

GEMEINDE MÜNSINGEN

ÜBERBAUUNGSORDNUNG ROSSBODEN

ERLÄUTERUNGSBERICHT

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

MÜNSINGEN, 26.03.2026

Landplan AG

Seftigenstrasse 400, 3084 Wabern

Tel 031 809 19 50

info@landplan.ch / www.landplan.ch

- Adrian Kräuchi, dipl. Ing. FH in Landschaftsarchitektur BSLA / Executive MBA
- Cristina Lingner, Geografin MSc
- Dominik Knöpfel, Landschaftsarchitekt BSc FHO

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	6
1.1	Revidierte Ortsplanung – ZPP AH «Rossboden»	6
1.2	Betriebliche Entwicklungsabsichten und Planungsvorhaben	7
1.3	Entwicklungsinstrument Überbauungsordnung	7
2	Qualitätssicherndes Verfahren	8
2.1	Workshopverfahren nach Art. 99a BauV.....	8
3	Auswirkungen auf Raum und Umwelt	12
3.1	Relevanzmatrix	12
3.2	Orts- und Landschaftsbild	13
3.3	Bau- und Kulturdenkmäler	14
3.4	Schutz des Kulturlandes (Fruchtfolgeflechte, landwirtschaftliche Nutzflächen)	14
3.5	Raumordnung / Raumplanung	15
3.6	Biodiversität (Flora, Fauna, Lebensräume inkl. Gewässer)	16
3.7	Störfallvorsorge / Katastrophenschutz (Eisenbahn)	16
3.8	«Schwammstadt» und Oberflächenentwässerung	17
3.9	Verkehr und Parkierung	17
3.10	Energie.....	18
3.11	Geruch und Lärm.....	18
4	Umgang mit Fruchtfolgeflechten	19
4.1	Gegenstand des vorliegenden Kapitels	19
4.2	Beanspruchung Fruchtfolgeflechten	19
4.3	Raumplanung	20
4.3.1	Verankerung in der kommunalen Grundordnung.....	20
4.4	Beurteilung Zulässigkeit Beanspruchung.....	20
4.4.1	Kriterium Standortnachweis.....	20
4.4.2	Kriterium Geringe Beanspruchung	21
4.4.3	Kriterium Wichtiges kantonales Ziel	21
4.4.4	Kriterium optimale Nutzung sichergestellt	21
4.4.5	Kriterium Kompensationspflicht.....	22
5	Erläuterungen zur Überbauungsordnung	23
5.1	Grundsätzliches zur Überbauungsordnung.....	23
5.2	Erlass der Überbauungsordnung «Rossboden»	23
5.3	Überbauungsordnung und -vorschriften.....	23
5.3.1	Form und Systematik.....	23
5.3.2	Wirkungsbereich	24
5.3.3	Art der Nutzung.....	24
5.3.4	Mass der Nutzung.....	24
5.3.5	Höhe.....	24
5.3.6	Massgebendes Terrain	24
5.3.7	Gestaltung allgemein.....	24
5.3.8	Besondere Gestaltungsbestimmungen	24
5.3.9	Dachgestaltung	25
5.3.10	Bepflanzung.....	25
5.3.11	Erschliessung und Parkierung	25

6	Planerlassverfahren	26
6.1	Verfahrensübersicht	26
	Abbildungsverzeichnis	27
	Tabellenverzeichnis	27
	Anhangverzeichnis.....	27

VORWORT

Auftraggeberin

Die Auftraggeberin für die Ausarbeitung der Überbauungsordnung «Rossboden» ist die Öko Gärtnerei Maurer.

Erläuterungsbericht

Der vorliegende Erläuterungsbericht ist ein Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV). Er dient den Interessierten, die Inhalte und Zusammenhänge der Überbauungsordnung «Rossboden» nachvollziehen und verstehen zu können. Der Erläuterungsbericht dient weiter der Vorprüfungs- und Genehmigungsbehörde (Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern) zur Beurteilung der Rechtmässigkeit der Planung und zur Begründung der planerischen Inhalte.

Der Erläuterungsbericht ist ein zwingender Bestandteil der Planung und wurde entsprechend den Anforderungen von Art. 47 RPV und der «Planungshilfe für Ortsplanungen» des Amtes für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern vom beauftragten Planungsbüro verfasst. Der Erläuterungsbericht mit seinen Anhängen dient der Information und ist somit nicht Gegenstand der öffentlichen Auflage (d.h. gegen die informativen Inhalte können keine Einsprachen im Sinne des Artikels 60 des kantonalen Baugesetzes erhoben werden) und des Beschlusses.

1.2 BETRIEBLICHE ENTWICKLUNGSABSICHTEN UND PLANUNGSVORHABEN

Die Infrastrukturen und die Nutzungsmöglichkeiten wie auch die Bauten und Anlagen im Perimeter der ZPP AH «Rossboden» entsprechen teilweise nicht mehr den heutigen betrieblichen Anforderungen und Produktionsvoraussetzungen der Öko Gärtnerei Maurer. Gleichzeitig weist das Areal auf Grund der Nähe zum Betrieb sowie der bereits bestehenden Erschliessung und Nutzung ein grosses Potenzial für die Verbesserung der Produktionsbedingungen und -abläufe auf. Auf Grund dessen wurde im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision die ZPP AH «Rossboden» für die Bereitstellung von Bewirtschaftungsflächen sowie Bauten und Anlagen für die bodenabhängige und bodenunabhängige Produktion pflanzlicher Erzeugnisse für den Gartenbaubetrieb an der Bernstrasse 17 (Parzelle GBBL-Nr. 732) erlassen.

Die Öko Gärtnerei Maurer hat in diesem Zusammenhang im Jahr 2023 die Gelegenheit erhalten, Gewächshäuser vom Kanton Bern zu erwerben, die für die zukünftige betriebliche Ausrichtung und strategische Entwicklung des Betriebs unerlässlich und wirtschaftlich tragbar sind. Es ist beabsichtigt, die Gewächshäuser auf dem Areal «Rossboden» aufzubauen und dort die heute bereits bestehende Pflanzenproduktion als Schwerpunkt des Gärtnereibetriebs zu stärken. Zudem soll die Überdachung der Kompostieranlage und des Holzschnitzlagers im Zuge dieser Arbeiten fertiggestellt werden.

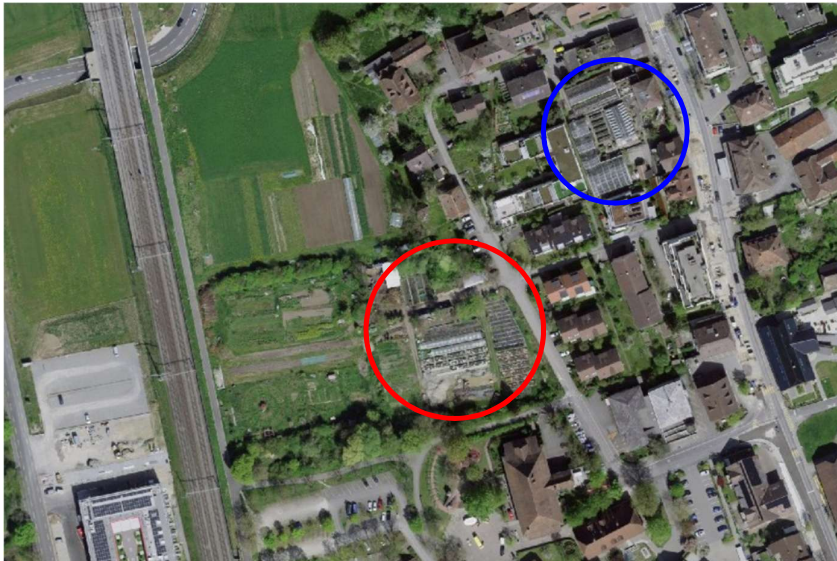


Abbildung 2 Betriebsareal Öko Gärtnerei Maurer (blauer Kreis) und Areal «Rossboden» (roter Kreis)

1.3 ENTWICKLUNGSINSTRUMENT ÜBERBAUUNGSORDNUNG

Gestützt auf die für die betriebliche Entwicklung der Öko Gärtnerei Maurer optimalen raumplanerischen Voraussetzungen der ZPP AH «Rossboden» soll mit der vorliegenden Überbauungsordnung die planerische Grundlage für die beabsichtigte Weiterentwicklung des Areals «Rossboden» sowie Realisierung der genannten Infrastrukturen geschaffen werden.

2 QUALITÄTSSICHERNDES VERFAHREN

2.1 WORKSHOPVERFAHREN NACH ART. 99A BAUV

Gestützt auf die Bestimmungen der ZPP AH «Rossboden» (Abs. 3) wurde im Rahmen eines Workshopverfahrens nach Art. 99a BauV ein Richtprojekt für die betriebliche Weiterentwicklung der Öko Gärtnerei Maurer erarbeitet. Das Workshopverfahren bot die Plattform für einen intensiven Dialog und Diskussionsprozess und ermöglichte das Testen von verschiedenen Denk- und Entwurfsansätzen. Folgende Fragestellungen wurden im Rahmen des Workshopverfahrens behandelt:

- Wie gestaltet sich die Setzung des Gewächshauses innerhalb des ZPP-Perimeters unter Berücksichtigung der bestehenden Infrastruktur in Bezug auf die Integration in das Orts- und Landschaftsbild am Besten? (Kriterium: Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild)
- Wie kann ein qualitätsvoller Übergang von der Siedlung zur Landschaft unter Berücksichtigung der bestehenden Infrastruktur und der beabsichtigten Entwicklung sichergestellt werden? (Kriterium: Einordnung in das Umfeld / die nähere Umgebung)
- Wie können die betrieblichen Abläufe, die Setzung des Treibhauses und die räumliche Organisation von Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der Erhaltung der bestehenden Infrastruktur bestmöglich umgesetzt werden? (Kriterium: Funktionalität, bestehende Infrastruktur, betriebliche Anforderungen, Wirtschaftlichkeit)
- Rund um den Perimeter der ZPP AH «Rossboden» wurden die umliegenden relevanten Bereiche, insbesondere das Schlossgutareal und die Kirche, in den Betrachtungsperimeter einbezogen.



Abbildung 3 Bearbeitungsperimeter (weiss) und Betrachtungsperimeter (rot)

Wesentliche Aspekte der Bearbeitung sind der gestalterische Anschluss an das kommunale Landschaftsschutzgebiet sowie die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe für die geplanten Bauten hinsichtlich einer verträglichen Integration in das Orts- und Landschaftsbild.

Im Rahmen des Workshopverfahrens wurden drei Varianten zur Einbindung der neuen Gewächshäuser entwickelt, geprüft und beurteilt. Im ersten Workshop entschied sich das Begleitgremium für die Variante «Mitte», da diese durch ihre harmonische Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild überzeugte. Gegen Norden wird die Gesamtanlage durch Baumgruppen und niedrige Wildheckenelemente gefasst, während gegen Westen ein bewusst gestalteter Übergang von den Wildheckenelementen zur offenen Landschaft definiert wird. Das Richtprojekt sieht weiter vor, am bestehenden Standort der heutigen Kompostieranlage eine überdeckte Grüngutaufbereitung zu realisieren. Weiter beinhaltet das Richtprojekt die Erweiterung von Schopfbauten für die Produktion und Lagerung. Die bestehende zentrale Haupterschliessungsachse sichert den Arealzugang. Das bestehende Rückhaltebecken wird in seiner Funktion und als Biotop erhalten. Es stellt eine wichtige Schnittstelle für ökologische Belange dar sowie eine klare Abgrenzung zum angrenzenden Siedlungsgebiet.

Der Übergang zur offenen Landschaft ist insgesamt sorgfältig gestaltet und mit den übergeordneten landschaftlich prägenden und strukturbildenden Elementen abgestimmt. Entlang der nördlichen UeO-Perimeter- resp. Parzellengrenze wird die überdeckte Grüngutaufbereitung in die bestehenden Gehölzstrukturen eingebettet, welche mit der westlich an den UeO-Perimeter angrenzenden geschützten Hecke einen natürlichen Übergang zur Landschaft mit niedrigen Heckenelementen bildet.



Abbildung 4 Plan «Richtprojekt» vom 09.09.2024

Als Ergebnis des Workshopverfahrens liegt ein Richtprojekt vor (siehe Anhang 1), welches die Grundlage für die Ausarbeitung der Überbauungsordnung darstellt. Im Plan «Richtprojekt» ist der End- resp. Zielzustand der beabsichtigten Entwicklung nach Abschluss sämtlicher baulicher Arbeiten dargelegt. Ausgehend vom einem zentralen Infrastrukturbereich umfassend das neue Gewächshaus, einen Manövri- und

Umschlagplatz sowie eine zentrale Erschliessungsachse (bestehend) sind im weiteren Anschluss die Stellflächen für die Stauden, die Schöpfe sowie die Grüngutaufbereitung gedeckt / ungedeckt organisiert.

Im Plan «Richtprojekt – Nutzung, Masse und Materialisierung» sind die Nutzungen, Bauten und Anlagen sowie deren Masse und die Materialisierung festgehalten. Der Plan «Richtprojekt Ansichten / Schnitte» zeigt die Ansichten, die städtebauliche Setzung und die Höhenentwicklung gegenüber dem Bestand auf, insbesondere Kirche und Schlossgutareal.



Abbildung 5 Plan «Nutzung, Masse und Materialisierung»



Abbildung 6 Plan «Richtprojekt Ansichten / Schnitte»

Im Bericht des Beurteilungsgremiums vom 08.11.2024 wird das Ergebnis des Workshopverfahrens wie folgt gewürdigt:

«In drei Workshops wurde in konstruktiver Zusammenarbeit und Diskussion eine Grundlage für die betriebliche Weiterentwicklung der Öko-Gärtnerei Maurer geschaffen. Das Beurteilungsgremium bedankt sich für die ortsbaulich gut hergeleitete Lösung sowie die sorgfältige Ausarbeitung des Richtprojekts.»

3 AUSWIRKUNGEN AUF RAUM UND UMWELT

3.1 RELEVANZMATRIX

An Hand der folgenden Kapitel werden die Auswirkungen der Überbauungsordnung «Rossboden» auf verschiedene Umweltbereiche geprüft und beurteilt.

BEREICH	AUSWIRKUNG
Orts- und Landschaftsbild	■
Bau- und Kulturdenkmäler	■
Schutz des Kulturlandes (Fruchtfolgefleichen, landwirtschaftliche Nutzflächen)	■
Raumordnung und Raumplanung	□
Biodiversität (Flora, Fauna, Lebensräume inkl. Gewässer)	□
Störfallvorsorge / Katastrophenschutz (Eisenbahn)	□
«Schwammstadt» und Oberflächenentwässerung	□
Verkehr und Parkierung	□
Energie	□
Geruch und Lärm	□
Ver- und Entsorgung	○*
Grundwasser	○*
Naturgefahren	○*
Wald / Waldabstand	○*
National- und Kantonsstrassen, Sondertransportrouten, Panzer-Strassennetz, Luft- und Schifffahrt	○*
Erschütterung / abgestrahlter Körperschall	○*
Altlasten	○*
Leitungen / Antennen	○*
Militärische Anlagen	○*
Strahlung (nichtionisierende Strahlung)	○*

Lichtverschmutzung	○*
Klima (Klimaresilienz, Kaltluftströme)	○*
Beschattung	○*
Abfälle / umweltgefährdende Stoffe	○*
Land & Rechte (Grundeigentum, Baurecht, Dienstbarkeiten, privatrechtliche Nutzungsbeschränkungen)	○*

Tabelle 1 Relevanzmatrix «Auswirkungen auf Raum und Umwelt»

- Relevante Auswirkungen zu erwarten > siehe folgende Kapitel
- Mässige oder geringe Auswirkungen zu erwarten > siehe folgende Kapitel
- Irrelevante oder keine Auswirkungen zu erwarten resp. nichts Besonderes vorhanden/betroffen > keine weiteren Untersuchungen / Aussagen
- * Keine Auswirkungen gegenüber der heutigen Situation respektive dem heutigen planungsrechtlichen Zustand zu erwarten.

3.2 ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

Das Areal «Rossboden» liegt in einem ortsbaulich und landschaftlich sensiblen Gebiet. Es ist eingebettet in ein kommunales Ortsbildschutzgebiet, welches die Erhaltung, Gestaltung und behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale bezweckt. Gegen Westen grenzt das Areal an die Umgebungsrichtung I des ISOS-Objekts 0943 «Anstalt Münsingen» und an ein kommunales Landschaftsschutzgebiet sowie gegen Norden und Süden jeweils an eine kantonale Baugruppe an. Mit der Durchführung des qualitätssichernden Verfahrens (siehe Kapitel 2) und dem daraus entstandenen Richtprojekt wurde eine bestmögliche Integration der Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege des Kantons Bern sichergestellt.

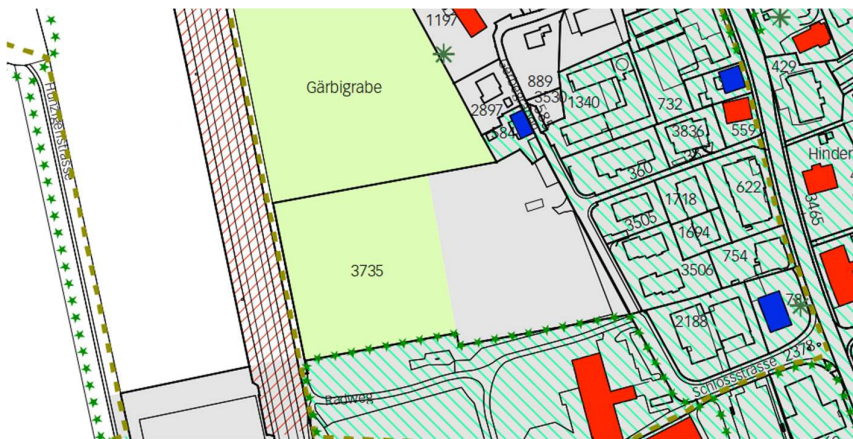


Abbildung 7 Ausschnitt Zonenplan 2 der Gemeinde Münsingen vom 15.05.2022. Die hellgrüne Fläche bezeichnet das kommunale Landschaftsschutzgebiet.

3.3 BAU- UND KULTURDENKMÄLER

Das Areal «Rossboden» liegt gegen Norden und Süden eingebettet zwischen zwei kantonalen Baugruppen mit schützenswerten Bauten. Der Umgang und der Bezug zwischen diesen beiden Objekten und der beabsichtigten Arealentwicklung wurde im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens (siehe Kapitel 2) unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege des Kantons Bern hinsichtlich der ortsbaulichen Integration sorgfältig erarbeitet sowie im Richtprojekt umfassend berücksichtigt und dargelegt.

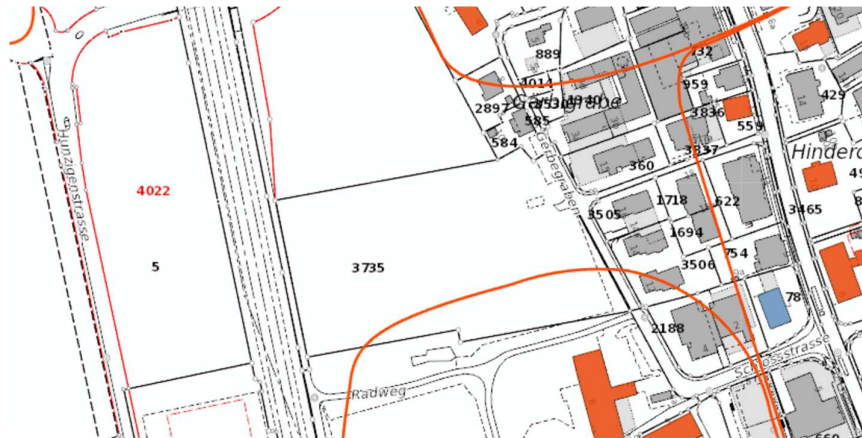


Abbildung 8 Bauinventar des Kantons Bern mit schützenswerten Bauten und Baugruppen (rot) und erhaltenswerten Gebäuden (blau) (Geoportal Kanton Bern, Abruf: 12.02.2025).

Der Perimeter der ZPP AH «Rossboden» und damit der Perimeter der Überbauungsordnung ist vollständig durch das grossflächige archäologische Schutzgebiets Nr. 779 (archäologische Fundstelle Nr. 11375) überlagert. Das im Zonenplan 2 der Gemeinde Münsingen bezeichnete archäologische Schutzgebiet bezweckt die Erhaltung der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.

Die betroffenen Parzellen befinden sich in einem archäologischen Schutzgebiet mit römischen und mittelalterlichen Siedlungsresten. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bodeneingriffen archäologische Hinterlassenschaften tangiert werden. Der Archäologische Dienst Bern muss bei allen Bauprojekten (inkl. Umgebungsgestaltung) frühzeitig einbezogen werden.

Die Arealentwicklung gemäss Richtprojekt erfordert keine grossflächigen und / oder tiefgründigen Abgrabungen oder Aushubarbeiten mit der Ausnahme von punktuellen Fundamenten für die Hochbauten sowie einer unterirdischen Retentionsanlage im Bereich der Grüngutaufbereitung.

3.4 SCHUTZ DES KULTURLANDES (FRUCHTFOLGEFLÄCHE, LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHEN)

Das Areal «Rossboden» wird vom Inventar der Fruchtfolgefläche überlagert und ist in der Hinweiskarte Kulturland enthalten. Ausgehend von der Nutzung der Intensivlandwirtschaft gemäss den ZPP-Bestimmungen ist keine Kompensation der beanspruchten

Fruchtfolge- und Kulturlandflächen erforderlich (vgl. Art. 8b Abs. 4 Bst b BauG). Gemäss der Arbeitshilfe «Umgang mit Kulturland» stellt die Ausscheidung einer Intensivlandwirtschaftszone in Bezug auf Fruchtfolgeflächen und Kulturland einen Sonderfall dar. Sie gilt zwar nicht als Einzonung im Sinne von Art. 30 Abs. 1 RPV, bei der Ausscheidung einer Speziallandwirtschaftszone ist aber eine Interessenabwägung mit Standortevaluation erforderlich, welche dem Aspekt des Schutzes der Fruchtfolgeflächen Rechnung trägt (siehe Kapitel 4).

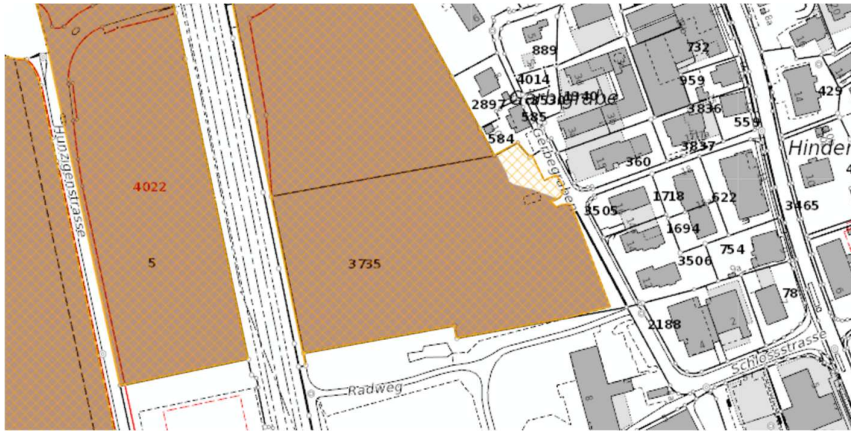


Abbildung 9 Hinweiskarte Kulturland (orange schraffiert) und Fruchtfolgeflächen (braun) im Planungsperimeter (Geoportal Kanton Bern, Abruf: 12.02.2025).

3.5 RAUMORDNUNG / RAUMPLANUNG

Mit der Revision der kommunalen Grundordnung und dem Erlass der ZPP AH «Rossboden» wurden die raumplanerischen Grundlagen und die Voraussetzungen für die Arealentwicklung «Rossboden» geschaffen. Die Realisierung der Entwicklungsabsichten gemäss Richtprojekt erfordert den Erlass einer kommunalen Überbauungsordnung als Grundlage für die Bewilligung von Bauvorhaben.

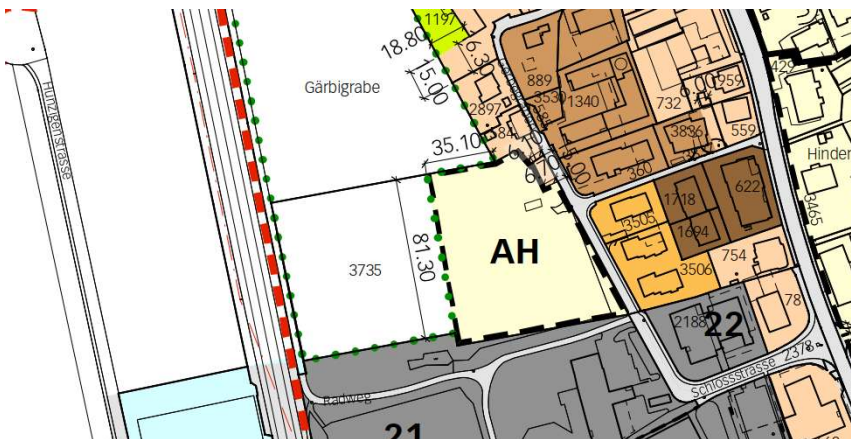


Abbildung 10 Ausschnitt Zonenplan 2 der Gemeinde Münsingen vom 15.05.2022.

3.6 BIODIVERSITÄT (FLORA, FAUNA, LEBENS-RÄUME INKL. GEWÄSSER)

Innerhalb des Areals «Rossboden» sind keine inventarisierten oder geschützten Naturobjekte auf nationaler, kommunaler, kantonaler oder kommunaler Ebene eingetragen. Im Areal sind jedoch mehrere Objekte zu verzeichnen, die aus Sicht der Arealentwicklung wichtige Funktionen in den Bereichen Biodiversität, Siedlungs- und Arealstrukturierung sowie landschaftliche Einbettung erfüllen. Hierbei handelt es sich insbesondere um:

- den prägenden Baum- und Gehölzbestände in nordwestlicher Lage, welcher das Areal gegenüber dem Siedlungsgebiet räumlich fasst und die Grüngutaufbereitung einbettet.
- das Retentionsbecken in nordöstlicher Lage, welches einen prägenden Grünraum an der Schnittstelle zwischen dem Areal «Rossboden» und dem angrenzenden Wohnliegenschaften darstellt.
- die in nord-südlicher Richtung verlaufende Böschung entlang des Gerbegrabens, welche mit der Formschnitthecke ein wichtiges ortsbildprägendes Bindeglied zwischen den beiden kantonalen Baugruppen darstellt.
- den in südlicher Lage West-Ost-verlaufenden Grünstreifen, welcher mit den auf der Nachbarparzelle angrenzenden Hecke einen prägenden Abschluss des Schlossgutareals darstellt.
- den westlich angrenzenden und ausserhalb des ZPP-Perimeters liegenden Gehölzbestand, welcher die bereits bestehende Kompostier- und Grüngutaufbereitungsanlage gegen Westen fasst und abgrenzt.

3.7 STÖRFALLVORSORGE / KATASTROPHENSCHUTZ (EISENBAHN)

Das Areal «Rossboden» befindet sich teilweise im angrenzenden Bereich (Konsultationsbereich) einer Eisenbahnanlage im Geltungsbereich der Störfallverordnung StFV. Das Koordinationsverfahren Raumplanung und Störfallvorsorge wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision (Münsingen 2030) durchgeführt, liegt aber noch nicht in bereinigter Form vor. 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.

3.10 ENERGIE

Das Areal «Rossboden» ist bereits heute in genügender Masse mit Strom erschlossen. Das Richtprojekt sieht vor, im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung und Nutzung auf den Dachflächen der Grüngutaufbereitungsanlage sowie der Gewächshäuser und Schattenhalle Photovoltaikanlagen zu realisieren.

Hinsichtlich der energetischen Situation ist festzuhalten, dass innerhalb des Areals «Rossboden» gegenüber der heutigen Situation keine Bauten und Anlagen für Personalaufenthalt errichtet werden, die beheizt werden müssen.

Ausnahme bilden die Gewächshäuser, die im Falle tiefer Temperaturperioden einen Frostschutz erfordern.

3.11 GERUCH UND LÄRM

Gegenüber der heutigen Situation werden mit dem beabsichtigten Richtprojekt keine nachteiligen Veränderungen geschaffen. Die zukünftige Situation in Bezug auf Geruch und Lärm entspricht der heutigen Situation respektive wird insgesamt verbessert, indem der heute offene Kompostplatz zu einer vor Witterungseinflüssen gedeckten Grüngutaufbereitung mit teilweise geschlossenen Fassaden entwickelt wird. Durch die Errichtung einer teilweise geschlossenen Baute sowie dem Witterungsschutz (Produktion im Trockenen) kann die heutige Situation insgesamt verbessert werden.

4 UMGANG MIT FRUCHTFOLGEFLÄCHEN

4.1 GEGENSTAND DES VORLIEGENDEN KAPITELS

Gegenstand des vorliegenden Kapitels ist die Darlegung der Kompensation der beanspruchten Fruchtfolgefläche. Dies erfolgt durch die Analyse, Beurteilung und allfällige Aufnahme geeigneter landwirtschaftlicher Nutzflächen, welche ausserhalb des heutigen Fruchtfolgeflächen-Inventars liegen. Die Beurteilung der Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen werden gestützt auf das Massnahmenblatt A_06 «Fruchtfolgeflächen schonen» des kantonalen Richtplans und die Arbeitshilfe «Umgang mit Kulturland in der Raumplanung» (Juni 2023) geprüft.

4.2 BEANSPRUCHUNG FRUCHTFOLGEFLÄCHEN

Das neben dem Schlossgut gelegene Areal «Rossboden» umfasst einen Teil der Parzelle GBBL-Nr. 3735 am Gerbegraben in Münsingen und wird für den Gartenbaubetrieb (Öko Gärtnerei Maurer) genutzt. Die Projektträgerschaft beabsichtigt, auf dem Areal «Rossboden» ihren Gartenbaubetrieb im Sinne einer inneren Entwicklung gemäss den ZPP-Bestimmungen zu erweitern und zu betreiben. Grundlage hierzu bildet die Überbauungsordnung, welcher ein qualitätssicherndes Verfahren zu Grunde liegt.

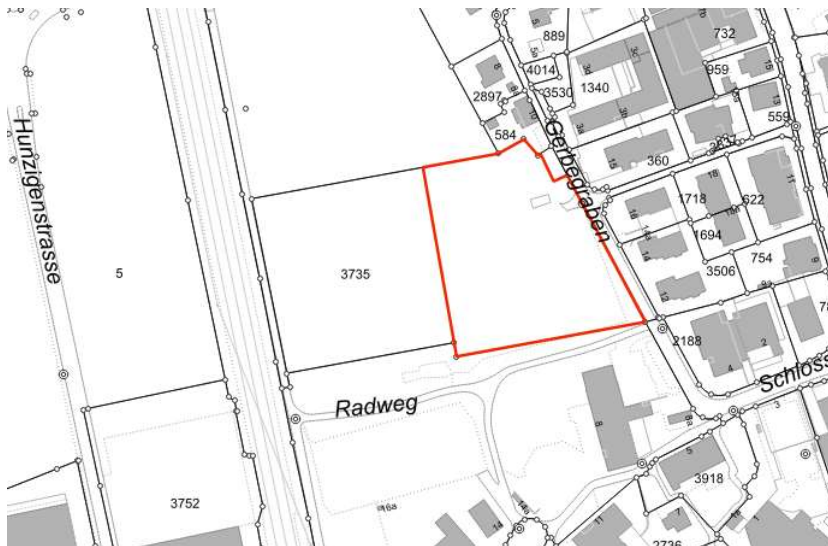


Abbildung 12 Parzelle Nr. 3735 im Rossboden, Münsingen und der UeO-Perimeter (rot).

Die Parzelle GBBL-Nr. 3735 liegt innerhalb Hinweiskarte Kulturland, welche teilweise mit dem Inventar der Fruchtfolgeflächen überlagert ist. Der Perimeter der Überbauungsordnung liegt im Osten der Parzelle. Die beanspruchte Fläche umfasst 5'637 m² Fruchtfolgefläche.

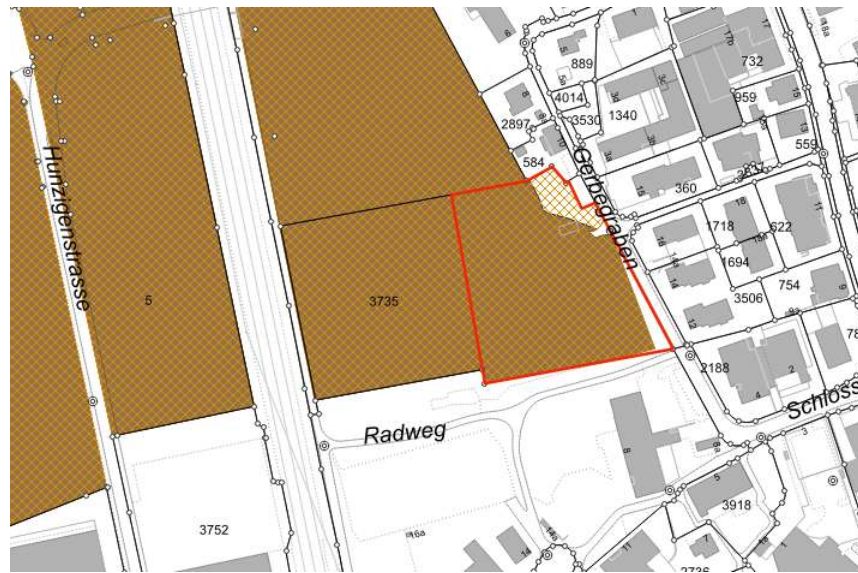


Abbildung 13 Parzelle GBBL-Nr. 3735 mit UeO-Perimeter (rot), Hinweiskarte Kulturland (orange schraffiert) und Fruchtfolgeflächen (braun).

4.3 RAUMPLANUNG

4.3.1 VERANKERUNG IN DER KOMMUNALEN GRUNDORDNUNG

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2023 wurde mit der neuen ZPP AH «Rossboden» die Grundlage für die Weiterentwicklung des Areals «Rossboden» geschaffen. Hauptmerkmale in den ZPP-Bestimmungen sind unter anderem die optimale Einpassung der Bauten und Anlagen in das Ort- und Landschaftsbild, die Bereitstellung von Bewirtschaftungsflächen sowie Bauten und Anlagen für die bodenabhängige und bodenunabhängige Produktion für die Öko Gärtnerei Maurer.

4.4 BEURTEILUNG ZULÄSSIGKEIT BEANSPRUCHUNG

Die Beurteilung der Beanspruchung der Fruchtfolgeflächen erfolgt an Hand des «Entscheidbaums FFF» gemäss der Arbeitshilfe «Umgang mit Kulturland in der Raumplanung», Seite 19, Abbildung 5.

4.4.1 KRITERIUM STANDORTNACHWEIS

Gestützt auf die Massnahme A_05 «Baulandbedarf Arbeiten bestimmen» des kantonalen Richtplans soll die Entwicklung an geeignete Standorte gelenkt werden. Mit der Festsetzung der ZPP AH «Rossboden» in der kommunalen Grundordnung der Gemeinde Münsingen ist die raumplanerische Voraussetzung für eine Entwicklung an diesen Standort geschaffen worden. Ein Alternativstandort ohne Beanspruchung von Fruchtfolgefläche ist nicht vorhanden. Die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebs wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision geprüft und eine Interessenabwägung auf kantonaler und kommunaler Ebene ist erfolgt.

4.4.2 KRITERIUM GERINGE BEANSPRUCHUNG

Der Perimeter der Überbauungsordnung auf der Parzelle GBBL-Nr. 3735 beansprucht 5'637 m² Fruchtfolgefläche. Dies übersteigt den der Geringfügigkeit zugemessenen Richtwert von 300 m². Eine detaillierte Prüfung mittels der nachfolgenden Kriterien ist erforderlich.

4.4.3 KRITERIUM WICHTIGES KANTONALES ZIEL

Die Erweiterung des bestehenden Gartenbaubetriebs erfolgt in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Gärtnerei sowie im Bereich der ZPP «Rossboden» am bereits bestehenden Produktionsstandort.

Die direkte Lage und Anbindung an das Siedlungsgebiet (lückenloser Anschluss an das Baugebiet) dient der Erreichung der aus Sicht des Kantons wichtigen Ziele:

«d) Qualitätsvolle Siedlungsentwicklung innerhalb des Siedlungsgebiets, insbesondere das Schaffen eines kompakten Siedlungskörpers und das Auffüllen von Baulücken sowie die massvolle Erweiterung von lokalen Arbeitszonen für bestehende Betriebe.»

4.4.4 KRITERIUM OPTIMALE NUTZUNG SICHERGESTELLT

Die Projektentwicklung im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens berücksichtigt die Kriterien der «optimalen Nutzung» und der «haushälterischen Bodennutzung» unter Einbezug der relevanten kantonalen und kommunalen Inventare, Festlegungen sowie der baupolizeilichen Vorschriften.

Die Überbauungsordnung grenzt unmittelbar an die bestehende Bauzone an und schliesst mit einer klar definierten Zonengrenze zur Landwirtschaftszone ab. Durch den direkten Anschluss am Siedlungsrand wird eine Zerschneidung oder Fragmentierung von Landwirtschaftsflächen vermieden. Gleichzeitig wird eine bestehende Lücke zwischen nördlich und südlich gelegenen Bauzonen geschlossen, was einer geordneten Siedlungsentwicklung entspricht.

Die geplante Arealnutzung baut weitgehend auf den bestehenden Nutzungen sowie den vorhandenen Bauten und Anlagen auf. Die Erschliessung erfolgt über einen zentralen Stichweg ab dem Gerbegraben, von dem sämtliche Baubereiche (A–D) sowie die Grüngutaufbereitung direkt erschlossen werden. Dadurch kann die Verkehrsfläche auf das notwendige Minimum reduziert werden, was einen wesentlichen Beitrag zur haushälterischen Bodennutzung leistet.

Die bestehenden Grünflächen sind randlich angeordnet und übernehmen wichtige Funktionen für die Siedlungsstruktur sowie die Einbindung des Areals in das Orts- und Landschaftsbild. Teile dieser Flächen umfassen schützenswerte Biotope und gesetzlich geschützte Heckenbestände gemäss NHG. Weitere Flächen dienen als Puffer zu angrenzenden Schutzobjekten. Aufgrund dieser übergeordneten Anforderungen sind diese Bereiche in ihrer Ausdehnung weitgehend vorgegeben und im Rahmen der Überbauungsordnung zu sichern.

Das Baufeld A ist für ein neues Gewächshaus vorgesehen, während die übrigen Baufelder überwiegend bestehende Bauten und Anlagen umfassen. Im Rahmen der Variantenprüfung wurde eine kompakte Setzung mit direkter Anbindung an die Haupterschliessung als Bestvariante ermittelt. Diese Anordnung gewährleistet eine effiziente betriebliche Organisation, berücksichtigt die ortsbaulichen und denkmalpflegerischen Anforderungen und minimiert gleichzeitig den Flächenverbrauch.

Die Stellflächen sind unmittelbar dem Baufeld A zugeordnet und funktional in die interne Verkehrsorganisation eingebunden. Ihre Anordnung ermöglicht eine hohe betriebliche Nutzungseffizienz bei gleichzeitig flächensparender Organisation.

Insgesamt resultiert eine kompakte Arealorganisation, welche bestehende Strukturen nutzt, zusätzliche Flächenbeanspruchung minimiert und die denkmalpflegerischen Schutzinteressen angemessen berücksichtigt. Damit wird den Anforderungen an eine haushälterische Bodennutzung und eine optimale Nutzung im Sinne der übergeordneten Planungsgrundsätze Rechnung getragen.

4.4.5 KRITERIUM KOMPENSATIONSPFLICHT

Das Vorhaben entspricht nicht einer gesetzlich vorgeschriebenen Aufgabe. Es sind jedoch nur Nutzungen im Sinne der Intensivlandwirtschaft zugelassen. Gemäss Art. 8b Abs. 4 Bst. b BauG ist die Schaffung einer Intensivlandwirtschaftszone nicht kompensationspflichtig. Für die im Rahmen des Erlasses der Überbauungsordnung beanspruchten Furchtfolgefleichen besteht somit keine Kompensationspflicht.

5 ERLÄUTERUNGEN ZUR ÜBERBAUUNGSORDNUNG

5.1 GRUNDSÄTZLICHES ZUR ÜBERBAUUNGSORDNUNG

Mit der Überbauungsordnung wird – im Vergleich zu einer Regelbauzone – bezweckt, kommunale Gebiete und Areale parzellenscharf mit spezifischen Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften zu entwickeln.

Eine Überbauungsordnung besteht aus einem Überbauungsplan mit dazugehörigen Überbauungsvorschriften. In den Überbauungsvorschriften sind der Planungszweck, die Bestimmungen zu Art und Mass der Nutzung, zur Bau- und Freiraumgestaltung sowie zu Erschliessung und Parkierung festgelegt. Im Überbauungsplan werden der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung sowie differenzierte Festlegungen zu Baubereichen, Freiräumen, Erschliessungsbereichen, usw. festgelegt.

5.2 ERLASS DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG «ROSSBODEN»

Für die beabsichtigte Arealentwicklung «Rossboden» wird auf der Grundlage der ZPP AH «Rossboden» über den gesamten Wirkungsbereich der ZPP eine neue Überbauungsordnung erlassen. Sie dient der Realisierung der beabsichtigten Entwicklung des Gartenbaubetriebs an der Bernstrasse 17 (Parzelle GBBL-Nr. 732) im Areal «Rossboden» auf der Grundlage der ZPP AH «Rossboden».

Bei dauernder Aufgabe des Betriebs sind die Bauten und Anlagen innerhalb des Perimeters der Überbauungsordnung «Rossboden» durch den Eigentümer entschädigungslos zu entfernen, das Areal innerhalb der Überbauungsordnung zu rekultivieren und wieder den Bestimmungen und Vorschriften der Landwirtschaftszone zu unterstellen sowie die Überbauungsordnung aufzuheben. Diese Grundsätze sind in geeigneter Weise (z.B. Baubewilligungsverfahren, Infrastrukturvertrag, o.ä.) zu regeln.

5.3 ÜBERBAUUNGSORDNUNG UND -VORSCHRIFTEN

5.3.1 FORM UND SYSTEMATIK

Die Überbauungsordnung «Rossboden» besteht aus dem Überbauungsplan und den dazugehörigen Vorschriften, welche beide verbindlichen Charakter aufweisen. Der Erläuterungsbericht hat orientierenden Charakter.

Soweit der Überbauungsplan und die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement der Gemeinde Münsingen (sofern nicht die Bestimmungen der BMBV vorgehen) sowie die einschlägigen kantonalen Vorschriften. Die in der Überbauungsordnung angewendeten Begriffe und Messweisen richten sich nach der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen.

- 5.3.2 WIRKUNGSBEREICH
 Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung «Rossboden» umfasst den Perimeter der ZPP AH «Rossboden» und damit einen Teilbereich der Parzelle GBBL-Nr. 3735. Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung «Rossboden» ist im Überbauungsplan mit einer punktierten Linie gekennzeichnet.
- 5.3.3 ART DER NUTZUNG
 In diesem Artikel ist festgehalten, dass die auf der Grundlage der ZPP AH «Rossboden» basierende Überbauungsordnung der Entwicklung des Gartenbaubetriebs an der Bernstrasse 17 (Parzelle GBBL-Nr. 732) im Areal «Rossboden» dient.
 Weiter ist die Art der Nutzung entsprechend den einzelnen Bereichen im Art. 6 beschrieben und definiert.
- 5.3.4 MASS DER NUTZUNG
 Das maximal zulässige Nutzungsmass ergibt sich aus den Bestimmungen in Art. 7 «Mass der Nutzung» sowie dem in Art. 8 «Höhe» definierten höchsten Punkt der Dachkonstruktion pro Baubereich und dem massgebenden Terrain (Art. 9).
 Zur Sicherstellung der landwirtschaftlichen Nutzung ausserhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung auf der Parzelle GBBL-Nr. 3735 wird gegenüber der Landwirtschaftszone ein Zonenabstand von 1.0 m definiert. Der Zonenabstand ergibt sich auf Grund von Bestandesbauten im Baubereich «B», die der heutigen und zukünftigen Nutzung des Areals dienen und im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens in ihrer Lage und Ausdehnung bestätigt wurden. Insgesamt resultieren auf Grund der vorgelagerten geschützten Hecke im Baubereich «B» weitergehende einzuhaltende Abstände. Mit der Festlegung des Zonenabstands von 1.0 m ist die angrenzende landwirtschaftliche Bewirtschaftung uneingeschränkt sichergestellt.
- 5.3.5 HÖHE
 In Art. 8 ist pro Baubereich der höchste Punkt der Dachkonstruktion (gemäss Art. 14 der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen BMBV) mit absoluter Meereshöhe (m ü. M.) festgelegt. Weiter ist der Umgang mit technisch bedingten Aufbauten sowie Fotovoltaikanlagen geregelt.
- 5.3.6 MASSGEBENDES TERRAIN
 Das massgebende Terrain ist pro Baubereich mit einer Terrainkote in absoluter Meereshöhe (m ü. M.) angegeben.
- 5.3.7 GESTALTUNG ALLGEMEIN
 Einer hohen gestalterischen Qualität des Areals wird ein grosser Stellenwert beigemessen. In Art. 9 ist definiert, dass das Areal «Rossboden» mit seinen Bauten, Anlagen und Freiflächen so zu gestalten ist, dass eine gute gestalterische Gesamtwirkung auf der Grundlage des Richtprojekts vom 09.09.2024 entsteht.
 Zur Gewährleistung der gestalterischen Qualität ist festgehalten, dass Baugesuche zur gestalterischen Beurteilung und Beratung oder der Fachberatung gemäss GBR Art. 51 Abs. 2 zu unterbreiten sind.
- 5.3.8 BESONDERE GESTALTUNGSBESTIMMUNGEN
 Die besonderen Gestaltungsbestimmungen sind aus dem Richtprojekt vom 09.09.2024 abgeleitet und entsprechend den Bereichen im Art. 11 beschrieben und definiert.

5.3.9 DACHGESTALTUNG

In Art. 10 ist die Dachgestaltung über die verschiedenen Baubereiche definiert. Übergeordnet wird bezweckt, die Dachgestaltung über sämtliche Baubereiche möglichst einheitlich auszubilden. Für die einzelnen Baubereiche sind spezifische Bestimmungen über die zulässigen Dachformen definiert.

5.3.10 BEPFLANZUNG

Auf Grund der orts- und landschaftsbaulich sensiblen Lage sowie ökologischen Aspekten wird der Strukturierung des Areals durch die Vegetation ein hoher Stellenwert beigemessen. In Art. 12 ist geregelt, dass ausschliesslich einheimische und standortgerechte Pflanzenarten (Bäume, Sträucher, Stauden, Saatgut usw.) zu verwenden sind. Soweit möglich ist dabei auf autochthones Pflanz- und Saatgut zurückzugreifen.

5.3.11 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

In Art. 14 sind die Arealerschliessung (Zu- und Wegfahrt), die internen Verkehrsflächen für den Werkbetrieb sowie die Parkierung geregelt. Auf dem Areal sind innerhalb der «Umschlag-, Lager- und Parkierungsflächen» maximal drei Parkplätze für Motorfahrzeuge erlaubt.

6 PLANERLASSVERFAHREN

6.1 VERFAHRENSÜBERSICHT

Das Planerlassverfahren für die Überbauungsordnung «Rossboden» nach Art. 88 BauG erfolgt unter Berücksichtigung von Art. 66, Abs. 3 nach den folgenden Planungsschritten:

1. Vorprüfung durch die kantonalen Fachstellen
Die Überbauungsordnung «Rossboden» wurde im Mai 2025 beim Amt für Gemeinden und Raumordnung zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Im Vorprüfungsbericht des Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 16. Dezember 2025 sind verschiedene Genehmigungsvorbehalte und Hinweise formuliert. Wie diesen Rechnungen getragen wurde, ist im Bericht «Auswertung Vorprüfung» vom 26. März 2026 erläutert.
- 2. Öffentliche Auflage**
3. Beschlussfassung des Gemeinderats
ausstehend
4. Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung
ausstehend

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1	Ausschnitt Zonenplan 2 der Gemeinde Münsingen vom 15.05.2022.	6
Abbildung 2	Betriebsareal Öko Gärtnerei Maurer (blauer Kreis) und Areal «Rossboden (roter Kreis)	7
Abbildung 3	Bearbeitungsperimeter (weiss) und Betrachtungsperimeter (rot)	8
Abbildung 4	Plan «Richtprojekt» vom 09.09.2024.....	9
Abbildung 5	Plan «Nutzung, Masse und Materialisierung»	10
Abbildung 6	Plan «Richtprojekt Ansichten / Schnitte».....	10
Abbildung 7	Ausschnitt Zonenplan 2 der Gemeinde Münsingen vom 15.05.2022. Die hellgrüne Fläche bezeichnet das kommunale Landschaftsschutzgebiet.....	13
Abbildung 8	Bauinventar des Kantons Bern mit schützenswerten Bauten und Baugruppen (rot) und erhaltenswerten Gebäuden (blau) (Geoportal Kanton Bern, Abruf: 12.02.2025).....	14
Abbildung 9	Hinweiskarte Kulturland (orange schraffiert) und Fruchtfolgeflächen (braun) im Planungsperimeter (Geoportal Kanton Bern, Abruf: 12.02.2025).....	15
Abbildung 10	Ausschnitt Zonenplan 2 der Gemeinde Münsingen vom 15.05.2022.	15
Abbildung 11	Konsultationsbereich von Eisenbahnanlagen, welche der Störfallverordnung (StFV) unterstehen (orange) (Geoportal des Kantons Bern, Abruf: 12.02.2025) ..	17
Abbildung 12	Parzelle Nr. 3735 im Rossboden, Münsingen und der UeO-Perimeter (rot).	19
Abbildung 13	Parzelle GBBL-Nr. 3735 mit UeO-Perimeter (rot), Hinweiskarte Kulturland (orange schraffiert) und Fruchtfolgeflächen (braun).	20

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1	Relevanzmatrix «Auswirkungen auf Raum und Umwelt»	13
-----------	---	----

ANHANGVERZEICHNIS

Anhang 1	Bericht des Beurteilungsgremiums mit Beilagen vom 08.11.2024
Anhang 2	Plan «Schnitte massgebendes Terrain» vom 13.05.2025