



MITWIRKUNG

Änderung der Grundordnung «Schlossmatte»

Erläuterungsbericht

Die Änderung der Grundordnung besteht aus:

- Ausschnitt Zonenplan 1
- Auszug Baureglement

Weitere Planungsunterlagen:

- Änderung Überbauungsordnung «Schlossmatte»

Weitere Unterlagen:

- **Erläuterungsbericht**
- Schlussbericht mit Projektdokumentation

6. April 2017

Genehmigt am:

Nachgeführt bis:

Impressum

Auftraggeber:

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, Geographin M.A.
Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH MAS ETH

Inhalt

1. Ausgangslage	5
2. Rahmenbedingungen	5
2.1 Planungsrechtliche Grundlagen	5
3. Richtprojekt	7
4. Änderung der Grundordnung «Schlossmatte»	7
5. Änderung Überbauungsordnung «Schlossmatte»	7
5.1 Überbauungsplan	8
5.2 Überbauungsvorschriften	8
6. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)	8
6.1 Orts- und Landschaftsbild	8
6.2 Verkehr, Lärm und Luft	9
6.3 Beurteilung aus raumplanerischer Sicht	9
7. Verfahren	10
7.1 Übersicht und Termine	10
7.2 Mitwirkung	10
7.3 Vorprüfung	10
7.4 Öffentliche Auflage	11
7.5 Beschlussfassung und Genehmigung	11

1. Ausgangslage

Beim Planungsgebiet handelt es sich um die an der Sägegasse gelegene Parzelle Nr. 3353 mit einer Fläche von 3'940 m². Auf der Parzelle befindet sich das erhaltenswerte Bauernhaus Sägegasse 26 mit zugehörigem Garten und Baumbestand. Die Parzelle ist im Zonenplan 1 der ZPP F «Schlossmatten» zugewiesen, für die 1993 die Überbauungsordnung (UeO) ZPP F «Schlossmatte» erlassen wurde. Mit Ausnahme der Parzelle Nr. 3353 wurde das Gebiet «Schlossmatte» Mitte der 1990er Jahre mit sieben dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Attikageschoss bebaut.

Die UeO «Schlossmatte» macht für die Parzelle Nr. 3353 baulich nur Aussagen zur Art und dem Mass der Nutzung. Das Nutzungsmass wird auf eine Bruttogeschossfläche (BGF) von 1'000 m² (inkl. bestehendes Gebäude) beschränkt. Das bestehende Bauernhaus verfügt über eine BGF von ca. 435 m².

Die Grundeigentümerschaft möchte die Parzelle Nr. 3353 weiterentwickeln und hat zu diesem Zweck die GHZ Architekten, Belp mit der Erarbeitung eines Überbauungsvorschlags beauftragt.

Zur Sicherung der baulichen Qualität in direkter Nachbarschaft zum erhaltenswerten Bauernhaus wurde das Richtprojekt zusammen mit der Gemeinde, der Fachberatung der Gemeinde, dem Ortsplaner, der Grundeigentümerschaft und den Architekten im Rahmen eines Workshopverfahrens erarbeitet.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen

2.1.1 ZPP F «Schlossmatten», UeO «Schlossmatte» ZPP F

Für die Parzelle Nr. 3353 gelten heute die Bestimmungen der rechtskräftigen UeO «Schlossmatte» vom 18. August 1993. Der UeO ist die ZPP F «Schlossmatten» (vgl. Anhang) hinterlegt. Die ZPP sieht für den gesamten Perimeter eine maximale Bruttogeschossfläche (BGF) von 16'200 m² vor. Mit der in den 1990er Jahren realisierten Bebauung der restlichen Fläche in der UeO wurden bereits 15'200 m² BGF aufgebraucht.

2.1.2 Zonenplan 1

Der Perimeter der rechtskräftigen ZPP F «Schlossmatten» wird im Süden durch die Sägegasse und im Norden durch die Landwirtschaftszone begrenzt. Im Osten grenzt die ZPP an die dreigeschossige Wohnzone W3 und die ZÖN Nr. 33 «Mehrfachturnhalle, Schul- und Sportanlage», im Westen an die dreigeschossige Mischzone M3.

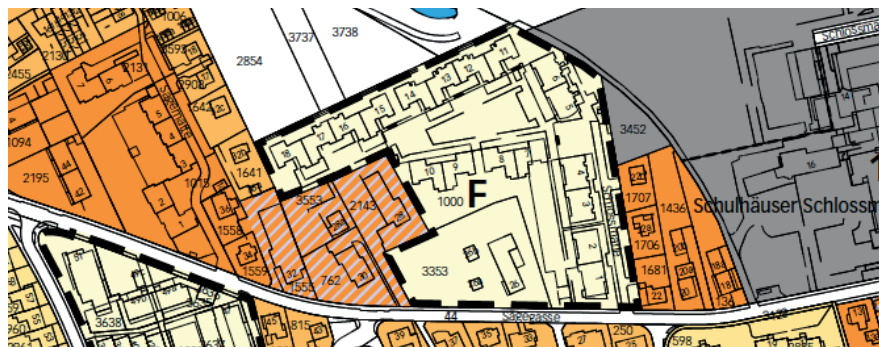


Abb. 1 Ausschnitt aus dem Zonenplan 1 der Gemeinde Münsingen mit dem Perimeter der rechtskräftigen ZPP F «Schlossmatten»

2.1.3 Zonenplan 2

Gemäss Zonenplan 2 liegt die ZPP F im Perimeter mit Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz. Das im Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege als erhaltenswert eingestufte Bauernhaus Sägegasse 26 ist hinweisend dargestellt.

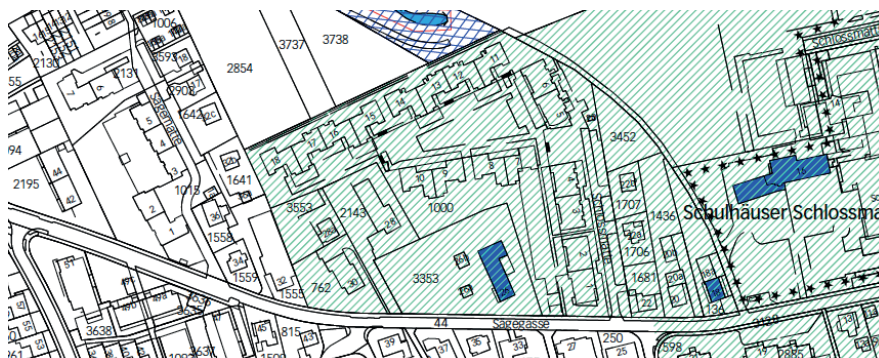


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Zonenplan 2 der Gemeinde Münsingen mit dem Perimeter der Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz (blau schraffiert).

3. Richtprojekt

Als Grundlage für die Umzonung wurde im Rahmen von drei Workshops ein Richtprojekt entwickelt. Die Planung erfolgte durch das von der Grundeigentümerschaft beauftragte Büro GHZ Architekten, Belp. Die vorgelegten Entwürfe wurden von einem Begleitgremium, bestehend aus zwei Vertretungen der Bauabteilung Münsingen, einer Vertretung der Bauherrschaft sowie des Ortsplaners und der Fachberaterin «Einordnung und Gestaltung» der Gemeinde, beurteilt.

Das im Rahmen des Workshopverfahrens erarbeitete Richtprojekt ist im Schlussbericht vom 22. Februar 2017 dokumentiert. Dieses geht von zwei Realisierungsetappen aus: Kurzfristig ist die Realisierung eines Neubaus westlich des bestehenden Bauernhauses beabsichtigt. Längerfristig ist auch die Bebauung der nördlich an das Bauernhaus angrenzenden Freifläche denkbar. In Bezug auf diese erst langfristige Etappe macht der Schlussbericht nur rudimentäre Aussagen.

4. Änderung der Grundordnung «Schlossmatte»

Aufgrund des sehr beschränkten Nutzungsmasses von maximal 1'000 m² ist die angestrebte bauliche Entwicklung im Rahmen der bestehenden UeO und der ZPP nicht möglich. Insbesondere auch deshalb, weil das bestehende Bauernhaus bereits über eine BGF von ca. 435 m² verfügt. Aus diesem Grund soll die Parzelle Nr. 3353 im Rahmen der vorliegenden Zonenplanänderung aus der bestehenden UeO «Schlossmatte» entlassen, die ZPP entsprechend reduziert und in die dreigeschossige Mischzone M3 umgezont werden. Die Umzonung eröffnet der Grundeigentümerschaft einen Projektierungsspielraum für die bauliche Weiterentwicklung ihrer Parzelle im Sinne einer von der Gemeinde angestrebten inneren Verdichtung.

Die Parzelle Nr. 3353 wird aus der ZPP F entlassen und in die dreigeschossige Mischzone M3 umgezont. In den ZPP-Vorschriften wird das Nutzungsmass entsprechend der UeO-Änderung (vgl. Ziff. 5) auf 15'200 m² BGF reduziert.

5. Änderung Überbauungsordnung «Schlossmatte»

Die Parzelle Nr. 3353 soll im Rahmen der Vorliegenden Änderung aus der UeO «Schlossmatte» herausgelöst und in die dreigeschossige Mischzone M3 umgezont werden. Die Umzonung eröffnet der Grundeigentümerschaft einen Projektierungsspielraum für die Weiterentwicklung ihrer Parzelle im Sinne der inneren Verdichtung.

Die Umzonung hat Anpassungen in den Überbauungsvorschriften und im Überbauungsplan zur Folge.

5.1 Überbauungsplan

Der «Perimeter Reduktion UeO» bezeichnet den Bereich, welcher aus der UeO herausgelöst und im Rahmen der Zonenplanänderung in die M3 umgezont wird.

5.2 Überbauungsvorschriften

Die Artikel 2 (Wirkungsbereich), 3 (Stellung zur Grundordnung), 5 (Inhalt des Überbauungsplans), 7 (Art der Nutzung) und 8 (Mass der Nutzung) der Überbauungsvorschriften machen Aussagen zur Parzelle Nr. 3353 (Sektor 2). Die Bestimmungen zum Sektor 2 werden aus den Überbauungsvorschriften gestrichen. Dies hat keine Auswirkungen auf die Bestimmungen zum Sektor 1. Das Nutzungsmass in den ZPP-Vorschriften wird entsprechend angepasst (vgl. Ziff. 4).

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

6.1 Orts- und Landschaftsbild

Die nördlich und östlich an die Parzelle Nr. 3353 angrenzende bestehende Siedlung «Schlossmatte» besteht aus dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Attika. Westlich grenzen ebenfalls dreigeschossige Wohnbauten an die fragliche Parzelle. Die rechtsgültige ZPP geht ebenfalls von drei Geschossen aus. Ein dreigeschossiger Neubau wird sich entsprechend in das Siedlungsmuster einfügen. Durch das vorgesehene Flachdach und den Verzicht auf ein Attikageschoss wird sichergestellt, dass der Neubau das erhaltenswerte Bauernhaus nicht konkurrenziert.

Ebenfalls zur Einordnung in das Ortsbild trägt die Bildung eines Ensembles aus dem bestehenden Bauernhaus und dem Neubau, der mit einer Holzfassade ausgeführt wird, bei. Die gemeinsame Zufahrt stellt eine rationelle Erschliessung sicher und ermöglicht die Realisierung eines Hofes. Die Einstellhallenzufahrt wird ebenfalls zugunsten der Hofsituation am nördlichen Parzellenrand angeordnet.

6.2 Verkehr, Lärm und Luft

Das Richtprojekt sieht die Realisierung von maximal 18 unterirdischen Parkplätzen vor. Unter der Annahme, dass jeder Parkplatz im Schnitt pro Tag 3 Fahrten generiert, ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 54 Fahrten/Tag zu rechnen. Damit wird der Verkehr auf der Sägegasse (heute täglich durchschnittlich 3'200 Fahrten) nicht wahrnehmbar zunehmen.

Dasselbe gilt in Bezug auf die durch das Projekt zu erwartenden Lärm- und Luftbelastungen.

6.3 Beurteilung aus raumplanerischer Sicht

Die Überbauung der bisher als Rasen genutzten Fläche bietet die Chance das Siedlungsgebiet mit einer qualitätsvollen Überbauung sowie einer sorgfältigen Aussenraumgestaltung im Sinne einer massvollen inneren Verdichtung weiter zu entwickeln. Die Bebauung der Parzelle ist aus raumplanerischer Sicht zu begrüßen.

7. Verfahren

7.1 Übersicht und Termine

Für die Umzonung wird ein ordentliches Verfahren mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage, Beschlussfassung und kantonaler Genehmigung durchgeführt. Die Beschlussfassung liegt in der Kompetenz des Gemeindeparlaments und untersteht dem fakultativen Referendum.

– Entwurf Umzonung	März/April 2017
– Beschluss Planungskommission (PK)	25. April 2017
– Beschluss Gemeinderat (GR)	3. Mai 2017
– Öffentliche Mitwirkung	11. Mai bis 12. Juni 2017
– Auswertung und Bereinigung	bis 31. Juli 2017
– Beschluss PK	21. August 2017
– Beschluss GR	23. August 2017
– Kantonale Vorprüfung	28. Aug. bis 28. Nov. 2017
– Auswertung und Bereinigung	bis 31. Dezember 2017
– Beschluss PK	Januar 2018
– Beschluss GR	Januar 2018
– Öffentliche Auflage	Februar 2018
– Einspracheverhandlungen und Bereinigung	März 2018
– Beschluss PK	April 2018
– Beschluss GR	April 2018
– Beschlussfassung durch das Gemeindeparlament	Mai 2018
– Referendumsfrist	Juni 2018
– Kantonale Genehmigung	anschliessend

7.2 Mitwirkung

Die Umzonung «Schlossmatte» wird während 30 Tagen auf der Gemeindeverwaltung Münsingen zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Innerhalb dieser Frist können alle Interessierten eine schriftliche Mitwirkungs eingabe bei der Gemeinde einreichen.

Die Eingaben werden anschliessend in einem öffentlichen Bericht zusammengefasst und ausgewertet.

7.3 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) prüft die Umzonung im Rahmen der Vorprüfung auf ihre Rechtmässigkeit. Anschliessend wird die Planung gemäss den im Vorprüfungsbericht festgehaltenen Vorbehalten bereinigt und vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage beschlossen.

7.4 Öffentliche Auflage

Im Rahmen der öffentlichen Auflage kann von Personen, die von der Planung in einem eigenen schützenswerten Interesse betroffen sind und von berechtigten Organisationen Einsprache erhoben werden.

7.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und das Gemeindeparlament entscheidet das AGR erstinstanzlich über allfällige unerledigte Einsprachen.