

Einwohnergemeinde Münsingen  
**Überbauungsordnung ZPP AH «Rossboden»**

26. März 2026  
**Auswertung Vorprüfung**

Betreff	Nr.	Inhalt	Typ	Änderung
<b>Ämterkonsultation</b>				
	3.1	Die Inhalte der durch die Gemeinde eingeholten Fachberichte werden im vorliegenden Vorprüfungsbericht grundsätzlich nicht aufgeführt. Im Rahmen der teildelegierten Vorprüfung ist die Gemeinde für den Einbezug der Fachämter sowie für den Umgang mit den Genehmigungsvorbehalten und den Hinweisen verantwortlich. Dies betrifft auch die Dokumentation sowie die Bereinigung der Genehmigungsvorbehalte mit den Fachstellen. Es werden in der abschliessenden Vorprüfung durch das AGR somit keine weiteren externen Amts- oder Fachstellen zur Stellungnahme eingeladen. Im Zuge der Genehmigung wird das AGR, gegebenenfalls unter Einbezug der entsprechenden Fachstellen, die Umsetzung und Bereinigung der Genehmigungsvorbehalte überprüfen und allenfalls fehlende Fachstellen einbeziehen.	H	Kenntnisnahme
	3.2	Im Bericht zur Ämterkonsultation ist zum Fachbericht des AD festgehalten, dass der Hinweis in der UeO eingefügt wird. Die entsprechende Formulierung wurde nicht in die Überbauungsvorschriften übernommen.	H	Die UeV werden um einem neuen Artikel 15 mit folgenden Bestimmungen ergänzt: «Die betroffene Parzelle ist von einem archäologischen Schutzgebiet mit römischen und mittelalterlichen Siedlungsresten überlagert. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bodeneingriffen archäologische Hinterlassenschaften tangiert werden. Der Archäologische Dienst Bern ist bei allen Bauprojekten (inkl. Umgebungsgestaltung) frühzeitig einzubeziehen.»
	3.3	Aufgrund des Fachberichts des KL vom 2. April 2025 wurden im Kapitel 3.7 Störfallvorsorge des Erläuterungsberichts Anpassungen vorgenommen	H	Kenntnisnahme

und u.a. folgendes festgehalten: *«Da mit dem Erlass der Überbauungsordnung keine Nutzungsintensivierung oder Nutzungsartänderung vorliegt sowie keine damit verbundenen Änderungen im Personalbestand vorgesehen sind, wird für das Planungsvorhaben im UeO-Perimeter respektive im Perimeter der ZPP AH «Rossboden» keine Koordination Raumplanung - Störfallvorsorge benötigt.»*  
 Das KL teilt per E-Mail vom 14. Mai 2025 mit, falls das AGR der Beurteilung der Planungsbehörde Münsingen zustimmt, muss das Kantonale Laboratorium in der weiteren Planung nicht weiter involviert werden. Wir teilen die Ausführungen der Gemeinde Münsingen. Die Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge kann als erledigt betrachtet werden.

Überbauungsplan (UeP)

4.1	<p>Gemäss UeP reichen einige Festlegungen direkt an die Landwirtschaftszone. In Art. 7 UeV ist zudem festgehalten, dass innerhalb der Baubereiche bis auf die Baubereichsgrenze gebaut werden darf und keine Zonenabstände einzuhalten sind.                  Das Urteil des Bundesgerichts vom 31. Oktober 2018 (1C_668/2017) hat einen Anspruch auf einen Zonengrenzabstand zur LWZ bejaht, da eine Baute, welche unmittelbar an der Grenze zur LWZ errichtet wird, die landwirtschaftliche Nutzung des betreffenden Nachbargrundstücks einschränken kann. Folglich ist für folgende Festlegungen ein Zonenabstand gegenüber der Landwirtschaftszone einzuhalten: Baubereich B, interne Verkehrsflächen und Grüngutaufbereitung. Der UeP und Art 7 UeV sind entsprechend anzupassen.</p>	GV	<p>Die Bestimmungen in Art. 7, Abs. 3 werden gestützt auf das Bereinigungsgespräch mit dem AGR vom 24.02.2026 wie folgt ergänzt: „Gegenüber der Landwirtschaftszone gilt ein Zonenabstand von 1.0 m.“</p> <p>Ergänzende Erläuterungen sind im Erläuterungsbericht in Kapitel 5.3.4. festgehalten.</p>
-----	--	----	---

4.2	Wir empfehlen grundsätzlich die Einhaltung des kleinen Grenzabstandes. In Überbauungsordnungen kann eine Einzelfallbeurteilung vorgenommen werden und in begründeten Fällen ein geringerer Zonenabstand vorgesehen werden. Es ist sachlich und nachvollziehbar darzulegen, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden Landwirtschaftszone nicht beeinträchtigt wird.	H	Siehe 4.1
-----	---	---	-----------

4.3	Die Kompetenz zur Beschlussfassung einer UeO nach ZPP liegt gemäss Art. 66 Abs. 3 BauG beim Gemeinderat. Es braucht demnach keinen Beschluss durch die Gemeindeversammlung. Das richtige Organ hat die Planung zu beschliessen.	GV	Die Genehmigungsvermerke sind angepasst worden (siehe auch 5.4).
-----	---	----	--

**Überbauungsvorschriften (UeV)**

5.1	<u>Art. 4 Abs. 2 UeV:</u> Mit dieser Formulierung «wegleitend» ist das Richtprojekt nicht verbindlich, sondern nur begleitend. Als verbindlich werden nur die Bezeichnungen wie z.B. «massgebend» oder «verbindlich» angesehen.	H	Gestützt auf die Korrespondenz mit der Denkmalpflege (Alberto Fabbris) vom 26.03.2026 wird die Formulierung «wegleitend» belassen. Die Formulierung «wegleitend» wurde gestützt auf das qualitätssichernde Verfahren bewusst gewählt, da das Richtprojekt - welches verhältnismässig detaillierte Angaben beinhaltet - nicht als absolut verbindlich definiert werden soll, sondern als begleitend mit einem minimalen Spielraum. Die Qualitätssicherung im weiteren Verfahren (Baugesuche) ist durch den Einbezug der kantonalen Denkmalpflege (sowie das Beurteilungsgremium Workshopverfahren gemäss Art. 10, Abs. 2) sichergestellt, welche die Baugesuche gestalterisch beurteilt.
-----	---	---	---

5.2	<u>Art. 7 UeV:</u> In den ZPP Vorschriften zur ZPP AH «Rossboden» in Abs. 4 wird auf die optimale Nutzungsdichte Bezug genommen. In der vorliegenden Überbauungsordnung wird keine Mindestdichte festgelegt. In Kap. 4.4.4 des Erläuterungsberichts	GV	Das Kapitel 4.4.4 im Erläuterungsbericht ist mit Angaben zur optimalen Nutzung und haushälterischen Bodennutzung ergänzt worden.
-----	---	----	--

wird die optimale Nutzung nur kurz abgehandelt. Es ist nachvollziehbar und ausführlich im Erläuterungsbericht herzuleiten, wie der optimalen Nutzung und häuslicher Bodennutzung genügend Rechnung getragen wird.

5.3 Art. 8 Abs. 2 UeV: Wir empfehlen ein Mass zu definieren.

E

Kenntnisnahme. Die Qualitätssicherung im weiteren Verfahren (Baugesuche) ist durch den Einbezug der kantonalen Denkmalpflege (sowie das Beurteilungsgremium Workshopverfahren gemäss Art. 10, Abs. 2) sichergestellt, welche die Baugesuche gestalterisch beurteilt.

5.4 Genehmigungsvermerke: Die Kompetenz zur Beschlussfassung einer UeO nach ZPP liegt gemäss Art. 66 Abs. 3 BauG beim Gemeinderat. Es braucht demnach keinen Beschluss durch die Gemeindeversammlung. Das richtige Organ hat die Planung zu beschliessen.

GV

Die Genehmigungsvermerke sind angepasst worden (siehe auch 4.3).