlich höher sind als Mieten in bestehenden älteren Gebäuden. Trotzdem wurden die in letzter Zeit neu erstellten Wohnungen nachweislich rasch vom Markt aufgenommen. Das grosse Angebot hat dazu geführt, dass die Mietpreise stabil geblieben oder leicht nach unten korrigiert worden sind. Da nun alle grossen neuen Siedlungen, welche durch die letzte Ortsplanungsrevision ermöglicht wurden, fertig gebaut sind, wird in absehbarer Zeit der Druck auf den Wohnungsmarkt wieder steigen. Dies kann auch preistreibende Folgen auf die Boden- und Mietpreise haben. Die Entwicklung gegen innen im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision kann bei entsprechenden Auf- und Umzonungen die steigende Nachfrage abdecken und somit zu stabilen Mietpreisen beitragen.

Das Thema preisgünstige Wohnungen war auch ein Thema an den Bevölkerungsworkshops zum Projekt Münsingen 2030 sowie Gegenstand von Postulaten und Motionen im Parlament. Aus dem aktuellen Leitbild der Gemeinde geht folgendes hervor: «Münsingen versteht sich als attraktives regionales Zentrum mit hoher und vielfältiger Wohn- und Lebensqualität für Jung und Alt sowie für die künftigen Generationen.» Im Aufgaben- und Finanzplan 2018 – 2023 hat der Gemeinderat unter anderem das folgende Ziel für die Planperiode 2019 bis 2023 festgelegt: «Zusätzlicher Wohnraum für Personen am Existenzminimum wird von der Gemeinde unterstützt.» Im

¹ Die Kostenmiete deckt die effektiven Kosten (Anlagekosten, Kapitalverzinsung, Abschreibungen und Betriebskosten) der Eigentümerschaft ab. Die Eigentümerschaft darf keinen oder höchstens einen geringfügigen Gewinn auf dem Mietzins erzielen.

Grundlagenbericht zum Projekt Münsingen 2030 hat das Parlament folgenden Grundsatz bestätigt: «Die Gemeinde setzt sich im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten mit einer aktiveren Boden- und Wohnbaupolitik für ein vielfältiges und attraktives Wohnungsangebot ein».

Zur Förderung von preisgünstigem Wohnungsbau resp. Wohnraum in Kostenmiete können von der Gemeinde verschiedene Massnahmen in den Bereichen Lenkung, Finanzierung und Kommunikation eingesetzt werden.

Das Gemeindebaureglement kann Beiträge im Bereich der Lenkung leisten. So werden beispielsweise in diversen Zonen mit Planungspflicht (ZPP) Vorgaben oder Anreize zur Schaffung von Wohnraum in Kostenmiete festgehalten (vgl. z.B. Ziff. 7).

4. Entwicklung und Baulandbedarf

4.1 Entwicklung der vergangenen Jahre

Ein Überblick über die Entwicklung der Gemeinde in den letzten Jahren und den Ist-Zustand in den Bereichen

- Sozioökonomie
- Siedlung
- Verkehr
- Landschaft
- Energie

ist im Grundlagenbericht¹ festgehalten. Ebenfalls darin aufgeführt werden die Erkenntnisse aus den Bevölkerungsworkshops und aus dem Schülerworkshop.

Die Einwohnendenzahl hat sich in Münsingen zwischen den Jahren 2001 bis 2011 kaum verändert, sie ist sogar leicht zurückgegangen. Der Ortsteil Münsingen verfügte bei der letzten Ortsplanungsrevision 2010 über knapp 11'000 Einwohnende. Durch die Fusionen mit den Nachbargemeinden Trimstein (2013 mit 500 Einwohnenden) und Tägertschi (2017 mit 400 Einwohnenden) kamen insgesamt 900 Einwohnende dazu und das Gemeindegebiet (Fläche) wuchs insgesamt um ca. 45%. Wie aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich wird, ist die Einwohnendenzahl in der Gemeinde Münsingen zwischen 2001 und 2017 (+7.2%) gegenüber der Schweiz (+16.9%) und der Region Aaretal (+12.5%) unterdurchschnittlich gewachsen. Das Wachstum in Münsingen liegt in diesem Zeitraum leicht unter bzw. auf einem ähnlichen Niveau wie dasjenige des Kantons Bern (+9.0%).

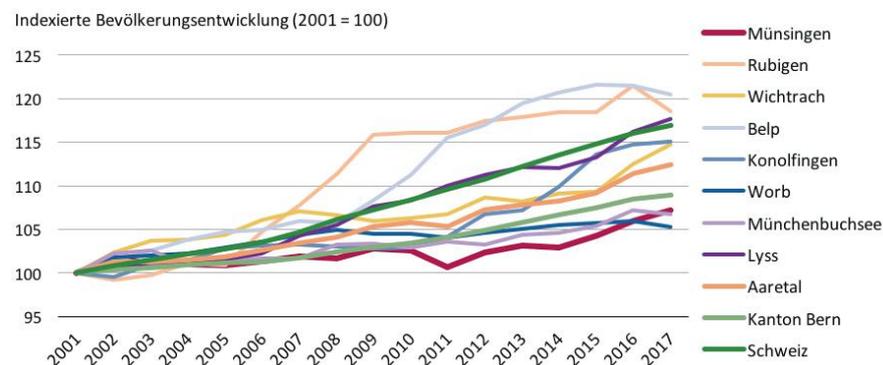


Abb. 1 Bevölkerungsentwicklung (ständige Wohnbevölkerung; Grafik INFRAS. Quelle: Bfs, ESPOP und STATPOP)

4.2 Entwicklungsmöglichkeiten gemäss kantonalem Richtplan

Im Rahmen der Berichterstattung zur Siedlungsentwicklung nach innen (Kenntnisnahme durch das Gemeindeparlament am 11.06.2019) wurden die gemäss kantonalem Richtplan für die Gemeinde Münsingen vorgesehenen Entwicklungsmöglichkeiten detailliert aufgezeigt. Für Gemeinden des Raumtyps «Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen mit Zentralitätsstufe 3 und 4» ist für die nächsten 15 Jahre ein Bevölkerungswachstum von 10% vorgesehen.

4.3 Entwicklungsabsichten gemäss Berichterstattung zur Siedlungsentwicklung nach innen

Die Entwicklungsabsichten sowie eine Übersicht über die Nutzungsreserven und -potenziale sind in der Berichterstattung zur Siedlungsentwicklung nach innen (Kenntnisnahme durch das Gemeindeparlament am 11.06.2019) detailliert festgehalten.

Aufgrund der aktuell noch vorhandenen, aber weitgehend abgeschlossenen Bautätigkeit und der wenigen noch in Planung befindlichen Projekte erwartet die Gemeinde in den nächsten Jahren ein abgeschwächtes Wachstum, so dass sich der Bevölkerungsstand voraussichtlich wieder stabilisieren wird. Die Diskussionen an den Bevölkerungsworkshops haben gezeigt, dass die Bevölkerung eher wachstumskritisch eingestellt ist, der inneren Entwicklung verbunden mit einer hohen Qualität und damit einem qualitativollen Wachstum aber grossmehrheitlich zustimmen könnte.

4.4 Theoretischer und tatsächlicher Baulandbedarf Wohnen

Das in der Berichterstattung zur Siedlungsentwicklung nach innen erwartete Bevölkerungswachstum von 875 Einwohnenden (ohne Wochenaufenthaltende) entspricht einer Bevölkerungszunahme zwischen 2018 bis 2030 (12 Jahre) von 7.1%. Umgerechnet auf 15 Jahre (Horizont des kantonalen Richtplans) sind das 8.9%. Damit liegt das erwartete Bevölkerungswachstum von Münsingen leicht unter den Zielsetzungen (10%) des kantonalen Richtplanes. Ausgehend von einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2.2 Personen pro Wohnung ergibt sich daraus ein Bedarf von rund 400 Wohnungen.

Bezüglich der Beschäftigten wird davon ausgegangen, dass in den Wohn-, Misch- und Kernzonen ein Potenzial für zusätzlich 75 Beschäftigte vorhanden ist. Ausgehend von 50 m² Raumbedarf pro Arbeitsplatz ergibt sich ein Bedarf von rund 3'750 m² Geschossfläche.

Ein grösseres Potenzial von rund 250 Beschäftigten ist in den Arbeitszonen vorhanden. Das entspricht einer Zunahme der Anzahl Beschäftigte zwischen 2018 bis 2030 von gut 6%.¹

Insgesamt ergibt sich demnach ein (fiktiver) Baulandbedarf von ca. 6 ha. Dieser Wert liegt deutlich unter dem gemäss kantonalem Richtplan berechneten, der Gemeinde maximal zustehenden Wert von 15.7 ha (Stand 01.05.2018), wobei dieser Wert ausschliesslich das Potenzial für Siedlungserweiterungen angibt.

Die Gemeinde Münsingen geht davon aus, dass das erwartete Wachstum grösstenteils innerhalb der bestehenden Bauzonen realisiert werden kann.

¹ Detailliertere Informationen zu den getroffenen Annahmen und den vorgenommenen Berechnungen können der Berichterstattung zur Siedlungsentwicklung nach innen (Kenntnisnahme durch das Gemeindeparlament am 11.06.2019) entnommen werden.

5. Planungsrechtliche Umsetzung – Übersicht über die Planungsinstrumente

Die Gemeinde Münsingen verfügt mit der Ortsplanungsrevision neu über die folgenden Planungsinstrumente:

<i>Instrument</i>	<i>Inhalt</i>	<i>Revision</i>	<i>Verbindlichkeit</i>
Baureglement	Bau-, Nutzungs- und Schutzvorschriften	grundlegend, Umsetzung BMBV und Gewässerräume, Umsetzung Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen, Integration der Ortsteile Trimstein und Tägertschi	Grundeigentümer
Zonenplan 1	Nutzungszonen Siedlungsgebiet	grundlegend, Umsetzung Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen, Integration der Ortsteile Trimstein und Tägertschi	Grundeigentümer
Zonenplan 2	Schutzgebiete und -objekte, Perimeter mit Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz, Gewässerräume	grundlegend, Definition Gewässerräume (neu), Integration der Ortsteile Trimstein und Tägertschi	Grundeigentümer
Zonenplan 3	Gefahrengebiete	Nachführung geänderter Gefahreneinstufungen, Integration der Ortsteile Trimstein und Tägertschi	Grundeigentümer
Richtplan Mobilität	Verkehrsnetz und Erschliessung, Abstimmung Siedlung und Verkehr	geringfügig, Nachführung, Integration der Ortsteile Trimstein und Tägertschi und der noch nicht umgesetzten Teile des bestehenden Richtplans Verkehr Bahnhofquartier Münsingen, Anpassung an Umsetzung der Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen	Behörden
Richtplan Landschaft	Natur- und Landschaftsschutzgebiete, weitere Naturwerte, langfristige Siedlungsgrenze	geringfügig, Nachführung, Integration der Ortsteile Trimstein und Tägertschi	Behörden
Landschaftsinventarplan	Inventar der vorhandenen Grundlagen in den Bereichen Landschaft, Ökologie und Biodiversität	neu	keine
Richtplan Energie	Energienutzung	geringfügig, Nachführung, Integration der Ortsteile Trimstein und Tägertschi	Behörden

6. Zonenpläne 1, 2 und 3

6.1 Ausgangslage

Die Zonenpläne 1 und 2 aus dem Jahr 2010 haben sich grundsätzlich bewährt und als praxistauglich erwiesen. Seit der letzten Gesamtrevision hat insbesondere der Zonenplan 1 aufgrund der durch die letzte Ortsplanungsrevision ausgelösten Arealentwicklungen wie auch aufgrund weiterer Veränderungen zahlreiche Anpassungen erfahren. Verschiedene Inhalte entsprechen nicht mehr den aktuellen Verhältnissen und Bedürfnissen. Zudem müssen die beiden Ortsteile Trimstein und Tägertschi in die Zonenpläne integriert und die Pläne auf die neuen übergeordneten Vorgaben abgestimmt werden.

Um den Anforderungen gerecht zu werden und trotz zusätzlicher Inhalte die Nutzerfreundlichkeit zu gewährleisten, werden insbesondere der Zonenplan 2 neu strukturiert und der Zonenplan 3 zusätzlich eingeführt (vgl. Ziff. 5). Die neu festzulegenden Gewässerräume werden in den Zonenplan 2 integriert. Die bis anhin im Zonenplan 2 festgelegten Gefahrengebiete werden im Zonenplan 3 untergebracht.

6.2 Inhalte

Zonenplan 1

Der Zonenplan 1 ist grundeigentümerverbindlich und parzellenscharf. Er unterscheidet zwischen Bauzonen, Zonen mit landwirtschaftlicher Nutzung und überlagernden Schutzgebieten. Ebenfalls festgehalten werden die neuen und bestehenden Waldgrenzen.

Im Zuge der laufenden Revision ist der Zonenplan 1 einer grundsätzlichen Überprüfung unterzogen und wo nötig angepasst worden. Insbesondere galt es die beiden Ortsteile Trimstein und Tägertschi in angemessener Form in den Zonenplan 1 zu integrieren. Die in den heute separaten Zonenplänen enthaltenen Festlegungen für die beiden Ortsteile sind überprüft, wo nötig angepasst und anschliessend zweckmässig in den Zonenplan 1 übernommen worden. Des Weiteren werden Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen (hauptsächlich im Rahmen von neuen Zonen mit Planungspflicht) umgesetzt.

Basierend auf den durch die kantonale Denkmalpflege überarbeiteten und durch die Gemeinde geprüften Baugruppen sind die Ortsbildschutzgebiete parzellenscharf im Zonenplan 1 und mit zugehörigen Vorschriften im Baureglement festgelegt.

Zonenplan 2

Der Zonenplan 2 ist grundeigentümerverbindlich und parzellenscharf. Er unterscheidet zwischen Schutzgebieten und -objekten, Gefahrengebieten sowie dem überarbeiteten Perimeter mit Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz. Übergeordnet geregelte Themen werden hinweisend dargestellt.

Auch der Zonenplan 2 ist grundsätzlich überprüft und die Inhalte der Ortsplanungen von Trimstein und Tägertschi sind integriert worden. Die Festlegungen im Zonenplan 2 sind in Übereinstimmung mit den Inhalten des Richtplans Landschaft festgelegt worden.

Die gemäss Gewässerschutzgesetz GschG auszuscheidenden Gewässerräume werden für alle Gewässer im Zonenplan 2 neu festgelegt (vgl. Ziff. 6.4.2).

Aktuell läuft die Überarbeitung des kantonalen Bauinventars. Bereits bekannt und der Gemeinde zur Stellungnahme unterbreitet worden sind die überarbeiteten Baugruppen, nicht aber die Einzelobjekte. Die erhaltens- und schützenswerten Objekte sind deshalb gemäss dem bestehenden Zonenplan 2 übernommen worden. Sie werden hinweisend dargestellt und damit nicht grundeigentümerverbindlich geschützt.

Zonenplan 3 Im grundeigentümerverbindlichen Zonenplan 3 sind die durch ein spezialisiertes Büro überprüften und aktualisierten Gefahrengebiete festgehalten.

6.3 Zonenplan 1 (Siedlung und Landschaft)

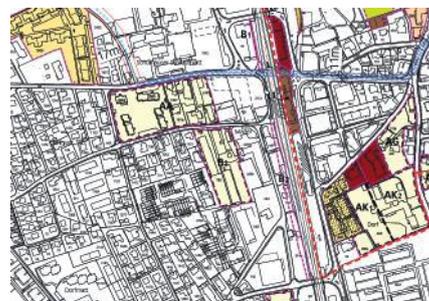
6.3.1 Umstrukturierungs- und Aufzonengebiete

Zur Aktivierung und Umsetzung der in der Berichterstattung zur Siedlungsentwicklung nach innen benannten Nutzungspotenziale werden folgende Massnahmen ergriffen.

ZPP B «Bahnhof West»	Zone:	ZPP B «Bahnhof West» (Mischnutzung)
	Nutzungsart:	Arbeitsnutzung, der Gemeinderat kann Mischnutzung zulassen
	Min. GFZo ¹ :	0.6
	Max. GFZo:	1.10
	Max. VG ² :	4 ohne Attikageschoss, 3 mit Attikageschoss



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Änderungsplan

1 GFZo: Geschossflächenziffer oberirdisch
2 VG: Vollgeschoss

Das Gebiet Bahnhof West ist das wichtigste Entwicklungsgebiet der Gemeinde. Allerdings werden die für die Entwicklung notwendigen Anpassungen der baurechtlichen Grundordnung nicht in der laufenden Ortsplanungsrevision vorgenommen, sondern auf der Grundlage des Richtplans «Bahnhof West» (2018) in einzelnen Planungen (Überbauungsordnungen UeO), analog der bereits rechtskräftigen UeO q «Senevita». Damit ist gewährleistet, dass die nötige Qualität, der Zeitbedarf und vor allem auch der angemessene Einbezug der Grundeigentümerschaften, der Behörden und der Bevölkerung sichergestellt werden kann. Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision wird die ZPP lediglich auf die Begriffe und Messweisen der BMBV angepasst. Das Gelände der Firma Martignoni (Parzellen Nrn. 557 und 788), direkt angrenzend an die bestehende ZPP B «Bahnhof West», ist im rechtskräftigen Richtplan «Bahnhof West» dem «Bereich Erweiterung Entwicklungsgebiet Bahnhof West» zugeordnet. Dieser Bereich bezeichnet die ausserhalb der heutigen ZPP B einer Regelbauzone zugewiesenen Gebiete, für die im Fall einer (erwünschten) Umstrukturierung die gleichen Grundsätze gelten wie in den Richtplan-Sektoren entlang der Bahnlinie. Eine Umstrukturierung ist kurz- bis mittelfristig denkbar. Aus diesem Grund werden die beiden Parzellen Nrn. 557 und 788 neu in die ZPP B aufgenommen. Dies ermöglicht eine koordinierte Planung und Entwicklung des Gebiets, im Sinne des Richtplans Bahnhof West. In Abstimmung mit den Projekten der SBB zum Ausbauschritt 2025 (4. Gleis im Bahnhof Münsingen) wird der Perimeter der ZPP gegenüber der Bahn so angepasst, dass sich keine Überschneidungen der beiden Planungsbehörden ergeben. In der UeO q ist dieser Ausbau bereits eingeplant.

ZPP AA «Mäder»	<p>Bisherige Zone: Wohn- und Mischzone, ZÖN Nr. 34 «Kindergarten»</p> <p>Neue Zone: ZPP AA «Mäder» (Wohn- und Mischnutzung)</p> <p>Nutzungsart: Entlang der Sägegasse Mischnutzung, entlang des Dorf matt- und des Niesenwegs Wohnen</p> <p>Min. GFZo: 1.0</p> <p>Max. VG: Entlang Sägegasse 5 entlang Dorf matt- und Niesenweg 3 , gegenüber den Parzellen Nrn. 557 und 788 4</p> <p>Max. Fh tr¹: Entlang Sägegasse 17.00 m</p>
----------------	---



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Änderungsplan

1 Fh tr: Fassadenhöhe traufseitig

Das unmittelbar westlich an die Überbauung Senevita angrenzende Areal umfasst sieben Parzellen mit sieben Grundeigentümerschaften und jeweils unterschiedlichen Entwicklungsabsichten. Gemäss Zonenplan der Gemeinde Münsingen befinden sich die Parzellen grösstenteils in Wohn- und Mischzonen. Der Kindergarten der Gemeinde liegt in der Zone für öffentliche Nutzungen Nr. 34 «Kindergarten mit Mehrzweckraum».

Im Rahmen eines Workshopverfahrens wurde 2018 zusammen mit den Grundeigentümern und der Gemeinde ein Bebauungs- und Erschliessungskonzept erarbeitet, auf dessen Grundlage die ZPP erarbeitet worden ist. Auf der Basis der ZPP können die Grundeigentümer ihre Grundstücke anschliessend im Rahmen von Teil-UeO's entwickeln.

ZPP AB «Erlenauweg»

Bisherige Zone: Arbeitszone All
Neue Zone: ZPP AB «Erlenauweg» (Mischnutzung)
Nutzungsart: Mischnutzung, in den zum Erlenauweg und der Belpbergstrasse ausgerichteten Räumen im 1. Vollgeschoss publikumsorientierte Nutzungen und Ateliernutzungen
Min. GFZo: 1.0
Max. VG: 4, Gebäude an der Belpbergstrasse 5
Max. Fh tr: Gebäude an der Belpbergstrasse 17 m



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Änderungsplan

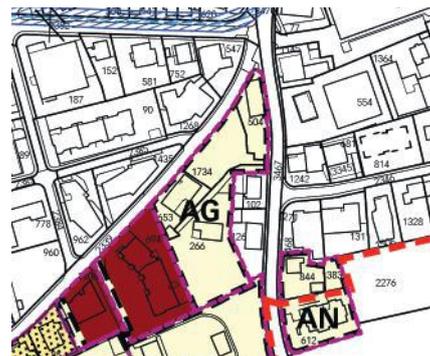
Das Gebiet umfasst zwei Parzellen in der Arbeitszone A II. Die beiden Grundeigentümerschaften möchten die Parzellen mit einer gemischt genutzten Überbauung entwickeln. Die ZPP-Vorschriften sind zusammen mit den Grundeigentümerschaften erarbeitet worden.

ZPP AG «Bühlerplatz»

Bisherige Zonen: Mischzone Kern Erhaltung, Mischzone Kern 3
Neue Zone: ZPP AG «Bühlerplatz» (Mischnutzung)
Nutzungsart: Mischnutzung gem. Mischzone Kern
Min. GFZo: 0.7
Max. VG: 4



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Änderungsplan

Das nahe des Dorfzentrums gelegene Areal umfasst fünf Parzellen. Gemäss gültiger Nutzungsplanung sind sie der Mischzone Kern Erhaltung MKE und der Mischzone Kern M3 zugeordnet. Der Kindergarten «Bühlerplatz» in der M3 ist dezentral und abseits der bestehenden Schulzentren. Er könnte in absehbarer Zeit aufgehoben werden (ca. 5 Jahre). Das bereits seit längerer Zeit abgebrochene Gebäude an der Belpbergstrasse ist noch nicht ersetzt. Das Gebiet ist insgesamt unternutzt. Die ZPP hat zum Ziel, das Gebiet gesamtheitlich massvoll und mit Rücksicht auf die angrenzende wertvolle Bausubstanz zu entwickeln.

ZPP AK «Dorf»

Bisherige Zone: ZÖN Nr. 14 «Jugendheim», ZÖN Nr. 16 «Kindertagesstätte»
Neue Zone: ZPP AK «Dorf» (AK1 Wohnnutzung, AK2 öffentliche Nutzungen)
Nutzungsart: Wohnen, inkl. preisgünstiges Wohnen
Min. GFZo: Abschnitt AK1 0.9
Max. VG: 4



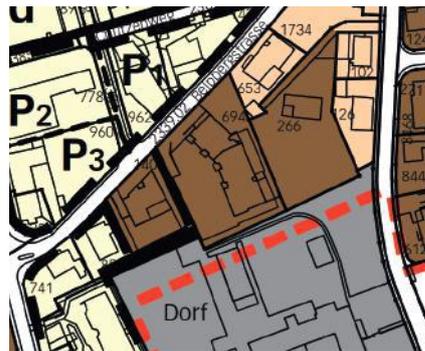
Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



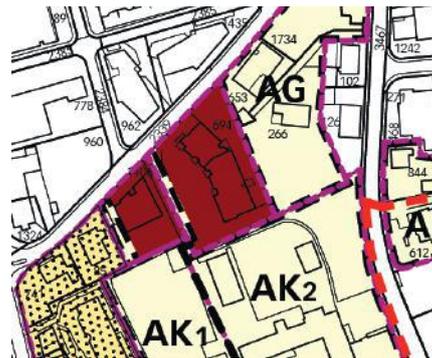
Ausschnitt Änderungsplan

Die Parzellen westlich des Loryheims sind unbebaut und zentrumsnah. Sie liegen in der Zone für öffentliche Nutzungen Nr. 14 «Jugendheim» und Nr. 16 «Kindertagesstätte». Obwohl eine Umnutzung des bestehenden Loryheims momentan nicht zur Diskussion steht, wird die gesamte ZÖN 14 in die ZPP integriert. Damit wird einerseits die Weiterentwicklung des Loryheims ermöglicht und andererseits eine Entwicklung der noch nicht überbauten Fläche ermöglicht. Im Rahmen des Projekts Münsingen 2030 soll die gesamtheitliche Entwicklung des Gebiets mit Rücksicht auf die bestehende umgebende Bebauung im Rahmen einer ZPP in den Grundzügen festgelegt werden.

Aufzoning «Dorf»	Bisherige Zone:	Mischzone Kern MK3
	Neue Zone:	Mischzone Kern MK4
	Nutzungsart:	Mischnutzung Kern
	Min. GFZo:	1.0
	Max. VG:	4



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



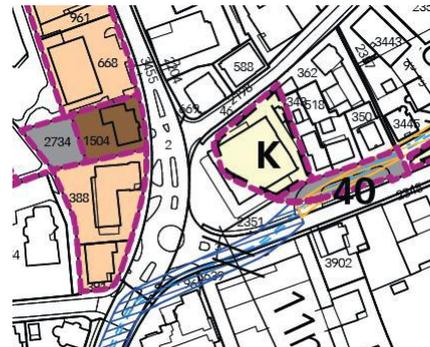
Ausschnitt Änderungsplan

In Abstimmung mit der Entwicklung im Rahmen der ZPP AG «Bühlerplatz» und der ZPP AK «Dorf» werden die beiden Parzellen Nrn. 694 und 1406 in die Mischzone Kern MK4 aufgezont.

ZPP K «Dorfplatz»	Bisherige Zone:	ZPP K «Dorfplatz» (Mischnutzung Kern)
	Neue Zone:	ZPP K «Dorfplatz» (Mischnutzung Kern)
	Nutzungsart:	Mischnutzung Kern, im 1. Vollgeschoss ausschliesslich gewerbliche und Dienstleistungsnutzungen
	Min. GFZo:	1.0
	Max. VG:	4



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



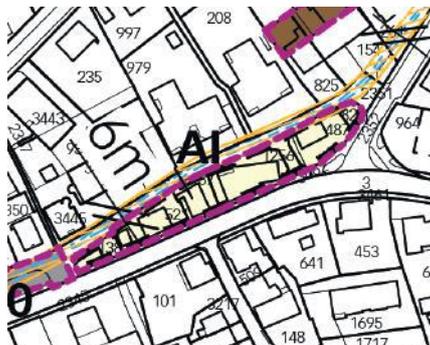
Ausschnitt Änderungsplan

Das alte Coop-Gebäude im Dorfzentrum steht seit dem Umzug von Coop in den Neubau leer und wird 2020 abgebrochen. Die Verschiebung des Dorfplatzkreisels im Rahmen des Projektes Sanierung Ortsdurchfahrt wird einen Teil der alten Coop-Parzelle beanspruchen. Die Parzelle liegt in der ZPP K «Dorfplatz», welche im Rahmen des Projekts Münsingen 2030 überarbeitet wird. Ziel ist die Schaffung einer geeigneten Fläche für eine qualitätsvolle, gesamtheitliche Siedlungsentwicklung im Zentrum von Münsingen.

ZPP AI «Chnebugass»	Bisherige Zone:	Mischzone Kern Erhaltung
	Neue Zone:	ZPP AI «Chnebugass» (Mischnutzung)
	Nutzungsart:	Mischnutzung, im 1. Vollgeschoss ausschliesslich gewerbliche Nutzung
	Min. GFZo:	0.8
	Max. VG:	3



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

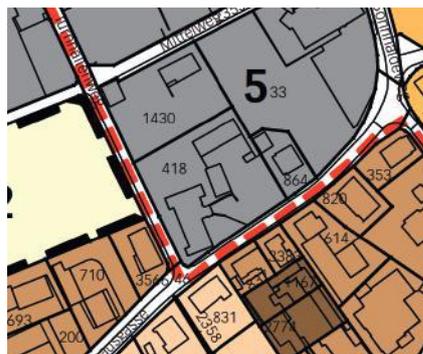


Ausschnitt Änderungsplan

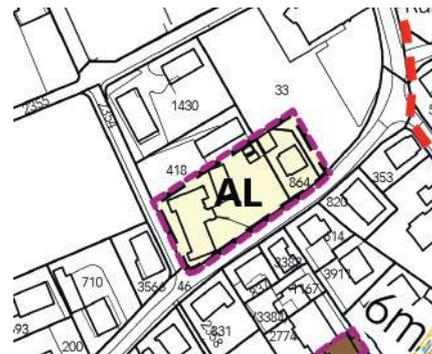
Die fünf Grund- und Miteigentümerschaften möchten die zwischen der Hintergasse und der Tägertschistrasse liegenden Gebäude durch eine neue Gesamtüberbauung ersetzen. Das Gebiet wird im Rahmen des Projekts Münsingen 2030 in eine ZPP überführt und darin die Qualitätsansprüche und die Rahmenbedingungen für die Entwicklung formuliert. Gleichzeitig soll der im Eigentum der Gemeinde liegende Platz als öffentliche Freifläche aufgewertet werden.

ZPP AL «Schulhausgasse»

Bisherige Zone: ZÖN Nr. 5 «Schule, Sport, Freizeit, Mehrzweckplatz»
Neue Zone: ZPP AL «Schulhausgasse» (Mischnutzung inkl. preisgünstiger Wohnraum)
Nutzungsart: Mischnutzung
Min. GFZo: 0.8
Max. VG: 3



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Änderungsplan

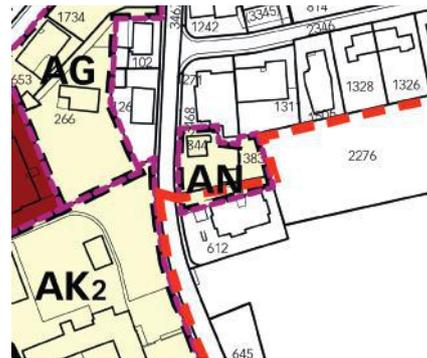
Die betroffenen Parzellen gehören der Gemeinde. Gemäss rechtsgültiger Nutzungsplanung sind sie der Zone für öffentliche Nutzungen Nr. 5 «Schule, Sport Freizeit, Mehrzweckplatz» zugeordnet. Da die Gemeinde an dieser Lage mittelfristig keinen öffentlichen Bedarf mehr für die Gebäude hat, sollen die Parzellen im Rahmen des Projekts Münsingen 2030 in eine ZPP mit Mischnutzung umgezont werden.

ZPP AN «Thunstrasse 13/15»

Bisherige Zone: Mischzone Kern MK3
Neue Zone: ZPP AN «Thunstrasse 13/15» (Mischnutzung)
Nutzungsart: Wohnnutzung
Min. GFZo: 0.5
Max. VG: 3



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

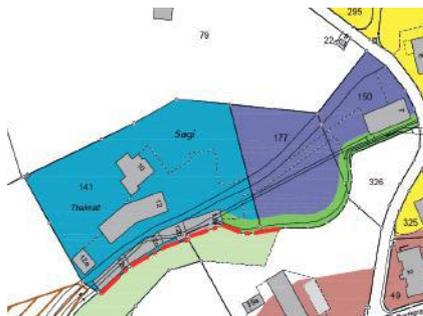


Ausschnitt Änderungsplan

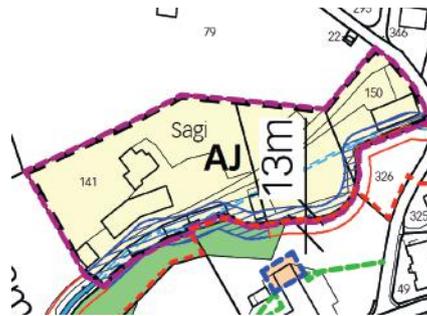
Für das Areal gilt seit Juli 2018 eine Planungszone, deren Frist verlängert worden ist. Im Rahmen von Münsingen 2030 muss festgelegt werden, wie die Ziele der Planungszone – Freihaltung des Bereichs südlich des Gebäudes Thunstrasse 13 und Ermöglichung eines neuen Gebäudes auf der Parzelle Nr. 1383 anstelle der geplanten Gebäudeerweiterung 2018 – gesichert werden können. In der bestehenden Zone MK3 lassen sich die Ziele u.a. aufgrund der einzuhaltenden Grenzabstände und der schwierigen Erschliessung nicht sichern. Aus diesem Grund wird für das Gebiet eine ZPP erlassen.

ZPP AJ «Thalmatt»

Bisherige Zone: Wohn- und Arbeitszone, Arbeitszone,
Neue Zone: ZPP AJ «Thalmatt» (Mischnutzung)
Nutzungsart: Mischnutzung, pro Gebäude mit Wohnungen max. 50% der realisierten GFZo für Wohnnutzung
Min. GFZo: 0.5
Max. VG: 2



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Änderungsplan

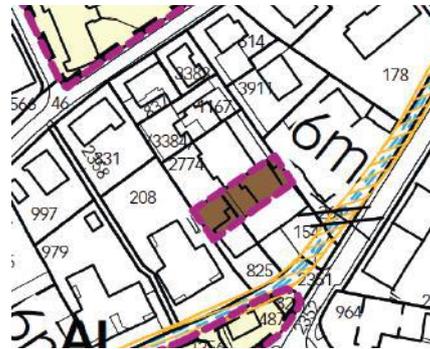
Die vier bereits in der Arbeitszone resp. Wohn- und Arbeitszone eingezonten Parzellen werden heute teilweise durch eine Sägerei genutzt. Das Areal ist unternutzt. Im Rahmen des Projekts Münsingen 2030 wurden zusammen mit den Grundeigentümerschaften die Rahmenbedingungen für eine optimale Entwicklung für Gewerbebetriebe geschaffen. Beabsichtigt ist eine Überbauung mit kleingewerblichem Charakter, in dem in untergeordnetem Mass auch Wohnungen zu den einzelnen Betrieben erstellt werden können. Gegenüber den bisherigen Bestimmungen soll die Wohnnutzung eingeschränkt werden. Mit der ZPP kann die Entwicklung mit Rücksicht auf den Gewässerraum, den Wald, die Naturgefahren und die Erschliessung im Sinne der Qualität und Nachhaltigkeit gesteuert werden. Zwecks Erhöhung des Projektierungsspielraums in engen räumlichen Verhältnissen wird der minimale Waldabstand auf 10.00 m verkürzt.

Aufzoning
«Hintergasse»

Bisherige Zone:	Mischzone Kern 2 MK2
Neue Zone:	Mischzone Kern 3 MK3
Nutzungsart:	Mischnutzung
Min. GFZo:	0.7
Max. VG:	3



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Änderungsplan

Für die Liegenschaft Hintergasse 17 bestehen konkrete, mittelfristige Ausbaupläne zur Umnutzung des Gebäudes für Mietwohnungen. Der Anbau des Gebäudeteils Hintergasse 17 soll erneuert werden. Damit das Vorhaben im ungefähr gleichen Volumen wie heute realisiert werden kann, muss der nördliche Teil des Gebäudes in die Mischzone Kern 3 MK3 aufgezont werden. In Abstimmung mit der Zonenzuteilung auf der nördlich angrenzenden Parzelle Nr. 2774 wird auch der nördliche Teil der Parzelle Nr. 825 in die MK3 aufgezont.

Aufzoning
«Löwenmatt»

Bisherige Zone: Wohnzone W3
Neue Zone: Wohnzone W4
Nutzungsart: Wohnnutzung
Min. GFZo: 0.9
Max. VG: 4
Max. Fh tr: 13.20 m



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Änderungsplan

Die 11 Parzellen liegen heute in der dreigeschossigen Wohnzone W3. Die meisten der bestehenden Mehrfamilienhäuser weisen aber bereits heute 4 Vollgeschosse auf und haben aufgrund der topografischen Situation sowie der Lage am Siedlungsrand und an der Bernstrasse weiteres Aufzoningspotenzial. Die Gebäude aus den Jahren 1939 bis 1973 sind in absehbarer Zeit (10 – 20 Jahre) sanierungsbedürftig. Bis dahin sollte das Potenzial für eine Mehrnutzung (z.B. Attikageschoss) realisiert werden können. Es muss sichergestellt werden, dass Ersatzbauten auch die bisherigen 4 Geschosse aufweisen können.

Aufzoning
«Bahnhofplatz 2»

Bisherige Zone: Mischzone Kern MK3
Neue Zone: Mischzone Kern MK4
Nutzungsart: Mischnutzung Kern
Min. GFZo: 1.0
Max. VG: 4
Max. Fh tr: 12.40 m



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Änderungsplan

Mit der Aufzoning in die viergeschossige Mischzone Kern wird an dieser zentralen Lage ein Entwicklungspotenzial geschaffen und die Entwicklung auf der westlichen Seite der Gleise antizipiert.

6.3.2 Massnahmen zur massvollen Weiterentwicklung

Nachfolgend werden die Massnahmen zur Aktivierung der Nutzungsreserven in überbauten und unüberbauten Bauzonen im Sinne der massvollen Weiterentwicklung der Siedlung beschrieben.

ZPP J «Hinterdorf»	Bisherige Zone:	ZPP J «Hinterdorf» (Wohn- und Mischnutzung)
	Neue Zone:	ZPP J «Hinterdorf» (Wohn- und Mischnutzung)
	Nutzungsart:	Wohnen, entlang der Bernstrasse Mischnutzung
	Min. GFZo:	J1: 0.6 J2: 0.5
	Max. VG:	J1: 4 J2: 4



Ausschnitt Luftbild

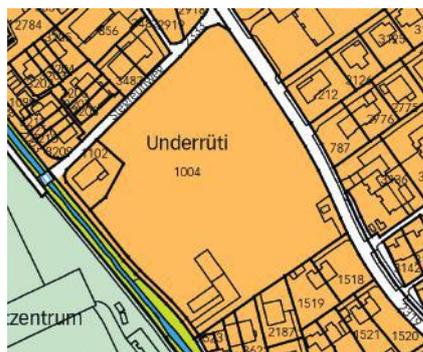


Ausschnitt Zonenplan 1

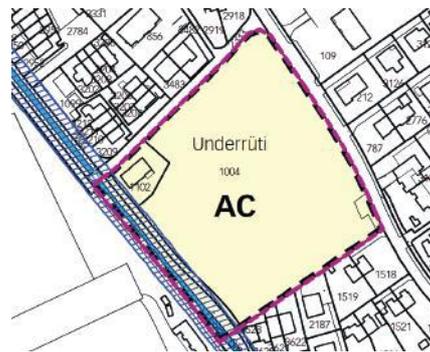
Das Areal mit neun Parzellen und acht Grundeigentümerschaften wurde in der Ortsplanungsrevision 2010 in die ZPP J «Hinterdorf» umgezont. Die damit angestrebte gesamtheitliche Entwicklung des Areals wurde bisher noch nicht realisiert. Im Rahmen des Projekts Münsingen 2030 wird die ZPP – mit Rücksicht auf die lokalen Gegebenheiten und die Erkenntnisse aus dem laufenden qualitätssichernden Verfahren – insbesondere betreffend dem Mass der Nutzung, der zulässigen Geschosszahl, der Attika-regelung und der Erschliessung an die neuen übergeordneten Ziele der Siedlungsentwicklung nach innen angepasst. Es zeichnet sich ab, dass die Abschnitte J1 (kurzfristig) und J2 (mittelfristig) aber unabhängig voneinander entwickelt werden.

ZPP AC «Underrüti»

Bisherige Zone: Wohnnutzung
Neue Zone: ZPP AC «Underrüti» (Wohnnutzung)
Nutzungsart: Wohnen, inkl. preisgünstiger Wohnraum
Min. GFZo: 1.0
Max. VG: 4 ohne Attika
Max. Fh tr: 12.80 m



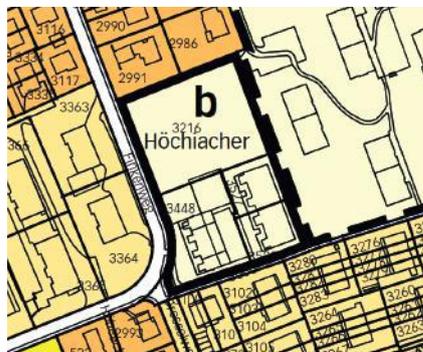
Auszchnitt rechtsgültiger Zonenplan



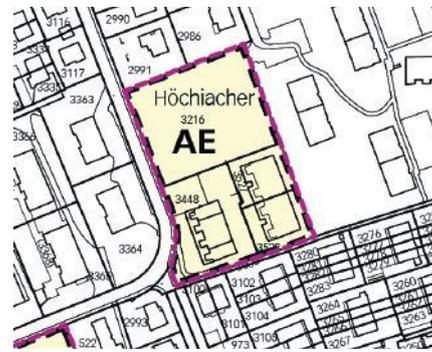
Auszchnitt Änderungsplan

Das Gebiet Underrüti umfasst die Parzellen Nr. 1004 und 1102. Die gemäss Zonenplan der zweigeschossigen Wohnzone W2 zugeordnete Parzelle Nr. 1004 liegt im Eigentum der Gemeinde und wird derzeit als Familiengartenanlage genutzt. Auf der Parzelle Nr. 1102 steht ein Einfamilienhaus. Eine allfällige Umsiedlung der Familiengärten ist mit der Einzonung der Zone für Sport und Freizeit (ZSF) Nr. 11 bereits in der letzten Ortsplanungsrevision 2010 vorhergesehen worden, so dass das Areal für eine Entwicklung im Baurecht zur Verfügung gestellt werden könnte. Das Gebiet Underrüti wird im Rahmen des Projekts Münsingen 2030 in eine ZPP überführt und darin die Qualitätsansprüche und die Rahmenbedingungen für die Arealentwicklung formuliert. Insbesondere wird eine motorfahrzeugarme Wohnüberbauung mit gemischtem und ausschliesslich preisgünstigem Wohnungsangebot (Kostenmiete) vorgesehen. Die gesamte Überbauung soll sich der umfassenden Nachhaltigkeit verpflichten. Zur Sicherung der ortsbaulichen Qualität muss als Grundlage für die Arealentwicklung und die nachfolgende Sondernutzungsplanung ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt werden. Dieses Verfahren wird parallel zum Projekt Münsingen 2030 durchgeführt, so dass die Erkenntnisse aus dem Verfahren bei Bedarf in die Erarbeitung der ZPP einfließen können.

ZPP AE «Höchi- acher»	Bisherige Zone: UeO b (Wohnnutzung)
	Neue Zone: ZPP AE «Höchiacher» (Wohnnutzung)
	Nutzungsart: Wohnen
	Min. GFZo: Teil Nord: 0.7; Teil Süd: gem. Art. 8 GBR (Zone Erhaltung)
	Max. VG: Teil Nord: entlang Finkenweg 3, entlang ZPP W «Am Stutz» 4; Teil Süd: gem. Art. 8 GBR (Zone Erhaltung)
	Max. GH ¹ : Teil Nord: entlang Finkenweg 580.70 m. ü. M., entlang ZPP W «Am Stutz» 586.00 m. ü. M.; Teil Süd: gem. Art. 8 GBR (Zone Erhaltung)



Auszchnitt rechtsgültiger Zonenplan



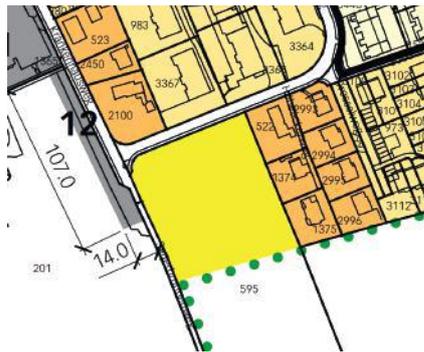
Auszchnitt Änderungsplan

Die bestehende Überbauungsordnung «Höheacker» aus dem Jahr 1993 ist erst zur Hälfte realisiert. Der unüberbaute Teil ist eine der letzten grösseren, zusammenhängenden Wohnbaulandreserven im Ortsteil Münsingen. Die Fläche liegt ungenutzt brach. Wie erste Abklärungen im Jahr 2015 gezeigt haben, ist ein höheres Nutzungsmass ohne wesentliche Erhöhung der Höhenmasse aus ortsbaulicher Sicht denkbar. Die übergeordneten planerischen Festlegungen werden zu diesem Zweck im Rahmen einer ZPP festgelegt. Die bestehende UeO «Höheacker II» wird aufgehoben und für den bebauten Teil der neuen ZPP die Bestimmungen der Zone Erhaltung festgelegt. Durch den Beschluss der ZPP durch das Parlament gibt dieses die Kompetenz für den Erlass einer neuen UeO an den Gemeinderat ab.

1 GH: Gesamthöhe

ZPP AD «Schönbrunne»

Bisherige Zone: Einfamilienhauszone
Neue Zone: ZPP AD «Schönbrunne» (Wohnnutzung)
Nutzungsart: Wohnen
Min. GFZo: 0.7
Max. VG: 2



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Änderungsplan

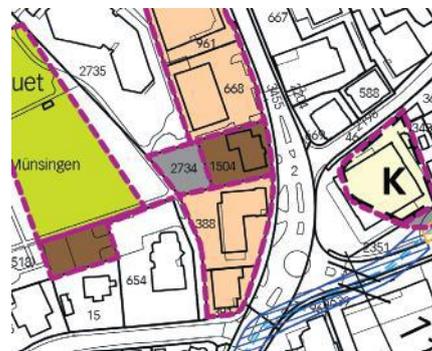
Die Einfamilienhauszone Höchiacker am Sauerbrunnenweg ist im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision eingezont worden und wird heute nach wie vor landwirtschaftlich bewirtschaftet. Die gemäss kant. Richtplan geforderte minimale Dichte für Baulandreserven wird mit der Festlegung der minimalen GFZo von 0.7 erreicht. Um an diesem sensiblen Ort am Siedlungsrand eine qualitativ gute und angemessen dichte Überbauung sicherzustellen, wird eine ZPP ausgeschieden.

Umzonung ZPP U «Alte Post»

Bisherige Zone: ZPP U «Alte Post»
Neue Zone: Mischzone Kern MK3, Mischzone Kern Erhaltung MKE, ZÖN 19



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



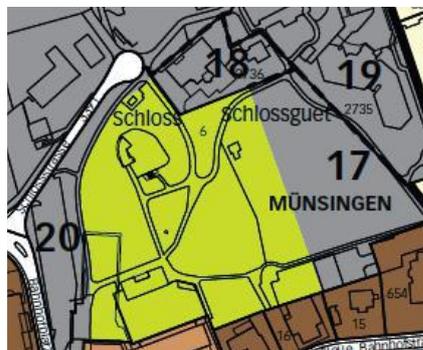
Ausschnitt Änderungsplan

Mit dem Erlass der ZPP U im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision 2010 wurde eine gemischte Kernüberbauung mit hoher architektonischer Qualität und hochwertigen Verkaufs- und Dienstleistungsflächen angestrebt. Im Jahr 2015 wurde die weitgehend fertig erstellte Entwicklungsplanung von den Grundeigentümern abgebrochen. Anstelle einer Erweiterung von Gebäuden wurde der Bestand saniert und die Entwick-

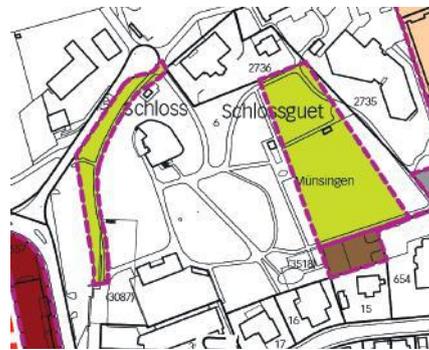
lungsabsichten aufgegeben. Die ZPP U kann somit aufgehoben und die Parzellen wieder den ursprünglichen Regelbauzonen zugeordnet werden. Aktuell besteht Bedarf, die Parzelle Nr. 2734 für eine Erweiterung des Altersheims Schlossgut zu nutzen. Aus diesem Grund wird die Parzelle der ZöN Nr. 19 zugeordnet. Die beiden Parzellen Nrn. 388 und 391, auf denen je ein erhaltenswertes Gebäude steht, werden neu der MKE zugeordnet. Die Parzelle Nr. 1504 wird der MK 3 zugewiesen.

Anpassung ZöN
 Nr. 17 und Grün-
 zone Schlossgut

Bisherige Zone: Zone für öffentliche Nutzungen Nr. 17 «Heim, Alterssiedlung, Verwaltungsbauten, öffentliche Parkplätze»
 Neue Zone: Grünzone



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Änderungsplan

Mit der Ausdehnung der Grünzone und der Aufhebung der ZöN Nr. 17 wird die tatsächliche Situation nachvollzogen. Ein Ausbau der Verwaltung am Standort Schlosspark steht nicht mehr zur Diskussion, entsprechend besteht kein Bedarf mehr für die ZöN Nr. 17. Die Ausbaupläne des Alters- und Pflegeheims in der ZöN Nr. 19 sind bei der Abgrenzung der Grünzone berücksichtigt worden.

Anpassung
 Mischzone Kern 3
 (Parzelle Nr. 6)

Bisherige Zone: Zone für öffentliche Nutzungen Nr. 17 «Heim, Alterssiedlung, Verwaltungsbauten, öffentliche Parkplätze»
 Neue Zone: Mischzone Kern 3 MK3



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Änderungsplan

Im Zusammenhang mit der oben beschriebenen Ablösung der ZÖN Nr. 17 werden die Parkplätze der Verwaltung auf der Parzelle Nr. 3518 in eine Mischzone Kern MK3 umgezont.

Umzonung ZSF Nr. 9 «Pferdezucht und Pferdeausbildung mit Stallung und offenem Reitplatz»

Bisherige Zone: Zone für Sport und Freizeit ZSF Nr. 9
Neue Zone: Grünzone an der Aare



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Änderungsplan

Die ZSF Nr. 9 «Freizeitanlage mit Clubhaus» wird aktuell durch den Platzger-Verein genutzt. Die Parzelle Nr. 2547 gehört der Gemeinde, liegt im BLN-Gebiet (Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler) und soll nicht weiter mit zusätzlichen Nutzungen belegt werden. Ziel ist eine möglichst naturnahe, dem BLN entsprechende Gestaltung. Zu diesem Zweck wird eine Grünzone erlassen. Die Nutzung der Parzelle durch die Platzger ist weiterhin möglich.

Umzonung ZÖN Nr. 31 «Psychiatriezentrum» und ZSF Nr. 4 «Sportanlagen, Zirkuswiese, Sonnensegel»

Bisherige Zone: Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN Nr. 31, Zone für Sport und Freizeit ZSF Nr. 4
Neue Zone: ZÖN Nr. 32, ZÖN Nr. 31, ZSF Nr. 4



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



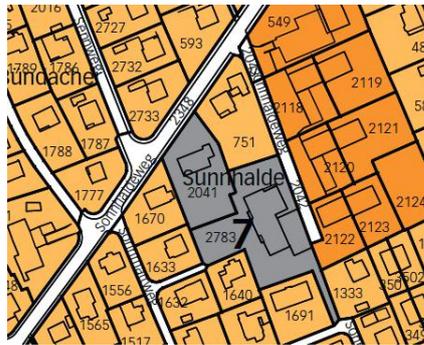
Ausschnitt Änderungsplan

Mit der Zonenplanänderung werden die Festlegungen im Masterplan Psychiatriezentrum Münsingen (PZM) 2018 grundeigentümerverbindlich nachvollzogen. Die langfristig nicht mehr benötigten ZÖN-Flächen werden zugunsten eines Standorts für Provisorien verschoben. Mit der flächengleichen Baulandumlegung in die neue ZÖN Nr. 32 wird sichergestellt, dass

das PZM das kurzfristig benötigte Provisorium erstellen kann. Die neue ZÖN Nr. 32 beansprucht Fruchtfolgefläche. Langfristig ist die Rückführung der neuen ZÖN Nr. 32 in die Landwirtschaftszone angedacht. Aus diesem Grund soll die ZÖN Nr. 32 nach 15 Jahren in die LWZ zurückfallen. Aufgrund der temporären Nutzung ist keine Kompensation der Fruchtfolgeflächen notwendig. Zudem erfolgt die Beanspruchung der Fruchtfolgeflächen in Erfüllung eines behördlich erteilten Leistungsauftrages, womit die Forderung gemäss Art. 8b Abs. 4 Bst. a BauG erfüllt ist und demnach ebenfalls von einer Kompensation der Fruchtfolgeflächen abgesehen werden kann.

Umzonung ZÖN Nr. 7 «Alterssiedlung und Pfarrhaus»

Bisherige Zone: Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN Nr. 7
 Neue Zone: Wohnzone 2 W2, Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN Nr. 7



Auszchnitt rechtsgültiger Zonenplan



Auszchnitt Änderungsplan

Die Umzonung der Parzelle Nr. 2041 in eine zweigeschossige Wohnzone folgt der heutigen Nutzung des Pfarrhauses als Wohngebäude.

Umzonung Bahnhofgebäude

Bisherige Zone: Bahnareal
 Neue Zone: Mischzone Kern 3 MK3



Auszchnitt rechtsgültiger Zonenplan

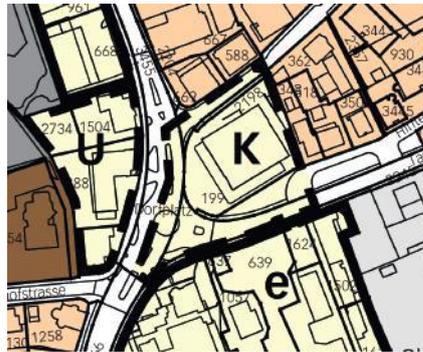


Auszchnitt Änderungsplan

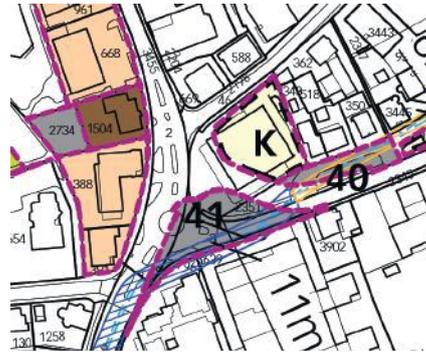
Das Bahnhofgebäude ist heute dem Bahnareal zugeordnet und wird neu der dreigeschossigen Mischzone Kern MK3 zugeteilt. Damit wird ein gewisser Entwicklungsspielraum ermöglicht.

Umzonung ZÖN
 Nrn. 40 und 41

Bisherige Zone: ZPP K
 Neue Zone: ZÖN Nr. 40 Dorfplatz, ZÖN Nr. 41 Traubenplatz



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Änderungsplan

Mit dem Projekt Sanierung Ortsdurchfahrt und der damit verbundenen Verschiebung des Dorfplatzkreisels eröffnen sich neue Projektierungsspielräume für die Gestaltung des Dorfcentrums mittels öffentlicher Plätze (vgl. Ziff. 6.3.1, ZPP K «Dorfplatz»). Für die Realisierung des Dorf- und des Traubenplatzes werden – abgestimmt auf das Projekt Sanierung Ortsdurchfahrt – je eine neue ZÖN erlassen. In diesem Rahmen können der Zweck, die baupolizeilichen Masse sowie die Grundzüge der Gestaltung spezifisch festgelegt werden.

Umzonung Mättelzone Tägertschi

Bisherige Zone: Mättelzone
 Neue Zone: Wohnzone W2



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

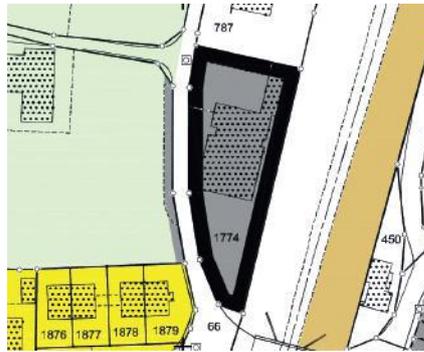


Ausschnitt Änderungsplan

Zugunsten der Einheitlichkeit des Baureglements der Gemeinde Münsingen sowie auf Wunsch der Grundeigentümerschaft wird die nur an diesem Ort vorkommende Mättelzone in eine Wohnzone W2 umgezont. Die Parzelle wird vom Gewässerraum und dem Ortsbildschutzgebiet überlagert.

ZöN Nr. I «Park-
 platz», Trimstein

Bisherige Zone: Zone für öffentliche Nutzungen ZöN Nr. I
 Neue Zone: Mischzone Kern Erhaltung MKE



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Änderungsplan

Die ZöN kann in eine Mischzone Kern Erhaltung umgezont werden.

6.3.3 Ein- und Umzonungen von Landwirtschaftszonen

ZPP AH «Ross-
 boden»

Bisherige Zone: Landwirtschaftszone
 Neue Zone: ZPP AH «Rossboden» (Intensivlandwirtschaft)
 Nutzungsart: intensive landwirtschaftliche Nutzung
 Max. Fh tr: 9.50 m



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Änderungsplan

Mit der Umzonung eines Teils der bereits heute an diesem Ort bestehenden Gärtnerei Maurer in eine spezifische ZPP und die zu erstellende Überbauungsordnung für intensive landwirtschaftliche Nutzung wird dem Familienbetrieb eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit geboten.

Auf dem Areal wurden ursprünglich Schnittblumen für den Verkauf im eigenen Öko-Blumenladen an der Bernstrasse gezogen. Aufgrund der veränderten Nachfrage werden heute vorwiegend bodenunabhängige Kräuterkulturen produziert. Des Weiteren befinden sich auf der Parzelle eine Erdaufbereitungsanlage, ein Holzschnitzlager, ein Grüngutplatz, Gewächshäuser, ein Kulturgarten, ein Gerätelager, ein Material- und

Steindepot etc. Diese heute bereits stattfindenden Nutzungen sind in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform, werden von der Gemeinde aber bereits seit längerem und auf Zusehen hin toleriert.

Der Betrieb überschreitet vermutlich bereits heute die Grenze der inneren Aufstockung gemäss Art. 37 RPV. Eine innere Aufstockung gemäss Art. 37 RPV würde vorliegen, wenn zu einem überwiegend bodenabhängig (d.h. die Pflanzen wurzeln direkt im natürlichen Boden) produzierenden Betrieb in der Landwirtschaftszone Bauten und Anlagen für den bodenunabhängigen Garten- oder Gemüsebau wie beispielsweise Treibhäuser oder Folientunnels errichtet werden. Diese Bauten und Anlagen gelten als innere Aufstockung, solange die bodenunabhängig bewirtschaftete Fläche nicht mehr als 35 % der gemüse- oder gartenbaulichen Anbaufläche des Betriebs bzw. nicht mehr als 5'000 m² beträgt. Die Bewirtschaftung gilt dann als bodenunabhängig, wenn kein hinreichend enger Bezug zum natürlichen Boden besteht. Dies ist dann der Fall, wenn sich zwischen den Wurzeln und dem gewachsenen Boden eine Trennschicht befindet und der Boden als Produktionsfaktor ersetzt wird (Hors-Sol, Steinwolle, Nährfilm-Technik, Dünnschicht-Kultur usw.).

Die Umzonungsfläche umfasst nur die für den wirtschaftlichen Betrieb minimal notwendige Fläche. Das Landschaftsschutzgebiet wird nicht tangiert. Zugelassen werden nur Nutzungen im Sinne der Intensivlandwirtschaft, entsprechend muss keine Kompensation der beanspruchten Fruchtfolgeflächen erfolgen. Andere Nutzungen wie beispielsweise Wohnen oder rein gewerbliche Nutzungen sind nicht zulässig. Die Nutzung wird zudem an die Weiterführung des Betriebs an der Bernstrasse gekoppelt.

Gemäss Arbeitshilfe des Kantons sind bei der Beurteilung von Intensivlandwirtschaftszonen folgende Kriterien zu berücksichtigen:

Geruchs- und Lärmbelastung

Der bereits heute bestehende Grüngutaufbereitungsplatz löst Lärm- und Geruchsbelastungen aus und liegt nahe an lärm- und geruchsempfindlichen Gebieten (Wohnzone). Bisher sind jedoch keine Konflikte mit der Nachbarschaft bekannt.

Gewässerschutzbereiche

Die Umzonung liegt im Gewässerschutzbereich Au (Schutz nutzbarer unterirdischer Gewässer). In diesen Bereichen dürfen keine Anlagen erstellt werden, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen (insb. Erstellen von Lagerbehältern mit mehr als 250'000 l Nutzvolumen und mit Flüssigkeiten die in kleinen Mengen Wasser verunreinigen können). Zudem dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Diese Vorgaben sind bei der Realisierung neuer Bauten und Anlagen zu berücksichtigen.

Fruchtfolgeflächen (FFF)

Fast die gesamte Fläche der Parzelle Nr. 3735 ist der FFF zugeteilt. Gemäss der Arbeitshilfe «Umgang mit Kulturland» stellt die Ausscheidung einer Intensivlandwirtschaftszone in Bezug auf die FFF einen Sonderfall dar. Sie gilt zwar nicht als Einzonung im Sinne von Art. 30 Abs. 1 RPV, bei der Ausscheidung einer Speziallandwirtschaftszone muss aber eine Interessenabwägung mit Standortevaluation durchgeführt werden, welche auch dem Aspekt des Schutzes der FFF Rechnung trägt. Gemäss Art. 8 Abs. 4 ist die Schaffung einer Intensivlandwirtschaftszone nicht Kompensationspflichtig. Der Betrieb ist an den bestehenden Standort gebunden, eine Aussiedlung kommt aus wirtschaftlichen und betriebstechnischen Überlegungen nicht in Frage. Zudem besteht seitens Gemeinde ein Interesse, dass sich der Betrieb am bisherigen Standort angemessen weiterentwickeln kann. Die möglichst optimale Einpassung der Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild, eine rationelle Erschliessung und Parkierung sowie der langfristige Erhalt der Bodenfruchtbarkeit werden in den ZPP-Vorschriften festgehalten.

Erschliessungsplanung

Die Umzonung ist grundsätzlich durch eine öffentliche Strasse (Gerbegeben) erschlossen. Je nach Art der geplanten Nutzung sind Ausbauten nötig. Betreffend Wasser, Abwasser, Elektrizität fehlt eine geeignete Erschliessung. Die Erschliessungskosten gehen zu Lasten des Grundeigentümers und es muss sichergestellt sein, dass keine Verunreinigung der Strassen erfolgt.

Anschluss an Hofgruppen und Siedlungsteile

Die Umzonung schliesst im Osten und Süden an die bestehende Siedlung an.

Ortsbildschutz/Siedlungstrennung

Die Parzelle liegt im Ortsbildschutzgebiet und in der Nähe von schützenswerten Bauten und Baugruppen. Das Ortsbildschutzgebiet umfasst schützenswürdige Baugruppen und deren zugehörige Umgebung. Das im Zonenplan bezeichnete Ortsbildschutzgebiet bezweckt die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale. Um dem Schutzzweck gerecht zu werden, haben sich innerhalb des Ortsbildschutzgebiets alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Materialisierung, Dach, Aussenräume etc.) gut ins Ortsbild einzufügen. Entsprechende Vorschriften sind in der ZPP enthalten.

Geschützte Landschaften und Objekte, Landschaftsschutz

Die Parzelle liegt im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) und zur Hälfte im kommunalen Landschaftsschutzgebiet. Die Umzonung betrifft jedoch nur die Fläche ausserhalb des Landschaftsschutzgebiets. Dem Erhaltungsziel des ISOS (Erhalt der unverbauten

Kulturlandebene und des ungestörten Sichtbezugs zwischen PZM, Kirche und Schloss) wird mit entsprechenden Gestaltungsgrundsätzen in der ZPP Rechnung getragen.

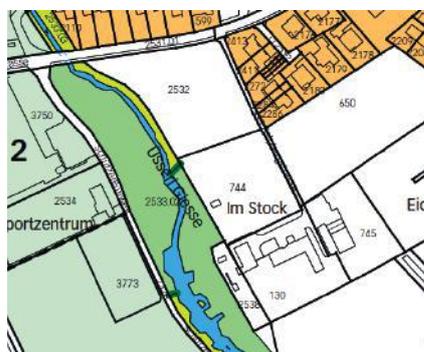
Vernetzung von Biotopen

Die Umzonung liegt ausserhalb des Landschaftsschutzgebiets. Ökologisch wertvolle Trittsteine oder Strukturen wie Hecken, Waldränder etc. sind nicht betroffen.

Naturgefahren

Die Umzonung liegt nicht im Gefahrengebiet.

ZPP AF «Im Stock»	Bisherige Zone:	Landwirtschaftszone
	Neue Zone:	ZPP AF «Im Stock» (Wohnzone, Zone Erhaltung)
	Nutzungsart:	Wohnnutzung
	Min. GFZo:	0.7, Parzelle Nr. 130 gemäss Zone Erhaltung ZE
	Max. VG:	2, 3 für Gebäude die ausschliesslich preisgünstigen Wohnraum in Kostenmiete enthalten
	Max. Fh tr:	7.20 m resp. 10.80 m



Auszchnitt rechtsgültiger Zonenplan



Auszchnitt Änderungsplan

Die geplante Einzonung unterscheidet sich stark von der Absicht aus dem Jahr 2010. Die ZPP-Vorgaben verlangen die angemessene Berücksichtigung des angrenzenden Naturschutzgebiets. Zudem werden mit der ZPP entsprechende Anreize geschaffen, um an diesem Ort Wohnen in Kostenmiete zu fördern. Die Lage des Areals eignet sich gut für die Schaffung von Familienwohnungen. Auf die sensible Lage muss mit einer qualitativen Planung maximal Rücksicht genommen werden.

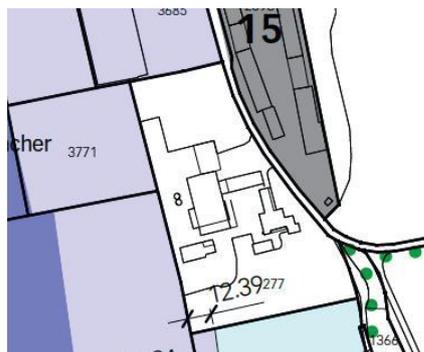
Die Parzelle Nr. 2532 (5'083 m²) ist gemäss Kanton Fruchtfolgefläche und Kulturland. Gemäss Art. 8b Abs. 2 BauG dürfen Fruchtfolgeflächen nur unter den im Bundesrecht festgelegten Voraussetzungen eingezont werden.

- **Standortnachweis:** Es muss der Nachweis erbracht werden, dass der mit der Einzonung verfolgte Zweck ohne die Beanspruchung von Kulturland nicht sinnvoll erreicht werden kann. Die Einzonung wird aus zwei Gründen ausgelöst. Die Parzelle Nr. 130 (Villa) befindet sich in der Landwirtschaftszone und die bestehenden Gebäude können nicht weiter

bzw. besser genutzt werden. Mit der Zuweisung einer Nutzung gemäss den Bestimmungen der Zone Erhaltung soll die Villa mit Umschwung erhalten und gleichzeitig die Gebäude besser genutzt resp. ein minimaler Projektierungsspielraum für den Unterhalt zugestanden werden. Da eine Inselzone nicht zulässig ist, eine Lücke im Baugebiet besteht und die Parzellen Nrn. 714 und 2532 nicht landwirtschaftlich genutzt werden, werden die beiden Parzellen eingezont und damit die Möglichkeit für eine qualitätsvolle, gesamtheitliche Entwicklung geschaffen. Damit wird das kantonale Ziel der qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen erfüllt (bzgl. Kompensation Fruchtfolgeflächen siehe Ziff. 9.11).

- **Wichtiges kantonales Ziel:** Nach Art. 30 Abs. 1bis RPV wird vorausgesetzt, dass «ein auch aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Einzonung nicht sinnvoll erreicht werden kann». Gemäss Art. 11f Bst. d BauV gelten als aus kantonaler Sicht wichtiges Ziel u.a. «das Schaffen eines kompakten Siedlungskörpers und das Auffüllen von Baulücken».
- **Optimale Nutzung:** Es muss sichergestellt sein, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden (kompakte, flächensparende Anordnung, hohe Nutzungsdichte, gute Erschliessung mit ÖV). Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass bei der Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen besonders haushälterisch mit dem Boden umzugehen ist und bezüglich der Nutzungsdichte und der Erschliessung erhöhte Anforderungen zu erfüllen sind. Die aus städtebaulichen Überlegungen minimale Fläche der Einzonung ist im Rahmen der Erarbeitung des ortsbaulichen Konzepts (vgl. Grundlagenbericht 2019) ermittelt worden. Mit der vorliegenden Einzonung wird eine möglichst geringe Beanspruchung der Fruchtfolgeflächen bei gleichzeitiger Ermöglichung einer qualitativ hochwertigen Überbauung sichergestellt. Zudem kann eine Siedlungslücke geschlossen werden. Gemäss Art. 11c Abs 1 BauV wird eine Mindestdichte in Form einer minimalen Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.7 verlangt. Die gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist sichergestellt (ÖV-Güteklasse C, vgl. Ziff. 9.3.2). Die Erschliessung soll möglichst direkt ab der Belpbergstrasse erfolgen und möglichst wenig zusätzlichen Verkehr generieren. Die zulässige Parkplatzzahl wird stark eingeschränkt.
- **Kompensationspflicht:** siehe Ziff. 9.11.

Misch- und Arbeitszone Buchli/Strassacher	Bisherige Zone: Landwirtschaftszone Neue Zone: Mischzone M3, Arbeitszone AIII Nutzungsart: Mischnutzung Min. GFZo: 0.8 resp. 0.5 Max. VG: 3 (Mischzone) Max. Fh tr: 16.00 m (Arbeitszone)
---	--



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Änderungsplan

Die Parzelle Nr. 277 (8'781 m²) liegt in der Landwirtschaftszone und ist teilweise Kulturland. Nördlich, südlich und westlich ist die Parzelle umgeben von Arbeitszonen. Im östlichen Teil grenzt sie an die ZÖN Nr. 15 «Werkhof». Die Grundeigentümer werden den landwirtschaftlichen Pferdebetrieb altershalber nur noch wenige Jahre in der heutigen Form betreiben. Sie möchten die Parzelle daher in eine Zone einzonen, die Wohnen (wie heute) und Gewerbe zulässt.

Die Parzelle Nr. 277 ist im Richtplan Landschaft aus dem Jahr 2009 als langfristiges Entwicklungspotential für Wohnen und Arbeiten definiert und liegt innerhalb der langfristigen Siedlungsgrenze.

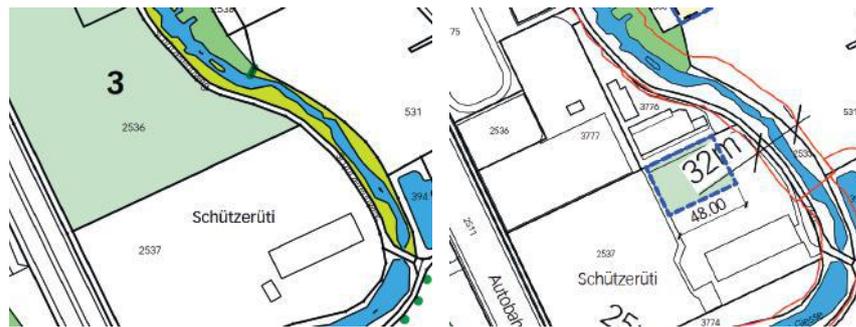
Die Parzelle Nr. 277 wird gemäss Erhebung des Kantons teilweise als Kulturland ausgewiesen. Gemäss kantonalem Richtplan, Massnahmenblatt A_01, gelten bei der Ein- und Umzonung von Kulturland die Anforderungen der Baugesetzgebung (Art. 8a und 8b BauG, Art. 11a ff BauV). Die Voraussetzung für die Beanspruchung von Kulturland ist im kantonalen Baugesetz (Art. 8a Abs. 1 und Abs. 2) geregelt. Damit Kulturland eingezont werden darf, sind kumulativ folgende zwei Voraussetzungen zu erfüllen:

- **Standortnachweis:** Es muss der Nachweis erbracht werden, dass der mit der Einzonung verfolgte Zweck ohne die Beanspruchung von Kulturland nicht sinnvoll erreicht werden kann. Die Lage der Parzelle im Siedlungsgebiet spricht für eine bessere Ausnützung und gegen eine Weiterführung des Pferdebetriebs. Ebenso die oben genannten Festlegungen im Richtplan Landschaft.
- **Geringe/optimale Beanspruchung:** Es muss sichergestellt sein, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden (kompakte, flächensparende Anordnung, hohe Nut-

zungsdichte, gute Erschliessung mit ÖV). Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass bei der Beanspruchung von Kulturland besonders haushälterisch mit dem Boden umzugehen ist und bezüglich der Nutzungsdichte und der Erschliessung erhöhte Anforderungen zu erfüllen sind. Die besonders hohe Nutzungsdichte wird mit der Festlegung einer minimalen oberirdischen Geschossflächenziffer GFZo von 0.8 resp. 0.5 sichergestellt (gefordert ist gemäss Art. 11c Abs. 1 BauV eine minimale GFZo von 0.7). Die gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist durch die Lage in der ÖV-Güteklasse D gegeben.

ZSF Nr. 12
Tiersport, Tier-
haltung

Bisherige Zone: Landwirtschaftszone
Neue Zone: ZSF Nr. 12
Baupol. Masse, Grundzüge der Gestaltung: Auslauf mit Ergänzungen. Es sind keine Hochbauten erlaubt. Versickerung von Oberflächenwasser ist nicht zulässig.



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

Ausschnitt Änderungsplan

Die ZSF Nr. 12 (Teil der Parzelle Nr. 2537) soll südlich angrenzend an die bestehende ZSF Nr. 3 eingezont werden, um dem an diesem Ort bereits bestehenden Islandpferdezentrum die Erstellung grösserer Allwetterausläufe und damit eine artgerechtere Pferdehaltung ermöglichen zu können. Das Vorhaben ist in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform.

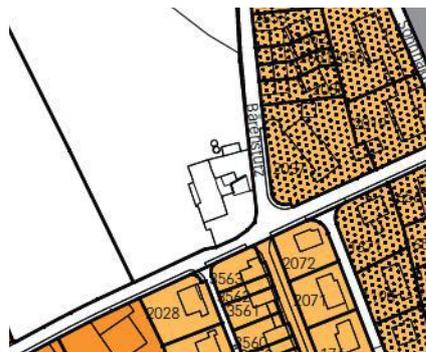
Das Gebiet liegt in der Grundwasserschutzzone S3. Abklärungen beim Amt für Wasser und Abfall AWA haben ergeben, dass Allwetterausläufe in der Grundwasserschutzzone nur zulässig sind, sofern die Grasnarbe erhalten werden kann oder der Boden wasserundurchlässig ausgestaltet sowie das Wasser nicht versickert wird. Die Grasnarbe kann nur erhalten werden, wenn die Fläche lediglich als Weide und nicht als Allwetterauslauf genutzt wird. Die Grundeigentümerin beabsichtigt deshalb, den Boden wasserundurchlässig auszugestalten und das anfallende Wasser in die Kanalisation zu leiten.

Die Einzonung beansprucht 1'100 m² Fruchtfolgeflächen. Gemäss Art. 8b Abs. 2 BauG dürfen Fruchtfolgeflächen nur unter den im Bundesrecht festgelegten Voraussetzungen eingezont werden.

- **Standortnachweis:** Es muss der Nachweis erbracht werden, dass der mit der Einzonung verfolgte Zweck ohne die Beanspruchung von Kulturland nicht sinnvoll erreicht werden kann. Das bestehende Islandpferdezentrum und damit auch die Erweiterung ist an den Standort, welcher ausserhalb der Bauzone vollständig von Fruchtfolgeflächen umgeben ist, gebunden. Ohne die Einzonung kann die Haltung nicht artgerecht verbessert werden (bzgl. Kompensation Fruchtfolgeflächen siehe Ziff. 9.11).
- **Wichtiges kantonales Ziel:** Nach Art. 30 Abs. 1bis RPV wird vorausgesetzt, dass «ein auch aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Einzonung nicht sinnvoll erreicht werden kann». Gemäss Art. 11f Bst. d BauV gelten als aus kantonaler Sicht wichtiges Ziel u.a. «das Schaffen eines kompakten Siedlungskörpers und das Auffüllen von Baulücken».
- **Massvolle Erweiterung für bestehende Betriebe:** Die Erweiterung ist notwendig, damit der lokale Betrieb die artgerechtere Pferdehaltung anbieten kann und somit konkurrenzfähig bleibt.
- **Optimale Nutzung:** Es muss sichergestellt sein, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden (kompakte, flächensparende Anordnung, hohe Nutzungsdichte, gute Erschliessung mit ÖV). Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass bei der Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen besonders haushälterisch mit dem Boden umzugehen ist und bezüglich der Nutzungsdichte und der Erschliessung erhöhte Anforderungen zu erfüllen sind. Die für die Umsetzung des Vorhabens minimale Fläche ist zusammen mit der Grundeigentümerin ermittelt worden, die möglichst geringe Beanspruchung ist damit sichergestellt. Die Erstellung von Hochbauten ist nicht erlaubt. Die gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist sichergestellt (ÖV-Güteklasse C und D, vgl. Ziff. 9.3.2). Die Erschliessung des Betriebs ist bestehend und erfolgt direkt ab dem Schützenreutiweg. Durch die Einzonung wird kein zusätzlicher Verkehr generiert.
- **Kompensationspflicht:** siehe Ziff. 9.11.

Einzonung nicht mehr landwirtschaftlich genutztes Gebäude Bärenstutz

Bisherige Zone: Landwirtschaftszone
Neue Zone: Zone Erhaltung
Nutzungsart: Wohnnutzung



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



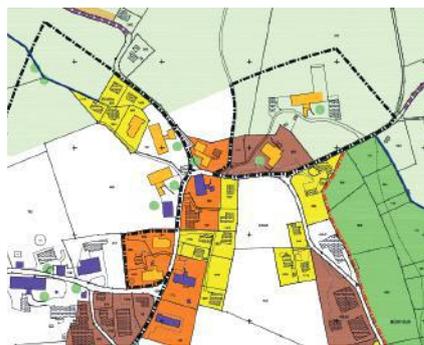
Ausschnitt Änderungsplan

Das Gebäude wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Damit das Volumen des Gebäudes vollständig und zonenkonform genutzt werden kann, wird die bebaute Fläche plus kleiner Grenzabstand eingezont. Die westlich und nördlich an das Hauptgebäude angrenzende Landwirtschaftsfläche ist gemäss Erhebung des Kantons Fruchtfootfläche. Gemäss Art. 8b Abs. 2 BauG dürfen Fruchtfootflächen nur unter den im Bundesrecht festgelegten Voraussetzungen eingezont werden.

- **Standortnachweis:** Der Zweck der besseren Nutzung des nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Gebäudes kann nur an diesem Ort erfolgen.
- **Geringe Beanspruchung:** Es werden nur die bestehenden Gebäude eingezont. Damit wird eine minimale Beanspruchung der Fruchtfootflächen sichergestellt. Da mit der geplanten Einzonung weniger als 300 m² Fruchtfootfläche beansprucht werden, muss keine Kompensation der Fläche nachgewiesen werden.

Einzonung nicht mehr landwirtschaftlich genutzter Gebäude Trimstein

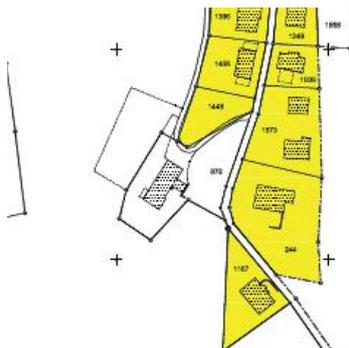
Bisherige Zone: Landwirtschaftszone
 Neue Zone: Mischzone Kern Erhaltung MKE, Mischzone 2 M2, Wohnzone 2 W2
 Nutzungsart: Wohnnutzung, gemischte Nutzung
 Min. GFZo: gem. Art. 53 GBR resp. 0.5
 Max. VG: gem. Art. 53 GBR resp. 2
 Max. Fh tr: 7.20 m



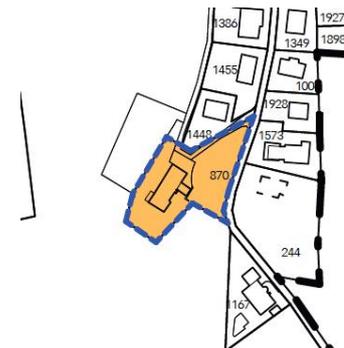
Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Änderungsplan



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



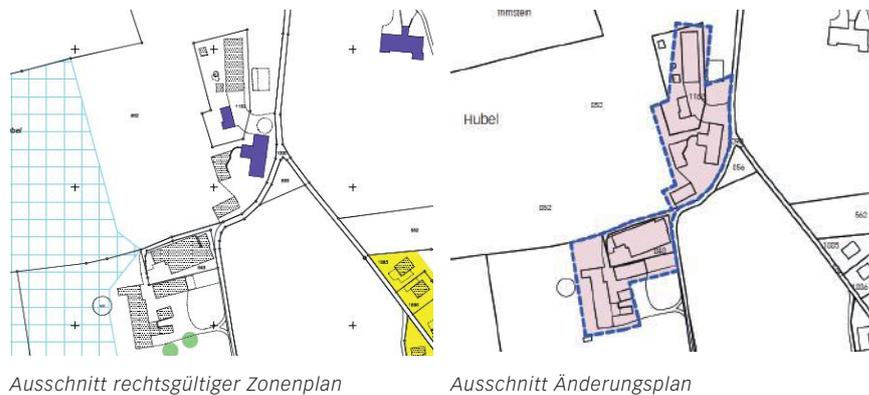
Ausschnitt Änderungsplan

Im Sinne einer Zonenarrondierung werden in Trimstein einzelne, nicht mehr ausschliesslich landwirtschaftlich genutzte Gebäude eingezont und den Grundeigentümerschaften damit die Möglichkeit gegeben, die Gebäudevolumen vollständig für das Wohnen zu nutzen. Die Einzonung betrifft im Bereich der Parzellen Nrn. 761, 762 und 817 kleine Teile Kulturland. Gemäss kantonalem Richtplan, Massnahmenblatt A_01, gelten bei der Ein- und Umzonung von Kulturland die Anforderungen der Baugesetzgebung (Art. 8a und 8b BauG, Art. 11a ff BauV). Die Voraussetzung für die Beanspruchung von Kulturland ist im kantonalen Baugesetz (Art. 8a Abs. 1 und Abs. 2) geregelt. Damit Kulturland eingezont werden darf, sind kumulativ folgende zwei Voraussetzungen zu erfüllen:

- **Standortnachweis:** Der Zweck der besseren Nutzung der nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Gebäude kann nur an diesem Ort erfolgen.
- **Geringe Beanspruchung:** Es werden nur die bestehenden Gebäude mit dem aus raumplanerischer Sicht minimal notwendigen Anteil Umschwung eingezont. Damit wird eine minimale Beanspruchung der Fruchtfolgeflächen sichergestellt. Es handelt sich dabei um weniger als 300 m² (geringe Beanspruchung gemäss Art. 11 Abs. 2 BauV).

Weilerzone
Trimstein

Bisherige Zone: Landwirtschaftszone
Neue Zone: Weilerzone
Nutzungsart: Gemischte Nutzung



Die Gebäude im Kirchacker in Trimstein befinden sich in der Landwirtschaftszone, obwohl sie teilweise nie resp. nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden.

Das nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Gebäude Kirchacker 25 verfügt über 3 Mietwohnungen. Der Ökonomieteil könnte noch ausgebaut werden. Das Gebäude Kirchacker 26 wurde seit jeher auch gewerblich genutzt. Zuerst befand sich hier die erste Käserei von Trimstein, anschliessend eine Schreinerei und heute ein fahrzeugorientiertes Hobby. Innerhalb des Volumens besteht Potenzial für den Einbau einer zusätzlichen Wohnung. Das Gebäude Kirchacker 28 wird noch landwirtschaftlich genutzt. Im Gebäude Kirchacker 28 A befinden sich Mietwohnungen. Die nördlich angrenzende

Lagerhalle wird aktuell als Atelier und als Einstellhalle für Autos genutzt. Der Eigentümer könnte sich aber vorstellen, seinen Gewerbebetrieb in diese Liegenschaft zu verlagern.

Um eine erleichterte Umnutzung der Gebäude unter gleichzeitiger Wahrung der traditionellen Siedlungsstruktur zu gewährleisten, soll der Weiler in eine Weilerzone eingezont werden.

Weilerzonen dürfen nur erlassen werden, wenn die nachfolgenden Kriterien gemäss kantonalem Richtplan eingehalten sind:

Kriterienkatalog nach Art. 33 RPV	Kirchacker, Trimstein
Der Weiler hat einen traditionellen geschlossenen Siedlungsansatz: <ul style="list-style-type: none"> – mindestens 5 ganzjährig bewohnte, nichtlandwirtschaftliche oder nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Gebäude. – jede Baute ist Teil des Siedlungsansatzes; in der Regel liegen sie maximal 30 Meter voneinander entfernt. 	Der Weiler Kirchacker hat einen traditionellen, geschlossenen und kompakten Siedlungsansatz. 5 der Gebäude sind ganzjährig bewohnt, werden aber nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Das einzige noch landwirtschaftlich genutzte Gebäude wird ebenfalls ganzjährig bewohnt.
Die Erschliessung mit Strassen, Trink-, Brauch- und Löschwasser sowie die Entsorgung des Abwassers ist weitgehend vorhanden.	Die Erschliessung ist vorhanden.
Zwischen dem Weiler und der nächstgelegenen Bauzone hat es eine klare Zäsur (unüberbautes Gebiet von einigen 100 Metern).	Zwischen dem Kirchacker und der nächsten Bauzone liegen offene Ackerflächen.
Die Weilerzone umfasst grundsätzlich das überbaute Gebiet.	Die Weilerzone beschränkt sich weitgehend auf die Gebäude und die bebaute Fläche.

Weilerzonen nach Art. 33 RPV müssen bei der Berechnung des 15-jährigen kommunalen Baulandbedarfs nicht berücksichtigt werden.



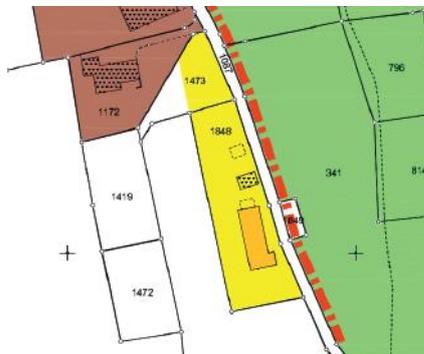
Gemäss Massnahmenblatt MB A_03 des kantonalen Richtplans umfasst die Weilerzone «grundsätzlich das überbaute Gebiet». Das bedeutet, dass die Weilerzone nur das weitgehend überbaute Gebiet umfassen darf, also bestehende Gebäude inkl. Grenzabständen und Erweiterungsmöglichkeiten gemäss Vorschriften, Anlagen (insb. Strassen), befestigte Plätze und zu den

Gebäuden gehörende traditionelle Bauerngärten etc. Die Abgrenzung der Weilerzone Kirchacker ist entsprechend festgelegt worden. Gemäss der kantonalen Hinweiskarte Kulturland werden durch die Weilerzone Frucht-

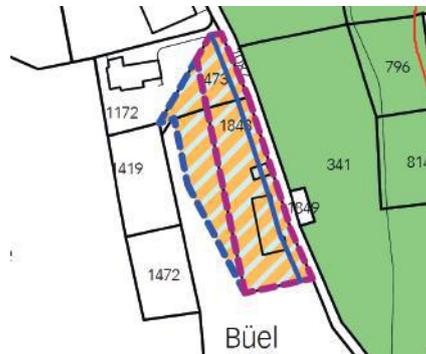
folgeflächen im Umfang von ca. 1'300 m² beansprucht. Ein Abgleich mit dem Luftbild zeigt jedoch, dass die Fruchtfolgeflächen im Bereich der Parzelle Nr. 871 und Nrn. 852/1162 Gärten und befestigte Flächen betreffen, per Definition also nicht den Fruchtfolgeflächen zugerechnet werden können.

Bühl,
Trimstein

Bisherige Zone: Landwirtschaftszone, Wohnzone W2
Neue Zone: Mischzone M2
Nutzungsart: Gemischte Nutzung



Auszchnitt rechtsgültiger Zonenplan



Auszchnitt Änderungsplan

Die Grundeigentümer möchten die Parzelle Nr. 1848 verdichtet nutzen und mehr Wohnraum schaffen. Um das nötige Bauvolumen erreichen zu können sowie für Nebennutzungen ist eine geringfügige Vergrößerung der Bauzone (Einzonung eines Teils der Parzelle Nr. 616 sowie Einzonung des in der Landwirtschaftszone liegenden Teils der Parzelle Nr. 1473 von insgesamt <300m²) nötig. Als Inhaber einer Garten- und Landschaftsbau-firma möchten sie den sich in schlechtem baulichen Zustand befindenden Ökonomieteil zu gewerblichen Zwecken für die Firma nutzen, falls eine Wohnnutzung nicht realisiert werden kann.

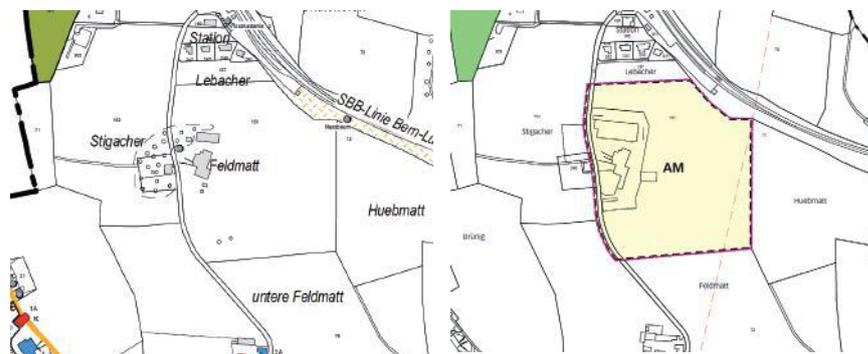
Die Parzelle Nr. 1848 liegt vollständig innerhalb der Waldabstandslinie von 30 m. Nach telefonischer Rücksprache beim Bereichsleiter Waldrecht der Waldabteilung Voralpen kann festgehalten werden, dass in einem möglichen Baubewilligungsverfahren eine Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des minimalen Waldabstandes von 8.00 m in Aussicht gestellt werden kann. Dies für ein Bauvorhaben am bestehenden Gebäude und auch bei einem eventuellen Ersatzbau oder einem Neubau nördlich des bestehenden Gebäudes. Die Waldabstandslinie wird im Zonenplan entsprechend festgelegt.

Die Einzonung betrifft Kulturland im Umfang von weniger als 300 m², d.h. es handelt sich um eine geringe Beanspruchung im Sinne von Art. 11b Abs. 2 BauV. Ohne die Einzonung kann die bereits eingezonte Restfläche nicht sinnvoll zur Innenentwicklung genutzt werden. Die Gemeinde erachtet die Einzonung einer kleinen Fläche deshalb als sinnvoll. Mit der

Festlegung einer Mischzone M2 werden eine minimale Dichte von 0.5 und damit eine optimale Nutzung sichergestellt sowie ein lokales Gewerbe unterstützt.

ZPP AM «Feld-
matt»

Bisherige Zone: Landwirtschaftszone
Neue Zone: ZPP AM «Feldmatt»
Nutzungsart Intensivlandwirtschaft



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

Ausschnitt Änderungsplan

Der Landwirtschaftsbetrieb Guggisberg beabsichtigt am Betriebsstandort die Festigung und Weiterentwicklung der bestehenden bodenabhängigen und bodenunabhängigen Produktion und Verarbeitung von Gemüse, Beeren und Obst sowie weiteren pflanzlichen Erzeugnissen mit den dazu erforderlichen Bauten, Anlagen, Infrastrukturen und Verkehrswegen.¹ Die zukünftige Betriebsentwicklung wird auf Grund der Betriebsgrösse die innere Aufstockung übersteigen, weshalb am Betriebsstandort eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) mit einer Fläche von rund 4.7 Hektaren inkl. bereits bestehende Hofgruppe, Bauten und Anlagen erlassen werden soll. Mit einer ZPP und der darauf folgenden Überbauungsordnung können die Anforderungen an eine ganzheitliche, qualitativ hochwertige bauliche Entwicklung sowie eine optimale Integration in das Orts- und Landschaftsbild festgelegt werden.

Zugelassen werden nur Nutzungen im Sinne der Intensivlandwirtschaft für den Gemüsebau u.ä., entsprechend muss keine Kompensation der beanspruchten Fruchtfolgefleichen erfolgen. Andere Nutzungen wie beispielsweise Wohnen oder rein gewerbliche Nutzungen sind nicht zulässig. Gemäss Arbeitshilfe des Kantons sind bei der Beurteilung von Intensivlandwirtschaftszonen folgende, mit der Planung insgesamt erfüllte Kriterien zu berücksichtigen:

1 Gesamtkonzept Gemüsebau Guggisberg, 23.03.2020

Geruchs- und Lärmbelastung

Der bereits heute bestehende Betrieb löst Lärm- und Geruchsbelastungen aus. Bisher sind jedoch keine Konflikte mit der Nachbarschaft bekannt. Die Erweiterungsfläche der ZPP liegt nahe am lärm- und geruchsempfindlichen Wohngebiet beim Bahnhof Tägertschi. Dies ist bei einer allfälligen Erweiterung zu berücksichtigen.

Gewässerschutzbereiche

Die Einzonung liegt nicht in einem Gewässerschutzbereich.

Fruchtfolgeflächen

Fast die gesamte Fläche der neuen ZPP ist der FFF zugeordnet. Gemäss der Arbeitshilfe «Umgang mit Kulturland in der Raumplanung» (Fassung 2020) stellt die Ausscheidung einer Intensivlandwirtschaftszone in Bezug auf die FFF einen Sonderfall dar. Sie gilt zwar nicht als Einzonung im Sinne von Art. 30 Abs. 1 RPV, bei der Ausscheidung einer Speziallandwirtschaftszone muss aber eine Interessenabwägung mit Standortevaluation durchgeführt werden, welche auch dem Aspekt des Schutzes der FFF Rechnung trägt. Gemäss Art. 8 Abs. 4 ist die Schaffung einer Intensivlandwirtschaftszone nicht kompensationspflichtig. Die Anforderungen gemäss kantonaler Arbeitshilfe «Umgang mit Kulturland in der Raumplanung» in Bezug auf die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen sind kumulativ erfüllt.

Der Betrieb ist an den bestehenden Standort gebunden, eine Aussiedlung kommt aus wirtschaftlichen und betriebstechnischen Überlegungen nicht in Frage. Zudem besteht seitens Gemeinde ein Interesse, dass sich der Betrieb am bisherigen Standort angemessen weiterentwickeln kann. Das Gesamtkonzept zeigt auf, wie eine möglichst kompakte und flächensparende Anordnung der Bauten und Anlagen erzielt wird.

Erschliessungsplanung

Die Umzonung ist durch die öffentliche Bahnhofstrasse erschlossen. Betreffend Wasser, Abwasser, Elektrizität besteht ebenfalls eine geeignete Erschliessung. Allfällige weitere oder zusätzliche Erschliessungskosten gehen zu Lasten des Grundeigentümers. Zudem muss sichergestellt sein, dass keine Verunreinigung der Strassen erfolgt und die Sicherheit der Strasse gewährleistet ist.

Anschluss an Hofgruppen und Siedlungsteile

Die Umzonung liegt am Betriebsstandort Feldmatt und gliedert sich direkt an die bestehende Hofgruppe an. Der Betriebsstandort liegt zwischen den beiden Siedlungsteilen von Tägertschi und grenzt nicht an bestehende Bauzonen an.

Ortsbildschutz/Siedlungstrennung

Die Umzonung liegt nicht im Ortsbildschutzgebiet. Westlich und südlich der Umzonung befinden sich schützens- und erhaltenswerte landwirtschaftliche Gebäude, die von der Betriebserweiterung nicht tangiert werden. Entsprechende Vorgaben zur Integration in das Orts- und Landschaftsbild sind in der ZPP verankert.

Geschützte Landschaften und Objekte, Landschaftsschutz

Die Umzonung liegt angrenzend jedoch ausserhalb des kommunalen Landschaftsschutzgebiets.

Vernetzung von Biotopen

Ökologisch wertvolle Trittsteine oder Strukturen wie Hecken, Waldränder etc. sind nicht betroffen.

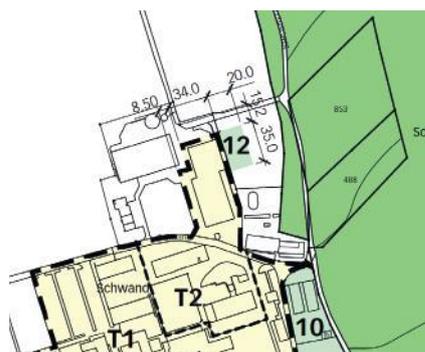
Naturgefahren

Im nord-östlichen Bereich schneidet die ZPP blaue (im Rahmen des Bauzesuchs ist darzulegen, mit welchen Massnahmen die Gefahrenbehebung erfolgt, um Bauten, Menschen und Sachwerte nicht zu gefährden) und gelbe (mit Ausnahme von besonders sensiblen Bauten gelten keine baulichen Einschränkungen; bei der geplanten Anlage handelt es sich nicht um besonders sensible Bauten) Gefahrengelände für Rutschungen.

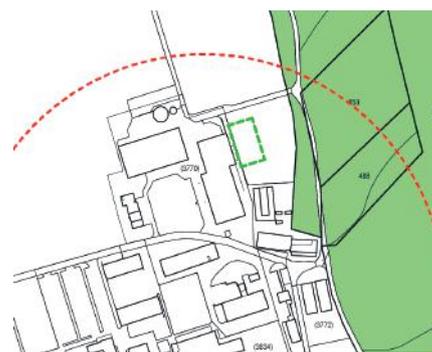
6.3.4 Auszonungen

ZSF Nr. 12 «Reitplatz», Münsingen

Bisherige Zone: Zone für Sport und Freizeit ZSF Nr. 12
 Neue Zone: Landwirtschaftszone



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Änderungsplan

Die ZSF wurde ursprünglich für die Erstellung eines Reitplatzes geschaffen. Da der Reitplatz mittlerweile innerhalb der ZPP erstellt worden ist wird die ZSF Nr. 12 überflüssig und die Fläche wieder der Landwirtschaftszone zugeordnet.

6.3.5 Aufhebung von Zonen mit Planungspflicht (ZPP) und Überbauungsordnungen (UeO)

Im Zuge der Überarbeitung des Zonenplans werden jene ZPPs und UeOs aufgehoben, deren Überbauungen seit längerer Zeit realisiert sind. Die betroffenen Parzellen werden grossmehrheitlich in die Zone Erhaltung ZE umgezont. In dieser Zone haben sich Ersatz- und Umbauten an die Volumetrie, Lage, Stellung und die Nutzungsart des bestehenden Gebäudes zu halten. Die bis anhin in den ZPPs und UeOs geschützten Einzelbäume und Baumreihen sind durch die Gemeinde überprüft und gegebenenfalls in den Zonenplan 2 überführt worden.

ZPP «Wyhulle»,
 Tägertschi

Bisherige Zone: ZPP «Wyhulle»
 Neue Zone: Zone Erhaltung ZE
 Nutzungsart: Wohnen



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



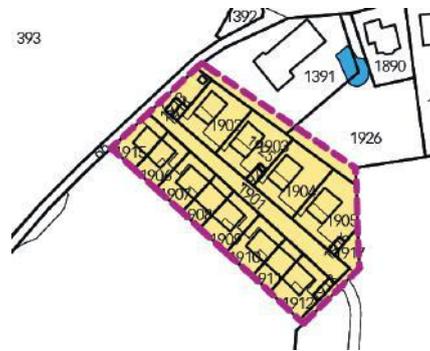
Ausschnitt Änderungsplan

ZPP
 «Neuhusmatte»,
 Trimstein

Bisherige Zone: ZPP «Neuhusmatte»
 Neue Zone: Zone Erhaltung ZE
 Nutzungsart: Wohnen



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Änderungsplan

ZPP A
 «Sägegasse»
 Münsingen

Bisherige Zone: ZPP A «Sägegasse»
 Neue Zone: Zone Erhaltung ZE
 Nutzungsart: Wohnen



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



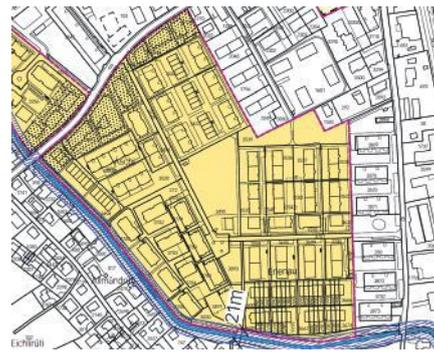
Ausschnitt Änderungsplan

ZPP
 «Erlenau»,
 Abschnitte D, E1,
 E2, C2
 Münsingen

Bisherige Zone: ZPP «Erlenau», Abschnitte D, E1, E2, C2
 Neue Zone: Zone Erhaltung ZE
 Nutzungsart: Wohnen



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Änderungsplan

ZPP F
 «Schlossmatt»
 Münsingen

Bisherige Zone: ZPP F «Schlossmatt»
 Neue Zone: Zone Erhaltung ZE
 Nutzungsart: Wohnen



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



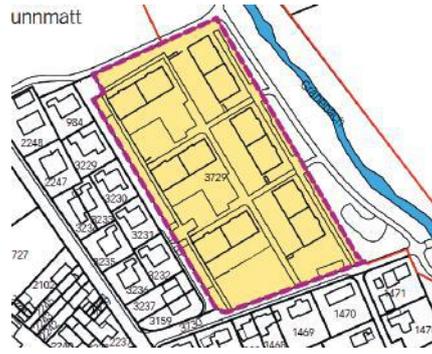
Ausschnitt Änderungsplan

ZPP G
 «Hölzliacker»
 Münsingen

Bisherige Zone: ZPP G «Hölzliacker»
 Neue Zone: Zone Erhaltung ZE
 Nutzungsart: Wohnen



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Änderungsplan

ZPP O
 «Bärenmatte»
 Münsingen

Bisherige Zone: ZPP O «Bärenmatte»
 Neue Zone: Zone Erhaltung ZE
 Nutzungsart: Wohnen



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Änderungsplan

ZPP R
 «Husrüti»
 Münsingen

Bisherige Zone: ZPP R «Husrüti»
 Neue Zone: Zone Erhaltung ZE
 Nutzungsart: Wohnen



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



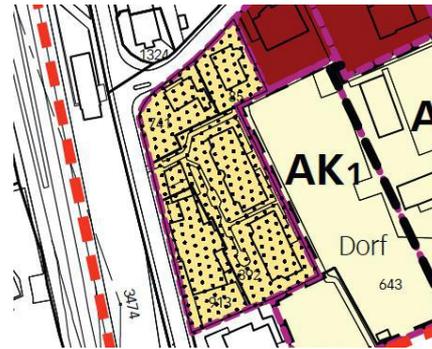
Ausschnitt Änderungsplan

ZPP S
 «Belpbergstrasse
 9-15»
 Münsingen

Bisherige Zone: ZPP S «Belpbergstrasse 9-15»
 Neue Zone: Zone Erhaltung ZE
 Nutzungsart: Wohnen, Hotel



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Änderungsplan

ZPP V
 «Löwenmatte/
 Bernstrasse»
 Münsingen

Bisherige Zone: ZPP V «Löwenmatte/Bernstrasse»
 Neue Zone: Zone Erhaltung ZE, Hotelzone H
 Nutzungsart: Wohnen



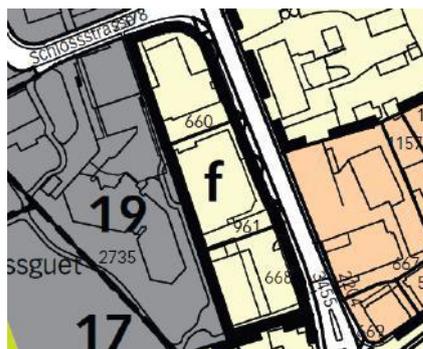
Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Änderungsplan

UeO f
 «Bernstrasse 1-5»
 Münsingen

Bisherige Zone: UeO f «Bernstrasse 1-5»
 Neue Zone: Mischzone Kern Erhaltung MKE
 Nutzungsart: Wohnen



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



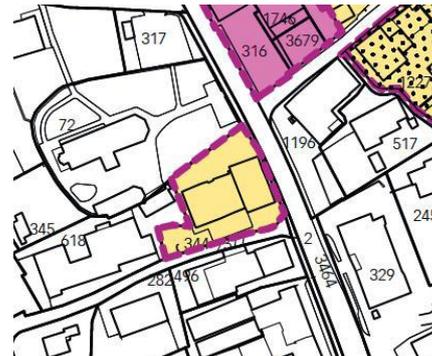
Ausschnitt Änderungsplan

UeO h
 «Bernstrasse 21»
 Münsingen

Bisherige Zone: UeO h «Bernstrasse 21»
 Neue Zone: Mischzone Kern Erhaltung MKE
 Nutzungsart: Wohnen



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Änderungsplan

UeO «Gmeinen»,
 Trimstein

Bisherige Zone: UeO «Gmeinen»
 Neue Zone: Zone Erhaltung ZE
 Nutzungsart: Wohnen



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



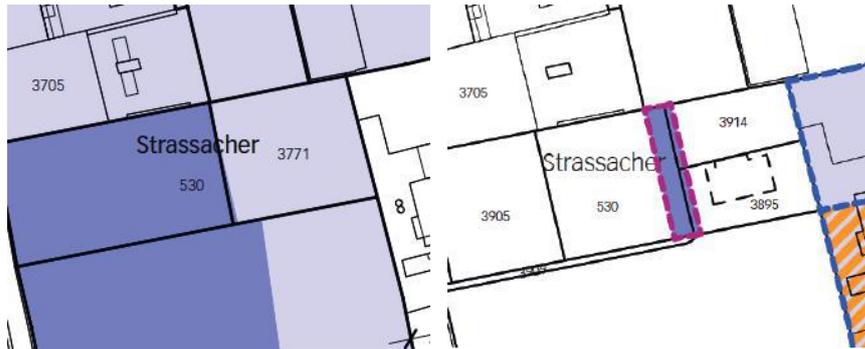
Ausschnitt Änderungsplan

6.3.6 Plangrafische Anpassungen

Im Zuge der Überarbeitung des Zonenplans 1 sind einige plangrafische Bereinigungen vorgenommen worden. Die wichtigsten werden unten stehend einzeln beschrieben. Sämtliche Anpassungen sind im Änderungsplan ersichtlich.

Arbeitszonen
Strassacher

Bisherige Zone: Arbeitszone A III
Neue Zone: Arbeitszone A IV
Nutzungsart: Arbeiten

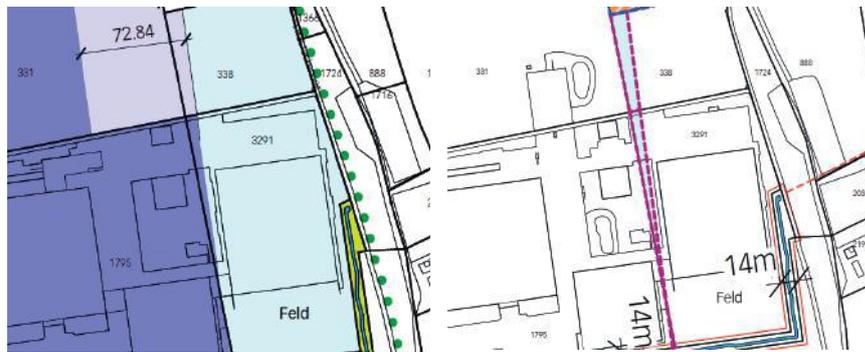


Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

Ausschnitt Änderungsplan

Die Zonenabgrenzung wird in Abstimmung mit dem Strassenprojekt Strassacherweg und den veränderten Parzellengrenzen angepasst. Die Strasse mit eigener Parzelle wurde 2019 erstellt.

Bisherige Zone: Arbeitszone A III und A IV
Neue Zone: Arbeitszone A II
Nutzungsart: Arbeiten



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

Ausschnitt Änderungsplan

Die Zonenabgrenzung wird auf den Parzellenverlauf abgestimmt.

ZPP H1
«Rosenweg»
Bisherige Zone: ZPP H1 «Rosenweg»
Neue Zone: Wohnzone W2
Nutzungsart: Wohnen



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Änderungsplan

Der ZPP-Perimeter wird im Bereich des Rosenwegs sowie der Parzellen Nrn. 2129, 3471 und 3472 auf die bestehende UeO abgestimmt.

6.3.7 Bauinventar und Festlegung der Ortsbildschutzgebiete

Für die Gemeinde Münsingen besteht ein Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege (KDP). Das Inventar umfasst die Baugruppen sowie die schützens- und erhaltenswerten Bauten und Objekte.

Aktuell werden im Rahmen des Projekts «Bauinventar 2020» die Bauinventare sämtlicher Gemeinden des Kantons Bern überarbeitet, um der Vorgabe in Art. 10d Abs. 2a BauG zu entsprechen.¹ Das Ergebnis der Überprüfung dürfte ca. 2021 vorliegen. Bereits bekannt sind die Anpassungen im Bereich der Baugruppen. Die Umsetzung der Baugruppen in der Nutzungsplanung erfolgt mittels der parzellenscharf festgelegten Ortsbildschutzgebiete.

Trimstein	Die Ortsbildschutzgebiete im Ortsteil Trimstein sind unverändert in den neuen Zonenplan übernommen worden.
Tägertschi	Die beiden Ortsbildschutzgebiete im Ortsteil Tägertschi werden neu geometrisch festgelegt, wurden aber ansonsten in ihrer Abmessung nicht verändert.
Münsingen	Die bestehenden Ortsbildschutzgebiete sind weitgehend unverändert übernommen worden. Das bestehende Ortsbildschutzgebiet «Psychiatriezentrum» umfasst (in Übereinstimmung mit dem Masterplan PZM 2018,

¹ Gemäss der per 1. April 2017 in Kraft getretenen Bestimmungen darf der Bestand der schützenswerten und der erhaltenswerten Baudenkmäler im Bauinventar sieben Prozent des Gesamtgebäudebestandes des Kantons nicht überschreiten.

dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) und der entsprechenden Baugruppe) die zentrale, ursprüngliche Anlage inkl. Umgebungsbereich im Bereich der Hunzigenallee.

Das Ortsbildschutzgebiet «Dorfzentrum» wird im Bereich des Schulhauses Räbacker auf die Abmessung der Baugruppe C angepasst. Im Süden wird der Perimeter zudem bis an die ZPP I «Loryheim» erweitert. Beim Bahnhof wird die Gleisanlage aus dem Ortsbildschutzperimeter entlassen.

In Übereinstimmung mit der entsprechenden Baugruppe wird im Bereich Schwand neu ein Ortsbildschutzgebiet ausgeschrieben.

Die schützens- und erhaltenswerten Bauten und Objekte werden gemäss der bisherigen Praxis der Gemeinde Münsingen hinweisend im Zonenplan 2 dargestellt.

6.3.8 Waldfeststellung

Im Bereich der neuen ZPP AF «Im Stock» und der Zone für öffentliche Nutzungen Nr. 1 «Kantonaler Werkhof TBA» entsteht je eine Schnittstelle zwischen Wald und Bauzone. Hier muss die Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG neu festgelegt werden. Die entsprechenden Abschnitte sind im Zonenplan mit einer roten Linie markiert. Im Bereich der geringfügigen Einzonung Bühl (Parzellen Nrn. 1473 und 1848), Trimstein, wird eine neue Waldabstandslinie von 8.00 m festgelegt.

6.4 Zonenplan 2 (Schutzgebiete, Schutzobjekte, Energieversorgung)

6.4.1 Schutzgebiete und -objekte

Der bestehende Zonenplan 2 der Gemeinde Münsingen wurde einer gesamtheitlichen Überprüfung unterzogen, wo nötig ergänzt oder korrigiert. Die Schutzgebiete und -objekte aus den beiden Zonenplänen Trimstein und Tägertschi wurden in den Zonenplan 2 der Gemeinde Münsingen überführt. Dabei wurden möglichst einheitliche Bestimmungen und Regelungen angestrebt. Grundsätzlich wird wie bisher auch mit dem revidierten Zonenplan 2 nur dort ein grundeigentümergebundener Schutz erlassen, wo übergeordnete Zielsetzungen dies erfordern. Für die Erhaltung und Pflege der inneren und äusseren Landschaft sollen künftig vermehrt Anreize geschaffen und die kommunale Beratungstätigkeit verstärkt werden.

Die Landschaftsschutzgebiete aus dem Richtplan 2009 wurden durch die bestehenden Landschaftsschutzgebiete aus den Ortsteilen Trimstein (nördliches und westliches Landschaftsschutzgebiet) und Tägertschi (Landschaftsschutzgebiet A Tägertschibach) sowie das Vorranggebiet Kulturlandschaft (Tägertschi) aus dem RGSK II ergänzt und – wo diese bisher an Gemeindegrenzen gestossen sind – arrondiert. Analog den anderen

Ortsteilen werden in Tägertschi alle schützenswerten Landschaften einem Landschaftsschutzgebiet zugeführt. Auch die Einzelbäume und Baumschutzgebiete wurden einer genauen Prüfung unterzogen. In der Konsequenz sind einige nicht mehr vorhandene Einzelbäume gestrichen und dafür andere neu aufgenommen worden. Die Baumschutzgebiete umfassen auch Baumreihen und Hochstammobstgärten. Ein weiteres wichtiges neues Element des Zonenplan 2 sind die Gewässerräume (vgl. Ziff. 6.4.2).

6.4.2 Festlegung der Gewässerräume

Fliessgewässer
der Gemeinde

Gesamtschau der Gewässer in Münsingen

Münsingen wird von zahlreichen kleineren und grösseren Fliessgewässern durchquert. Für den Ortsteil Münsingen prägend sind die Aare am westlichen Rand der Gemeinde, die Innere, Äussere und die Zwüsche Giesse sowie der Utteloo- und der Grabebach mit ihren Zuflüssen.

Der Tägertschibach durchfliesst den Ortsteil Tägertschi und wird am Zusammenfluss mit dem Häutligebach zum Grabebach. Der Grabebach quert den Ortsteil Münsingen vom Mühltal übers Dorfzentrum bis zur Gemeindegrenze zu Rubigen. Der Schwandbach durchfliesst die Gemeinde im Bereich des Schwand.



Abb. 2 Gewässernetz der Gemeinde, Ortsteile Münsingen und Tägertschi (Quelle: Geoportal Kanton Bern)

Die prägenden Fliessgewässer in Trimstein sind der Mooskanal, der Bachtelenbach und der Stampfelibach.



Abb. 3 Gewässernetz der Gemeinde, Ortsteil Trimstein (Quelle: Geoportal Kanton Bern)

Hochwasserschutz und Revitalisierung Für den Stampfelibach wird aktuell ein Wasserbauprojekt erarbeitet. Die Renaturierung verschiedener Gewässer in den letzten Jahren hat die Landschaft und die Biodiversität in Münsingen stark aufgewertet.

Grundlagen

Gewässerräume und -abstände Mit der Revision der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung und der darauf basierenden Revision der kantonalen Wasserbaugesetzgebung werden die bisherigen geschützten Uferbereiche durch die Gewässerräume abgelöst. Anstelle von Gewässerabständen wird der Gewässerraum neu als Korridor festgelegt. Die Korridore müssen so definiert werden, dass die natürlichen Funktionen, der Hochwasserschutz und die Gewässernutzung gewährleistet sind. Die Gewässerschutzverordnung (GschV) des Bundes regelt in den Artikeln 41a bis 41c die Breite des Gewässerraums für Fliess- und stehende Gewässer sowie dessen Nutzung. Der Kanton verweist in der Wasserbaugesetzgebung auf diese Regelung.

Zonenplan 2 Bisher galten im Ortsteil Münsingen die in Art. 60 GBR festgelegten Gewässerabstände, gemessen ab der Mittelwasserlinie. Im Ortsteil Tägertschi galten die in Art. 8 des Baureglements festgelegten Bauabstände gegenüber öffentlichen Gewässern, gemessen von der oberen Böschungskante bzw. der Uferbestockung. Im Ortsteil Trimstein die in Art. 15 des Baureglements der ehem. Gemeinde festgelegten Abstände. Diese Abstände werden gemäss geänderter übergeordneter Gesetzgebung durch die Festlegung von Gewässerräumen im Zonenplan 2 und dem entsprechenden neuen Art. 42 im Baureglement der Gemeinde ersetzt.

Funktion des Gewässerraums Der Gewässerraum steht dem Gewässer zur Verfügung und gewährleistet insbesondere den Hochwasserschutz, dient dem Unterhalt der Gewässer und als Erholungsraum für die Bevölkerung. Darüber hinaus verringert ein ausreichender Abstand zwischen Gewässer und Nutzfläche die Belastung des Gewässers mit Nähr- und Schadstoffen.

Auswirkungen auf die Nutzung Die Ausscheidung der Gewässerräume hat Auswirkungen auf die Nutzung der Flächen innerhalb des Gewässerraums, da dieser grundsätzlich von Bauten und Anlagen freigehalten werden muss und nur noch extensiv bewirtschaftet werden darf. Gegenüber den bisher geltenden Regelungen stellt dies jedoch keine Veränderung dar. Details sind in der Direktzahlungsverordnung (DZV) geregelt.¹ Das Ausbringen von Düngern und Pflanzenschutzmitteln ist verboten. Dabei gilt weiterhin ein Pufferstreifen von 3.0 m gemäss Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV) sowie der Schutz der Ufervegetation gemäss Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG). Die Nutzung und die Ausnahmen sind in Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GschV) resp. in Art. 42 BR geregelt. Die Realisierung neuer Bauten und Anlagen ist nur möglich, wenn diese im öffentlichen Interesse liegen und standortgebunden sind. Zudem können in dicht überbauten Gebieten für zonenkonforme Bauten Ausnahmen bewilligt werden, sofern keine überwiegenden Interessen dagegen sprechen. Bestehende, rechtmässig bewilligte Bauten und Anlagen geniessen Besitzstandsgarantie.

Grundlagen Für die Festlegung der Gewässerräume in Münsingen wurden folgende Grundlagen berücksichtigt:

- Geoprodukte «Gewässernetz GNBE» und «Gewässerraumgrundlagen des Kantons Bern»
- Kartengrundlagen aus dem Geoportal des Kantons Bern: «Ökomorphologie der Fliessgewässer», «Gewässerentwicklung», «potenzieller natürlicher Uferraum PNU», «Naturgefahrenkarte»
- Arbeitshilfe Gewässerraum des Kantons Bern²
- Arbeitshilfe zur Bestimmung dicht überbauter Gebiete³
- Besprechungen mit dem OIK und dem AGR
- Ortskenntnisse

Bereinigung des Gewässernetzes

Da die Ausscheidung des Gewässerraums lagegenau zu erfolgen hat, wird er auf der Basis der amtlichen Vermessung ermittelt. Wo sich gezeigt hat, dass diese Lücken aufweist (insbesondere bei eingedolten Gewässern), wurde der Werkleitungsplan der Gemeinde beigezogen und so die exakte Lage der Gewässer und basierend darauf der grundeigentümergebundene Gewässerraum bestimmt.

1 Merkblatt Gewässerraum und Landwirtschaft vom 20. Mai 2014 (BAFU, BLW, ARE, Kantone)

2 Arbeitshilfe «Gewässerraum», Tiefbauamt des Kantons Bern (TBA), 2015, rev. Juli 2017

3 Arbeitshilfe «Bestimmung dicht überbauter Gebiete», Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR), Oktober 2017

Ermittlung der Gewässerraumbreiten

Umsetzung

Bei Fliessgewässern umfasst der Gewässerraum die natürliche Gewässerbreite und einen ausreichenden Uferbereich auf beiden Seiten des Gerinnes. Massgebend für die Festlegung der Breite des Gewässerraums ist die gerechnete natürliche Gerinnesohlenbreite, welche anhand der effektiven Gerinnesohlenbreite und der Ökomorphologie (Natürlichkeitsgrad des Gewässerlaufs) ermittelt wird, sowie dem Biodiversitätsfaktor des Gewässers (vgl. Arbeitshilfe Gewässerraum Kanton Bern, 2015). Aus dieser gerechneten natürlichen Gewässerbreite wird der Gewässerraum für jedes einzelne Gewässer unter Berücksichtigung von allfälligen gewässerbezogenen Schutzzieleen ermittelt. Die Festlegungen sind auf Basis der vom Kanton zur Verfügung gestellten Kartengrundlagen «Gewässerentwicklung», «Gewässernetz GNBE» und «Ökomorphologie der Fliessgewässer», der Grundlagen der amtlichen Vermessung sowie von Ortskenntnissen erfolgt. Bei kleinen Gewässern (< 2 m) beträgt der Gewässerraum mindestens 11 m (inkl. Gewässer).

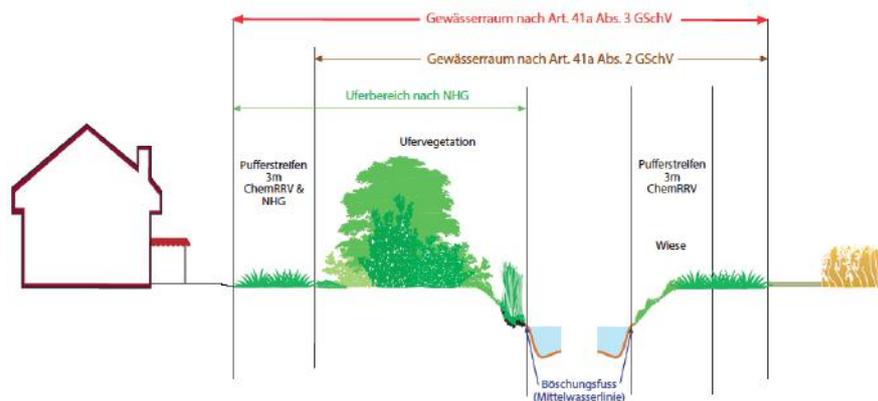


Abb. 4 Der Gewässerraum umfasst die natürliche Gewässerbreite und einen ausreichenden Uferbereich auf beiden Seiten des Gewässers (Quelle: Arbeitshilfe Gewässerraum, Kanton Bern)

Im gesamten Gemeindegebiet wurden die Gewässerräume nach der Lage der Gewässer inner- oder ausserhalb des Siedlungsgebiets und folgender Systematik festgelegt und im Zonenplan 2 dargestellt.

Festlegung als Korridor



Dicht überbautes Gebiet, Grundsatz

Gewässerraum im Siedlungsgebiet:

Im Bereich des Siedlungsgebiets (insbesondere Bauzonen) werden die Gewässerräume anhand eines Korridors (rote Gewässerraumlinien) festgelegt. Der Gewässerraum wird in der Regel ab der Gewässermittelachse gemessen und verläuft dem Gewässer folgend symmetrisch.

Die Festlegung als «dicht überbaut» stützt sich unter anderem auf die zentrale Lage der entsprechenden Gewässerabschnitte im Siedlungsgebiet, die hohe Ausnützung, die angrenzenden dicht überbauten Parzellen, die historische und denkmalgeschützte Bausubstanz sowie die Tatsache, dass ein naturnaher Ausbau des Gewässers langfristig als unverhältnismäs-

sig erachtet wird. Die Herleitung zur Bestimmung der dicht überbauten Gebiete erfolgte unter Beizug der entsprechenden kantonalen Arbeitshilfe sowie in Absprache mit dem AGR und ist dem Anhang 1 zu entnehmen.

Dicht überbau-
tes Gebiet (nicht
reduziert)



Die Ausscheidung des Gewässerraums erfolgt in der vollen Breite gemäss GSchV. In diesen Gebieten kann der Gewässerraum jedoch den baulichen Gegebenheiten oder projektspezifisch angepasst resp. reduziert werden, soweit der Schutz vor Hochwasser und die Bedürfnisse des Wasserbaus gewährleistet sind. Ausserdem können im dicht überbauten Gebiet auch zonenkonforme Bauten bewilligt werden, sofern keine übergeordneten Interessen entgegenstehen. Liegt ein Bauvorhaben im Gewässerraum, holt die Baubewilligungsbehörde einen Amtsbericht Wasserbaupolizei beim Tiefbauamt des Kantons Bern ein. Dieser bestimmt den für den Hochwasserschutz und den Zugang zum Gewässer nötigen Bauabstand. Diese Variante bietet eine Planungssicherheit bezüglich «dicht überbaut», bedeutet aber, dass im Vergleich zur «Dicht überbautes Gebiet (reduziert)» deutlich mehr Bauvorhaben vom Gewässerraum betroffen sind und eine Ausnahmegewilligung benötigen.

Dicht überbautes
Gebiet (reduziert)



Der Gewässerraum wird gestützt auf eine städtebauliche Herleitung reduziert ausgeschieden. Eine Reduktion kann erfolgen, wenn der Hochwasserschutz und die Zugänglichkeit zum Gewässer sichergestellt sind. Ein bereits reduzierter Gewässerraum hat den Vorteil, dass deutlich weniger bestehende Gebäude und Anlagen innerhalb des Gewässerraumes zu liegen kommen und diese bei einem Bauvorhaben keine Ausnahmegewilligung mehr benötigen.

Eingedolte
Gewässer

Innerhalb der Bauzonen ist für eingedolte Gewässer (mit Ausnahme jener im dicht überbauten Gebiet, reduziert) ein minimaler Gewässerraum von 11 m festgelegt worden, um die Zugänglichkeit für den Unterhalt zu gewährleisten. Gestattet sind leicht entfernbar Anlagen der Aussenraumgestaltung.

Festlegung als
Korridor



Gewässerraum ausserhalb des Siedlungsgebiets:

Ausserhalb der Bauzonen werden die Gewässerräume – analog der Darstellung der Gewässerräume im Siedlungsgebiet – als Korridor festgelegt.

Stehende
Gewässer

Für die stehenden Gewässer im Bereich der Schützenrüti und der Cheselau sowie für den Baggersee zwischen Aare und Autobahn ist ein minimaler Gewässerraum von 15 m, gemessen ab der Uferlinie, festgelegt worden.

Der Gewässerraum des Baggersees ist zudem dahingehend reduziert worden, als dass er auf die Abgrenzung zur Autobahn beschränkt worden ist.

Verzicht auf
Festlegung

In bestimmten Ausnahmefällen kann auf die Festlegung von Gewässerräumen verzichtet werden, soweit keine überwiegenden Interessen wie beispielsweise Hochwasserschutz-, Revitalisierungs- oder Naturschutzprojekte entgegenstehen (Art. 41a Abs. 5 GschV).

Für eingedolte Fliessgewässer ausserhalb der Bauzone (Landwirtschaftszone) werden mit wenigen Ausnahmen keine Gewässerräume festgelegt, da die exakte Lage der Gewässer meist nicht bekannt ist. Revitalisierungen und Ausdolungen oder sonstige übergeordnete Interessen, die eine Festlegung erfordern würden, sind in diesen Fällen weder geplant noch notwendig. Die Ausnahmen betreffen jene Abschnitte eingedolter Gewässer, die sich in unmittelbarer Nähe von Gebäuden befinden.

Ebenso wird gemäss Arbeitshilfe «Gewässerraum» des Kantons für Gewässerabschnitte im Wald kein Gewässerraum festgelegt.

Erhöhung der Gewässerraumbreite

Art. 41a Abs. 3 und Art. 41 b Abs. 2 GSchV verlangen, dass die errechnete Breite der Gewässerräume in gewissen Fällen (z.B. zwecks Hochwasserschutz, Absichten zur Revitalisierung, überwiegender Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes) erhöht wird. Eine Erhöhung der Gewässerraumbreite wurde geprüft und ist nach Ansicht der Gemeinde nur in zwei Fällen zweckmässig. Zum einen im Bereich des ausserhalb des Siedlungsgebiets liegenden Grabebachs im Gebiet Hölzliacher. In diesem Bereich wird der Gewässerraum auf die Gewässerparzelle verbreitert. Zum anderen im Bereich der beiden Wasserbaupläne Obere Belpau und Cheselau, hier wird der Gewässerraum in Absprache mit dem OIK II bis an die Baulinie der Autobahn A1 erweitert.

6.5 Zonenplan 3 (Naturgefahren)

Für die Gefahrengebiete, welche bisher im Zonenplan 2 dargestellt worden sind, wird neu ein separater Zonenplan 3 erstellt. Da sich seit der letzten Erstellung der Gefahrenkarte nebst der Berechnungsart auch diverse Gegebenheiten an den Gewässern geändert haben und die drei Ortsteile zusammengeführt werden, wurde die Gefahrenkarte für das Gemeindegebiet aktualisiert.

6.5.1 Überprüfung der Bauzonen in Gefahrengebieten

Nach Vorgabe des Kantons sind für alle Parzellen im Baugebiet, welche von Gebieten mit erheblicher sowie mittlerer Gefährdung überlagert werden, Schutzvorkehrungen (Objektschutzmassnahmen, Nutzungsbeschränkungen, evtl. Auszonungen) zu prüfen.

In dieser Hinsicht betroffen sind die folgenden Parzellen:

Ortsteil	Parzellen-Nr.	Gefahrenstufe	
Tägertschi (UeO r «Sunnmatt»)	207	erhebliche Gefährdung	bebaut
Tägertschi (Mösli)	284, 285, 309, 323	mittlere Gefährdung	bebaut
Tägertschi (Bahnhofstrasse)	188	mittlere Gefährdung	bebaut
Tägertschi (ZPP AJ «Thalmatt»)	150, 141	mittlere Gefährdung	bebaut
Tägertschi (ZPP AJ «Thalmatt»)	177	mittlere Gefährdung	unbebaut
Tägertschi (Häutli- genstrasse)	311	mittlere Gefährdung	bebaut
Tägertschi (Lebacher)	151	mittlere Gefährdung	unbebaut
Münsingen (Mühletal)	1105.02	mittlere Gefährdung	unbebaut (Bauernhofzone)
Münsingen (Mühletal)	1011	mittlere Gefährdung	unbebaut (Mischzone M2)
Münsingen (Mühletal)	999, 1320, 416, 3687, 396, 385, 684	mittlere Gefährdung	bebaut
Münsingen (Mühletal)	3472, 2129, 3471	mittlere Gefährdung	unbebaut (ZPP H1)
Münsingen (Mühletal)	2126	mittlere Gefährdung	bebaut
Münsingen (Mühletal)	251	mittlere Gefährdung	bebaut
Münsingen (Erlenauweg)	2917, 3118	mittlere Gefährdung	bebaut
Münsingen (ZPP C1 «Erlenau»)	3492	mittlere Gefährdung	bebaut, Strasse
Münsingen (Zone Erhaltung «Erlenau»)	3492	mittlere Gefährdung	bebaut
Münsingen (Zone Erhaltung «Erlenau»)	3830	mittlere Gefährdung	unbebaut
Münsingen (Forellenweg)	107.02, 1033	mittlere Gefährdung	unbebaut
Münsingen (Sägegasse)	2697, 2695, 2678, 2662, 777, 246, 437, 247, 1313, 1461	mittlere Gefährdung	bebaut
Münsingen (ZPP AC «Under- rüti»)	1004	mittlere Gefährdung	unbebaut

Münsingen (Äusserer Giessenweg)	2952, 2951, 2950, 2949, 2948, 2947, 3201, 3200, 3199, 3198, 3197, 3196, 3195, 3194, 3193, 2002, 2748, 2747, 2746, 2745, 2744, 2743, 2742, 2741, 2740, 2739, 3485, 121, 2655, 2656, 2657, 2658, 1259, 2022, 1652, 1420	mittlere Gefährdung	bebaut
Trimstein (Walke)	1125, 828, 1883, 1453, 843, 181, 130, 402, 922, 829	mittlere Gefährdung	bebaut

Es liegen keine Bauzonen in erheblich gefährdeten Gebieten. Das Bauland in Münsingen befindet sich zu einem grossen Teil ausserhalb des Gefahrengebiets. Diejenigen Parzellen und Baulandreserven, welche von mittlerer Gefährdung betroffen sind, befinden sich weitgehend innerhalb des überbauten Gebiets und sind von Bauzonen umgeben. Aussonnungen sind an diesen Lagen nicht möglich (Schaffung von Baulücken).

Bei der Arealentwicklung in Gebieten mit geringer oder mittlerer Gefährdung ist der Situation Rechnung zu tragen und es sind entsprechende Massnahmen zu ergreifen.

7. Baureglement

7.1 Ausgangslage

Zusammen mit dem Zonenplan bildet das Baureglement (GBR) das wichtigste Instrument um die Siedlungsentwicklung in Bezug auf die Nutzung und Gestaltung zu steuern. Das Baureglement wurde auf Basis des aktuellen Münsinger Reglements überprüft und gemäss den Vorgaben aus der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) überarbeitet. Gleichzeitig wurden die Baureglemente der beiden Ortsteile Trimstein und Tägertschi in das Baureglement von Münsingen überführt. Dies geschah parallel zur Zusammenführung der Zonenpläne.

7.2 Zusammenführung der Baureglemente

Die Baureglemente der Ortsteile Trimstein und Tägertschi sind in dasjenige von Münsingen überführt worden. Dabei wurden möglichst einheitliche Bestimmungen und Regelungen angestrebt. Die Synopse im Anhang 2 gibt Auskunft darüber, wo sich die bisherigen Bestimmungen im fusionierten Baureglement befinden sowie weshalb sie allenfalls aufgehoben oder vereinheitlicht worden sind. Insgesamt wurde versucht, die Bestimmungen für alle drei Ortsteile wo immer möglich zu vereinheitlichen.

7.3 Systematik und Konzept

Aufbau und Inhalt des Baureglements 2010 der Gemeinde Münsingen haben sich bewährt und sind deshalb in den Grundzügen beibehalten worden. Die Abfolge der Artikel wurde vollständig überarbeitet und angepasst. Die Zonen mit Planungspflicht (ZPP) werden neu im Anhang A beschrieben. Wichtige Bestimmungen zu Messweisen sowie Masse erscheinen neu in den einzelnen Artikeln und nicht mehr in den Anhängen. Neu wird im GBR eine Kommentarspalte eingefügt. Sie dient der Erläuterung von Begriffen und enthält Hinweise auf weitere Artikel, Anhänge, übergeordnete Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich und wird von der Baupolizeibehörde laufend nachgeführt.

Auf die Wiederholung von übergeordnetem Recht wird konsequent verzichtet.

7.4 Übergeordnetes Recht

Das überarbeitete Baureglement berücksichtigt die seit dem Erlass der Reglemente von Münsingen (2010), Trimstein (1997) und Tägertschi (2001) revidierten übergeordneten Bestimmungen, insbesondere diejenigen der Raumplanungs- und Baugesetzgebung, der Gewässerschutz- und Wassergesetzgebung sowie der Energiegesetzgebung.

Die hauptsächlichen Änderungen stehen jedoch im Zusammenhang mit der am 1. August 2011 in Kraft getretenen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV), welche durch die Gemeinde bis Ende 2023¹ in die Grundordnung zu überführen ist.

Dort, wo die baupolizeilichen Begriffe und Messweisen der BMBV übernommen werden müssen, wurde darauf geachtet, dass sie möglichst einem bisherigen Begriff oder einer bisherigen Messweise entsprechen. Wo dies nicht möglich war, wurden die Auswirkungen der neuen Messwei-

1 Regierungsratsbeschluss vom 8. Mai 2019

se näher untersucht und wo nötig Anpassungen vorgenommen. Es wird das Ziel verfolgt, dass die neuen Messweisen keine Auswirkungen auf das Ortsbild verursachen.

7.5 Anpassungen an die BMBV

Nachstehend werden die wichtigsten Änderungen aufgrund der Anpassung an die BMBV ausgeführt.

7.5.1 Höhenmasse

Herausforderungen

Die Fassadenhöhe traufseitig (Fh_{tr}) kommt der ehemaligen Gebäudehöhe am nächsten. Die Fh_{tr} soll bei Dächern mit Schrägdach auf den Traufseiten, bei Flachdächern auf denjenigen Gebäudeseiten, auf denen das Attikageschoss um das vorgeschriebene Mass zurückversetzt ist, gemessen werden. Das Baureglement sieht wie bisher bei Schrägdächern minimale und maximale Dachneigungen vor. Die maximal mögliche Höhe über First von Bauten mit Schrägdach wird über eine giebelseitige Fassadenhöhe (Fh_{gl}) beschränkt.

Ersatz Gebäudehöhe durch Fassadenhöhe traufseitig (Fh_{tr}) und giebelseitig (Fh_{gl})

Die Gebäudehöhe wurde in Münsingen, Trimstein und Tägertschi bei geneigten Dächern bisher in der Mitte der Fassade in der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der nicht isolierten Dachkonstruktion (OK Dachsparren) und dem gewachsenen (massgebenden) Terrain gemessen. Diese Messweise entspricht weitgehend der neuen Fh_{tr} . Die neue Messweise nach BMBV erfordert eine Einhaltung auf der gesamten Fassadenlinie. Auf eine Anpassung der Höhenmasse aufgrund der geänderten Messweise wurde verzichtet.

Um die Höhe von Gebäude mit Schrägdach bei gleichzeitigem Verzicht auf die Gebäudetiefe zu begrenzen, muss neu eine giebelseitige Fassadenhöhe festgelegt werden.

Kniestockhöhe statt Kniewandhöhe

Die bisherige Kniewandhöhe wird durch die BMBV-konforme Kniestockhöhe ersetzt. Die Kniestockhöhe entspricht dem Mass der bisherigen Kniewandhöhe (1.20 m). Die Kniestockhöhe nach BMBV ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

7.5.2 Nutzungsmasse

Grünflächenziffer

Die Grünflächenziffer ist in der BMBV abschliessend geregelt. An die Grünflächen sind nur natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen anrechenbar. Die Gemeinden können nicht mehr wie bisher begehbare und gut zugängliche begrünte Dachflächen, wasserdurchlässige und

begrünte Parkierungsflächen und Wege ganz oder teilweise an die Grünfläche anrechnen. Beispielsweise sind Steingärten oder begrünte Parkplätze nicht mehr anrechenbar.

Wenn die bisherige Grünflächenziffer unverändert übernommen wird, würde das faktisch bedeuten, dass deutlich mehr Grünflächen um das Gebäude herum bereit gestellt werden müssten als heute. Die Grünflächenziffer muss daher deutlich reduziert werden, um keine Konflikte mit anderen Bestimmungen zu bewirken. Die BMBV verlangt eine höhere Qualität der Grünflächen, so dass durch die Änderungen der Messweise keine negativen Auswirkungen auf die Siedlungsökologie zu erwarten sind. So kann gewährleistet werden, dass aufgrund der unterschiedlichen Definitionen der Grünflächenziffer nach bisherigem Baureglement und der BMBV keine Nutzungsreduktion erfolgt und das Ziel der Siedlungsentwicklung gegen innen nicht torpediert wird.

Geschossflächenziffer

Die Geschossflächenziffer (GFZ) wird anders berechnet als die bisherige Ausnützungsziffer nach BauV. Eine erhebliche Herausforderung bildet insbesondere der Umstand, dass die unterirdischen Flächen ebenfalls an die Geschossfläche angerechnet werden.

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung lässt darum zu, dass die Gemeinden im Sinne der bisherigen Ausnützungsziffer eine Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) festlegen. Die Geschossflächen oberirdisch sind zwar immer noch nicht vollständig mit der bisherigen Ausnützungsziffer nach BauV identisch. In der Praxis hat sich jedoch gezeigt, dass mit einem Umrechnungsfaktor von rund 1.1 eine annähernd gleichwertige Lösung erreicht werden kann. An die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) werden alle Geschossflächen ab dem ersten Vollgeschoss (bisher Erdgeschoss) angerechnet. Oder umgekehrt: die Geschossflächen in Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten werden nicht an die GFZo angerechnet.

Im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen werden in den Regelbauzonen die maximalen Ausnützungsziffern (AZ) aufgehoben. Dafür werden neu minimale GFZo festgelegt. Anstelle der bisherigen Grenzen der maximalen Ausnutzung (v.a. bei kleinen Parzellen) besteht neu die Herausforderung, die minimale Ausnutzung sicherstellen zu können (v.a. bei grösseren Parzellen). Dort wo weiterhin eine maximale Ausnutzung festgelegt wird, z.B. in einzelnen Zonen mit Planungspflicht, wird die bisherige AZ mit einem Faktor von rund 1.1 zur GFZo überführt. In ZPP's wo bereits bisher feste Masse festgelegt waren (Bruttogeschossfläche BGF) ändert nichts.

7.5.3 An- und Kleinbauten anstelle unbewohnter An- und Nebenbauten

Der bisher gebräuchliche Begriff *An- und Nebenbauten* ist nicht mehr gültig, gemäss Art. 3 und 4 BMBV gilt neu der Begriff *An- und Kleinbauten*. Neben der begrifflichen Anpassung gilt es zu beachten, dass An- und Kleinbauten immer unbewohnt sind, d.h. ausschliesslich Nebennutzflächen enthalten. Neu gelten z.B. Wintergärten nicht mehr als Anbauten.

Die zulässige Fassadenhöhe traufseitig der Anbauten beträgt neu max. 4.0 m, jene der Kleinbauten max. 3.0 m. Zudem gilt gemäss BMBV, dass Anbauten an die Gebäudelänge anzurechnen sind. Um diese neue Messweise auffangen zu können, wird festgelegt, dass sich die zulässige Gebäudelänge um das Mass der über die Fassadenflucht ragenden Tiefe allfälliger Anbauten erhöht, sofern sie nicht zwei Hauptgebäude verbinden.

Verbinden Anbauten zwei Hauptgebäude kann die Baubewilligungsbehörde eine grössere Gebäudelänge zulassen.

Die Regelungen im Zusammenhang mit Anbauten und Kleinbauten wurden grundsätzlich überarbeitet und neu strukturiert. Kleinbauten und Anbauten profitieren wie bisher von verkürzten Grenzabständen.

7.5.4 Vorspringende Gebäudeteile

Die Definition der vorspringenden Gebäudeteile wurde neu präziser definiert. Es wird unterschieden zwischen offenen vorspringenden Gebäudeteilen (z.B. Balkone) und geschlossenen vorspringenden Gebäudeteilen (z.B. Lifte oder feste, allseits verglaste Balkone).

7.5.5 Differenzierung Unterniveau- resp. unterirdische Bauten

Die bisher als unterirdische Bauten bezeichneten Gebäude werden nach der BMBV neu *Unterniveaubauten* genannt (Art. 6 BMBV). Die Definition ist jedoch praktisch identisch: Es handelt sich dabei um Gebäude, welche im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain (bisher: gewachsenes Terrain) hinausragen. Das entsprechende Mass von 1.20 m bleibt bestehen (inkl. allfällige Absturzsicherung), ebenso die bisher gültige Bestimmung zur freigelegten Fassade. Der Grenzabstand wird auf 2.0 m festgelegt.

Der Begriff *unterirdische Bauten* verschwindet jedoch nicht aus dem Reglement. Gemäss Art. 5 BMBV werden damit Gebäude bezeichnet, welche mit Ausnahme der Erschliessung und der Absturzsicherungen vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen. Im neuen Baureglement werden diese unterirdischen Bauten erstmals geregelt, als Mass für den Grenzabstand wurde hier 1.0 m festgelegt.

7.6 Änderungen im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen in Regelbauzonen

In bestehenden Bauzonen besteht häufig ein gewisses Potenzial, die bereits bebauten Flächen besser zu nutzen. Eine bessere Nutzung im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen sind nicht einfach grössere Wohnungen, sondern primär neue, zusätzliche Wohnungen. Auf der anderen Seite ist eine gute Siedlungsgestaltung essenziell für die Qualität der Siedlungen, welche nicht unter der Innenentwicklung leiden sollte. Aus diesem Grund wurde bei der Überarbeitung des GBR speziell darauf geachtet, wo mit einer Änderung von Bestimmungen ein Potenzial zur besseren Nutzung von bebauten Flächen erreicht werden kann, ohne aber negative Auswirkungen auf die Siedlungsqualität zu provozieren.

7.6.1 Verzicht auf eine maximale AZ und Einführung einer minimalen GFZo

Bisher war in den Bauzonen von Trimstein und Tägertschi sowie in den dreigeschossigen Wohn- und Mischzonen in Münsingen eine maximale AZ (oder neu GFZo) definiert. Diese Begrenzung wurde aufgehoben und damit Potenzial für mehr Nutzungen geschaffen. Letztendlich bestimmen Grenzabstände, Gebäudemasse und Grünflächenziffern die maximal mögliche Ausnützung und stellen die Siedlungsqualität sicher.

Mit der Definition der minimalen GFZo werden Neubauten ausgeschlossen, welche zwar alle anderen Vorschriften erfüllen, aber das Bauland schlecht ausnutzen. Dies betrifft überwiegend noch nicht überbaute Parzellen, Ersatzbauten und Neubauten in der Arbeitszone.

7.6.2 Verzicht auf die maximale Gebäudetiefe

Auf die Definition einer maximalen Gebäudetiefe (oder Gebäudebreite) wird neu ganz verzichtet. Gebäude können somit maximal so breit werden, wie sie lang sind. Dies war im Ortsteil Münsingen im Prinzip bereits bisher möglich. Allerdings hat das Rechtsamt die bisherige Praxis in Frage gestellt und eine Änderung des GBR verlangt. Bauherrschaften erhalten damit mehr Freiheiten bei der Gestaltung der Gebäude. So sind z.B. L-förmige Gebäude einfacher möglich als bisher.

7.6.3 Anpassung der Grenzabstände

Auf eine generelle Reduktion der Grenzabstände wurde verzichtet. Dies hätte indirekte Auswirkungen auf alle Parzellen und würde in vielen Fällen nur zu grösseren und nicht zu zusätzlichen Wohnungen führen. Das Bild der bebauten Siedlung wird sehr stark durch die Grenzabstände geprägt und Veränderungen sollen daher nur zurückhaltend erfolgen. Wenn sich zwei Nachbarn einig sind, können sie die öffentlich-rechtlichen Grenzabstände immer mit privatrechtlichen Vereinbarungen übersteuern.

Neu wurde aber eine Bestimmung eingeführt, dass wenn anstelle bisheriger Bauten oder mit Erweiterungen neue zusätzliche Wohneinheiten geschaffen und mindestens eine um 0.1 höhere GFZo über dem verlangten Minimum erreicht wird, sich der kleine Grenzabstand um 1.00 m verringert. Damit werden positive Bestrebungen zur inneren Entwicklung gefördert.

In den Ortsteilen Trimstein und Tägertschi wurden die Grenzabstände den Regelungen von Münsingen angepasst und damit sogar leicht vergrössert.

7.6.4 Neue 4-geschossige Regelbauzone

Im GBR wurden die baupolizeilichen Vorschriften für 4-geschossige Regelbauzonen eingefügt. Damit sollen die im Gebiet Löwenmatte bereits bestehenden 4-geschossigen Gebäude der passenden Zone zugewiesen werden und bei einem allfälligen Ersatz auch wieder die heute schon bestehende Geschosshöhe realisiert werden können.

7.7 Änderungen im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen in Gebieten mit Nutzungspotenzialen

Ein zusätzliches Nutzungspotenzial besteht auch in Gebieten, welche noch nicht überbaut sind oder in welchen eine flächendeckende Entwicklung angestrebt wird. Darum wurden einerseits neue Zonen mit Planungspflicht (ZPP) erlassen und andererseits bestehende Vorschriften für unüberbaute ZPP's im Sinne der Förderung der inneren Entwicklung angepasst.

7.8 Erläuterungen zu den formellen und materiellen Änderungen

7.8.1 Art der Nutzung

- | | |
|---------------|---|
| Art. 2 Abs. 2 | Die formellen Anpassungen beruhen auf der BMBV sowie aus Erkenntnissen von Rechtsfällen. |
| Art. 2 Abs. 3 | Neu wird der Sonnenhof im Buchli der Mischzone zugewiesen. Aufgrund der dreiseitig umgebenden Arbeitszone sollen v.a. gewerbliche Nutzungen ermöglicht und das maximal zulässige Mass für Wohnen geregelt werden. |
| Art. 2 Abs. 4 | Die bisherigen Kernzonen in Trimstein und Tägertschi werden der Mischzone Kern (MK) bzw. Mischzone Kern Erhaltung (MKE) zugeordnet. In beiden Ortsteilen befinden sich auch landwirtschaftliche Betriebe in diesen Zonen. |
| Art. 2 Abs. 5 | Es gibt nur noch wenige Betriebsformen die 24 Stunden am Tag Personal vor Ort benötigen. Mit der Lockerung und Präzisierung soll ermöglicht werden, dass neu auch Betriebsinhaber/innen unter gewissen Bedingun- |

gen eine Wohnung erstellen können. Nur diese dürfen die Wohnungen bewohnen, was durch klare Regelungen in der Baubewilligung gesichert werden kann.

7.8.2 Baupolizeiliche Masse

Art. 3 Abs. 1

Die neuen übergeordneten Anforderungen der BMBV verlangen diverse Änderungen und Anpassungen bei den baupolizeilichen Massen. Zudem sollen Anreize geschaffen werden, welche die Siedlungsentwicklung nach innen fördern.

Die Bestimmungen zur Einfamilienhauszone werden vollständig gestrichen. Die betroffene Parzelle wird neu der ZPP AD «Schönbrunne» zugeordnet. Der bisherige Art. 7 im GBR 2010 wird ebenfalls aufgehoben.

Neu werden baupolizeiliche Masse für 4-geschossige Wohn- und Mischzonen eingeführt. Diese finden Anwendung in Gebieten, die bereits 4 Geschosse aufweisen (Löwenmattweg).

In den Arbeitszonen werden neu fixe Grenzabstände festgelegt. Bis 2011 mussten diese der halben realisierten Gebäudehöhe entsprechen, ab 2011 wegen eines Planungsfehlers einer ganzen Gebäudehöhe. Dies ist im Sinne der optimalen Nutzung der Grundstücke nicht zweckmässig und wird darum korrigiert. Zwecks Siedlungsentwicklung nach innen wird die Ausnützungsziffer durch die neu eingeführte minimale Überbauungsziffer ersetzt.

Anstelle der Gebäudehöhe GH tritt neu die Fassadenhöhe traufseitig Fh_{tr} , sowie bei Gebäuden mit Schrägdächern die Fassadenhöhe giebelseitig Fh_{gj} . In der Wohnzone W2 in den Ortsteilen Trimstein und Tägertschi gilt neu die Fassadenhöhe 7.20 m (bisher 7.0 m) und die Gebäudelänge 30.0 m (bisher 25.0 m bzw. 22.0 m). Neu wird klargestellt, dass in den Arbeitszonen III und IV über die maximale zulässige traufseitige Fassadenhöhe reichende Attikageschosse ausgeschlossen sind.

Art. 3 Abs. 2

Werden mit einem Bauvorhaben zusätzliche Wohnungen geschaffen und eine hohe Nutzung der Parzelle erreicht, verringert sich der kleine Grenzabstand um 1.0 m. Damit kann die Siedlungsentwicklung gegen innen gefördert werden. Eine reine Vergrösserung einer Wohnung berechtigt aber nicht zu einem kleineren Grenzabstand.

Art. 3 Abs. 3

Neu gelten in allen Zonen minimale Nutzungsmasse. Umgesetzt werden können die Bestimmungen in der Regel nur wenn Ersatz- oder Neubauten erstellt werden. Die minimalen Nutzungsmasse müssen allerdings nicht erreicht werden, wenn nur Klein- oder Anbauten (z.B. Garage) erstellt werden.

- Art. 3 Abs. 4 Neu zählen gemäss BMBV Anbauten (z.B. Garagen) zur Gebäudelänge. Damit daraus gegenüber den bisherigen Möglichkeiten keine Einschränkungen erfolgen, ermöglicht die neue Bestimmung in den 2-geschossigen Zonen in speziellen Fällen Gebäudelängen von maximal 40.00.
- Art. 3 Abs. 5 Siehe auch Erläuterungen zu Art. 3 Abs. 1. In der Realität ist höchstens eine überwiegende Begründung der Grenzabstandsflächen möglich. Auf ein konkretes Mass wird verzichtet um den Bauherrschaften die nötige Flexibilität gewähren zu können.
- Art. 3 Abs. 6 Gemäss BMBV müssen die Begriffe «Erdgeschoss» und «Obergeschoss» durch den Begriff «Vollgeschoss» ersetzt werden. Der Begriff «Kniwandhöhe» heisst neu «Kniestockhöhe».
- Die Attikaregelung wird liberalisiert. Anstelle des allseitigen Rücksprungs von 2.0 m wird neu unter Bedingungen der ein- oder zweiseitige Anbau an die darunter liegende Fassadenflucht ermöglicht. Die gute Gestaltung der Attikageschosse ist auch mit den neuen Bestimmungen sichergestellt.
- Art. 4 Abs. 1 Gemäss BMBV muss der Begriff «gewachsener Boden» durch den Begriff «massgebendes Terrain» ersetzt werden. Für Luft-Wasser-Wärmepumpen sind gemäss übergeordneten Bestimmungen die kleinen Grenzabstände anzuwenden. Da in der Praxis immer wieder Fragen auftreten wird hier Klarheit geschaffen.
- Art. 4 Abs. 2 und 3 Die Bestimmungen zu unterirdischen Bauten UIB und Unterniveaubauten UNB werden getrennt. Im Weiteren formelle Anpassungen und Klarstellung von Massen.
- Art. 4 Abs. 4 und 5 Neu wird zwischen offenen und geschlossenen vorspringenden Gebäudeteilen unterschieden. Bisher fehlende Masse werden neu bestimmt. Die präzisen Regelungen sind wichtig für die Bestimmungen der Gebäudelängen, der Gebäudebreite, der Grenzabstände und den Orten wo die Fassadenhöhen gemessen werden.
- Art. 4 Abs. 6 Siehe sinngleich Bemerkungen zu Art. 4 Abs. 4 und 5.
- Art. 4 Abs. 7 Gemäss BMBV dürfen Anbauten nicht bewohnt sein und sind in der Regel unbeheizt. Anbauten profitieren von kleineren Grenzabständen.
- Art. 4 Abs. 8 Anstelle von «Nebenbauten» muss neu der Begriff «Kleinbauten» verwendet werden.
- Art. 4 Abs. 10 Hauseingänge und Garageneinfahrten profitieren von Lockerungen bei der Bestimmung der Fassadenhöhe und der Geschossigkeit. Diese gelten auf maximal einer Gebäudeseite.
- Art. 4 Abs. 11 Präzisierung und Klarstellung der Gebäudeabstände.

- Art. 4 Abs. 14 Auch Privatstrassen (Eigentumsbegriff) sind in der Regel Detailerschliessungsstrassen (Funktionsbegriff). Bei reinen Hauszufahrten wird Art. 4 Abs. 14 nicht angewendet. Die Bestimmungen zur Verkehrssicherheit und Sichtweiten gelten aber auch dort. Art. 4 Abs. 14 kommt jedoch auch bei selbständigen Fuss- und Radwegen zum tragen.
- Art. 4 Abs. 15 Die neue Bestimmung regelt die Situation in Münsingen und gilt für Strassen der Gemeinde und des Kantons.
- Art. 4 Abs. 16 Mit den Abständen wird die Sicherheit für die Nutzer der Parkplätze und für die Verkehrsteilnehmer auf den Strassen (offene Autotüren und Heckklappen sowie ausladende Personen) verbessert. Wenn sich das Parkplatzfeld innerhalb des Strassenabstandes befindet, ist in jedem Fall ein Ausnahmegesuch notwendig. Das Ausnahmegesuch wird im Einzelfall geprüft.
- Art. 5 Abs. 2 Die bisherige Praxis bei Einträgen von Näherbaurechten ins Grundbuch wird verbindlich festgelegt. Damit wird Rechtssicherheit für Bauherrschaften und Nachbarn geschaffen.
- Art. 5 Abs. 3 Anpassung der Bedingungen für die Beanspruchung der Gestaltungsfreiheit an die grundsätzlichen Änderung des Artikel 3.
- Art. 5 Abs. 5 Muss ein Bauvorhaben einen hohen Grundwasserpegel berücksichtigen, kann die Baubewilligungsbehörde bei der Gebäude- oder Fassadenhöhe einen Zuschlag bewilligen. Die Erleichterungen gelten nur in begründeten Fällen. Diese werden neu präzisiert.

7.8.3 Bestimmungen zu besonderen Zonen

- Art. 6 Das Hotel Löwen liegt bisher in der Zone mit Planungspflicht ZPP «Löwenmatte». Diese wird aufgehoben (vgl. Ziff. 6.3.5 resp. 7.8.14). Neu wird für das Hotel Löwen eine eigene Hotelzone geschaffen. Die Bestimmungen regeln die Art der zulässigen Nutzungen und die baupolizeilichen Masse. Die Bestimmung aus der UeO betreffend dem Laubengang entlang des Bärenstutzes wird neu im Absatz 4 übernommen.
- Art. 7 Abs. 4 Die neue Bestimmung stellt sicher, dass in den Mischzonen Kern Erhaltung, wo die Gebäude die Quartierstruktur prägen, keine unerwünschten Baulücken entstehen.
- Art. 8 Abs. 1 Mit der Aufhebung vieler ZPPs und UeOs (siehe Ziff. 7.8.13 und 7.8.14) werden auch Gebiete mit Mischnutzungen der Zone Erhaltung zugeordnet. Damit keine unerwünschte und gemäss den bisherigen UeO's nicht zulässige Umnutzung von gewerblichen Räumen in Räume mit Wohnnutzung stattfinden kann, wird die bewilligte Grundnutzung «eingefroren». Abweichungen dazu sind im Absatz 2 geregelt oder bedingen bei Bedarf eine planerische Massnahme wie z.B. die Umzonung in eine neue Zone.

- Art. 8 Abs. 3 Die neue Bestimmung stellt sicher, dass in den Zonen Erhaltung keine unerwünschten Baulücken entstehen.
- Art. 9 Im Ortsteil Trimstein sollen bestehende Gebäude besser genutzt werden können. Dies ist nur möglich, wenn sie einer Bauzone oder einer Weilerzone zugewiesen werden können. Im Kirchacker in Trimstein ist die Weilerzone das passende Instrument. Sie ist eine beschränkte Bauzone in der Neubauten nicht zulässig sind. Der Artikel 9 regelt die baupolizeilichen Bestimmungen der Weilerzone.
- Art. 12 Abs. 3 Die bisherigen Nutzungen der in der Grünzone liegenden Gebäude Schloss und Blumenhaus werden «legalisiert».
- Art. 12a Die Gartenbauzone Neuhusmatte wird angepasst. Nicht bodenbezogene Nutzungen wie Wohnen oder Verkauf werden ausgeschlossen.

7.8.4 Zonen für öffentliche Nutzungen

- Art. 13 Es werden diverse formelle Präzisierungen im Titel und in den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen ZÖN vorgenommen. Bereits bestehende Widersprüche zu den Regelbauzonen (z.B. Gebäudelänge) werden aufgehoben (z.B. mit der Bestimmung, dass die GL frei bestimmbar ist).
- Art. 13,
ZÖN Nr. 14 Die Parzelle des Jugendheims Lory wird der Zone mit Planungspflicht ZPP AK «Dorf» zugeordnet. Die ZÖN Nr. 14 wird damit überflüssig.
- Art. 13,
ZÖN Nr. 17 Die Fläche der ZÖN Nr. 17 im Schlosspark wird einerseits der Grünzone und andererseits der ZÖN Nr. 19 zugeordnet. Die ZÖN Nr. 17 wird damit überflüssig.
- Art. 13,
ZÖN Nr. 19 Mit der Änderung werden im Rahmen von qualitätssichernden Verfahren Erweiterungen des Alterszentrums Schlossgut ermöglicht. Diese können z.B. 4-geschossig Richtung Süden erfolgen.
- Art. 13,
ZÖN Nr. 32 Das Psychiatriezentrum PZM plant in den nächsten Jahren die Sanierung von bestehenden Bauten sowie Neu- und Erweiterungsbauten innerhalb der geschützten Anlage. Um den Betrieb aufrecht erhalten zu können sind Provisorien notwendig. Mit der Verschiebung von Flächen der bisherigen ZÖN Nr. 31 und der Bezeichnung der neuen ZÖN Nr. 32 kann an geeigneter Stelle Platz für die Realisierung von provisorischen Bauten geschaffen werden. Neue Bauten sind nur mit beschränkter Nutzungsdauer zulässig.
- Art. 13,
ZÖN Nr. 34 Die Parzelle des Kindergarten Dorfmattheweg wird der Zone mit Planungspflicht ZPP AA «Mäder» zugeordnet. Die ZÖN Nr. 34 wird damit überflüssig.
- Art. 13,
ZÖN Nr. 37 Die Gemeindeverwaltung in Trimstein existiert nicht mehr. Die ZÖN Nr. I gemäss altem Zonenplan Trimstein wird darum aufgehoben und der Mischzone Kern Erhaltung MKE zugeordnet.

7.8.5 Zonen für Sport und Freizeit

- Art. 14 Es werden diverse formelle Präzisierungen im Titel und in den einzelnen Zonen für Sport und Freizeit ZSF vorgenommen. Bereits bestehende Widersprüche zu den Regelbauzonen (z.B. Gebäudelänge) werden aufgehoben (z.B. mit der Bestimmung, dass die GL frei bestimmbar ist.)
- Art. 14 ZSF Nr. 1 Ergänzung mit den aktuellen, nicht ausschliesslich sportlich begründeten Nutzungen.
- Art. 14 ZSF Nr. 9 Die Parzelle der Gemeinde mit der Nutzung durch die Platzger wird der Grünzone zugeordnet (siehe Art. 12 und Ziff. 6.3.2). Die ZSF Nr. 9 wird damit überflüssig.
- Art. 14 ZSF Nr. 12 Der Reitplatz auf der Schwand wurde innerhalb der ZPP erstellt. Ein Neubau ausserhalb des Areals wird nun definitiv nicht erstellt. Die Fläche der ZSF wird wieder der Landwirtschaftszone zugeordnet. Die ZSF Nr. 12 wird damit überflüssig.
- Art. 14 ZSF Nr. 12 Die ZSF Nr. 12 soll südlich angrenzend an die bestehende ZSF Nr. 3 eingezont werden, um dem an diesem Ort bereits bestehenden Islandpferdezentrum die Erstellung grösserer Allwetterausläufe und damit eine artgerechtere Pferdehaltung zu ermöglichen.

7.8.6 Besondere baurechtliche Ordnungen

- Art. 17 Abs. 3 Die Bestimmungen zu den einzelnen ZPPs werden vom bisherigen Artikel 37 neu in den Anhang A des GBR 2020 verschoben. Erläuterungen dazu siehe unten.
- Art. 18 Die Liste wird mit den weiterhin gültigen Planungen aus den Ortsteilen Trimstein und Tägertschi ergänzt. Aufgehobene Planungen (Überbauungsordnungen) werden im Artikel 55 aufgelistet.

7.8.7 Dachgestaltung

- Art. 21 Abs. 1 Die Vorgabe aus dem GBR Tägertschi, dass Gebäude nur Schrägdächer aufweisen dürfen, wird weiterhin übernommen. Damit soll die einheitliche und intakte Dachlandschaft im Ortsteil Tägertschi weiterhin sichergestellt werden können.
- Art. 21 Abs. 2 Neue Gebäude mit 4 und mehr Geschossen weisen seit vielen Jahren immer Flachdächer auf. Mit der Klarstellung wird die passende Dachlandschaft im Ortsteil Münsingen klar geregelt.
- Art. 21 Abs. 8 und 9 Bisher war die Gestaltung von Dachaufbauten auf Flachdächern teilweise in Artikeln und teilweise im Anhang insgesamt aber unvollständig geregelt.

7.8.8 Umgebungsgestaltung, Reklamen und Antennen

- Art. 22 Abs. 5 Die Bestimmung verfolgt zwei Ziele. Einerseits eine höhere Sicherheit durch angepasste Gestaltung und andererseits eine harmonischere Umgebungsgestaltung.
- Art. 22 Abs. 6 Das neue Mass soll bis auf den Boden reichende Zäune ausschliessen. Damit wird die Durchgängigkeit in den Siedlungen für Kleintiere wie Igel, Frösche, Reptilien etc. stark verbessert und ein Beitrag zum Erhalt der Biodiversität geleistet.
- Art. 22 Abs. 7 Damit im Baubewilligungsverfahren die Aspekte Siedlungsökologie, Grünraumgestaltung, Siedlungsgestaltung, Klimaschutz, Grundwasserschutz und Verkehrssicherheit ausreichend geprüft werden können, sind gute und vollständige Pläne notwendig.
- Art. 22 Abs. 8 Invasive Pflanzen können sich bei Baustellen und Erdarbeiten stark vermehren. Die Vorgabe verlangt neu eine aktive Bekämpfung von Problempflanzen.
- Art. 23 Abs. 3 und 4 Die Anforderungen an Reklamen und Plakatierung werden präzisiert. Ziel ist eine geordnete und für alle tragbare Gestaltung der Strassenräume gemäss den Empfehlungen und Vorgaben der übergeordneten Stellen (KAPO, Regierungsstatthalter, AGR etc.)
- Art. 24 Die Ergänzung des bestehenden Artikels bezweckt eine Vereinfachung der Verfahren bei geringfügigen und unproblematischen Abweichungen von Gestaltungsvorgaben in den Artikeln 19 bis 23.
- Art. 25 Abs. 2 Der 2011 neu eingeführte Antennenartikel hat sich grundsätzlich bewährt. Allerdings wurden damit unbeabsichtigt Antennen des Amateurfunks verboten. In einem Rechtsentscheid wurde festgehalten, dass der Antennenartikel angepasst und Antennen für den Amateurfunk von Absatz 5 bis 10 ausgenommen werden sollten. Diese regeln die Anforderungen an Mobilfunkantennen der grossen Telekommunikationsanbieter.

7.8.9 Parkierung und Abstellplätze für Fahrzeuge

- Art. 26 Abs. 2 Die zulässige Anzahl Parkplätze wird in der kantonalen Bauverordnung BauV festgelegt. Die Gemeinde kann in bestimmten Gebieten die Bemessungsgrundlagen gegen unten anpassen. In einem im Anhang C genau bestimmten Gebiet mit sehr guter ÖV-Erschliessung und guter Anbindung an öffentliche Infrastrukturen sowie ausreichenden Versorgungsmöglichkeiten wird die Bandbreite nach BauV um 50% bzw. um 40% reduziert. Die Reduktion betrifft nur Parkplätze die dem Wohnen zugeordnet sind. Für Parkplätze der übrigen Nutzungen (z.B. Gewerbe wie aber auch für Bestandessituationen) gelten wie bisher die Bemessungsgrundlagen der BauV.
- Art. 26 Abs. 4 Anstelle überdachter Parkplätze werden neu Einstellhallen verlangt.

- Art. 26 Abs. 5 Die E-Mobilität wird in den nächsten Jahren eine massive Steigerung erfahren. Bei Neubauten soll sichergestellt werden, dass für die Umstellung der E-Mobilität keine Hürden bestehen und die Ausrüstung für E-Mobile einfach nachgerüstet werden kann.
- Art. 26 Abs. 7 und 8 Die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder bei Neubauten werden erhöht. Auch hier ist die Entwicklung hin zur E-Mobilität zu berücksichtigen.
- Art. 27 Abs. 1 Die Beträge der Ersatzabgaben für fehlende Parkplätze werden angepasst. Neu besteht eine Ersatzabgabepflicht auch für fehlende Veloabstellplätze. Ersatzabgaben werden in der Praxis nur selten und nur in speziellen Fällen geleistet.
- Art. 27 Abs. 3 Neu wird auch die Rückerstattung von geleisteten Ersatzabgaben geregelt.

7.8.10 Energie

- Art. 28 Abs. 3 Beim Ersatz von Heizungen soll in erster Linie die Nutzung von erneuerbarer Energie angestrebt werden. Darunter fallen alle Arten von Wärmepumpen sowie Solarenergie und Holz. Unter Berücksichtigung und Einhaltung des übergeordneten Rechts kann der erneuerbare Energieträger frei gewählt werden. Zu berücksichtigen sind z.B. Gebiete wo Erdsonden oder die Grundwassernutzung ausgeschlossen sind.
- Art. 28 Abs. 5 Bei der Grundwassernutzung sind vor allem gemeinschaftliche Rückführungsanlagen (Versickerungen) oder gemeinsame Förderbrunnen anzustreben. Wenn möglich sollen neue Anlagen die Bedürfnisse der Nachbarn bereits antizipieren und gleichzeitige oder spätere gemeinsame Nutzungen ermöglichen. Die Unterstützung der Gemeinde erfolgt primär durch Vermittlung von Know-how und Informationen.
- Art. 29 Abs. 2 Die bisherige Regelung, wonach höchstens 50% des zulässigen Wärmebedarfs mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden durfte, ist nicht mehr mit der kantonalen Energieverordnung KEnV kompatibel. Die erhöhten Energieanforderungen in Münsingen werden neu durch eine Unterschreitung des zulässigen gewichteten Energiebedarfs um mindestens 5% festgelegt. Werden bei Neubauten die Dachflächen nicht vollständig durch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie genutzt, erhöht sich die Anforderung an den Energiebedarf.
- Art. 30 Abs. 2 Aufgrund eines Rechtsentscheides aus der Stadt Bern muss die bisherige Formulierung der Anschlusspflicht angepasst werden. Weiterhin wird angestrebt, beim Ersatz von fossilen Heizungen innerhalb des Perimeters mit Anschlusspflicht alle Gebäude an das Fernwärmenetz anzuschliessen.
- Art. 30 Abs. 3 Entlang von bestehenden Hauptleitungen der Wärmeverbünde besteht eine Anschlusspflicht für Grundeigentümer aber ohne Zwang bzw. Erschliessungspflicht für den Betreiber. Grundsätzlich gilt immer auch

die kantonale Gesetzgebung, welche die Ausnahmen regelt. So können Gebäude, welche überwiegend erneuerbare Energie einsetzen nicht zum Anschluss an das Fernwärmenetz verpflichtet werden.

- Art. 32 Abs. 1 Die Lichtverschmutzung beeinträchtigt die Umwelt und die Biodiversität immer mehr. Die Ausschaltzeiten von leuchtenden Reklamen o.ä. werden um zwei Stunden auf 22.00 Uhr vorverlegt.

7.8.11 Schutzgebiete und Gewässerraum

- Art. 38 Abs. 3 Die Möglichkeit zur Erstellung eines Autobahnzubringers im Landschaftsschutzgebiet südlich von Münsingen wird gestrichen (Erläuterungen siehe Richtplan Mobilität). Neu wird die Möglichkeit zur Erstellung einer Velowegverbindung im Gebiet Thalmatt explizit erwähnt. Damit sollen allfällige Zielkonflikte zum vornherein vermieden werden.

- Art. 40 und 41 Der bisherige Art. 59 wurde neu in mehrere Artikel 37 bis 41 gesplittet. Damit können die einzelnen Schutzobjekte besser differenziert und präziser geregelt werden.

- Art. 42 Die Regelungen zum Gewässerraum stützen sich auf die übergeordnete Gesetzgebung. Der bisherige Artikel 60 mit der Definition der Gewässerabstände wird komplett ersetzt. Der Gewässerabstand wird neu als Gewässerraum bezeichnet und ist im Zonenplan 2 grundeigentümerverbindlich geregelt.

- Art. 45 Formelle Anpassung der bisherigen Bestimmungen.

7.8.12 Planungsmehrwert, Wohnraum und Gewerbeförderung

- Art. 47 Die Bestimmungen zum Ausgleich von Planungsvorteilen richten sich neu nach der übergeordneten Gesetzgebung (RPG, BauG) und dem Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten MWAR der Gemeinde Münsingen.

- Art. 50 Abs. 1 Im vollständig neuen Artikel 50 regelt die Gemeinde die Wohnraum- und Gewerbeförderung neu. Siehe auch Kapitel 3.4 des Erläuterungsberichtes. Die Gemeinde will sich für die Erstellung und Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum einsetzen indem sie eigene Wohnungen zu günstigen Konditionen vermietet, geeignete eigene Grundstücke im Baurecht an Wohnbauträger abgibt die sich zur Kostenmiete verpflichten, bei Einzonungen, Umzonungen, Planungen und Bauvorhaben aktiv Einfluss auf die Art und Ausgestaltung der Bauvorhaben nimmt, im Rahmen der Abschöpfung von Planungsmehrwerten ein geeignetes Anreizsystem entwickelt und anwendet und im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten aktiv Grundstücke erwirbt, um die vorgenannten Ziele erreichen zu können.

- Art. 50 Abs. 2 Die Gemeinde will sich für die Ansiedlung und Erhaltung von Betrieben einsetzen, indem sie eigene Areale zu günstigen Konditionen vermietet, geeignete eigene Grundstücke im Baurecht an Betriebe abgibt, im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten aktiv Grundstücke erwirbt um diese im

Baurecht und unter Nutzung von Synergien an Betriebe abgeben zu können und bei Einzonungen, Umzonungen und Planungen aktiv Einfluss auf die Art und Ausgestaltung der Bauvorhaben nimmt.

Art. 50 Abs. 3 Der Absatz ermächtigt den Gemeinderat, eine Verordnung mit Ausführungsbestimmungen zu Absatz 1 und 2 zu erlassen.

7.8.13 Aufhebung von Vorschriften

Art. 55 Alle noch gültigen Planungsgrundlagen, welche mit der Revision der Grundordnung aufgehoben werden, sind aufgelistet. Dazu gehören die bisherigen Baureglemente und Zonenpläne aller drei Ortsteile sowie alle Überbauungsordnungen innerhalb der aufgehobenen ZPP's.

7.8.14 Anhang A – Zonen mit Planungspflicht

Siehe auch Erläuterungen in den Kapiteln 6.3.1, 6.3.2 und 6.3.3.

Aufhebung von ZPPs

- ZPP A «Sägegasse»
- ZPP F «Schlossmatten»
- ZPP G «Hölzliacker»
- ZPP O «Bärenmatte»
- ZPP R «Husrüti»
- ZPP S «Belpbergstrasse 9-15»
- ZPP U «Alte Post»
- ZPP V «Löwenmatte/Bernstrasse»
- ZPP «underi Wyhulle»
- ZPP «Neuhusmatte»

Die ZPP's werden aufgehoben und die Parzellen der Zone Erhaltung ZE oder anderen geeigneten Regelbauzonen zugewiesen. Damit werden auch die betreffenden Überbauungsordnungen aufgehoben. Die gemäss Überbauungsordnungen geschützten Bäume werden soweit sinnvoll im Zonenplan 2 bezeichnet.

Anpassungen von ZPPs

Anpassungen an die BMBV:

- ZPP B «Bahnhof West»
- ZPP H «Rosenweg»
- ZPP I «Loryheim»
- ZPP M «Sandacher»
- ZPP N «Dorfmatte»
- ZPP T «Schwand»
- ZPP W «Am Stutz»

- ZPP C, D, E «Erlenau»: Die ZPP wird mit Ausnahme des Abschnittes C1 aufgehoben und die Parzellen der Zone Erhaltung ZE zugewiesen. Damit werden auch die betreffenden Überbauungsordnungen aufgehoben. Die gemäss Überbauungsordnungen geschützten Bäume werden soweit sinnvoll im Zonenplan 2 bezeichnet.
- ZPP J «Hinterdorf»: Die ZPP wird mit der Pflicht der Erstellung eines öffentlichen Aussenraumes und qualitätssichernden Massnahmen ergänzt. Neu sind 4-geschossige Gebäude möglich. Die maximale GFZO wird aufgehoben. Die Erschliessung für den Abschnitt J1 muss über die bestehende Einstellhalleneinfahrt auf der Parzelle Nr. 2451 erfolgen.
- ZPP K «Dorfplatz»: Die ZPP wird an die neue Situation der umgestalteten Ortsdurchfahrt angepasst und mit der Pflicht für qualitätssichernde Massnahmen ergänzt.
- ZPP P «Kreuzweg/Belpbergstrasse»: Die ZPP wird an die neue Situation ohne Expansion der Migros angepasst.

Neue ZPPs

- ZPP AA «Mäder»
- ZPP AB «Erlenauweg»
- ZPP AC «Underrüti»
- ZPP AD «Schönbrunne»
- ZPP AE «Höchiacher»
- ZPP AF «Im Stock»
- ZPP AG «Bühlerplatz»
- ZPP AH «Rossboden»
- ZPP AI «Chnebugass»
- ZPP AJ «Thalmatt»
- ZPP AK «Dorf»
- ZPP AL «Schulhausgasse»
- ZPP AM «Feldmatt»
- ZPP AN «Thunstrasse»

Zu allen neuen ZPPs werden der Planungsweck, Art und Mass der Nutzung, die Gestaltungsgrundsätze, die Erschliessungsgrundsätze, die Lärmempfindlichkeitsstufen und soweit nötig die Verfahren zur Qualitätssicherung und spezielle Energievorgaben formuliert.

7.8.15 Anhang B – Definition und Messweisen

B1.1 Geschossflächenziffer GFZ	Definition und Illustration des Begriffes Geschossflächenziffer oberirdisch GFZO.
B1.2 Grünflächenziffer GZ	Definitionen und Anforderungen für die Berechnung der Grünflächenziffer. Flächen von Steingärten, Parkplätzen mit Sickersteinen, Rasengittersteinen o.ä. können der GZ nicht angerechnet werden. In den Arbeitszonen wird ein Bonus von 50 m ² Grünfläche für jeden hochstämmigen Baum gewährt.

B2.1, B2.2 Grenzabstände	Messweise zu den kleinen und grossen Grenzabständen.
B2.3 Vorspringende Gebäudeteile	Erläuterung und Skizze zur Messweise von vorspringenden Gebäudeteilen. Werden mehr als 50% einer Fassade durch Balkone oder ähnliche Vorbauten beansprucht, wird der Grenzabstand von der am weitesten vorstehenden Brüstung aus gemessen.
B2.4 Strassenabstand	Skizze zur Messweise der Strassenabstände. Der Strassenabstand wird vom äussersten Teil der Elemente des Strassenraumes gemessen (z.B. Parkplatzrand oder Trottoirrand).
B2.5 Gewässerraum	Skizze zur Messweise des Gewässerraumes.
B2.7 Leitungsabstände	Skizze zur Messweise von Leitungsabständen.
B3.1 Attikageschoss	Messweise der zulässigen Abmessungen des Attikageschosses.
B3.2, B3.3 Dachaufbauten auf Schräg- und Flachdächern	Erläuterung von Fachbegriffen bei Dächern sowie Skizze zur Messweise von Dachaufbauten.
B3.4 Abgrabungen	Messweise für die Breite der Abgrabungen.

7.8.16 Anhänge C bis I

Anhang C	Perimeter der reduzierten Bandbreite für die Berechnung der zulässigen Anzahl Parkplätze bei Wohnbauten.
Anhang D	Plan mit der Bezeichnung der Basiserschliessungsstrassen. Der Plan wird benötigt um den Strassenabstand gemäss Art. 4 Abs. 14 zu bestimmen.
Anhang E	In der Übersicht über die «wesentlichen Elemente der bestehenden Quartierstruktur und wichtige Aussenräume in der Mischzone Kern Erhaltung» (Richtplan Ortskern vom 05.08.1998) werden jene Gebiete, welche neu in ZPPs geregelt sind, aus der Darstellung entfernt. Dies betrifft das Gebiet der ZPP AG «Bühlerplatz» und die ZPP AI «Chnebugass»:

ZPP AG «Bühlerplatz»

Zielsetzungen gemäss Richttext S. 37 und 38, Klösterli:

- Um- oder Neubau der alten Bauernhäuser mit Erhalt der charakteristischen Elemente
- Neugestaltung des Klösterliplatzes
- Realisierung einer Tiefgarage ev. mit öffentlichen Parkplätzen für Restaurant Klösterli
- Abklärungen betreffend Doppelbelegung der Parkplätze von Coop und Migros ausserhalb der Ladenöffnungszeiten
- Sicherung der Fussgängerverbindung von der Gartenstrasse zur Belbergstrasse resp. Kindergarten

Die wesentlichen Elemente des Richtplans Ortskern sind in die neue ZPP AG «Bühlerplatz» eingeflossen.

ZPP AI «Chnebugass»

Zielsetzungen gemäss Richttext S. 30 und 31, Hintergasse:

- Erhalt der Bebauung entlang der Tägertschistrasse und Hintergasse (im Süden)

Die Umstrukturierung und Verdichtung an der Hintergasse begründet sich in der übergeordneten Zielsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen. Das Potenzial des Gebiets ist bereits im SEin-Bericht ermittelt und aufgezeigt worden und wird nun in der Nutzungsplanung entsprechend umgesetzt. Mit der ZPP wird eine Weiterentwicklung des Gebiets im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen ermöglicht, bei gleichzeitiger Berücksichtigung wesentlicher Elemente aus dem Richtplan Ortskern (öffentliche Fuss- und Velowegverbindung im Bereich Schenkwägli, qualitativ hochwertige und auf die Bebauung sowie Nutzung abgestimmte Aussenraumgestaltung, sorgfältiger Umgang mit den Inventarobjekten Tägertschistrasse 5 und 9).

Mit der Festschreibung der Forderung nach qualitätssichernden Verfahren in den beiden ZPPs wird eine für den jeweiligen Ort angemessene Entwicklung (Nutzung, Qualität, Dichte) sichergestellt.

- Anhang F Überbauungsschema der ZPP P «Kreuzweg/Belpbergstrasse». Der Plan zeigt schematisch den Baubereich für Gebäude mit 3 bzw. 4 Geschossen sowie weitere Inhalte gemäss Legende.
- Anhang G Planskizze mit zulässigem Baubereich eines zusätzlichen Gebäudes in der Hotelzone Löwen.
- Anhang H Zivilrechtliche Abstände, Pflanz- und Anriesrecht mit Auszügen aus den Bestimmungen des EG ZGB.
- Anhang I Abkürzungsverzeichnis mit allen im GBR verwendeten Abkürzungen.
- Anhang J Stichwortverzeichnis in alphabetischer Reihenfolge zum Suchen wichtiger Elemente im GBR.

7.8.17 Vollständig gelöschte Artikel aus dem GBR 2010

- Art. 7 Einfamilienhauszone. Die Zone wird aufgehoben und die Parzelle der ZPP AD «Schönbrunne» zugewiesen.
- Art. 65 Gefahrenstufen. Auf die Beschreibung der Gefahrenstufen wird verzichtet. Die Regelungen sind in Art. 6 BauG enthalten.
- Art. 66 Detailplanpflicht. Auf die Beschreibung der Planung von Detailerschliessungsanlagen wird verzichtet. Die Regelungen sind in Art. 43 Strassengesetz SG enthalten.

8. Ausführungen zur Planbeständigkeit – Ausnahmen vom Genehmigungsbeschluss

Die Planbeständigkeit wird für die materiellen Änderungen der Planungsinstrumente ausgelöst. Für jene Gebiete, die nicht von materiellen Änderungen betroffen sind, wird die Planbeständigkeit jedoch nicht ausgelöst. Dies betrifft insbesondere die ZPP B «Bahnhof West», ZPP C1 «Erlenau», ZPP H «Rosenweg», ZPP I «Loryheim», ZPP M «Sandacher», ZPP N «Dorf-matt», ZPP T «Schwand» und ZPP W «Am Stutz», für welche lediglich die Bestimmungen der BMBV umgesetzt werden sowie für die Gartenbauzone Neuhusmatte, Trimstein.

Die ZPP T «Schwand» wird zudem aufgrund der ungewissen Zukunft der heutigen Nutzung und des daraus folgenden, möglichen Anpassungsbedarfs der ZPP von der Genehmigung ausgenommen.

9. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)

9.1 Siedlungsentwicklung nach innen

Die Siedlungsentwicklung nach innen ist eines der zentralen Ziele der Raumplanung. Hauptzielsetzungen sind der haushälterische Umgang mit der Ressource Boden und die Verbesserung der Siedlungs- und Wohnqualität. Diese Zielsetzungen werden mittels verschiedener Massnahmen erreicht. So umfasst die Siedlungsentwicklung nach innen nebst der Schliessung von Baulücken auch Aspekte der Siedlungsbegrenzung, der Verdichtung, der Umnutzung von Brachen, Siedlungsteilen oder Gebäuden, der Aufwertung bestehender Quartiere, der Verdichtung am geeigneten Ort und der Nutzungsdurchmischung. Um trotz der Innenentwicklung eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität sicherzustellen, kommt der sorgfältigen Planung und Gestaltung attraktiver Frei- und Aussenräumen im Rahmen der Siedlungsentwicklung nach innen eine zentrale Rolle zu.

9.1.1 Umstrukturierungs- und Aufzungsgebiete sowie weitere Massnahmen zur massvollen Weiterentwicklung

Im Rahmen der Berichterstattung zur Siedlungsentwicklung nach innen sind die Nutzungsreserven und -potenziale innerhalb der Gemeinde ermittelt, analysiert und die prioritären Innenentwicklungspotenziale definiert worden. Mit der Umsetzung dieser Gebiete in den Zonenplan und das Baureglement (ZPPs, neue 4-geschossige Regelbauzone) wurde die Innenentwicklung grundeigentümerverbindlich festgesetzt. Die Gebiete werden unter Ziff. 6.3.1 und 6.3.2 beschrieben. Unter Ziff. 6.3.2 werden zudem noch weitere Massnahmen für eine massvolle Weiterentwicklung der Siedlung beschrieben.

9.1.2 Weitere Baureglementsänderungen im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen

Mit dem Verzicht auf die maximale Ausnützungsziffer und der Einführung einer minimalen oberirdischen Geschossflächenziffer (GFZo), dem Verzicht auf die Definition der maximalen Gebäudetiefe und der Anpassung der Grenzabstände werden weitere Möglichkeiten und Spielräume für die Siedlungsentwicklung nach innen geschaffen. Eine Besonderheit ist die Bestimmung, dass wenn anstelle bisheriger Bauten oder mit Erweiterungen neue zusätzliche Wohneinheiten geschaffen und mindestens eine um 0.1 höhere GFZo über dem verlangten Minimum erreicht wird, sich der kleine Grenzabstand um 1.00 m verringert. Diese Bestimmung stellt einen zusätzlichen Anreiz für die Siedlungsentwicklung nach innen dar.

9.1.3 Mindestdichten Baulandreserven

Die Gemeinde Münsingen verfügt über einige Baulandreserven. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind sie auf eine aus ortsbaulicher Sicht optimale Ausnützung überprüft worden. Das Resultat dieser Überprüfung ist in einem separaten Dokument¹ festgehalten. Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass den kantonalen Vorgaben mit der Einführung der minimalen GFZo in den meisten Fällen entsprochen wird. In wenigen Ausnahmefällen wird aufgrund des Ortsbilds und der Siedlungsstruktur von den minimalen Vorgaben des Kantons abgewichen. Die Begründungen sind in der separaten Zusammenstellung aufgeführt.

9.2 Ortsbildschutz und Denkmalpflege

9.2.1 Denkmalpflege

Die Praxis, die Baudenkmäler der Gemeinde Münsingen nicht grundeigentümerverbindlich festzulegen, soll auch künftig beibehalten und auf die beiden Ortsteile Trimstein und Tägertschi übertragen werden. Entsprechend werden die Inventarobjekte im Zonenplan 2 nur hinweisend dargestellt. Die revidierten Baugruppen gemäss kantonalen Denkmalpflege werden wie bis anhin mittels Ortsbildschutzgebieten und zugehörigen Baureglementsbestimmungen grundeigentümerverbindlich festgelegt. Die im Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege vorgenommene Einstufung kann im Baubewilligungsverfahren im Zusammenhang mit einem konkreten Vorhaben überprüft werden.

9.2.2 Archäologie

Die archäologischen Schutzgebiete sind im Zonenplan grundeigentümerverbindlich festgelegt.

9.3 Verkehr

Die Gemeinde Münsingen strebt, in Abstimmung mit den übergeordneten Grundlagen, ein nachhaltiges Verkehrssystem an, welches eine leistungsfähige, umweltgerechte und kostengünstige Mobilität ermöglicht. Die Verkehrsstrategie Münsingen 2030 lässt sich mit 4 V's umschreiben, wobei Massnahmen zur «Vermeidung», «Verlagerung», «verträglichen Gestaltung» und der «Vernetzung» des Verkehrs dazu beitragen, dass auch die zukünftigen Mobilitätsbedürfnisse der Münsingerinnen und Münsinger nachhaltig erfüllt werden können und die Gesamtmobilität mit möglichst wenig motorisiertem, individuellem Verkehr sichergestellt wird.

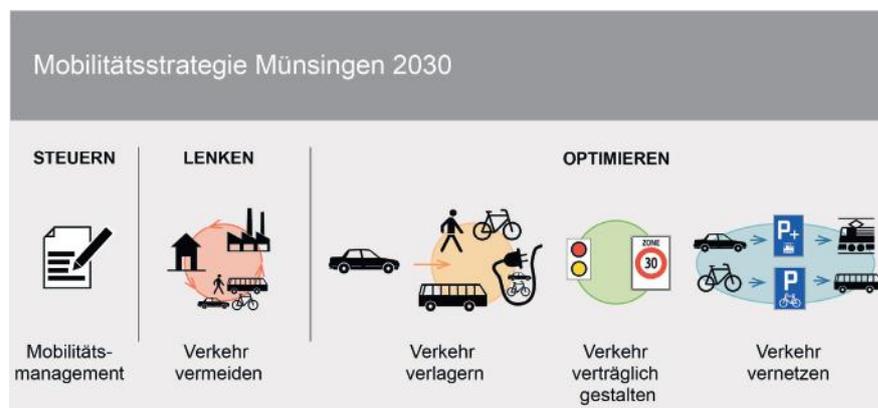


Abb. 5 4V-Strategie

9.3.1 Verkehrsaufkommen

Die Auswirkungen der angestrebten Entwicklung auf die Verkehrssituation wurden im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Richtplans Mobilität detailliert untersucht.

Die mit der Einwohner- und Arbeitsplatzentwicklung verbundene Zunahme der Mobilitätsbedürfnisse soll mit den geplanten Projekten zum Angebotsausbau des öffentlichen Verkehrs, der Förderung des Velo- und Fussverkehrs, der Sanierung der Ortsdurchfahrt, der Entlastungsstrasse Nord und der durchgehenden Industriestrasse im Sinne der 4V-Strategie (vgl. Ziff. 9.3) auf verschiedenen Ebenen begegnet werden. Insbesondere mit der Sanierung der Ortsdurchfahrt, der Entlastungsstrasse Nord und der durchgehenden Industriestrasse wird eine wesentliche Entlastung im Zentrum erreicht. Ein proaktives Mobilitätsmanagement bildet die Basis der Verkehrsstrategie Münsingen 2030, um die Mobilität der Gemeinde anhand von konkreten Massnahmen zu steuern, zu lenken und zu optimieren, so dass die mit der 4V-Strategie erreichten Verbesserungen möglichst lange erhalten bleiben.

Als weitere Massnahmen werden auf Stufe Nutzungsplanung bei grösseren Arealentwicklungen (ZPPs) Mobilitätskonzepte verlangt. Zudem wird im Ortsteil Münsingen ein Perimeter für die Reduktion der Bandbreite für die zulässige Anzahl Parkplätze bei Neubauten im Zentrum eingeführt.

Mit all diesen Massnahmen kann das zukünftige Verkehrsaufkommen 2030 nachhaltig bewältigt werden.

9.3.2 ÖV-Erschliessung Einzonungen, Umstrukturierungs- und Aufzonungsgebiete

Gemäss Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans gelten bei Ein- und Umzonungen von Kulturland im Sinne der Baugesetzgebung die Anforderungen nach Art. 8a und 8b BauG sowie Art. 11a ff BauV:

	Fläche der Ein-/Umzonung	ÖV-Güteklasse
a	bis 0.5 ha	mindestens F
b	grösser als 0.5 bis 1.0 ha	mindestens E
c	grösser als 1.0 ha	mindestens D

Bei Ein- und Umzonungen von Nichtkulturland, bei welchen der 15-jährige Baulandbedarf geltend gemacht wird, müssen mindestens 80% folgende Anforderungen an die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr aufweisen:

- Mindestens ÖV-Güteklasse F
- Einzonungen zwischen 0.5 ha und 1 ha mindestens ÖV-Güteklasse E
- Einzonungen grösser als 1 ha mindestens ÖV-Güteklasse D

Die ÖV-Erschliessung wird in Münsingen durch die Bahn (überregionale Erschliessung) sowie das regionale Busnetz (regionale Erschliessung) und den Ortsbus (lokale Erschliessung) gewährleistet. Wie die unten stehende Abbildung zeigt, verfügen die beiden Ortsteile Münsingen und Tägertschi über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Der Ortsteil Trimstein verfügt über keine kantonale ÖV-Güteklasse. Dies könnte sich in den kommenden Jahren ändern, sofern der Versuchsbetrieb des Bürgerbus (Linie 168 Münsingen – Trimstein – Worb) erfolgreich ist und der Bus definitiv eingeführt wird (frühestens 2022).

Aus der nachfolgenden Abbildung wird ersichtlich, dass die geplanten Ein- und Umzonungen die massgebenden Anforderungen der kantonalen Richtplanung erfüllen.

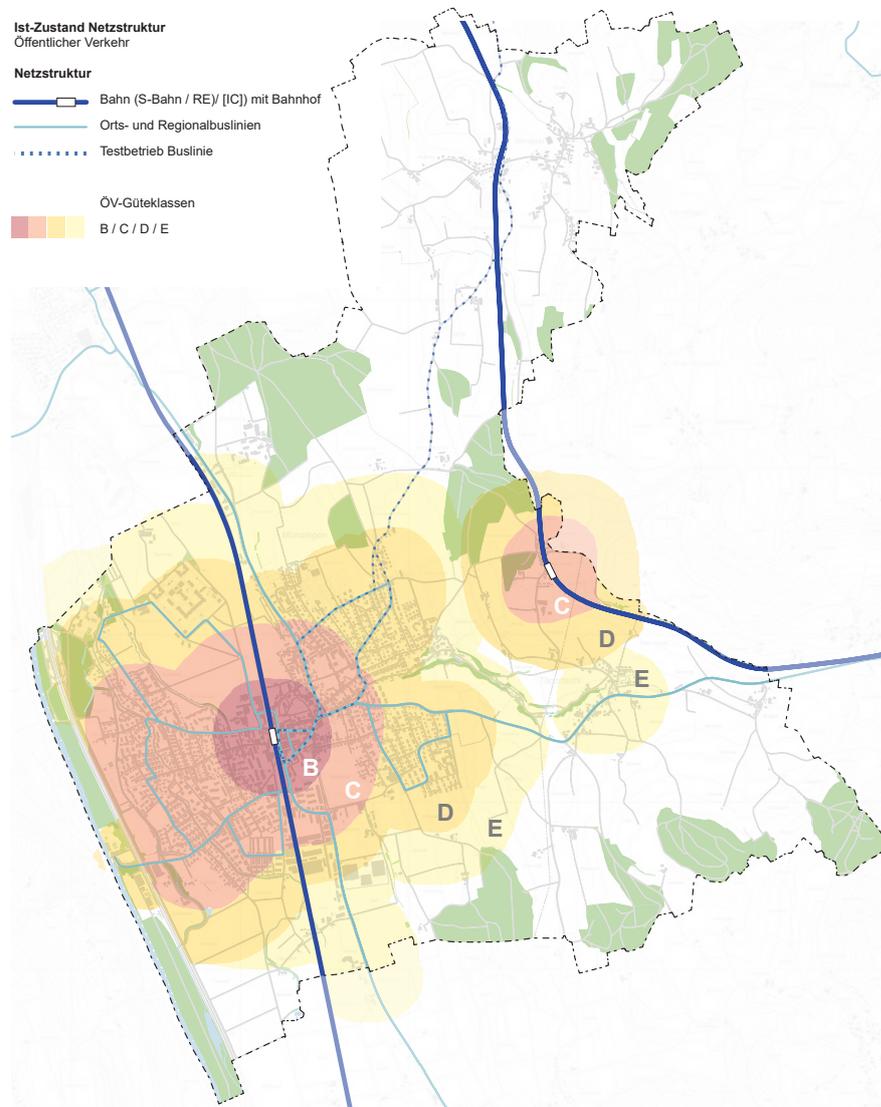


Abb. 6 ÖV-Liniennetz und Erschliessungsgüteklassen (2018) sowie Linienführung Testbetrieb Buslinie Münsingen-Worb (Quelle: Metron Bern AG 2019)

9.4 Lärm- und Luftbelastung

9.4.1 Lärmbelastung

Alle Ein- und Umzonungen mit Schwerpunkt Wohnen befinden sich in oder an der Grenze zu bestehenden Wohnquartieren resp. betreffen bestehende Bauten. Die massgebenden Immissionsgrenzwerte können ohne zusätzliche Lärmschutzmassnahmen eingehalten werden. Die Lärmbelastung der bestehenden Quartiere wird sich durch die geplanten Ein- und Umzonungen nicht massgeblich verändern.¹

1 Vgl. Lärmgutachten ZPP AF «Im Stock»

9.4.2 Luftbelastung

Dank den gesamtschweizerischen Massnahmen hat sich die Luftqualität in den letzten zwei Jahrzehnten verbessert. Die Belastungen von Stickstoffdioxid (NO₂), lungengängigem Feinstaub (PM10) und Ozon (O₃) sind aber nach wie vor zu hoch. Hauptverursacher ist der strassengebundene Verkehr. Die diesbezüglichen Auswirkungen durch die Einzonungen, Umstrukturierungen und Aufzonungen sind jedoch unbedeutend. Zusätzlich kann die Luftbelastung mit gezielten Massnahmen in den Bereichen Verkehrsberuhigung, Wärmedämmung, Heizung und Warmwasseraufbereitung weiter reduziert werden.

9.5 Energie

Mit der am 1. Januar 2012 in Kraft getretenen Revision der kantonalen Energiegesetzgebung und den nachfolgenden Anpassungen wurden die Anforderungen an den zulässigen Wärmebedarf und die Nutzung erneuerbarer Energien deutlich verschärft.

Der Richtplan Energie wurde in Zusammenarbeit mit dem Amt für Umweltkoordination und Energie (AUE) sowie dem AGR überarbeitet und mit den beiden Ortsteilen Tägertschi und Trimstein ergänzt. Er stellt die Abstimmung zwischen der Siedlungsentwicklung und dem räumlichen Angebot der vorhandenen Energieträger sicher. Dies ermöglicht eine effizientere Energienutzung. Gleichzeitig wird der Einsatz einheimischer und erneuerbarer Energien gefördert und dadurch der CO₂-Ausstoss reduziert. Die grundeigentümerverbindliche Umsetzung erfolgt mit entsprechenden Festlegungen im Baureglement sowie im Zonenplan.

9.6 Ökologie, Biodiversität, Klima, Natur- und Landschaftsschutz

Münsingen verfügt über zahlreiche, im Landschaftsinventar bezeichnete landschaftliche Werte sowohl in den Siedlungsgebieten als auch ausserhalb.

Mit dem Richtplan Landschaft verpflichten sich die Gemeindebehörden und weitere beteiligte kantonale Behörden, darauf hinzuwirken, dass ökologisch wertvolle Lebensräume für die Biodiversität erhalten bleiben, aufgewertet oder neu geschaffen werden sowie schöne, insbesondere zusammenhängende unüberbaute Freiflächen erhalten bleiben und gepflegt werden. Die langfristigen Siedlungsgrenzen werden klar bezeichnet und sollen auch künftig angemessen gestaltet werden. Im Hinblick auf den Klimawandel kommt der Durchgrünung des Siedlungsgebiets im Sinne der Klimaanpassung eine grosse Bedeutung zu, sie soll erhalten bleiben und gefördert werden (Vermeidung von Hitzeinseln). Auch die für die Bevölkerung wertvollen Erholungsgebiete in Siedlungsnähe und im Wald bleiben erhalten. Der Gewässerraum wird geschützt und der Zustand der Gewäs-

ser soll weiter ökologisch verbessert werden. Grundeigentümerverbindlich geschützt werden insbesondere jene Objekte und Gebiete, die nicht bereits übergeordneten Schutz geniessen.

9.7 Gewässerschutz

Weite Teile des Siedlungsgebiets im Ortsteil Münsingen befinden sich im Gewässerschutzbereich A_u. Die Einzonungen, Umstrukturierungen und Aufzonungen westlich des Bahnhofs Münsingen befinden sich in diesem Bereich. Auch Teile der Ortsteile Trimstein und Tägertschi liegen im Gewässerschutzbereich A_u, jedoch keine der geplanten Ein- und Umzonungen. Im Gewässerschutzbereich A_u dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Ausnahmen können bewilligt werden, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 % vermindert wird (Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 eidg. Gewässerschutzverordnung (GSchV)). Zusätzlich bestehen ausserhalb der Siedlung an der Aare im Bereich Stockrüti sowie im Ortsteil Trimstein im Bereich Längmoos Grundwasserschutzzonen S1, S2 und S3. Es gelten die Anforderungen gemäss GSchV.

9.8 Altlasten

In der Gemeinde Münsingen existieren mehrere kleine Ablagerungs- und Betriebsstandorte. Auch die Schiessanlage Münsingen gilt als belasteter Standort. Die beiden Umzonungen (Zone Erhaltung) «Husrüti» (Parzelle Nr. 3356) und «Belpbergstrasse 1-5» (Parzelle Nr. 913) sind von Altlastenverdachtsfällen (Betriebsstandort, Diesel/Heizöl) betroffen. In beiden Fällen muss im Fall eines Bauvorhabens eine entsprechende Untersuchung gemacht werden.

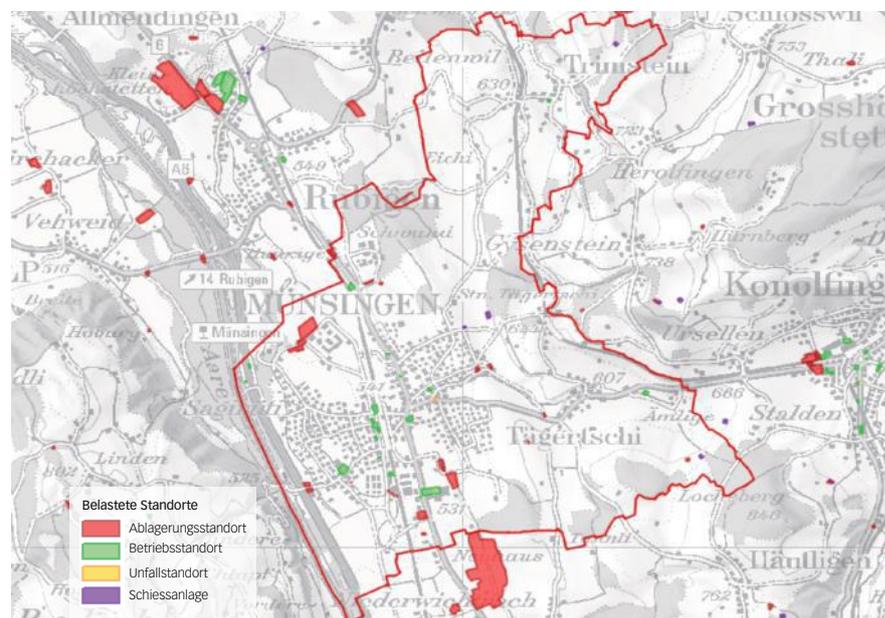


Abb. 7 Altlastenverdachtsfälle Gemeinde Münsingen (Quelle: Geoportail des Kantons Bern)

9.9 Naturgefahren

vgl. Ziff. 6.5.

9.10 Störfallvorsorge

9.10.1 Grundsatz

Die bei der Produktion, der Lagerung und beim Transport von Treibstoffen, Brennstoffen sowie chemischen Grundstoffen und Zubereitungen eintretenden Unfälle werden als Störfälle bezeichnet. Durch Siedlungsentwicklungen in der Umgebung einer Anlage, d. h. wenn sich die Anzahl Personen erhöht, die im Falle eines Störfalls betroffen wären, kann sich das Risiko erheblich erhöhen. Art. 11a der Störfallverordnung (StFV) schreibt vor, dass die Kantone die Störfallvorsorge in der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigen müssen. Das Massnahmenblatt D_04 des kantonalen Richtplans verlangt, dass die technischen Risiken, welche von Bahnlinien, Strassen, Hochdruck-Gasleitungen und stationären Betrieben ausgehen, im Rahmen der Ortsplanungsrevision berücksichtigt und mit der Siedlungsentwicklung abgestimmt werden.

9.10.2 Triage aufgrund des Standorts

Gemäss der Arbeitshilfe des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR) und des Kantonalen Laboratoriums (KL)¹ ist in einem ersten Schritt die Triage aufgrund des Standorts durchzuführen.

Gemäss Konsultationsbereichskarte des Kantons Bern (aktualisierter Stand Juni 2018) gibt es in Münsingen vier Anlagen im Geltungsbereich der StFV (vgl. Abb. 8):

- Parkbad Münsingen (Betrieb)
- Bahnlinie Bern-Thun
- Autobahn A1
- Erdgashochdruckleitung

1 AGR/KL (2018): Arbeitshilfe Koordination Störfallvorsorge in der Raumplanung. Bern

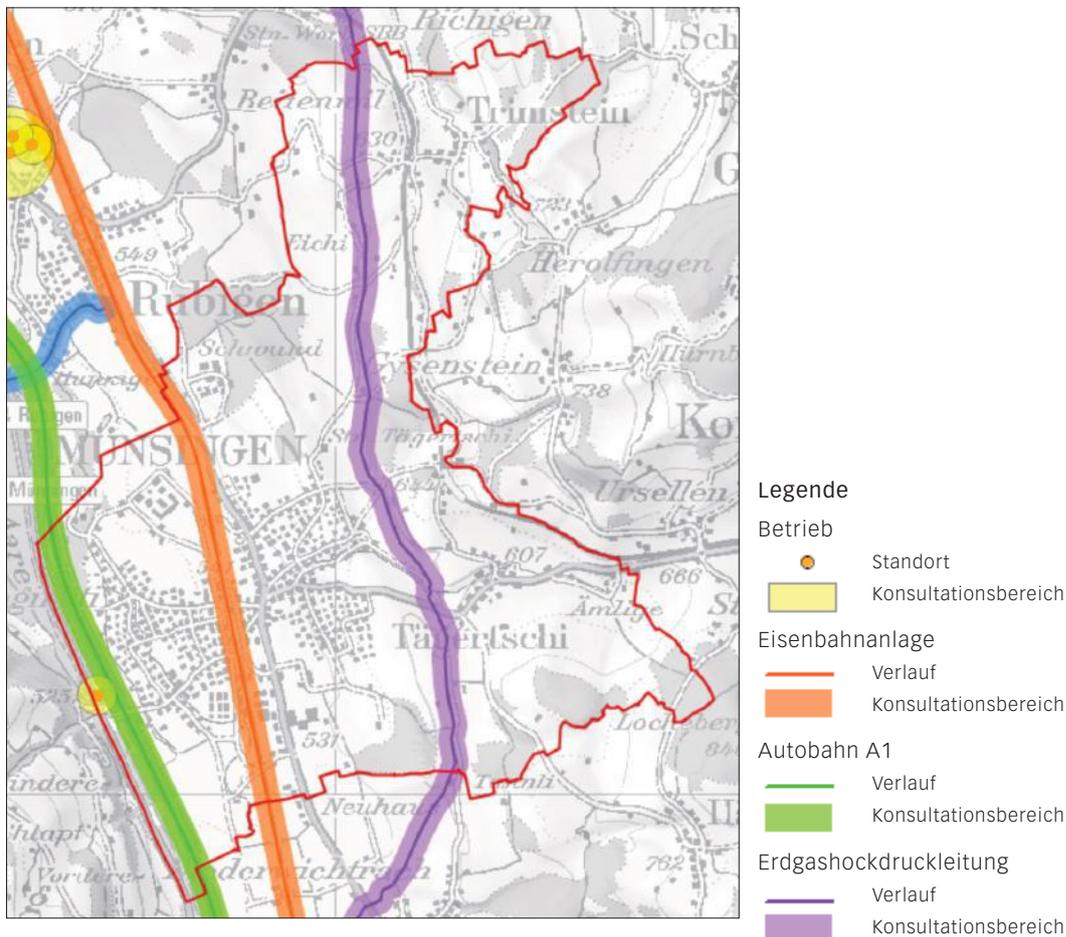


Abb. 8 Störfallrelevante Anlagen mit Konsultationsbereich (Quelle: Geoportal Kanton)

Folgende von einer Änderung der Nutzungsplanung betroffenen Gebiete werden durch einen Konsultationsbereich (KoBe) überlagert:

- Die Umzonung der Arbeitszone AII in die ZPP AB «Erlenauweg» wird teilweise vom KoBe der Bahnlinie Bern-Thun überlagert.
- Die Aufhebung der ZPP S «Belpbergstrasse 1-5» und Umzonung in eine Zone Erhaltung wird vom KoBe der Bahnlinie Bern-Thun überlagert.
- Die Umzonung der Landwirtschaftszone in die ZPP AH «Rossboden» (intensive landwirtschaftliche Nutzung) wird am westlichen Rand vom KoBe der Bahnlinie Bern-Thun überlagert.
- Die Umzonung der Liegenschaft Bahnhofplatz 2 von der MK3 in die MK4 wird vom KoBe der Bahnlinie Bern-Thun überlagert.

9.10.3 Triage aufgrund der Risikorelevanz

In einem zweiten Schritt wird abgeklärt, ob die Risikorelevanz in dem durch die Planungsgebiete überlagerten KoBe gegeben ist. Zur Ermittlung der massgebenden Anzahl Personen werden die Raumnutzerdichten pro Hektar (RN/ha) verwendet. Die Anzahl Raumnutzer wird für die einzelnen Scanner-Zellen einzeln berechnet.

Aufhebung ZPP S «Belpbergstrasse 1-5»

Die Aufhebung der ZPP S und die Überführung in eine Zone Erhaltung führt nicht zu einer massgeblichen Mehrnutzung und zusätzlichen Raumnutzern. Allfällige Ersatz- oder Umbauten haben sich in dieser Zone an die Volumetrie, Lage, Stellung und Nutzungsart des bestehenden Gebäudes zu halten. Somit ist keine Risikorelevanz gegeben.

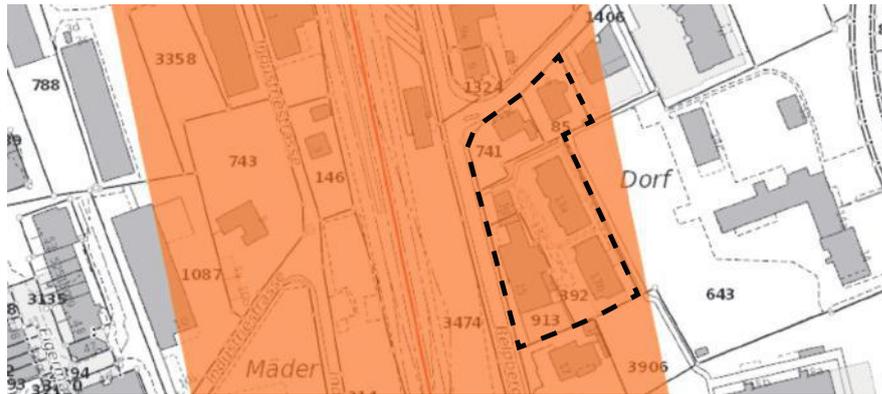


Abb. 9 Bahnlinie Bern-Thun mit Konsultationsbereich und Perimeter der Aufhebung der ZPP «Belpbergstrasse 1-5» (Quelle: Geoportal Kanton; eigene Darstellung)

Umzonung Landwirtschaftszone in die ZPP AH «Rossboden»

Der Konsultationsbereich der Bahnlinie Bern-Thun überlagert die neue ZPP AH «Rossboden» nur am äussersten westlichen Rand. Mit der Umzonung soll im Wesentlichen die bereits heute an diesem Ort bestehende Nutzung als Produktionsfläche der Gärtnerei an der Bernstrasse legalisiert und dem Betrieb eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit geboten werden. Die Umzonung führt nicht zu einer Zunahme der Raumnutzer, die Umzonung ist somit nicht risikorelevant.



Abb. 10 Bahnlinie Bern-Thun mit Konsultationsbereich und Perimeter der ZPP AH «Rossboden» (Quelle: Geoportal Kanton; eigene Darstellung)

Umzonung Arbeitszone A II in die ZPP AB «Erlenuweg»

Der Konsultationsbereich der Bahnlinie Bern-Thun überlagert die neue ZPP AB «Erlenuweg» grösstenteils. Der Referenzwert Ref_{Bev}¹ der Bahnlinie Bern-Thun beträgt gemäss Arbeitshilfe 400 Raumnutzer für einen Konsultationsbereich (KoBe) von 200 m x 200 m (4 ha, 4 Scannerzellen à 1 ha).



Abb. 11 Bahnlinie Bern-Thun mit Konsultationsbereich und Perimeter der ZPP «Erlenuweg»
(Quelle: Geoportail Kanton; eigene Darstellung)

	Scannerzelle	Anzahl Raumnutzer
Ist-Zustand	1	30
	2	30
	3	70
	4	40
	5	110
	6	90
Total (1, 2, 3, 4)		170
Total (3, 4, 5, 6)		310
zusätzliche Raumnutzer aufgrund der Arealentwicklung ¹		85

¹ vgl. «Berichterstattung zur Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)», (Kenntnisnahme durch das Gemeindeparlament am 11.06.2019).

1 Referenzwert Bevölkerung: Schwellenwert, welcher eine spezifische Anzahl Personen innerhalb eines KoBe bzw. innerhalb einer bestimmten Fläche («Scanner-Zelle») darstellt. Die Referenzwerte erlauben es der Planungsbehörde, eine grobe Einschätzung hinsichtlich der Risikorelevanz zu treffen.

Der massgebende Referenzwert Ref_{Bev}^1 von 400 Raumnutzern wird mit der Planungsmassnahme (Umzonung in ZPP) nicht überschritten (255 resp. 395 Raumnutzer). Somit ist für die Planungsmassnahme keine Risikorelevanz gegeben.

Umzonung «Bahnhofplatz 2», MK3 in MK4

Der Konsultationsbereich der Bahnlinie Bern-Thun überlagert die aufgezone Liegenschaft Bahnhofplatz 2 (Parzelle Nr. 657). Der Referenzwert Ref_{Bev}^1 der Bahnlinie Bern-Thun beträgt gemäss Arbeitshilfe 400 Raumnutzer für einen Konsultationsbereich (KoBe) von 200 m x 200 m (4 ha, 4 Scannerzellen à 1 ha). Heute befinden sich 50 Raumnutzer auf der Parzelle.



Abb. 12 Bahnlinie Bern-Thun mit Konsultationsbereich und Perimeter der Aufzonung «Bahnhofplatz 2» (Quelle: Geoportal Kanton; eigene Darstellung)

	Scannerzelle	Anzahl Raumnutzer
Ist-Zustand	1	150
	2	0
	3	30
	4	90
	5	50
	6	160
Total (1, 2, 3, 4)		270
Total (3, 4, 5, 6)		330
zusätzliche Raumnutzer aufgrund der Arealentwicklung		20

¹ Referenzwert Bevölkerung: Schwellenwert, welcher eine spezifische Anzahl Personen innerhalb eines KoBe bzw. innerhalb einer bestimmten Fläche («Scanner-Zelle») darstellt. Die Referenzwerte erlauben es der Planungsbehörde, eine grobe Einschätzung hinsichtlich der Risikorelevanz zu treffen.

Der massgebende Referenzwert Ref_{Bev} von 400 Raumnutzern wird mit der Planungsmassnahme (Aufzoning in MK4) nicht überschritten (290 resp. 350 Raumnutzer). Somit ist für die Planungsmassnahme keine Risikorelevanz gegeben.

9.11 Fruchtfolgeflächen, Kulturland

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden in folgenden Fällen Fruchtfolgeflächen beansprucht (vgl. Anhang 3):

- Umzoning in die ZPP AH «Rossboden» (Intensivlandwirtschaft)
- Umzoning in die ZPP AM «Feldmatt» (Intensivlandwirtschaft)
- Flächengleiche Aus- und Einzoning ZÖN Nr. 31 PZM
- Temporäre Einzoning ZÖN Nr. 32 PZM
- Einzoning in die ZPP AF «Im Stock» (Wohnnutzung)
- Einzoning ZSF Nr. 12

Im Fall der Einzoning «Buchli/Strassacher» (gemischte Nutzung, Arbeitsnutzung) wird Kulturland beansprucht.

Die gemäss übergeordneter Gesetzgebung notwendigen Abwägungen im Zusammenhang mit der Beanspruchung von Kulturland und Fruchtfolgeflächen wurden unter Berücksichtigung der kantonalen Arbeitshilfe «Umgang mit Kulturland» (2020) vorgenommen und sind unter Ziff. 6.3.2 und 6.3.3 nachgewiesen. Im Baureglement werden Mindestdichten festgelegt.

Die für die Einzonungen ZPP AF «Im Stock» (5'083 m²) und ZSF Nr. 12 (1'100 m²) beanspruchte Fruchtfolgefläche im Umfang von 6'183 m² muss kompensiert werden. Die Gemeinde beabsichtigt, die Kompensation mit den nachfolgenden Flächen zu leisten (vgl. Anhang 3):

Bezeichnung	Parzellen-Nr.	Fläche (m ²)
a	304, Trimstein	8'585
b	645, Münsingen	644
c	27.01, Münsingen	3'147
Total		12'376

Alle drei Kompensationsflächen sind gemäss kantonalen Hinweiskarte Kulturland. Zur Feststellung der Fruchtfolgequalität der Flächen hat die Gemeinde ein entsprechendes Gutachten in Auftrag gegeben.

9.12 Fazit

Die Ortsplanungsrevision Münsingen und die damit verfolgte künftige Entwicklung der Gemeinde entspricht den Vorgaben und Zielsetzungen des kantonalen Richtplans 2030. Aufgrund der revidierten Ortsplanung ist nicht mit einer erheblichen zusätzlichen Belastung der Umwelt zu rechnen. Die wertvollen Naherholungsräume und Naturwerte der Gemeinde werden erhalten und geschützt.

10. Verfahren

10.1 Terminplan Münsingen 2030

Mitwirkungsaufgabe	21. Oktober bis 29. November 2019
Auswertung und Bereinigung	Dez. 2019 bis April 2020
Kantonale Vorprüfung	Mai bis November 2020
Auswertung und Bereinigung	November 2020 bis Januar 2021
Öffentliche Auflage	Februar 2021
Einspracheverhandlungen	März 2021
Beschlussfassung GR	Mai 2021
Beschlussfassung Parlament	Juni 2021
Genehmigung AGR	anschliessend

10.2 Mitwirkung

Die Ortsplanungsrevision wurde vom 21. Oktober bis am 29. November 2019 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Während dieser Zeit konnten in der öffentlichen Ausstellung im Blumenhaus Münsingen sämtliche Planungsinstrumente und -unterlagen eingesehen werden. Die Unterlagen standen zudem auf der Webseite der Gemeinde zur Verfügung.

Am 31. Oktober 2019 fand im Schlossgut eine öffentliche Informationsveranstaltung statt, an der Vertreterinnen und Vertreter der Gemeinde und der beauftragten Planungsbüros die wesentlichen Inhalte der Ortsplanungsrevision präsentierten und Fragen beantworteten.

Im Rahmen von zwei öffentlichen Sprechstunden standen Gemeindevertreter und Planer am Dienstag, 5. November 2019 und Dienstag, 12. November 2019 von 18.00 Uhr bis 20.00 Uhr in der Ausstellung der Ortsplanungsrevision für Fragen, Anliegen und Auskünfte zur Verfügung.

Die Auswertung der Ergebnisse aus der Mitwirkung sowie die daraus erfolgten Anpassungen an den Planungsinstrumenten werden im öffentlichen Mitwirkungsbericht festgehalten. Der Mitwirkungsbericht wurde am 13.05.2020 vom Gemeinderat verabschiedet und der Bevölkerung zur Kenntnis gebracht.

10.3 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR prüft die Planungsinstrumente im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug weiterer Fachstellen auf deren Rechtmässigkeit. Die Planungsinstrumente werden anschliessend aufgrund der Vorbehalte und Empfehlungen des AGR angepasst.

10.4 Öffentliche Auflage

Nach der Bereinigung aufgrund der Vorprüfung werden die grundeigentü-
merverbindlichen Planungsinstrumente – Zonenpläne und Baureglement
– publiziert und während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Im Rahmen der
Auflage können von Personen, die von der Planung betroffen sind und von
berechtigten Organisationen Einsprachen erhoben werden.

10.5 Beschlussfassung Gemeinderat und Parlament, Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und das Parlament
von Münsingen wird das Amt für Gemeinden und Raumordnung im Geneh-
migungsverfahren über allfällige unerledigte Einsprachen befinden.

Es besteht die Möglichkeit, gegen die Beschlüsse des Gemeindeparla-
ments das Referendum zu ergreifen und damit eine Volksabstimmung zu
ermöglichen.

10.6 Mehrwertabgabe

Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Änderung des RPG wurde der
bundesrechtliche Gesetzgebungsauftrag über den Ausgleich planungsbe-
dingter Vorteile (Art. 5 Abs. 1 RPG) präzisiert und mit einer Mindestrege-
lung ergänzt. Abgesehen vom Grundsatz, dass Planungsvorteile mit einem
Satz von mindestens 20 Prozent auszugleichen sind, schreibt das RPG nun
ausdrücklich vor, dass mindestens die planungsbedingten Mehrwerte bei
Einzonungen ausgeglichen werden müssen.

Der Ausgleich erfolgt in Form einer Abgabe. Der entsprechende Ertrag
ist für Entschädigungen als Folge von materiellen Enteignungen oder für
andere Massnahmen der Raumplanung nach Art. 3 RPG zu verwenden. Mit
der Neuregelung der Mehrwertabschöpfung in den Artikeln 142 bis 142f
BauG hat der kantonale Gesetzgeber die bundesrechtlichen Vorgaben zum
Ausgleich von Planungsvorteilen umgesetzt. Das Baugesetz geht davon
aus, dass die Gemeinden den Ausgleich von Planungsvorteilen in einem
Reglement regeln (Art. 142 Abs. 1 und 3 BauG).

Die Gemeindeparlament von Münsingen hat dem Reglement über den Aus-
gleich von Planungsmehrwerten am 24. Januar 2017 zugestimmt. Gemäss
Art. 3 des Reglements gilt als Planungsvorteil gemäss Art. 142a BauG die
Einzonung (dauerhafte Zuweisung von Land zu einer Bauzone), die Aufzo-
nung (Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonen-
art mit besseren Nutzungsmöglichkeiten) und die Umzonung (Anpassung
von Nutzungsvorschriften im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungs-
möglichkeiten). Ebenfalls als Planungsvorteil gelten Volumenerhöhungen

in der Kernzone Erhaltung sowie Mehrnutzungen in den ZPPs B «Bahnhof West», K «Dorfplatz», O «Bärenmatte», P «Kreuzweg/Belpbergstrasse» und U «Alte Post».

In Art. 4 sind die entsprechenden Abgabesätze festgelegt: Bei Einzonungen beträgt der Mehrwert während der ersten fünf Jahre ab Rechtskraft der Einzonung 40%, ab dem sechsten bis zehnten Jahr 45% und ab dem elften Jahr 50% des Mehrwerts. Bei Auf- und Umzonungen beträgt die Mehrwertabgabe 30% des Mehrwerts.

Im Zusammenhang mit der Revision der baurechtlichen Grundordnung werden an verschiedenen Stellen planungsbedingte Mehrwerte geschaffen. Die Bezeichnung dieser Areale sowie die entsprechenden Schätzungen der Verkehrswertdifferenzen wird parallel zum Vorprüfungsverfahren vollzogen.

Das Reglement wird ebenfalls parallel zur Vorprüfung überarbeitet und die neuen gesetzlichen Bestimmungen des Kantons integriert. Die kantonalen Stellen werden mit den gesetzlich vorgegebenen Prozessen berücksichtigt.

Anhang 1 Bestimmung dicht überbauter Gebiete

Die Festlegung der dicht überbauten Gebiete erfolgte anhand der kantonalen Arbeitshilfe und in Absprache mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung. Der Betrachtungsperimeter wurde jeweils so gewählt, dass beidseitig des Gewässers ein Korridor von ca. 50 m Breite besteht. Die Längsbegrenzung des Betrachtungsperimeters in die unten beschriebenen Abschnitte erfolgte nach sinnvollen Bebauungseinheiten. Alle als dicht überbaut bezeichneten Gebiete liegen innerhalb der Hauptsiedlungsgebiete der drei Ortsteile Trimstein, Tägertschi und Münsingen. Für alle diese Gebiete ist der Hochwasserschutz von Bauten und Anlagen gegenüber dem Gewässer sichergestellt.

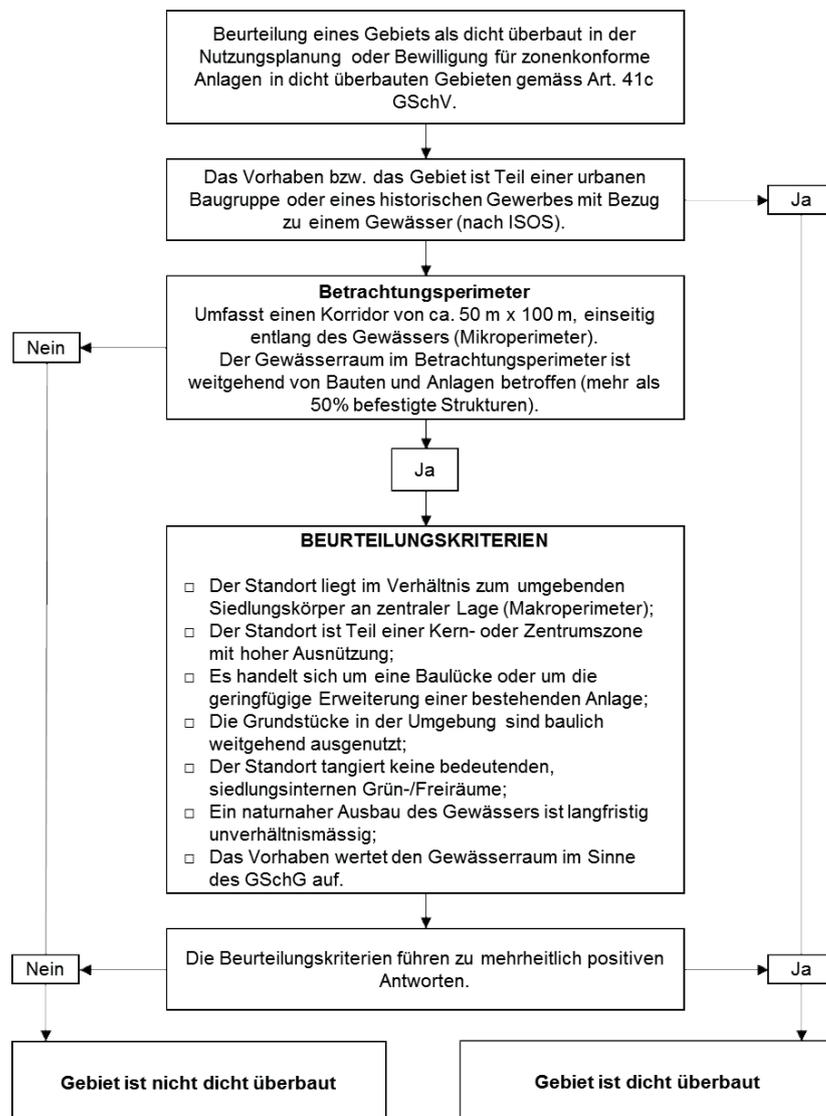
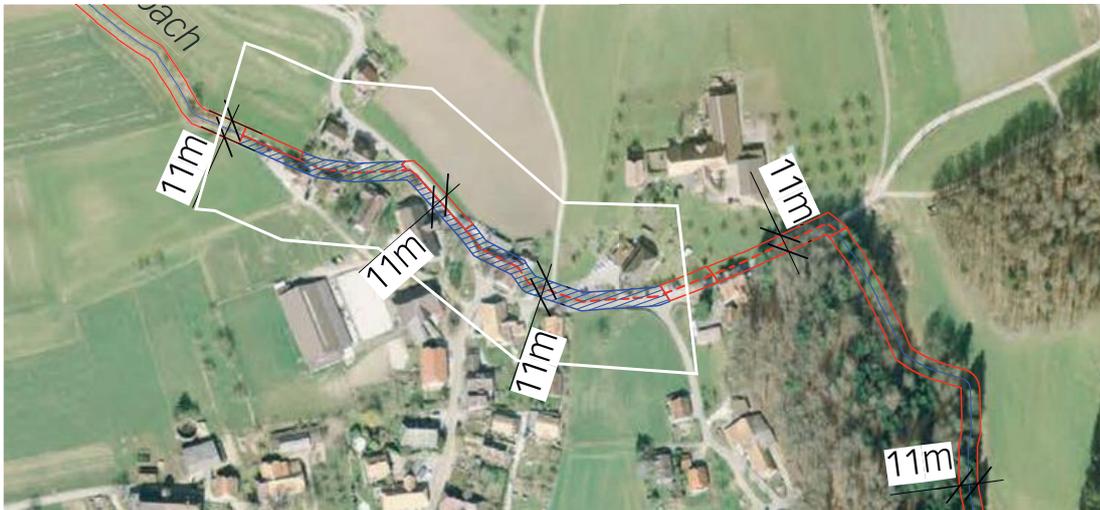


Abb. 13 Flussdiagramm zur Bestimmung dicht überbauter Gebiete gemäss Art. 41a Abs. 4 und Art. 41b Abs. 3 GSchV; Quelle: Arbeitshilfe «dicht überbaut» des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR (Stand 30. Oktober 2017).

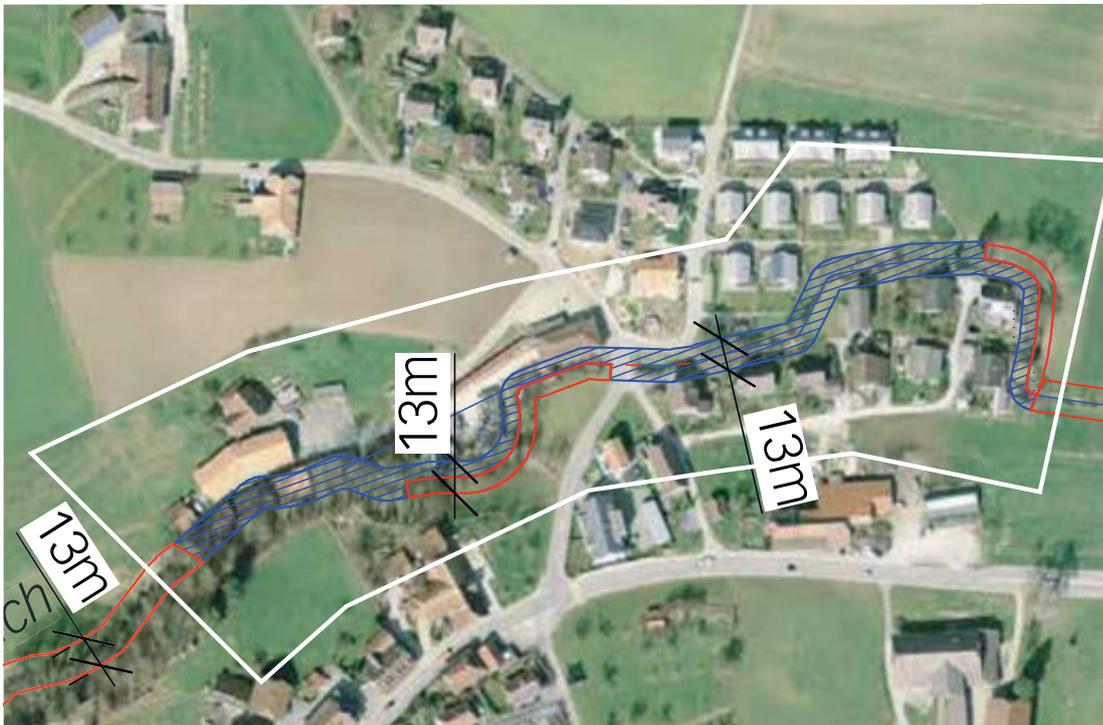
Anhang



Ortsteil Trimstein	Bächel – Stampfelibach Breite Gewässerraum 11 m Wohnzone 2 W2, Mischzone Kern Erhaltung MKE, Mischzone 2 M2
Korridor	> 50% befestigte Strukturen (Gebäude, Erschliessungs- und Verkehrsflächen).
dicht überbaut	<ul style="list-style-type: none">– Der Abschnitt liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage und im Ortsbildschutzperimeter. Der Dorfkern wird im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) lokal mit dem Erhaltungsziel A¹ aufgeführt.– Verhältnismässig hohe Ausnützung der Bauzone.– Einzelne Erweiterungspotenziale/Baulücken vorhanden.– Die Grundstücke in der Umgebung sind weitgehend ausgenützt.– Es werden keine bedeutenden Siedlungs- und Grünräume tangiert.– Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist langfristig unverhältnismässig resp. teilweise ausgeschlossen, da der Bach unter den Gebäuden und der Strasse verläuft.– Keine Aufwertung im Sinne des GschG.

¹ ISOS Erhaltungsziel A: Erhalten der Substanz. Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen.

Anhang



Ortsteil Tägertschi	Tägertschibach Breite Gewässerraum 13 m Wohnzone 2 W2, Zone Erhaltung ZE, ZPP AJ «Thalmatt», Landwirtschaftszone LWZ
Korridor	> 50% befestigte Strukturen (Gebäude, Erschliessungs- und Verkehrsflächen).
dicht überbaut	<ul style="list-style-type: none">- Der Abschnitt liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage und teilweise im Ortsbildschutzgebiet. Die Sägerei ist ein historisch am Bach angesiedeltes Gewerbe und wird im ISOS lokal aufgeführt, die zugehörige Umgebungzone wird dem Erhaltungsziel b¹ zugeordnet.- Verhältnismässig hohe Ausnützung der Bauzonen.- Einzelne Erweiterungspotenziale/Baulücken vorhanden.- Die Grundstücke in der Umgebung sind weitgehend ausgenützt. Die Baulücke im Gebiet Thalmatt soll durch die Ausscheidung einer neuen ZPP aktiviert und das Grundstück möglichst optimal ausgenützt werden.- Es werden keine bedeutenden Siedlungs- und Grünräume tangiert. Der Wald genießt übergeordneten Schutz, die Uferbestockung entlang des Bachs wird sowohl durch den Gewässerraum als auch die Grünzone geschützt.- Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist unverhältnismässig resp. in den Abschnitten, in welchen der Bach unter den Gebäuden verläuft ausgeschlossen.- Keine Aufwertung im Sinne des GschG.

¹ ISOS Erhaltungsziel b: Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsteile wesentlich sind.

Anhang



Ortsteil Münsingen	Grabebach im Mühletal Breite Gewässerraum 6 bis 11 m Zone Erhaltung ZE, Wohnzone 2 W2, Mischzone 2 M2, Mischzone Kern Erhalt MKE, Mischzone Kern 2 MK2, Grünzone GrZ, Bauernhofzone, ZPP H «Rosenweg»
Korridor	> 50% befestigte Strukturen (Gebäude, Erschliessungs- und Verkehrsflächen).
dicht überbaut	– Der Abschnitt liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage und im Ortsbildschutzgebiet. Die Mühlebezirk wird im ISOS regional mit dem Erhaltungsziel B ¹ aufgeführt, das Mühletal als gewerblicher Bereich am Bach mit Erhaltungsziel b, was auf die historische Bedeutung des Bachs und der Siedlung in diesem Abschnitt verweist. Der Abschnitt ist deshalb als dicht überbaut einzustufen.

¹ ISOS Erhaltungsziel B: Erhalten der Struktur. Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten.

Anhang



Ortsteil Münsingen Grabebach

Breite Gewässerraum 11 m

Mischzone Kern Erhalt MKE, Mischzone Kern 3 MK2, ZöN Nr. 13 «Schule, Sportanlage mit Turnhalle, Zivilschutzanlage, Turnhalle», ZPP AI «Chnebugass», ZPP K «Dorfplatz», UeO e «Dorfzentrum», UeO q «Senevita», ZPP AA «Mäder»

Korridor

> 50% befestigte Strukturen (Gebäude, Erschliessungs- und Verkehrsflächen).

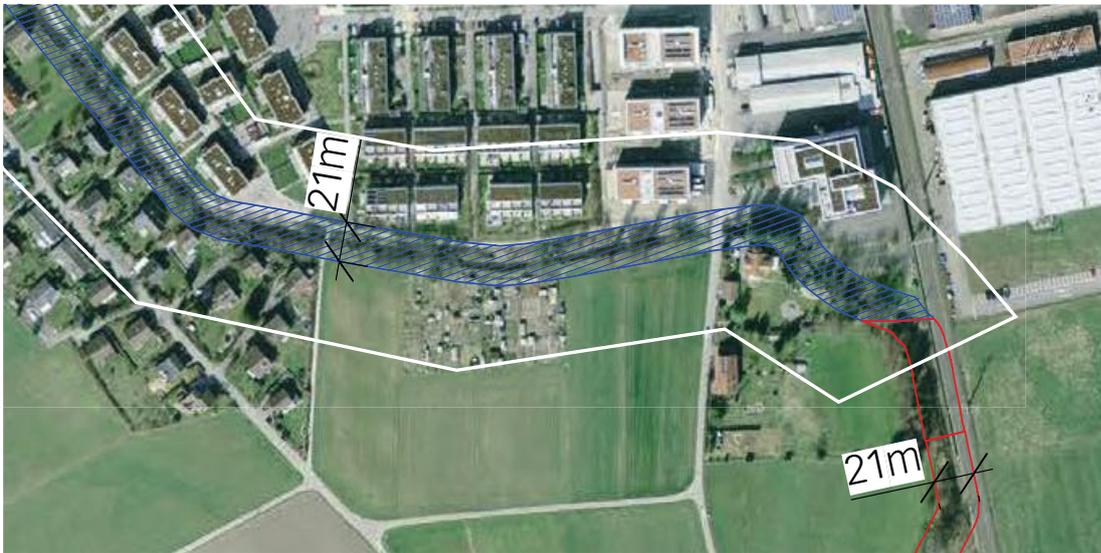
dicht überbaut

- Der Abschnitt liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage und im Ortsbildschutzgebiet. Das Dorfzentrum wird im ISOS regional mit dem Erhaltungsziel C¹ aufgeführt, die zugehörigen Umgebungszonen dem Erhaltungsziel b².
- Verhältnismässig hohe Ausnützung der Bauzonen.
- Einzelne Erweiterungspotenziale/Baulücken vorhanden.
- Die Grundstücke in der Umgebung sind weitgehend ausgenützt.
- Es werden keine bedeutenden Siedlungs- und Grünräume tangiert.
- Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist unverhältnismässig (Strasse).
- Keine Aufwertung im Sinne des GschG.

¹ ISOS Erhaltungsziel C: Erhalten des Charakters. Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente integral erhalten.

² ISOS Erhaltungsziel b: Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind.

Anhang



Ortsteil Münsingen Inneri Giesse

Breite Gewässerraum 21 m

Zone Erhaltung ZE, Arbeitszone A IV, ZSF Nr. 11 «Familiengärten», Grünzone GrZ, Landwirtschaftszone LWZ, ZPP C1 «Erlenau»

Korridor

< 50% befestigte Strukturen (Gebäude, Erschliessungs- und Verkehrsflächen).

Der nördlich des Bachs gelegene Betrachtungsperimeter weist deutlich mehr als 50% befestigte Strukturen auf. In diesem Bereich wird eine allfällige einseitige Reduktion des Gewässerraums als zweckmässig erachtet. Deshalb wird das Gebiet als dicht überbaut bezeichnet.

dicht überbaut

- Der Abschnitt liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage.
- Verhältnismässig hohe Ausnützung der Bauzonen.
- Einzelne Erweiterungspotenziale/Baulücken vorhanden.
- Die Grundstücke in der Umgebung sind weitgehend ausgenützt.
- Es werden keine bedeutenden Siedlungs- und Grünräume tangiert.
- Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist unverhältnismässig (Strasse).
- Keine Aufwertung im Sinne des GschG.

Anhang



Ortsteil Münsingen	Inneri Giesse Breite Gewässerraum 21 m (generalisiert) Zone Erhaltung ZE, Wohnzone 2 W2, Wohnzone 3 W3, ZöN Nr. 27 «Kindergarten mit Mehrzweckraum», Grünzone GrZ, ZPP N «Dorfmatte»
Korridor	> 50% befestigte Strukturen (Gebäude, Erschliessungs- und Verkehrsflächen).
dicht überbaut	<ul style="list-style-type: none">- Der Abschnitt liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage.- Verhältnismässig hohe Ausnützung der Bauzonen.- Einzelne Erweiterungspotenziale/Baulücken vorhanden.- Die Grundstücke in der Umgebung sind weitgehend ausgenützt.- Es werden keine bedeutenden Siedlungs- und Grünräume tangiert.- Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist unverhältnismässig, im Bereich der Gewässerparzelle jedoch nach wie vor möglich (vgl. Abschnitt im Bereich der ZPP N).- Keine Aufwertung im Sinne des GschG.



Ortsteil Münsingen	Üsseri Giesse Breite Gewässerraum 18 m (generalisiert) Wohnzone 2 W2, ZSF Nr. 1 «Sportanlagen, Vereinslokalität, Mobilfunkanlagen, öffentlicher Parkplatz», Grünzone GrZ, Landwirtschaftszone LWZ, ZPP AC «Underrüti»
Korridor	< 50% befestigte Strukturen (Gebäude, Erschliessungs- und Verkehrsflächen). Der östlich des Bachs gelegene Betrachtungssperimeter weist mehr als 50% befestigte Strukturen auf. In diesem Bereich wird eine allfällige einseitige Reduktion des Gewässerraums als zweckmässig erachtet. Deshalb wird das Gebiet als dicht überbaut bezeichnet.
dicht überbaut	<ul style="list-style-type: none">– Der Abschnitt liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage.– Verhältnismässig hohe Ausnützung der Bauzonen.– Einzelne Erweiterungspotenziale/Baulücken vorhanden. Die Baulücke im Bereich Underrüti soll durch die Ausscheidung der neuen ZPP AC aktiviert und das Grundstück möglichst optimal ausgenützt werden.– Die Grundstücke in der Umgebung sind weitgehend ausgenützt.– Es werden keine bedeutenden Siedlungs- und Grünräume tangiert.– Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist unverhältnismässig (Strasse), im Bereich der Gewässerparzelle aber nach wie vor möglich.– Keine Aufwertung im Sinne des GschG.

Anhang



Ortsteil Münsingen	Üsseri Giesse Breite Gewässerraum 18 m Wohnzone 2 W2, ZSF Nr. 1 «Sportanlagen, Vereinslokalität, Mobilfunkanlagen, öffentlicher Parkplatz», Grünzone GrZ, Landwirtschaftszone LWZ
Korridor	ca. 50% befestigte Strukturen (Gebäude, Erschliessungs- und Verkehrsflächen). Der östlich des Bachs gelegene Betrachtungsperimeter weist mehr als 50% befestigte Strukturen auf. In diesem Bereich wird eine allfällige einseitige Reduktion des Gewässerraums als zweckmässig erachtet. Deshalb wird das Gebiet als dicht überbaut bezeichnet.
dicht überbaut	<ul style="list-style-type: none">- Der Abschnitt liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage.- Verhältnismässig hohe Ausnützung der Bauzonen.- Einzelne Erweiterungspotenziale/Baulücken vorhanden.- Die Grundstücke in der Umgebung sind weitgehend ausgenützt.- Es werden keine bedeutenden Siedlungs- und Grünräume tangiert.- Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist unverhältnismässig (Strasse), im Bereich der Gewässerparzelle aber nach wie vor möglich.- Keine Aufwertung im Sinne des GschG.

Anhang



Ortsteil Münsingen	Üsseri Giesse Breite Gewässerraum 18.00 m Wohnzone 2 W2, Grünzone GrZ, Landwirtschaftszone LWZ
Korridor	ca. 50% befestigte Strukturen (Gebäude, Erschliessungs- und Verkehrsflächen).
dicht überbaut	<ul style="list-style-type: none">- Der Abschnitt liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage.- Verhältnismässig hohe Ausnützung der Bauzonen.- Einzelne Erweiterungspotenziale/Baulücken vorhanden.- Die Grundstücke in der Umgebung sind weitgehend ausgenützt.- Es werden keine bedeutenden Siedlungs- und Grünräume tangiert.- Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist unverhältnismässig (Strasse), im Bereich der Gewässerparzelle aber nach wie vor möglich.- Keine Aufwertung im Sinne des GschG.



Ortsteil Münsingen Zwüsche Giesse

Breite Gewässerraum 11 m

Wohnzone 2 W2, Grünzone GrZ

Korridor

> 50% befestigte Strukturen (Gebäude, Erschliessungs- und Verkehrsflächen).

dicht überbaut

- Der Abschnitt liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage.
- Verhältnismässig hohe Ausnützung der Bauzonen.
- Einzelne Erweiterungspotenziale/Baulücken vorhanden.
- Die Grundstücke in der Umgebung sind weitgehend ausgenützt.
- Es werden keine bedeutenden Siedlungs- und Grünräume tangiert.
- Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist unverhältnismässig (Strasse), im Bereich der Gewässerparzelle aber nach wie vor möglich.
- Keine Aufwertung im Sinne des GschG.

Anhang

Anhang 2 Synopse Baureglement

Anhang

Syntax des GBR Tägertschi 2001 zum neuen GBR 2020

Aktualisiert am 13.05.2020 auf GBR Entwurf Stand Vorprüfung

Artikel im GBR Tägertschi 2001	Neue Bestimmung im GBR 2020 Münsingen Begründung von Abweichungen
Art. 1 – Geltungsbereich	Sinngemäss Art. 1 GBR 2020
Art. 2 –Vorbehalt anderer Vorschriften	Sinngemäss Einleitung und Art. 1 GBR 2020
Art. 3 – Besitzstandgarantie	Verweis auf kantonale Regelungen. Im GBR 2020 wird auf die Wiederholung übergeordneter Vorschriften weitgehend verzichtet.
Art. 3a – Infrastrukturbeitrag	Die Ergänzung vom 14.03.2002 ist inzwischen durch eine Änderung des BauG abgelöst worden. Das Thema findet sich im Art. 47 GBR 2020.
Art. 4 - Baubewilligungspflicht	Verweis auf kantonale Regelungen. Im GBR 2020 wird auf die Wiederholung übergeordneter Vorschriften weitgehend verzichtet.
Art. 5 – Voraussetzungen der Erteilung der Baubewilligung	Verweis auf kantonale Regelungen. Im GBR 2020 wird auf die Wiederholung übergeordneter Vorschriften weitgehend verzichtet.
Art. 6 – Verfahren	Verweis auf kantonale Regelungen. Im GBR 2020 wird auf die Wiederholung übergeordneter Vorschriften weitgehend verzichtet.
Art 7 – Bauabstände von öffentlichen Strassen und Wegen	Verweis auf kantonale Regelungen (Strassenbaugesetz). Im GBR 2020 wird auf die Wiederholung übergeordneter Vorschriften weitgehend verzichtet. Die Strassenabstände werden im GBR 2020 im Artikel 4 Absatz 14 ff geregelt. Für den Ortsteil Tägertschi gelten neu grössere Strassenabstände als bisher. 4.0 m anstelle 3.6 m entlang von Detailerschliessungsstrassen und 4.0 m anstelle von 2.0 m entlang von Radwegen. Im Sinne des öffentlichen Interesses (Erschliessung, Sicherheit, Lärmschutz, etc.) ist dies gerechtfertigt. Die bestehenden Bauten und Anlagen geniessen Besitzstand. Neu- und Ersatzbauten sind in Tägertschi eher wenige zu erwarten. Entlang der Dorfstrasse gelten betreffend Strassenabstand spezielle Vorschriften der Zone Erhaltung.
Art. 8- Bauabstand von öffentlichen Gewässern	Die Abstände von Gewässern werden komplett neu geregelt und neu mit Gewässerräumen auf dem Zonenplan definiert. Siehe Art. 42 GBR 2020 und Zonenplan 2.
Art. 9 - Waldabstand	Verweis auf kantonale Regelungen. Im GBR 2020 wird auf die Wiederholung übergeordneter Vorschriften weitgehend verzichtet.

Artikel im GBR Tägertschi 2001	Neue Bestimmung im GBR 2020 Münsingen Begründung von Abweichungen
Art. 10 – Grenzabstand für Hauptbauten	Absatz 1 ist neu in Art. 3 Abs. 1 GBR 2020 geregelt. Die Grenzabstände werden im Sinne der Vereinheitlichung auf die bisherigen Regelungen von Münsingen angepasst. Absatz 2 und 3 beschreiben die Messweise und sind neu im Anhang zum GBR 2020 bzw. in der BMBV festgelegt. Absatz 4 ist im Art. 5 Abs. 2 GBR 2020 wieder zu finden.
Art. 11 – Grenzabstände für unbewohnte An- und Nebenbauten	Absatz 1 ist im Art. 4 Abs. 7 und 8 GBR 2020 wieder zu finden. Absatz 2 ist im Art. 5 Abs. 2 GBR 2020 wieder zu finden.
Art. 12 – Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	Absatz 1 ist im Art. 4 Abs. 4 GBR 2020 zu finden. Die Vorschriften werden im Bereich des grossen Grenzabstandes gelockert. Absatz 2 ist im Art. 4 Abs. 2 und 3 und Art. 5 Abs. 2 GBR 2020 zu finden. Absatz 3 ist ein Verweis auf das ZGB. Im GBR 2020 wird auf die Wiederholung übergeordneter Vorschriften weitgehend verzichtet. Zivilrechtliche Abstände sind im Anhang des GBR 2020 zu finden.
Art. 13 – Gebäudeabstände	Die Regelungen sind im Art. 4 Abs. 11 bis 13 GBR 2020 zu finden.
Art. 14 – Messweise Gebäudehöhe	Die Messweisen werden neu nach BMBV definiert. Siehe BMBV und Anhang GBR 2020. Bauten am Hang (Absatz 3) sind in Art. 5 Abs. 4 GBR 2020 im gleichen Mass geregelt.
Art. 15 – Vollgeschosse	Die Regelungen sind in Art. 3 Abs. 6 und in Art. 21 Abs. 4 GBR 2020 mit den gleichen Massen geregelt.
Art. 16 – Gebäudelänge	Die Masse sind neu in Art. 3 Abs. 1 GBR 2020 geregelt. Die maximalen Gebäudelängen sind in der Wohn- und Arbeitszone (neu Mischzone) gleich, in der Wohnzone um 5.0 m länger und in der Arbeitszone nicht mehr begrenzt. Anbauten werden weiterhin der Gebäudelänge angerechnet (Art. 4 Abs. 7 GBR 2020)
Art. 17 – Grundsätze Baugestaltung	Absatz 1 findet sich in Art. 20 Abs. 2 GBR 2020. Absatz 2 findet sich in Art. 19 GBR 2020. Absatz 3 geht sinngemäss aus Art. 19 GBR 2020 hervor. Absatz 4 ist sinngemäss in Art. 51 GBR 2020 enthalten.
Art. 18 – Dachgestaltung	Absatz 1: Die Vorgabe der Symmetrie fällt neu weg. Die Dachneigungen werden der Regelung von Münsingen angepasst. Siehe Art. 21 Abs. 3. Absatz 2 findet sich in Art. 21 Abs. 1 und Abs. 4 GBR 2020. Absatz 3: Dachformen von An- und Nebenbauten sind im GBR 2020 nicht speziell erwähnt. Es gilt aber auch für diese Dächer Art. 21 Abs. 1 Absatz 4: Ist im GBR 2020 sinngemäss enthalten da nicht explizit

Artikel im GBR Tägertschi 2001	Neue Bestimmung im GBR 2020 Münsingen Begründung von Abweichungen
Art. 19 – Umgebungsgestaltung	Absatz 1 findet sich in Art. 19 GBR 2020. Absatz 2 findet sich in Art. 22 Abs. 3 GBR 2020. Absatz 3 findet sich sinngemäss in Art. 22 Abs. 1 GBR 2020. Absatz 4 findet sich in Art. 22 Abs. 7 GBR 2020.
Art. 20 – Energie	Absatz 1 findet sich in Art. 28 Abs1 und 2 GBR 2020. Absatz 2 findet sich in Art. 28 Abs. 4 GBR 2020. Absatz 3 wird hinfällig, weil die maximalen Ausnutzungsziffern aufgehoben werden. Absatz 4: Die Regelung ist bewährte Praxis auch in Münsingen.
Art. 21 –Lärmschutz	Verweis auf Bundesregelungen. Im GBR 2020 wird auf die Wiederholung übergeordneter Vorschriften weitgehend verzichtet. Die Empfindlichkeitsstufen der einzelnen Zonen sind in Art. 3 Abs. 1 GBR 2020 festgelegt.
Art. 22 – Wohnzone	Die Regelung für zulässige Nutzungen in der Wohnzone sind in Art. 2 Abs. 2 GBR 2020 enthalten.
Art. 23 – Wohn- und Arbeitszone	Neu wird der Begriff Mischzone verwendet. Die Regelung für zulässige Nutzungen in der Mischzone sind in Art. 2 Abs. 3 und 4 GBR 2020 enthalten.
Art. 24 – Dorfkernzone	Die Dorfkernzone Tägertschi wird neu der Mischzone Kern Erhaltung zugeordnet. Absatz 1 findet sich in Art. 7 Abs. 1, 2 und 4 GBR 2020. Absatz 2 findet sich in Art. 2 Abs. 4 GBR 2020. Absatz 3 findet sich in Art. 7 Abs. 2 (Lage des Gebäudes) GBR 2020. Absatz 4 findet sich in Art. 7 Abs. 5 GBR 2020.
Art. 25 – Mättelizone	Die Mättelizone ist eine kleine örtliche Spezialzone. Sie ist inzwischen mit einem Gebäude und einem Nebengebäude überbaut. Weitere Bauten sind aus Sicht des Denkmalschutzes nicht einfach möglich. Trotzdem wird das Gebiet neu der 2-geschossigen Wohnzone zugeteilt
Art. 26 – Arbeitszone	Die Regelung für zulässige Nutzungen in der Arbeitszone sind in Art. 2 Abs. 5 GBR 2020 enthalten.
Art. 27 – Zone für öffentliche Nutzung	Die Regelungen sind neu in der ZÖN Nr. 36 enthalten. Diese finden sich in Art. 13 GBR 2020.
Art. 28 – Zone mit best. UeO „Sonnmatt“	Der Verweis findet sich in Art. 18 Abs. 1 GBR 2020. Die Bezeichnung auf dem Zonenplan ist UeO r.
Art. 29 – Zone mit Planungspflicht „underi Wyhulle“	Das Gebiet wird neu der Wohnzone Erhaltung ZE zugeteilt. Es gelten neu die Bestimmungen gemäss Art. 8 GBR 2020. Auf dem Zonenplan 2 sind die geschützten Bäume eingezeichnet.

Artikel im GBR Tägertschi 2001	Neue Bestimmung im GBR 2020 Münsingen Begründung von Abweichungen
Art. 30 - Landwirtschaftszone	Absatz 1 und 2 verweisen auf Bundesregelungen. Im GBR 2020 wird auf die Wiederholung übergeordneter Vorschriften weitgehend verzichtet. Absatz 3 findet sich in Art. 15 GBR 2020.
Art. 31 – Grünzone	Absatz 1 verweist auf kant. Regelungen. Der Hinweis findet sich im Kommentar in Art. 12 GBR 2020. Absatz 2 geht aus BMBV Art. 31 Abs. 2 hervor und muss im GBR nicht geregelt werden. Absatz 3 und 4: Neu gelten minimale Bauabstände gegenüber Grünzonen (Art. 4 Abs. 1 GBR 2020). Da sich in Tägertschi die Grünzone entlang des Tägertschibaches befindet gelten neu auch die Abstände aus den Bestimmungen zum Gewässerraum.
Art. 32 – Baupolizeiliche Masse	Die baupolizeilichen Masse sind in Art. 3 Abs. 1 GBR 2020 zu finden. Die in Tägertschi bisher tieferen kleinen Grenzabstände werden neu an Münsingen angepasst (5.0 statt 4.0 m). Die Wohn- und Arbeitszone WA wird neu zur Mischzone M2. Die Mättelzone wird neu zur Wohnzone W2 (siehe oben zu Art. 25 GBR Tägertschi). Die Arbeitszone A wird neu der ZPP AJ „Thalmatt“ zugeordnet. Die Dorfkernzone DK wird neu der Mischzone Kern Erhaltung MKE zugeordnet (siehe oben Art. 24 GBR Tägertschi).
Art. 33 – Schützenswerte Objekte	Verweis auf kantonale Regelungen. Im GBR 2020 wird auf die Wiederholung übergeordneter Vorschriften weitgehend verzichtet. Absatz 1 findet sich in Art. 36 Abs. 1 GBR 2020. Absatz 2 findet sich sinngemäss in Art. 36 Abs. 2 GBR 2020.
Art. 34 – Erhaltenswerte Objekte	Verweis auf kantonale Regelungen. Im GBR 2020 wird auf die Wiederholung übergeordneter Vorschriften weitgehend verzichtet. Absatz 1 findet sich in Art. 36 Abs. 1 GBR 2020. Absatz 2 findet sich sinngemäss in Art. 36 Abs. 2 GBR 2020.
Art. 35 – K-Objekte	Verweis auf kantonale Regelungen. Im GBR 2020 wird auf die Wiederholung übergeordneter Vorschriften weitgehend verzichtet.
Art. 36 - Ortsbildschutzgebiet	Auflagen zu Ortsbildschutzgebieten sind in Art. 34 GBR 2020 geregelt Zum Fachausschuss siehe Art. 47 GBR Tägertschi unten.
Art. 37 – Verkehrswege von historischer Bedeutung	Die Regelungen finden sich in Art. 43 GBR 2020.

Artikel im GBR Tägertschi 2001	Neue Bestimmung im GBR 2020 Münsingen Begründung von Abweichungen
Art. 38 – Landschaftsschutzgebiet A „Tägertschibach“	Absatz 1: Das Landschaftsschutzgebiet wird im neuen Zonenplan übernommen und mit den angrenzenden Landschaftsschutzgebieten im Ortsteil Münsingen verbunden. Absatz 2 und Absatz 3 finden sich sinngemäss im Art. 38 GBR 2020.
Art. 39 – Hecken und Feldgehölze	Absatz 1: Verweis auf kantonale Regelungen. Er findet sich in Art. 40 GBR 2020. Absatz 2: Auf die Regelung im neuen GBR wird verzichtet. Die Praxis und Zuständigkeiten sind in Münsingen im Kommissionenreglement (Umwelt- und Liegenschaftskommission) und im OHB (Organisationshandbuch) festgelegt.
Art. 40 – Fliessgewässer	Absatz 1 und 2 finden sich in Art. 42 GBR 2020 (Gewässerraum). Absatz 3: Auf die Regelung im neuen GBR wird verzichtet. Die Praxis und Zuständigkeiten sind in Münsingen im Kommissionenreglement (Umwelt- und Liegenschaftskommission) und im OHB (Organisationshandbuch) festgelegt.
Art. 41 – Feuchtwiese	Absatz 1 findet sich in Art. 41 Abs. 1 GBR 2020. Absatz 2: Auf die Regelung im neuen GBR wird verzichtet. Die Praxis und Zuständigkeiten sind in Münsingen im Kommissionenreglement (Umwelt- und Liegenschaftskommission) und im OHB (Organisationshandbuch) festgelegt.
Art. 42 – Trockenwiesen	Absatz 1 findet sich in Art. 41 GBR 2020. Absatz 2: Auf die Regelung im neuen GBR wird verzichtet. Die Praxis und Zuständigkeiten sind in Münsingen im Kommissionenreglement (Umwelt- und Liegenschaftskommission) und im OHB (Organisationshandbuch) festgelegt.
Art. 43 – Gefahrengebiete	Die Naturgefahrenkarte wird neu in den Zonenplan übertragen und die Gebiete genau bezeichnet. Die Bestimmungen dazu finden sich in Art. 33 GBR 2020.
Art. 44 – Archäologische Bodenfunde	Verweis auf kantonale Regelungen. Das Thema findet sich in Art. 44 GBR 2020.
Art. 45 – Gemeinderat	Der Artikel wurde mit dem Fusionsreglement von 27.05.2016 geändert und auf das GBR Münsingen verwiesen. Siehe Art. 52 GBR 2020.
Art. 46 – Bau-, Wasser- und Abwasserkommission	Der Artikel wurde mit dem Fusionsreglement von 27.05.2016 aufgehoben.
Art 47 - Fachausschuss	Der Fachausschuss wurde mit dem Fusionsreglement von 27.05.2016 geändert und die Ausführung auf die Fachberatung Münsingen übertragen. Siehe Art. 51 GBR 2020.
Art. 48 – Arbeitsgruppe Landschaft	Der Artikel wurde mit dem Fusionsreglement von 27.05.2016 aufgehoben.

Anhang

Artikel im GBR Tägertschi 2001	Neue Bestimmung im GBR 2020 Münsingen Begründung von Abweichungen
Art. 49 – Widerhandlungen	Die Regelungen finden sich in Art. 53 GBR 2020.
Art. 50 – Aufhebung bestehende Vorschriften	Mit Inkrafttreten des neuen GBR 2020 wird das Baureglement Tägertschi von 2001 aufgehoben. Die Regelungen finden sich in Art. 55 GBR 2020.
Art. 51 – Inkrafttreten	Die Regelungen finden sich in Art. 54 GBR 2020.
Anhang 1 – Messweisen	Die Messweisen des GBR Tägertschi entsprechen den Messweisen des GBR Münsingen. Sie wurden neu auf die BMBV (Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen) abgestimmt. Sie finden sich im Anhang GBR2020.
Anhang 2 - Inventar zum Zonenplan Teil Ortsbild (Kant. Denkmalpflege)	Das Inventar wird durch die KDP geführt und nicht im Baureglement. Die erhaltens- und schützenswerten Gebäude sind im Zonenplan 2 dargestellt.
Anhang 3 - Inventar zum Zonenplan Teil Landschaft	Die Objekte werden einerseits im Inventarplan zum Richtplan Landschaft aufgenommen und andererseits im Zonenplan 2 dargestellt. Die Regelungen zu den Objekten finden sich in Art. 37ff GBR 2020.
Anhang 4 – Fachinstanzen	Die Fachinstanzen werden im GBR nicht mehr aufgeführt.
Anhang 5 – Auszug aus dem Baubewilligungsdekret	Verweis auf kantonale Regelungen. Im GBR 2020 wird auf die Wiederholung übergeordneter Vorschriften weitgehend verzichtet.
Anhang 6 – Auszug aus dem Einführungsgesetz ZGB	Verweis auf Bundesregelungen. Im GBR 2020 wird auf die Wiederholung übergeordneter Vorschriften weitgehend verzichtet. Im Anhang des GBR 2020 sind einzelne Themen aus dem ZGB enthalten.
Anhang 7 (Pflichtenheft der Arbeitsgruppe Landschaft)	Der Anhang wurde mit dem Fusionsreglement von 27.05.2016 aufgehoben.

Anhang

Syntax des GBR Trimstein 1997 zum neuen GBR 2020

Aktualisiert am 13.05.2020 auf GBR Entwurf Stand Vorprüfung

Artikel im GBR Trimstein 1997	Neue Bestimmung im GBR 2020 Münsingen Begründung von Abweichungen
Art. 1 – Geltungsbereich	Sinngemäss Art. 1 GBR 2020
Art. 2 –Vorbehalt kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechts	Sinngemäss Einleitung und Art. 1 GBR 2020
Art. 3 - Verhältnis im Privatrecht	Verweis auf kantonale Regelungen. Im GBR 2020 wird auf die Wiederholung übergeordneter Vorschriften weitgehend verzichtet.
Art. 4 – Besitzstandgarantie	Verweis auf kantonale Regelungen. Im GBR 2020 wird auf die Wiederholung übergeordneter Vorschriften weitgehend verzichtet.
Art. 4a – Planungsvorteile	Die Ergänzung vom 12.06.2006 ist inzwischen durch eine Änderung des BauG abgelöst worden. Das Thema findet sich im Art. 47 GBR 2020.
Art. 5 – Baubewilligungspflicht und Baubeginn	Verweis auf kantonale Regelungen. Im GBR 2020 wird auf die Wiederholung übergeordneter Vorschriften weitgehend verzichtet.
Art. 6 – Baubewilligung; Voraussetzungen der Erteilung	Verweis auf kantonale Regelungen. Im GBR 2020 wird auf die Wiederholung übergeordneter Vorschriften weitgehend verzichtet.
Art. 7 - Hinreichende Erschliessung	Verweis auf kantonale Regelungen. Im GBR 2020 wird auf die Wiederholung übergeordneter Vorschriften weitgehend verzichtet.
Art. 8 - Terrainveränderungen, Stützmauern	Absatz 1 findet sich sinngemäss in Art. 19 ff GBR 2020. Absatz 2 findet sich in Art. 22 Abs. 4 GBR 2020. Neu sind im Ortsteil Trimstein Stützmauern von 1.80 m zulässig (bisher 1.50 m). Dies im Sinne der Vereinheitlichung. Absatz 3 findet sich sinngemäss in Art. 22 Abs. 8 GBR 2020. Die Frist beträgt neu 6 Monate statt bisher 12 Monate. Dies im Sinne der Vereinheitlichung.
Art. 9 – Flächen für die Parkierung	Absatz 1 findet sich sinngemäss in Art. 26 Abs. 1 GBR 2020. Absatz 2 findet sich in Art. 26 Abs. 4 GBR 2020. Absatz 3 und 4 finden sich in Art. 27 GBR 2020. Absatz 5 findet sich in Art. 27 Abs. 2 GBR 2020
Art. 10 – Offene Bauweise	Absatz 1 und 2 finden sich in Art. 20 Abs. 1 GBR 2020.
Art. 11- Gestaltung	Absatz 1 findet sich in Art. 19 Abs. 1 GBR 2020. Der Fortbestand der Linden wird nicht mehr explizit erwähnt, geht jedoch aus den bestehenden Bestimmungen im GBR sinngemäss hervor. Absatz 2 findet sich in Art. 19 Abs. 2. Absatz 4 ist sinngemäss in Art. 51 GBR 2020 enthalten

Artikel im GBR Trimstein 1997	Neue Bestimmung im GBR 2020 Münsingen Begründung von Abweichungen
Art. 12 - Ausnützungsziffer	<p>Absatz 1: Neu gelten die Bestimmungen der BMBV. Absatz 2: Neu wird nur noch das minimale Nutzungsmass bestimmt (minimale Geschossflächenziffer oderirdisch GFZo). Die Regelungen sind im Art. 3 Abs. 1 GBR 2020. Absatz 3: Die Bestimmung wird hinfällig, da das maximale Nutzungsmass aufgehoben wird.</p>
Art. 13 – Bauabstände allgemein	<p>Absatz 1 findet sich in Art. 1 GBR 2020. Absatz 2 findet sich in Art. 4 Abs. 1 GBR 2020. Allerdings beträgt im Ortsteil Trimstein neu ein Abstand von 1.0 m (bisher 0 m) für unterirdische Bauten. Dies im Sinne der Vereinheitlichung über das ganze Gemeindegebiet und im Sinne des Schutzes der Nachbarparzellen. Mit gegenseitigen Näherbaurechten können unterirdische Bauten weiterhin auf die Grenze gebaut werden. Absatz 3 findet sich im Anhang H zum GBR 2020.</p>
Art. 14 - Bauabstände von öffentlichen Strassen, Fuss- und Radwegen	<p>Absatz 1: Verweis auf kantonale Regelungen (Strassenbaugesetz). Im GBR 2020 wird auf die Wiederholung übergeordneter Vorschriften weitgehend verzichtet. Absatz 2: Die Strassenabstände werden im GBR 2020 im Artikel 4 Absatz 14 ff geregelt. Für den Ortsteil Trimstein gelten neu grössere Strassenabstände als bisher. 4.0 m anstelle 3.6 m entlang von Detailerschliessungsstrassen und 4.0 m anstelle von 2.0 m entlang von Radwegen. Im Sinne des öffentlichen Interesses (Erschliessung, Sicherheit, Lärmschutz, etc.) ist dies gerechtfertigt. Die bestehenden Bauten und Anlagen geniessen Besitzstand. Neu- und Ersatzbauten sind in Trimstein eher wenige zu erwarten.</p>
Art. 15 - Bauabstand von Gewässern	<p>Die Abstände von Gewässern werden komplett neu geregelt und neu mit Gewässerräumen auf dem Zonenplan definiert. Siehe Art. 42 GBR 2020 und Zonenplan 2.</p>
Art. 16 – Bauabstand von Eisenbahnlinien	<p>Die Regelung ist sinngemäss im Anhang GBR 2020 enthalten (Zonenabstand).</p>
Art. 17 – Bauabstand zum Wald	<p>Verweis auf kantonale Regelungen. Im GBR 2020 wird auf die Wiederholung übergeordneter Vorschriften weitgehend verzichtet.</p>
Art. 18 – Bauabstand von Zonen Grenzen	<p>Die Regelung ist in Art. 3 Abs. 1 und Art. 4 Abs. 17 und 18 GBR 2020 zu finden.</p>
Art. 19 – Allgemeines zu Grenzabständen	<p>Absatz 1 findet sich in Art. 4 Abs. 1 GBR 2020. Abs. 2, 3 und 4 finden sich im Anhang zum GBR 2020 oder in der BMBV.</p>
Art. 20 – Bauabstände für An- und Nebenbauten	<p>Absatz 1 findet sich in Art. 4 Abs. 7 und 8 GBR 2020. Absatz 2 findet sich in Art. 5 Abs. 2 GBR 2020.</p>
Art. 21 – Bauabstände für unterirdische bauten	<p>Abs. 1 findet sich im Art. 4 Abs. 2 und 3 GBR 2020. Abs. 2 findet sich im Art. 4 Abs. 2 und im Art. 4 Abs. 10 (Abgrabungen) GBR 2020.</p>

Anhang

Artikel im GBR Trimstein 1997	Neue Bestimmung im GBR 2020 Münsingen Begründung von Abweichungen
Art. 22 – Bauabstände von Tiefbauten und dergleichen	Abs. 1 ist im Art. 4 Abs. 1 GBR 2020 wieder zu finden. Neu be- trägt für Schwimmbekken einen Abstand von 2.00 m an Stelle des kleinen Grenzabtsandes. Abs. 3 ist im Art. 5 Abs. 2 GBR 2020 wieder zu finden.
Art. 23 – Unterschreitung der Bau- abstände gegenüber nachbarli- chem Grund durch Bauteile	Abs. 1 (Zivilrechtliches) entfällt. Abs. 2 ist im Art. 5 Abs. 2 GBR 2020 wieder zu finden. Abs. 3 ist im Art. 4 Abs. 11 bis 13. Der Gebäudeabstand bei ei- nen grossen und einem kleinen Grenzabstand wird von 12.00 m auf 10.00 m verkürzt.
Art. 24 – Anlagen und Bauten im Grenzabstand	Abs. 1 ist im Art. 4 Abs. 5 wieder zu finden. Abs. 2 (Zivilrechtliche Abstände) nur noch hinweisender Charak- ter im GBR 2020.
Art. 25 - Gebäudeabstände	Abs. 1 ist im Art. 5 Abs. 11 GBR 2020 wieder zu finden. Abs. 2 ist im Art. 4 Abs. 7 und 8 GBR 2020 wieder zu finden. Abs. 3 ist im Art. 4 Abs. 12.
Art. 26 – Gebäudelänge und Ge- bäudetiefe	Abs. 1 ist im Art. 3 GBR 2020 wieder zu finden. Die Gebäude- tiefe wird aufgehoben. Abs. 2 und 3 ist im Art. 4 Abs. 4 und 5 GBR 2020 wieder zu fin- den. Abs. 4 ist im Art. 4 Abs. 9 GBR 2020 und in der BMBV geregelt..
Art. 27 – Gebäudehöhe	Abs. 1 wird mit der BMBV aufgehoben. Abgrabungen sind in Art. 4 Abs. 10 GBR 2020 geregelt. Abs. 2 ist im Art. 5 Abs. 4 GBR 2020 wieder zu finden. Abs. 3 ist im Art. 4 Abs. 9 GBR 2020 wieder zu finden. Abs. 4 ist im Art. 4 Abs. 10 GBR 2020 wieder zu finden.
Art. 28 – Geschosse	Der Artikel ist im Art. 3 Abs. 6 GBR 2020 wieder zu finden.
Art. 29 Dachausbau	Die Regelung entfällt. Das Nutzungsmass wird nicht begrenzt.
Art. 30 – Dachform, Dachgestal- tung	Der Artikel ist im Art. 21 GBR 2020 wieder zu finden. Spezielle Vorgaben werden im Sinne der Vereinheitlichung aufgehoben.
Art. 31 - Dachaufbauten	Der Artikel ist im Art. 21 GBR 2020 wieder zu finden.
Art. 32 – Besonnung , Belichtung	Der Artikel entfällt. Es gilt der Art. 64 BauV.
Art. 33 – Lärmschutz, Luftreinhal- tung	Es gilt Art. 3 Abs. 1 GBR 2020 und die Vorschriften nach LSV und LRV.
Art. 34 – Bedeutung Zonenvor- schriften	Abs. 1 ist im Art. 2 GBR 2020 wieder zu finden. Abs. 2 ist im Art. 3 GBR 2020 wieder zu finden.
Art. 35 - Ortsbildschutzgebiete	Abs. 1 und 2 sind im Art. 34 GBR 2020 wieder zu finden. Abs. 3 ist im Art. 36 GBR 2020 wieder zu finden.
Art. 36 - Wohnzone	Der Artikel ist im Art. 2 Abs. 2 GBR 2020 wieder zu finden.
Art. 36A – Zone mit Planungs- pflicht (ZPP)	Die ZPP Neuhausmatte wird aufgehoben und das Gebiet der Zone Erhaltung ZE gemäss Art. 8 GBR 2020 zugewiesen.

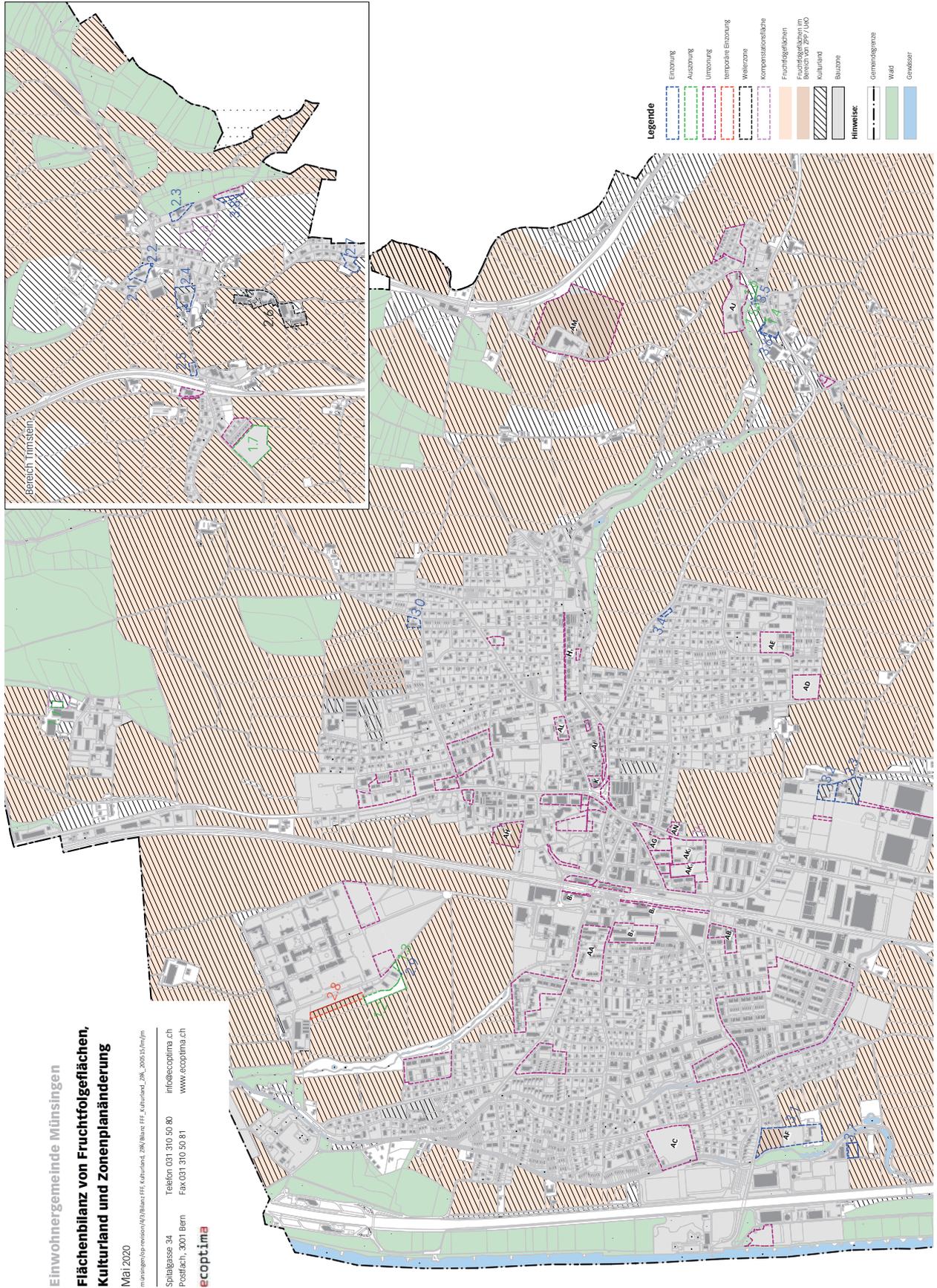
Anhang

Artikel im GBR Trimstein 1997	Neue Bestimmung im GBR 2020 Münsingen Begründung von Abweichungen
Art. 37 – Bestehende Überbauungsordnungen	Die UeO „Gmeinen“ wird aufgehoben und das Gebiet der Mischzone Kern Erhalt MKE gemäss Art. 7 GBR 2020 zugewiesen. Die UeO Neuhausmatte wird aufgehoben und das Gebiet der Zone Erhaltung ZE gemäss Art. 8 GBR 2020 zugewiesen.
Art. 38 – Wohn- und Gewerbezone	Der Artikel ist im Art. 2 Abs. 3 GBR 2020 wieder zu finden.
Art. 39 – Kernschutzzone	Der Abs. 2 ist im Art. 2 Abs. 4 GBR 2020 wieder zu finden. Die übrigen Bestimmungen sind im Art. 7 GBR 2020 wieder zu finden.
Art. 40 - Gartenbauzone	Die Bestimmungen sind im Art. 12a GBR 2020 zu finden.
Art. 41 – Baupolizeiliche Masse	Der Artikel ist im Art. 3 GBR 2020 wieder zu finden. Die Zone WZ entspricht der Zone W2, die WGZ der Zone M2 GBR 2020.
Art. 42 – Zone für öffentliche Nutzung	Der Bestimmungen sind im Art. 13 Abs. 3 ZöN Nr. 38 und ZöN Nr. 39 GBR 2020 wieder zu finden.
Art. 43 – Landwirtschaftszone	Der Artikel ist im Art. 15 GBR 2020 wieder zu finden.
Art. 43A – Zone für Sport und Freizeitanlagen (ZSF)	Die Bestimmungen sind in der ZSF Nr. 9 im Art. 14 GBR 2020 wieder zu finden.
Art. 44 – Landschaftsschutzgebiet	Der Artikel ist im Art. 38 GBR 2020 wieder zu finden.
Art. 45 – Ökologische Naturobjekte	Die Bestimmungen sind im Artikel 39 bis 42 GBR 2020 wieder zu finden.
Art. 46 – Ökologische Vernetzung	Der Artikel entfällt. Neu ist der Kanton (ANF) zuständig. Siehe auch Art. 48 GBR 2020.
Art. 47 – Archäologisches Schutzgebiet	Der Artikel ist im Art. 44 GBR 2020 wieder zu finden.
Art. 48 – Historische Verkehrswege	Der Artikel ist im Art. 43 GBR 2020 wieder zu finden.
Art. 49 - Abgeltung	Der Artikel entfällt. Neu ist der Kanton (ANF) zuständig.
Art. 50 - ..	Bereits aufgehoben am 18.06.2012
Art. 51 - Zuständigkeiten	Der Artikel ist im Art. 52 GBR 2020 wieder zu finden.
Art. 52 ...	Bereits aufgehoben am 18.06.2012
Art. 53 ...	Bereits aufgehoben am 18.06.2012
Art. 54 – Wiederhandlungen	Der Artikel ist im Art. 53 GBR 2020 wieder zu finden.
Art. 55 - Gebühren	Es gilt das Gebührenreglement der Gemeinde Münsingen.
Art. 56 – Aufhebung bestehender Vorschriften	Der Artikel ist im Art. 55 GBR 2020 wieder zu finden.

Anhang

Anhang 3 Bilanz Fruchtfolgeflächen

Anhang



Einwohnergemeinde Münsingen
Flächenbilanz von Fruchtfolgeflächen,
Kulturland und Zonenplanänderung

Mai 2020
managementsrevision/42/Bilanz_FFL_Kulturland_ZPA/Bilanz_FFL_Kulturland_ZPA_2020.15/m/m

Spillgasse 34
Postfach, 3001 Bern
ecoptima

Telefon 031 310 50 80
Fax 031 310 50 81

info@ecoptima.ch
www.ecoptima.ch

Anhang

Münsingen 2030 – Bilanz FFF /Kulturland 06286

(07.05.2020)

Einzonung				Auszonung				Kompensationsfläche			
Nr.	Fläche gesamt (m ²)	Anteil Kulturland (m ²)	Anteil FFF (m ²)	Nr.	Fläche gesamt (m ²)	Anteil Kulturland (m ²)	Anteil FFF (m ²)	Bezeichnung	Fläche gesamt (m ²)	Anteil Kulturland (m ²)	Anteil FFF (m ²)
2.1	2'344.7	0.0	0.0	1.1	700.0	0.0	0.0	a	8584.561	8584.561	
2.2	60.9	0.0	0.0	1.2	3'197.4	0.0	0.0	b	644.172	644.172	
2.3	1'679.6	0.0	0.0	1.3	310.0	0.0	0.0	c	3146.918	2458.142	
2.4	3'764.7	1'999.5	37.4	1.4	29.4	0.0	0.0				
2.5	825.7	0.0	0.0	1.5	81.6	0.0	0.0				
2.6*	10'074.2	3'616.7	1'325.3	1.6	16.6	0.0	0.0				
2.7	1'818.2	0.0	0.0	1.7	9'507.0	0.0	0.0				
2.8**	3'445.8	3'417.0	3'417.0								
2.9	23.4	0.0	0.0								
3	1'256.5	301.5	293.5								
3.1	12'797.1	5'083.1	5'083.1								
3.2	3'045.9	1'870.7	0.0								
3.3	5'735.0	3'150.0	0.0								
3.4	359.3	0.0	0.0								
3.5	217.7	79.4	0.0								
3.6	398.5	344.7	0.0								
3.7	1'680.0	0.0	1'104.2								
3.8	742.7	742.7	0.0								
Total	50'269.8	20'605.3	11'260.6	Total	13'842.0	0.0	0.0	Total	12'375.7	11'686.9	0.0
Total exkl. * und **			6'518.3								

*Weilerzone: eingezont wird nur das weitgehend überbaute Gebiet inkl. Erschliessung und zu den Häusern gehörenden Gärten -> keine Kompensationspflicht

**Temporäre Einzonung, kantonaler Auftrag -> keine Kompensationspflicht